



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

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

I nderuar Kryetar,
I nderuar Kryesues,

Në pajtim me nenin 9 të Ligjit Nr. 08/L-284 Për Shqyrtimin Administrativ të Akteve të Komunave Rregulloren e Qeverisë së Republikës së Kosovës Nr. 10/2019 për Shqyrtimin Administrativ të Akteve të Komunave, si dhe Rregulloren Nr. 06/2021 për ndryshimplotësimin e Rregullos (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, Departamentit 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.08/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private të Visar (Rifat) Tigani dhe Kreshnik (Rifat) Tigani me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumbardhët -shetitore dhe hapësirë e hapur publike si interes publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal

I miratuar më datë: 28.02.2025

I parashtruar për shqyrtim në MAPL më datë: 03.03.2025

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

Arsyetim

Kuvendi i Komunës së Pejës në mbledhjen e mbajtur me datë 28.02.2025, ka miratuar Vendimin Nr.08/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private të Visar (Rifat) Tigani dhe Kreshnik (Rifat) Tigani me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumbardhit -shetitore dhe hapësirë e hapur piblike si interes publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal i nxjerrë nga Kuvendi i Komunës së Pejës.

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

Vendimi Nr.08/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private të Visar (Rifat) Tigani dhe Kreshnik (Rifat) Tigani me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumbardhit -shetitore dhe hapësirë e hapur piblike 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: Komunitat 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 këtë vlerësim.



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

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

Poštovani/a gradonačelnice/e,
Poštovani/a 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. 08/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Visar (Rifat) Tigani i Kreshnik (Rifat) Tigani, u cilju uređenja korita reke Lumbardhi-šetalište i javnog otvorenog prostora, kao javni interes, prema Razvojnom planu opštine
Usvojena dana, 28.02.2025.god
Predložena na razmatranje u MALS-u dana, 03.03.2025.god

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

Obrazloženje

Skupština opštine Peć je na sednici održanoj dana, 28.02.2025.godine, odobrila Odluku br. 08/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Visar (Rifat) Tigani i Kreshnik (Rifat) Tigani, u cilju uređenja korita reke Lumbardhi-šetalište i javnog otvorenog prostora, kao javni interes, prema Razvojnem 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. 08/2025 o odobrenju razmene opštinske nepokretnosti sa privatnom imovinom Visar (Rifat) Tigani i Kreshnik (Rifat) Tigani, u cilju uređenja korita reke Lumbardhi-šetalište i javnog otvorenog prostora, kao javni interes, prema Razvojnem 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 OPSTINA PEC

HYRËSE - UCAZ	
Ministria e Administrimit të Përgjithshëm të Palatës Lokale Ministria e Administrimit të Përgjithshëm të Palatës Lokale Ministry of Local Government Administration	
DATA Në datë	03.03.2025
QYLLI Që	
Numëri i regjistruar	28.02.2025
Numëri i regjistruar	28.02.2025

KUVENDI I KOMUNËS SË PEJËS

I. Numër: 463-01/11974, 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 I pikë 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 Visar (Rifat) Tigani dhe Kreshnik (Rifat) Tigani, me rekomandim të Komitetit për Politikë dhe Financa, Kuvendi Komunal Pejë, në takim të mbajtur më datë: 28 Shkurt 2025, mori këtë:

VENDIM

Nr. 08/2025

Mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private të Visar (Rifat) Tigani dhe Kreshnik (Rifat) Tigani me qëllim të Rregullimit të Shtratit të Lumbardhit – Shëtitore dhe Hapësirë e Hapur Publike si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal

- I. Miratohet propozimi i Kryetarit të Komunës për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumbardhit – shëtitore dhe hapësirë e hapur publike si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal.
- II. Parcelat kadastrale nr.2262-5 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë dhe nr.2262-7 në sipërfaqe prej 22m² ZK Pejë në pronësi të Visar (Rifat) Tigani me ½ dhe Kreshnik (Rifat) Tigani me ½ do të merren për nevoja të rregullimit të shtratit të Lumbardhit - shëtitore dhe hapësirë e hapur publike si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal dhe në të njëjtën kohë do të jenë objekt këmbimi me parcelat kadastrale nr.6191-3 në sipërfaqe prej 9m² ZK Pejë dhe nr.2257-6 në sipërfaqe prej 23m² ZK Pejë, pronë Komuna e Pejës.
- III. Pjesë përbërëse e këtij Vendimi janë Vlerësimet nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve – Departamenti i Tatimit në Pronë të aprovuara me datën 12.02.2025.

- Pronat e Komunës, ngastrat kadastrale nr.6191-3 në sipërfaqe prej 9m² ZK Pejë dhe 2257-6 në sipërfaqe prej 23 m² janë vlerësuar 750.00 €/m², përkatësisht totali 24,000.00 €

- Prona private në pronësi të Visar (Rifat) Tigani me ½ dhe Kreshnik (Rifat) Tigani me ½ me numër kadastral 2262-5 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë dhe nr.2262-7 në sipërfaqe prej 22m² ZK Pejë janë vlerësuar 750.00 €/m², përkatësisht totali 26,250.00 €.

Andaj obligohet Komuna e Pejës të paguaj diferencën në shumën prej 2,250.00 € Visar (Rifat) Tiganit dhe Kreshnik (Rifat) Tiganit bazuar në Vlerësimin e bërë nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve – Departamenti i Tatimit në Pronë.

- IV. Kjo procedurë e Këmbimit do të nënshirohet Vlerësimin të Ligjshmërisë nga Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal.
- V. Për zbatimin e këtij Vendimi do të kujdeset Kryetari i Komunës dhe Drejtorja për Çështje Pronësore-Juridike.
- VI. Ky vendim shpallet tridhjetë (30) ditë pas regjistrimit në Zyrën e protokollit të Ministrisë për Administrimin e Pushtetit Lokal dhe hynë në fuqi shtatë (7) ditë pas publikimit në gjuhë zyrtare në Web-faqen e Komunës së Pejës.

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





REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA

KOMUNA E PEJËS MUNICIPALITY OF PEJA

OPŠTINA PEĆ

HYRENE - ULAS		
Ministria e Administrimit të Përbashkët Lokal Ministère des Affaires Locales et Régionales Ministry of Local Government Administration		
Num. Dokumenti	03.03.2025	
Titulli		
Emri		
Adresa		
Num. Dokumenti	03.03.2025	
Titulli		
Emri		
Adresa		

SKUPŠTINA OPŠTINE PEĆ

L.br: 463-01/11974, od 28.februara 2025. godine

Na osnovu člana 11 i 12 Zakona o Lokalnoj Samoupravi br. 03/L-40 od dana 20. Februara 2008, i na osnovu članova 24 i 25 Zakona br.06/L-092 o Davanju na Korišćenje i Razmeni Opštinske Imovine, člana 29 Pravilnika VRK o određivanju postupka davanja na korišćenje i razmeni opštinskih nekretnina, kao i člana 20 stav 1 tačka 1.4 Statuta br.01/2020 Opštine Peć, L. Br: 01-016/01-413431 od 30. septembra 2020, posle razmatranja predloga Gradonačelnika Opštine za usvajanje razmene opštinskih nekretnina za nekretnine privatnih vlasnika Visar (Rifat) Tigani dhe Kreshnik (Rifat) Tigani, po preporuci Komiteta za Politiku i Finansije, Skupština Opštine Peć je na sednici održanoj dana 28. Februara 2025, donela ovu:

ODLUKU

Br. 08/2025

O usvajanju razmene opštinskih nekretnina za privatnu imovinu Visar (Rifat) Tigani i Kreshnik (Rifat) Tigani 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. Katarsarska parcela br. 2262-5 sa površinom od 13m² KZ Peć i br.2262-7 sa površinom od 22m² KZ Peć u vlasništvu tš Visar (Rifat) Tigani sa ½ i Kreshnik (Rifat) Tigani sa ½ uzeće se za potrebe uređivanja korita Bistrice u javnom interesu, kao i u skladu sa razvojnim planom i u isto vreme će biti predmet razmene za kat.parc. br.6191-3 sa površinom od 9m² KZ Peć i br.2257-6 sa površinom od 23m² KZ Peć, imovinu Opštine Peć.
- III. Sastavni deo ove odluke je procena od strane Ministarstva Finansija, Rada i transfera-Odeljenje Poreza na Imovinu, usvojena dana 12.02.2025.

- Imovina Opštine, katastarske parcele br. 6191-3 sa površinom od 9m² KZ Peć dhe 2257-6 sa površinom od 23 m² je procenjena 750.00 €/m², odnosno ukupno 24,000.00 €

- Privatna imovina vlasnika Visar (Rifat) Tigani sa ½ i Kreshnik (Rifat) Tigani sa ½ i br. 2262-5 sa površinom od 13m² KZ Peć i br. 2262-7 sa površinom od 22m² KZ Peć su procenjene 750.00 €/m², odnosno ukupno 26,250.00 €.

Stoga se Opština Peć obavezuje da plati razliku u iznosu od 2,250.00 € vlasnicima Visar (Rifat) Tigani i Kreshnik (Rifat) Tigani, na osnovu procene izvršene od strane Ministarstva za Finansije, Rad i Transfere-Odeljenje za porez na imovinu.

- IV. Ovaj postupak razmene podleže proceni zakonitosti od strane Ministarstva za Lokalnu Vlast.
- V. Za primenu ove odluke zadužen je Gradonačelnik Opštine i Direktorat za Pravno-Imovinska Pitanja.
- VI. Ova odluka biće objavljena 30 dana posle registrovanja u Kancelariji za Protokolisanje u MAJ.V-u, i stupa na snagu 7 dana posle objavljivanja na web stranici Opštine Peć.

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





REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA

KOMUNA E PEJËS
MUNICIPALITY OF PEJA
OPŠTINA PEÇ



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 Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës Komunale Ligji Nr.06/L-092 dhe nenit 52 të Statutit të Komunës së Pejës 01/2020 me numër protokollit Lnr.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:

Konkluzion

I propozohet Komitetit për Politikë dhe Financa për shqyrtim dhe aprovim që i njëjti material të dërgohet në Kuvend Komunal në Pejë për miratim të kërkesës së Drejtorisë për Çështje Pronësore-Juridike për Këmbimin e pronave në mes të Komunës së Pejës dhe pronarit privat të z.Kreshnik (Rifat) Tigani dhe z.Visar (Rifat) Tigani, me qëllim të Rregullimit të Shtratit të Lumbardhit – Shëtitore dhe Hapësirë e Hapur Publike, si Interes Publik bazuar në Planin Zhvillimor Komunal.

