DALËSE - IZLAZNA - OUTGOING
REPUBLIKA E KOSOVËS - REPUBLIKA KOSOVA - REPUBLIC OF KOSOVA
QEVERIA E KOSOVËS - VLADA KOSOVA - GOVERNMENT OF KOSOVA
Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal
Ministarstvo Lokalne Samouprave i Administracije
Ministry of Local Government Administration
Nr. Br. No. 020 - 128/6
Datë Datum Date 03.04.2025

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 Administartion

Për:	**Gazmend Muhaxheri**, Kryetar i Komunës së Pejës **Rexhep Kutbogaj**, Kryesues i Kuvendit të Komunës së Pejës	
Kopje:	Njësisë për Administrimin e Dokumenteve në MAPL Njësisë për Administrimin e Dokumenteve në Komunë	
Përmes:	**Elbert Krasniqi**, Ministër i MAPL-së **Jeton Qela** , Sekretar i Përgjithshëm i MAPL-së	
Nga:	**Erblin Hetemi**,Udhëheqës i Departamentit Ligjor	Datë: 17.03.2025 VI-020-128
Zyrtaret përgjegjës: 1. Zyrtari konfirmues i vlerësimit ligjor 2. Zyrtari hartues i vlerësimit ligjor	**Xhevat Tafa**,Udhëheqës i Divizionit për Monitorim të Komunave **Leonora Bajrami**, Zyrtare për Monitorim të Komunave	
Lënda:	Konfirmim i ligjshmërisë së aktit të Komunës së Pejës	
Lloji i aktit:	Vendim i kuvendit të komunës së Pejës	

I nderuar Kryetar,
I nderuar Kryesues,

Në pajtim me nenin 9 të Ligjit Nr. 08/l-284 Për Shqyrtimin Administrativ të Akteve të Komunave Rregulloren e Qeverisë së Republikës së Kosovës Nr. 10/2019 për Shqyrtimin Administrativ të Akteve të Komunave, si dhe Rregulloren Nr. 06/2021 për ndryshim-plotësimin 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.06/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës se paluajtshme komunale me pronën private të Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshanime qellim të rregullimit të shtratit të Lumit Lumbardh dhe hapjen e shetitores si interes publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal
I miratuar më datë: 28.02.2025
I parashtruar për shqyrtim në MAPL më datë: 03.03.2025

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

Arsyetim

Kuvendi i Komunës së Pejës në mbledhjen e mbajtur me datë 28.02.2025, ka miratuar Vendimin Nr.06/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës se paluajtshme komunale me pronën private të Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshanime qellim të rregullimit të shtratit të Lumit Lumbardh dhe hapjen e shetitores si interes publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal i nxjerrë nga Kuvendi i Komunës së Pejës.

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

Vendimi Nr.06/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës se paluajtshme komunale me pronën private të Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani me qellim të rregullimit të shtratit të Lumit Lumbardh dhe hapjen e shetitores 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 6 abstenim.

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

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

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

DALESE - HYRJA - ULAZ
Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal
Ministarstvo Lokalne Samouprave Administracije
Ministry of Local Government Administration
Nr. 020-128/6
-VI-
Data 03.04.2025

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 Administartion

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

Poštovani/a gradonačelniče/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. 06/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Fisnik (Rexhep) Elshani i Edona (Rexhep) Elshani, u cilju uređenja korita reke Lumbardhi-i šetališta, 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. 06/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Fisnik (Rexhep) Elshani i Edona (Rexhep) Elshani, u cilju uredenja korita reke Lumbardhi- i šetališta, kao javni interes, prema Razvojnom planu opštine, donetu od strane Skupštine opštine Peć.

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

Odluka br. 06/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Fisnik (Rexhep) Elshani i Edona (Rexhep) Elshani, u cilju uređenja korita reke Lumbardhi- i šetališta, 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 6 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   OPŠTINA PEĆ

HYRËSE - ULAZNA
Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal
Ministarstvo Lokalne Samouprave
Ministry of Local Government Administration
03.03.2025
-01- 020-128

KUVENDI I KOMUNËS SË PEJES
I.Numër: 463-01/11415, dt: 28 Shkurt 2025

Në bazë të nenit 11 dhe 12 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-40 të datës 20 shkurt 2008 dhe në mbështetje të nenit 24 dhe 25 të Ligjit nr.06/L-092 mbi Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës Komunale, nenin 29 të Rregullores (QRK) Nr.09/2020 për Përcaktimin e Procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës si dhe nenit 20 paragrafi 1 pika 1,4 të Statutit Nr.01/2020 të Komunës së Pejës I.Numër: 01-016/01-413431 dt.30 shtator 2020, pasi shqyrtoi propozimin e Kryetarit të Komunës për Miratimin e Këmbimit e Pronës së paluajtshme Komunale me pronën e pronarëve privat Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani, me rekomandim të Komitetit për Politikë dhe Financa, Kuvendi Komunal Pejë, në takimin e mbajtur më datë: 28 Shkurt 2025, mori këtë:

VENDIM
Nr. 06/2025
Mbi Miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private të Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumit "Lumbardh" dhe hapjen e shetitores 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 Lumit "Lumbardh" dhe hapjen e shetitores si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal.

II. Parcelat kadastrale nr.2145-2 me sipërfaqe prej 188m^2 ZK Pejë, nr.2146-2 me sipërfaqe prej 55m^2 ZK Pejë dhe nr.2146-4 me sipërfaqe prej 85m^2 ZK Pejë – me shtëpi pronë e pronarëve privat Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani, do të merren për nevoja të rregullimit të shtratit të lumit "Lumbardh" dhe hapjen e shetitores si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal dhe në të njejtën kohë do të jetë objekt këmbimi me parcelën kadastrale nr.615-1 me sipërfaqe prej 1410m^2 ZK Vitomiricë 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 07.02.2025.

- Prona e Komunës, ngastra kadastrale nr, 615-1 në sipërfaqe prej 1410m^2 ZK Vitomiricë është vlerësuar 120.00 €/m^2, përkatësisht totali 169,200.00 €.

- Prona private e Fisnik (Rexhep) Elshanit dhe Edona (Rexhep) Elshanit është vlerësuar me gjithsej 241,840.00 €.

Andaj obligohet Komuna e Pejës që të paguaj diferencën në shumën prej 72,640.00 € Fisnik (Rexhep) Elshanit dhe Edona (Rexhep) Elshanit bazuar në Vlerësimin e bërë nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve – Departamenti i Tatimit në Pronë.

IV. Kjo procedurë e Këmbimit do ti nënshtrohet Vlerësimit të Ligjshmërisë nga Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal.

V. Për zbatimin e këtij Vendimi do të kujdeset Kryetari i Komunës dhe Drejtoria për Çështje Pronësore-Juridike.

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

KRYESUESI I KUVENDIT
Rexhep Kurtbogaj

Vendimi t'i dërgohet:
MAPL-së,
Kryetarit të Komunës,
DÇPJ,
Arkiv.

REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA

KOMUNA E PEJËS MUNICIPALITY OF PEJA OPŠTINA - PEĆ

SKUPŠTINA OPŠTINE PEĆ
l.br: 463-01/11415, 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 razmnei 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 Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani, po preporuci Komiteta za Politiku i Finansije, Skupština Opštine Peć je na sednici održanoj dana 28. Februara 2025, donela ovu:

ODLUKU
Br. 06/2025
O usvajanju razmene opštinskih nekretnina za privatnu imovinu Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani sa ciljem uređivanja korita Bistrice- šetalište i otvoreni javni prostor, kao javni interes prema Opštinskom razvojnom planu

I. Usvaja se predlog Gradonačelnika Opštine za razmenu nekretnina Opštine za privatnu imovinu sa ciljem ispunjenja javnog cilja uređenja korita Bistrice-šetalište i otvoreni javni prostor, kao javni interes prema Opštinskom razvojnom planu.

II. Katastarska parcela br.2145-2 sa površinom od 188m^2 KZ Peć , nr.2146-2 sa površinom od 55m^2 KZ Peć i br. 2146-4 sa površinom od 85m^2 KZ Peć - sa kućom privatnih vlasnika Fisnik (Rexhep) Elshani i Edona (Rexhep) Elshani, 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. nr.615-1 sa površinom od 1410m^2 KZ Vitomirica, imovina Opštine Peć.

III. Sastavni deo ove odluke je procena od strane Ministarstva Finansija, Rada i Transfera-Odeljenje Poreza na Imovinu, usvojena dana 07.02.2025.

IV.

- Imovina Opštine, Katastarska parcela br.615-1 sa površinom od 1410m^2 ZK Vitomiricë je procenjena 120.00 €/m^2, odnosno ukupno 169,200.00 €.

- Privatna imovina vlasnika Fisnik (Rexhep) Elshani i Edona (Rexhep) Elshani je procenjena ukupno 241,840.00 €.

Stoga se Opština Peć obavezuje da plati razliku u iznosu od 72,640.00 € vlasnicima Fisnik (Rexhep) Elshani i Edona (Rexhep) Elshani na osnovu procene izvršene od strane Ministarsva za Finansije, Rad i Transfere-Odeljenje za porez na imovinu.

V. Ovaj postupak razmene podleže proceni zakonitosti od strane Ministarstva za Lokalnu Vlast.

VI. Za primenu ove odluke zadužen je Gradonačelnik Opštine i Direktorat za Pravno-imovinska Pitanja.

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

PREDSEDAVAJUĆI SKUPŠTINE
G. Rexhep Kurtbogaj

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

REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA

KOMUNA E PEJËS
MUNICIPALITY OF PEJA
OPŠTINA PEČ

ZYRA E KRYETARIT
MAYOR OFFICE
URED PRECEDNIKA

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 dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës komunale ligji nr.06/L092 dhe dhe nenit 52 të Statutit të Komunës së Pejës 01/2020 me numër protokolli I.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 njëjti material të dërgohet në Kuvend Komunal në Pejë miratim të kërkesës së Drejtorisë për Çështje Pronësoro Juridike për këmbimin e pronave në mes të Komunës se Pejës dhe pronareve privat të z. Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani, me qëllim të rregullimit të Lumbardhit, përkatësisht realizimit të Shtegut të ecjes buzë lumit Lumbardhë.

Për implementimin e këtij Konkluzioni do të kujdeset Drejtorati për Çështje Pronësore Juridike të KK Pejë.

