

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

Nr. i Org. / Br. Prot. / Org. Unit / Br. Prot. / Prot. No.: 09 / 378

Nr. i fletëve / Broj stranica / No. pages: 1 / 31 / 10.2019

Datimi / Datum / Date: 31.10.2019

Drejtori / Direktor / Director: PRISHTINË/A



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

Ministria e Financave
Ministarstvo Finansija - Ministry of Finance

Departamenti i Tatimit në Pronë - Odeljenje za porez na imovinu - Department of Property Tax

REFERENCË:	
PËR/ZA/TO:	z. Agim VELIU, Kryetar i Komunës, Podujevë
CC:	z. Isuf LATIFI, Drejtor për Buxhet dhe Financa z. Shpresa MALOKU, Menaxhere e Tatimit në Pronë
PËRMES/PREKO/THROUGH:	z. Naim BAFTIU, Sekretar i Përgjithshëm, MF
NGA/OD/FROM:	Shkelzen MORINA, Drejtor i Departamentit të Tatimit në Pronë, MF
TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:	Raport mbi vlerësimin e përgjithshëm për Objekte Rezidenciale për Komunën Podujevë
Nr. i zyrës:	Lokacioni:
Br. kancelarije:	DTP
Room No:	Kucni: MF
	Extension:
	Data:
	Datum: 30 Tetor, 2019
	Date:

I nderuar Kryetar,

Departamenti i Tatimit në Pronë në Ministrinë e Financave në përputhje me nenin 18, paragrafi 5 dhe 6 i Ligjit Nr.06/L-005 për Tatimin në Pronën e Paluajtshme, ka nxjerrë raportin për Komunën e Podujevës mbi vlerësimin e përgjithshëm të pronave të paluajtshme, Kategoria e pronës Objekte Rezidenciale (bashkëngjitur kësaj shkresë), në kuadër të të cilit janë përcaktuar zonat e vlerave dhe nivelet e vlerave të pronave të paluajtshme që janë brenda territorit të komunës, në përputhje me nenin 17, paragrafi 1 i Ligjit Nr. 06/L-005 për Tatimin në Pronën e Paluajtshme.

Raporti i vlerësimit të përgjithshëm është nxjerr pas kryerjes së vlerësimit për të përcaktuar nivelet e vlerave për Shtëpi Familjare, Apartament, Garazhë për Shfrytëzim Privat dhe Objekt tjetër Rezidencial, kategori këto të përcaktuara në përputhje me nenin 4 të UA MF-Nr. 03/2018 për Metodologjinë e Vlerësimit.

Gjatë procesit të vlerësimit të pronave të paluajtshme Objekteve Rezidenciale, janë analizuar vlerësimet nga komuna përgjatë viteve të mëparshme deri në vitin 2019. Fillimisht është bërë identifikimi i zonës qendër (zona kryesore me çmimin më të lartë për M²) dhe përveç kësaj janë aplikuar koeficientet për derivimin e vlerave nga zona kryesore (zona qendër) në zonat tjera jashtë saj dhe zonat më të largëta.

Aktualisht tregu i pronave rezidenciale në Republikën e Kosovës është i mangët sa i përket kontratave të shitblerjeve gjë që e bën procesin e vlerësimit mjaft kompleks për të përcaktuar nivelin e përafërt të vlerës duke u bazuar në metodën e krahasimit të shitblerjeve. Gjithashtu përgjatë vitit 2019 ka qenë e pamundur krijimi i shtresës së hartës zonale veçmas për Objektet për

Shtëpi Familjare dhe gjithashtu për Apartament. Krijimi këtyre shtresave të hartave për vlerësim do të jetë i mundur gjatë viteve në vijim për të gjitha kategoritë e pronave.

Si rrjedhojë, në mungesë të shitjeve, përveç derivimit të vlerave kemi aplikuar edhe qasjen e simulimit të vlerave të tregut duke aplikuar koeficient për zona dhe nivele të vlerave për ta derivuar nivelin e vlerës nga zona kryesore e komunës (zona qendër) dhe zonat tjera brenda juridiksionit të komunës.

Gjatë procesit të vlerësimit, në mungesë të veglave për ti ndryshuar kufijtë e zonave të vlerave apo edhe krijimit të zonave të reja në mënyrë që të krijohet shtresë e veçantë e hartës zonale për kategoritë e pronave rezidenciale janë përdorur si zgjidhje zonat e njëjta me ato të krijuara për tokat rezidenciale, zonim dhe vlerësim ky i kryer gjatë vitit 2018 dhe i aplikuar për vitin 2019. Kjo, edhe për arsyen se vlera e tokës ndikon edhe në vlerën e objektit, në zonat ku vlera e parcelës rezidenciale është më e lartë, konsiderohet si faktor që ndikon gjithashtu në vlerën e objektit.

Gjatë viteve në vijim do të rishikohen zonat dhe nivelet e vlerave për pronat e paluajtshme të përcaktuara deri më tani, dhe atë, aty ku është e nevojshme ndryshimi i kufijve të zonave ekzistuese apo edhe krijimi i zonave të reja nëse një gjë të këtillë e kërkon tregu i lirë i shitjeve dhe ka informacion të bollshëm.

