

TETOR 2023

PËRCAKTIMI I VLERËS SË PËRAFËRT TË TREGUT TË NDËRTIMEVE TË LEGALIZUARA



Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës
Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure



LEGALIZO
NDËRTIMIN

TABELA E PËRMBAJTJES

I. HYRJE.....	2
II. ARLPL - SIPËRFAQJA E NDËRTIMEVE TË LEGALIZUARA DHE REGJISTRUARA NË KADASTËR DHE RDPP	3
III. HARTAT E ZONAVE TË VLERËS.....	4
III.1. Procesi i identifikimit të vlerës së zonës përkatëse kadastrale	4
III.2. Kategoria e pronës	5
III.3. Viti i vlerësimit	5
III.4. Objekt/Parcelë	5
III.5. Kategoria e vlerës	6
III.6. Zona e vlerësimit	7
IV. KALKULIMI I VLERËS SË PËRAFËRT TË TREGUT PËR NDËRTIMET E LEGALIZUARA	8
V. LLOGARITJA E VLERËS SË PËRAFËRT TË TREGUT TË NDËRTIMEVE TË LEGALIZUARA - SHEMBULL.....	9

Ky dokument është përgatitur nga Ministria Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, me mbështetje nga Programi i USAID për Qeverisjen Ekonomike në Kosovë. Pikëpamjet e shprehura në këtë publikim nuk i pasqyrojnë domosdoshmërisht pikëpamjet e Agjencisë së Shteteve të Bashkuara për Zhvillim Ndërkombëtar ose të Qeverisë së Shteteve të Bashkuara.

I. HYRJJE

Legalizimi i ndërtimeve pa leje është proces me përfitime të shumta për qytetarët, duke filluar nga sigurimi i të drejtave pronësore, bartja e të drejtës pronësore përmes shitblerjes apo trashëgimisë si dhe mundësia e hipotekimit të ndërtimit.

Krahas numrit të ndërtimeve apo sipërfaqeve ndërtimore totale të legalizuara, kalkulimi i vlerës së përafërt të tregut të këtyre ndërtimeve të legalizuara, është një e dhënë e rëndësishme e cila pasqyron ndikimin pozitiv të këtij procesi në zhvillimin ekonomik të vendit.

Vlera e përafërt në treg e ndërtimeve të legalizuara dhe regjistruara në Kadastër dhe në Regjistrin e të Drejtave për Pronësi të Paluajtshme (RDPP) tregon për vlerën e përafërt të kapitalit të zhbllokuar që bëhet pjesë e ekonomisë formale dhe rrjedhimisht mund të ndikojë në zhvillimin ekonomik të vendit.

Metodologjia për kalkulimin e vlerës së përafërt në treg të ndërtimeve të legalizuara e shpjeguar në këtë dokument është zhvilluar nga Programi i USAID për Qeverisje Ekonomike në Kosovë dhe është aplikuar në mënyrë konsistente në dhjetë komuna, për të cilat këto kalkulime janë bërë në baza mujore. Kalkulimi më pas është publikuar në uebfaqet e këtyre komunave, duke i ofruar qytetarëve transparencë mbi të arriturat në proces të legalizimit. I bashkëngjitur në këtë dokument është **Shtojca I**, që përmban formën e publikimit me treguesit kryesor të performancës së procesit të legalizimit e cila duhet të azhurnohet nga komuna me logon përkatëse si dhe të azhurnohet në baza mujore me të dhënat e përditësuara të legalizimit.

Qëllimi i këtij dokumenti është shpjegimi i burimeve të të dhënave dhe hapave të nevojshëm për kalkulimin e vlerës së përafërt treg për ndërtimet e legalizuara, në mënyrë që kjo metodologji të jetë e qasshme për përdorim nga të gjitha komunat e Kosovës.

