



Republika e Kosovës
Ministria e Financave
Departamenti i Tatimit në Pronë



Financuar nga Qeveria Suedeze

Vlerësimi i tokës për qëllime të tatimit në pronë

www.tatimineprone-rks.org

Pse bëhet vlerësimi i tokës

Shumë shtete në botë kanë një vlerë zyrtare për pronat e cila përcaktohet përmes një vlerësimi gjithë-kombëtar. Vlerat zyrtare kryesisht përdoren për qëllime tati- more, por ato shpesh përdoren edhe për qëllime tjera, si rangimi kredi- tor, si bazë për për vlerësim të kolat- eralit për kredi, qëllime sigurimi etj.

Në Kosovë, vlerësimi deri tani është kryer vetëm për objekte. Pro- cesi i vlerësimit tani është duke u përmirësuar, për të pasur një vlerë zyrtare dhe të bazuar në treg për të gjitha pronat (parcelat dhe objek- tet).

Vlera e vlerësuar e parcelave kryesisht do të përdoret si bazë për tatim në pronë për tokë. Në aspek- tin afatgjatë, një vlerë zyrtare e llog- aritur, së bashku me të dhënat e ver- ifikuara të shitblerjeve, do të rrisë transparencën në tregun e pronave dhe mundet gjithashtu të rezultojë në një treg më efikas kreditor.

Si bëhet vlerësimi i tokës

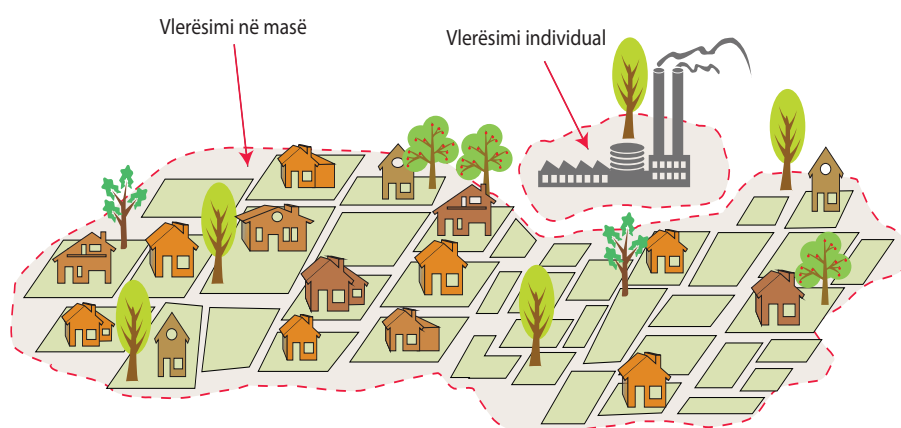
Vlera e vlerësuar e parcelës do të reflektojë vlerën e tregut. Ekzistojnë metoda të ndryshme të njohura ndër- kombëtarisht për të arritur këtë.

Në shumicën e rasteve, vlerësimi bëhet në masë (të gjitha pronat në një kategori të pronës vlerësohen në të njëjtën kohë). Vlerësimi individ- ual bëhet vetëm në raste të veçanta, për shembull për objekte komplekse industriale, ku tregu është shumë i

Kjo fletushkë ofron një përmbledhje të vlerësimit të tokës. Ju mund të lexoni pse, si dhe kur do të bëhet vlerësimi i tokës. In- formatat bazohen në propozimin për një ligj të ri të tatimit në pronë.

kufizuar. Në vlerësimin e parë për të gjitha parcelat në Kosovë – do të përdoret vlerësimi në masë.

Në vlerësim në masë, metoda më e përdorur është normalisht metoda e shitjeve krahasuese. Duke përdorur këtë metodë, analizohet tregu për të parë zonat ku nivelet e çmimeve për parcela të krahasueshme janë të ng- jashme.



Metodat e ndryshme të vlerësimit

Sa vlen toka juaj?