Për Implementimin e këtij Konkluzioni do të kujdeset Drejtorati për Çështje Pronësore-Juridike Komuna Pejë.

Konkluzioni i dërgohet:

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

KOMUNA E PEJËS

Lnr 1630/111974 /2025
Pejë, 13 shkurt 2025


Gazmend Muhaxheri
Kryetar i Komunës



<i>Datë/Nr:</i>	<i>13.02.2025/Nr. 15-463-LR-62/2024</i>
<i>Për:</i>	<i>Rexhep Kurtbogaj, Kryesues i Kuvendit Komunal të Pejës</i>
<i>CC:</i>	<i>-Të gjithë anëtarëve të Kuvendit Komunal të Pejës -Komitetit për Politikë dhe Financa -Drejtorisë për Çështje Pronësore -Juridike -Arkivit</i>
<i>Nga:</i>	<i>Gazmend Muhaxheri, Kryetar i Komunës së Pejës</i>
<i>Lënda:</i>	<i>Propozim për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën e paluajtshme në pronësi të Visar (Rifat) Tigani dhe Kreshnik (Rifat) Tigani me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumëbardhit - Shëtitore dhe Hapësirë e Hapur Publike si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.</i>

Duke u bazuar në nenin 58 shkronja (h) të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr.03/L-40 të datës 20 shkurt 2008 dhe në mbështetje të nenit 24 dhe 25 të Ligjit nr.06/L-092 mbi dhënjën në shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës Komunale, nenin 29 të rregullores (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e Procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës si dhe nenit 20 paragrafi 1 pika 1.4 të Statutit Nr.01/2020 të Komunës së Pejës [Numër: 01-016/01-41343] 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 Visar (Rifat) Tigani dhe Kreshnik (Rifat) Tigani, Kuvendit Komunal Pejës, këtë:

PROPOZIM

Mbi Miratimin e Propozimit të Kryetarit të Komunës për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumëbardhit - Shëtitore dhe Hapësirë e Hapur publike si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.

Këmbimi do të bëhet në mes të Komunës së Pejës dhe pronës private të pronarëve Visar (Rifat) Tigani dhe Kreshnik (Rifat) Tigani, objekt këmbimi do të jenë ngastra kadastrale nr.6191-3 në sipërfaqe prej 9m² ZK Pejë dhe ngastra kadastrale nr.2257-6 me sipërfaqe prej 23m² pronë Komuna Pejë, këto ngastra do të këmben me pronën private ngastrat kadastrale nr.2262-5 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë dhe nr.2262-7 në sipërfaqe prej 22m² ZK Pejë në pronësi të Visar (Rifat) Tigani me 1/2 dhe Kreshnik (Rifat) Tigani me 1/2 - të cilat do të merren me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumëbardhit - shëtitore dhe hapësirë e hapur publike si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal, pasi që nuk ekzistojnë prona tjera të Komunës të përshtatshme për këtë qëllim.

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

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

Pjesë përberëse e këtij propozim Vendimi janë:

- Certifikatat e pronësisë
- Kopjet e planit
- Materialet përcjellëse

Me respekt!

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 Visar (Rifat) Tigani dhe Kreshnik (Rifat) Tigani, me rekomandim të Komitetit për Politikë dhe Financa, Kuvendi Komunal Pejë, në takimin e mbajtur më datë: _____, _____ 2025, mori këtë:

PROPOZIM VENDIM

Nr. ____/2025

Mbi Miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private të Visar (Rifat) Tigani dhe Kreshnik (Rifat) Tigani me qëllim të Rregullimit të Shtratit të Lumbardhit – Shëtitore dhe Hapësirë e Hapur Publike si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal.

- I. Miratohet propozimi i Kryetarit të Komunës për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private me qëllim të rregullimit të shtratit të Lumbardhit – shëtitore dhe hapësirë e hapur publike si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal.
- II. Parcelat kadastrale nr.2262-5 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë dhe nr.2262-7 në sipërfaqe prej 22m² ZK Pejë në pronësi të Visar (Rifat) Tigani me ½ dhe Kreshnik (Rifat) Tigani me ½ do të merren për nevoja të rregullimit të shtratit të Lumbardhit – shëtitore dhe hapësirë e hapur publike si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal dhe në të njëjtën kohë do të jenë objekt këmbimi me parcelat kadastrale nr.6191-3 në sipërfaqe prej 9m² ZK Pejë dhe nr.2257-6 në sipërfaqe prej 23m² ZK Pejë, pronë Komuna e Pejës.
- III. Pjesë përbërëse e këtij Vendimi janë Vlerësimet nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Departamenti i Tatimit në Pronë të aprovuara me datën 12.02.2025.

- Pronat e Komunës, ngastrat kadastrale nr.6191-3 në sipërfaqe prej 9m² ZK Pejë dhe 2257-6 në sipërfaqe prej 23 m² janë vlerësuar 750.00 €/m², përkatësisht totali 24,000.00 €

-Prona private në pronësi të Visar (Rifat) Tigani me ½ dhe Kreshnik (Rifat) Tigani me ½ me numër kadastral 2262-5 në sipërfaqe prej 13m² ZK Pejë dhe nr.2262-7 në sipërfaqe prej 22m² ZK Pejë janë vlerësuar 750.00 €/m², përkatësisht totali 26,250.00 €.

Andaj obligohet Komuna e Pejës të paguaj diferencën në shumën prej 2,250.00 € Visar (Rifat) Tiganit dhe Kreshnik (Rifat) Tiganit bazuar në Vlerësimin e bërë nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Departamenti i Tatimit në Pronë.

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

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

Ky vendim hynë në fuqi 15 ditë pas regjistrimit në zyrën e protokollit të Ministrisë përgjegjëse për vetëqeverisje lokale, si dhe 7 (shtatë) pas publikimit në web faqen e Komunës së Pejës.

KRYESUESI I KUVENDIT

REXHEP KURTBOGAJ



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVA
REPUBLIKA KOSOVO



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

PËR/ZA/TO:	Arianit Krasniqi – Drejtor për Çështje Pronësoro-Juridike
NGA/OD/FROM:	Mirjeta Gj. Rizvanolli – Arkitekte nësia për planifikim urban, DUMM – K. K. Pejë
CC:	Arta Nallbani – Drejtoreshë e DUMM
REFERENCË:	08-350-101454
DATË/A:	27.12.2024
TEMA/SUBJEKTA/SUBJECT:	Pergjigje në kërkesë

I nderuar

Në kërkesën e Juaj me nr.08-350-101454 të datës 26.12.2024 kërkon informacion se çka parashifet me Planin Zhvillimor Komunal dhe Harten Zonale Komunale 2023 - 2031 në ngastrën kadastrale nr.2262-5, 2262-7 në Z.K. Pejë, në K.K.Pejë Ju njohtojme se:

- Ngasatra kadastrale e cekur më lartë është pjesë e Hartës Zonale Komunale 2023 – 2031 të miratuar me vendimin nr. 65/2023, datë 28.12.2023 Bazuar në shfrytëzimin e tokës sipas Planin Zhvillimor Komunal dhe Hartës Zonale Komunale 2023 – 2031 ngastrat kadastrale nr. 2262-5, 2262-7 në Z.K. Pejë, K.K.Pejë është zonë me destinim: **Shërbim i komunitetit – rregullimi i shtratit të lumëbardhit – shetitore dhe hapësirë e hapur publike.**

Ju faliminderit



REPUBLIKA E KOSOVËS

REPUBLIKA KOSOVO / REPUBLIC OF KOSOVO

QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVO / GOVERNMENT OF KOSOVO

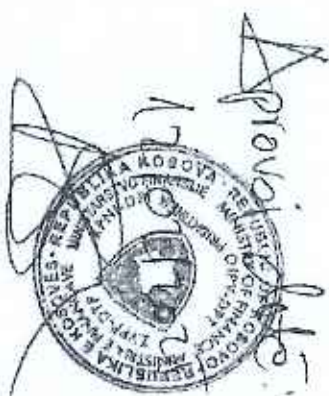
Ministria e Financave, Punës dhe Transferereve

Ministristro Financiar, Rada i Transferera - Ministry of Finance, Labour and Transfers

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odrejenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

Komuna: PEJË Zona Kadastrale: PEJË							
Të dhënat sipas Laboratit /Certifikates se Pronës				Vlerësimi DVPPSHK			
Nr.	Pronaz/Poseguesi	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 Pejë	6191-3	Tokë jo pjellore	9	9	750.00	6.750.00
2	P.SH.Rrugët dhe Rrugëcat Pejë	2257-6	Rrugë	23	23	750.00	17.250.00





REPUBLIKA E KOSOVËS

REPUBLIKA KOSOVO / REPUBLIC OF KOSOVO

QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVO / GOVERNMENT OF KOSOVO

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve

Ministërstvo Finansija, Rada i Trasfiera - Ministry of Finance, Labour and Transfers

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odelenje za Procenu Nepokretnosti - Immoveable Property Appraisal Department

Komuna: PEJE Zona Kadastrale: PEJE

Të dhënat sipas Liaborarit/Certifikatës së Pronës						Vlerësimi DV/PSHK
Nr.	Pronar/Posedues	Numri i pronës	Lloji i shfrytëzimit të pronës/klaas e kualitetit	Sipërfaqja e Përgjithshme m ²	Sipërfaqja për vlerësim m ²	Gjimi i tokës (€/m ²) Totali (€)
1	Kreshnik (Rifat) Tigrani 1/2 Visar (Rifat) Tigrani 1/2	2262-7	Bujqësore Arat	22	22	750.00 16,500.00
2	Kreshnik (Rifat) Tigrani 1/2 Visar (Rifat) Tigrani 1/2	2262-5	Bujqësore Arat	13	13	750.00 9,750.00

Approvato date:





Republika e Kosovës
Republika Kosovo-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-71611071-02257-6

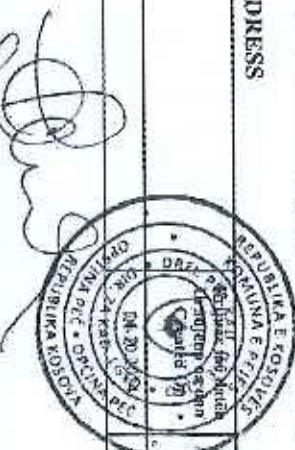
Numeri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	01/63
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	03.02.2025 - 10:40
Komuna / Opština / Municipality:	PEJË / PEČ / PEJH
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Pejë / Pec / Pejë
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	PEJË / PEČ / PEJH

