



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

REFERENCE:					
PËR/ZA/TO:		g. Xhafer GASHI, predsednik opštine, Obilić			
CC:		gđa. Zarife BEHLULI, direktorka za budžet i finansije gđa. Aferdita SAHITI, menadžerka za porez na imovinu			
PËRMES/PREKO/THROUGH:		g. Naim BAFTIU, generalni sekretar, MF			
NGA/OD/FROM:		Shkelzen MORINA, direktor Odeljenja za porez na imovinu, MF			
TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:		Izveštaj o opštoj proceni stambenih objekata za opštinu Obilić			
Nr. i zyrës:	DTP	Lokacioni:	MF	Data:	30. oktobar 2019.
Br. kancelarije:		Lokacija:		Datum:	
Room No:		Extension:		Date:	

Cenjeni Predsedniče,

Odeljenje za porez na imovinu Ministarstva finansija u skladu sa članom 18. stav 5. i 6. Zakona br. 06/L-005 o porezu na nepokretnu imovinu, izdalo je izveštaj o opštini Obilić o opštoj proceni nepokretne imovine, kategorija imovine Stambeni objekti (u prilogu ovog dopisa) u okviru kojeg se utvrđuju zone vrednosti i nivoi vrednosti nepokretne imovine na teritoriji opštine, u skladu sa članom 17. stav 1. Zakona br. 06/L-005 o porezu na nepokretnu imovinu.

Izveštaj o opštoj proceni izdat je nakon vršenja procene za utvrđivanje nivoa vrednosti porodičnih kuća, stanova, garaža za privatno korišćenje i ostalih stambenih objekata, kategorije koje su utvrđene u skladu sa članom 4. AU MF-br. 03/2018 o Metodologiji procene.

Tokom procesa procenjivanja nepokretnih imovina, stambenih objekata, analizirane su procene od opština tokom prethodnih godina do 2019. god. Centralna zona (glavna zona sa najvišom cenom po m²) je prvobitno identifikovana, a osim toga primenjivani su koeficijenti za derivaciju vrednosti iz glavne zone (centralna zona) u druge zone van nje i najudaljenije zone.

Trenutno tržište stambene imovine u Republici Kosovo ima nedostataka u pogledu kupoprodajnih ugovora, što proces procene vrednosti čini prilično složenim za utvrđivanje približnog nivoa vrednosti na osnovu metode poređenja kupoprodaja. Takođe tokom 2019. godine bilo je nemoguće kreirati sloj zonske mape, posebno za objekte porodičnih kuća, takođe i za stanove. Stvaranje ovih slojeva mapa za procenu biće moguće tokom narednih godina za sve kategorije imovine.

Shodno tome, u nedostatku prodaje, pored derivacije vrednosti, primenili smo i pristup simulaciji tržišne vrednosti primenom koeficijenata za zone i nivoe vrednosti da bi dobili nivo vrednosti iz glavne opštinske zone (zona centar) i drugih zona u nadležnost opštine.

Tokom procesa procenjivanja, u nedostatku sredstava za promenu granica zona vrednosti ili čak stvaranja novih zona kako bi se stvorio poseban sloj zonske mape za kategorije stambenih imovina, korišćene su kao rešenje iste zone sa onim kreiranim za stambeno zemljište, zoniranje i procenu koje je sprovedeno tokom 2018. godine i primenjivano za 2019. god. To, i zbog toga što vrednost zemljišta utiče i na vrednost objekta, u zonama u kojima vrednost stambene parcele je veća, smatra se kao faktor koji takođe utiče na vrednost objekta.

U narednim godinama preispitaće se zone i nivoi vrednosti za nepokretnu imovinu koje su utvrđene do sada, gde je potrebno, promeniti granice postojećih zona ili stvaranje novih zona, ako je potrebno na slobodnom prodajnom tržištu i postoje obilne informacije.

Za potrebe poreza na imovinu primenjuje se masovna procena nepokretne imovine, gde imovine unutar određene geografske zone, iste kategorije vrednosti, imaju približne tržišne vrednosti što podrazumeva da je nivo vrednosti (cena po m²) isti u toj određenoj zoni vrednosti.