Konkluzioni i dërgohet:

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

KOMUNA E PEJËS

I.nr. 463-01/11418/2025
Pejë, 13 shkurt 2025

Gazmend Muhaxheri
Kryetar i Komunës

REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA

KOMUNA E PEJËS   MUNICIPALITY OF PEJA   OPŠTINA PEĆ

Datë/Nr.	13.02.2025/Nr. 15-463-121-63/2025
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 Pronësoro –Juridike* *-Arkivit*
Nga:	*Gazmend Muhaxheri, Kryetar i Komunës së Pejës*
Lënda:	*Propozim për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën e paluajtshme në pronësi të Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani me ½ me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumit ''Lumbardh'' dhe hapjen e shetitores 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 dhënjen 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 Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani, Kuvendit Komunal Pejë, këtë:

PROPOZIM

Mbi Miratimin e Propozimit të Kryetarit të Komunës për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumit "Lumbardh" dhe hapjen e shëtitores si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.

Këmbimi do të bëhet në mes të Komunës së Pejës dhe pronës private të pronarëve Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani, objekt këmbimi do të jetë ngastra kadastrale nr.615-1 në sipërfaqe prej 1410m² ZK Vitomiricë pronë **Komuna e Pejës**, kjo ngastër do të këmbehet me pronën private të pronarëve Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani me ngastrat nr.2145-2 në sipërfaqe prej 188m² ZK Pejë, nr.2146-2 në sipërfaqe prej 55m² ZK Pejë dhe nr.2146-4 në sipërfaqe prej 85m² ZK Pejë të cilat do të merren me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumit "Lumbardh" dhe hapjen e shëtitores si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.
Kjo procedurë do ti nënshtrohet Vlerësimit të Ligjëshmërisë nga Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal.
Këto prona janë Vlerësuar nga Zyra për Vlerësimin e pronës së paluajtshmë në kuadër të Ministrisë së Financave në Prishtinë.

Pjesë përbërëse e këtij propozim Vendimi janë:
-Çertifikatat e pronësisë
-Kopjet e planit
-Materialet përcjellëse

Me respekt!

REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA

KOMUNA E PEJËS MUNICIPALITY OF PEJA OPŠTINA PEĆ

KUVENDI I KOMUNËS SË PEJES
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 e Pronës së paluajtshme Komunale me pronën e pronarëve privat Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani, me rekomandim të Komitetit për Politikë dhe Financa, Kuvendi Komunal Pejë, në takimin e mbajtur më datë: _______-_______ 2025, mori këtë:

PROPOZIM V E N D I M
Nr.___/2025

Mbi Miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private të Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumit "Lumbardh" dhe hapjen e shetitores 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 Lumit "Lumbardh" dhe hapjen e shetitores si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal.

II. Parcelat kadastrale nr.2145-2 me sipërfaqe prej 188m² ZK Pejë, nr.2146-2 me sipërfaqe prej 55m² ZK Pejë dhe nr.2146-4 me sipërfaqe prej 85m² ZK Pejë – me shtëpi pronë e pronarëve privat Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani, do të merren për nevoja të rregullimit të shtratit të lumit "Lumbardh" dhe hapjen e shetitores si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal dhe në të njejtën kohë do të jetë objekt këmbimi me parcelën kadastrale nr.615-1 me sipërfaqe prej 1410m² ZK Vitomiricë 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 07.02.2025.

- Prona e Komunës, ngastra kadastrale nr. 615-1 në sipërfaqe prej 1410m² ZK Vitomiricë është vlerësuar 120.00 €/m², përkatësisht totali 169,200.00 €.

- Prona private e Fisnik (Rexhep) Elshanit dhe Edona (Rexhep) Elshanit është vlerësuar me gjithsej 241,840.00 €.

Andaj obligohet Komuna e Pejës që të paguaj diferencën në shumën prej 72,640.00 € Fisnik (Rexhep) Elshanit dhe Edona (Rexhep) Elshanit bazuar në Vlerësimin e bërë nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve – Departamenti i Tatimit në Pronë.

IV. Kjo procedurë e Këmbimit do ti 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 PEĆ
DREJTORIA PËR URBANIZËM DHE MBROJTJE TË MJEDISIT
DEPARTAMENT FOR URBANISM AND ENVIORNMENT PROTECTION
ODELENJE ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ZIVOTNE SREDINE

PËR/ZA/TO:	Arianit Krasniqi – Drejtor për Çështje Pronësoro-Juridike
NGA/OD/FROM:	Hana Muhaxheri – Arkitekte njësia për planifikim urban, DUMM – K. K. Pejë
CC:	Arta Nalbani – Drejtoreshë e DUMM
REFERENCË:	08-350-2048
DATË/A:	13.01.2025
TEMA/SUBJEKTA/SUBJECT:	Pergjigje në kërkesë

I nderuar

Në kërkesën e Juaj me nr.08-350-2048 të datës 10.01.2025 kërkoni informacion se çka parashifet me Planin Zhvillimor Komunal dhe Harten Zonale Komunale 2023 - 2031 në ngastrat kadastrale nr.2145-2, 2146-2, 2146-4 në Z.K. Pejë, në K.K.Pejë Ju njoftojmë se:

- Ngasatrat kadastrale e cekura 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 Hartës Zonale Komunale 2023 – 2031, ngastrat kadastrale nr. 2145-2, 2146-2, 2146-4 në Z.K. Pejë, K.K.Pejë, janë përgjatë Lumbardhit dhe sipas HZK, me qëllim të rregullimit të shtratit të lumit dhe për ti plotësuar nevojat e banorëve, Komuna e Pejës ka përparësi ti shpallë si interes publik.

Ju faliminderit

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

Komuna: Pejë Zona Kadastrale: Vitomiricë							
	Të dhënat sipas Elaboratit /Certifikatës së Pronës					Vlerësimi DVPPSHK	
Nr.	Pronar/Posedues	Numri i pronës	Lloji i shfrytëzimit të pronës/klasa e kualitetit	Sipërfaqja e Përgjithshme m^2	Sipërfaqja për vlerësim m^2	Çmimi i tokës (€/m^2)	Totali (€)
1	Komuna e Pejës	615-1	Tokë ndërtimore /Truall	1410	1410	120.00	169,200.00

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

Komuna: Pejë Zona Kadastrale: Pejë								
Të dhënat sipas Elaboratit /Certifikatës së Pronës						Vlerësimi DVPPSHK		
Nr.	Pronar/Poseduesi	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)	Vlera e investimeve €	Totali (€)
1	Edona (Rexhep) Elshani 1/2 Fisnik (Rexhep) Elshani 1/2	2145-2	Tokë ndërtimore/Oborr	188	188	380.00	118,600.00	241,840.00
2	Edona (Rexhep) Elshani 1/2 Fisnik (Rexhep) Elshani 1/2	2146-2	Bujqësore/ kopësht	55	55	370.00		
3	Edona (Rexhep) Elshani 1/2 Fisnik (Rexhep) Elshani 1/2	2146-4	Bujqësore/ kopësht	85	85	370.00		

Aprov[illegible] date: 07[illegible]

DREJTORIA PËR ÇËSHTJE PRONËSORE-JURIDIKE

KOMUNA E PEJËS MUNICIPALITY OF PEJA OPŠTINA PEĆ

Nr.15-463/-LRL-63/2025
Datë: 13.02.2025

PROCESVERBAL MBI DEGJIMIN VERBAL

I përpiluar me dt. 13.02.2025 në zyren e Drejtorisë për Çështje Pronësoro-Juridike të Komunës së Pejës, në çështjen administrative lidhur me këmbimin e pronës private të bashkëpronarëve Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani ngastrat kadastrale nr.2145-2 me sipërfaqe prej 188m^2 ZK Pejë, nr.2146-2 me sipërfaqe prej 55m^2 ZK Pejë dhe nr.2146-4 me sipërfaqe prej 85m^2 ZK Pejë – të gjitha këto me shtëpi, të cilat parashihen të këmbehen në Asamblenë Komunale me pronën e paluajtshme të komunës, përkatësisht ngastren kadastrale nr.615-1 me sipërfaqe prej 1410m^2 ZK Vitomiricë me pronar **Komuna e Pejës**, për Interes Publik për Rregullimin e Shtratit të Lumëbardhit- Shetitore dhe Hapësirë e Hapur Publike.

Prezantojnë:

PALA :
Fisnik Elshani
Nr. ID 1170179214

PALA:
Edona Elshani
Nr.ID. 1172000491

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

Fillon në ora 14:00

Në Drejtorinë për Çështje Pronësore-Juridike janë paraqitur Fisnik Elshani dhe Edona Elshani bashkëpronar të ngastrave kadastrale me nr.2145-2 me sipërfaqe prej 188m^2 ZK Pejë, nr.2146-2 me sipërfaqe prej 55m^2 ZK Pejë dhe nr.2146-4 me sipërfaqe prej 85m^2 ZK Pejë – të gjitha këto me shtëpi të cilat janë parapärë të këmbehen me ngastren kadastrale nr.615-1 me sipërfaqe prej 1410m^2 ZK Vitomiricë me pronar **Komuna e Pejës**.

Me datën 07.02.2025 është bërë Vlerësmi i pronave në fjalë nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Departamenti i Tatimit në Pronë.

Me këtë rast bashkëpronarët Fisnik (Rexhep) Elshani dhe Edona (Rexhep) Elshani deklarojnë si në vijim:

"Ne të lartëcekurit Fisnik Elshani dhe Edona Elshani bashkëpronar të ngastrave kadastrale me nr.2145-2 me sipërfaqe prej 188m^2 ZK Pejë, nr.2146-2 me sipërfaqe prej 55m^2 ZK Pejë dhe nr.2146-4 me sipërfaqe prej 85m^2 ZK Pejë – të gjitha këto me shtëpi, pajtohemi me Vlerësimin e bërë nga Zyra e Vlerësimit në kuadër të Ministrisë së Financave të datës 07.02.2025.
Poashtu pajtohemi që pas përfundimit të të gjitha procedurave administrative, të zhvillohen procedurat e nevojshme në mënyrë që të bëhet realizimi i këmbimit në mes të pronave tona të cekura më lartë dhe pronës komunale ngastrës me numër 615-1 ZK Vitomiricë me pronar **Komuna e Pejës** për Interes publik: Rregullimin e Shtratit të Lumëbardhit- Shetitore dhe Hapësirë e Hapur Publike. Diçka tjetër nuk kemi çka të shtojmë".

