



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government
Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal
Ministartstvo 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:	Erbilin Hetemi, Udhëheqës i Departamentit Ligjor	Datë: 17.06.2025 VI-020-343
Zyrtaret përgjegjës: 1. Zyrtari konfirmues i vlerësimit ligjor 2. Zyrtari hartues i vlerësimit ligjor	Xhevat Tafa, Udhëheqës i Divizionit për Shqyrtimin e Ligjshmërisë së Akteve të Komunës dhe të Kryetarit Leonora Bajrami, Zyrtare e Lartë për Shqyrtimin e Ligjshmërisë së Akteve të Komunës	
Lënda:	Konfirmim i ligjshmërisë së aktit të Komunës së Pejës	
Lloji i aktit:	Vendim i kuvendit të komunës së Pejës	

I nderuar Kryetar,
I nderuar Kryesues,

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

Vendimi Nr.20/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private me qëllim: "Të ndërtimit të objektit të ri të administratës komunale dhe formimin e rrugës tek ura e re" si interes publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal

I miratuar më datë: 29.05.2025

I parashtruar për shqyrtim në MAPL më datë: 02.06.2025

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

Arsyetim

Kuvendi i Komunës së Pejës në mbledhjen e mbajtur me datë 29.05.2025, ka miratuar Vendimin Nr.20/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private me qëllim: "Të ndërtimit të objektit të ri të administratës komunale dhe formimin e rrugës tek ura e re" 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.20/2025 mbi miratimin për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale me pronën private me qëllim: "Të ndërtimit të objektit të ri të administratës komunale dhe formimin e rrugës tek ura e re" si interes publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal është miratuar në mbledhjen e Kuvendit me datë 29.05.2025, me 16 vota për, 8 kundër dhe 1 abstenim.

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

Bazuar në dispozitën e lartshënuar në rastet kur prona e komunës është vlerësuar me çmim më të lartë nga Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Ministrinë e Financave, Punës dhe Transfereve, personi fizik apo juridik diferencën nuk mund të e 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
Ministartstvo 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:	PER	Elbert Krasniqi, ministar MALS-a, Jeton Qela, generalni sekretar MALS-a,	Data, 17.06.2025 VI-020-343
Od:		Erblin Hetemi, rukovodilac Pravnog odeljenja / MALS	
Odgovorni službenici:			
1.Službenik/ca za potvrđivanje pravne procene:	Xhevat Tafa, rukovodilac odseka za razmatranje zakonitosti akata opštine i gradonačelnika		
2.Službenik/ca za izradu pravne ocene	Leonora Bajrami, viša službenica za razmatranje zakonitosti akata opštine		
Predmet:	Potvrda zakonitosti akta opštine Peć		
Vrsta odluke:	Odluka Skupštine opštine Peć		

Poštovani/a gradonačelniče/c,
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. 20/2025 o odobrenju razmene nepokretne imovine opštine privatnom svojinom u svrhu: „Izgradnje nove zgrade opštinske uprave i formiranja puta do novog mosta“ kao javni interes, prema Planu razvoja opštine
Usvojena dana, 29.05.2025.god
Predložena na razmatranje u MALS-u dana, 02.06.2025.god

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

Obrazloženje

Skupština opštine Peć je na sednici održanoj dana, 29.05.2025.godine, odobrila Odluku br. 20/2025 o odobrenju razmene nepokretne imovine opštine privatnom svojinom u svrhu: „Izgradnje nove zgrade opštinske uprave i formiranja puta do novog mosta“ kao javni interes, prema Planu razvoja 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. 20/2025 o odobrenju razmene nepokretne imovine opštine privatnom svojinom u svrhu: „Izgradnje nove zgrade opštinske uprave i formiranja puta do novog mosta“ kao javni interes, prema Planu razvoja opštine, usvojena je na sednici Skupštine opštine dana, 29.05.2025. godine, sa 16 glasova za, 8 protiv i 1 uzdržan.

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

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

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



REPUBLIKA E KOSOVES
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA



KOMUNA E PEJES MUNICIPALITY OF PEJA

Dokumenti i Administratës së Detyrës Dokument i Detyrës së Administratës së Detyrës	
Data: 09.06.2025	
-V- 020-343	

KUVENDI I KOMUNES SË PEJES

L.Numër: 400/01-29890, dt: 29 Maj 2025

Në bazë të nenit 11 dhe 12 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-40 të datës 20 shtator 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 nën titullin 20 paragrafi 1 pika 1/1 të Statutit Nr.01/2020 të Komunës së Pejës L.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 bashkëpronarëve privat Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi, me rekomandim të Komitetit për Politikë dhe Financë, Kuvendi Komunal Pejë, në takimin e mbajtur më datë: 29 Maj 2025, mori këtë:

VENDIM

Nr. 20/2025

Mbi këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private të pronarit privat me qëllim: "Të Ndërtimit të Objektivit të Ri të Administratës Komunale dhe Formimit të Rrugës tek Ura e Re" 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 ndërtimit të objektivit të ri të Administratës Komunale dhe formimit të rrugës tek ura e re si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal.
- II. Ngastra kadastrale nr.5502-3 në sipërfaqe prej 272m² ZK Pejë pronë e pronarit Arton (Sali) Kelmendi dhe ngastra nr.2729-0 në sipërfaqe 289m² ZK Pejë me shtëpi, pronë e bashkëpronarëve Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi, do të merren me qëllim të ndërtimit të objektivit të ri të Administratës Komunale dhe formimit të Rrugës tek Ura e Re si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal dhe në të njëjtën kohë do të jenë objekt këmbimi me 1/2 e ngastrës kadastrale nr.5755-118 e cila ka sipërfaqe të përgjithshme prej 7641m² ZK Pejë pronë Komuna e Pejës.
- III. Pjesë përbërëse e këtij Vendimi janë Vlerësimet nga Ministria e Financave, Puntës dhe Transfereve - Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme të aprovuara me datën 29.05.2025.

- Prona e Komunës së Pejës, ngastra kadastrale nr.5755-118 në sipërfaqe prej 7641m² ZK Pejë është vlerësuar me 80.00 €/m² apo totali 611,280.00 €, e që i bie së 1/2 e kësaj ngastrë është vlerësuar me gjithsej 305,640.00 €.

- Prona private e pronarit Arton (Sali) Kelmendi, ngastra kadastrale nr.5502-3 në sipërfaqe prej 272m² ZK Pejë është vlerësuar me 110.00 €/m² që në total i bie 29,920.00 €.

- ngastra në pronësi të Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi me nr.2729/0 në sipërfaqe prej 289m² ZK Pojë me shtëpi është vlerësuar me 600.00 €/m², ndërsa vlera e investimeve është vlerësuar me 112,200.00 €, që në total bie 285,600.00 €.

Pra, të dyja këto ngastra në pronësi private të Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi së bashku me investimet janë vlerësuar në total 315,520.00 €.

- Andaj obligohet Komuna e Pejës që të paguajë diferencën në shumën prej 9,880.00 € Arton (Sali) Kelmendit dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendit bazuar në Vlerësimin e bërë nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve – Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme.

- IV. Kjo procedurë e Këmbimit do t'i nënshtrohet Vlerësimin të Ligjshmerisë 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 t'i dërgohet:
MAPL,
Kryetarit të Komunës,
DÇPJ-së
Arkivës.





REPUBLIKA E KOSOVES
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA

KOMUNA E PEJES MUNICIPALITY OF PEJA

OPŠTINA PEÇ

Stamp and administrative markings on the right side of the document, including a date stamp "02.06.2025" and a handwritten number "020-543".

SKUPŠTINA OPŠTINE PEÇ

I.Br: 400/01-29890, dana 29. Maja 2025

Na osnovu člana 11 i 12 Zakona o Lokalnoj Samoupravi br. 03/L, 10 od dana 20. Februara 2003, i na osnovu članova 24 i 25 Zakona br.06/L-092 o Davanju na Koršćenje i Razmeni Opštinske Imovine, člana 29 Pravilnika VRK o određivanju postupka davanja na korišćenje i razmeni opštinskih nekretnosti, kao i člana 20 stav 1 tačka 1.4 Statuta br.01/2020 Opštine Peç, I. Br: 01-0 001-413431 od 30. septembra 2020, posle razmatranja predloga Gradonačelnika Opštine za usvajanje razmene opštinskih nekretnosti za nekretnine privatnih suvlasnika Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzani (Sejfedin) Kelmendi, po preporuci Komiteta za Politiku i Finansije, Skupština Opštine Peç je na sednici održanoj dana 29. maja 2025, donela ovu:

ODLUKU

br. 20/2025

O usvajanju razmene opštinskih nekretnosti za privatnu imovinu sa ciljem izgradnje novog objekta opštinske administracije i formiranje puta kod novog mosta, u javnom interesu, prema Opštinskom razvojnem planu

- I. Usvaja se predlog Gradonačelnika Opštine za razmenu opštinskih nekretnosti za privatnu imovinu sa ciljem izgradnje novog objekta opštinske administracije i formiranje puta kod novog mosta, u javnom interesu, prema Opštinskom razvojnem planu.
- II. Katastarska parcela broj 5502-3, površine 272 m², KZ Peç, vlasništvo vlasnika Arton (Sali) Kelmendi, kao i parcela broj 2729-0, površine 289 m², KZ Peç - sa kućom, u zajedničkom vlasništvu Arton (Sali) Kelmendi i Egzani (Sejfedin) Kelmendi, biće preuzete u svrhu izgradnje novog objekta Opštinske administracije i formiranja puta kod novog mosta, kao javni interes, u skladu sa Opštinskim razvojnim planom. Istovremeno, navedene parcele će biti predmet razmene sa katastarskom parcelom broj 5755-118, površine 7641 m², KZ Peç, u vlasništvu Opštine Peç.
- III. Sastavni deo ove odluke je procena od strane Ministarstva Finansija, Rada i transfera-Odeljenje Poreza na Imovinu, usvojena dana 29.05.2025.

- Nekretnina u vlasništvu Opštine Peç, katastarska parcela broj 5755-118 površine 7641 m², KZ Peç, procenjena je na 80,00 €/m², odnosno ukupno 611.280,00 €, što znači da je ½ ove parcele procenjena na ukupno 305.640,00 €.

- Privatna nekretnost u vlasništvu Arton (Sali) Kelmendi, katastarska parcela broj 5502-3 površine 272 m², KZ Peç, procenjena je na 110,00 €/m², što ukupno iznosi 29.920,00 €.

- Katastarska parcela broj 2729-0 površine 289 m², KZ Peç, u vlasništvu Arton (Sali) Kelmendi i Egzani (Sejfedin) Kelmendi, sa kućom, procenjena je na 600,00 €/m², dok je vrednost investicija procenjena na 172.200,00 €, što ukupno iznosi 285.600,00 €.

Dakle, obe parcele u privatnom vlasništvu Arton (Salij) Kelmendi i Hgzana (Sejfedin) Kelmendi, zajedno sa investicijama, su procenjene na ukupno 315.520,00 €.

- Stoga se Opština Peč obavezuje da isplati razliku u iznosu od 9.880,00 € Artonu (Salij) Kelmendiju i Hgzanu (Sejfedin) Kelmendi, na osnovu Procene izvršene od strane Ministarstva finansija, rada i transfera Odeljenja za procenu nepokretne imovine.

- IV. Ovaj postupak razmerno podleže proceni zakonitosti od strane Ministarstva za Administraciju Lokalne Vlasti.
- V. Za primenu ove odluke zadužen je Gradonačelnik Opštine i Direktorat za Pravno-Imovinska Pitanja.
- VI. Ova odluka biće objavljena 30. dana posle registrovanja u Kancelariji za Protokolisanje u MALV-u, i stupa na snagu 7 dana posle objavljivanja na službenim jezicima na web stranici Opštine Peč.

Odluka se dostavlja:

- 1x1 MALV-u,
- 1x1 Gradonačelniku Opštine,
- 1x1 DPJP-u,
- 1x1 Arhivi.





REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
REPUBLIKA KOSOVA



KOMUNA E PEJËS MUNICIPALITY OF PEJA OPŠTINA PEÇ

<i>Data/Nr.</i>	<i>02.05.2025 Nr. 15-463-ZRL-74/2025</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 Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi, ndërtimit të objektit të ri të Administratës Komunale, përkatësisht formimin e rrugës tek ura e re në këto ngastira, 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 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 pika 1,4 të Statutit Nr.01/2020 të Komunës së Pejës I. Numër: 01-016/01-413431 të datës 30 shtator 2020, Kryetari i Komunës së Pejës i propozon për Miratimin dhe Këmbimin e Pronës së paluajtshme Komunale me pronën e paluajtshme të bashkëpronarëve privat Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi, Kuvendit Komunal Pejë, këtë:

PROPOZIM

Mbi Miratimin e Propozimit të Kryetarit të Komunës për këmbimin e pronës së paluajtshme Komunale me pronën private me qëllim: "Të ndërtimit të objektit të ri të Administratës Komunale si dhe formimin e Rrugës tek Ura e re" si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.

Këmbimi do të bëhet në mes të Komunës së Pejës dhe pronës private të bashkëpronarëve Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi, objekt këmbimi do të jetë $\frac{1}{2}$ e ngastrës kadastrale nr.5755-118 në sipërfaqe prej 7641m² ZK Pejë pronë Komuna e Pejës, kjo ngastër do të këmbëhet me pronën private të bashkëpronarëve Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi me numër të ngastrës 2729-0 në sipërfaqe prej 289 m² ZK Pejë me shtëpi, si dhe ngastrën kadastrale me numër 5502-3 në sipërfaqe prej 272m² ZK Pejë në pronësi të Arton (Sali) Kelmendi, të cilat ngastira do të merren me qëllim të ndërtimit të objektit të ri të Administratës Komunale si dhe Formimin e Rrugës tek Ura e re si Interes Publik sipas Planit Zhvillimor Komunal.

