PRONDEXA

Raporti PRX-SHEMBULL
4 nën 2026, 16:33 · Raport i plotë

Banesë 3+1 – Arbëria (shembull)

Banesë · Rr. Agim Ramadani 12 · Prishtinë

Çmimi i kërkuar	Çmimi për m²	Ndaj çmimeve të kërkuara	Plotësia e të dhënave
175.000 €	**1.716 €/m²**	**+17,9%**	**82%**

Përmbledhje e statusit

Certifikata e pronësisë	Nga dokumenti i ngarkuar	Analizuar
Leja e ndërtimit	Nuk disponohet	Nuk u gjet
Parcela kadastrale	Nuk disponohet	Nuk u gjet
Dokumentet	Nga dokumenti i ngarkuar	1 analizuar
Krahasimi i çmimit	Vlerësim i llogaritur	+17,9%

Sinjale: 0 mospërputhje · 3 për verifikim · 2 në rregull

Të dhënat e pronës

Numri i parcelës	P-70202018-04567-3
Zona kadastrale	Prishtinë
Sipërfaqja	102 m²
Sipërfaqja e truallit	—
Dhoma	3
Kati	4 / 8
Viti i ndërtimit	2021
Njoftimi	MerrJep

Burimi: të dhëna të deklaruara nga përdoruesi.

Sinjale për t’u kontrolluar

Parcela nuk u gjet në të dhënat e disponueshme

Kërkon verifikim

Numri P-70202018-04567-3 nuk gjendet në të dhënat kadastrale të importuara në PRONDEXA. Kjo nuk do të thotë që parcela nuk ekziston.

Hapi i radhës: Kontrolloni parcelën në Gjeoportalin zyrtar të Agjencisë Kadastrale të Kosovës ose në zyrën kadastrale komunale.

Burimi: Të dhënat e deklaruara (Deklaruar nga ju) · Gjeoportali i Kosovës (AKK) (Burim publik)

Leja nuk u lidh me regjistrin publik të lejeve

Kërkon verifikim

Për këtë parcelë nuk gjetëm leje ndërtimi në burimet publike të importuara. Kjo nuk dëshmon që leja mungon. Komuna e Prishtinë publikon listën e të gjitha lejeve të lëshuara 2020–2026 (1074 leje) dhe thotë: nëse leja nuk gjendet aty, ose ndërtimi nuk ka leje, ose leja është ende në proces.

Hapi i radhës: Kërkoni nga shitësi numrin e lejes ose emrin e investitorit dhe kontrollojeni te „Regjistri i lejeve” – pastaj ngarkoni lejen këtu.

Burimi: Regjistri i lejeve – Komuna e Prishtinë (2020–2026) (Burim publik)

Çmim mbi çmimet e kërkuara në zonë

Kërkon verifikim

1.716 €/m² kundrejt 1.455 €/m² (Prishtinë, 2026-11) – +17,9%. Referenca është mediana e çmimeve të kërkuara në njoftime (50 njoftime), jo çmime shitjeje.

Hapi i radhës: Krahasoni me prona të ngjashme (kati, viti, gjendja). Përdoreni dallimin në negociata.

Çmimi për m²: 1.716 €/m²

Mediana e çmimeve të kërkuara: 1.455 €/m²

Burimi: Të dhënat e deklaruara (Deklaruar nga ju) · Çmimet e kërkuara në njoftime (MerrJep) – mediana €/m² (Vlerësim i llogaritur)

Analiza e çmimit

Çmimi i kërkuar për m² është 1.716 €/m². Mesatarja për Prishtinë (2026-11) është 1.455 €/m² (+17,9%).

Burimi: Çmimet e kërkuara në njoftime (MerrJep) – mediana €/m² – PRONDEXA – llogaritur nga njoftimet publike në MerrJep.com (Vlerësim i llogaritur). Ky krahasim nuk është vlerësim i pronës.

Kontrolle të tjera

Certifikata e pronësisë: parcela përputhet

Përputhet

Dokumenti përmend parcelën P-70202018-04567-3.

Burimi: Certifikata e pronësisë – certifikata-pronesise.pdf (Nga dokumenti i ngarkuar) · Të dhënat e deklaruara (Deklaruar nga ju)

Certifikata e pronësisë: sipërfaqja përputhet

Përputhet

Dokumenti përmend 101,5 m²; deklaruar 102 m².