Nëse dëshironi të dini vlerën preliminare të llogaritur të parcelës suaj, ju mund të:

- Vizitoni ekspozitën në Zyrën tuaj Komunale të Tatimit në Pronë e cila fillon në Maj 2017
- Vizitoni uebfaqen:

www.tatimineprone-rks.org

Procesi i vlerësimit

Më poshtë është përshkruar se s

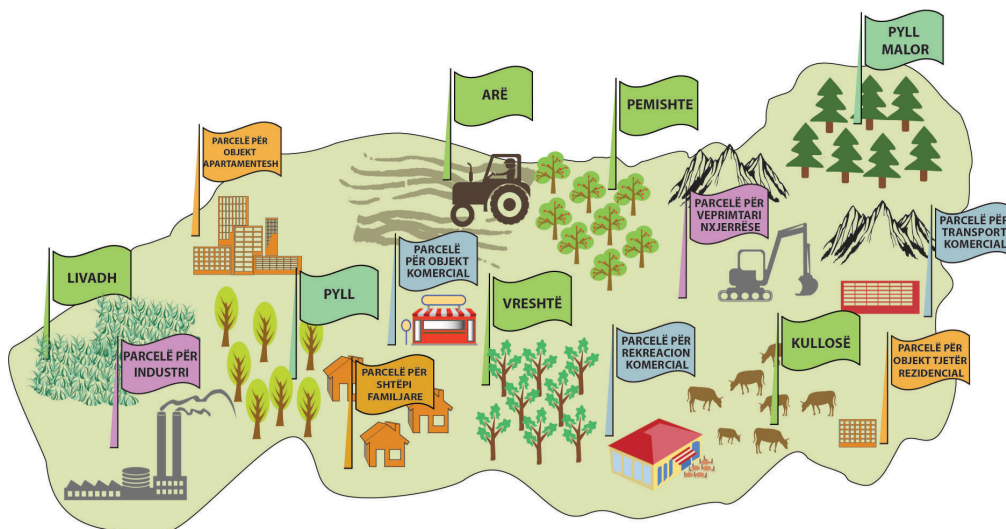
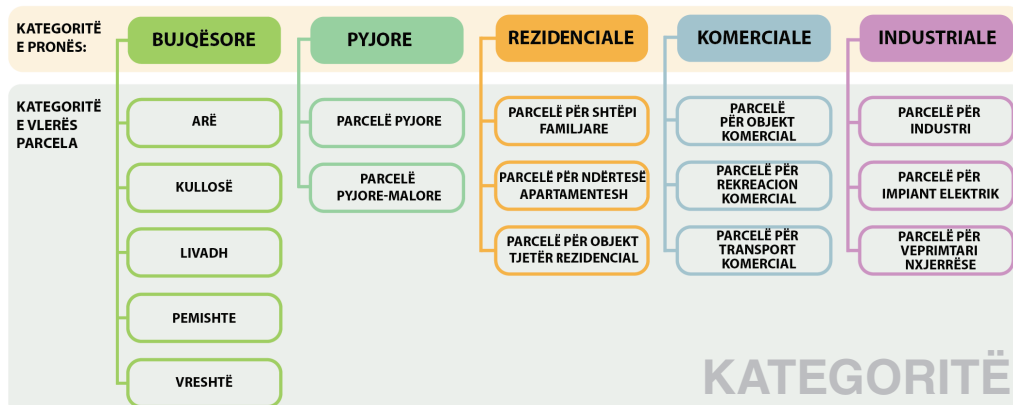
Klasifikimi i parcelave

Së pari, të gjitha parcelat duhet të klasifikohen. Arsyeja për klasifikim të parcelave është se vlera e tregut dallon mes llojeve të ndryshme të pronave.

Për parcela ekzistojnë 16 kategori të ndryshme të vlerësimit. Secila kategori e vlerësimit i përket një kategorie të pronës.

Të gjitha parcelat klasifikohen në kategori të vlerësimit sipas asaj se për çfarë përdoret parcela.

Klasifikimi kryesisht bazohet në informata në regjistrat e tatimit në pronë. Nëse klasifikimi i parcelës suaj nuk korrespondon me shfrytëzimin tuaj aktual, ju mund të kontaktoni Zyrën tuaj Komunale të Tatimit në Pronë për të informuar ata mbi shfrytëzimin aktual të parcelës suaj.