Këto prona janë dërguar për Vlerësim në Departamentin për Vlerësimin e pronës së paluajtshme në kuadër të Ministrisë së Financave në Prishtinë.

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

Pjesë përbërëse e këtij propozim Vendimi janë:

- Certifikatat e pronësisë
- Kopjet e planit
- Materialet përcjellëse

Me respekt!



KUVENDI I KOMUNËS SË PEJËS

I. Numër: _____

Në bazë të nenit 11 dhe 12 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-40 të datës 20 shkurt 2008 dhe në mbështetje të nenit 24 dhe 25 të Ligjit nr.06/L-092 mbi Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës Komunale, nenin 29 të Rregullores (QRK) Nr.09/2020 për Përcaktimin e Procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës si dhe nenit 20 paragrafi 1 pika 1.4 të Statutit Nr.01/2020 të Komunës së Pejës I. Numër: 01-016/01-413431 dt.30 shtator 2020, pasi shqyrtoi propozimin e Kryetarit të Komunës për Miratimin e Këmbimit e Pronës së paluajtshme Komunale me pronën e bashkëpronarëve privat Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi, 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 pronarit privat me qëllim: "Të Ndërtimit të Objektit të Ri të Administratës Komunale dhe Formimin e Rrugës tek Ura e Re", 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 ndërtimit të objektit të ri të Administratës Komunale dhe formimit të rrugës tek ura e re si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal.
- II. Ngastra kadastrale nr.5502-3 në sipërfaqe prej 272m² ZK Pejë pronë e pronarit Arton (Sali) Kelmendi dhe ngastra nr.2729-0 në sipërfaqe 289m² ZK Pejë me shtëpi, pronë e bashkëpronarëve Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi, do të merren me qëllim të ndërtimit të objektit të ri të Administratës Komunale dhe formimin e Rrugës tek Ura e Re si Interes Publik, sipas Planit Zhvillimor Komunal dhe në të njëjtën kohë do të jenë objekt këmbimi me ½ e ngastrës kadastrale nr.5755-118 e cila ka sipërfaqe të përgjithshme prej 7641m² ZK Pejë pronë Komuna e Pejës.
- III. Pjesë përbërëse e këtij Vendimi janë Vlerësimet nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve – Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme të aprovuara me datën 29.05.2025.

- Prona e Komunës së Pejës, ngastra kadastrale nr.5755-118 në sipërfaqe prej 7641m² ZK Pejë është vlerësuar me 80.00 €/m² apo totali 611,280.00 €, e që i bie se ½ e kësaj ngastre është vlerësuar me gjithsej 305,640.00 €.

- Prona private e pronarit Arton (Sali) Kelmendi, ngastra kadastrale nr.5502-3 në sipërfaqe prej 272m² ZK Pejë është vlerësuar me 110.00 €/m² që në total i bie 29,920.00 €.

- ngastra në pronësi të Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi me nr.2729-0 në sipërfaqe prej 289m² ZK Pejë me shtëpi është vlerësuar me 600.00 €/m², ndërsa vlera e investimeve është vlerësuar me 112,200.00 €, që në total i bie 285,600.00 €.

Pra, të dyja këto ngastra në pronësi private të Arton (Sali) Kelmendi dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendi së bashku me investimet janë vlerësuar në total 315,520.00 €.

- Andaj obligohet Komuna e Pejës që të paguajë diferencën në shumën prej 9,880.00 € Arton (Sali) Kelmendit dhe Egzana (Sejfedin) Kelmendit bazuar në Vlerësimin e bërë nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve – Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme.

- IV. Kjo procedurë e Këmbimit do t'i nënshtrohet Vlerësimit të Lajshmërisë 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 hyn 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

REXHIEP KURIBOGAJ



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVA
REPUBLIKA KOSOVO



KOMUNA E PEJËS * MUNICIPALITY OF PEJA * OPŠTINA PEČ
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 njësi për planifikim urban, DUMM – K. K. Pejë
CC:	Arta Nallbani – Drejtoreshë e DUMM
REFERENCE:	08-350-15245
DATË/A:	03.03.2025
TEMA/SUBJEKTA/SUBJECT:	Pergjigje në kërkesë

I nderuar

Në kërkesën e Juaj me nr.08-350-15245 të datës 03.03.2025 kërkon informacion se çka parashitet me Planin Zhvillimor Komunal dhe Harten Zonale Komunale 2023 - 2031 në ngastrën kadastrale nr.2729-0 në Z.K. Pejë, në K.K.Pejë Ju njoftojmë se:

- Ngasatra kadastrale e cekur më lartë është pjesë e Hartës Zonale Komunale 2023 – 2031 të miratuar me vendimin nr. 65/2023, datë 28.12.2023 Bazuar në shfrytëzimin e tokës sipas Planin Zhvillimor Komunal dhe Hartës Zonale Komunale 2023 – 2031 ngastrata kadastrale nr. 2729-0 në Z.K. Pejë, K.K.Pejë me destinim: Zonë shërbim komuniteti – Shërbim i administratës publike – Objekt Komunal Administrat.

Ju faliminderit



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVA
REPUBLIKA KOSOVO



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

PËR/ZA/TO:	Arianit Krasniqi – Drejtor për Çështje Pronësoro-Juridike
NGA/OD/FROM:	Hana Muhaxheri – Arkitekte njësjë për planifikim urban, DUMM – K. K. Pejë
CC:	Arta Nallbani – Drejtoreshë e DUMM
REFERENCE:	08-350-15235
DATË/A:	03.03.2025
TEMA/SUBJEKTA/SUBJECT:	Pergjigje në kërkesë

I nderuar

Në kërkesën e Juaj me nr.08-350-15235 të datës 03.03.2025 kërkon informacion se çka parashifet me Planin Zhvillimor Komunal dhe Harten Zonale Komunale 2023 - 2031 në ngastrën kadastrale nr.5503-9, 5502-3 në Z.K. Pejë, në K.K.Pejë Ju njoftojmë se:

- Ngasatra kadastrale e cekur më lartë është pjesë e Hartës Zonale Komunale 2023 – 2031 të miratuar me vendimin nr. 65/2023, datë 28.12.2023 Bazuar në shfrytëzimin e tokës sipas Planin Zhvillimor Komunal dhe Hartës Zonale Komunale 2023 – 2031 ngastrat kadastrale nr. 5503-9, 5502-3 në Z.K. Pejë, K.K.Pejë me destinim: një pjesë infrastrukturë – rrugë tek ura e re dhe pjesa tjetër zonë banimi.

Ju faliminderit



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

Ministria e Financave, Punës dhe Transferëve
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 Etabliment/Certifikates së Pronës					Vlerësimi	
Nr.	Pronar/Poseduesi	Numri i pronës	Lloji i shfrytëzimit të pronës/Klasa e kualitetit	Sipërfaqja e përgjithshme m ²	Sipërfaqja për vlerësim m ²	Totali (€)
1	Komuna e Pejës	5755-118	Infrastruktura/Rrugë	7641	7641	611,280.00
Total						

4/2



Approvuar: 29.05.2025

305 640

Burehu

- 345,520



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

Ministria e Financave, Punës dhe Transferëve
Ministry of Finance, Labour and Transfers

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department

Komuna: Pejë Zana Kadashtare: Pejë

Nr.	Të dhënat sipas Elabrorit/Certifikates së Pronës				Vlerësimi		
	Prunat/Poseduesi	Numeri i pronës	Lloji i shfrytëzimit të pronës/Klasa e kualitetit	Sipërfaqja e Përgjithshme m ²	Sipërfaqja për vlerësim m ²	Çmimi i tokës (€ / m ²)	Vlera e Investimeve €
1	Artan (Sali) Kelemenj	5502-3	Infrastrukturë/Rrugë	272	272		110.00
2	Artan (Sali) Kelemenj; Egzera (Sejdi) Kelemenj	2729-0	Tokë ndërtimore/Oborr/Shëtit	289	289	112.200.00	600.00
Total							315,520.00

APRIL 1 23.05.2025

[Signature]



01/ 9880.

Kom. → Pejë.



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

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



CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-05755-118

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 030197/25
Data dhe koha e kështimit / Datum i vrene izdavanja / Date and time of submission: 06.05.2025 - 14:29
Komuna / Opština / Municipality: PEJE / PEČ / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastal Zone: PEJE / PEČ / PEJE
Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastal Office: PEJE / PEČ / PEJE

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

Numri i njësisë kadastrale Broj kadastrske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësise Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronisë Vrsta imovine Property Type	Zona U/R GIS L/R	Sipërfaqja Površina Area (m²)	Përshkrimi Opis Description	Krijuar më datën Urađeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-71611071-05755-118	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë shtetërore / Društvena Imovina / Socially owned Land	Uthun	7641	R.799/2019/L.461/2024 R.1238/2024R.11/2025 R.229/2025	03.01.2025	

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

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postel Poštanski kod Postal Code	Krijuar më datën Urađeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
GRADINE		03.01.2025	



A.2.11.001 ISHPRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri i Blloq / Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës / Vrstja koriscenja parcelë / Parcel Type Of Use	Shtfrytëzimi aktual i parcelës / Vrstja koriscenja parcelë / Parcel Current Use	Kualiteti i krahës / Kvaliteti krahë / Quality Class	7641
	Infrastruktura/Infrastrukturë/Infrastructure	Rrugë/Durrëad		

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

Idetifikuesi i drejtësi / Prava / Rights	Emri i emri / Name	Nr. personi / Licent ID. No.	Vendbanimi / Prebivalite / Resident	Kodi postor / Posturi ID. No.	Emri i adresës / Pjesëtimet / Address details	Pjesa e pronës / Detyrues / Share quality	Përshkrimi / Opis / Description	Aktualizuar / Aktualizuar / Updated
Identifikuesi i drejtësi / Prava / Rights	Komuna e Pejës	600346466	PEJË / PUÇ / PEJE /		ALEKSANDER MOISIU	1/1	Bartje e posedimit sipas aktit juridik - Aktvendim Nr. 15-463/V.RI - 23/24 dt 29.05.2024 lëshuar nga DCPJ-Peje R. 12/8/2024	28.02.2025

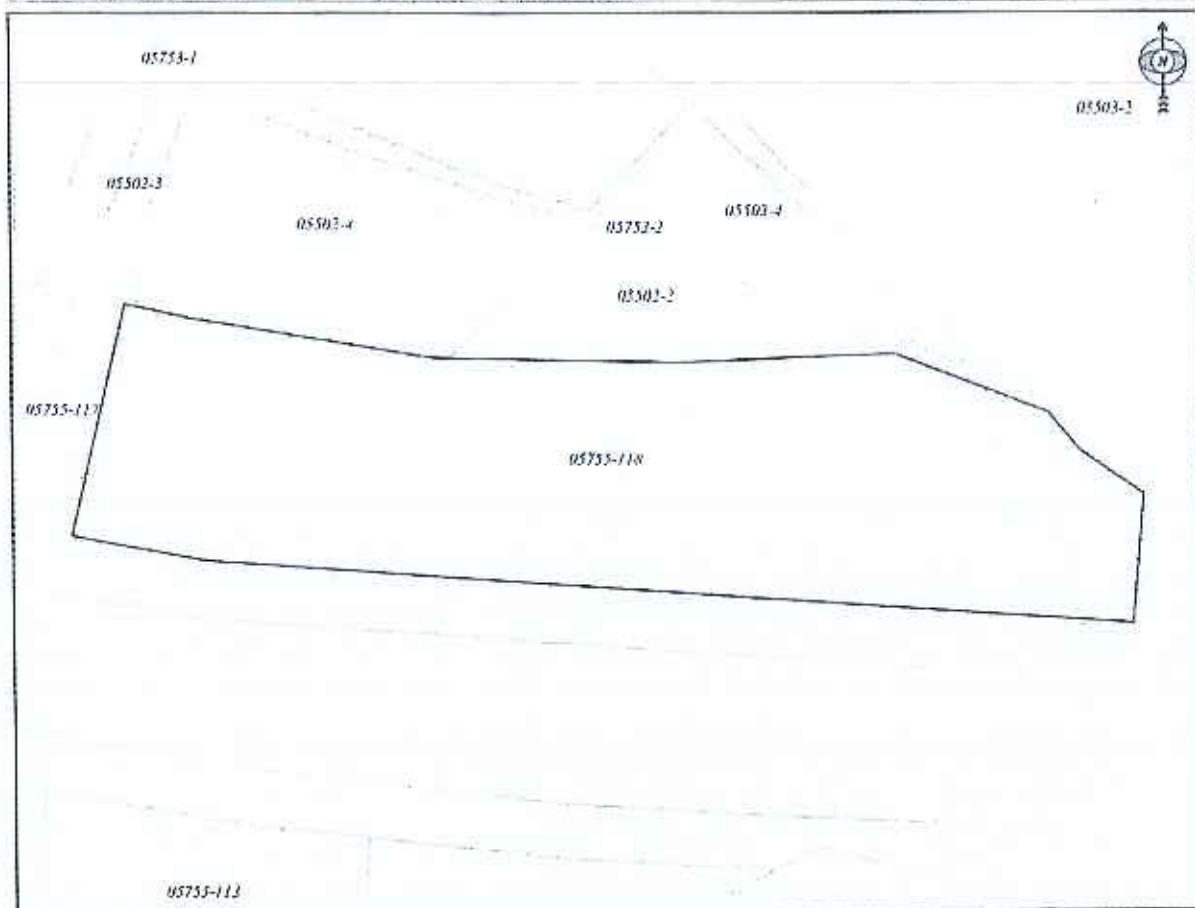


REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MJEDISIT, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