Për qëllime të tatimit në pronë aplikohet vlerësimi në masë i pronave të paluajtshme, ku pronat brenda një zone të caktuar gjeografike, të së njëjtës kategori vlere, kanë vlera tregu të përafërta e cila nënkupton se niveli i vlerës (çmimi për M^2) është i njëjtë në atë zonë vlere të caktuar.

Tatimi në pronë në Republikën e Kosovës është i bazuar në vlerën e tregut, prandaj në të ardhmen për ne dhe Komunën mbetet synim përmirësimi dhe pasqyrimi i përafërt i shitjeve të ndodhura ku një pronë do të shkëmbehet në datën e vlerësimit, mes një shitësi dhe një 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.

Gjatë periudhës sa është punuar në vlerësimin e pronave rezidenciale janë zhvilluar takime me zyrtarët e Zyrave për Tatimin në Pronë të komunës për të koordinuar dhe harmonizuar idetë, propozimet dhe sugjerimet në lidhje me vlerësimin e kësaj kategorie të pronave për vitin e parë të vlerësimit në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Raporti mbi vlerësimin e përgjithshëm për Komunën Podujevë (bashkëngjitur kësaj shkrese) përmban informacionin si vijon:

- emrin e Komunës;
- datën e nxjerrjes;
- nivelin/nivelet e vlerës/vlerave për çdo zonë vlere;
- hartat e zonave të vlerave; dhe
- një përshkrim të çdo zone vlere;

Me respekt!



RAPORT MBI VLERËSIMIN E PËRGJITHSHËM

Komuna: PODUJEVË

Data e nxjerrjes: 30.10.2019

NJËSITË REZIDENCIALE TË OBJEKTEVE

- Niveli/Nivelet e vlerës/vlerave në çdo zonë vlere

Nivelet e Vlerave (€/m ²)				
PODUJEVË				
OBJEKTE REZIDENCIALE				
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës			
	Shtëpi familjare	Apartament	Garazh për shfrytëzim privat	Objekt tjetër rezidencial
1801	€ 325.00	€ 350.00	€ 110.00	€ 160.00
1802	€ 275.00	€ 300.00	€ 95.00	€ 140.00
1803	€ 275.00	€ 300.00	€ 95.00	€ 140.00
1804	€ 275.00	€ 300.00	€ 95.00	€ 140.00
1805	€ 230.00	€ 250.00	€ 80.00	€ 120.00
1806	€ 230.00	€ 250.00	€ 80.00	€ 120.00
1807	€ 275.00	€ 300.00	€ 95.00	€ 140.00
1808	€ 180.00	€ 190.00	€ 60.00	€ 90.00
1809	€ 200.00	€ 220.00	€ 70.00	€ 100.00
1810	€ 230.00	€ 250.00	€ 80.00	€ 120.00
1811	€ 200.00	€ 220.00	€ 70.00	€ 100.00
1812	€ 200.00	€ 220.00	€ 70.00	€ 100.00
1813	€ 200.00	€ 220.00	€ 70.00	€ 100.00
1814	€ 180.00	€ 190.00	€ 60.00	€ 90.00
1815	€ 180.00	€ 190.00	€ 60.00	€ 90.00
1816	€ 180.00	€ 190.00	€ 60.00	€ 90.00
1817	€ 180.00	€ 190.00	€ 60.00	€ 90.00

Harta e zonave të vlerave



PËRSHKRIMI I ZONAVE TË VLERAVE

Numri i zonës së vlerës: 1801

1. **Emri i zonës së vlerës:** Qendra.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë e vlerës përfshinë qendrën e qytetit dhe karakterizohet si zona më kryesore e komunës, e zhvilluar për nga infrastruktura dhe shërbimet publike të cilat mirëmbahen në mënyrë të veçantë për dallim nga zonat tjera. Popullimi dhe frekuentimi i qytetarëve në këtë zonë është më i theksuar.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1802

1. **Emri i zonës së vlerës:** Terminali Doganor.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet rreth qendrës në drejtim të terminalit doganor deri të magjistralja Prishtinë-Merdare. Është e zhvilluar për nga infrastruktura dhe shërbimet publike të cilat mirëmbahen në mënyrë të rregullt. Popullimi dhe frekuentimi i qytetarëve në këtë zonë është i theksuar.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1803

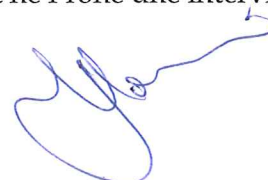
1. **Emri i zonës së vlerës:** Qendër Perëndim.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa e qytetit në perëndim e cila kufizohet me zonën qendër (zonën kryesore), e zhvilluar për nga infrastruktura dhe shërbimet publike të cilat mirëmbahen në mënyrë të rregullt. Popullimi dhe frekuentimi i qytetarëve në këtë zonë është i theksuar.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1804