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

Numeri i njësise kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit No.	Lloji i njësise Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i prurës Vrsta imovine Property Type	Zona L/R	Sipërfaqja Površina Area (m²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar në Uradjeno na dan Created On	Aktualizuar Aktualizao Updated
P-71611071-02257-6	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Prone shpëritore / Društvena / Inovetna / Socially owned Land	Urban	23	R.352/2021.R.1278/2024	14.10.2024	

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

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Drejt i rrugës Nastav ulice Street name
UL.BOR KIDRIÇA		



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

Numeri Bregj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcesë Vrsta koriscenje parcelle Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcesë Trenutna koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvaliteti klase Quality Class
1	Infrastruktura/Infrastruktura/Infrastructure	Rrugë/PutRoad	23



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

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licai bregj ID. No.	Vendbanimi Prebivniste Resident	Kodi postar Postanski kod Postal code	Rilëvizje e adresës Evolucionist adrese Address details	Pjesa e pronës Duo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuarimet Azucioane Updated
Posejdon individual / Individualna Drazvina / Single possessor	Komuna e Pejës	600346466	PEJË / PEĆ / PEJE /		ALFESANDER MOJSHU	1/1	Aktvendim DDCPj nr. 15-563- LRL-47/2023 dt. 07.01.2023 R.467025	24.01.2025



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO

QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOŠOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA

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

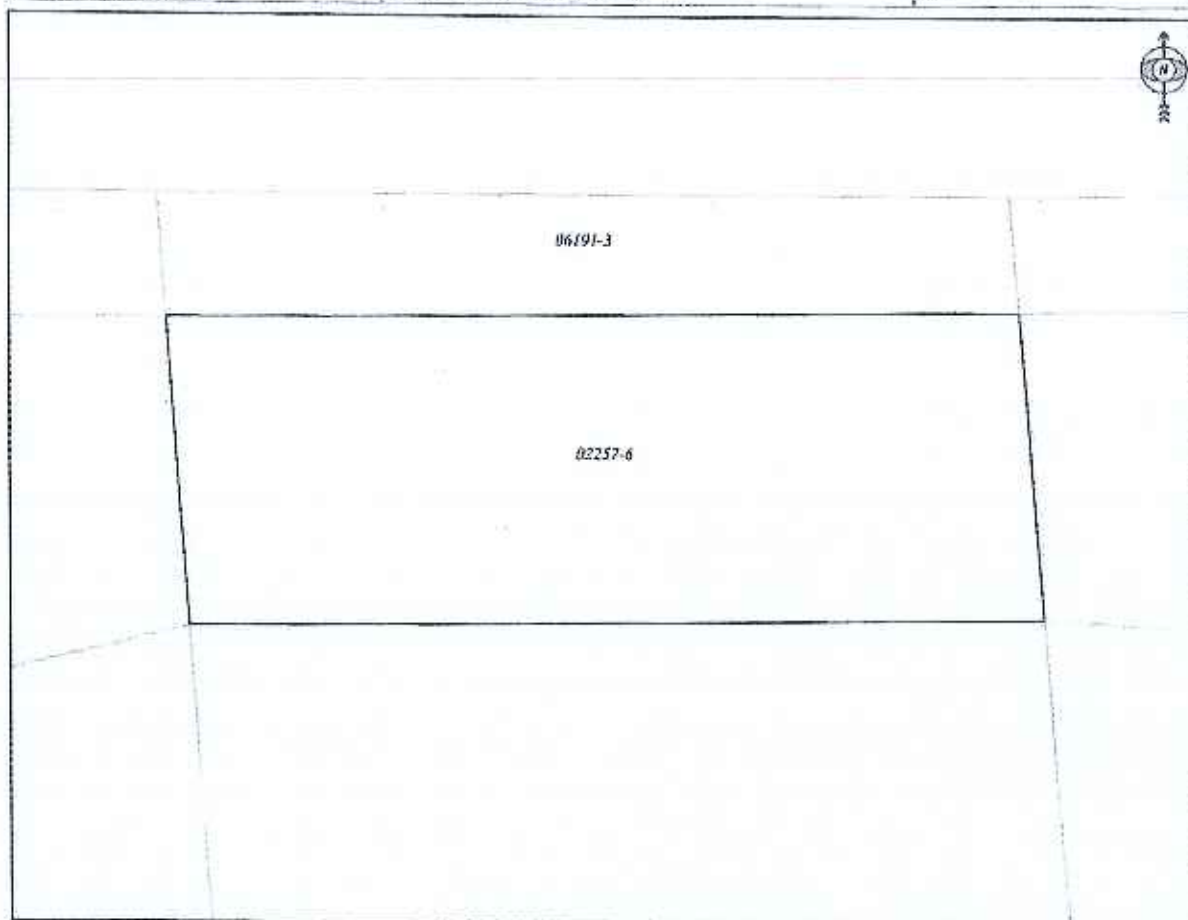
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m ²
P-71611071-02257-6	Parcelë / Parcela / Parcel	23



Shkalla/Razmera/Scale: 1:60

Punoi/Obradio/Created: Edona Meta

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Belaška/Note:



Data/ Data/Date: 03.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 10:41:51



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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životte Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY



CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-06191-3

Numbri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 01/63
Data dhe koha e kështimit / Datum i vreme ispravuaja / Date and time of submission: 03.02.2025 - 10:40
Komuna / Opština / Municipality: PEJË / PEČ / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastiral Zone: Pejë / Pec / Peje
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastiral Office: PEJË / PEČ / PEJE

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

Numbri 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 Zona	Sipërfaqja Përfaqja Area (m²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjena na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-71611071-06191-3	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë shoqërore / Društvena Imovina / Socially owned Land	Urban	9	34-1992, R.428/2018, R.352/2021, R.1316/2022, R.1278/2024	14.10.2024	

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

Vendi i kualitetit Mesto rvanu Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Azhuruar Ažurirano Updated
UL. MARSHALA TITA			

Printuar nga / Odsampani od / Printed by: Edema Mëda | P-71611071-06191-3 |

Zgjerimi përfaqësues / Opštinski Lice / Official Representative

A.2.1.1.011 SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENIA / TYPE OF USE

Numeri Bregj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenija parcelë Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutshja koriscenje parcelë Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kualiteti klase Quality Class
1	Tokë Tjetër:Osole Zemiiste:Otherland	Jo Produktive:Neproductive	REPUBLIKA E KOSOVËS Shkup / Priština 15-463/ LRL-1722 dt 05/12/2022 R 1306/2022 9

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

Të drejtuar Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personali Liqeni bregj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postar Postanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojedinosti adrese Address details	Pjesa e pronisë Dio imovine Share quota	Përshkrimi Opis Description	Azhuruar Aktualizano Updated
Posestimi individual / Individualna Društva / Single possessor	Kosovuna e Pejës	660345966	PEJE / PEC / PEJE /		ALEKSANDER MOISIU	1/1	Sipronesim sipas aktit juridik nr 15-463/ LRL-1722 dt 05/12/2022 R 1306/2022	05.11.2024



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

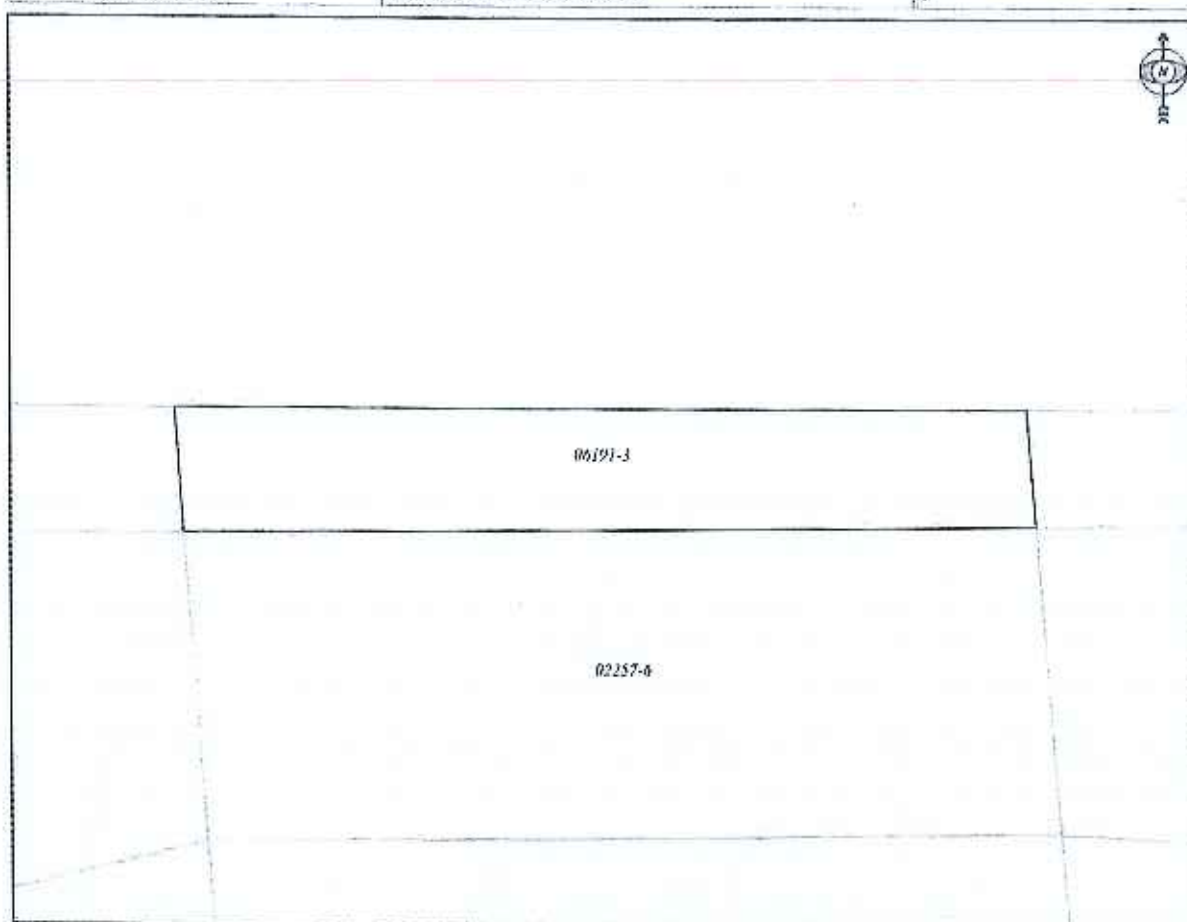
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jednica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Povšina/Area m²
P-71611071-06191-3	Parcelë / Parcela / Parcel	9



Shkalla/Razmera/Scale: 1:60

Punoi/Obradio/Created: Edona Meta

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:



Data/ Data/Date: 03.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 10:41:31



