



**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:             |            | g. Imri AHMETI, Predsednik opštine, Lipljan                                                     |           |        |                         |
| CC:                    |            | g. Latif RAMADANI, Direktor budžeta za finansije<br>g. Shemsi AZEMI, Menadžer poreza 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: |            | <b>Izveštaj o ukupnoj proceni stambenih zgrada za opštinu Lipljan</b>                           |           |        |                         |
| Nr. i zyrës:           | <b>DTP</b> | Lokacioni:                                                                                      | <b>MF</b> | Data:  | <b>30 Oktobar, 2019</b> |
| 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 nepokretnost, izdalo je izveštaj o opštoj proceni nepokretnosti za Opštinu Lipljan, Kategorija imovine Stambene zgrade (u prilogu ovog dokumenta) koja utvrđuje zone vrednosti i nivoe vrednosti nepokretnih imovina koje se nalaze na teritoriji opštine, u skladu sa članom 17. stav 1. Zakona br. 06/L-005 o porezu na imovinu.

Ukupni izveštaj procene izdat je nakon vršenja procene za utvrđivanje nivoa vrednosti porodičnih kuća, stanova, garaža za privatnu upotrebu i ostalih stambenih zgrada, a ove kategorije se određuju u skladu sa članom 4 AU MF-br. 03/2018 o Metodologiji procene. Tokom procesa ocenjivanja stambenih zgrada analizirane su procene opštine tokom prethodnih godina do 2019. godine. Prvobitno je identifikovano centralno Zona (glavna površina sa najvišom cenom po m<sup>2</sup>), a dodani su i koeficijenti izvođenje vrednosti iz glavne zone (zona centar) u druge zone van nje i najudaljenije zone.

Trenutno tržište stambene imovine u Republici Kosovo ima nedostatak u pogledu kupoprodajnih ugovora, što proces procene vrednosti čini prilično složenim za utvrđivanje približnog nivoa vrednosti na osnovu metode poređenja kupovine. Takođe tokom 2019. godine bilo je nemoguće kreirati sloj mape zoniranja naročiti za objekte za

porodične kuće, a takođe i za zgrade. Stvaranje ovih slojeva mapa procenjivanja 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 za dobijanje nivoa vrednosti iz glavne opštine (centralna zona) i drugih područja u nadležnost opštine. Tokom procesa ocenjivanja, u nedostatku alata za promenu granica zona vrednosti ili čak stvaranja novih zona kako bi se stvorio poseban sloj mape zoniranja kategorija stambenih objekata, korišćena su kao rešenje identične zone sa onima u stambenim zemljištima, zoniranje i procena koje su sprovedene tokom 2018. godine i aplicirano za 2019. To, i iz razloga što vrednost zemljišta utiče i na vrednost zgrade, u zonama u kojima je vrednost stambene parcele veća, kao faktor koji takođe utiče na vrednost objekta.

U narednim godinama preispitaće se zone i nivoi vrednosti za do sada utvrđene nepokretne imovine, i to, gde je potrebno, promeniti granice postojećih zona ili čak stvoriti nove, ako je tako nešto zahteva slobodno tržište prodaja i bude detaljnijih informacija.

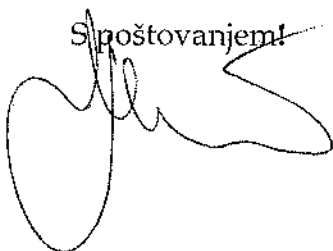
Za potrebe poreza na imovinu primenjuje se masovna procena nepokretnosti, gde nekretnine unutar određene geografske zone iste vrednosne kategorije imaju približne tržišne vrednosti, što znači da je nivo vrednosti (cena po m<sup>2</sup>) isti sa tom zonom vrednosti. Porez na imovinu u Republici Kosovo zasnovan je na tržišnoj vrednosti, tako da u budućnosti za nas i opštinu ostaje cilj da se poboljša i približi prodaja koja se dogodila tamo gde bi se imovina razmenjivala na datum procene, između prodavca i voljnog kupca, putem transakcije u kojoj nisu povezani jedni sa drugima i nakon obavljenog odgovarajućeg marketinga, gde je svaka od strana postupila svesno, oprezno i neobavezujuće.

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

Izveštaj o ukupnoj proceni opštine Lipljan (u prilogu ovog dopisa) sadrži sledeće informacije:

- naziv opštine;
- datum izdavanja;
- nivo/e vrednosti/vrednosti za svaku zonu vrednosti;
- mape zona vrednosti;
- Potpis svake zone vrednosti;

S poštovanjem!