Përcaktimi i vlerës së tregut të objekteve të legalizuara bazohet në dy burime kryesore të të dhënave:

1. **Komunat** - Sipërfaqet e ndërtimeve të legalizuara dhe të regjistruara në Kadastër dhe RDPP sipas zonave kadastrale të gjeneruara nga Aplikacioni për Regjistrimin e Lëndëve në Proces të Legalizimit (ARLPL);
2. **Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve/ Departamenti i Tatimit në Pronë** - Si e vetmja bazë gjithëpërfshirëse mbi vlerat e pronave të paluajtshme, për të gjitha komunat dhe të gjitha zonat brenda tyre, të gjenerura nga Harta e Zonave të Vlerave.

Si bazë për kalkulimin e vlerës së tregut është sipërfaqja e ndërtimeve të legalizuara dhe regjistruara në Kadastër/RDPP. Kjo sipërfaqe gjenerohet automatikisht për zonë kadastrale si rezultat i regjistrimit të lëndëve në ARLP i cili është i dizajnuar të përdoret nga zyrtarët komunal për të vendosur të dhënat bazike të ndërtimeve pa leje nga - faza e aplikimit, shqyrtimit e deri tek regjistrimi në Kadastër dhe RDPP. Në këtë mënyrë, ARLP mundëson gjenerimin e dhënave të ndryshme, përfshirë sipërfaqet e ndërtimeve të legalizuara sipas zonës kadastrale.

Ndërsa si bazë për të përcaktuar vlerën e tregut të sipërfaqes së legalizuar sipas zonës kadastrale, aplikohet vlerësimi zyrtar i pronave të paluajtshme për të gjithë Kosovën, që bëhet nga Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve/ Departamenti i Tatimit në Pronë. Ky vlerësim prezentohej nëpërmjet hartave të zonave të vlerës ku tregohet dallimi i vlerës për sipërfaqe (m²) në varësi të lokacionit të ndërtimit. Zonat e komunave për këtë qëllim janë të ndara në nivele të ndryshme, ku secila zonë e ka vlerën për sipërfaqe, përkatësisht vlerë për metër katror (m²). Nivelet e vlerës

kryesisht rriten sa më afër që është prona me qendrën e një qyteti, shërbimeve të ndryshme komunale dhe qasja në infrastrukturën rrugore apo rrjetit infrastrukturor dhe furnizues.

II. ARLPL - SIPËRFAQJA E NDËRTIMEVE TË LEGALIZUARA DHE REGJISTRUARA NË KADASTËR DHE RDPP

ARLPL është baza qendrore e të dhënave për procesin e legalizimit të cilit mund t'i qasemi përmes ndërfaqes së krijuar me MS-Access. Ky aplikacion menaxhohet nga Ministria e Mjedisit Planifikimi Hapësinor dhe Infrastrukturës (MMPHI) dhe është destinuar që të përdoret nga zyrtarët komunal për të regjistruar të dhënat nga procesi i legalizimit duke përfshirë të gjitha fazat:

- pranimin e aplikimit,
- shqyrtimin e aplikimit,
- vendimet e marra, dhe
- regjistrimin në Kadastër dhe në Regjistrin e të Drejtave për Pronësi të Paluajtshme (RDPP), për kategorinë I dhe ato në kategorinë II të përfunduara dhe të papërfunduara.

ARLPL përmban raporte statistikore të ndryshme, të cilët përdoruesi (komuna) mund t'i hapë duke klikuar në butonin 'Raportet' në dritaren kryesore. Në dritaren 'Raportet' gjenden pesë nën-faqe të cilat përmbajnë të dhëna të ndryshme statistikore për monitorim të procesit të legalizimit. Një ndër këto raporte që përdoret si bazë për përcaktimin e vlerës në treg për ndërtimet e legalizuara është "Sipërfaqja e Legalizuar".

