



|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO |            |
| Qeveria e Kosovës / Vlada Kosova / Government of Kosovo     |            |
| Ministria e Financave / Ministarstvo za Finansije           |            |
| Ministry of Finance                                         |            |
| Arkiva - Arhiva - Archive                                   |            |
| Njësia Org.<br>Org. Jedin.<br>Org. Unit                     | 09/432     |
| Nr. Prot.<br>Br. Prot.<br>Prot. No.                         | 2449/2022  |
| Nr. i faqeve<br>Broj stranica<br>No. pages                  | 27         |
| Data<br>Datum<br>Date                                       | 31.10.22   |
| Hyrëse                                                      | FRISTINE/A |

**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosova - Republic of Kosovo**

*Qeveria - Vlada - Government*

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Ministarstvo Finansija, Rada i Trasfera -  
Ministry of Finance, Labour and Transfers*

*Departamenti i Tatimit në Pronë - Departman poreza na imovinu - Property Tax Department*

|                               |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATE/A:</b>                | 31.10.2022                                                                                                                                             |
| <b>REFERENC-Ë:</b>            | /2022                                                                                                                                                  |
| <b>PËR/ZA/TO:</b>             | Dalibor JEVTIC, Kryetar i Komunës, Shtërpcë<br>Djordje DJORDJEVIC, Drejtor për Buxhet dhe Financa<br>Dejan DOBROSAVLJEVIC, Menaxher i Tatimit në Pronë |
| <b>PËRMES/PREKO/THROUGH:</b>  |                                                                                                                                                        |
| <b>CC:</b>                    | Enis SPAHIU, Zv. Sekretar i Përgjithshëm, Ministria e<br>Financave, Punës dhe Transfereve                                                              |
| <b>NGA/OD/FROM:</b>           | Albana SHALA BUNJAKU Zv. Drejtoreshë e Departamentit të<br>Tatimit në Pronë                                                                            |
| <b>TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:</b> | Raporti mbi vlerësimin e përgjithshëm për Prona Rezidenciale                                                                                           |

Të nderuar,

Departamenti i Tatimit në Pronë në Ministrinë e Financave, Punës dhe Transfereve në përputhje me nenin 18, paragrafi 5 dhe 6 i Ligjit Nr. 06/L-005 për Tatimin në Pronën e Paluajtshme, ka nxjerrë raportin për Komunën Shtërpcë mbi vlerësimin e përgjithshëm të pronave të paluajtshme, për kategorinë e pronave Rezidenciale (tokë dhe objekte) në kuadër të të cilit janë përcaktuar zonat e vlerave dhe nivelet e vlerave të pronave të paluajtshme që janë brenda territorit të komunës, në përputhje me nenin 17, paragrafi 1 i Ligjit Nr. 06/L-005 për Tatimin në Pronën e Paluajtshme dhe në përputhje me Udhëzimin Administrativ MF-NR. 08/2019 për Metodologjinë e Vlerësimit për Qëllime të Tatimit në Pronë, neni 19, Nivelet e Vlerave.

Raporti i vlerësimit të përgjithshëm gjithashtu është nxjerrë pas kryerjes së vlerësimit për të përcaktuar nivelet e vlerave për Shtëpi familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat, Objekt tjetër rezidencial, kategori këto të përcaktuara në përputhje me nenin 5 të UA MF-Nr. 08/2019 për Metodologjinë e Vlerësimit për Qëllime të Tatimit në Pronë, neni 19, Nivelet e Vlerave.

Gjatë procesit të vlerësimit në masë të pronave të paluajtshme rezidenciale, si shkak i mos funksionimit të veglës "Cama Tool", vegël kjo për të ndryshuar kufinjët e zonave apo për të krijuar zona të reja për kategoritë e pronave rezidenciale, janë përdorur zonat e njëjta të krijuara gjatë vitit 2018 dhe të aplikuara edhe në vitin 2019, ku kjo edhe na ka pamundësuar vendosjen e çmimeve në harta në këtë fazë.

Gjatë procesit të vlerësimit në masë të pronave të paluajtshme rezidenciale janë analizuar kontratat e shitblerjeve të cilat janë përfaqësuese për llojin e tregut që vlerësohet, atë rezidencial, janë bërë anketa me qytetarë lokal të zonave aktuale, janë zhvilluar takime me zyrtarët e Zyrës së Tatimit në Pronë për të marrë opinionet/sygjerimet e tyre rreth niveleve të vlerave.

Si rrjedhojë, në mungesë të shitjeve në disa raste, përveç derivimit të vlerave kemi aplikuar edhe qasjen e simulimit të vlerave të tregut duke aplikuar koeficient për zona dhe nivele të vlerave për ta derivuar nivelin e vlerës nga kategoritë kryesore të vlerës në kategoritë tjera.