Republika e Kosovës
Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životte Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY



CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02262-5

Numbri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 01/63
Data dhe koha e kështimit / Datum i vrene izdavanja / Date and time of submission: 03.02.2025 - 10:39
Komuna / Opština / Municipality: PEJË / PEC / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastrol Zone: Pejë / Pec / Peje
Zyra kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrol Office: PEJË / PEČ / PEJE

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

Numbri i njësise kadastrale Broj kadastrarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësise Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronisë Vrsta imovine Property Type	Zona URS GIS UR	Sipërfaqja Përfaqja Area (m²)	Përshkrimi Opis Description	Krijuar në daten Urađeno na dan	Aktualizuar Aktualizao Updated
P-71611071-02262-5	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land	Urbani	13	R.543/2021	01.06.2021	

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

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

A.2 LLOPI I SHËRYTËZIMIT / VISTA KORSCENJA / TYPE OF USE

Numeri Brix/ Number	Llopi i shërytëzimit në parrezis Vista kortschenja parcelle Parcel Type Of Use	Shërytërimi aktual i parrezis Trenuano kortschenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kualiteti i klasës Quality Class	Ara E Klasës I/N/Era I Klasë/1st Class Arable Land	13
1	Bujqësori/Polljoptvredno/Agriculture	Ara/Nive/Arable			



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

Titulli i Prava Right	Emri Iste Name	Nr. personal Lidhje ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postar Postanski kod Postal code	Hollështë e adresës Pojednostaj adrese Address details	Pjesa e pronës Dioj imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Aktuar Aktuar Updated
Bashtë Posedim / SulDravina / Co-Possessor	TIGANI VISAAR (RIPAT)	1009345953	PRJE / PEÇ / PEJE /			1/2	228/2014	01.06.2021
Bashtë Posedim / SulDravina / Co-Possessor	TIGANI KRESNIK (RIPAT)	1170974138	PEJE / PEÇ / PEJE /			1/2	228/2014	01.06.2021



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

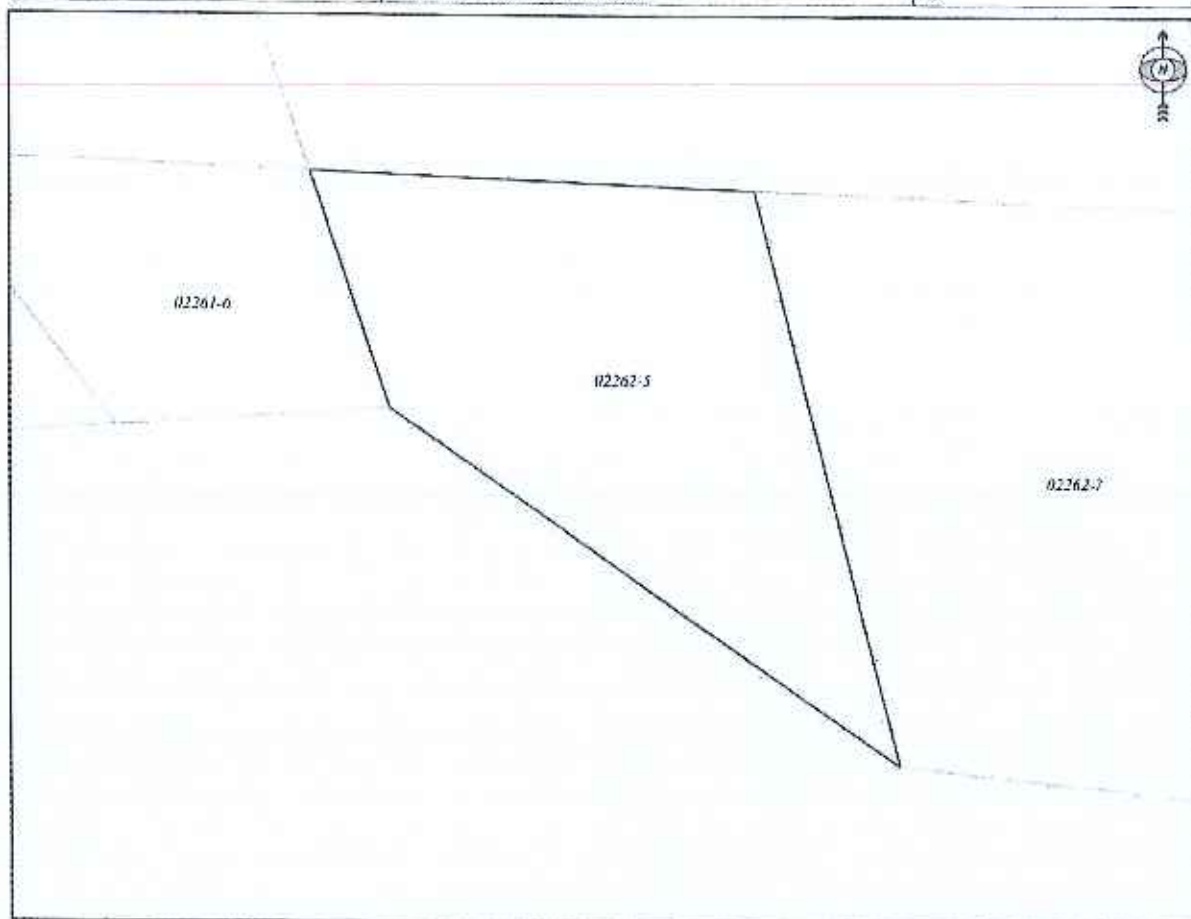
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m²
P-71611071-02262-5	Parcelë / Parcela / Parcel	13



Shkalla/Razmera/Scale: 1:57

Punoi/Obradio/Created: Edona Meta

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beloška/Note:



Data/ Data/Date: 03.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 10:40:48



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-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
AGENCIA KADASTRALE E KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02262-7

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 01/63
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 03.02.2025 - 10:39
Komuna / Opština / Municipality: PEJE / PEĆ / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë / Pec / Pejë
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office: PEJE / PEĆ / PEJE

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

Numri i njësies kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit No.	Lloji i njësies Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R GIS	Sipërfaqja Përfaqja Area (m ²)	Përshkrimi Opis Description	Krijuar në datën Uradjeno na dan Created On	Aktuar Akturano Updated
P-71611071-02262-7	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Private / Privatno imovina / Privately owned Land	Urban	22	R.543/2021	01.06.2021	

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

Vendi i gjuhës Mesto zvanio Called place	Kodi Postar Postanski kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar në datën Uradjeno na dan Created On	Aktuar Akturano Updated
UL. MASHALA TITA			01.06.2021	



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

Numri i Breg Number	Lloji i shërvetëzimit të parcelës Vrsta koriscenje parcelë Parcel Type Of Use	Shërvetëzimi aktual i parcelës Trenuto koriscenje parcelë Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	22
1	Bujqësi/Polygotrredho/Agriculture	Arat/Nive/Arable	Klasë e Kështjës I/Klasa I/Klasse I/Class Arable Llogd	22

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

Të drejtat Prava Rights	Emri i Ime Name	Nr. personal Identi ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postar Postanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Poljedivosti adrese Address details	Pjesa e pronës Dio imovine Share quota	Përshkrimi Opis Description	Azhuaruar Aznařeno Updated
Bashkë Posaçim / Sudržavnik / Co-Possessor	TIGANI VLSAR (RIFAT)	1005345953	PEJË / PEÇ / PEJË /			1/2	228/2014	07.06.2021
Bashkë Posaçim / Sudržavnik / Co-Possessor	TIGANI KRESHNIK (RIFAT)	1170974138	PEJË / PEÇ / PEJË /			1/2	228/2014	07.06.2021



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

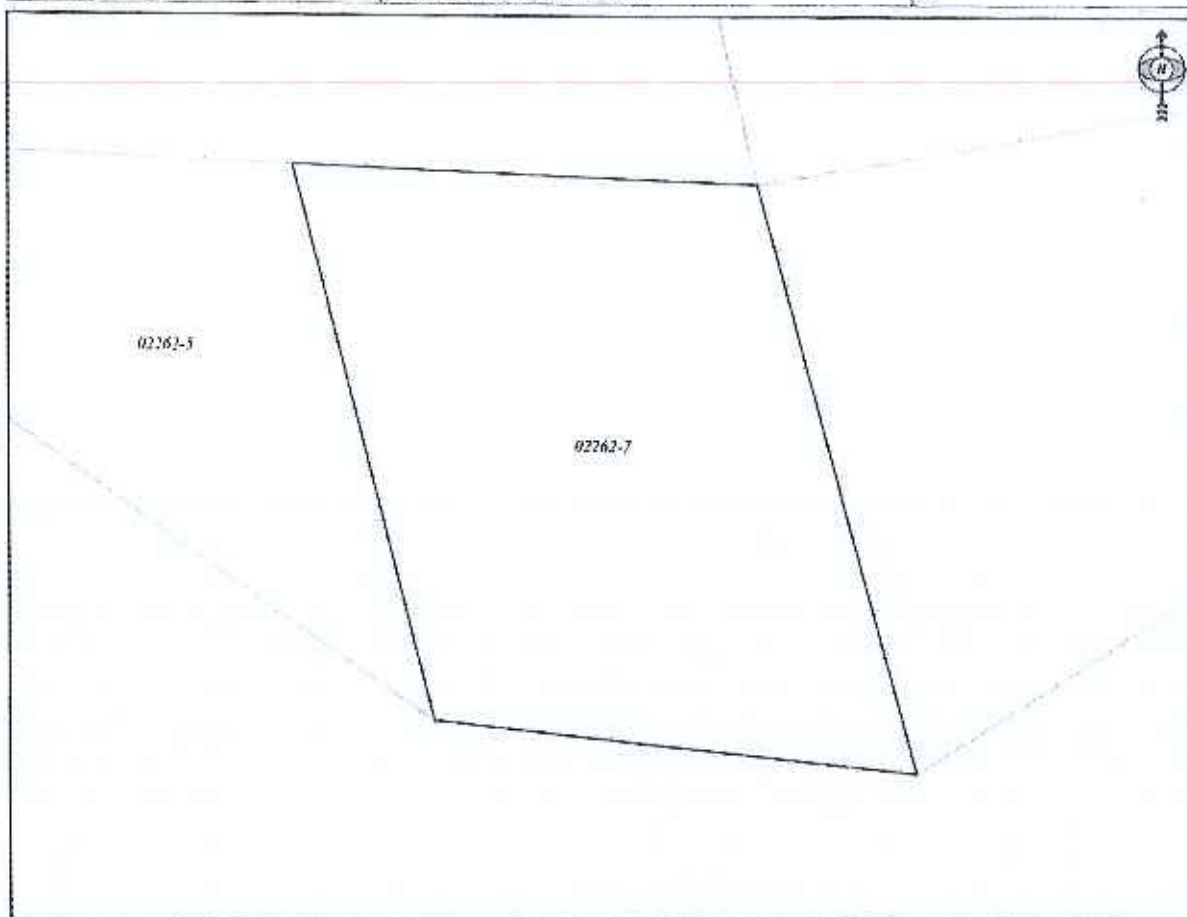
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Povšina/Area m²
P-71611071-02262-7	Parcelë / Parcela / Parcel	22