Burimi: Certifikata e pronësisë – certifikata-pronesise.pdf (Nga dokumenti i ngarkuar) · Të dhënat e deklaruara (Deklaruar nga ju)

Certifikata e pronësisë: pa shënime për barrë në tekst

Informacion

Dokumenti përmend hipotekë, servitut me shënimin „nuk ka” ose të ngjashëm.

Hapi i radhës: Kjo është lexim teknik i dokumentit, jo vërtetim zyrtar i gjendjes aktuale.

Burimi: Certifikata e pronësisë – certifikata-pronesise.pdf (Nga dokumenti i ngarkuar)

Leje të publikuara në lagjen „Arbëria”

Informacion

Komuna e Prishtinë ka publikuar 5 leje ndërtimi në këtë lagje (2021). Pa numër parcele asnjëra nuk mund të lidhet automatikisht me këtë pronë.

Hapi i radhës: Krahasoni emrin e investitorit/ndërtuesit dhe numrin e kateve me listën – ose kërkoni numrin e lejes nga shitësi.

Burimi: Leja 05-351/02-151765 – Skender Martinaj, Mahmut Martinaj · P+0 (Burim publik) · Leja 05-351/02-136123 – Fitim Abazi · P+0 (Burim publik) · Leja 05-351/02-118199 – Kosovar Abazi · P+0 (Burim publik)

Trendi zyrtar i çmimeve të banesave

Informacion

Sipas ASK, në Regjioni i Prishtinës indeksi i çmimeve të pronave të banimit është 131,3 (2018 = 100) në 2026 TM2, rritje 4,1% krahasuar me një vit më parë.

Hapi i radhës: Indeksi tregon drejtimin e tregut, jo vlerën e kësaj prone.

Burimi: Indeksi i Çmimeve të Pronave të Banimit (IÇPB, 2018 = 100) (Burim publik)

Lokacioni në hartë

Informacion

Rr. Agim Ramadani, Prishtinë (OpenStreetMap)

Burimi: OpenStreetMap (Nominatim) (Burim publik)

Njoftimi i ruajtur si referencë

Informacion

MerrJep: të dhënat e njoftimit nuk verifikohen automatikisht.

Burimi: MerrJep (Deklaruar nga ju)

PRONDEXA

Raporti PRX-SHEMBULL
4 nën 2026, 16:33 · Raport i plotë

Dokumentet e analizuara

certifikata-pronesise.pdf	Certifikata e pronësisë	Analizuar · 5 tet 2026

Plotësia e të dhënave

Adresa	Deklaruar	Po
Komuna	Deklaruar	Po
Lokacioni në hartë	Publike	Po
Numri i parcelës	Deklaruar	Po
Të dhëna kadastrale	Mungon	Jo
Sipërfaqja	Deklaruar	Po
Çmimi i kërkuar	Deklaruar	Po
Viti i ndërtimit	Deklaruar	Po
Certifikata e pronësisë	Dokument	Po
Leja e ndërtimit	Mungon	Jo
Statistika e tregut	Vlerësim	Po

Shënime të rëndësishme

• SHEMBULL: prona dhe dokumenti janë të trilluar për demonstrim; trendi i tregut është i vërtetë (ASK).

• PRONDEXA nuk është regjistër zyrtar. Asnjë informacion në këtë analizë nuk zëvendëson certifikatën zyrtare të pronësisë, verifikimin në kadastër apo këshillën e noterit/avokatit.

• Dokumentet e ngarkuara analizohen teknikisht (lexim automatik i tekstit). Autenticiteti i tyre nuk verifikohet.

• Lloji i pronës: Banesë. Krahasimi i çmimit bazohet në statistika mesatare dhe nuk është vlerësim i pronës.

• Trendi i çmimeve: Agjencia e Statistikave të Kosovës (ASK), Indeksi i Çmimeve të Pronave të Banimit (IÇPB, 2018 = 100), 2026 TM2.

Burimet: Verifikuar zyrtarisht = Kontrolluar drejtpërdrejt në një burim zyrtar me qasje të autorizuar. Burim publik = Nga të dhëna të publikuara nga institucione publike. Nuk është verifikim ligjor i gjendjes aktuale. Nga dokumenti i ngarkuar = Lexuar automatikisht nga një dokument që e keni ngarkuar ju. Analizë teknike, jo vërtetim i autenticitetit. Deklaruar nga ju = Të dhëna që i keni shënuar vetë ose që vijnë nga njoftimi. Vlerësim i llogaritur = Llogaritur nga PRONDEXA mbi bazën e të dhënave të tjera. Jo vlerësim zyrtar. Nuk disponohet = Për këtë pikë nuk kemi të dhëna të besueshme.