komuna	kategoria	perfunduar_al	funksioni	zona	dime_per_cert	regjistruara_ne	siperfaqe_ne_RDPP	siperfaqe_e_legalizuar
PRIZREN	I & Shtepi II	Perfunduar		DUSHANOVË	1	0	0	271.61
PRIZREN	I & Shtepi II	Perfunduar		PRIZREN	2	2	533.94	533.94
PRIZREN	I & Shtepi II	Perfunduar	Depo ku nuk deponohen mat. të rrezikshme (deri 1500m2)	PRIZREN	1	1	460.64	460.64
PRIZREN	I & Shtepi II	Perfunduar	Garazh në shërbim të shtëpisë	ATMAGJË	1	1	75.22	75.22
PRIZREN	I & Shtepi II	Perfunduar	Garazh në shërbim të shtëpisë	DUSHANOVË	3	1	53.69	219.98
PRIZREN	I & Shtepi II	Perfunduar	Garazh në shërbim të shtëpisë	PRIZREN	18	16	1062.4	1131.42
PRIZREN	I & Shtepi II	Perfunduar	Garazh në shërbim të shtëpisë	REÇAN	1	1	176.46	176.46
PRIZREN	I & Shtepi II	Perfunduar	Shtepi		2	2	655.11	655.11
PRIZREN	I & Shtepi II	Perfunduar	Shtepi	ATMAGJË	1	1	294.75	294.75

Fotografia 1: Fragment nga raporti i ARLPL-së – "Sipërfaqja e legalizuar"

Për llogaritjen e vlerës së përafërt në treg, gjenerimi i raporteve për sipërfaqet e legalizuara nga ARLPL bëhet në formatin Excel, dhe për çështje praktike në mënyrë që të jetë më lehtë i krahasueshëm me hartat e zonave të vlerës, raporti mund të sortohet dhe kategorizohet si në vijim:

- Kategoria,
- Funksioni,
- Zona,
- Vendime për certifikatë,

- Të regjistruara në RDPP,
- **Sipërfaqja në RDPP**,
- Sipërfaqja e legalizuar.

Sipërfaqja në RDPP e zgjedhur sipas kategorisë, funksionit dhe zonës kadastrale përkatëse, është komponenti kryesor që duhet shumëzuar me vlerën për metër katror (m²) të gjeneruar nga “Harta e Zonave të Vlerës” dhe do të rezultojë me vlerën e tregut për kategorinë, funksionin apo ndërtimin e caktuar.

III. HARTAT E ZONAVE TË VLERËS

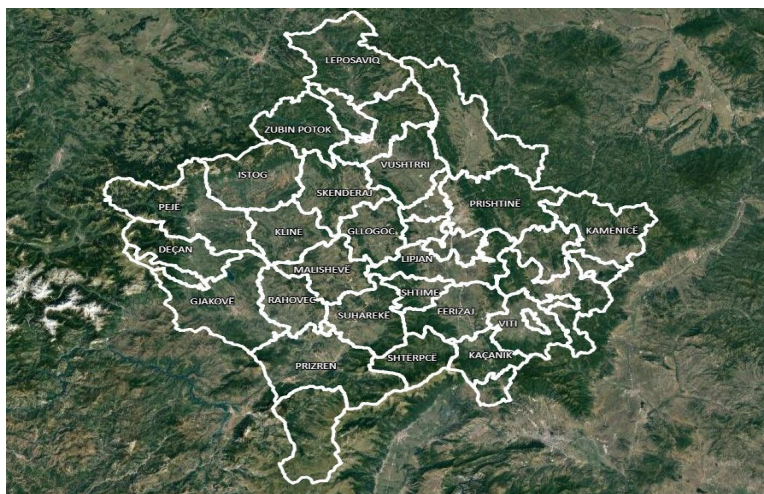
Harta që përcakton nivelet e vlerës të pronave për tërë Kosovën gjendet në uebfaqen e Ministrisë së Financave, Punës dhe Transfereve, në Departamentin e Tatimit në Pronë, përkatësisht [Map \(tatimineprone-rks.org\)](http://Map(tatimineprone-rks.org)).