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

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

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Povšina/Area m ²
P-71611071-05755-118	Parcelë / Parcela / Parcel	7641



Shkalla/Razmera/Scale: 1:1162

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



Data/ Data/Date: 07.05.2025
Kohë/ Vreme/ Time: 11:12:18



Republika e Kosovës
Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government
Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Života i 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-71611071-02729-0

Numbri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	030197/25
Data dhe koha e ngritjes / Datum i vrene izdavanja / Date and time of submission:	06.05.2025 - 14:31
Komuna / Opština / Municipality:	PEJE / PEĆ / PEJE
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Pejë / Pec / Pejë
Zyra kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrol Office:	PEJE / PEĆ / PEJE

A.1.1 DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA							
Numbri i njësive kadastrale Broj katastarske jedinice Cat. Unit No.	Lloji i njësive Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona URS G/S URS	Superfaqja Površina Area (m²)	Përshkrim Opis Description	Krijtar më data Urađeno na dan Created On	Akturuar Aktualizano Updated
P-71611071-02729-0	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatno imovina / Privately owned Land		289			

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

Vendi i qendrës Mesto avano Calle place	Kodi Postel Postanski kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijetar më data Urađeno na dan Created On	Akturuar Aktualizano Updated
UL.39 NOVEMBAR				



A.2.1.1. LOJI I SHIRYËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri i lojit / Parcel Number	Loji i shirytëzimit të parcelës / Vryta korisçenja e parcelës / Parcel Type Of Use	Shtyrëzimi aktual i parcelës / Tërminjo korisçenja e parcelës / Parcel Current Use	Kundëri i klasës / Kvaliteti i klasës / Quality Class
	Tokë Ndërtimore/Craçje/vrsta e zemrës/Construction land	Obor/Dyrtë/Back Yard	209
	Tokë Ndërtimore/Craçje/vrsta e zemrës/Construction land	Shtëpi-Ndërtim/Kurrë Zgjidhje/House-Building	38



B. PROVARI/POSEDUESI - VLASNIK/DRËZALAC - OWNER/POSSESSOR

Titulli i drejtësi / Prava / Rights	Emri i emrit / Name	Nr. i personit / Licent broj / ID. No.	Vendbanimi / Prebysiliste / Resident	Kodi postar / Postanski kod / Postal code	Hollësi i adresës / Pjesëdhënës i adresës / Address details	Pjesa e pronës / Udhëdhënës / Share quota	Përshkrimi / Opis / Description	Azhuruar / Aktualizim / Updated
Provar / Përshkrim / Zgjidhje e posedimit / Parcel Possession	Kelmendi Artur (Saif)	1009006717	PEJE / PEC / PEJE /		Isa Demaj	/	R.121/2025	06.02.2025
Provar / Përshkrim / Zgjidhje e posedimit / Parcel Possession	Kelmendi Egzona (Selfedia)	1009006709	PEJE / PEC / PEJE /		Rr. Qazmend Zolpu.Nr.34	/	R.121/2025	06.02.2025



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

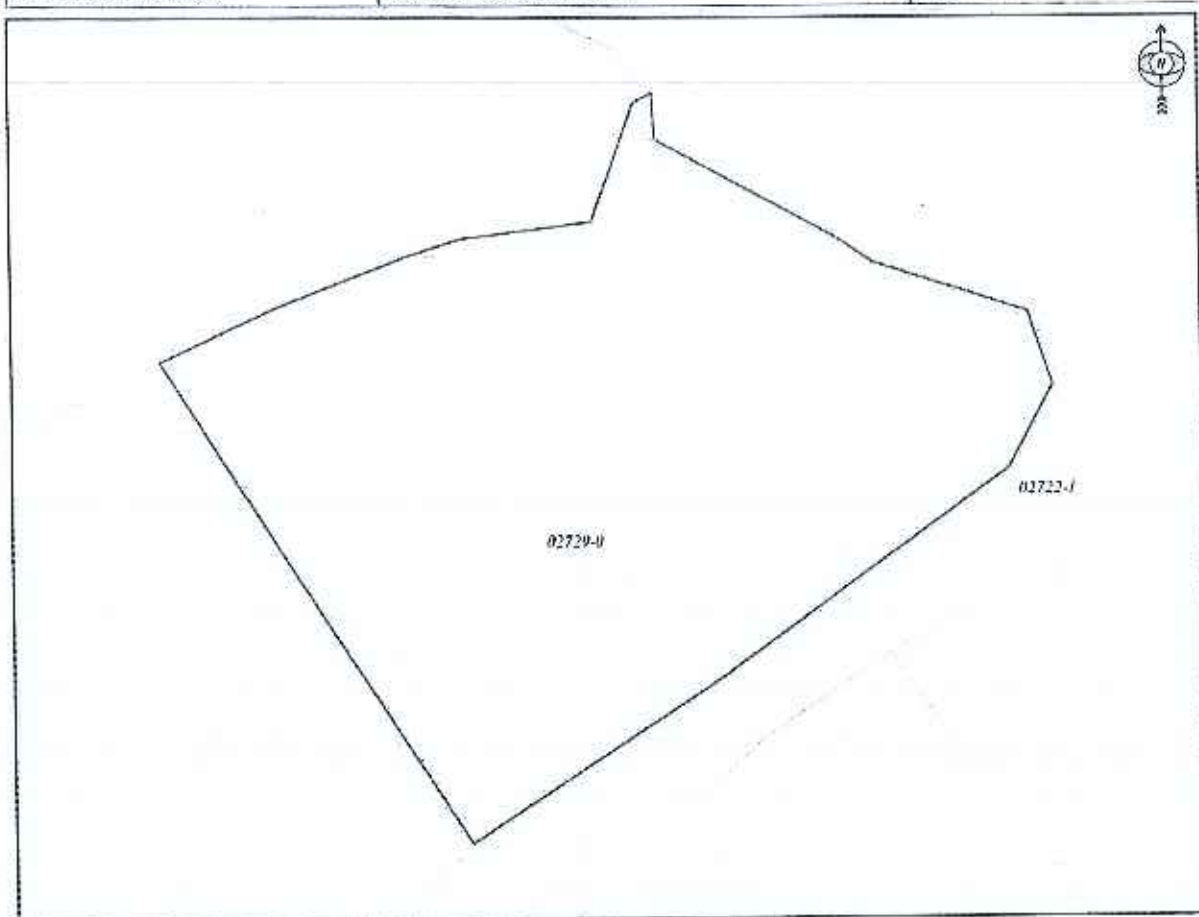
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Povšina/Area m ²
P-71611071-02729-0	Parcelë / Parcela / Parcel	289



Shkalla/Razmera/Scale: 1:100

Punoi/Obradilo/Created: Gerim Morina

Nënshkrimi/Potpis/Signature:

Shënimi/Beleška/Note:



Data/ Data/Date: 07.05.2025

Koha/ Vreme/ Time: 11:11:33



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

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-71611071-05502-3

Numeri i Jëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 030197/25
Data dhe Koha e Iëshimit / Datum i Vreme Izdavanja / Date and time of submission: 06.05.2025 - 14:31
Komuna / Opština / Municipality: PEJE / PEC / PEJE
Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë / Pec / Pejë
Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office: PEJE / PEC / PEJE

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

Nazimi i njësive kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit No.	Lloji i njësive Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m²)	Përshkrim Opis Description	Krijetar më data Urađeno na dan Created On	Azhuruar data Ažurirano Updated
P-71611071-05502-3	PARCELE / PARCELA / PARCEL.	Pronë shoqërore / Društvena Imovina / Socially owned Land	Urban	272	Ketësia nr.01-5-1/269 dt.14.09.2006 R.229/2025	03.01.2025	

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

Vendi i qendrës Mesto zvanio Called place	Kodi Postali Poštanski kod Postal Code	Krijetar më data Urađeno na dan Created On	Azhuruar data Ažurirano Updated
GRADINA		03.01.2025	



A2.1.1. LOJI I SHIRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri i Hesq Number	Lloji i shirytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcelle Parcel Type Of Use	Shirytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcelle Parcel Current Use	Kualiteti i Masës Kualiteti i Masës Quality Class	Kontrollimi i Kontrollimi i Control
	Infrastruktura/Infrastruktura/Infrastructure	Rrugë/PatRoad		272



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

Tipi i drejtimit Prava Rights	Emri i Imer Name	Nr. personal Liqid broj ID. No.	Vendbanimi Prethvaliste Residenti	Kodi postar Postanski kod Postal code	Identifikimi i adresës Pojednostni adrese Address details	Pjesa e pronës Dio imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Aktuarial Abitirano Updated
Udhëtarë dhe/ose / Pos Zemalac/dobroputenje /	Kelmendi Arton (Sali)	1009906717	PRITE / PRIC / PRIB /		Isa Derno	1/1	R.2/2022	28.02.2025



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

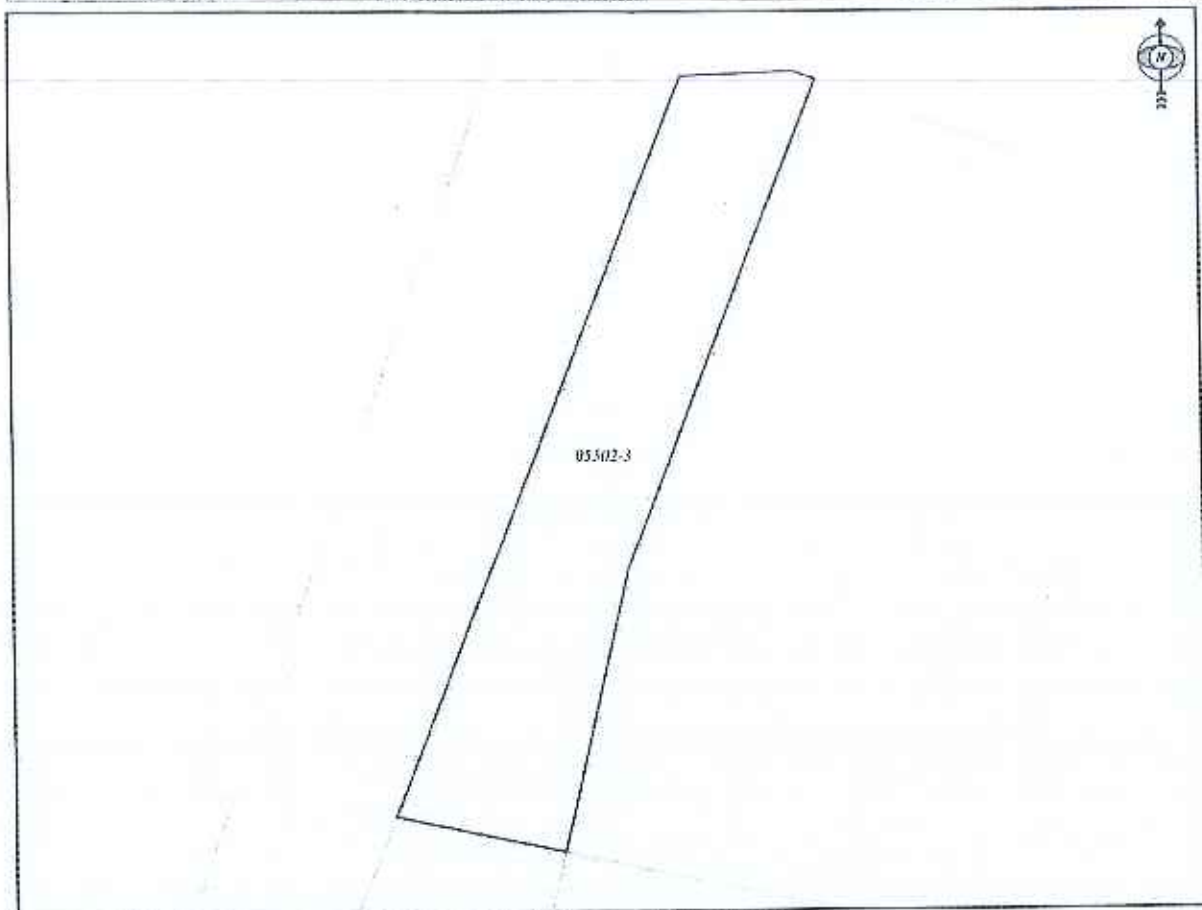
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Povšina/Area m ²
P-71611071-05502-3	Parcelë / Parcela / Parcel	272