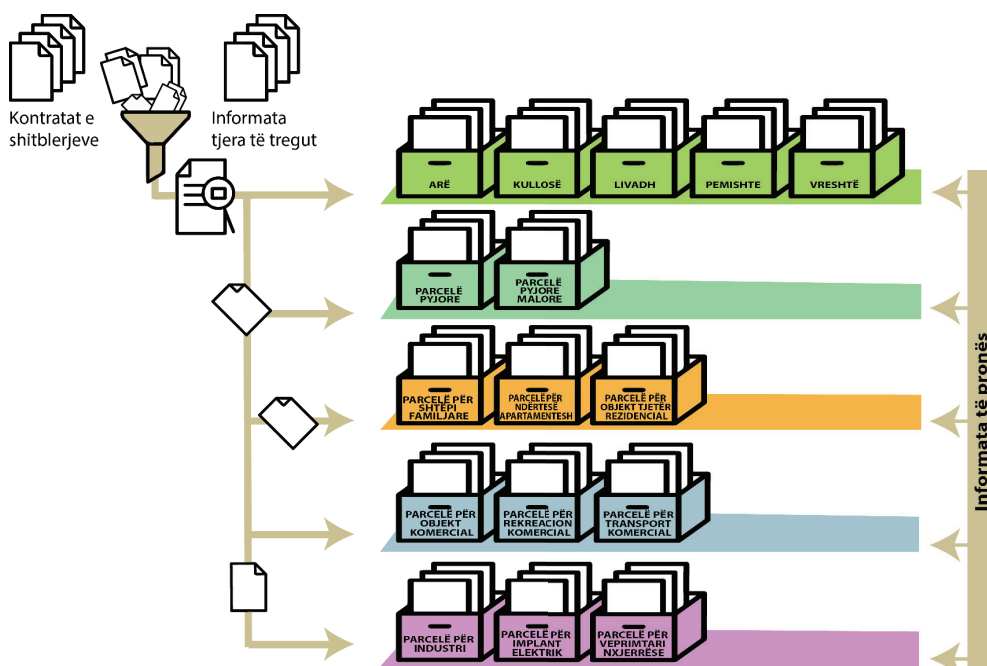


Të gjitha parcelat klasifikohen bazuar në shfrytëzim.

Mbledhja e informatave të tregut

Vlera e vlerësuar duhet të reflektojë vlerën e tregut. Për të arritur këtë duhet të analizohet tregu i pronave. Prandaj mbledhen kontratat e shitblerjeve, informata tjera të tregut dhe informata në lidhje me secilën pronë të shitur. Informatat e mbledhura sistemohen bazuar në kategorinë e vlerësimit.

Shitblerjet të cilat nuk kanë ndodhur në treg të hapur, për shembull shitblerjet mes të afërmëve, përjashtohen nga analiza të mëtutjeshme. Në zonat ku shitblerjet janë të pakëta, përdoren informata tjera si plotësim për të përcaktuar vlerën e tregut.



Kontratat e shitblerjeve dhe informatat tjera të tregut sistemohen bazuar në kategorinë e vlerësimit.

si bëhet vlerësimi i parcelave gjatë përdorjes së metodës së shitjeve krahasuese.

Analiza e informatave të tregut

Për secilën kategori të vlerësimit, informatat e mbledhura analizohen për të gjetur vlerën e tregut për parcela që i përka-sin asaj kategorie specifike të vlerësimit.



Informatat e tregut analizohen për secilën kategori të vlerësimit.

Përcaktimi i zonave të vlerësimit dhe niveleve të vlerave

Për të parë se si çmimet e shitblerjeve dallojnë për shkak të lokacionit, çmimet për metër katror për prona të shitura shënjohen në një hartë.

Me këtë informatë është e mundur të identifikohen zona me nivele të ngjashme të çmimeve. Për secilën zonë të vlerësimit përcaktohet vlera e tregut për metër katror. Kjo quhet nivel i vlerës.

Përcaktimi i kufijve të zonave të vlerësimit dhe niveleve të vlerave bëhet ndarazi për secilën kategori të vlerësimit.



Çmimi për metër katror nga shitblerjet e analizuar shënjohen në një hartë. Bazuar në këtë, përcaktohen zonat e vlerësimit dhe nivelet e vlerave për metër katror.