Për qëllime të tatimit në pronë aplikohet vlerësimi në masë i pronave të paluajtshme, ku pronat brenda një zone të caktuar gjeografike, të së njëjtës kategori vlere, kanë vlera tregu të përafërta e që nënkupton se niveli i vlerës (çmimi për  $M^2$ ) është i njëjtë në atë zonë vlere të caktuar.

Raporti mbi vlerësimin e përgjithshëm (bashkëngjitur kësaj shkrese) përmban informacionin si vijon:

- emrin e Komunës;
- datën e nxjerrjes;
- nivelin/nivelet e vlerës/vlerave për çdo zonë vlere dhe
- një përshkrim të çdo zone vlere.

Me respekt!



**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosova - Republic of Kosovo**

*Qeveria - Vlada - Government*

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Ministarstvo finansija, rada i transfera -  
Ministry of Finance, Labour and Transfers*

*Departamenti i Tatimit në Pronë - Odeljenje za porez na imovinu - Property Tax Department*

|                               |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATË/DATUM/A:</b>          | 31.10.2022                                                                                                                                             |
| <b>REFERENC-Ë:</b>            | /2022                                                                                                                                                  |
| <b>PËR/ZA/TO:</b>             | Dalibora JEVTIĆA, predsednik opštine Štrpce<br>Đorđa ĐORĐEVIĆA, direktor za budžet i finansije<br>Dejana DOBROSAVLJEVIĆA, menadžer za porez na imovinu |
| <b>PËRMES/PREKO/THROUGH:</b>  |                                                                                                                                                        |
| <b>CC:</b>                    | Enis SPAHIU, zamenik Generalnog sekretara, Ministarstvo<br>finansija, rada i transfera                                                                 |
| <b>NGA/OD/FROM:</b>           | Albana SHALA BUNJAKU, zamenica direktora Odeljenja za<br>porez na imovinu                                                                              |
| <b>TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:</b> | Izveštaj o opštoj proceni stambene imovine                                                                                                             |

Poštovani,

Odeljenje za porez na imovinu Ministarstva finansija, rada i transfera je u skladu sa članom 18 stav 5 i 6 Zakona br. 06/L-005 o porezu na nepokretnu imovinu, pripremlilo izveštaj o opštoj proceni nepokretnosti za opštinu Štrpce, kategorija stambene imovine (zemljište i objekti) u okviru kojeg su definisane zone vrednosti i nivoi vrednosti nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji opštine, u skladu sa članom 17 stav 1 Zakona br. 06/L-005 o porezu na nepokretnu imovinu i u skladu sa članom 19 o nivou vrednosti Administrativnog uputstva MF-BR. 08/2019 o metodologiji procene u svrhe poreza na imovinu.

Izveštaj o opštoj proceni urađen je nakon obavljene procene o utvrđivanju nivoa procene vrednosti porodičnih kuća, stanova, garaža za privatnu upotrebu i ostalih stambenih objekata, kategorije definisane u skladu sa članom 5 i članom 19 o nivou vrednosti AU MF-BR 08/2019 o metodologiji procene u svrhe poreza na imovinu

Tokom procesa masovne procene stambenih nekretnina, kao uzrok za nefunkcionisanje alata „Cama Tool” odgovoran za promenu granica zona ili kreiranje novih zona za kategorije stambene imovine, korišćene su iste zone nastale tokom 2018. godine i primenjene u 2019. godini, stoga je bilo nemoguće odrediti cene na mapama u ovoj fazi.



Tokom procesa masovne procene stambenih nekretnina, analizirani su kupoprodajni ugovori koji su reprezentativni za vrstu tržišta koje se procenjuje, u ovom slučaju stambeno, sprovedene su ankete sa lokalnim stanovništvom aktuelnih zona i održani sastanci sa službenicima Kancelarije za porez na imovinu u cilju dobijanja mišljenja/sugestija o nivoima vrednosti.

Kao rezultat toga, zbog nemogućnosti prodaje, u nekim slučajevima pored izvođenja vrednosti primenjen je pristup simulacije tržišne vrednosti primenjujući koeficijent za zonu i nivo vrednosti da se izvede nivo vrednosti iz glavnih kategorija vrednosti u druge kategorije.

Za potrebe poreza na imovinu primenjuje se masovna procena nepokretnosti, gde imovine u okviru date geografske zone, iste kategorije vrednosti, imaju približne tržišne vrednosti, što znači da je nivo vrednosti (cena po  $M^2$ ) isti u toj određenoj zoni vrednosti.

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

- naziv opštine;
- datum izrade;
- nivo/nivoi vrednosti za svaku zonu vrednosti i,
- opis svake zone vrednosti.

S poštovanjem!