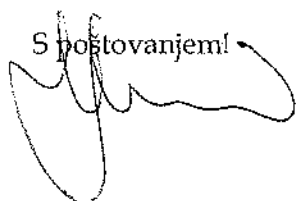
Porez na imovinu u Republici Kosovo zasnovan je na tržišnoj vrednosti, tako da u budućnosti za nas i opštinu ostaje cilj poboljšanje i približni prikaz prodaje koja se dogodila kada se imovina razmenila na datum procene, između voljnog prodavca i kupca, putem transakcije u kojoj nisu povezani jedni sa drugima ili nakon obavljenog odgovarajućeg marketinga, gde je svaka od strana postupila svesno, oprezno i bez ikakve prisile.

Tokom perioda rada na proceni stambene imovine održani su sastanci sa službenicima Opštinskih kancelarija za porez na imovinu radi koordinacije i usklađivanja ideja, predloga i sugeriranja u vezi sa procenom ove kategorije imovine za prvu godinu procenjivanja u skladu sa važećim zakonodavstvom.

Izveštaj o opštoj proceni opštine Obilić (u prilogu ovog dopisa) sadrži sledeće informacije:

- naziv opštine;
- datum izdavanja;
- nivo/nivoe vrednosti/vrednosti za svaku zonu vrednosti;
- mape zona vrednosti; i
- opis svake zone vrednosti.

S poštovanjem!



OPIS O OPŠTOJ PROCENI

Opština: OBILIĆ

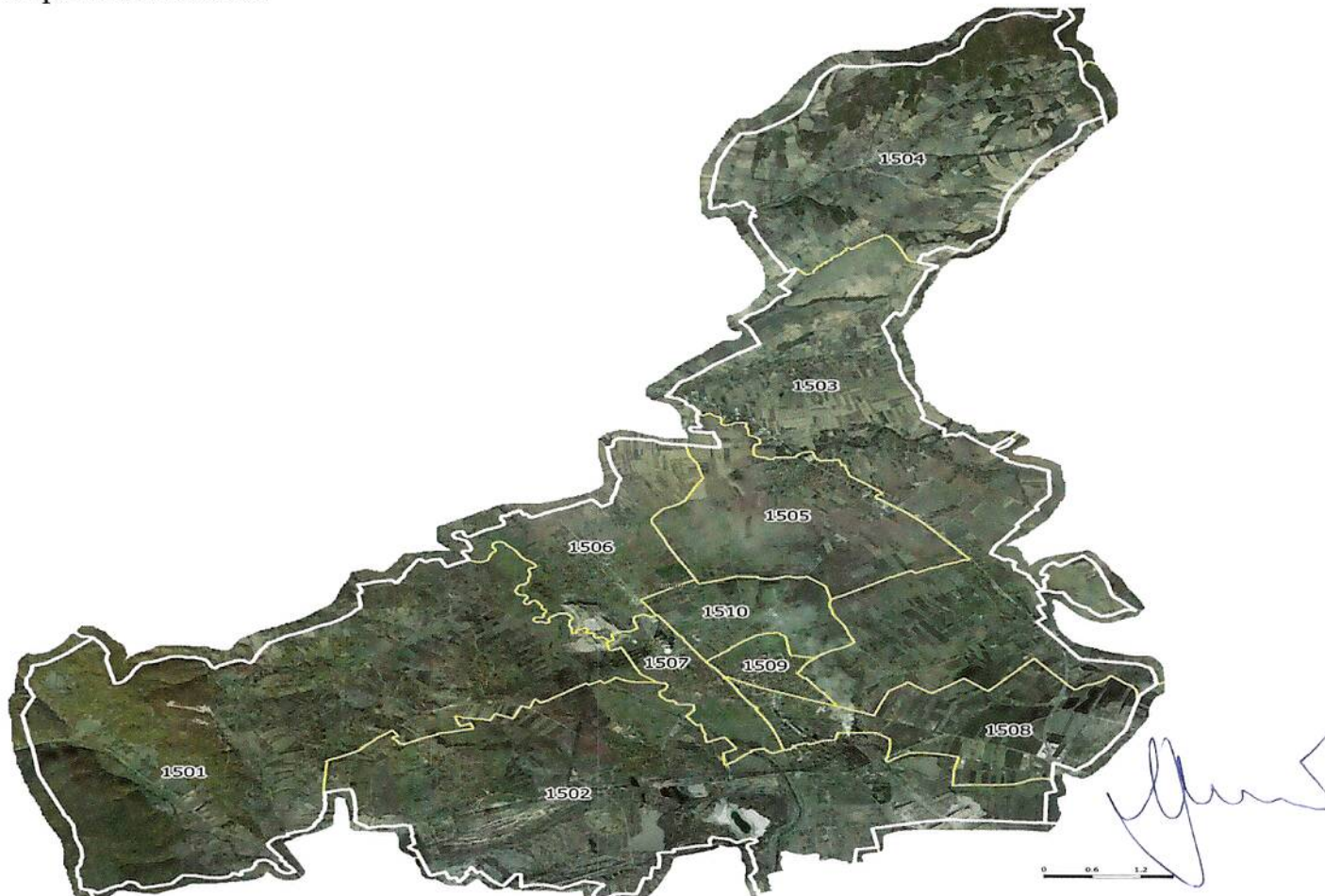
Datum izdavanja: 30.10.2019.