Shkalla/Razmera/Scale: 1:59

Punoi/Obradio/Created: Edona Meta

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënim/Beleška/Note:



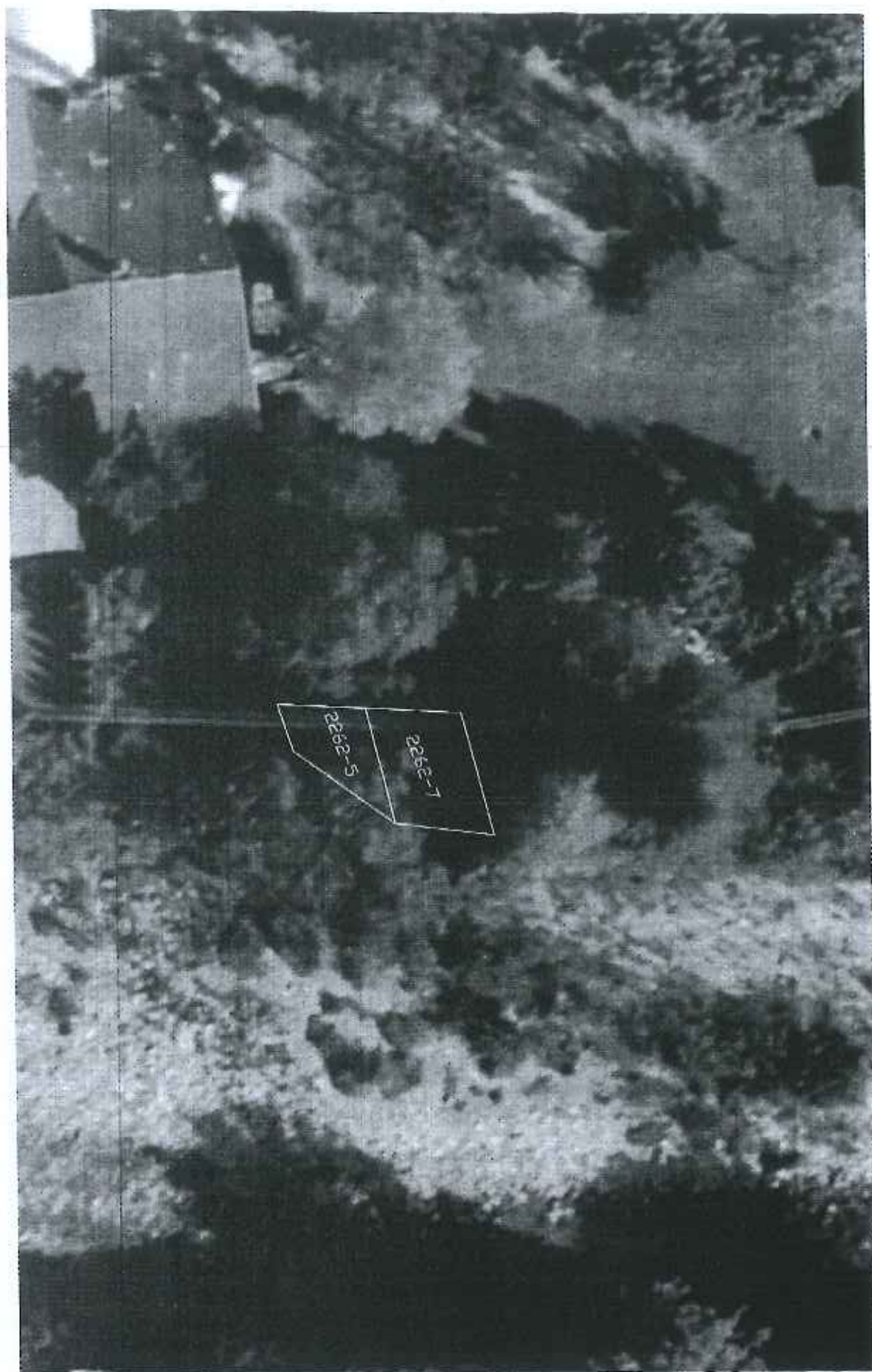
Data/ Data/Date: 03.02.2025

Koha/ Vreme/ Time: 10:41:06



6191-3

2257-6



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
 Qeveria e Kosovës / Vlada Kosova / Government of Kosovo
 Ministria e Financave / Ministarstvo za Finansije
 Ministry of Finance
 Arkiva - Arhiva - Archive

021/463
 Mr. Prot. 515/124/25
 13/02/2025
 PRISTINE/A



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

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

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

DATË/A:	12.2.2025
REFERENC-Ë:	515/2024
PËR/ZA/TO:	Gazmend MUHAXHERI, Kryetar i Komunës - Pejë Arianit KRASNIQI, Drejtor i Drejtoratit për Çështje Pronësoro-Juridike
PËRMES/PREKO/THROUGH:	
CC:	Arton AJMETI, Sekretar i Përgjithshëm, Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
NGA/OD/FROM:	Albana SHALA-BUNJAKU, Drejtore e Departamentit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme Florije ZABËRGJA, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme
TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:	Dorëzim i Raportit të Vlerësimit - Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/LRL-62/2024 datë 30.12.2024

Te nderuar,

Në vijim të kërkesës së bërë nga Komuna e Pejës, me subjekt: Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/LRL-62/2024 datë 30.12.2024, (Pranuar në MEPT 515/2024 prot. Datë 31.12.2024), në zbatim të ligjit Nr. 03/L-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr.03/L-205 dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit NR. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës", Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ka finalizuar procedurën për vlerësim sipas kërkesës.

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

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

Raportet e Vlerësimit janë hartuar bazuar në:

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

- Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodeve dhe Kriteve Teknike të Vlerësimit për Përllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin;

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

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

Bashkëlidhur kësaj shkrese po ju përcjellim;

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

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

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

Me respekt!



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

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

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

RAPORT - VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

HYRJA

Më datë 06.01.2025 në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.3509 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mori në shqyrtim kërkesën referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 515/2024 prot, Datë 31.12.2024), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 2262-7

Pronar : Kreshnik (Rifat) Tigani ½; Visar (Rifat) Tigani 1/2

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit:12.02.2025

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

Vlera e pronës së paluajtshme: 16,500.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

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

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

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/3515 të miratuar nga Ministria e Financave "Për miratimin e metodave dhe kriterëve teknike të vlerësimit që do të përdoren për llogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin".

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

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Rregullorë (QRK) Nr.09/3535 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

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

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

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

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

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

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

Pronari:	Kreshnik (Rifat) Tigani 1/2 Visar (Rifat) Tigani 1/2
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	2262-7
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Bujqësore Arë
Sipërfaqja e përgjithshme:	22 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

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

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

Karakteristike e përgjithshme e pozitës së Pejës është se; ajo shtrihet në skajin veri-perëndimorë të luginës së pëlleshme të Dukagjinit, para grykës piktoreske, nën shpatet e Alpeve shqiptare (Albanian Alps). Peja shtrihet në luginën e Lumëbardhit rrethuar me Alpet Shqiptare. Peja, së bashku me tërë Rrafshin e Dukagjinit, shtrihet ndërmjet gjerësisë veriore gjeografike 45-35 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58' 30' gjer më 21 shkallë. Peja ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrenzë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomorfologjike përbën një tërësi ekonomike dhe në vete ruan e kultivon traditë të një historie të lashtë. Peja lidhet me qarkullimin rrugor me Prishtinën, Mitrovicën, Gjakovën, Rozhajën e Plavën.

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

(2460m), Mali Zhlep (2352 m), Hajlën (2460 m) Mokra (1932m), malet e Lumëbardhit gjegjësisht Guri i Verdhë (2522m), maja e Viellakut (3512m), Peklena, maja e Hasanit etj

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

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

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 2262-7 Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit " Bujqësore Arat" ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë, në afërsi të shtratit të Lumëbardhit të Pejës, në qendër të qytetit të Pejës. Sipas elaboratit dhe në ditën e inspektimit pronë kishte sipërfaqe të vogël, dhe në të kishin filluar punimet për rregullimin e sheshit. Pronat përreth përdoren për shesh të qytetit, për qëllime afariste ku vërehej rregullimi i infrastrukturës përcjellëse.

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

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

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesën referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024 –Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:	
Sipërfaqja e pronës:	22 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	22 m ²
Prona u inspektua me datë :	30.01.2025

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

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

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

Vlera e Tokës Tjetër

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

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

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

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehej në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".

V. KONKLZIONI

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

Bazuar në Udhëzimin Administrativ nr.02/3515 të miratuar nga Ministria e Financave " Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, neni 4, paragrafi 3. Vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 17, paragrafi 3 i këtij udhëzimi.