1. **Emri i zonës së vlerës:** ETC dhe Rrjedha e Lumit Llap.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona afër qendrës dhe shtrihet gjatë rrugëve kryesore që lidhin Podujevën me magjistralen Prishtinë-Merdare. E zhvilluar për nga infrastruktura dhe shërbimet publike të cilat mirëmbahen në mënyrë të rregullt. Popullimi dhe frekuentimi i qytetarëve në këtë zonë është i theksuar.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerësimit: 1805

1. **Emri i zonës së vlerës:** Lagjja e Bebushve.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa rreth qytetit në anën e djathtë të magjistrales Prishtinë-Merdare. E zhvilluar për nga infrastruktura dhe shërbimet publike të cilat mirëmbahen në mënyrë të rregullt. Popullimi dhe frekuentimi i qytetarëve në këtë zonë është i theksuar.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.



Numri i zonës së vlerës: 1806

1. **Emri i zonës së vlerës:** Lagjja Kuvajti.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Periferia e qytetit deri në kufi me lagjen Kuvajti, me infrastrukturë që mirëmbahet në mënyre të rregullt, kryesisht me shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1807

1. **Emri i zonës së vlerës:** Qendra Lindore.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa Veri-Lindore e qytetit që kufizohet me qendrën, e cila ka infrastrukturë që mirëmbahet në mënyrë të rregullt. Popullimi dhe frekuentimi i qytetarëve në këtë zonë është i theksuar, kryesisht me shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1808

1. **Emri i zonës së vlerës:** Murgullë, Dumnicë, Dobratin.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa periferike e komunës së Podujevës që kufizohet me Mitrovicën dhe Leposaviqin. Karakterizohet me fshatra të shpërndara, kryesisht shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1809

1. **Emri i zonës së vlerës:** Bradash, Bajçinë, Velikarekë, Llapashticë e Epërme.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Periferia e perëndimore komunës së Podujevës, brenda se cilës janë disa fshatra, kryesisht shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1810

1. **Emri i zonës së vlerës:** Letancë, Peran, Obrance, Pjesa Jugore e Dumnicës së Poshtme, Shtedim, Surkish, Gllamnik, Llapashticë e Poshtme.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë shtrihet rreth qytetit të Podujevës, brenda së cilës janë disa fshatra të shpërndara. Karakterizohet me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1811

1. **Emri i zonës së vlerës:** Siboc i Epërm, Kunushec, Penuhë, Lluzhan, Shakovicë, Lupç i Poshtëm, Sallabajë.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Periferia e komunës së Podujevës përgjatë rrugës Podujevë-Prishtinë deri në kufi me komunën e Prishtinës. Karakterizohet me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.



4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1812

1. **Emri i zonës së vlerës:** Sfeçël, Dumosh, Siboc i Poshtëm, Kaçibeg, Llugë, Balloc.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet në pjesën lindore të Podujevës, brenda së cilës janë disa fshatra të shpërndara. Karakterizohen me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1813

1. **Emri i zonës së vlerës:** Miroc, Merdar, Lladoc, Shajkoc, Batllavë, Gërdoc, Bellopojë, Radujec.
2. **Përshkrim i zonës së vlerësimit:** Shtrihet në pjesën më të largët lindore të Podujevës. Brenda së cilës janë disa fshatra të shpërndara. Karakterizohen me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1814

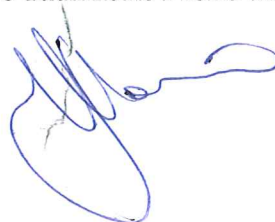
1. **Emri i zonës së vlerës:** Orllan.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa periferike e komunës së Podujevës, saktësisht zona rreth liqenit të Batllavës, ka të ndërtuara shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1815

1. **Emri i zonës së vlerës:** Tërnavë, Halabak.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Periferia e komunës së Podujevës e cila kufizohet me komunën e Vushtrrisë, vendbanimet janë të shtrira përgjatë luginës, kryesisht me shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Numri i zonës së vlerës: 1816

1. **Emri i zonës së vlerës:** Dyz, Herticë, Surdull, Turuçica, Rakinicë, Bërvenik, Kushevicë, Brainë.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë hapësirat periferike të komunës së Podujevës e cila kufizohet me komunën e Prishtinës dhe karakterizohet më shumë me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjare të shpërndara brenda zonës.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.



Numri i zonës së vlerës: 1817

1. **Emri i zonës së vlerës:** Herticë, Turuçica, Brainë, Kushevicë.
2. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë hapësirat periferike të komunës së Podujevës e cila kufizohet me komunën e Prishtinës dhe karakterizohet më shumë si zonë kodrinoro-malore brenda së cilës ka pak ndërtime të ulëta, kryesisht janë shtëpi familjare.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Nuk ka të dhëna.
4. **Vlerësimi:** Niveli i derivuar i vlerës përmes koeficienteve dhe simulimi i tregut.
5. **Burimi i informatave:** Baza tatimore e aplikuar nga Zyra e Tatimit në Pronë dhe intervistat.

Shkelzen MORINA