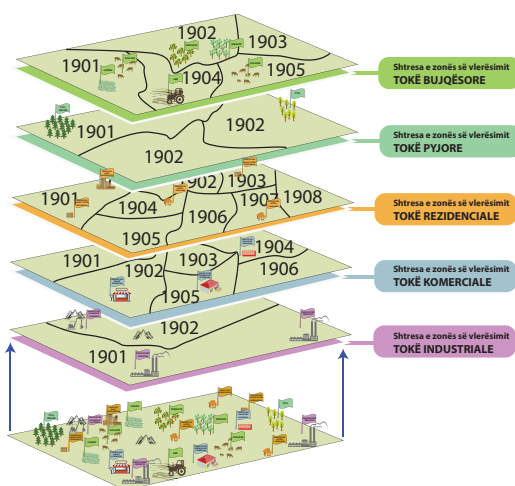
Zonat e vlerësimit dhe nivelet e vlerave që janë përcaktuar prezantohen në harta të zonave të vlerësimit dhe tabela të niveleve të vlerave.

Hartat e zonave të vlerësimit tregojnë se si dallon vlera për metër katror për shkak të lokacionit.

Hartat e zonave të vlerësimit janë shtresa të ndryshme të hartave për zonën e njëjtë. Kjo nënkupton që vlera për metër katror në zonën e njëjtë mund të jetë e ndryshme varësisht se cilës kategori të vlerësimit i përket prona. Për shembull, një parcelë për objekt komercial mund të ketë një vlerë të ndryshme për metër katror se sa parcela për shtëpi familjare që është afër saj. Arsyeja për këtë është se çmimet e shitblerjeve për kategori të ndryshme të parcelave zakonisht dallojnë.

Tabelat e niveleve të vlerave tregojnë vlerën për metër katror për kategori të ndryshme të vlerësimit në secilën zonë të vlerësimit.

Ekziston një tabelë e nivelit të vlerave për secilën kategori të pronës. Në këtë tabelë, ju do të gjeni kategoritë e ndryshme të vlerësimit që i përka-sin asaj kategorie të pronës.



Hartat e zonave të vlerësimit

Nivelet e Vlerave (€/m²)						
TOKË INDUSTRIALE						
Nivelet e Vlerave (€/m²)						
TOKË KOMERCIALE						
Nivelet e Vlerave (€/m²)						
TOKË REZIDENCIALE						
Nivelet e Vlerave (€/m²)						
TOKË PYJORE						
Nivelet e Vlerave (€/m²)						
TOKË BUJQËSORE						
Numri i Zonës së Vlerësimit	Kategoria e Vlerësimit					
	Arë	Kullosë	Livadh	Pemishte	Vreshtë	
1901	€ 5.00	€ 4.00	€ 3.40	€ 5.00	€ 5.00	20
1902	€ 4.00	€ 3.20	€ 2.80	€ 4.00	€ 4.00	30
1903	€ 3.40	€ 2.70	€ 2.30	€ 3.40	€ 3.40	40
1904	€ 2.50	€ 2.00	€ 1.70	€ 2.50	€ 2.50	50
1905	€ 0.40	€ 0.30	€ 0.25	€ 0.40	€ 0.40	60

Tabelat e nivelit të vlerës

Llogaritja e vlerës së vlerësuar për secilën parcelë

Vlera e vlerësuar e një parcele llogaritet duke shumëzuar sipërfaqën e parcelës me nivelin e zbatueshëm të vlerës.

Niveli i zbatueshëm i vlerës përcaktohet bazuar në atë se cilës zonë të vlerësimit dhe cilës kategori të vlerësimit i përket parcela.

$$\text{Vlera e vlerësuar} = \text{Sipërfaqja (m}^2\text{)} \times \text{Niveli i vlerës (€ për m}^2\text{)}$$

Kur do të bëhet vlerësimi?

Në Dhjetor 2018 do të llogaritet një vlerë zyrtare e vlerësuar për të gjitha parcelat, në të gjitha kategoritë e pronës. Parcelat publike nuk vlerësohen pasi që ato nuk i nënshtrohen tatimit. Për të gjitha parcelat e vlerësuara, do të lëshohet një certifikatë e vlerës së llogaritur.

Nga muaji Maj 2017, ju mund të gjeni vlerën preliminare të vlerësuar në Zyrën tuaj Komunale të Tatimit në Pronë dhe në uebfaqen e tatimit në pronë.