Aty shihen të gjitha zonat e vlerës dhe nivelet e vlerës në këtë hartë. Zona e vlerës përcakton vlerën njësi (çmimin) për zonën e caktuar të komunës përkatëse, ndërsa niveli i vlerës përcakton vlerën njësi (çmimin) për zonën e caktuar të komunës përkatëse varësisht prej disa karakteristikave tjera të kategorive si p.sh viti i vlerësimit, nëse është ndërtim apo parcelë, si dhe funksioni i atij ndërtimi apo parcele.

Hartat e zonave të vlerës tregojnë se si dallon vlera për metër katror (m²) varësisht nga lokacioni. Në të gjitha komunat ekzistojnë disa zona të vlerës me nivele të vlerës të ndryshme (vlerë për m²). Zakonisht nivelet e vlerës rriten sa më afër një qendre të qytetit është prona, shërbimeve të ndryshme komunale dhe qasja në infrastrukturën rrugore apo rrjetit infrastrukturor dhe furnizues. Faqja është e disponueshme në tri gjuhë: shqip, serbisht dhe anglisht.

III.1. Procesi i identifikimit të vlerës së zonës përkatëse kadastrale

Në këtë hartë të zonave të vlerës shihen të gjitha zonat e vlerës dhe nivelet e vlerës për kategori të ndryshme të vlerës



Fotografia 2. Hartat e zonave të vlerës me kufijtë komunal

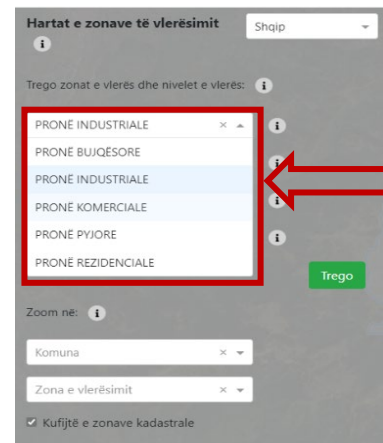
Fotografia 3. Harta e zonave të vlerës - opsionet e përzgjedhjes

III.2. Kategoria e pronës

Së pari duhet të përzgjidhet një kategori e pronës – ku pastaj përzgjedhjet tjera do të jenë të disponueshme. Kategoritë e pronës janë:

- Pronë Industriale,
- Pronë Bujqësore,
- Pronë Komerciale,
- Pronë Pyjore, dhe
- Pronë Rezidenciale

Varësisht funksionit të ndërtimit të legalizuar për të cilin jeni duke llogaritur vlerën në treg, e përzgjidhni kategorinë e pronës.



Fotografia 4. Përzgjedhja e kategorisë së pronës

III.3. Viti i vlerësimit

Përzgjidhni vitin e fundit për të parë zonat aktuale të vlerës dhe nivelet e vlerës. Këto nivele të vlerës përdoren për të përcaktuar vlerën e një prone dhe për të vlerësuar tatimin. Gjithashtu janë të disponueshme edhe zonat dhe nivelet historike të vlerës duke përzgjedhur vitet e mëhershme.



Fotografia 5. Përzgjedhja e vitit të vlerësimit

III.4. Objekt/Parcelë

Meqenëse nivelet e vlerës janë të ndryshme për objekte dhe parcela, është e domosdoshme të aplikohet përzgjedhja për Objekt ose Parcelë. Në rastin e legalizimeve të ndërtimeve pa leje çdoherë duhet të zgjedhim opsionin 'Objekt'.