STAMBENA JEDINICA OBJEKTA

- Nivo/nivoi vrednosti/vrednosti za svaku zonu vrednosti

Nivo vrednosti (€/m ²)					
OBILIĆ					
STAMBENI OBJEKTI					
Broj zone vrednosti	Kategorija vrednosti				
	Porodična kuća	Stan	Garaža za privatno korišćenje	Ostali stambeni objekat	
1501	€ 180.00	€ 180.00	€ 60.00	€ 60.00	
1502	€ 180.00	€ 180.00	€ 60.00	€ 60.00	
1503	€ 250.00	€ 240.00	€ 80.00	€ 80.00	
1504	€ 180.00	€ 180.00	€ 60.00	€ 60.00	
1505	€ 180.00	€ 180.00	€ 60.00	€ 60.00	
1506	€ 180.00	€ 180.00	€ 60.00	€ 60.00	
1507	€ 250.00	€ 240.00	€ 80.00	€ 80.00	
1508	€ 250.00	€ 240.00	€ 80.00	€ 80.00	
1509	€ 325.00	€ 325.00	€ 110.00	€ 110.00	
1510	€ 250.00	€ 240.00	€ 80.00	€ 80.00	

Mapa zona vrednosti



OPIS ZONA VREDNOSTI

Broj zone vrednosti: 1501

1. **Naziv zone vrednosti:** Grabovac.
2. **Opis zone vrednosti:** Veći deo zone vrednosti je poljoprivredno i šumsko zemljište, sa stambenim imovinama niske gradnje sa porodičnim kućama unutar sela i pokraj osovine puta. Na severu se graniči sa opštinom Vučitrn, na zapadu sa opštinom Glogovac, a na jugu sa opštinom Kosovo Polje. Obuhvata sledeće katastarske zone: Leškočić, Hamidija, Šibovc, Šipitula, Gornji Grabovac.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Derivisani nivo vrednosti kroz koeficijent i simulaciju na tržištu.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica primenjivana od strane Kancelarije poreza na imovinu i intervju.

Broj zone vrednosti: 1502

1. **Naziv zone vrednosti:** Hade.
2. **Opis zone vrednosti:** Ova zona obuhvata nekoliko sela opštine, od kojih neka su poljoprivredno zemljište i sa stambenim objektima u naseljima. Deo zone vrednosti je napušten, ali drugi deo je razvijen infrastrukturom i javnim uslugama. Na jugu graniči se sa opštinom Kosovo Polje. Obuhvata sledeće katastarske zone: KZ Kruševac, Crkvena Vodica, Dobro Selo, Hade.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Derivisani nivo vrednosti kroz koeficijent i simulaciju na tržištu.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica primenjivana od strane Kancelarije poreza na imovinu i intervju.

Broj zone vrednosti: 1503

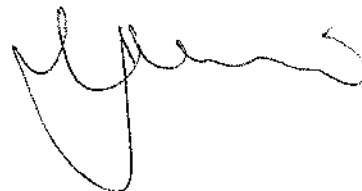
1. **Naziv zone vrednosti:** Bakšija, Mazgit.
2. **Opis zone vrednosti:** Veliki deo zone vrednosti je poljoprivredno zemljište i stambenim imovinama pokraj putnih osovina. Na severu i istoku zona vrednosti graniči se sa opštinom Priština. Obuhvata sledeća katastarske zone: KZ Babin Most, Mazgit, Raskovo, Bakšija i Lazarevo.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Derivisani nivo vrednosti kroz koeficijent i simulaciju na tržištu.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica primenjivana od strane Kancelarije poreza na imovinu i intervju.