Pas këtij vlerësimi të parë të të gjitha parcelave më 2018, vlerësimi do të bëhet në mënyrë të rregullt për të pasur një vlerë të vlerësuar e cila reflekton vlerën e tregut. Për të marrë parasysh ndryshimet në vlerë gjatë kohës, bëhet një vlerësim i përgjithshëm në intervale të rregullta për secilën kategori të pronës. Për të marrë parasysh ndryshimet në një pronë specifike, bëhet një vlerësim plotësues mes dy vlerësimeve të përgjithshme – por vetëm për pronat të cilat i janë nënshtrohet ndryshimeve.

Për secilën kategori të pronës bëhet një vlerësim i përgjithshëm çdo 3 vite apo çdo 5 vite.

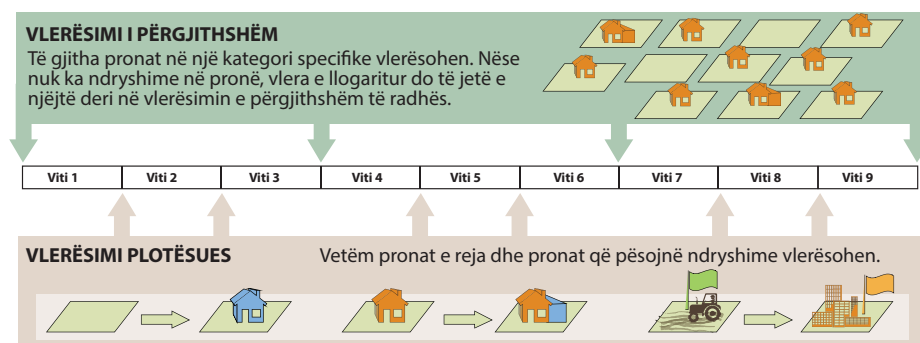
KATEGORIA E PRONËS	INTERVALI KOHOR
BUJQËSORE	çdo 3 VITE
PYJORE	çdo 3 VITE
REZIDENCIALE	çdo 3 VITE
KOMERCIALE	çdo 3 VITE
INDUSTRIALE	çdo 3 ose 5 VITE

Në një vlerësim të përgjithshëm, të gjitha pronat (si parcelat ashtu edhe objektet) në një kategori të caktuar të pronës vlerësohen dhe zonat e vlerësimit dhe nivelet e vlerave përcaktohen për metër katror.

Vlera e vlerësuar e kalkuluar për një pronë në një vlerësim të përgjithshëm

do të jetë e vlefshme deri në vlerësimin e përgjithshëm të radhës – përveç nëse prona i nënshtrohet ndryshimeve të cilat shkaktojnë një vlerësim plotësues. Kjo për shembull mund të jetë rasti kur një pronë bujqësore bëhet pronë rezidenciale sepse në të ndërtohet një shtëpi familjare. Një rast tjetër është kur një objekt zgjerohet.

Pronat që i nënshtrohen ndryshimeve dhe pronat e reja do të vlerësohen në një vlerësim plotësues, i cili do të bëhet secilin vit mes dy vlerësimeve të përgjithshme. Në një vlerësim plotësues, zbatohen të njëjtat zona të vlerësimit dhe nivele të vlerave për metër katror sikur në vlerësimin e fundit të përgjithshëm.



Pse është tatimi në pronë i rëndësishëm për ju?

Vlera e vlerësuar kryesisht përdoret si bazë për tatimin në pronë. Deri tani, vetëm Vlera e vlerësuar e objekteve i është nënshtrohet tatimit në pronë. Kur të implementohet tatimi në tokë, Vlera e vlerësuar e parcelave do të përfshihet në bazën për tatim në pronë. Por si mund të jetë kjo e mirë për ju?

Të hyrat nga tatimi në pronë janë

shumë të rëndësishme për komunën tuaj. Ato përdoren për të përmirësuar jetën e përditshme për ju, për familjen tuaj dhe gjithë komunitetin. Të hyrat nga tatimi në pronë përdoren për ndërtim dhe përmirsim për rrugë, ndriçim publik, shkolla, çerdhe, spitale, ujë të pastër, kanalizim, menaxhim të qëndrueshëm të mbeturinave etj. Ju mund

të shihni më shumë se si i ka investuar komuna juaj të hyrat nga tatimi në pronë në www.tatimineprone-rks.org/investments

Kur tatimi në tokë të implementohet, do të jetë e mundur për komunën tuaj të bëjë edhe më shumë investime të tilla. Kjo do të jetë në të mirën tuaj dhe qytetarëve tjerë të komunës suaj.