# IZVEŠTAJ O UKUPNOJ PROCENI

Opština: LIPLJAN

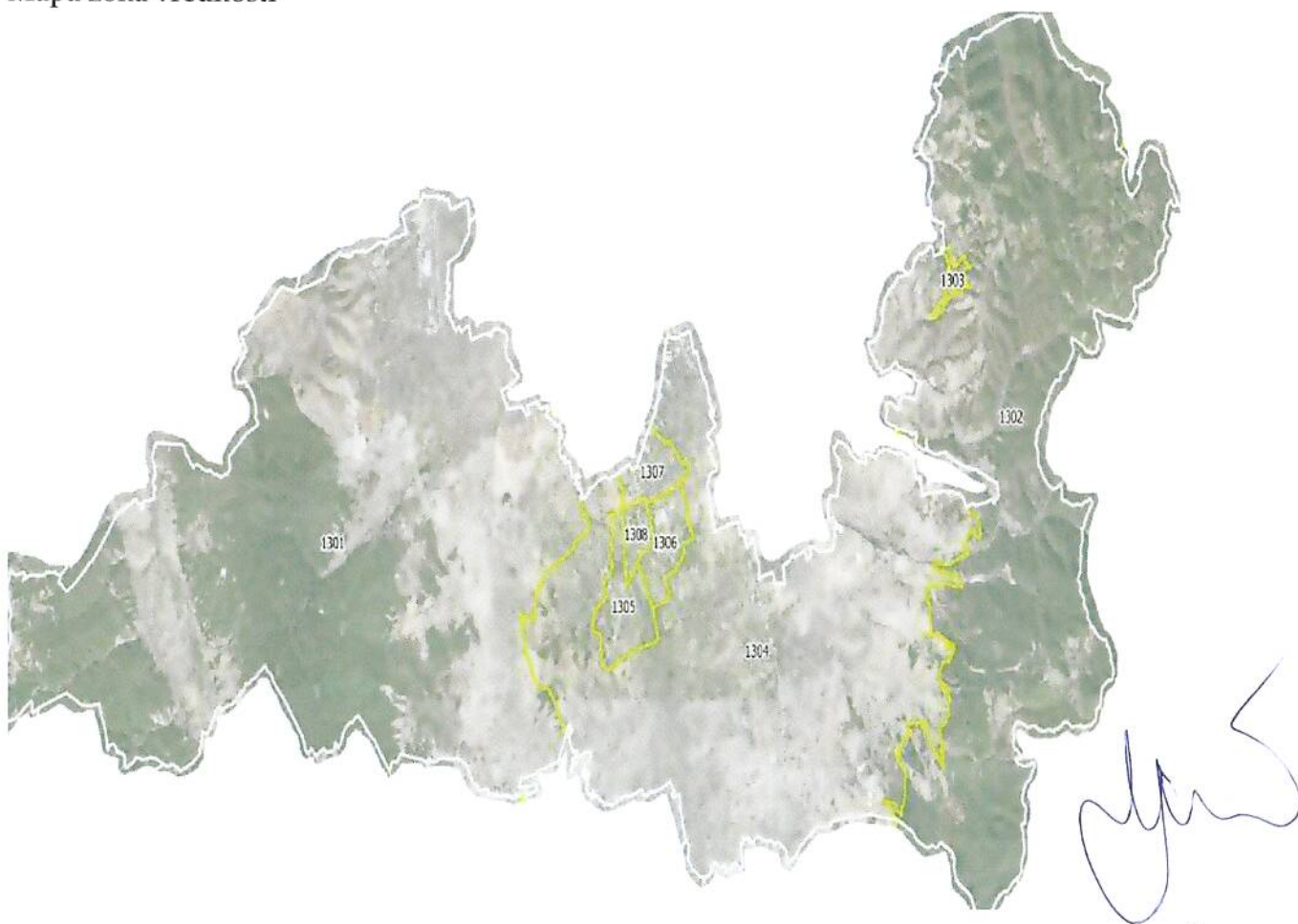
Datum izdavanja: 30.10.2019

## STAMBENE JEDINICE OBJEKATA

- Nivo/Nivoi vrednosti/vrednost u svakoj zoni vrednosti.

| Nivo vrednosti (€/m <sup>2</sup> ) |                      |          |                               |                         |
|------------------------------------|----------------------|----------|-------------------------------|-------------------------|
| LIPLJAN                            |                      |          |                               |                         |
| STAMBENI OBJEKTI                   |                      |          |                               |                         |
| Broj zone vrednosti                | Kategorija vrednosti |          |                               |                         |
|                                    | Porodična kuća       | Stan     | Garaža za privatno korišćenje | Ostali stambeni objekat |
| 1301                               | € 180.00             | € 220.00 | € 70.00                       | € 70.00                 |
| 1302                               | € 160.00             | € 160.00 | € 60.00                       | € 60.00                 |
| 1303                               | € 200.00             | € 220.00 | € 80.00                       | € 80.00                 |
| 1304                               | € 200.00             | € 220.00 | € 80.00                       | € 80.00                 |
| 1305                               | € 200.00             | € 220.00 | € 80.00                       | € 80.00                 |
| 1306                               | € 300.00             | € 300.00 | € 120.00                      | € 120.00                |
| 1307                               | € 300.00             | € 300.00 | € 120.00                      | € 120.00                |
| 1308                               | € 375.00             | € 400.00 | € 150.00                      | € 150.00                |