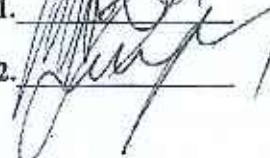
Treguesit e shitblerjes për dhënie opinionit për vlerën e pronave të paluajtshme objekt vlerësimi janë :

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

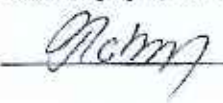
Opinionit për Vlerën e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme është:

Numri i pronës:	Sipërfaqja e vlerësuar m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
2262-7	22 m ²	750.00€	16,500.00€

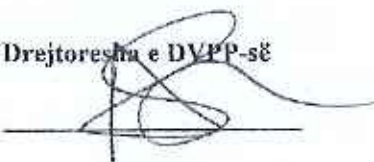
Zyrtarët e DVPPSHK-së:

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

Udhëheqësja e DVPPSHK-së:

 Numri i licencës VP004

Drejtoresha e DVPP-së





Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

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

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:







Republika e Kosovës
Republic of Kosovo

Ministria e Shëndetësisë dhe Mbrojtjes / Ministry of Health and Defense
Ministria e Punëve të Brendshme dhe Mbrojtjes / Ministry of Internal and Defense Affairs
Ministria e Punëve të Jashtme / Ministry of Foreign Affairs
Ministria e Kulturës, Shëniesë dhe Trashëgimisë / Ministry of Culture, Heritage and Tourism
Ministria e Punëve të Brendshme dhe Mbrojtjes / Ministry of Internal and Defense Affairs
Ministria e Punëve të Jashtme / Ministry of Foreign Affairs
Ministria e Punëve të Brendshme dhe Mbrojtjes / Ministry of Internal and Defense Affairs
Ministria e Punëve të Jashtme / Ministry of Foreign Affairs

Ministria e Punëve të Brendshme dhe Mbrojtjes / Ministry of Internal and Defense Affairs
Ministria e Punëve të Jashtme / Ministry of Foreign Affairs
Ministria e Punëve të Brendshme dhe Mbrojtjes / Ministry of Internal and Defense Affairs
Ministria e Punëve të Jashtme / Ministry of Foreign Affairs

CERTIFIKATË / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTRARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-21611071-02162-7

Numri i Kartës / Map Number	10220014
Data dhe koha e krijimit / Datum i formirimit	10.12.2014 - 14.14
Projezioni / Projection	UTM - 31C - 1983
Zona koordimesh / Koordinatna Zona	48° - 50° - 1983
Pjesa kadastrale / Kadastralska Jedinica / Cadastral Zone	19-5 - 1983 - 1983

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

Numri i Kartës / Map Number	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type
P-21611071-02162-7	PROJEKTI - PROJEKTI - PROJEKTI	PROJEKTI - PROJEKTI - PROJEKTI	PROJEKTI - PROJEKTI - PROJEKTI	PROJEKTI - PROJEKTI - PROJEKTI	PROJEKTI - PROJEKTI - PROJEKTI	PROJEKTI - PROJEKTI - PROJEKTI	PROJEKTI - PROJEKTI - PROJEKTI	PROJEKTI - PROJEKTI - PROJEKTI	PROJEKTI - PROJEKTI - PROJEKTI

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

Adresa / Address	Adresa / Address	Adresa / Address	Adresa / Address	Adresa / Address	Adresa / Address	Adresa / Address	Adresa / Address	Adresa / Address	Adresa / Address
11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111

11111111111111111111

11111111111111111111

A.2 LLOJI I SUFRATËZIMIT / VRSTA KORBUSENJA / TYPE OF USE

Numri i Kartës / Map Number	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type
1	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111

B. PRONARËT / POSJEDUESIT / VLASNIKOBILAGACI / OWNERSHIP

Numri i Kartës / Map Number	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type	Tipi i Kartës / Map Type
1	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111	11111111111111111111



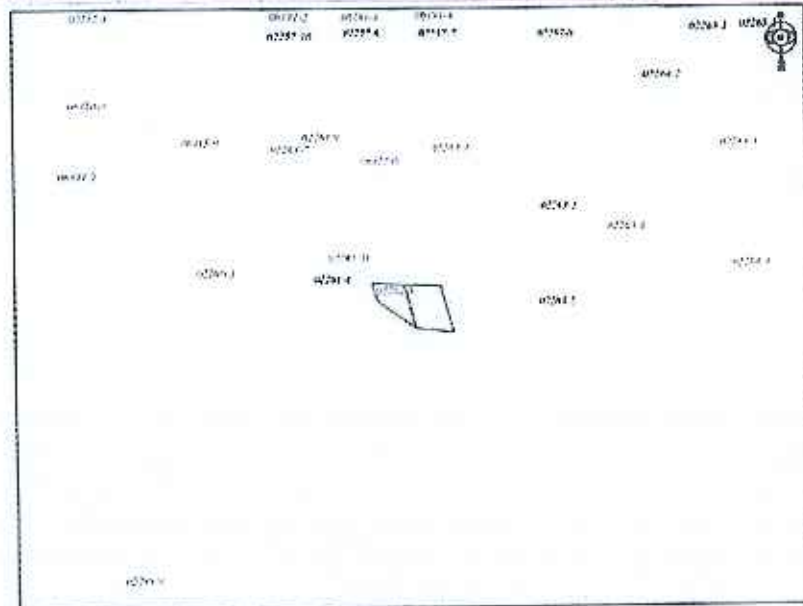
REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLAHA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVO
MINISTRIA E MIRENIES, PLANIFIKIMIT HAPËRANOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREĆE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

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

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastreale Komunalit/ Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office : PEJE
Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Nr./No./No. / Unit	Tip/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m ²
P-71611071-02262-7	Parcelë / Parcela / Parcel	22
P-71611071-02262-5	Parcelë / Parcela / Parcel	13



Shkala/Razmëra/Scale: 1:500

Punoi/Çfreshtoi/Created: Karimel Sherehri
Nënshkrimi/Popis/Signature:
Shënimet/Beleška/Note:



Data/Date/Datë: 30.12.2024
Kohë/Time/Time: 02:13:00





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

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

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

RAPORT – VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

HYRJA

Më datë 06.01.2025 në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/I-139, Datë 26.03.3509 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mori në shqyrtim kërkesën referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 515/2024 prot, Datë 31.12.2024), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 2262-5

Pronar : Kreshnik (Rifat) Tigani ½; Visar (Rifat) Tigani 1/2

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit:12.02.2025

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

Vlera e pronës së paluajtshme: 9,750.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

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

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

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/3515 të miratuar nga Ministria e Financave "Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlllogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin".

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

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Rregullor (QRK) Nr.09/3535 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes.

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

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

(i) tokën,

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

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

(iv) frutat e pa shkëputura nga toka."

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

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

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

Pronari:	Kreshnik (Rifat) Tigani 1/2 Tigani 1/2	Visar (Rifat)
Adresa:		
Zona kadastrale:	Pejë	
Nr. i pronës:	2262-5	
Komuna:	Pejë	
Kultura/ Klasa:	Bujqësore Arë	
Sipërfaqja e përgjithshme:	13 m ²	

QËLLIMI I VLERËSIMIT

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

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

Karakteristike e përgjithshme e pozitës së Pejës është se; ajo shtrihet në skajin veri-perëndimorë të luginës së pëlleshme të Dukagjinit, para grykës piktoreske, nën shpatet e Alpeve shqiptare (Albanian Alps). Peja shtrihet në luginën e Lumëbardhit rrethuar me Alpet Shqiptare. Peja, së bashku me tërë Rrafshin e Dukagjinit, shtrihet ndërmjet gjerësisë veriore gjeografike 45-35 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58' 30' gjer më 21 shkallë. Peja ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrenzë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomorfologjike përbën një tërësi ekonomike dhe në vetë ruan e kultivon traditë të një historie të lashtë. Peja lidhet me qarkullimin rrugor me Prishtinën, Mitrovicën, Gjakovën, Rozhajën e Plavën.

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

(2460m), Mali Zhlep (2352 m), Hajlën (2460 m) Mokra (1932m), malet e Lumëbardhit gjegjësisht Guri i Verdhë (2522m), maja e Viellakut (3512m), Peklëna, maja e Hasanit etj

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

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

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 2262-5 Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit " Bujqësore Arat" ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë, në afërsi të shtratit të Lumëbardhit të Pejës, në qendër të qytetit të Pejës. Sipas elaboratit dhe në ditën e inspektimit pronë kishte sipërfaqe të vogël dhe në të kishin filluar punimet për rregullimin e sheshit. Pronat përreth përdorshin për shesh të qytetit, për qëllime afariste ku vërehej rregullimi i infrastrukturës përcjellëse.

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

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

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesën referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024 -Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

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

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

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

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

Vlera e Tokës Tjetër

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

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

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

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehej në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".

V. 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.02/3515 të miratuar nga Ministria e Financave " Për miratimin e metodave dhe kriterëve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përllogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, neni 4, paragrafi 3. Vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abuzive dhe jo real, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 17, paragrafi 3 i këtij udhëzimi.

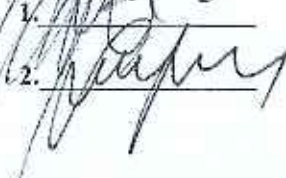
Treguesit e shitblerjes për dhënie të opinionit për vlerën e pronave të paluajtshme objekt vlerësimi janë :

- Referencat nga vlerësimi për qëllim tatimit në pronë,
- Kontratat e shitblerjes për zonën për rreth nga Cama Tool
- Zhvillimi i zonës përreth pronës objekt vlerësimi

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

Numri i pronës:	Sipërfaqja e vlerësuar m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
2262-5	13 m ²	750.00€	9,750.00€

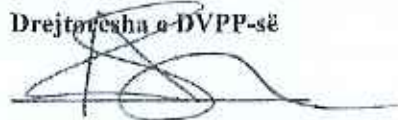
Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1.  Numri i licencës_VP026
2.  Numri i licencës_VP099

Udhëheqësja e DVPPSHK-së:

 Numri i licencës_VP004

Drejtoresha e DVPP-së



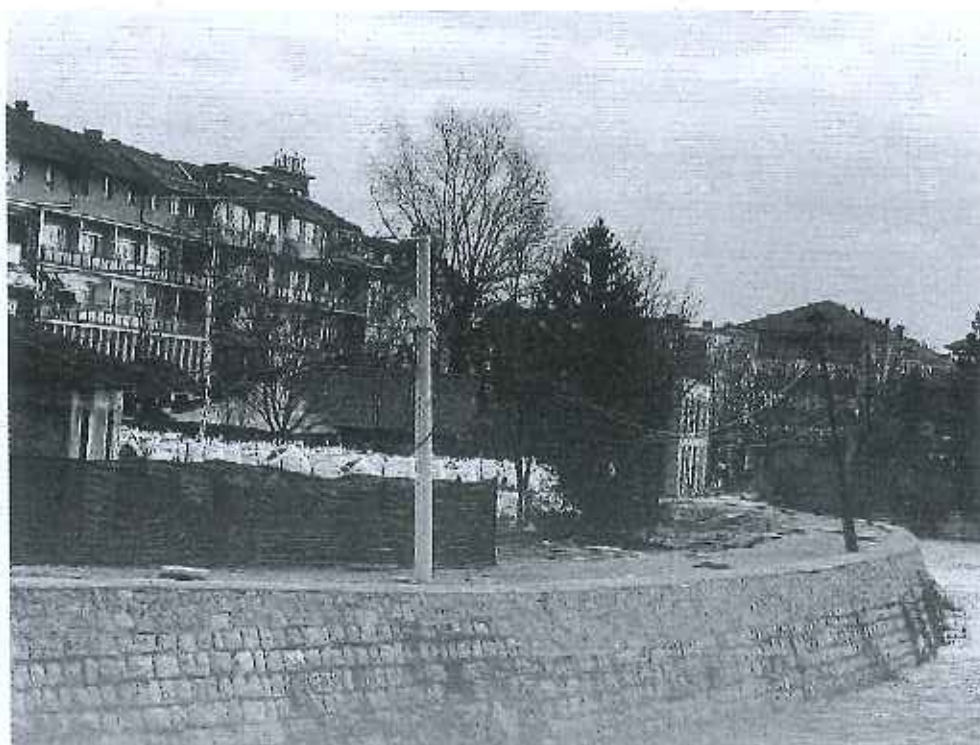


Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

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

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:







Republika e Kosovës
Republic of Kosovo

Ministria e Punëve të Brendshme / Ministry of Internal Affairs
Ministria e Planifikimit dhe Transportit / Ministry of Planning and Infrastructure
Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sportit / Ministry of Culture, Youth and Sports
Ministria e Punëve të Jashtme / Ministry of Foreign Affairs
Ministria e Punëve të Brendshme / Ministry of Internal Affairs
Ministria e Planifikimit dhe Transportit / Ministry of Planning and Infrastructure
Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sportit / Ministry of Culture, Youth and Sports
Ministria e Punëve të Jashtme / Ministry of Foreign Affairs

Ministria e Punëve të Brendshme / Ministry of Internal Affairs
Ministria e Planifikimit dhe Transportit / Ministry of Planning and Infrastructure
Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sportit / Ministry of Culture, Youth and Sports
Ministria e Punëve të Jashtme / Ministry of Foreign Affairs

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËRËSI KADASTRALE / KATASTRARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-02262-5

Nazimi i Unitetit / Naziv Jedinice / Unit Name:	02262-5
Data dhe vendi i krijimit / Datum i formiranja / Date and place of formation:	2012.02.12 / Prizren
Koncepti / Koncept / Concept:	Prizren
Zona kadastrale / Katastarska zona / Cadastral zone:	Prizren
Zona kadastrale / Katastralska zona / Cadastral zone:	Prizren

Nazimi i Unitetit / Naziv Jedinice / Unit Name	Data dhe vendi i krijimit / Datum i formiranja / Date and place of formation	Koncepti / Koncept / Concept	Zona kadastrale / Katastarska zona / Cadastral zone	Zona kadastrale / Katastralska zona / Cadastral zone
P-71611071-02262-5	2012.02.12 / Prizren	Prizren	Prizren	Prizren

Nazimi i Unitetit / Naziv Jedinice / Unit Name	Data dhe vendi i krijimit / Datum i formiranja / Date and place of formation	Koncepti / Koncept / Concept	Zona kadastrale / Katastarska zona / Cadastral zone	Zona kadastrale / Katastralska zona / Cadastral zone
P-71611071-02262-5	2012.02.12 / Prizren	Prizren	Prizren	Prizren

Prizren, 12.02.2025. Prizren, 12.02.2025.

Nazimi i Unitetit / Naziv Jedinice / Unit Name	Data dhe vendi i krijimit / Datum i formiranja / Date and place of formation	Koncepti / Koncept / Concept	Zona kadastrale / Katastarska zona / Cadastral zone	Zona kadastrale / Katastralska zona / Cadastral zone
P-71611071-02262-5	2012.02.12 / Prizren	Prizren	Prizren	Prizren

Nazimi i Unitetit / Naziv Jedinice / Unit Name	Data dhe vendi i krijimit / Datum i formiranja / Date and place of formation	Koncepti / Koncept / Concept	Zona kadastrale / Katastarska zona / Cadastral zone	Zona kadastrale / Katastralska zona / Cadastral zone
P-71611071-02262-5	2012.02.12 / Prizren	Prizren	Prizren	Prizren

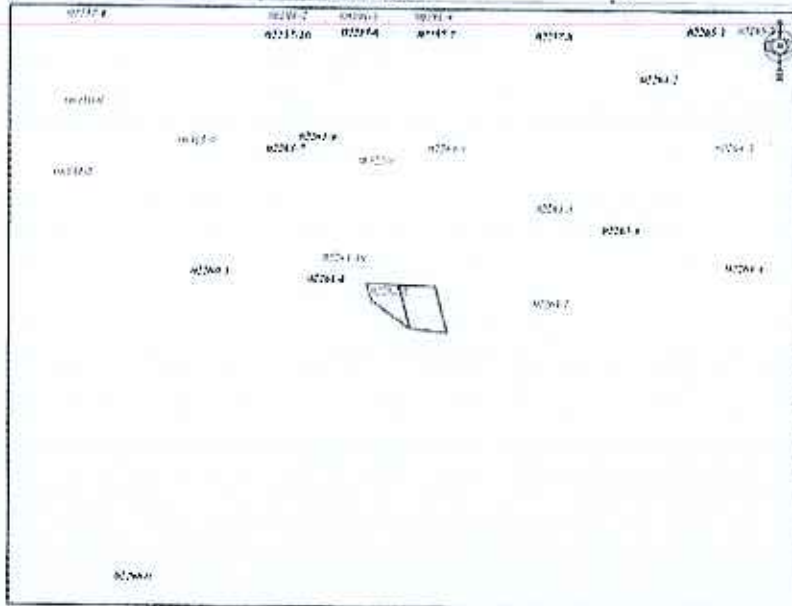


REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLAHA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MËDITËS, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARTVO INOTHE SRELENE, PROSTORNOG PLANNANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

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

Zyra Kadastrale Komuna/ Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrol Office : PEJË
Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastrol Zona: Pejë

Njësia/Jedinka/Unit	Tip/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/area - m ²
P-71811071-02262-7	Parcelë / Parcela / Parcel	22
P-71811071-02262-5	Parcelë / Parcela / Parcel	13



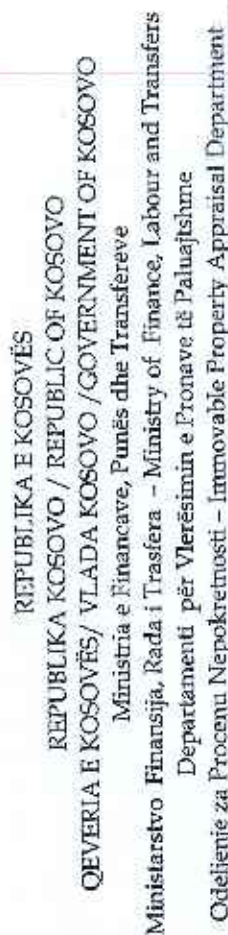
Shkalla/Razmjer/Scale: 1:500

Punov/Obradio/Created: Kestrel Skeremeli
Nënshkrimi/Polpis/Signature:
Shënim/Rečiška/Note:



Data/ Data/Date: 30.12.2024
Koha/ Vreme/ Time: 02:13:08





1216



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 26.03.3509 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mori në shqyrtim kërkesën referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 515/2024 prot, Datë 31.12.2024), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 6191-3

Pronar : Komuna Pejë

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit: 12.02.2025

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

Vlera e pronës së paluajtshme: 6,750.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

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

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

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/3515 të miratuar nga Ministria e Financave "Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlllogaritjen e shuans së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin".

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

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Rregullor (QRK) Nr.09/3535 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

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

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

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

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

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

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

Pronari:	Komuna Pejë
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	6191-3
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Tokë jo pjellore
Sipërfaqja e përgjithshme:	9 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

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

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

Karakteristike e përgjithshme e pozitës së Pejës është se; ajo shtrihet në skajin veri-perëndimorë të luginës së pëlleshme të Dukagjinit, para grykës piktoreske, nën shpatet e Alpeve shqiptare (Albanian Alps). Peja shtrihet në luginën e Lumëbardhit rrethuar me Alpet Shqiptare. Peja, se bashku me tërë Rrafshin e Dukagjinit, shtrihet ndërmjet gjerësisë veriore gjeografike 45-35 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58' 30' gjer më 21 shkallë. Peja ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrenzë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomorfologjike përbën një tërësi ekonomike dhe në vete ruan e kultivon traditë të një historie të lashtë. Peja lidhet me qarkullimin rrugor me Prishtinën, Mitrovicën, Gjakovën, Rozhajën e Plavën.

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

(2460m), Mali Zhlep (2352 m), Hajlën (2460 m) Mokra (1932m), malet e Lumëbardhit gjegjësisht Guri i Verdhë (2522m), maja e Viellakut (3512m), Peklena, maja e Hasanit etj

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

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

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 6191-3 Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit "Tokë jo pjellore" ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë, në afërsi të shtratit të Lumëbardhit të Pejës, në qendër të qytetit të Pejës. Sipas elaboratit dhe në ditën e inspektimit prona kishte sipërfaqe të vogël, dhe në të kishin filluar punimet për rregullimin e sheshit. Pronat përreth përdorëshin për shesh të qytetit, për qëllime afariste ku vërçej rregullimi i infrastrukturës përcjellëse.

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

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

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesën referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024 – Komuna Pejë

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

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e 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 njafueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Tjetër

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

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

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

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehej në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".

V. KONKLZIONI

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

Bazuar në Udhëzimin Administrativ nr.02/3515 të miratuar nga Ministria e Financave " Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlllogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, neni 4, paragrafi 3. Vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abuzivë dhe jo real, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 17, paragrafi 3 i këtij udhëzimi.

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

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

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 m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
6191-3	9 m ²	750.00€	6,750.00€

Zyrtarët e DVPPSHK-së:



Numri i licencës_VP026

Numri i licencës_VP099

Udhëheqësja e DVPPSHK-së:



Numri i licencës_VP004

Drejtoresha e DVPP-së





Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

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

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:








Republika e Kosovës

Republic of Kosovo

Qyteti i Shkupit

Ministria e Punëve të Brendshme / Ministry of Internal Affairs

Ministria e Planifikimit dhe Transportit / Ministry of Planning and Transport

Ministria e Punëve të Brendshme / Ministry of Internal Affairs

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTRARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT: P-71611071-06191-3

Numri i Njësisë / Unit Number	6191-3
Data dhe vendi i ndërtimit / Date and place of construction	12.02.2025 - Shkup
Numri i Njësisë / Unit Number	6191-3
Zona Kadastrale / Cadastral Zone	Shkup / Shkup
Ofisa Kadastrale / Cadastral Office	Shkup / Shkup

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

Emri i Njësisë / Unit Name	Tipi i Njësisë / Unit Type	Adresa / Address	Numri i Njësisë / Unit Number	Adresa / Address	Numri i Njësisë / Unit Number
NTJADIT-0191-3	PARCELE / PLOŠTA / PLOT	Shkup / Shkup	6191-3	Shkup / Shkup	6191-3

A.1. ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTRARSKO JEDINICI / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Emri i Njësisë / Unit Name	Adresa / Address	Numri i Njësisë / Unit Number
NTJADIT-0191-3	Shkup / Shkup	6191-3