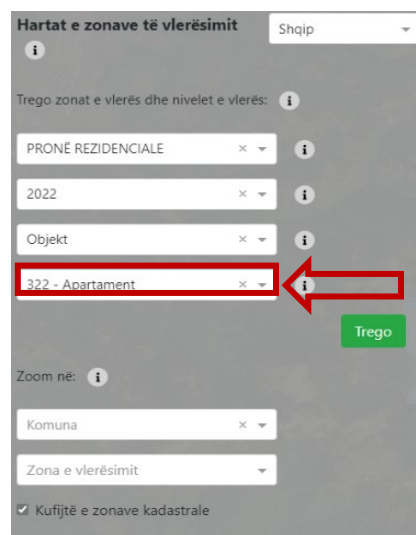


Fotografia 6. Përzgjedhja Objekt/Parcelë

III.5. Kategoria e vlerës

Secila kategori e pronës ka shumë nën kategori të ndryshme të vlerës. Varësisht nga përzgjedhja e kategorisë së pronës janë edhe opsionet për kategoritë e vlerës. Pastaj, varësisht nga funksioni i ndërtimit të legalizuar për të cilin kalkulohet vlera në treg, përzgjedhet kategoria e vlerës. Kategoritë e vlerës sipas kategorive të pronës janë:

- **Pronë bujqësore / Objekt**
 - 121 – Objekt bujqësor për bagëti
 - 122 – Hurdhë peshqish
 - 123 – Ahur / Kotec
 - 129 – Objekt tjetër bujqësor
- **Pronë Industriale / Objekt**
 - 521 – Fabrikë
 - 522 – Punëtori
 - 523 – Objekt për magazinim industrial
 - 529 – Objekt tjetër industrial
- **Pronë Komerciale / Objekt**
 - 421 – Dyqan
 - 422 – Zyrë
 - 423 – Restaurant
 - 424 – Hotel
 - 425 – Objekt për magazinim komercial
 - 426 – Garazhë komerciale
 - 427 – Pishinë
 - 428 – Fushë Sportive
 - 4210 – Pompë e karburanteve
 - 4211 – Objekt për shfrytëzim tjetër komercial
- **Pronë rezidenciale / Objekt**
 - 321 – Shtëpi familjare
 - 322 – Apartament
 - 323 – Garazhë për përdorim privat
 - 324 – Objekt tjetër rezidencial



Fotografia 7. Përzgjedhja e kategorisë së vlerës

III.6. Zona e vlerës

Në këtë option janë të listuara të gjitha komunat dhe varësisht përzgjedhjes mund të përqendrohet apo zmadhohet në një komunë të caktuar apo një zonë të caktuar të vlerës. Ky funksion është i disponueshëm vetëm kur të keni bërë përzgjedhjet

Hartat e zonave të vlerësimit Shqip

Trego zonat e vlerës dhe nivelet e vlerës:

PRONË REZIDENCIALE

2022

Objekt

322 - Apartament

Trego

Zoom në:

Komuna

Zona e vlerësimit

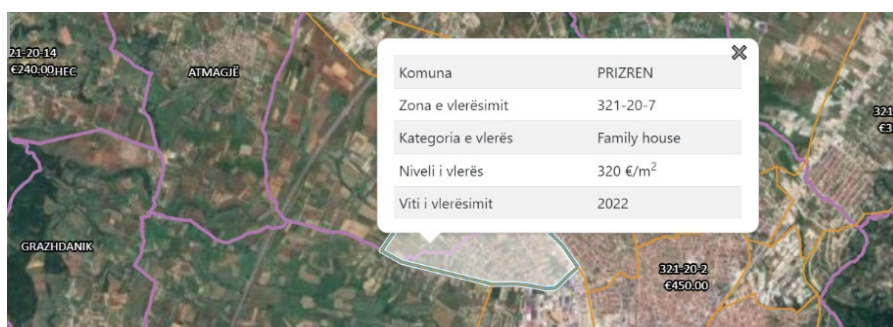
☒ Kufijtë e zonave kadastrale

Fotografia 8. Përzgjedhja e komunës dhe zonës së vlerësimit

Komuna	DEÇAN
Zona e vlerësimit	311-1-7
Kategoria e vlerës	Parcelë për shtëpi familjare
Niveli i vlerës	8 €/m ²
Viti i vlerësimit	2022

Fotografia 9. Të dhënat tabelare të zonës së vlerës

më lartë. Përzgjedhja e kufijve të zonave kadastrale është opsionale dhe ndihmon për orientim apo përputhje të zonës kadastrale me zonën e vlerës. Pasi të jenë bërë të gjitha përzgjedhjet shtypim butonin TREGO dhe në hartë na paraqitet Zona e Vlerës të komunës përkatëse me të dhënat tabelare.