PALA:
Fisnik Elshani

PALA:
Edona Elshani

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

Republika e Kosovës
Republika Kosova-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-71611015-00615-1

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/69
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	04.02.2025 - 15:26
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEĆ / PEJË
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Vitomiricë / Vitomirica / Vitomiricë
Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJË / PEĆ / PEJË

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

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Urađjeno na dan Created On	Azhurnur Ažurirano Updated
P-71611015-00615-1	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë shoqërore / Drushtvena Imovina / Socially owned Land	Rural	1410	R.36/2024	15.01.2024	

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

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Urađjeno na dan Created On	Azhurnur Ažurirano Updated
VITOMIRICË			[illegible].01.2024	

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Površina (m²) Area (m²)
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinsko zemljište/Construction land	Truall/Zemliste/Land		1410

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Lični broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojedinosti adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Posedim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	Komuna e Pejës	600346466	PEJË / PEĆ / PEJË /		ALEKSANDËR MOISIU	1/1		31.01.2024

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: Vitomiricë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m²
P-71611015-00615-1	Parcelë / Parcela / Parcel	1410

Shkalla/Razmera/Scale: 1:1000

Punoi/Obradio/Created: Qerim Morina
Nënshkrimi/Potpis/Signature:
Shënim/Beleška/Note:

Data/ Data/Date: 10.12.2024
Koha/ Vreme/ Time: 09:50:53

Republika e Kosovës

Republika Kosova-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-71611071-02145-2

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/69
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	04.02.2025 - 15:25
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEĆ / PEJË
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Pejë / Pec / Pejë
Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJË / PEĆ / PEJË

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

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m^2)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-71611071-02145-2	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna Imovina / Privatelly owned Land	Urban	188	R.546/2021	04.06.2021	

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

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
UL.M.POPOVIQA			[illegible]2021	

Zyrtari përgjegjës / Odgovorno lice / Official person

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Površina (m²) Area (m²)
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinsko zemljište/Construction land	Oborr/Dvorište/BackYard		86
2	Tokë Ndërtimore/Gradjevinsko zemljište/Construction land	Shtëpi-Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		102

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivalište Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojedinosti adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhurnar Ažurirano Updated
Posedim i Përbashkët / Zajednicka Posedovanje / Joint Possession	**Elshani Edona (Rexhep)**	1172000491	PEJË / PEĆ / PEJË /		Rr.Bill Klinton nr.43	/	R.1563/2024	18.12.2024
Posedim i Përbashkët / Zajednicka Posedovanje / Joint Possession	**Elshani Fisnik (Rexhep)**	1170179214	PEJË / PEĆ / PEJË /		Rr.Bill Klinton nr.43	/	R.1563/2024	18.12.2024

REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO

QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA /GOVERNMENT OF KOSOVA

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

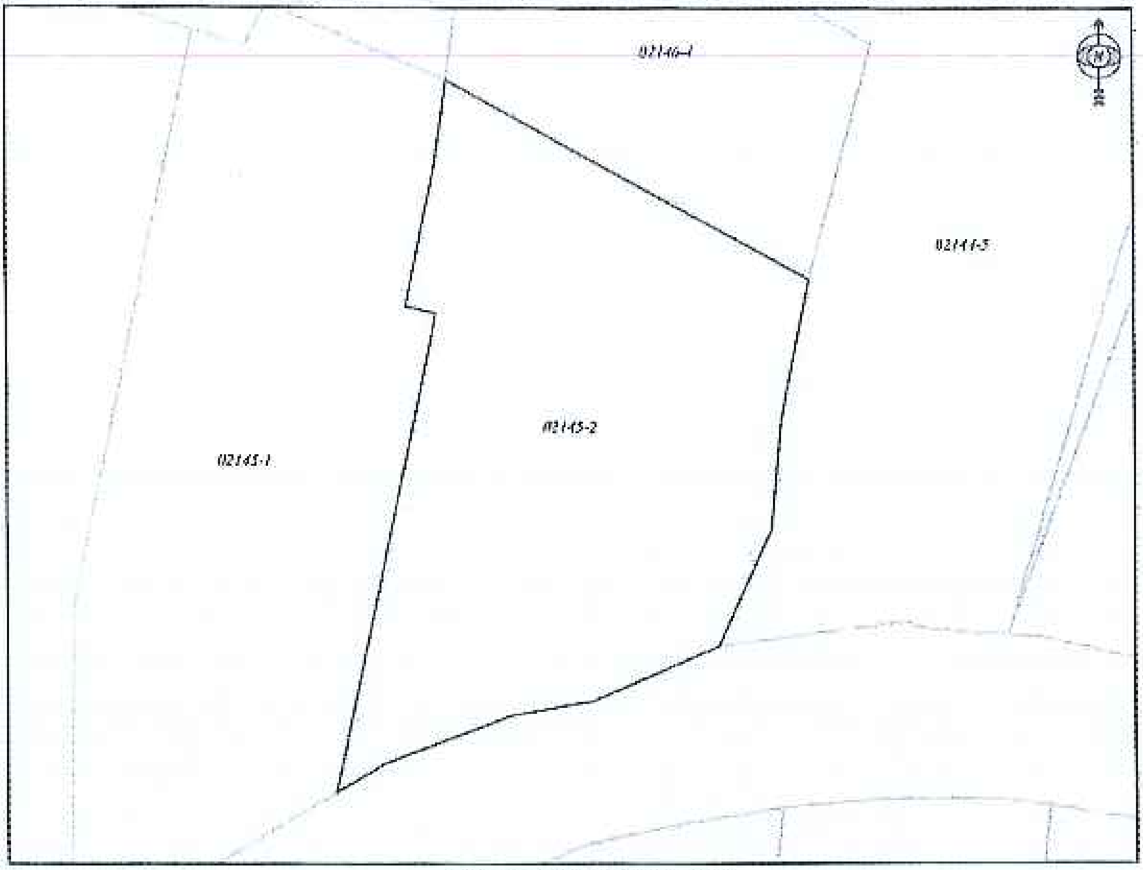
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m²
P-71611071-02145-2	Parcelë / Parcela / Parcel	188



Shkalla/Razmera/Scale: 1:186

Punoi/Obradio/Created: Dardan Brahimi

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:

Data/ Data/Date: 12.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 01:48:54

Republika e Kosovës
Republika Kosova-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-71611071-02146-2

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/69
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	04.02.2025 - 15:25
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEČ / PEJË
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Pejë / Pec / Pejë
Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJË / PEČ / PEJË

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

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m^2)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-71611071-02146-2	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina 'Privatelly owned Land	Urban	55	R.546/2021	04.06.2021	

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

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
UL.M.POPOVIQA			04.06.2021	

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m2) Površina (m2) Area (m2)
1	Bujqësore/Poljoprivredno/Agriculture	Kopshtet/Vrtovi/Garden	Kopsht I Klasës 2/Basta 2 Klase/2nd Class Garden	[illegible]

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojedinosti adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Posedim i Përbashkët / Zajednicka Posedovanje / Joint Possession	**Elshani Edona (Rexhep)**	1172008491	PEJË / PEĆ / PEJË /		Rr.Bill Klinton nr.43	/	R.1563/2024	18.12.2024
Posedim i Përbashkët / Zajednicka Posedovanje / Joint Possession	**Elshani Fisnik (Rexhep)**	1170179214	PEJË / PEĆ / PEJË /		Rr.Bill Klinton nr.43	/	R.1563/2024	18.12.2024

REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO

QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA /GOVERNMENT OF KOSOVA

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

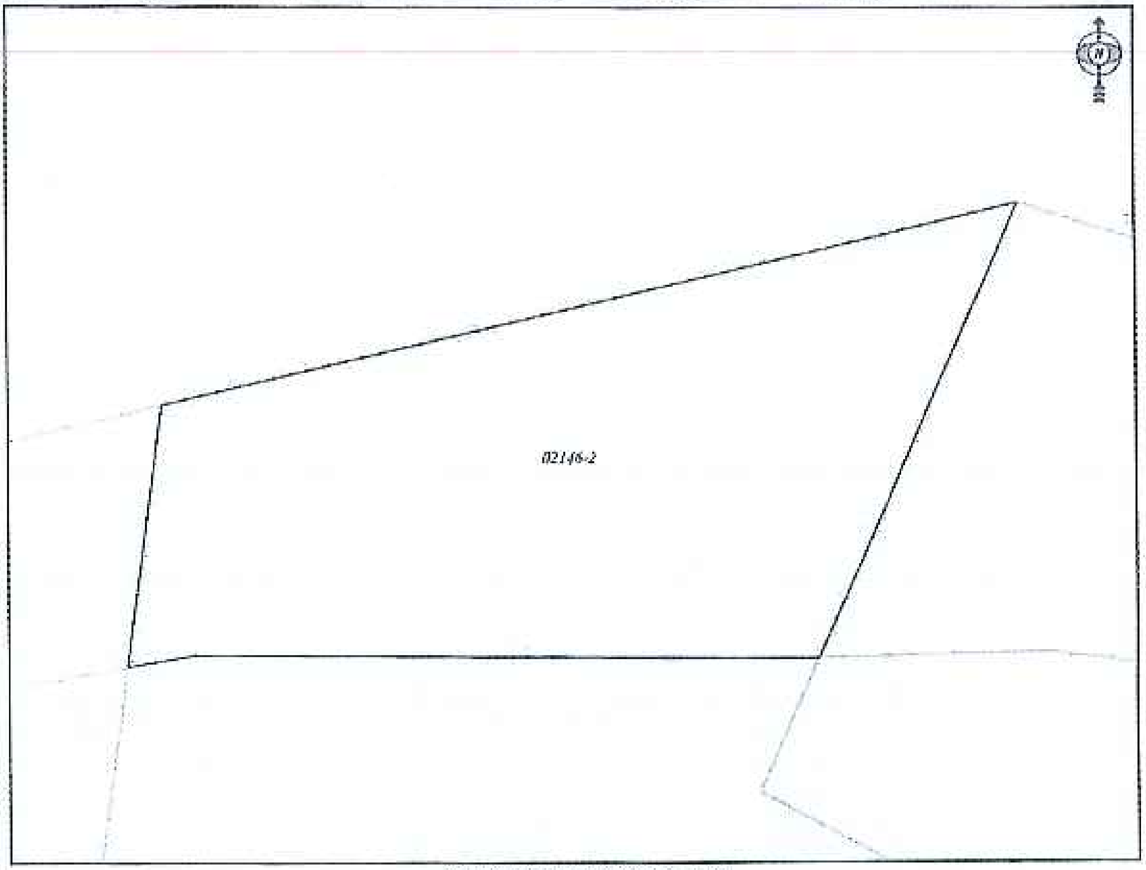
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m^2
P-71611071-02146-2	Parcelë / Parcela / Parcel	55



Shkalla/Razmera/Scale: 1:89

Punoi/Obradio/Created: Dardan Brajshi

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:

Data/ Data/Date: 12.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 01:49:16

Republika e Kosovës
Republika Kosova-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-71611071-02146-4

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/69
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	04.02.2025 - 15:25
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEĆ / PEJË
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Pejë / Pec / Pejë
Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJË / PEĆ / PEJË

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

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m^2)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjena na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-71611071-02146-4	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna Imovina / Privatelly owned Land	Urban	85	R.546/2021	04.06.2021	

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

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjena na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
UL.M.POPOVIQA			04.06.2021	