Mapa zona vrednosti



## OPIS ZONA VREDNOSTI

### Broj zone vrednosti: 1301

1. **Naziv zone vrednosti:** Zapadni Lipljan.
2. **Opis zone vrednosti:** Zapadna zona opštine Lipljan koja e graniči sa Štimljem, Suvom Rekom, Mališevom, Glogovcem, Kosovo Poljem i Gračanicom. Uglavnom ruralno i planinska zona.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Dobijeni nivo vrednosti pomoću koeficijenata i tržišne simulacije.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica koju primenjuje Zavod za porez na imovinu i razgovor.

### Broj zone vrednosti: 1302

1. **Naziv zone vrednosti:** Lipljan Istok.
2. **Opis zone vrednosti:** Veći deo vrednosti zona je ruralni i planinski. To je predgrađe opštine Lipljan koja se graniči sa opštinama Gračanica, Priština, Novo brdo, Gnjilane i Uroševac.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Dobijeni nivo vrednosti pomoću koeficijenata i tržišne simulacije.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica koju primenjuje Zavod za porez na imovinu i razgovor.

### Broj zone vrednosti: 1303

1. **Naziv zone vrednosti:** Jenjavo Centar.
2. **Opis zone vrednosti:** Ovaj deo obuhvata centar Janjevo, karakterizuje se gustim naseljem.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Dobijeni nivo vrednosti pomoću koeficijenata i tržišne simulacije.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica koju primenjuje Zavod za porez na imovinu i razgovor.

### Broj zone vrednosti: 1304

1. **Naziv zone vrednosti:** Gracke, Konjuh, Babush Muhadžera, Slovia.
2. **Opis zone vrednosti:** Periferni deo grada koji e graniči sa opštinom Gračanice, Uroševac i Štimlje, u okviru kojeg je za nekoliko sela uglavnom karakterističan ravan položaj.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Dobijeni nivo vrednosti pomoću koeficijenata i tržišne simulacije.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica koju primenjuje Zavod za porez na imovinu i razgovor.

### Broj zone vrednosti: 1305

1. **Naziv zone vrednosti :** Lipljan Gradska Zapadno.
2. **Opis zone vrednosti:** Veći deo zone vrednosti graniči sa središtem grada oko većih arterija i magistrala.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Dobijeni nivo vrednosti pomoću koeficijenata i tržišne simulacije.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica koju primenjuje Zavod za porez na imovinu i razgovor.

### Broj zone vrednosti: 1306

1. **Naziv zone vrednosti:** Lipljan gradska Isog.
2. **Opis zone vrednosti:** Veći deo zone vrednosti je istočno od zone centra (glavna zona) koja se odlikuje niskim zgradama, uglavnom porodične kuće koja se karakteriše sa porodičnim

kućama koja ima infrastrukturu i pružaju javne usluge koje se održavaju na redovnoj osnovi.

3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Dobijeni nivo vrednosti pomoću koeficijenata i tržišne simulacije.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica koju primenjuje Zavod za porez na imovinu i razgovor.

**Broj zone vrednosti: 1307**

1. **Naziv zone vrednosti:** Lipljan Gradska Sever.
2. **Opis zone vrednosti:** Veći deo zone vrednosti je severno od centra grada (glavni deo) koji se odlikuje niskim zgradama, uglavnom porodične kuće koje obezbeđuju infrastrukturu i javne usluge koje se održavaju na redovnoj osnovi.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Dobijeni nivo vrednosti pomoću koeficijenata i tržišne simulacije.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica koju primenjuje Zavod za porez na imovinu i razgovor.

**Broj zone vrednosti: 1308**

1. **Naziv zone vrednosti:** Lipljan Gradski Centar.
2. **Opis zone vrednosti:** Ova zona vrednosti obuhvata centar grada i karakteriše kao glavno područje opštine, razvijena infrastruktura javnih usluga se održava naročito u poređenju sa drugim zonama. Stanovništvo i posećenost građana na ovom području je izraženije.
3. **Podaci o kupoprodaji:** Nema podataka.
4. **Procena:** Dobijeni nivo vrednosti pomoću koeficijenata i tržišne simulacije.
5. **Izvor informacija:** Poreska osnovica koju primenjuje Zavod za porez na imovinu i razgovor.

Shkelzen MORINA