Fotografia 10. Kufijtë e zonave të vlerës dhe zonave kadastrale

- Kufijtë e zonave të vlerës
- Kufijtë e zonave kadastrale

Vërejtje: Kufijtë e një zone të vlerës nuk përkojnë gjithmonë me kufijtë e zonave kadastrale, andaj identifikimi i zonës së vlerës brenda zonës kadastrale bëhet duke bërë krahasimin e hartave të zonave të vlerës me harta të zonave kadastrale në Gjeoportalin Shtetëror. Në rast se një zonë kadastrale përbëhet nga dy apo më shumë zona të vlerës, atëherë në kalkulimin e vlerës së tregut të një zone kadastrale me një funksion të caktuar, do të merret vlera më e ulët dhe më e lartë e zonave të vlerës në mënyrë që të kalkulohet mesatarja.

IV. KALKULIMI I VLERËS SË PËRAFËRT TË TREGUT PËR NDËRTIMET E LEGALIZUARA

Pas gjenerimit të raportit nga ARLPL i cili përmban sipërfaqen e legalizuar, me mundësi sortimi sipas zonave, funksionit dhe kategorisë, atëherë vlerat do të vendosen në formë tabelare sipas sortimit si në vijim:

- Shtëpi / Shtëpi me afarizëm-komerciale (banim mbi 50%),
- Banim me shumë njësi,
- Garazh në shërbim të banimit,
- Afarizëm dhe administratë,
- Depo komerciale,
- Hotele apo ngjashëm,
- Industri, depo,
- Arsime, shkencë,
- Shëndetësi,
- Sport, rekreacion,
- Art, kulturë, argëtim,
- Bujqësi, Objekt bujqësor deri 600 m2,
- Tjetër kategoria I, dhe
- Tjetër kategoria II.

		- Shtëpi - Shtëpi me afarizëm/komerciale (banim mbi 50%)			- Banim me shumë njësi			Garazh në shërbim të banimit		
	ZONA KADASTRALE	SIP. E NDËRTIMEVE TË LEGALIZUARA (m2)	VLERA PER M2 (EUR/m2)	VLERA TOTALE E VLERSUAR (EUR)	SIP. E NDËRTIMEVE TË LEGALIZUARA (m2)	VLERA PER M2 (EUR/m2)	VLERA TOTALE E VLERSUAR (EUR)	SIP. E NDËRTIMEVE TË LEGALIZUARA (m2)	VLERA PER M2 (EUR/m2)	VLERA TOTALE E VLERSUAR (EUR)
1	ATMAGJË	294.75	210.00	61,897.50				75.22	90.00	6,769.80
2	BILLUSHË									
3	VELEZHË									
4	VLASHNË	267.00	210.00	56,070.00						
5	VERBIOAN									
6	VËRMICË									
7	SERBIÇË E EPËRME									
8	LUBINJË E EPËRME									
9	GORNIASELLE	164.61	210.00	34,568.10						
10	GOROZHUP									
11	GRAZHDANIK									
12	GËRËNÇAR									
13	DEDAJ									
14	DOJNICË									
		216,875.33		45,493,000.90	25,481.84		5,062,937.20	1,367.77		136,024.80
	TOTAL (MIN & MAX)			73,730,067.60						201,379.50
	MESATARJA			96,323,415.28						

Fotografia 11. Tabela e vlerësimit të vlerës së tregut

Shuma e sipërfaqes së ndërtimeve të legalizuara (të sortuar sipas zonës kadastrale dhe funksionit) me nivelin e vlerës sipas kategorizimit përkatës (nga harta e zonave të vlerësimit), rezulton me vlerën e tregut të sipërfaqes së legalizuar.

V. LLOGARITJA E VLERËS SË PËRAFËRT TË TREGUT TË NDËRTIMEVE TË LEGALIZUARA - SHEMBULL

Në vijim janë paraqitur dy shembuj për mënyrën e llogaritjes së vlerës së përafërt në treg të ndërtimeve të legalizuara.