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Površina (m²) Area (m²)
1	Bujqësore/Poljoprivredno/Agriculture	Kopshtet/Vrtovi/Garden	Kopsht I Klasës 2/Basta 2 Klase/2nd Class Garden	85

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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojedinosti adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Përshkrimi Opis Description	Azhurnar Ažurirano Updated
Posedim i Përbashkët / Zajednicka Posedovanje / Joint Possession	**Elshani Edona (Rexhep)**	1172000491	PEJË / PEĆ / PEJË /		Rr.Bill Klinton nr.43	/	R.1563/2024	18.12.2024
Posedim i Përbashkët / Zajednicka Posedovanje / Joint Possession	**Elshani Fisnik (Rexhep)**	1170179214	PEJË / PEĆ / PEJË /		Rr.Bill Klinton nr.43	/	R.1563/2024	18.12.2024

REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO

QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA /GOVERNMENT OF KOSOVA

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

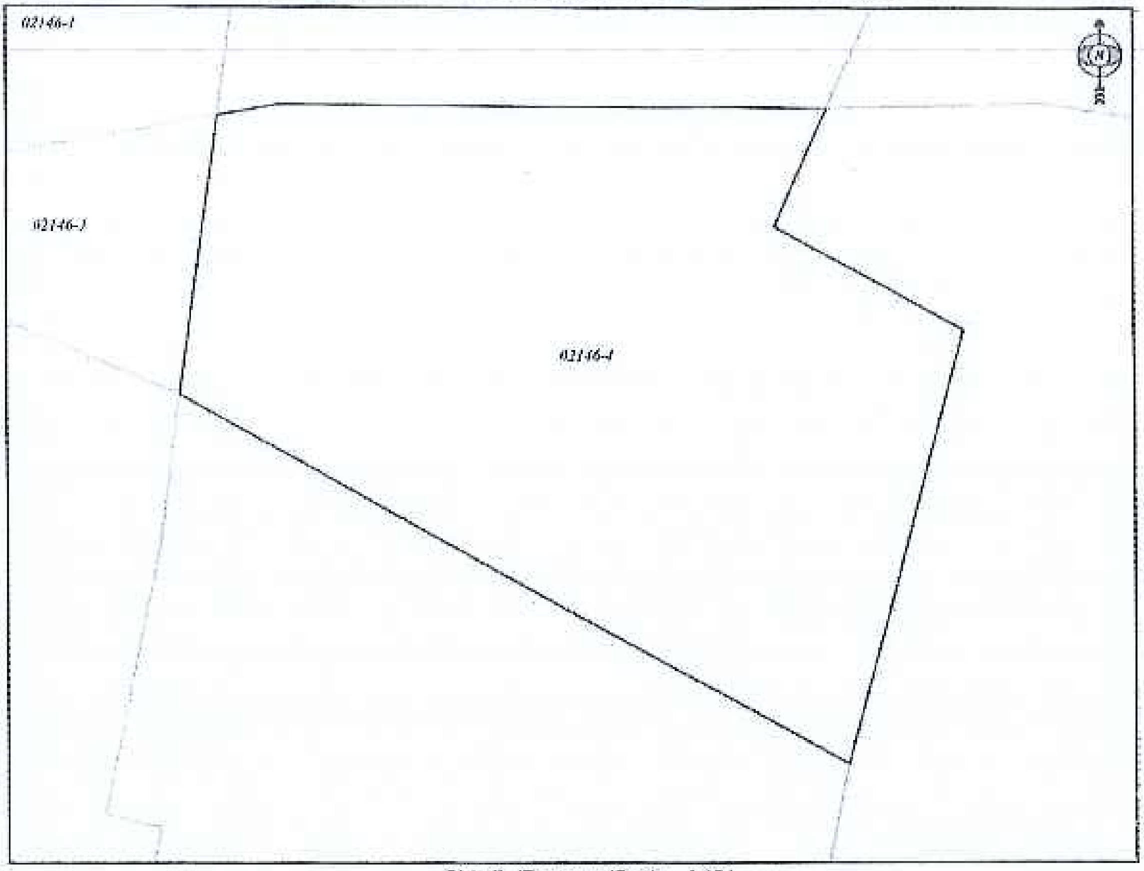
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m²
P-71611071-02146-4	Parcelë / Parcela / Parcel	85



Shkalla/Razmera/Scale: 1:101

Punoi/Obradio/Created: Dardan Sinjolli

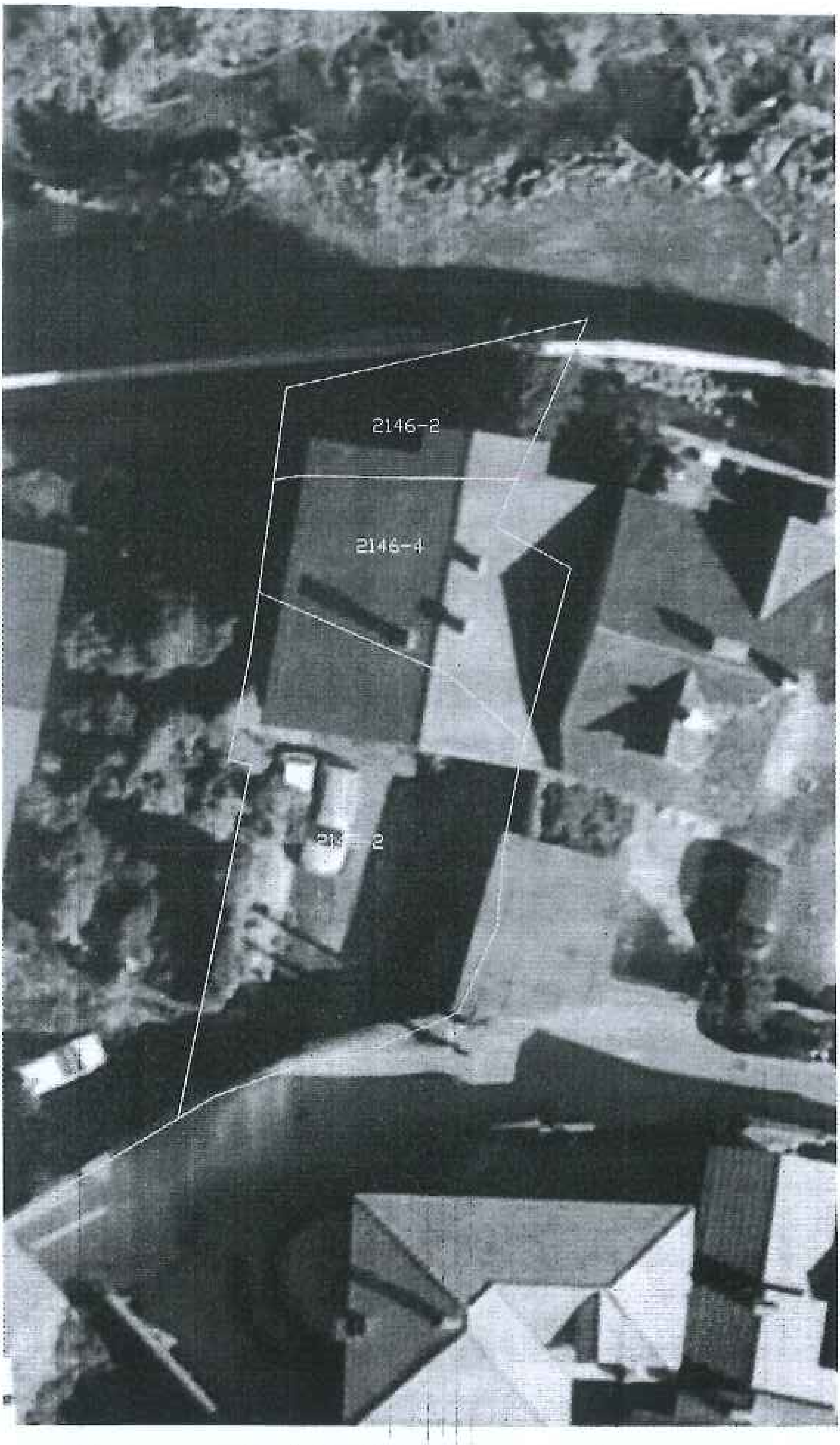
Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:

Data/ Data/Date: 12.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 01:49:32

615-1


2146-2
2146-4

REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA/REPUBLIC OF KOSOVO
Qeveria e Kosovës / Vlada Kosova / Government of Kosova
Ministria e Financave / Ministarstvo za Finansije
Ministry of Finance
Arkiva - Arhiva - Archive
Njësia Org. / Org. Jedinica / Org. Unit: 021/463 Nr. Prot. / Br. Prot. / Prot. No: 25-1/2025
Nr. i faqeve / Broj strana / No. pages: 5 Data / Datum / Date: 10/02/2025
Dalëse PRISHTINË/A

Republika e Kosovës

Republika Kosova - Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

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

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti- Immovable Property Appraisal Department

DATË/A:	7.2.2025
REFERENC-Ë:	25/2025
PËR/ZA/TO:	Gazmend MUHAXHERI, Kryetari i Komunës-Pejë Arianit KRASNIQI, Drejtor i Drejtoratit për Çështje Pronësore-Komuna Pejë
PËRMES/PREKO/THROUGH:	
CC:	Arton AHMETI, Sekretar i Përgjithshëm, Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
NGA/OD/FROM:	Albana SHALA-BUNJAKU, Drejtoreshë e Departamentit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme Florije ZABËRGJA, Udhëheqëse e Divizionit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme
TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:	**Dorëzimi i Raportit të Vlerësimit sipas kërkesës referencë nr. 15-463-LRL-41/2024-Komuna e Pejës**

Të nderuar,

Në vijim të kërkesës së bërë nga Komuna e Pejës, me subjekt: Kërkesë për vlerësimin e patundshmërisë sipas kërkesës referencë. 15-463-LRL-41/2024 (Pranuar në MFPT 25/2025 prot. Datë 27.01.2025), në zbatim të ligjit Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës se 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 Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, gjithashtu Rregullores (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme ë 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 DVPPSHK-së, 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.

Raportet e Vlerësimit janë hartuar bazuar në:

- ✓ Ligjin Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës se paluajtshme", me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr. 03/L-205;
- ✓ 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 shpronësim;
- ✓ Ligjin Nr. 06/L-092 Për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës;
- ✓ Rregullores (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme ë Komunës.

Bashkëlidhur kësaj shkrese po ju përcjellim:

a). Të dhënat e pronave dhe pronarëve (sipërfaqja totale, sipërfaqja që vlerësohet dhe shuma për kompensim), në formë tabelare në dy kopje fizike.
b). Vlerën e Përgjithshme të pronës e cila është objekt vlerësimi së bashku me një përshkrim të komponentëve përbërës të vlerës duke përfshirë përshkrimin e metodologjisë së përdorur për kryerjen e vlerësimit. (Raporti i Vlerësimit në dy kopje fizike).