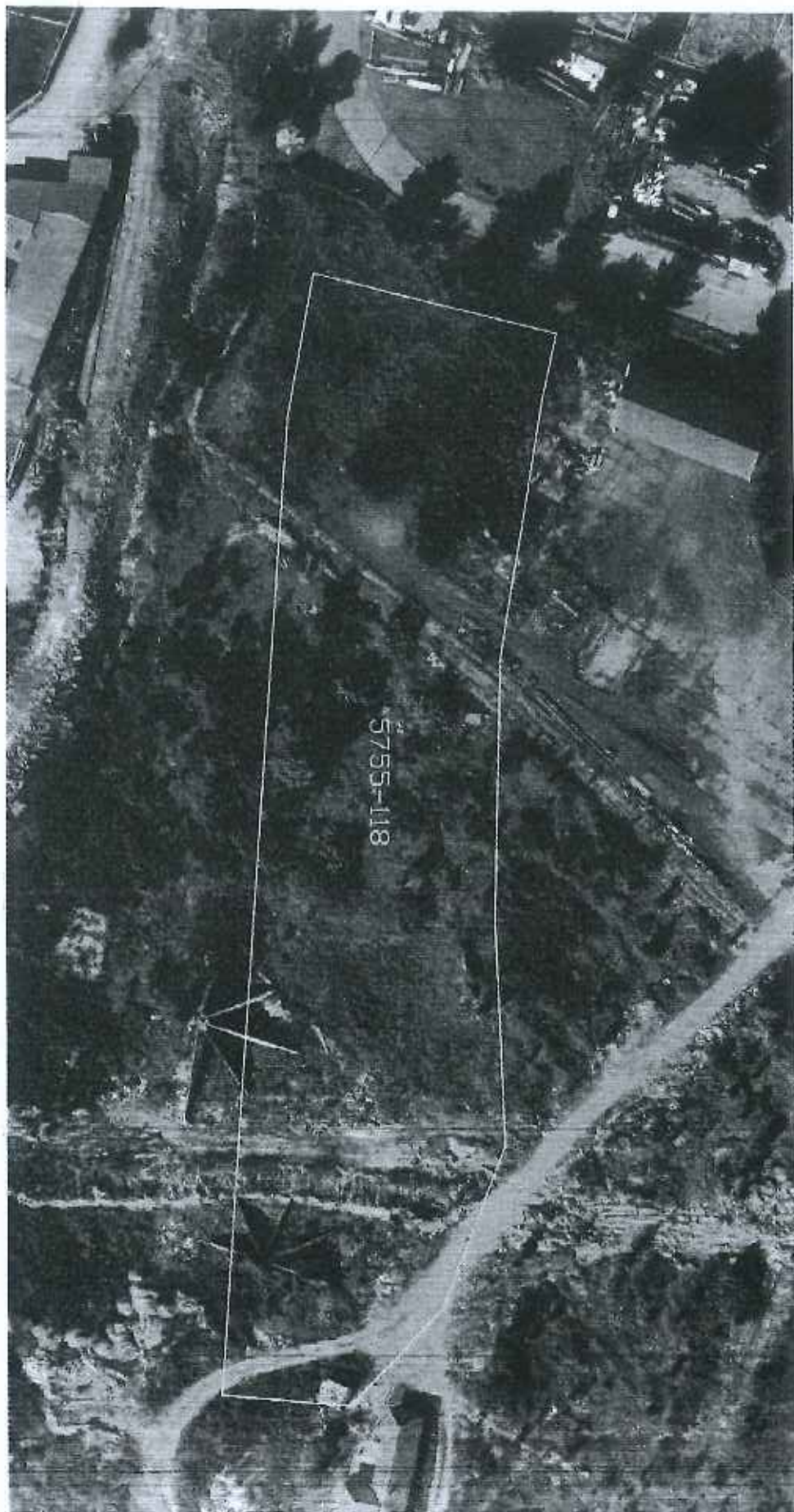


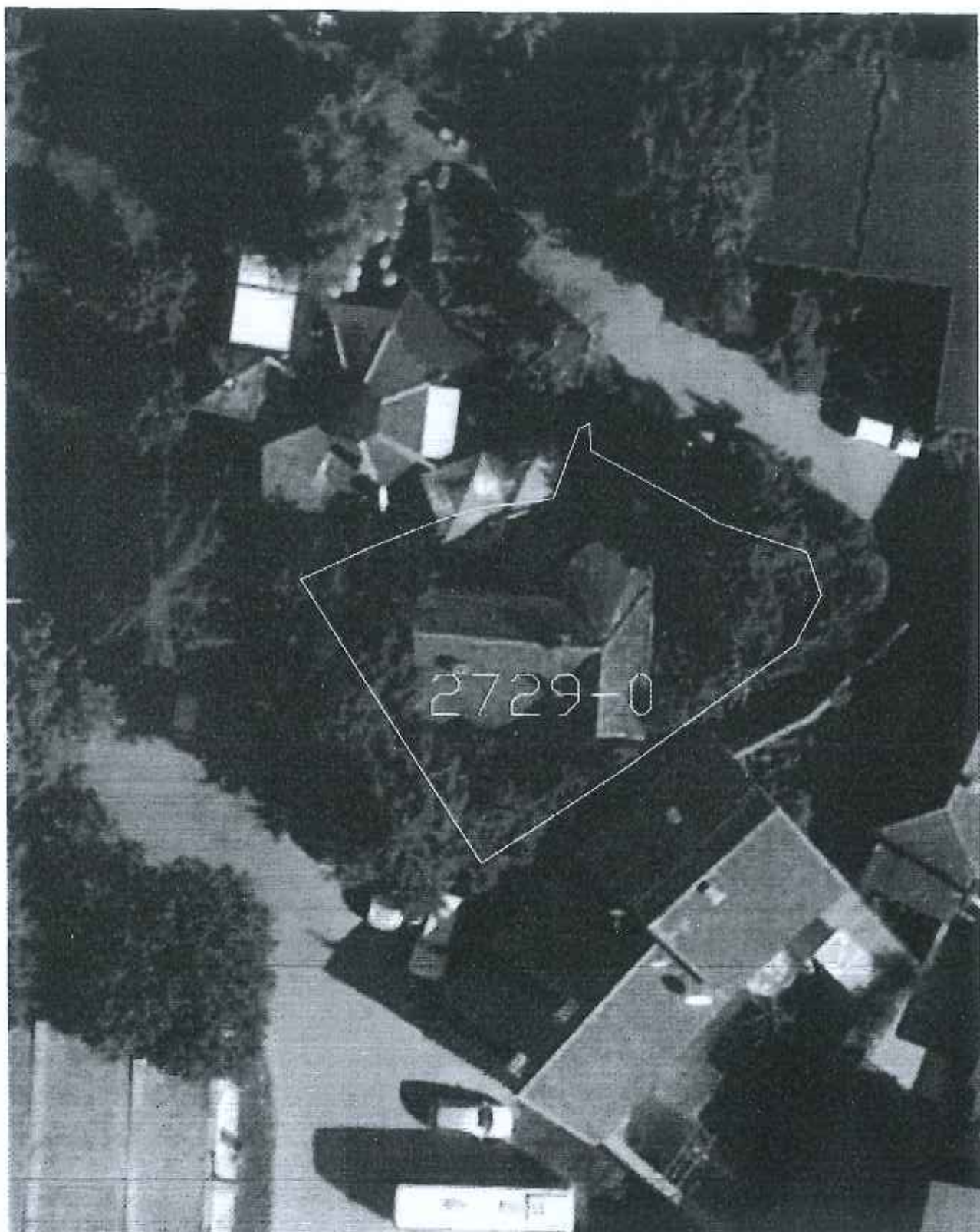
Shkalla/Razmera/Scale: 1:320

Punci/Obradio/Created: Qerim Morina
Nënshkrimi/Polpis/Signature:
Shënim/Beleška/Note:



Data/ Data/Date: 07.05.2025
Koha/ Vreme/ Time: 11:10:53









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

DATE/A:	29.5.2025
REFERENC-Ë:	73/2025
PËR/ZA/TO:	Gazmend MUHAXHERI, Kryetar i Komunës - Pejë Arianit KRASNIQI, Drejtor i Drejtoratit për Çështje Pronësoro-Juridike
PËRMES/PREKO/THROUGH:	
CC:	Artan AHMETI, Sekretar i Përgjithshëm, Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
NGA/OD/FROM:	Lindita TOÇI, U.D Drejtoreshë 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 referencë: 15-463/-LRL-74/2025 datë 04.03.2025-Komuna Pejë

Te nderuar,

Në vijim të kërkesës së bërë nga Komuna e Pejës, me subjekt: Kërkesë për vlerësim referencë: 15-463/-LRL-74/2025 datë 04.03.2025, (Pranuar në MFPT Nr 73/2025 prot, Datë 10.03.2025), 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 dalë në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit NR. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës", Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, ka finalizuar procedurën për vlerësim sipas kërkesës.

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

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 dalë në zbatim të tij

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

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

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

Bashkëlidhur kësaj shkrese po ju përcjellim:

- a.) Të dhënat e pronave dhe pronareve (sipërfaqja totale, sipërfaqja që vlerësohet dhe shuma për kompensim), në formë tabelare 2 kopje fizike .
- b.)Përshkrimin e metodologjisë së përdorur për kryerjen e vlerësimit;
- c.) Vlerën e përgjithshme të pronës e cila është objekt i vlerësimit së bashku me një përshkrim të komponentëve përbërës të vlerës (Raporti i Vlerësimit 2 kopje)

Me respekt!



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVO / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVO / GOVERNMENT OF KOSOVO
Ministria e Financave, Punës dhe Transferëve
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

Komuna e Pejës Zona rrethorë nr. 1						Vlerësimi	
Të dhënat sipas Elaboratit / Certifikates se 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	Cmimi i tokës (€ / m ²)	Totali (€)
	Komuna e Pejës	5755-118	Infrastruktura/Rrugë	7641	7641	80.00	611,280.00
1	Total						

Athor: M. R. 29.05.2025





REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVO / GOVERNMENT OF KOSOVO
Ministria e Financave, Punës dhe Transferëve
Ministry of Finance, Labour and Transfers

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme - Odeljenje za Procenu Nepokretnosti - Immovable Property Appraisal Department
Komuna: Pejë Zona Kadastrale: Pejë

Të dhënat sipas Elaboratit/Certifikatës së Pronës					Vlerësimi	
Nr.	Pronat/Poseduesi	Numri i pronës	Lloji i shfrytëzimit të pronës/dasa e kualiteti	Sipërfaqja e përgjithshme m ²	Sipërfaqja për vlerësim m ²	Totali (€)
1	Komuna e Pejës	5755-118	Infrastrukturë/Rrugë	7641	7641	611,280.00
Total						

APPROVED: 29.05.2025

JA





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 14.03.2025 mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i 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" dhe Rregullores (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim, mori në shqyrtim kërkesën referencë: 15-463/-LRL-74-2025 datë 04.03.2025, (Pranuar në MFPT Nr 73/2025 prot, Datë 10.03.2025), që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim referencë: 15-463/-LRL-74-2025 datë 04.03.2025-Komuna Pejë

PËRMBAJTJA

Prona: 5502-3

Pronar : Arton (Sali) Kelmendi

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.04.2025

Data e Vlerësimit: 29.05.2025

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

Vlera e pronës së paluajtshme: 29,920.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbimi në Departamentin 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", me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr.03/L-205, si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave "Për miratimin e metodave dhe kriterëve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin".

Po ashtu me hyrjen në fuqi të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes", Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme i është shtuar edhe përgjegjësia e vlerësimit të pronave të paluajtshme të cilat janë objekt Këmbimi i pronës komunale me persona fizik dhe juridik.

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

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

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

- (i) tokën,
- (ii) ndërtesat ose pjesët e veçanta të një ndërtese të ndërtuara në, mbi ose nënsipërfaqen e tokës si dhe
- (iii) pjesët përbërëse dhe sendet aksesore të cilat i janë bashkuar tokës ose ndërtesës në bazë të përthshme 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 Komunes" – pronë e paluajtshme e regjistruar në emër të komunës në Regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme.

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

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

Pronari:	Arton (Sali) Kelmendi
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	5502-3
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Infrastrukturë/Rrugë
Sipërfaqja e përgjithshme:	272 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

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

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

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 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.

Zona për të cilën po bëhet ky raport vlerësimi është lagje periferike e Qytetit të Pejës përkatesishtë zonë malore e quajtur Maja e Zezë. Zona Kadastrale Carraver shtrihet në vry të qytetit të Pejës, ka terren kryesisht kodrinor malor, përshkak të pozitës gjeografike, dhe afërsisht me qytetin e Pejës kjo zonë kohët e fundit është zhvilluar si zonë turistike, ku vërehen që janë ndërtuar objekte të shumta të tipit të villave.

Për vlerësimin e pronës së paluajtshme, stafi i Divizionit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim, 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 vlerësimi.

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.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 5502-3, e regjistruar me kulturë "Infrastrukturë/Krugë" në Zonën Kadastrale Pejë, ka një formë të rregullt drejtkëndore dhe një sipërfaqe të vogël. Ajo shtrihet në pjesën lindore të qytetit, pranë objektit të Elkos-it, në hyrje të qytetit dhe afër shtratit të Lumit Lumbardh. Sipas gjendjes në terren, prona objekt vlerësimi ndodhet në kufi me prona që përdoren për biznese, të ndryshme, por marr për bazë sipërfaqen nuk paraqet potencial si e vetme.

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 pa arsyeshme ose jo ekonomike.

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

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesë referencë: 15-463/-LRL-74-2025 datë 04.03.2025-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja sipas elaboratit:	272 m ²
Sipërfaqja që vlerësohet :	272 m ²
Prona u inspektua me datë :	30.04.2025

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.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

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

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 kriterë të tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

V. KONKLZIONI

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

Raporti i Vlerësimit është hartuar pas aprovimit të tabelave nga U.D Drejtoresha e Departamentit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin, 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 në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.

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

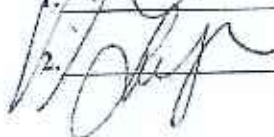
-Kontratat e shitblerjes për zonën përreth nga Cama Tool;

-Referencat nga vlerësimi për qëllim tatimi;

Opinionimi për Vlerën e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme pas aprovimit të tabelave nga U.D Drejtoresha e Departamentit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, është:

Numri i pronës	Sipërfaqja për vlerësim m ²	Çmimi i tokës (€ /m ²)	Totali (€)
5502-3	272 m ²	110.00€	29,920.00 €

Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1. 
2. 