Numri i Njësisë / Unit Number: 6191-3

Adresa / Address: Shkup / Shkup

1/1

A.2. LLOJI I NDIJEVE TË PËRDORIMIT / VRSNJA KUPORIENTA / TYPE OF USE

Numri i Njësisë / Unit Number	Lloji i Ndijsë / Type of Use	Adresa / Address	Numri i Njësisë / Unit Number
6191-3	Shkup / Shkup	Shkup / Shkup	6191-3

B. PRINARI POSSESIONI - VLASNIK/POSJEDALAC - OWNER/POSSESSOR

Emri i Ndijsë / Type of Use	Adresa / Address	Numri i Njësisë / Unit Number	Adresa / Address	Numri i Njësisë / Unit Number
Shkup / Shkup	Shkup / Shkup	6191-3	Shkup / Shkup	6191-3

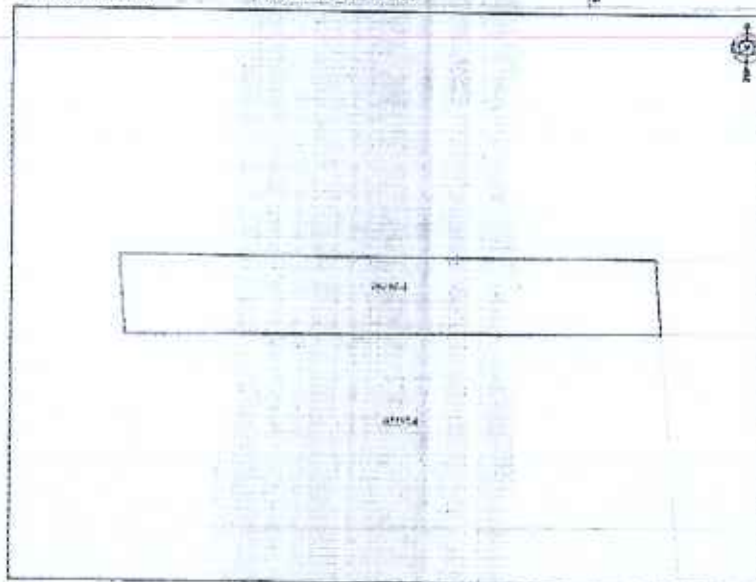


REPUBLIKA E KOSOVES / REPUBLICA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVES / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MIRENETE, PLANIMIT HAPESINOR DHE INFRASTRUKTURES
MINISTARSTVO ZAVRSHNEGJEDRUE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

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

Zyra Kadestrale Komunalit / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office : PEJE
Zona Kadestrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Nënvendësimi/Unit	Tipi/Vari/Type	Sipërfaqja/Povërsia/Area m ²
P-71811071-06181-3	Parcela / Parcela / Parcel	9



Shkallë/Rezina/Scale: 1:50

Punonjësi/Gratë/Gratë: [Signature]
Nënvendësimi/Polipi/Signature:
Shënim/Rele/Note:

Data/ Data/Date: 27.12.2024
Koha/ Vendi/ Time: 01:54:24





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 - Immoveable 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 26.03.3509 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mori në shqyrtim kërkesën referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024 (Pranuar në MFPT 515/2024 prot, Datë 31.12.2024), që i përket subjektit:

Komuna: Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të patundshmërisë të ngastrave referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024

PËRMBAJTJA

Prona: 2257-6

Pronar : P.SH.Rrugët dhe Rrugicat Pejë

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.01.2025

Data e Vlerësimit:12.02.2025

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

Vlera e pronës së paluajtshme: 17,250.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

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

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

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/3515 të miratuar nga Ministria e Financave "Për miratimin e metodave dhe kriterëve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin".

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

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Rregullorë (QRK) Nr.09/3535 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes.

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

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

(i) tokën,

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

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

(iv) frutat e pa shkëputura nga toka."

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

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

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

Pronari:	P.SH.Rrugët dhe Rrugicat Pejë
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	2257-6
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Rrugë
Sipërfaqja e përgjithshme:	23 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

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

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

Karakteristike e përgjithshme e pozitës së Pejës është se; ajo shtrihet në skajin veri-perëndimorë të luginës së pëlleshme të Dukagjinit, para grykës piktoreske, nën shpatet e Alpeve shqiptare (Albanian Alps). Peja shtrihet në luginën e Lumëbardhit rrethuar me Alpet Shqiptare. Peja, së bashku me tërë Rrafshin e Dukagjinit, shtrihet ndërmjet gjerësisë veriore gjeografike 45-35 shkallë dhe 42-53 shkallë dhe gjatësisë gjeografike lindore 19 shkallë, 58° 30' gjer më 21 shkallë. Peja ngrihet në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrenzë bjeshkëve të larta. Peja në pikëpamje gjeomorfologjike përbën një tërësi ekonomike dhe në vete ruan e kultivon traditë të një historie të lashtë. Peja lidhet me qarkullimin rrugor me Prishtinën, Mitrovicën, Gjakovën, Rozhajën e Plavën.

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

(2460m), Mali Zhlep (2352 m), Hajlën (2460 m) Mokra (1932m), malet e Lunëbardhit gjegjësisht Guri i Verdhë (2522m), maja e Viellakut (3512m), Peklëna, maja e Hasanit etj

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

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

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 2257-6 Lloji i shfrytëzimit të parcelës/klasa e kualitetit " *Rrugë* " ndodhet në Zonën Kadastrale Pejë, në afërsi të shtratit të Lumbardhit të Pejës, në qendër të qytetit të Pejës. Sipas elaboratit dhe në ditën e inspektimit prona kishte sipërfaqe të vogël, dhe në të kishin filluar punimet për rregullimin e sheshit. Pronat përreth përdorshin për shesh të qytetit, për qëllime afariste ku vërehej rregullimi i infrastrukturës përcjellëse.

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

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

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesën referencë 15-463/-LRL-62/2024 datë 30.12.2024 –Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:	
Sipërfaqja e pronës:	23 m ²
Sipërfaqja që këmbëhet:	23 m ²
Prona u inspektua me datë :	30.01.2025

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

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

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

Vlera e Tokës Tjetër

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

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

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret tjetra 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.02/3515 të miratuar nga Ministria e Financave " Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin, 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 në pronë,
- Kontratat e shitblerjes për zonën për rreth nga Cama Tool
- Zhvillimi i zonës përreth pronës objekt vlerësimi

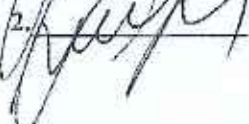
Opinionit për Vlerën e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme është:

Numri i pronës:	Sipërfaqja e vlerësuar m ²	Çmimi €/m ²	Total Vlera e pronës €
2257-6	23 m ²	750.00€	17,250.00€

Zyrtarët e DVPPSIHK-së:

1. 

Numri i licencës _VP026

2. 

Numri i licencës _VP099

Udhëheqësja e DVPPSIHK-së:



Numri i licencës _VP004

Drejtoresha e DVPP-së





Aktit të vlerësimit i bashkangjiën dokumentat e mëposhtme:

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

Përgatitur nga Eksperti i Gjeodezisë:





AGJENCIA KADASTRALE I E KIBOVEN/CA POSTARICA AGJENCIA KADASTRALE I E KIBOVEN/CA POSTARICA

POSLEDAJA KADASTRALNE / KATASTRARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT: P-21611071-02257-6

A.TE DHËMAT PËR NJËSINË KATASTRALE / PODACI O KATASTRALNOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATAA.1 ADRESA S NÍŽŠÍ KADAŠTRALÉ / ADRESA KATAŠTRALNE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Project supported by National Natural Science Foundation of China (Grant No. 81273055).

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

- A.T.I./CMI/SHCHIV/IZVISTO - VRSTA KORISTENJA - TIPI, OBIM I SE

B. PRONAVUPOSEBITEŠ - VLASTNIK/POSJEDALAC - OWNERS/POSSESSOR

Project Region	Investor Name	No. of Units 100%	Investment Per Unit (\$/sqm)	Real Estate Firm Name	Activity & sub- activity Address details	Area & gross area sqm	Particulars Cost (\$/sqm)	Actual Date
Project name: Project location: Project owner:	PAJ-BURGETT BORGAL-PT-2	1000000	1000000			1000000		1000000



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLAHA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MIRENIES, PLANIFIKIMIT HAPËSDOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTRIE DËSHËNE SHËRËMBËS PLANIFIKIMIT DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

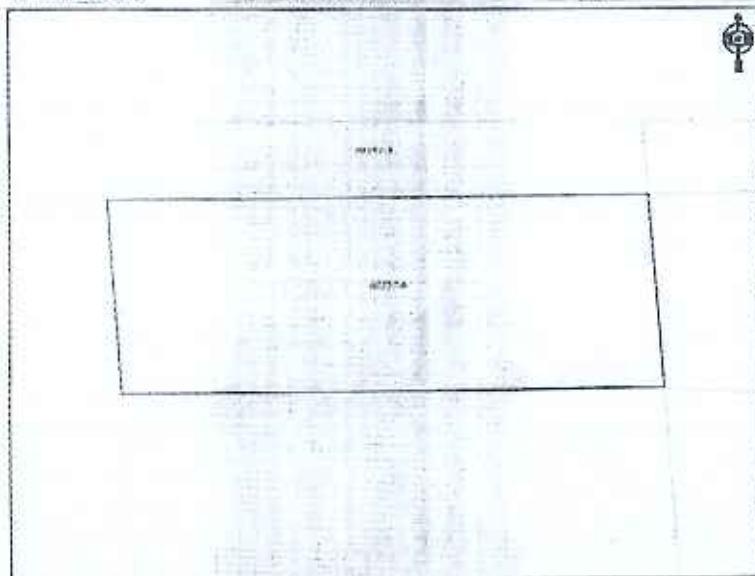
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Nr./No./Unit	Tip/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m ²
P-71611071-02257-6	Parcela / Parcela / Parcel	23



Shkala/Razmera/Scale: 1:50

Punja/Çizurja/Çizurja: Danijel Mijon
Nënshkrimi/Potpis/Signature:
Shënim/Beleška/Note:

Data/ Data/ Data: 27.12.2024
Koha/ Vremë/ Time: 01:54:02

1.1







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

Komuna: PEJË Zona Kadastrale: PEJË					
Të dhënat sipas Elaboratit / Certifikates së Pronës					
Nr.	Pronar/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)
1	Komuna Pejë	6191-3	Tokë jo pjellore	9	750.00
2	P. SH. Rugët dhe Rugëcat Pejë	2257-6	Rrugë	23	750.00
				Totali (€)	
				6,750.00	
				17,250.00	

Approvoi: *[Signature]*