Me respekt!

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

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

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

RAPORT – VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

HYRJA

Më datë 06.01.2025 në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënien 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-63/2025 datë 23.01.2025 (Pranuar në MFPT 25/2025 prot, Datë 27.01.2025), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkese : Kërkesë për vlerësim te patundshmërisë te ngastrave referencë 15-463/-LRL-63/2025 datë 23.01.2025

P Ë R M B A J T J A

Prona: 2145-2,2146-2,2146-4

Pronar : Edona (Rexhep) Elshani 1/2 ; Fisnik (Rexhep) Elshani 1/2

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit: 07.02.2025

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

Vlera e pronës së paluajtshme: 241,840.00 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 cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave " *Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për 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 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 nen administrimin e AKP-së dhe Komunave, te 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 ë Komunës.*

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

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton
(i) tokën,
(ii) ndërtesat ose pjesët e veçanta të një ndërtese të ndërtuara në, mbi ose nënsipërfaqen e tokës si dhe
(iii) pjesët përbërëse dhe sendet akcesore tëcilat 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:	**Edona (Rexhep) Elshani 1/2 ; Fisnik (Rexhep) Elshani 1/2**
Adresa:	
Zona kadastrale:	**Pejë**
Nr. i pronës:	**2145-2,2146-2,2146-4**
Komuna:	**Pejë**
Kultura/ Klasa:	**2145-2Tokë ndërtimore/Oborr;2146-2 Bujqësore/ kopësht; 2146-4 Bujqësore/ kopësht**
Sipërfaqja e përgjithshme:	***2146-4* 85 m² ; *2146-2* 55 m² ; *2145-2* 188 m²**

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☐	Këmbim X	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, se 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 ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrenzë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomerfologjike përbën një tërësi ekonomike dhe në vete ruan e kultivon traditë të një historie të lashtë. Peja lidhet me qarkullimin rrugor me Prishtinën, Mitrovicën, Gjakovën, Rozhajën e Plavën.

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

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

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

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

Objekt vlerësimi ne këtë raport eshtë
- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit
-Objekti i banimit i ndërtuar ne këto parcela (sipas Formularit te bashkangjitur nga Komuna e Pejes)

Pronat me numër 2145-2,2146-2,2146-4 , Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit "2145-2Tokë ndërtimore/Oborr;2146-2 Bujqësore/ kopësht; 2146-4 Bujqësore/ kopësht " ndodhet ne Zonën Kadastrale Pejë. Prona objekt vlerësimi shtrihet ne afersite qendërs së qytetit të Pejes.. Pozita mjaft e favorshme afërsia me qendrën ka be qe kjo zone te perdoret kryesisht për qëllime afariste , mirëpo nuk mungojnë as pronat qe përdoren për qëllime banimi.

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

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

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesen referencë 15-463/-LRL-63/2025 datë 23.01.2025 Komuna e Pejes

SIPËRFAQJA:	
Sipërfaqja e pronës:	*2146-4* **85 m²** ; *2146-2* **55 m²** ; *2145-2* **188 m²**
Sipërfaqja që këmbehet:	*2146-4* **85 m²** ; *2146-2* **55 m²** ; *2145-2* **188 m²**

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 kritereve 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 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 vleresimi

Opinioni 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 m²	Çmimi €/m²	Vlera e Investimeve €	Total Vlera e pronës €
2146-4 *2146-2* *2145-2*	*2146-4* 85 m² *2146-2* 55 m² *2145-2* 188 m²	*2146-4* 370.00€ *2146-2* 370.00 € *2145-2* 380.00 €	118,600.00 €	241,840.00 €

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 këmbehet;
4. Dokumentat e pronësisë.
5. Formulari i Incizimit te strukturave

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:

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

[illegible]
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-71611071-02145-2

Numri i Lëndës / Broj Predmeta / Case Reference Number:	[illegible]
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	[illegible]
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEĆ / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Pejë - Peć - Pejë
Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJË / PEĆ / PEJE

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

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
P-71611071-02145-2	PARCELË / PARCELA / PARCEL	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

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

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]				

[illegible]

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORIŠĆENJA / TYPE OF USE

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	[illegible]	[illegible]		
2	[illegible]	[illegible]		[illegible]

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

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	PEJË / PEĆ / PEJE		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	PEJË / PEĆ / PEJE		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO

QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA

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

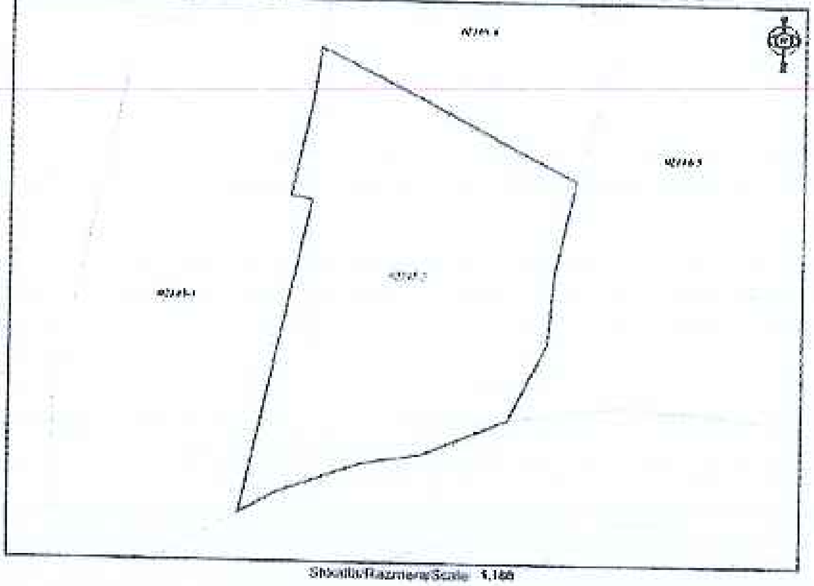
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m²
P-7161 1071-02145-2	Parcele / Parcela / Parcel	188



Shkalla/Razmera/Scale 1:168

Punoi/Obradio/Created: Edona Mata

Nënshkrimi/Potpis/Signature

Shënim/Beleška/Note

Data/ Datum/Date 18 12 2024

Koha/ Vreme/ Time 11:31:12

Republika e Kosovës
Republika Kosova-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-71611071-02146-2

Numri i Rastit / Broj Predmeta / Case Reference Number:	[illegible]
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	18.12.2024 - [illegible]
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEĆ / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Pejë / Peć / Pejë
Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJË / PEĆ / PEJE

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

Numri i njësisë kadastrale / Broj katastarske jedinice / Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë / Vrsta jedinice / Unit Type	Lloji i pronës / Vrsta imovine / Property Type	Zona / Zona / Zone	Sipërfaqja / Površina / Area (m²)	Përshkrimi / Opis / Description	Krijuar më datë / Kreirano dana / Created On	Azhurnuar / Ažurirano / Updated
P-71611071-02146-2	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Private property Land	[illegible]	48	[illegible]	[illegible]	

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

Vendbanimi / Mesto / Cadastral place	Kodi Postar / Poštanski kod / Postal Code	Emri i rrugës / Naziv ulice / Street name	Azhurnuar / Ažurirano / Updated
[illegible]			

[illegible] Zyrtari përgjegjës / Odgovorni službenik / Responsible officer

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORIŠĆENJA / TYPE OF USE

Numri / Broj / Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës / Vrsta korišćenja parcele / Parcel Type of Use	Mënyra e shfrytëzimit të parcelës / Trenutno korišćenje parcele / Parcel Current Use	Kualiteti / Klasa / Quality Class	
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	48

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

Të drejtat / Prava / Rights	Emri / Ime / Name	Nr. personal / Lični broj / ID. No.	Vendbanimi / Prebivalište / Residence	Kodi postar / Poštanski kod / Postal code	Adresa	Pjesë e pronës / Deo imovine / Share	Përshkrimi / Opis / Description	Azhurnuar / Ažurirano / Updated
[illegible]	Elshani Edona (Rexhep)	[illegible]	PEJË / PEĆ / PEJE		[illegible]	/	[illegible]	18.12.2024
[illegible]	Elshani [illegible] (Rexhep)	[illegible]	PEJË / PEĆ / PEJE		[illegible]	/	[illegible]	[illegible]

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

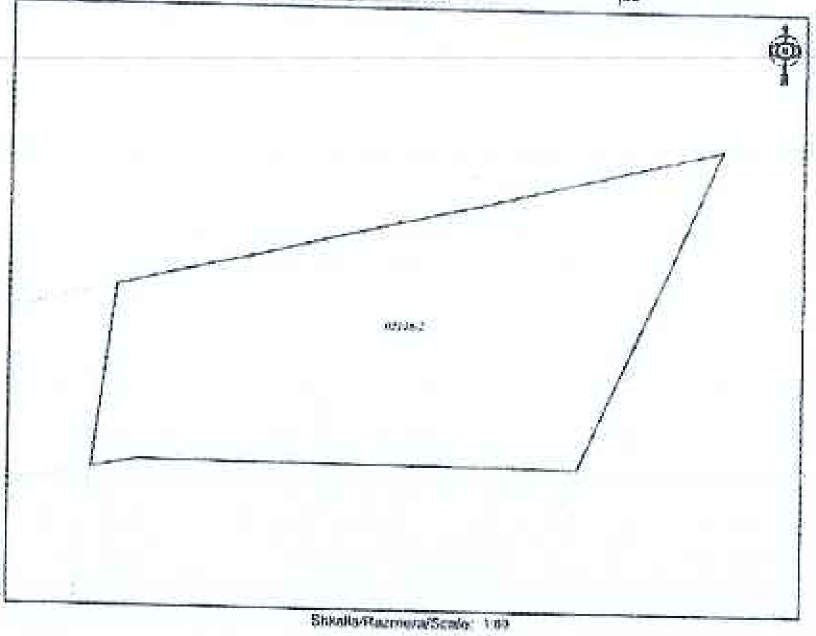
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

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/Vista/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m²
P-71611071-02146-2	Parcelë / Parcela / Parcel	55



Shkalla/Razmera/Scale: 1:83

Punoi/Obradio/Created: Edona Meta

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:

Data/ Datum/Date: 18 12 2024

Koha/ Vreme/ Time: 11:30 54

Republika e Kosovës
Republika Kosovo / Republic of Kosovo

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02146-4

Numri i Lëndës / Broj Predmeta / Case Reference Number	[illegible]
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission	[illegible]
Komuna / Opština / Municipality	PEJË / PEĆ / PEJË
Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone	Pejë / Peć / Pejë
Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office	PEJË / PEĆ / PEJË