Numri i licencës_VP026

Numri i licencës_VP099

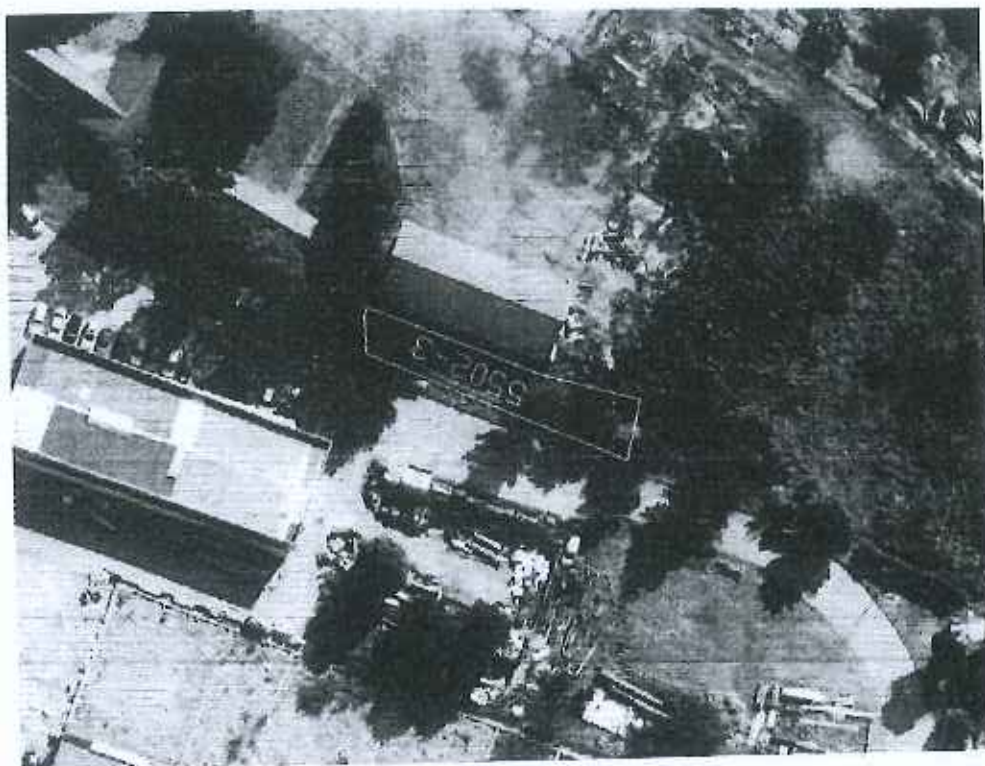
Udhëheqësja e DVPPSHK-së:

_____ Numri i licencës_VP004



Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe hartat e parcelës(ave) përkatëse
2. Dokumentat e pronësisë.
3. Fotografite e Prones dhe zones per-reth.






 Republica România
 Republica Română / Romania
 Județul Mehedinți / Mehedinți County / Mehedinți County
 Municipality of Drobeta-Turnu Severin / Municipality of Drobeta-Turnu Severin / Municipality of Drobeta-Turnu Severin
 AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU / NATIONAL CADASTRE AGENCY / NATIONAL CADASTRE AGENCY

CERTIFICAT / CERTIFICATE / CERTIFICATE

NIȘA KADASTRALĂ / KATASTRAL UNIT / KATASTRAL UNIT : P-7161171-0502-3

Numărul nișei / Nișa / Plot Number Data emiterii / Data / Issue Date Emisora / Emis / Issuer Data înregistrării / Data / Registration Date Data înregistrării / Data / Registration Date	Suprafață / Surface / Surface Valoarea / Value / Value Valoarea / Value / Value Valoarea / Value / Value Valoarea / Value / Value
--	---

A. 15. DIFERENȚA ÎN ÎNTR-UN KADASTRU / DIFFERENCE IN KATASTRAL UNIT

Numărul nișei / Nișa / Plot Number	Data emiterii / Data / Issue Date	Emisora / Emis / Issuer	Data înregistrării / Data / Registration Date	Suprafață / Surface / Surface	Valoarea / Value / Value

A. 16. DIFERENȚA ÎN ÎNTR-UN KADASTRU / DIFFERENCE IN KATASTRAL UNIT

Numărul nișei / Nișa / Plot Number	Data emiterii / Data / Issue Date	Emisora / Emis / Issuer	Data înregistrării / Data / Registration Date	Suprafață / Surface / Surface	Valoarea / Value / Value

Emis / Issued / Issued
 Data / Date / Date
 Valoarea / Value / Value

Numărul și pronunțarea: 5502-3

Zona Cadastrală: Poje

Data: 29.05.2025



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

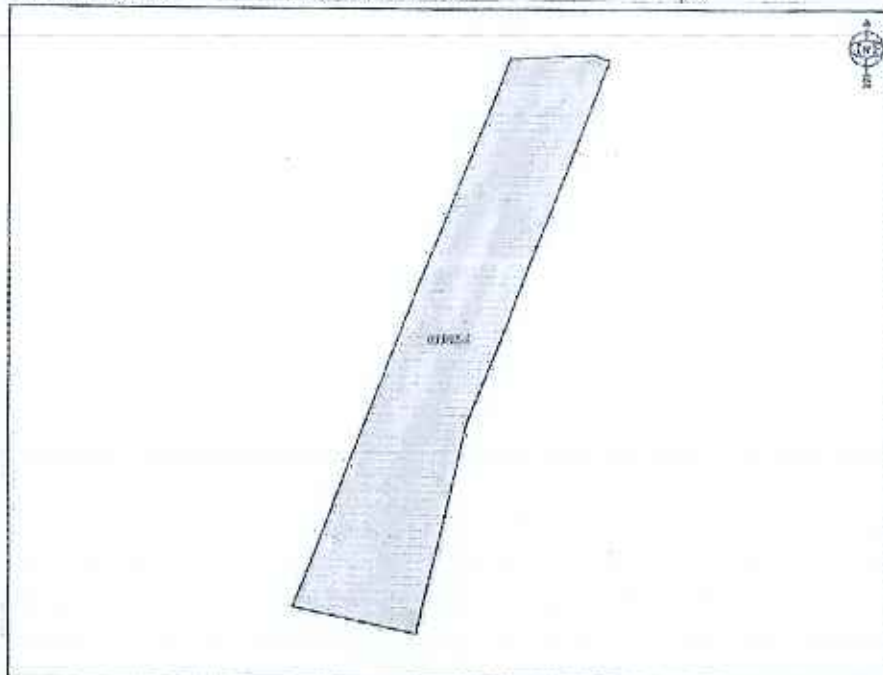
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale / Komunalni Opštinski Katastarski Konceralnja / Municipal Cadastre Office : PEJE

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastre Zone: Pejë

Nësitja/Jedines/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Superfija/Površina/Area m²
P-71611071-05602-3	Parcela / Parcela / Parcel	272



Skala/Razmera/Scale 1:320



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

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

Departamenti për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme

Odeljenje za Procenu Nepokretnosti- Immovable Property Appraisal Department

RAPORT - VLERËSIMI

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim

H Y R J A

Më datë 14.03.2025 mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i 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 dalë në zbatim të tij, si dhe në zbatim të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës" dhe Rregullores (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim, mori në shqyrtim kërkesën referencë: 15-463/-LRL-74/2025 datë 04.03.2025, (Pranuar në MFPT Nr 73/2025 prot, Datë 10.03.2025)

që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim referencë: 15-463/-LRL-74/2025 datë 04.03.2025-Komuna Pejë

PËRMBAJTJA

Prona: 2729-0

Pronar : Arton (Sali) Kelmendi;Egzana (Sejfedin)Kelmendi

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.04.2025

Data e Vlerësimit:29.05.2025

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

Vlera e pronës së paluajtshme dhe investimet : 285, 600.00 ELB



I. LIGJET E APLIKUESHME

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamentin 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*", me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr.03/L-205, si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave "*Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përloqarritjen 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", Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme i është shtuar edhe përgjegjësia e vlerësimit të pronave të paluajtshme të cilat janë objekt Këmbimi i pronës komunale me persona fizik dhe juridik.

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

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

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

- (i) tokën,
- (ii) ndërtesat ose pjesët e veçanta të një ndërtese të ndërtuara në, mbi ose 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:

Pronari:	Arton (Sali) Kelmendi;Egzana (Sejfedin)Kelmendi
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	2729-0
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Tokë ndërtimore/Oborr/Shtëpi
Sipërfaqja e përgjithshme:	289 m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

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

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

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 ngritët në fushën e rrafshit të Dukagjinit dhe rrethëzë 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.

Zona për të cilën po bëhet ky raport vlerësimi është lagje periferike e Qytetit të Pejës përkatësisht zonë malore e quajtur Maja e Zezë.Zona Kadastrale Carraver shtrihet në vrye të qyteit të Pejës , ka terren kryesisht kodrinor malor , përshkak të pozitës gjeografike , dhe afërsisht me qyteitin e Pejës kjo zone kohët e fundit është zhvilluar si zone turistike , ku vërehen që janë ndërtuar objekte të shumta të tipit të villave .

Për vlerësimin e pronës së paluajtshme, stafi i Divizionit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim, 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 vlerësimi.

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.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

***Objekt vlerësimi në këtë raport është:**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit të shpronësimit

-Investimet sipas Formularit të Incizimit (përshkrimi i investimeve në ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks):

Prona me numër 2729-0, e regjistruar me kulturë "Tokë ndërtimore/Oborr/Shtëpi" në Zonën Kadastrale Pejë, ndodhet në një lagje urbane të zhvilluar, në afërsi të parkut të qytetit, Ndërtës Administrative të Komunës dhe Lumit Lumbardh. Ditën e inspektimit, në pronë ndodhej një objekt, përshkrimi i të cilit gjendet në aneks. Bazuar në gjendjen aktuale në terren, prona është truall dhe, duke marrë parasysh vendndodhjen e saj, paraqet një potencial të lartë për shfrytëzim, veçanërisht për qëllime komerciale, falë pozicionit të saj shumë të përshlatshëm.

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit 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 shpërbëhen 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 shpërbëna nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesë referencë: 15-463/-LRL-74/2025 datë 04.03.2025,

-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja sipas elaboratit:	289 m ²
Sipërfaqja që vlerësohet :	289 m ²
Prona u inspektua me datë :	30.04.2025

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.

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".

Vlera e Ndërtesave

1. Për përcaktimin e vlerës së ndërtesës që do të shpronësohet merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1 Lloji i ndërtesës;
- 1.2 Materiali ndërtimor;
- 1.3 Viti i ndërtimit të ndërtesës dhe viti i renovimeve ose ndryshimeve të mëdha;
- 1.4 Qasja në rrugë;
- 1.5 Qasja në shërbimet publike si: uji, energjia, kanalizimi, ashensori, telefon, interneti;
- 1.6 Sistemi i ngrohjes;
- 1.7 Gjendja e ndërtesës;
- 1.8 Qiratë dhe kushtet e qiradhënies për ndërtesat që deri në një farë masë janë të dhëna me qira;
- 1.9. Kostot e funksionimit dhe mirëmbajtjes për ndërtesat të cilat deri në një masë janë të dhëna me qira;
- 1.10. Kriteret të tjera që kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e ndërtesës sikur kushtet e ambientit, zhvillimi rajonal i zonës ku ndodhet ndërtesa.

2. Për të përcaktuar gjendjen e ndërtesës merret parasysh materiali ndërtimor, instalimet, pajisjet dhe plani i ndërtesës. Udhëzues për përcaktimin e gjendjes do të jetë akti nënligjor përkatës për mbledhjen dhe regjistrimin e informatare mbi pronën dhe tatim paguesin. Renovimet e mëdha që e tejkalojnë mirëmbajtjen e rregullt mund të merren parasysh.

Përcaktimi i vlerës së ndërtesave bëhet duke përdorur kombinime të ndryshme të vitit të ndërtimit dhe të cilësisë:

Ndërtimi Viti/Gjendja	Klasa 1 2000 -	Klasa 2 1980-1999	Klasa 3 1960-1979	Klasa 4 - 1959
Shumë mirë	1.1	1.0	0.9	0.8
Mirë	1.0	0.9	0.8	0.7
Mesatare	0.8	0.7	0.6	0.5
E dobët	0.6	0.5	0.4	0.3
Shumë e dobët	0.5	0.4	0.3	0.2
Montazh	0.6	0.5	0.4	0.3

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.

V. KONKLZIONI

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

Raporti i Vlerësimit është hartuar pas aprovimit të tabelave nga U.D Drejtoresha e Departamentit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 *Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin*, 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 në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.