Shembulli 1: Kalkulimi i vlerës së përafërt në treg në rastin kur zona e vlerës përkon me zonën kadastrale

Supozimet për shembullin në fjalë janë si në vijim:

- Komuna: Prishtinë;
- Zona kadastrale: Çagllavicë;
- Funksioni i ndërtimit: shtëpi banimi dhe banesa të legalizuara në këtë zonë.

A. Burimet e të dhënave

1. Ministria e Financave - përmban të dhënat e zonave të vlerës për secilën komunë

- Vlerësimi i ndërtimeve për secilën komunë, sipas zonave të përcaktuara të vlerës brenda territorit komunal (si bazë për përcaktimin e tatimit në pronë nga komunat);

Shembull: Komuna Prishtinë, Zona Çagllavicë.

- Vlera e ndërtimeve sipas funksionit për secilën zonë të vlerës jepet si vlerë njësi - Euro/m².

Shembull: Zona Çagllavicë: shtëpi banimi - 400 Euro/m², banesë - 350 Euro/m².

2. ARLPL - gjeneron raportet me sipërfaqet e regjistruara në Kadastër dhe RDPP për çdo zonë kadastrale të komunës përkatëse

- Sipërfaqet totale të ndërtimeve të legalizuara sipas zonave kadastrale.

Shembull: shtëpi banimi 40,000 m²; banesa 10,000 m²

B. Mënyra e llogaritjes

- (40,000 m² sipërfaqe shtëpi të legalizuara) x (400 Euro/m² për shtëpi banimi) = 16 milionë Euro;
- (10,000 m² sipërfaqe banesa të legalizuara) x (350 Euro/m² për banesës) = 3.5 milionë Euro;
- Totali për Zonën e Çagllavicës: 16 + 3.5 = 19.5 milionë Euro;
- TOTALI PËR KOMUNËN = SHUMA E TOTALEVE E TË GJITHA ZONAVE.

Shembulli 2: Kalkulimi i vlerës së përafërt në treg në rastin kur zona e vlerës nuk përkon me zonën kadastrale

Meqenëse kufijtë e një zone të vlerës nuk përkojnë gjithnjë me kufijtë e zonave kadastrale, në kalkulimin e vlerës së tregut të një zone kadastrale me një funksion të caktuar, merret vlera më e ulët dhe më e lartë e zonave të vlerës në mënyrë që të kalkulohet mesatarja. Si përfundim, mbesin dy vlera për një komunë të caktuar prej nga edhe mund të nxjerrët një mesatare si rezultat final.

Në vijim është paraqitur një shembull për mënyrën e llogaritjes së vlerës së përafërt në treg të ndërtimeve të legalizuara që ndodhen në një zonë kadastrale që nuk përkon me zonën e vlerës. Supozimet për shembullin në fjalë janë si në vijim:

- Komuna: Prishtinë;
- Zona kadastrale: Matiçan;
- Funksioni i ndërtimit: shtëpi banimi dhe banesa të legalizuara në këtë zonë.

A. Burimet e të dhënave

I. Ministria e Financave - përmban të dhënat e zonave të vlerës për secilën komunë

- Vlerësimi i ndërtimeve për secilën komunë, sipas zonave të përcaktuara të vlerës brenda territorit komunal (si bazë për përcaktimin e tatimit në pronë nga komunitat);

Shembull: Komuna Prishtinë, Zona Matiçan.

- Vlera e ndërtimeve sipas funksionit për secilën zonë të vlerës jepet si vlerë njësi - Euro/m².

Shembull:

Zona kadastrale Matiçan përmban dy zona të vlerës për këtë kategori të ndërtimit:

1. Zona e vlerës ku shtëpi banimi ka vlerë - 450 Euro/m² (zona më larg qendrës);
2. Zona e vlerës ku shtëpi banimi ka vlerë banesë - 500Euro/m² (zona më afër qendrës).