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

Numri i njësisë kadastrale / Broj katastarske jedinice / Unit Parcel No.	Lloji i njësisë / Vrsta jedinice / Unit Type	Lloji i pronës / Vrsta imovine / Property Type	[illegible]	Sipërfaqja / Površina / Area (m2)	Përshkrimi / Opis / Description	[illegible]	[illegible]
P-71611071-02146-4	[illegible] / PARCELA / PARCEL	[illegible]	[illegible]	85	[illegible]	[illegible]	

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

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]			

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORIŠĆENJA / TYPE OF USE

Numri / Broj / Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës / Vrsta korišćenja parcele / Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës / Trenutno korišćenje parcele / Parcel Current Use	Kualiteti i klasës / Kvalitet klase / Quality Class	[illegible]
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	85

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

Të drejtat / Prava / Rights	Emri / Ime / Name	Nr. personal / Lični broj / ID. No.	Vendbanimi / Prebivalište / Residence	Kodi postar / Poštanski kod / Postal code	Hollësitë e adresës / Pojedinosti adrese / Address details	Pjesa e pronës / Deo imovine / Share quota	Përshkrimi / Opis / Description	Azhurnimi / Ažuriranje / Updated
[illegible]	Elshani Edona (Bashkj)	[illegible]	PEJË / PEĆ / PEJË		[illegible]	[illegible]	[illegible]	18.12.2024
[illegible]	Elshani Fitnis (Bashkj)	[illegible]	PEJË / PEĆ / PEJË		[illegible]	[illegible]	[illegible]	18.12.2024

REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO

QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA

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

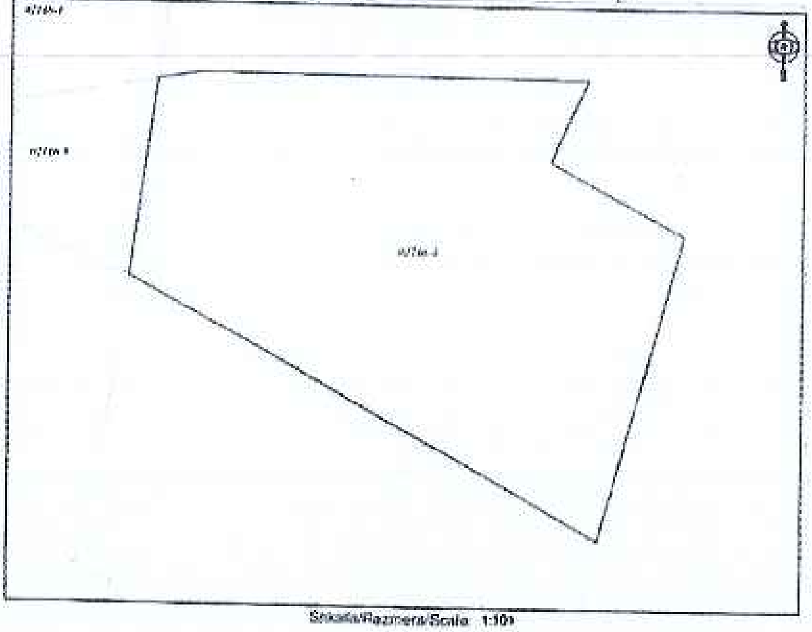
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m²
P-71611071-02146-4	Parcelë / Parcela / Parcel	95



Shkalla/Razmera/Scale 1:10[illegible]

Punoi/Obradio/Created: Edong Mata

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:

Data/ Datum/Date: 16.12.2024

Koha/ Vreme/ Time 11 30 29

Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo

Komuna e Pejës
Opstina Pec
Peja Municipality

1. Formulari i Inicizmit të Strukturave, Investimeve, pjesëve aksesor dhe druaj pyjor dhe frutor

1. **Pronari:**

Nr.	Emri	Emri i prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Ngastra Kadastrale
	FISNIK EDONA	REXHEP	ELSHANI	PEJE	Z.K. PEJE	2145 – 2 2146 – 2

Adresa	Rr. Rozafa	2146 – 4

\

1. **Te dhënat për struktura, e cila do te shpronësohet:**

Nr.			Shtëpi m²	Para hyrja m²	Ballkon – llogja m²	Garazh m²
1.	Sipërfaqja e katit m²	Themeli (2)	101	/	/	/
		Bodrumi (2)	24		/	/
		Perdhesa(2)	114			
		Kati i parë(2)	117	/		/
2.	Investime tjera	Asfalt;				
		Zhavor;				
		Kabëza				
		Tjetër				
3.	Drunj te ndryshëm					

2.	Foto eksterieri:		
3.	Foto Interieri:		
4.	Etazhiteti	B+P+1K	/
5.	Destinimi		/
6.	Destinimi		/
7.	Destinimi		
8.	Viti i ndërtimit		/
9.	Shkalla e ndërtimit	Objekt i banueshem	/
10.	Lloji i materialit	Objekt i ndertuar	/
11.	Tjetër		
12.	Tjeter		

-Objekti në fjale me siperfaqe totale prej 255 m^2 , është ndërtim i fortë, në gjendje shumë të mirë , gjendja konstruktive e objektit është shumë e fortë , objekti eshte i banueshëm dhe eshte ne gjendje shume te mire per banim . Objekti ne fjale eshte i mobiluar i gjithi .

Punoj:

Ark. Granit Abdullahi

Datë: 09.12.2024

Vula:

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 - Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal

Raporti i gjendjes së objektit është i bazuar në shënimet e mara nga Formulari i Inqizimit të Strukturës dhe nga inspektimi në teren i realizuar më 30/01/2025.

Raporti i gjendjes së objektit sipas kërkesës së Organit Shpronësues: Komuna e Pejës

Me objekt kërkese: Kërkesë për Vlerësimin e patundshmërisë të ngastrave kadastrale nr: 2145-2 ZK Pejë; 2146-2 ZK Pejë; 2146-4 ZK Pejë; 615-1 ZK Vitomoricë me numër të referencës 25/2025 të datës 27.01.2025

Pronari:

Nr.	Pronësia	Komuna	Zona Kadastrale	Njësia Kadastrale -Numri i ndërtesës
1.	Fisnik & Edona Rexhep Elshani	Pejë	Pejë	2145-2 2146-2 2146-4

1.0 PËRSHKRIMI I OBJEKTIT PËR VLERËSIM-GJENDJA EKZISTUESE

1.1 LOKACIONI

Objekti-shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K dhe numër kadastrale 2145-2, 2146-2 & 2146-4 në pronësi të Fisnik & Edona Rexhep Elshani ndodhet në anën perëndimore të qytetit të Pejës më konkretisht në rrugën Sali Ukella (bazuar në imazhin satelitor nga gjeoportali i vitit 2018). Në anën veriore objekti shtëpi banimi në distancë minimale 2.70m dhe në distancë maksimale 6.53m gjendet larg nga shtrati i Lumit Lumbardh, ndërsa në anën lindore objekti shtëpi banimi në një skaj ka tejkalim në parcelën fqinje me numër kadastrale 2144-5 ndërsa në skajin tjetër objekti gjendet në kufi të parcelës vetanake. Në anën perëndimore objekti shtëpi është larg në distancë 12.64m nga rruga Sali Ukelli ndërsa në anën perëndimore objekti shtëpi ka distancë 1.25 m nga parcela tjetër fqinje me numër kadastrale 2145-1.

Qasja në vetë objektin shtëpi bëhet nga veriore e rrugës Sali Ukella e cila rrugë është mjaft e frekuentuar. Rrethina ku ndodhet objekti-shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K është e përbërë kryesisht nga objektet tjera të banimit individuale të kombinuara me afarizëm - ana jugore dhe veriore e rrugës Sali Ukella-objektet skaj rrugës.

Foto 01. Lokacioni i objektit-shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K – Ortofoto nga gjeoportal, 2018

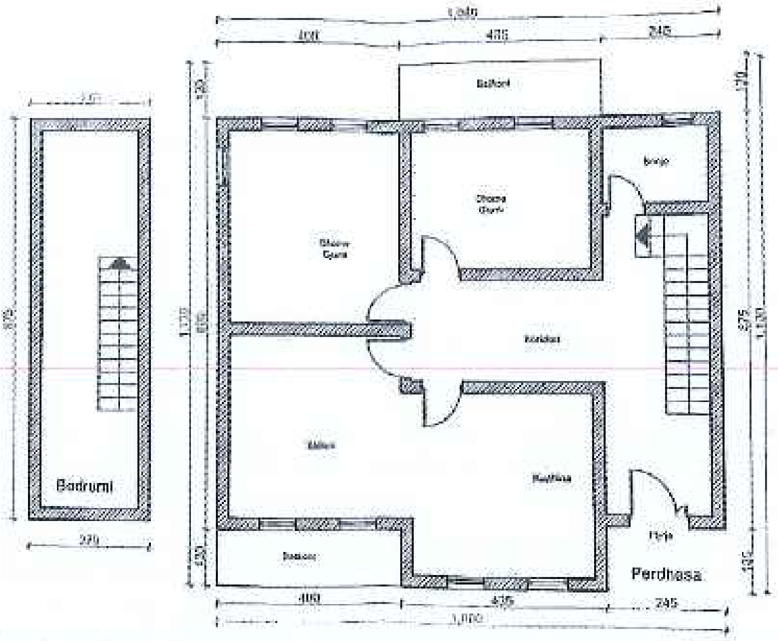


Foto 02. Rilevimi gjeodezik i bazës së bodrumit dhe të përdhesës së objektit shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K bashkangjitur në Formularin e Inqizimit të Strukturës

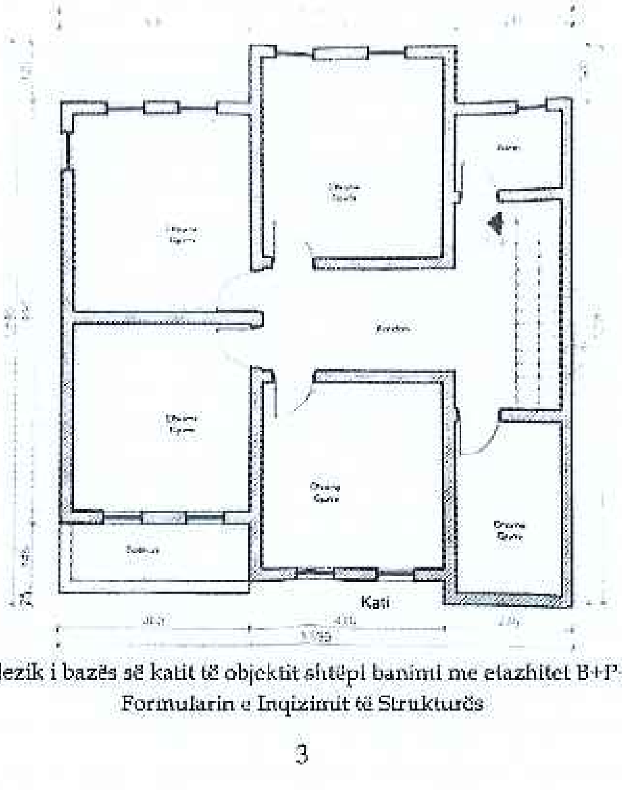


Foto 03. Rilevimi gjeodezik i bazës së katit të objektit shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K bashkangjitur në Formularin e Inqizimit të Strukturës

1.2 ANALIZA ARKITEKTONIKE

Raporti i objektit – shtëpi banimi paraqet gjendjen ekzistuese të këtij objekti të evidentuar me rastin e hartimit të dokumentacionit teknik për vlerësimin e pronës të realizuar në muajin shkurt 2025.