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

-Kontratat e shitblerjes për zonën përreth nga Cama Tool;

-Referencat nga vlerësimi për qëllim tatimi;

Opinionit për Vlerën e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme pas aprovimit të tabelave nga U.D Drejtoresha e Departamentit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, është:

Numri i pronës	Sipërfaqja për vlerësim m ²	Çmimi i tokës (€ /m ²)	Vlera e investimeve €	Totali (€)
2729-0	289	600.00	112,200.00	285,600.00

Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1. _____

Numri i licencës_VP026

2. _____

Numri i licencës_VP099

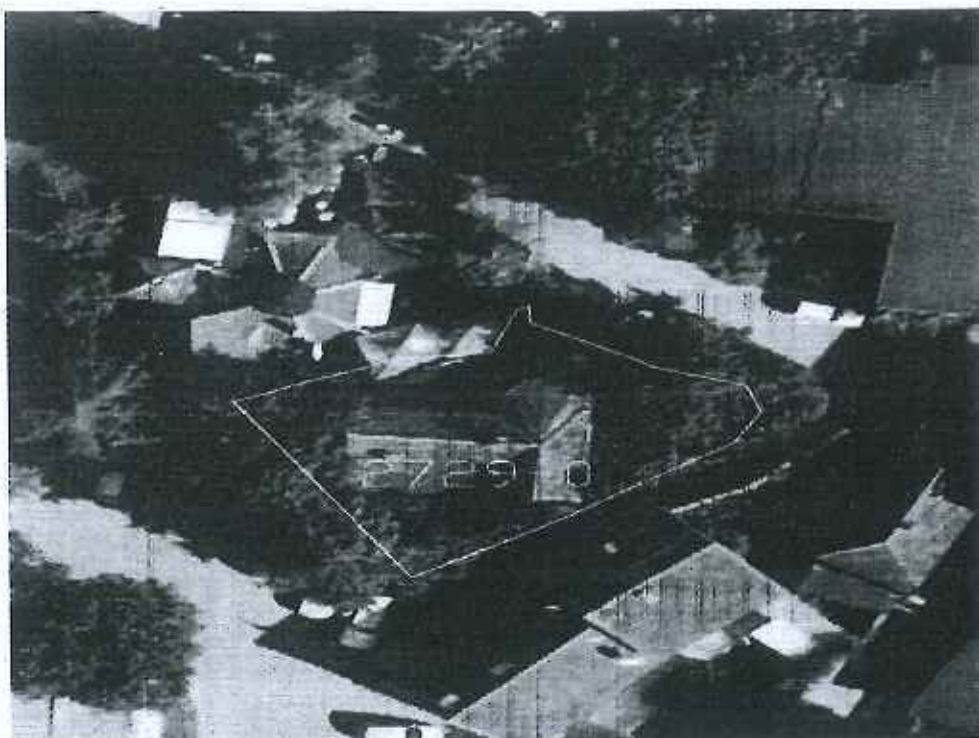


Udhëheqësja e DVPPSHK-së:

_____ Numri i licencës_VP004

Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe hartat e parcelës(ave) përkatëse
2. Përshkrimi i investimeve (Raporti i gjendjes së investimeve)
3. Dokumentat e pronësisë.
4. Fotografite e Pronës / zones për-reth.
5. Formulari i incizimit të Strukturave, Investimeve aksesore, drunjëve frutore ,pyjor dhe dekorativ





Republika e Kosovës
Republika Kosovo
Republic of Kosovo



Komuna e Pejës
Opština Pec
Peja Municipality

**1. Formulari i iniciativit të Strukturave,
Investimeve, pjesëve aksesori dhe drujt pylor dhe frutor**

1. Propari:

№	Emri	Emri i prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Ngastra Kadastrale
	Arta	SAJ	KOSTAJ	Pejë	Pejë	2729-0
Adresa: Rr. Mërtat Pina						

1. Te dhënat për strukturat, e cila do të shpërndahet:

№			Shtëpi / m ²	Pan hyrje m ²	Balkon - llogju m ²	Garazh m ²
1.	Sipërfaqja e katit m ²	Themeli (2)	90	/	/	/
		Bodrumi (2)	30	/	/	/
		Perdhesa(2)	90	/	/	/
		Kati i parë(2)	/	/	/	/
2.	Investime tjera	Asfalt				
		Zhavor:				
		Kablëz				
3.	Drutë të ndryshëm	Tjetër				



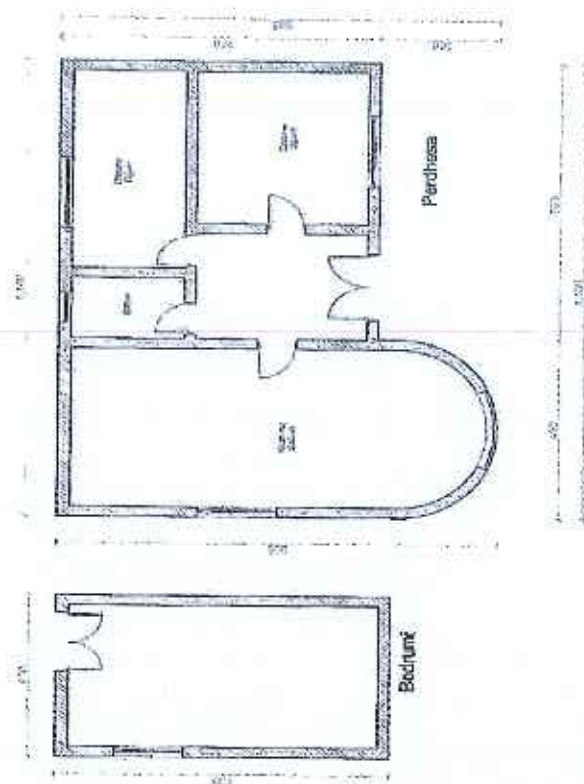
2.	Foto eksterieri:		
3.	Foto Interieri:		
4.	Emërtimi	B+P	
5.	Destinimi		
6.	Destinimi		
7.	Destinimi		
8.	Viti i ndërtimit		
9.	Shkalla e ndërtimit	Objekt i pa banueshëm	
10.	Lloji i materialit	Objekt i ndërtuar	
11.	Tjeter		
12.	Tjeter		

-Objekti në fjalë me sipërfaqe totale prej 120 m², është ndërtim i fortë, në gjendje shumë të mirë, gjendja konstruktive e objektit është shumë e fortë, objekti është i pa banueshëm dhe është në gjendje jo të mirë për banim. Objekti në fjalë është i pa mobiluar dhe në gjendje jo të mirë për banim.

Punëji

Ark. Gëzim Abdullahu







Republika e Kosovës
Republic of Kosovo
Ministria e Punëve të Brendshme dhe Informacioneve / Ministry of Internal Security, Police and Information
Agjencia e Regjistrimit dhe Informacioneve / Agency of Registration and Information
AGJENCIA E REGJISTRIMIT DHE INFORMACIONEVE / AGENCY OF REGISTRATION AND INFORMATION

CERTIFICATE / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NRËSIA KADASTRALE / KATASTRARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT: P-7661074-02729-0

Numri i Titullit / Broj Posjede / Case Reference Number:	426/2024
Rrëzja dhe Adresa / Opština i Broj Posjede / Place and Address of the Property:	2101 029 - 1001
Kategoria / Kategorija / Category:	POS. POS. 0100
Forma e Posjedimit / Vrsta Posjede / Form of Possession:	POS. POS. 0100
Zona Kadastrale Romane / Opština / Katastrarska Jedinica / Municipality / Administrative Unit:	POS. POS. 0100

A.1.1. DËRSHAT PËR NJËZINË KADASTRALË / PODACI O KATASTRARSKIM JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number
POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100

A.1.1.1. ADRESA E NJËZINË KADASTRALË / ADRESA KATASTRARSKIM JEDINICI / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number
POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100

Shënim: Ky dokument është i vlefshëm vetëm për informim dhe nuk ka vlerë ligjore.

Shënim: Dokumenti është i vlefshëm vetëm për informim dhe nuk ka vlerë ligjore.

A.2.1. LLOJI I SHËRITËSIAVE / VISTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri i Titullit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number
POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100

B. PRONARËSHËSITET / VLASNIK/DHËALAC / OWNER/POSSESSOR

Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number	Adresa e Posjedimit / Broj Posjede / Case Reference Number
POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100	POS. POS. 0100

Shënim: Ky dokument është i vlefshëm vetëm për informim dhe nuk ka vlerë ligjore.

Shënim: Dokumenti është i vlefshëm vetëm për informim dhe nuk ka vlerë ligjore.



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

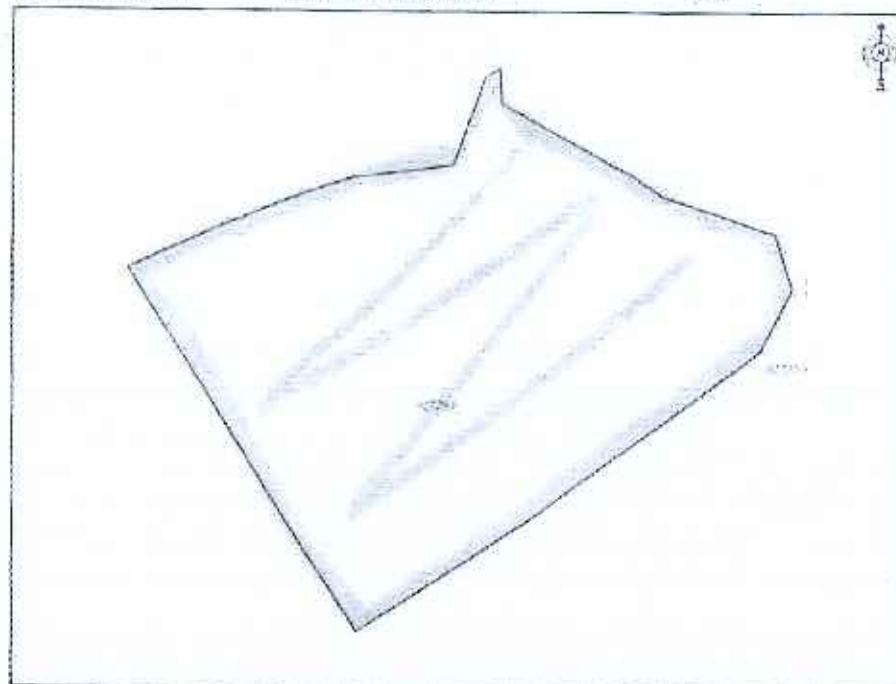
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale / Komunalni / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastrol Office - PEJE

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastrol Zone: Pejë

Njësia/Jednitsa/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Površina/Area, m ²
P-71611071-02729-0	Parcela / Parcela / Parcel	289



Shkalla/Razmera/Scale: 1:189

Raport i dokumentimit të gjendjes ekzistuese të objektit me etazhët B+P në pronësi të Artan Sali Kelmendi & Egzana Sejfedin Kelmendi -ZK Pejë



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 – Odjeljenje za Procenu Nepokretnosti -
Immovable Property Appraisal*

Raporti i gjendjes së objektit është i bazuar në shënimet e mara nga Formulari i Inqizitit të Strukturës dhe nga inspektimi në terren i realizuar më 30/04/2025.

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

Me objekt kërkesë: Kërkesë për vlerësim e patundshmërisë të ngastrave kadastrale nr: 5502-3 ZK Pejë, nr:2729-0 ZK Pejë dhe nr:5755-118 ZK Pejë referencë 15-463/-LRL-74-2025 datë 04.03.2025 (Pranuar në MFPT 73/2025 prot, datë 10.05.2025).

Pronari:

Nr.	Pronësia	Komuna	Zona Kadastrale	Njësia Kadastrale -Numri i ndërtesës
1.	Artan Sali Kelmendi Egzana Sejfedin Kelmendi	Pejë	Pejë	2729-0

1.0 PËRSHKRIMI I OBJEKTIT PËR VLERËSIM-GJENDJA EKZISTUESE

1.1 LOKACIONI

Objekti-shtëpi banimi me etazhët B+P ndërtuar në parcelën me numër kadastrale 2729-0, në pronësi të z.Artan Sali Kelmendi & znj. Egzana Sejfedin Kelmendi ndodhet në pjesën qendrore të qytetit të Pejës më konkretisht në rrugën Mbreti Piro (bazuar në imazhin satelitor nga gjeoportali i vitit 2024). Në anën veriore objekti shtëpi në distancë 3.36m gjendet largë parcelës vetanake apo kryqëzimit të

rrugëve Mbreti Piro dhe Aleksandër Moisiun të cilat rrugë janë mjaftë të frekuentuara pasi që bëjnë lidhjen e shetitorës pranë Lumit Lumbardhit me rrugët tjera të qendrës së Pejës, ndërsa në anën lindore në distancë minimale 1.19m dhe maksimale 8.20m objekti shtëpi gjendet larg nga parcela fqinje me numër kadastral 2722-1 e cila përdoret si rrugë private. Në anën jugore objekti shtëpi në distancë minimale 0.56 gjendet larg nga parcela fqinje me numër kadastral 2720-0 ndërsa në distancë maksimale 5.27m objekti gjendet larg nga parcela tjetër fqinje me numër kadastral 02722-1. Në anën perëndimore në distancë minimale 0.35m objekti gjendet larg parcelës fqinje me numër kadastral 2720-0 ndërsa në distancë maksimale 5.40 gjendet larg nga parcela tjetër fqinje me numër kadastral 2727-0. Përndryshe objekti në anën veriore në distancë 31.00m është larg nga shtrati i lumit Lumbardh.

Qasja në vetë objektin shtëpi bëhet nga ana jugore e rrugës Mbreti Piro e cila rrugë është mjaft e frekuentuar. Rrethina ku ndodhet objekti me etazhitet B+P është e përbërë kryesisht nga objektet tjera të banimit individual, objektet kolektive të kombinuara me afarizëm - ana jugore e rrugës Mbreti Piro (objektet skaj rrugës) etj. Objekti shtëpi ka një pozitë mjaftë të mirë dhe gjendet në afërsi të Kuvendit Komunal të Pejës, Shkollës digjitale, Hotel Dukagjinit (pjesa tjetër e shtratit të lumit Lumbardh etj).