Broj zone vrednosti: 1504

1. **Naziv zone vrednosti:** Breznica.
2. **Opis zone vrednosti:** Ova zona uključuje neka naselja sa niskim gradnjama, porodičnim kućama, ali većina je poljoprivredno zemljište. Na severu graniči se sa opštinom Vučitrn, a na severoistoku i istoku sa opštinom Podujevo.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Derivisani nivo vrednosti kroz koeficijent i simulaciju na tržištu.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica primenjivana od strane Kancelarije poreza na imovinu i intervju.

Broj zone vrednosti: 1505

1. **Naziv zone vrednosti:** Miloševo.



2. **Opis zone vrednosti:** Veći deo zone vrednosti je poljoprivredno zemljište sa stambenim imovinama pokraj osovine puta. Deo ove zone je dosta naseljen i poznata je kao deo sa komercijalnim objektima.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Derivisani nivo vrednosti kroz koeficijent i simulaciju na tržištu.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica primenjivana od strane Kancelarije poreza na imovinu i intervju.

Broj zone vrednosti: 1506

1. **Naziv zone vrednosti:** Plemetina.
2. **Opis zone vrednosti:** Veći deo zone vrednosti je poljoprivredno zemljište sa stambenim imovinama u naselju. Ova zona se graniči sa centrom grada Obilić.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Derivisani nivo vrednosti kroz koeficijent i simulaciju na tržištu.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica primenjivana od strane Kancelarije poreza na imovinu i intervju.

Broj zone vrednosti: 1507

1. **Naziv zone vrednosti:** Kosovo B.
2. **Opis zone vrednosti:** Veći deo zone vrednosti je poljoprivredno zemljište sa stambenim imovinama pokraj osovine puta. U ovoj zoni vrednosti nalazi se Termoelektrana Kosovo B. Na severu se zona graniči sa katastarskom zonom Plemetina, a na jugu sa gradom Obilić.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Derivisani nivo vrednosti kroz koeficijent i simulaciju na tržištu.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica primenjivana od strane Kancelarije poreza na imovinu i intervju.

Broj zone vrednosti: 1508

1. **Naziv zone vrednosti:** Ul. "Hasan Prishtina" - Škabaj.
2. **Opis zone vrednosti:** Veći deo zone vrednosti je poljoprivredno zemljište sa stambenim imovinama pokraj osovine puta. U ovoj zoni vrednosti je glavni put koji povezuje grad Obilić sa autoputem Priština-Mitrovica. Na severoistoku ova zona graniči sa opštinom Priština, na severu sa Katastarskom zonom Miloševo.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Derivisani nivo vrednosti kroz koeficijent i simulaciju na tržištu.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica primenjivana od strane Kancelarije poreza na imovinu i intervju.

Broj zone vrednosti: 1509

1. **Naziv zone vrednosti:** Centar.
2. **Opis zone vrednosti:** Veći deo zone vrednosti predstavlja stambeno zemljište sa poljoprivrednim zemljištem u delovima izvan centra grada. Karakteriše je infrastruktura, javne usluge koji se održavaju odvojeno od ostalih zona. Stanovništvo i posećenost građana u ovoj zoni je izraženije.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Derivisani nivo vrednosti kroz koeficijent i simulaciju na tržištu.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica primenjivana od strane Kancelarije poreza na imovinu i intervju.

Broj zone vrednosti: 1510

1. **Naziv zone vrednosti:** Nasuprot Kosovu B.



2. **Opis zone vrednosti:** Veći deo zone vrednosti je stambeno zemljište sa poljoprivrednim zemljištem u udaljenijim delovima zone. Prostire se u blizini centra grada.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Derivisani nivo vrednosti kroz koeficijent i simulaciju na tržištu.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica primenjivana od strane Kancelarije poreza na imovinu i intervjui.

Shkelzen MORINA