Objekti me etazhitet B+P+1K ka zgjidhje funksionale në shërbim të banimit dhe përbëhet nga tri etazhe (bodrumi, përdhesa dhe kati). Vetëm dy etazhe përdoren për banim (përdhesa dhe kati) gjersa hapësira e bodrumit përdoret si depo.

Në Formularin e Inqizimit të Strukturave nuk është potencuar viti i saktë i ndërtimit (mirëpo objekti-shtëpi figuron në imazhin satelitor- gjeoportal nga viti 2004).

Planimetria e objektit shtëpi banimi është përafërsisht katërkëndëshe me dimensione bazë 10.80mx11.30m. Sipërfaqja e gjithëmbarëshme buto e objektit (marr nga Formulari i Inqizimit të Strukturës) është **S-255.00m²** dhe atë bodrumi ka sipërfaqen totale bruto S-24.00m², përdhesa ka sipërfaqen totale bruto S-114.00m² dhe kati i parë ka sipërfaqe totale bruto S-117.00m².

Objekti ka një pamje të jashtme të mirë dhe si i tillë është mjaft mirë i inkorporuar në kuadër të objekteve tjera për rreth të cilat janë kryesisht objekte-shtëpi banimi në kombinim me afarizëm dhe objekte tjera përcjellëse (ana veriore dhe jugore e rrugës Sali Ukella - objektet skaj rrugës).

Bazuar në Ligjin e ndërtimit L-04/L—110 ky objekt kategorizohet si **„Objekt i kategorisë I-rë"** pasi që shfrytëzohet ekskluzivisht për banim.

1.3 KONSTRUKSIONI DHE MATERIALI I NDËRTIMIT

Objekti shtëpi banimi me etazhtet B+P+1 është i ndërtuar me material të fortë nga beton armeja dhe nga pamja e jashtme duket mjaft i konsoliduar. Sistemi konstruktiv është skeletor i i kombinuar me shtylla dhe traje mbajtëse, ndërsa muret ndarëse në brendi të hapësirave dhe muret në perimetër të etazhës së përdhesës janë të muratuara me tulla të plota nga argjila e pjekur gjersa muret periferike dhe muret ndarëse te hapësira e katit janë të muratuara me blloka giter nga argjila. Konstruksionet meskatore të objektit-shtëpi banimi janë nga betoni i armuar-pllakë e plotë njejt si serkllazhet vertikale dhe horizontale të cilat poashtu janë nga betoni i armuar. Objekti në pjesën e jashtme ka të punuar fasadën në pjesën veriore, jugore dhe perëndimore, gjersa në anën lindore objekti shtëpi nuk ka të punuar fasadë ku janë të dukshme muret periferike të muratuara nga tullat e plotë në përdhesë dhe muret e muratuara nga

bllokat giter në kat. Fasada e objektit është e punuar me fasadex dhe e ngjyrosur me ngjyrë të bardhë ku për shkak të mirëmbajtjes jo të mirë dhe të ekspozimit ndaj ndikimeve të jashtme atmosferike në disa pjesë fasada ka pësuar dëmtim të ngjyrës. Në pjesën e sipërme të objektit shtëpi (muret e kallkanit të kulmit) janë të mveshura me dru -ndërtim tradicional i shtëpive të viteve 90-ta. Objekti shfrytëzohet për banim nga dy familje. Një familje shfrytëezon hapësirën e përdhesës dhe familja tjetër katin (sistem banesor) gjersa kanë një hyrje të përbashkët. Në objekt hyhët nga ana veriore e rrugës Sali Ukella.

Objekti mbulohet me kulmin dy ujore ku si stresë finale të mbulesës kulmi ka tjegullat e argjilës të tipit Mediteran duke u mbështetë kështu në konstruksionin nga druri (trajet, mahitë, listallat. kontralistellat etj). Nga përdhesa në hapësirën e katit kalohet përmes shkallëve të punuara nga beton armeja dhe të pafinalizuara me punime finale, ndërsa shkallët kanë kufizim në njërin skaj i cili kufizim përbëhet nga kornizat metalike të kombinuara me gjam duke e ndarë pjesën e shkallëve nga hapësira e përdhesës. Pllafonet e hapësirave të mbrendshme të objektit shtëpi banime dhe muret si shtresë finale kanë suvanë e ngjyrosur me ngjyrë të bardhë. Dyshemetë te hapësirat e dhomave dhe hollit në përdhesë si shtresë finale kanë parketin ndërsa në katë dyshemetë e hapësirave të dhomave dhe hollit hyrës si shtresë finale kanë laminatin nga druri. Edhe parahyrja e shkallëve që qon në kat ka dysheme me shtresë finale nga parketi. Objekti ka në posedim dy nyje sanitare, në përdhesë dhe katin e parë të cilat janë të pajisura me tush kadë, WC guaca dhe lavaman. Muret e banjove në tërë perimetrin janë të mveshura me pllaka të keramikës deri në lartësin e pllafonit, ndërsa te hapësira e kuzhinës në përdhesë dhe kat muret janë të mveshura me pllaka të qeramikës deri në lartësinë sipas standardit arkitektonik 1.60m.

Foto 04. Foto e fasadës jugore të objekti-shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K. janar 2025

Foto 05. Foto e fasadës jug-lindore të objekti-shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K, janar 2025

Foto 06. Foto e fasadës jug perëndimore të objekti-shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K, janar 2025

Pasi që objekti përdoret për banim në funksion të dy familjeve (në dy etazhet e sajë) edhe inventari i brendshëm përbëhet kryesisht nga elementet e nevojshme për banim si kolltuqet, shtretërit, tavolinat me karrigat, kuzhina me elemente dhe pajisjet tjera elektronike të nevojshme për përgatitjen e ushqimit (frigoriferë, shporet, enëlarëse, frizë etj).

Dritaret e objektit shtëpi disa janë të punuara nga materiali PVC me ngjyrë të bardhë (disa dritare në katë) dhe nga druri (driateret e përdhesës dhe pjesa tjetër e mbetur e dritareve në kat). Dyert e hapësirave të brendshme (dhomave, banjove) te të dy etazhet dhe dera e teracës në përdhesë janë të punuara nga druri i furniruar me ngjyrë kafe njejtë sikurse dritaret, ndërsa dera hyrëse në përdhesë dhe dyert e parahyrjeve në katë e përdhesë janë të punuara nga materiali PVC me ngjyrë të bardhe dhe nga metali me ngjyrë të verdhë (dera kryesore hyrëse në objekt).

Foto 07. Foto e hollit hyrës në përdhesën e objektit shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K, janar 2025

Foto 08. Foto e qëndrimit ditor në përdhesën e objektit shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K, janar 2025

Foto 09. Foto e dhomës së fjeljes në përdhesën e objektit shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K, janar 2025

Objekti ka dy teraca një në përdhesë dhe një në katë ku teraca në katë ka murë të muratuar në vend të rethojës ndërsa teraca në përdhesë nuk ka fare rrethojë. Teracat nuk kanë të finalizuar dyshemetë ku janë të punuara vetëm shtresat rrafshuese.

Foto 10. Foto e banjos në përdhesën e objektit shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K, janar 2025

Foto 11. Foto e hollit në katin e objektit shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K, janar 2025

Foto 12. Foto e qëndrimit ditor në katin e objektit shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K, janar 2025

Foto 13. Foto e banjos në katin e objektit shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K, janar 2025

Foto 14 & 15. Foto e bodrumit dhe e shkallëve në objektin shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K, janar 2025

Foto 16. Foto e kuzhinës në katin e objektit shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K, janar 2025

Pasi që objekti ka edhe bodrumin, pjesa e përdhesës ka një denivelim me qellim të mundësisë së ndriqimit të hapësirave në bodrum. Ky denivelim i përdhesës arrihet përmes tri shkallëve nga betoni dhe pllatosë të cilat nuk kanë të punar fare shtresë finale. Hapësira e bodrumit nuk ka të finalizuar me punime finale as muret e brendshme as punimet e pllafonit e as të dyshemesë. Muret në bodrum janë vetëm të lyera me suva të vrazhdë dhe të ngjyrosura me ngjyrë të bardhë njejtë sikurse pllafoni, ndërsa dyshemea si shtresë finale ka vetëm shtresën rrafshuese nga betoni i thjeshtë.

Nga pamja vizuele shihet që objekti-shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K nuk ka pasur mirëmbajtje të mirëfilltë dhe renovime për një kohë të gjatë e për të cilat ka më se nevojë andaj edhe në përgjithësi gjendja e objektit është mesatare si te hapësirat e brendshme poashtu edhe në ato të jashtme. Pasi që objekti nuk ka hidroizolim të mjaftueshëm në themele dhe mure të bodrumit dhe mar parasysh që gjendet afër Lumit Lumbardh të Pejës gjatë kohës së inspektimit në muret e brendshme të bodrumit dhe në fasadë ka pasur dëmtime nga lagështija.

1.4 GJENDJA E OBJEKTIT

Pas vizitës në teren të realizuar më 30/01/2025 dhe analizave bërë objektit në përgjithësi mund të konkludohet se objekti shtëpi banimi me numra kadastrale 2145-2, 2146-2 & 2146-4 dhe me etazhitet B+P+1K në pronësi të Fisnik & Edona Rexhep Elshanit nuk shihet se ka ulje, plasaritje, deformim apo ndonjë dëmtim të theksuar të strukturës , por objekti në përgjithësi nuk ka mirëmbajtje të mirëfilltë dhe nuk ka pasur renovime gjatë viteve andaj bazuar në këtë objekti është **në gjendje mesatare me tendencë nga e dobëta** nëse nuk intervenohet sa më parë në renovime të hapësirave të brendshme dhe të jashtme për të cilat ka më se nevojë, konform ligjit të ndërtimit Nr. 04L-110 poashtu edhe në aspektin e kërkesave themelore të shëndetit dhe të sigurisë së shfrytëzimit të objektit .