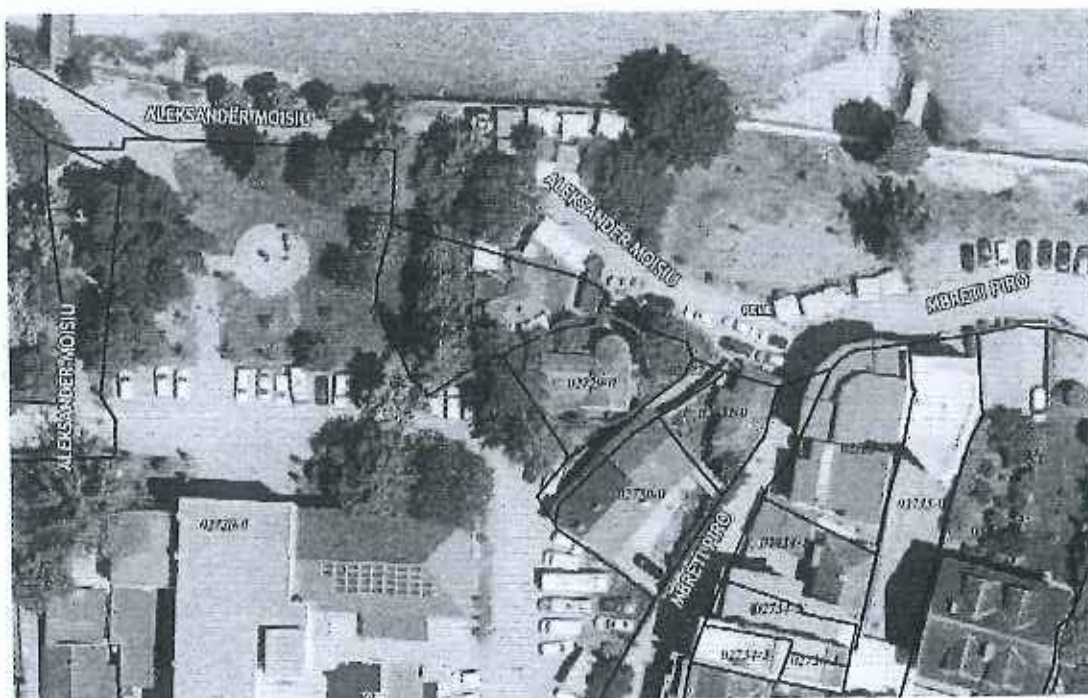


Foto 01. Lokacioni i objektit me etazhitet B+P – Ortofoto nga gjeoportali, 2024

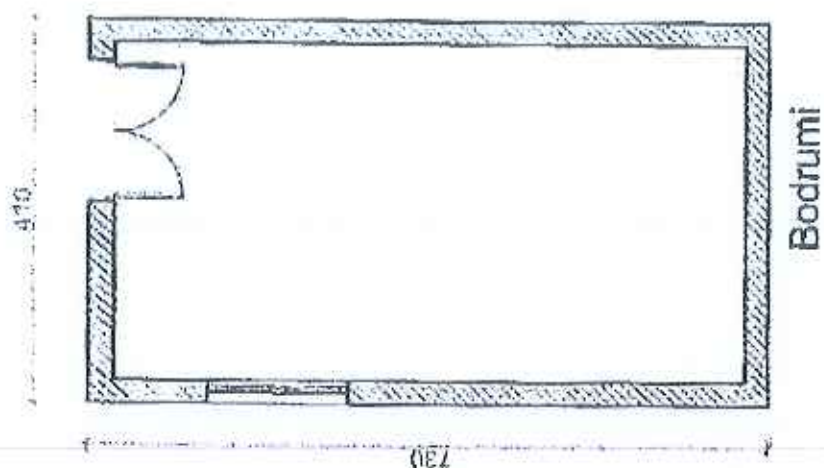


Foto 02. Planimetria e bodrumit të objektit me etazhitet B+P – bashkangjitur në Formularin e Inqizimit të Strukturës

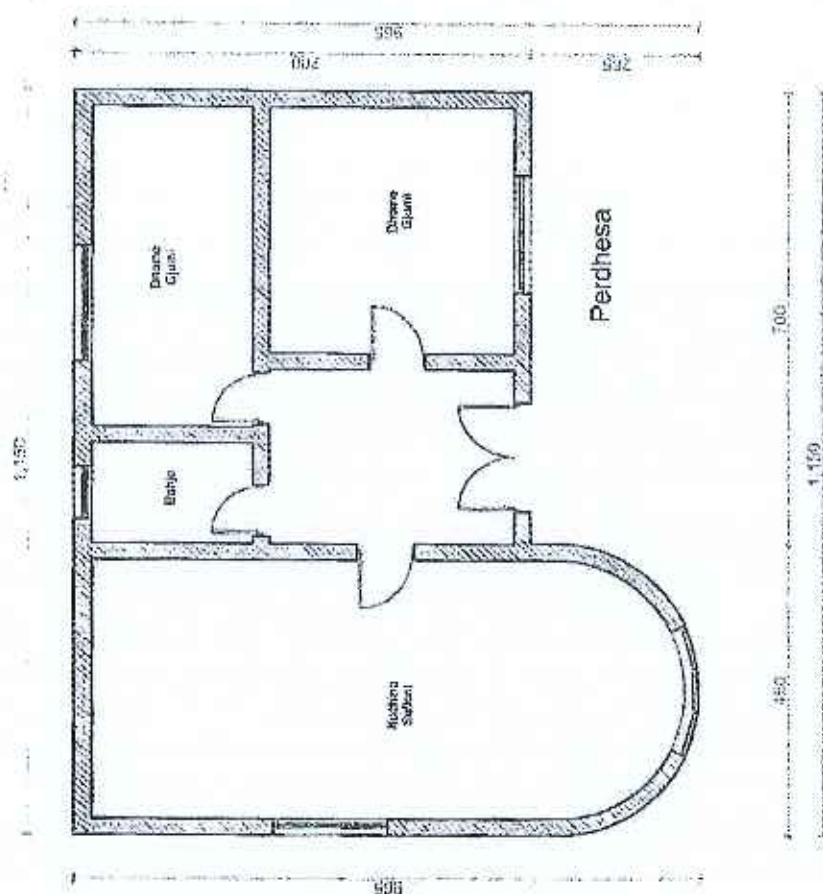


Foto 03. Planimetria e përdhësës së objektit me etazhitet B+P–bashkangjitur në Formularin e Inqizimit të Strukturës

1.2 ANALIZA ARKITEKTONIKE

Raporti i objektit paraqet gjendjen ekzistuese të tij të evidentuar me rastin e hartimit të dokumentacionit teknik për vlerësimin e pronës realizuar në muajin maj 2025.

Objekti me etazhitet B+P ka zgjidhje funksionale në shërbim të banimit dhe afarizmit dhe përbëhet nga dy etazhe (bodrumi dhe përdhesa). Gjatë kohës së inspektimit objekti ishte jashtë funksionit dhe si i tillë i pa banueshëm dhe i pashfrytëzueshëm. Objekti ka qasje në rrugën kryesore Mbreti Piro dhe nuk ka të dhëna për vitin e saktë të ndërtimit -bazuar në Formularin e Inqizimit të Strukturave (mirëpo si objekt figuron në imazhin satelitor- gjeoportai nga viti 2004).

Planimetria e objektit është shumë këndëshe me dimensione bazë në përdhesë 11.50m x 9.65m. Sipërfaqja e gjithëmbarëshme buto e objektit (marr nga Formulari i Inqizimit të Strukturës) është S-120.00m² dhe atë bodrumi ka sipërfaqen totale bruto S-30.00m² dhe përdhesa ka sipërfaqen totale bruto S-90.00m².

Objekti ka një pamje të jashtme mesatare me tendencë nga e dobëta por është mjaft mirë i inkorporuar në kuadër të objekteve tjera për rreth të cilat poashtu janë objekte afariste, shtëpi banimi, objekte kolektive dhe objekte tjera përcjellëse (ana veriore e rrugës Lekë Dukagjini - (objektet skaj rrugës).

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MMPH 04/2017 dhe Ligjin e Ndërtimit 04/L-110 ky objekt kategorizohet si „Objekt i kategorisë I-rë“ pasi që objekti është shfrytëzuar ekskluzivisht për afarizëm dhe banim.



Foto 04. Foto e fasadës veriore të objekti-shtëpi me etazhitet B+P, prill 2025



Foto 05. Foto e fasadës veri-lindore të objekti-shtëpi me etazhitet B+P, prill 2025



Foto 06. Foto e fasadës jugore të objekti-shtëpi me etazhitet B+P, prill 2025

Vërejtje: Vegjetacioni i zhvilluar për rreth objektit na ka pamundësuar marrjen e fotove të karta në të gjitha anët e fasadës gjatë inspektimit.



Foto 07. Foto e fasadës jug-lindore të objekti me etazhitet B+P, prill 2025

1.3 KONSTRUKSIONI DHE MATERIALI I NDËRTIMIT

Objekti me etazhet B+P është i ndërtuar me material të fortë nga beton armeja dhe nga pamja e jashtme duket mjaft i konsoliduar. Sistemi konstruktiv është sistem masiv i ndërtimit me mure mbajtëse periferike dhe të mbrendshme të cilat bartin ngarkesën e konstruksionit të kulmit dhe të meskatit nga muret mbajtëse në themelet e objektit të punuara nga gurët. Muret e brendshme ndarëse të përdhësës dhe të bodrumit në mbrendi të hapësirave dhe muret në perimetër të përdhësës janë të muratuara me tulla të plota të argjilës (bazuar në dëmtimet e fasadës e të suvajës dhe dukja e mureve gjatë inspektimit). Konstruksionet meskator janë të punuara nga tjalet e drurit të mbështetura kështu në muret ndarëse të brendshme dhe në muret periferike.

Objekti mbulohet me kulmin disa ujorë-zgjidhje gjeometrike e kulmit ku si stresë finale të mbulesës kulmi ka tjegullat nga argjila të tipit mediteran duke u mbështetë kështu në konstruksionin nga druri i përbërë nga: trajet, shtyllat mbajtëse nga druri, mahitë, listallat, kontralistellat etj. Kulmi i objektit ka një ofset në pjesën jugore i cili ofset shërben njëkohësisht edhe si strehë në këtë anë. Në të tri anët e objektit (asaj veriore, jugore dhe lindore) janë të vendosura ulluqet horizontale me

profile gjysëm rrethore të punuara nga llamarina e plastifikuar të cilat mundësojnë shkarkimin e ujërave nga rreshjet atmosferike përmes ullugeve vertikale poashtu të punuara nga llamarina e plastifikuar dhe të vendosura në skajet e objektit. Ulluqet horizontale dhe vertikale janë me ngjyrë hiri. Objekti në pjesën e jashtme ka të punuar fasadën me llaq me ngjyrë hiri. Pjesa e serkllazhës së objektit është e punuar nga gurët të cilët janë të suvatuar me suva të kombinuar gëlqeror dhe cimentos. Pjesa e serkllazhës ka ngjyrë hiri. Objekti shtëpi përgjatë fasadës veriore dhe lindore ka të punuar shiritat horizontal dekorativ në tërë fasadën të cilat i japin një pamje mjaftë të mirë objektit. Poashtu pjesa e dritareve në fasadën jugore kanë parapet të theksuar të punuara nga betoni.



Foto 08. Foto e fasadës jugore të objektit me etazhilet B+P, prill 2025

Vërejtje: Pasi që objekti ka qenë jashtë funksionit dhe i papërdorur gjatë kohës së inspektimit pjesa e bodrumit ka qenë e paqasëshme dhe disa nga hapësirat e brendshme të përdhësës për shkak të grumbullit të inventarit dhe gjësendeve, andaj edhe në këtë raport të gjendjes së objektit mungon përshkrimi i hapsirës së bodrumit dhe disa hapësirave të mbrendshme.

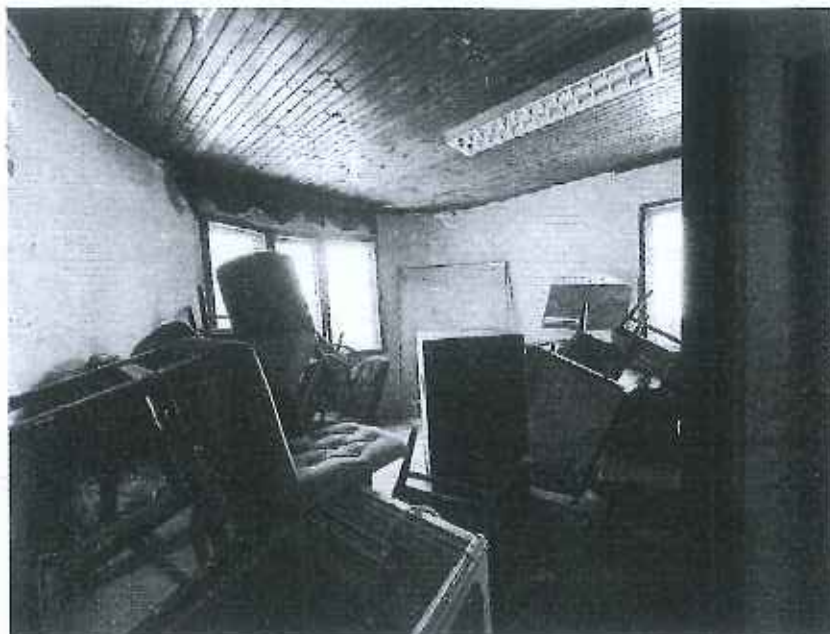


Foto 09. Foto e brendshme e një hapësire të objektit me etazhitet B+P, prill 2025



Foto 10. Foto e brendshme e një hapësire të objekt me etazhitet B+P, prill 2025

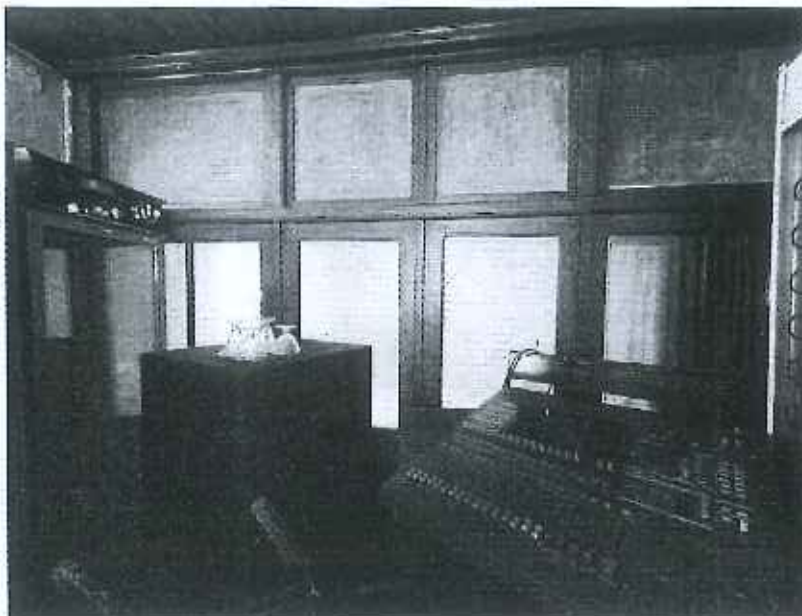


Foto 11. Foto e brendshme e një hapësire të objekt me etazhitet B+P, prill 2025

Qasja në përdheshën e objektit bëhet direkt nga ana jugore e rrugës Mbreti Pirro, ndërsa te hapësira e bodrumit hyhet nga kopshti përmes shkallëve të punuara nga betoni i armuar dhe një dere nga druri.