Zona kadastrale Matiçan përmban dy zona të vlerës për këtë kategori të ndërtimit:

1. Zona e vlerës ku banesa ka vlerë - 475 Euro/m² (zona më larg qendrës);
2. Zona e vlerës ku banesa ka vlerë banesë - 500Euro/m² (zona më afër qendrës).

2. ARLPL - gjeneron raportet me sipërfaqet e regjistruara në Kadastër dhe RDPP për çdo zonë kadastrale të komunës përkatëse

- Sipërfaqet totale të ndërtimeve të legalizuara sipas zonave kadastrale.

Shembull: shtëpi banimi 40,000 m²; banesa 10,000 m²

B. Mënyra e llogaritjes

Meqenëse zona kadastrale Matiçan përbëhet nga dy zona të vlerës për dy kategoritë e ndërtimit, kalkulimi bëhet për dy zona të vlerës, si “Minimum (MIN)” për zonën e vlerës më të vogël dhe si “Maksimum (MAX)” për zonën e vlerës më të madhe.

I. Kalkulimi i vlerës së përafërt në treg për shtëpitë e legalizuara në zonën kadastrale Matiçan

- (40,000 m² sipërfaqe shtëpi të legalizuara) x (450 Euro/m² [vlera e zonës më të ulët] për shtëpi banimi) = 18 milionë Euro (MIN);
- (40,000 m² sipërfaqe shtëpi të legalizuara) x (500Euro/m² [vlera e zonës më të lartë] për shtëpi banimi) = 20 milionë Euro (MAX);

II. Kalkulimi i vlerës së përafërt në treg për banesat e legalizuara në zonën kadastrale Matëçan

- $(10,000 \text{ m}^2 \text{ sipërfaqe banesa të legalizuara}) \times (475 \text{ Euro/m}^2 [\text{vlera e zonës më të ulët}] \text{ për banesa}) = 4.75 \text{ milionë Euro (MIN)};$
- $(10,000 \text{ m}^2 \text{ sipërfaqe banesa të legalizuara}) \times (500 \text{ Euro/m}^2 [\text{vlera e zonës më të lartë}] \text{ për banesa}) = 5 \text{ milionë Euro (MAX)};$

III. Totali për Zonat Kadastrale: Pas llogaritjes së MIN dhe MAX për të gjitha zonat kadastrale që përbëhen nga dy ose më shumë zona të vlerës, në fund tek Totalët (totali i MIN & totali i MAX) gjenerohet vlera mesatare e përafërt në treg e ndërtimeve të legalizuara. Për Shembullin 2:

- $18 + 4.75 = 22.75 \text{ milionë Euro}$ - Vlera e zonës më të ulët (MIN)- mbliidhen minimumet për secilin funksion të ndërtimit për të gjitha zonat kadastrale të komunës përkatëse
- $20 + 5 = 25 \text{ milionë Euro}$ - Vlera e zonës më të lartë (MAX)- mbliidhen maksimumet për secilin funksion të ndërtimit për të gjitha zonat kadastrale të komunës përkatëse

IV. Totali për Komunë në Prishtinë:

- Mesatarja e vlerës së përafërt në treg e gjetur nga shuma totale e Minimum (Minimumet e të gjitha zonave Kadastrale) dhe Maksimum (Maksimumet e të gjitha zonave Kadastrale).

Sqarim: Forma e detajuar e kalkulimit të vlerës së përafërt në treg për ndërtimet e legalizuara dhe të regjistruara në Kadastër dhe RDDP, është prezantuar në **Shtojca 2**, të publikuar në uebfaqe të Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, tek seksioni i Legalizimit.

Tabela në formatin Excel përmban përshkrime dhe formula llogaritëse si shembull për t'u plotësuar dhe përdorur nga komunat në bazë të hapave të prezanatuar në dy shembujt më lartë.



MBËSHTETUR NGA:



USAID
NGA POPULLI AMERIKAN
OD AMERIČKOG NARODA