1.5 INFRASTRUKTURA TEKNIKE

Objekti shtëpi banimi ka qasje në infrastrukturë publike- qasje direkte në rrugën Sali Ukella, qasje në rrjetin elektroenergjetik të qytetit, në ujësjellësin dhe kanalizimin e qytetit, qasje në internet etj. Objekti ka ngrohje qëndrore individuale për secilën etazh veq e veq. Ngrohja e hapësirave të brendshme të përdhesës dhe të katit bëhet përmes trupave ngrohes radijatorëve të cilat janë të vendosura në secilën hapësirë të etazheve dhe kaldave të vendosura në qëndrimet e të cilat kaldaja janë me lëndë djegëse të ngurtë (pelet).

1.6 INFRASTRUKTURA SOCIALE

Duke marë parasysh që institucionet komunale dhe publike gjenden në afërsi të objektit si dhe frekuentimin e madhë të njerëzve në atë pjesë mund të thuhet se objekti shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K gjendet në një nga zonat mjaft të mirë të qytetit të Pejës.

Sipërfaqja totale bruto e objektit-shtëpi banimi me etazhitet B+P+1K:

Etazhet	Sipërfaqja bruto e etazheve	Sipërfaqja totale bruto e objektit shtëpi banimi
Bodrumi	S-24.00m²	
Përdhesa	S-114.00m²	
Kati	S-117.00m²	
	Gjithsej sip. bruto e objektit:	S-255.00m²

Data e inspektimit : 30/01/2025
Data e hartimit të raportit: 07/02/2024

Punuar nga: Albana Bajrami, ing. ark.

Bajrami

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

Komuna: Pejë Zona Kadastrale: Pejë								
	Të dhënat sipas Elaboratit/Certifikatës së Pronës					Vlerësimi DVPPSHK		
Nr.	Pronar/Poseduesi	Numri i pronës	Lloji i shfrytëzimit të pronës/klasa e kualitetit	Sipërfaqja e Përgjithshme m²	Sipërfaqja për vlerësim m²	Çmimi i tokës (€/m²)	Vlera e investimeve €	Totali (€)
1	Edona (Rexhep) Elshani 1/2 Fisnik (Rexhep) Elshani 1/2	2145-2	Tokë ndërtimore/Oborr	188	188	380.00	118,600.00	241,840.00
2	Edona (Rexhep) Elshani 1/2 Fisnik (Rexhep) Elshani 1/2	2146-2	Bujqësore/ kopësht	55	55	370.00		
3	Edona (Rexhep) Elshani 1/2 Fisnik (Rexhep) Elshani 1/2	2146-4	Bujqësore/ kopësht	85	85	370.00		

Aprovohet me date: 07

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

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

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti – Immovable Property Appraisal Department

RAPORT – VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

HYRJA

Më datë 06.01.2025 në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënien 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-63/2025 datë 23.01.2025 (Pranuar në MFPT 25/2025 prot, Datë 27.01.2025), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkese : Kërkesë për vlerësim te patundshmërisë te ngastrave referencë 15-463/-LRL-63/2025 datë 23.01.2025

P Ë R M B A J T J A

Prona: 615-1

Pronar : Komuna e Pejës

Zona Kadastrale: Vitomiricë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit: 07.02.2025

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

Vlera e pronës së paluajtshme: 169,200.00 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 cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave " *Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për 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 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 nen administrimin e AKP-së dhe Komunave, te 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 ë Komunës.*

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

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

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

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

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

Pronari:	**Komuna e Pejës**
Adresa:	
Zona kadastrale:	**Vitomircë**
Nr. i pronës:	**615-1**
Komuna:	**Pejë**
Kultura/ Klasa:	**Tokë ndërtimore /Truall**
Sipërfaqja e përgjithshme:	**1410 m²**

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim ☐	Këmbim X	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, se 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 ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrenzë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomerfologjike 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 Vicllakut (2012m), Peklena, maja e Hasanit etj
Zona Kadastrale Vitomiricë ndodhet ne verilindje te qytetit te Pejes , eshte zone mjaft e zhilluar e kesaj ane , karakterizohet me toka bujqesore sidomos ne jug te zones , me shtepi banimi te reja ndertuar viteve te fundit , me rruge te asafaltuara te pajisur me infrasrukture percjellse. Eshte zona e cila perfshin më së shumti territor ne kete rajon. Kufizohet me fshatin Novosellë në veri, ne lindje me fshatrat Dubovë dhe Ozrim, ne jug me fshatrat Treboviq, Nakëll dhe Nabërgjan, ne perëndim me fshatrat Brestovik dhe Sigë.

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

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

*<u>**Objekt vlerësimi ne këtë raport eshtë**</u>
<u>- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit</u>
Prona me numër 615- 1 me kulturë "Tokë ndërtimore /Trual" ndodhet ne Zonen Kadastrale Vitomiricë . Prona ka forme te rregullt shtrihet ne zonën e banuar , ajo ka qasje ne rrugën R101 qe qytetin e Pejës me Mitrovicën. Pronat përreth përdoreshin kryesisht si troje , ku vitet e fundit vërehej tendence e zhvillimit te kësaj zone me ndërtime te reja te shtëpive individuale.

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

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

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesen referencë 15-463/-LRL-63/2025 datë 23.01.2025 Komuna e Pejes

SIPËRFAQJA:	
Sipërfaqja e pronës:	*1410* m²
Sipërfaqja që këmbehet:	*1410* m²
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 kritereve 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 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 :

-Kontratat e shitblerjes për zonën për rreth nga Cama Tool

-Zhvillimi i zonës përreth pronës objekt vleresimi

Opinioni 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 m²**	**Çmimi €/m²**	**Total Vlera e pronës €**
615-1	**1410 m²**	**120.00 €**	**169,200.00 €**

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 planì përkatës kadastral dhe harta e parcelës përkatëse;
3. Pjesa grafike e pronës dhe sipërfaqja që këmbehet;
4. Dokumentat e pronësisë.

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:

Republika e Kosovës
Republika Kosova-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-71611015-00615-1

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Reference Number:	[illegible]
Data dhe koha e Kërkesës / Datum i vreme Zahteva / Date and time of submission:	04.12.2024 - 09:45
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEĆ / PEJË
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Vitomiricë / Vitomirica / Vitomiricë
Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJË / PEĆ - PEJË

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

Numri i njësisë kadastrale / Broj katastarske jedinice / Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë / Vrsta Jedinice / Unit Type	Lloji i pronës / Vrsta imovine / Property Type	Zona UK / Zona UK / UK	Sipërfaqja / Površina / Area (m²)	Përshkrimi / Opis / Description	Krijuar me datë / Kreirano na dan / Created On	Azhurimi / Ažuriranje / Updated
P-71611015-00615-1	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë shoqërore / Društvena imovina / Socially owned Land	Kati1	1410	[illegible]	[illegible]	

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

Vendi i ngjarjes / Mesto / Cadastral place	Kodi Postal / Poštanski Broj / Postal Code	Emri i rrugës / Naziv ulice / Street name	Krijuar me datë / Uspostavljeno dana / Created On	Azhurimi / Ažuriranje / Updated
VITOMIRICË			[illegible]	

Lëshuar nga: [illegible] / Izdato od: [illegible] / Printed by: [illegible]

Zyrtari / Službenik / Official [illegible] 1/2

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORIŠĆENJA / TYPE OF USE

Numri / Broj / Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës / Vrsta korišćenja parcele / Parcel Type of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës / Trenutno korišćenje parcele / Parcel Current Use	Klasifikimi i tokës / Klasa zemljišta / Quality Class	Sipërfaqja (m²) / Površina (m²) / Area (m²)
1	Tokë ndërtimore / Građevinsko zemljište / Construction Land	[illegible]		1410

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

Të drejtat / Prava / Rights	Emri / Ime / Name	Nr. personal / Lični broj / ID No.	Vendbanimi / Prebivalište / Residence	Kodi postal / Poštanski kod / Postal code	Detajet e adresës / Pojedinosti adrese / Address details	Pjesa e pronës / Deo imovine / Share quota	Përshkrimi / Opis / Description	Azhurimi / Ažuriranje / Updated
Pronësi e plotë / Potpuno vlasništvo / Full ownership	Komuna e Pejës	[illegible]	PEJË / PEĆ / PEJË -		[illegible]	1/1		[illegible]

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

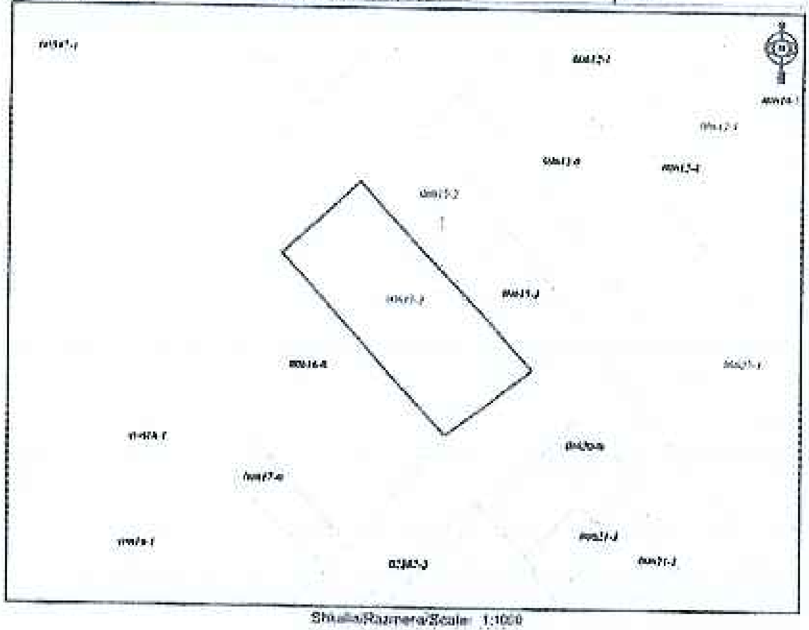
AGJËNCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Vitomiricë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m²
P-71611015-00615-1	Parcelë / Parcela / Parcel	1410



Shkalla/Razmera/Scale: 1:1000

Punoi/Obradio/Created: Qerim Morina
Nënshkrimi/Potpis/Signature:
Shënim/Beleška/Note:

Data/ Datum/Date: 10.12.2024
Koha/ Vreme/ Time: 09:50:53

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

Komuna: Pejë Zona Kadastrale: Vitomiricë							
	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 m²	Sipërfaqja për vlerësim m²	Çmimi i tokës (€/m²)	Totali (€)
1	Komuna e Pejës	615-1	Tokë ndërtimore /Truall	1410	1410	120.00	169,200.00

Aprovuar/ date: 07.02...