Objekti i ka hapje -dritare në tri anë (fasadën veriore, lindore dhe jugore) të cilat janë të punuar nga druri dhe të ngjyrosura me ngjyrë kafe njëjtë sikurse dera hyrëse dhe dyert e brendshme të hapësirave të brendshme të cilat poashtu janë të punuara nga druri me ngjyrë kafe. Si shtresë finale muret e mbrendshme të përdheshës në objekt kanë suvajën dhe janë të ngjyrosura me nuancë të celur të ngjyrës së kuqe ndërsa plafonet disa si shtresë finale kanë kanë suvanë me gjyrë të bardhë ndërsa hapësirat tjera kanë pllafone të mveshura me dru.

Dyshemetë te hapësirat e brendshme dhe hollit hyrës në përdheshë si shtresë finale kanë rasat e drurit me ngjyrë natyrale të druri . Pjesës hyrëse në objekt i paraprinë një strehë e punuar nga betoni dhe e suvatuar me llaq. Kjo strehë është e ngjyrosur me ngjyrë të bardhë.

Pasi që objekti tani nuk përdoret më d.m.th. është i pashfrytëzuar gjatë kohës së inspektimit ka qenë e mbushur me inventa të ndryshëm si karriga, tavolina, pajisje elektronike dhe gjësende të ndryshme nga të cilat ka qenë e pamundur qasja në secilën hapësirë të brendshme të objektit në përdheshë. Nga inventari i pranishëm në objekt mund të konkludohet që objekti është përdorur së fundi për afarizëm dmth është shfrytëzuar si lokal hotclerik-restaurant.

Objekti ventilohet dhe ajrosen në mënyrë natyrale përgjatë fasadës veriore, jugore dhe lindore të cilat njëkohësisht edhe i japin ndriqimin natyral të mjaftueshëm hapsirave të mbrendshme të objektit shtëpi banimi.

Nga pamja vizuale shihet që objekti-shtëpi banimi me etazhitet B+P nuk ka pasur mirëmbajtje të mirëfilltë për një kohë të gjatë dhe renovime për të cilat ka më se nevojë si të hapësirave të brendshme poashtu edhe të atyre të jashtme andaj marr këtë në konsideratë në përgjithësi gjendja e objektit është mesme me tendencë nga e dobëta.

1.4 GJENDJA E OBJEKTIT

Pas vizitës në teren të realizuar më 30/04/2025 dhe analizave bërë objektit në përgjithësi mund të konkludohet se objekti shtëpi ndërtuar në parcelën me numër kadastrale 2729-0 dhe me etazhitet B+P në pronësi të z. Artan Sali Kelmendi & znj. Egzana Sejjedin Kelmendi nuk shihet se ka ulje, por ka disa plasaritje të objektit në themele, dëmtim të suvasë së hapësirave të brendshme dhe të fasadës, dëmtim të pjesërishëm të kulmit, por nuk ka ndonjë dëmtim të theksuar të strukturës.

Shihet se në objekt gjatë viteve nuk ka pasur intervenime dhe mirëmbajtje të mirëfillt të hapsirave të brendshme dhe të jashtme dhe renovime të medha për të cilat ka më se nevojë të madhe, andaj mar në përgjithësi objekti ka gjendje të mesëm me tendencë nga e dobëta. Përdorimi i mëtutjeshëm eventua i objektit kërkon intervenime në renovime imediate para shfrytëzimit konform ligjit të ndërtimit Nr. 04L-110 poashtu edhe në aspektin e kërkesave themelore të shëndetit dhe të sigurisë së shfrytëzimit të objektit.

1.5 INFRASTRUKTURA TEKNIKE

Objekti ka qasje në infrastrukturë publike- qasje direkte në rrugën Mbreti Piro, qasje në rrjetin elektroenergjetik të qytetit, në ujësjellësin dhe kanalizimin e qytetit. Për shkak të pamundësisë së inspektimit të të gjitha hapësirave të brendshme të objektit dhe për shkak të joshfrytëzueshmërisë për një kohë të gjatë nuk kemi të dhëna se si janë ngrohur hapësirat e brendshme të objektit.

1.6 INFRASTRUKTURA SOCIALE

Duke marrë parasysh që institucionet komunale dhe publike gjenden në afërsi të objektit si dhe frekuentimin e madhë të njerëzve në atë pjesë mund të thuhet se objekti me etazhitet B+P gjendet në një nga zonat më të mira të qytetit të Pejës.

Raport i dokumentimit të gjendjes ekzistuese të objektit me etazhetet B+P në pronësi të Artan Sali Kelmendi &
Rozana Seifedin Kelmendi - ZK Pejë

Sipërfaqja totale bruto e objektit me etazhetet B+P:

Etazhet	Sipërfaqja bruto e etazheve	Sipërfaqja totale bruto e objektit shtëpi banimi
Bodrumi	5-30.00m ²	
Përdhesa	5-90.00m ²	
	Gjithsej sip. bruto e objektit:	5-120.00m ²

Data e inspektimit : 30/04/2025

Data e hartimit të raportit: 29/05/2025

Punuar nga: Albana Bajrami, ing. ark.

Albana Bajrami



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 14.03.2025 mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i 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" dhe Rregullores (QRK) Nr.09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim, mori në shqyrtim kërkesën referencë: 15-463/-LRL-74-2025 datë 04.03.2025, (Pranuar në MFPT Nr 73/2025 prot, Datë 10.03.2025), që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna Pejë

Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim referencë: 15-463/-LRL-74-2025 datë 04.03.2025-Komuna Pejë

PËRMBAJTJA

Prona: 5755-118

Pronar : Komuna e Pejës

Zona Kadastrale: Pejë

Komuna: Pejë

Data e inspektimit : 30.04.2025

Data e Vlerësimit: 29.05.2025

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

Vlera e pronës së paluajtshme: 611,280.00 EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamentin 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", me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr.03/L-205, si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji Udhëzimin Administrativ nr 02/2015 të miratuar nga Ministria e Financave " Për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përllogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin".

Po ashtu me hyrjen në fuqi të Ligjit Nr. 06/L-092 Për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunes", Divizioni për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme i është shtuar edhe përgjegjësia e vlerësimit të pronave të paluajtshme të cilat janë objekt Këmbimi i pronës komunale me persona fizik dhe juridik.

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

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

"Pronë e Paluajtshme" nënkupton

- (i) tokën,
- (ii) ndërtesat ose pjesët e veçanta të një ndërtese të ndërtuara në, mbi ose 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:

Komuna e Pejës	Komuna e Pejës
Adresa:	
Zona kadastrale:	Pejë
Nr. i pronës:	5755-118
Komuna:	Pejë
Kultura/ Klasa:	Infrastrukturë/Rrugë
Sipërfaqja e përgjithshme:	7641m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

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

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

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 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.

Zona për të cilën po bëhet ky raport vlerësimi është lagje periferike e Qytetit të Pejës përkatësisht zonë malore e quajtur Maja e Zezë. Zona Kadastrale Carraver shtrihet në vrye të qyteit të Pejës, ka terren kryesisht kodrinor malor, përshkak të pozitës gjeografike, dhe afërsisht me qyteitin e Pejës kjo zonë kohët e fundit është zhvilluar si zonë turistike, ku vërehen që janë ndërtuar objekte të shumta të tipit të villave.

Për vlerësimin e pronës së paluajtshme, stafi i Divizionit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme për Shpronësim dhe Këmbim, 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 vlerësimi.

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.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

***Objekt vlerësimi në këtë raport është**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit

Prona me numër 5755-118, e regjistruar me kulturë "Infrastrukturë/Rrugë" në Zonën Kadastrale Pejë, ka një formë të rregullt dhe një sipërfaqe të madhe. Ajo shtrihet në pjesën lindore të qytetit, pranë objektit të Elkos-it, në hyrje të qytetit dhe afër shtratit të Lumit Lumbardh. Sipas gjendjes në terren, prona objekt vlerësimi sipas gjendjes në terren nuk përdorej për ndonjë qëllim të caktuar, ishte djerrinë e pa mirëmbajtur.

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 palujtshme.

Prona objekt i vlerësimit, vlerësohet bazuar në kërkesë referencë: 15-463/-LRL-74-2025 datë 04.03.2025-Komuna Pejë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja sipas elaboratit:	7641 m ²
Sipërfaqja që vlerësohet:	7641m ²
Prona u inspektua me datë :	30.04.2025

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.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

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

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.

V. KONKLZIONI

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

Raporti i Vlerësimit është hartuar pas aprovimit të tabelave nga U.D Drejtoresha e Departamentit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin, 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 në Departamentin për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.

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

- Kontratat e shitblerjes për zonën përreth nga Cama Tool;
- Referencat nga vlerësimi për qëllim tatimi;

Opinionimi për Vlerën e pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme pas aprovimit të tabelave nga U.D Drejtoresha e Departamentit për Vlerësimin e Pronave të Paluajtshme, është:

Numri i pronës	Sipërfaqja për vlerësim m ²	Çmimi i tokës (€/m ²)	Totali (€)
5755-118	7641 m ²	80.00€	611,280.00 €

Zyrtarët e DVPPSHK-së:

1.  Numri i licencës_VP026

2.  Numri i licencës_VP099

Udhëheqësja e DVPPSHK-së:

_____ Numri i licencës_VP004



Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe hartat e parcelës(ave) përkatëse
2. Dokumentat e pronësisë.
3. Fotografite e Prones dhe zones per-rrethi.



[illegible][illegible][illegible]

Entstehungsort: München, ca. 1880/1890

Serial and Sluice	High above normal floods Open to navigation Flood Speed (ft)	Velocity of flood Flood in feet Flood in ft/sec	Velocity of flood Flood in ft/sec Flood in ft/sec	Velocity of flood Flood in ft/sec Flood in ft/sec
1	100 ft above normal flood	100 ft	100 ft	100 ft

B. FACHBEREICH INGENIEURWESEN / FACHBEREICH INGENIEURWESEN - OWENKURPASSSENOR								
1. Fachgebiet / Fachrichtung	2. Fachgebiet / Fachrichtung	3. Fachgebiet / Fachrichtung	4. Fachgebiet / Fachrichtung	5. Fachgebiet / Fachrichtung	6. Fachgebiet / Fachrichtung	7. Fachgebiet / Fachrichtung	8. Fachgebiet / Fachrichtung	9. Fachgebiet / Fachrichtung
1. Fachgebiet / Fachrichtung	2. Fachgebiet / Fachrichtung	3. Fachgebiet / Fachrichtung	4. Fachgebiet / Fachrichtung	5. Fachgebiet / Fachrichtung	6. Fachgebiet / Fachrichtung	7. Fachgebiet / Fachrichtung	8. Fachgebiet / Fachrichtung	9. Fachgebiet / Fachrichtung



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

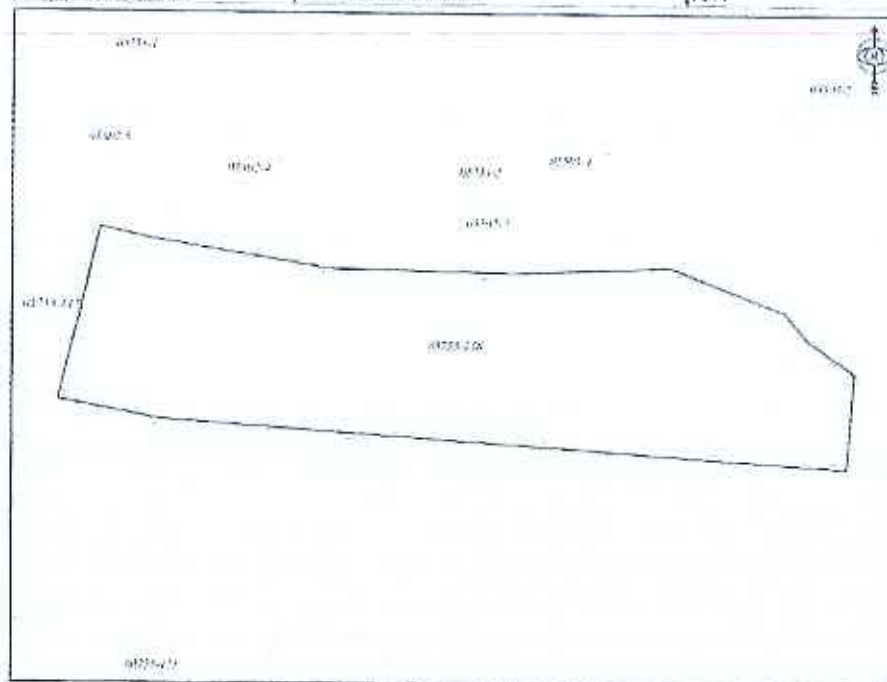
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVO / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

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

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastal Zone: Pejë

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vista/Type	Sipërfaqja/Površina/Area m ²
P-71611071-05755-118	Parcelë / Parcela / Parcel	7641



Shkalla/Razmera/Scale: 1:1162