**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosova - Republic of Kosova**  
*Qeveria - Vlada - Government*

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve*  
*Ministarstvo za Finansije, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labor and Transfers*  
*Departamenti i Tatimit në Pronë-Odeljenje za Poreza na Imovinu-Department of Property Tax*

---

**RAPORTI I VLERËSIMIT TË PËRGJITHSHËM PËR  
PRONA REZIDENCIALE  
KOMUNA SHTËRPCË**

Prishtinë, 31.10.2022

---

## RAPORT MBI VLERËSIMIN E PËRGJITHSHËM

Komuna: SHTËRPCE

Data e nxjerrjes së raportit: 31.10.2022

Kategoria e pronës: Pronë Rezidenciale

- Niveli/Nivelet e vlerës/vlerave në çdo zonë vlere.

| Nivelet e Vlerave (€/m <sup>2</sup> ) |                              |                                 |                                       |
|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| SHTËRPCE                              |                              |                                 |                                       |
| TOKË REZIDENCIALE                     |                              |                                 |                                       |
| Numri i Zonës së Vlerës               | Kategoria e Vlerës           |                                 |                                       |
|                                       | Parcelë për shtëpi familjare | Parcelë për objekt apartmentesh | Parcelë për objekt tjetër rezidencial |
| 2301                                  | € 200.00                     | € 200.00                        | € 200.00                              |
| 2302                                  | € 150.00                     | € 150.00                        | € 150.00                              |
| 2303                                  | € 100.00                     | € 100.00                        | € 100.00                              |
| 2304                                  | € 80.00                      | € 80.00                         | € 80.00                               |
| 2305                                  | € 45.00                      | € 45.00                         | € 45.00                               |
| 2306                                  | € 40.00                      | € 40.00                         | € 40.00                               |
| 2307                                  | € 60.00                      | € 60.00                         | € 60.00                               |
| 2308                                  | € 120.00                     | € 120.00                        | € 120.00                              |
| 2309                                  | € 50.00                      | € 50.00                         | € 50.00                               |
| 2310                                  | € 10.00                      | € 10.00                         | € 10.00                               |
| 2311                                  | € 10.00                      | € 10.00                         | € 10.00                               |
| 2312                                  | € 35.00                      | € 35.00                         | € 35.00                               |
| 2313                                  | € 25.00                      | € 25.00                         | € 25.00                               |
| 2314                                  | € 20.00                      | € 20.00                         | € 20.00                               |
| 2315                                  | € 25.00                      | € 25.00                         | € 25.00                               |
| 2316                                  | € 40.00                      | € 40.00                         | € 40.00                               |

Niveli/Nivelet e vlerës/vlerave në çdo zonë vlere.

| Nivelet e Vlerave (€/m <sup>2</sup> ) |                    |            |                                    |                              |
|---------------------------------------|--------------------|------------|------------------------------------|------------------------------|
| SHTËRPCË                              |                    |            |                                    |                              |
| OBJEKTE REZIDENCIALE                  |                    |            |                                    |                              |
| Numri i<br>Zonës së<br>Vlerës         | Kategoria e Vlerës |            |                                    |                              |
|                                       | Shtëpi familjare   | Apartament | Garazh për<br>shfrytëzim<br>privat | Objekt tjetër<br>rezidencial |
| 2301                                  | € 380.00           | € 480.00   | € 150.00                           | € 150.00                     |
| 2302                                  | € 340.00           | € 450.00   | € 130.00                           | € 130.00                     |
| 2303                                  | € 300.00           | € 380.00   | € 120.00                           | € 120.00                     |
| 2304                                  | € 260.00           | € 360.00   | € 100.00                           | € 100.00                     |
| 2305                                  | € 240.00           | € 330.00   | € 90.00                            | € 90.00                      |
| 2306                                  | € 230.00           | € 330.00   | € 90.00                            | € 90.00                      |
| 2307                                  | € 250.00           | € 350.00   | € 100.00                           | € 100.00                     |
| 2308                                  | € 600.00           | € 800.00   | € 240.00                           | € 240.00                     |
| 2309                                  | € 515.00           | € 560.00   | € 200.00                           | € 200.00                     |
| 2310                                  | € 775.00           | € 840.00   | € 300.00                           | € 300.00                     |
| 2311                                  | € 160.00           | € 175.00   | € 60.00                            | € 60.00                      |
| 2312                                  | € 160.00           | € 175.00   | € 60.00                            | € 60.00                      |
| 2313                                  | € 160.00           | € 175.00   | € 60.00                            | € 60.00                      |
| 2314                                  | € 230.00           | € 250.00   | € 90.00                            | € 90.00                      |
| 2315                                  | € 230.00           | € 250.00   | € 90.00                            | € 90.00                      |
| 2316                                  | € 160.00           | € 175.00   | € 60.00                            | € 60.00                      |

## **PËRSHKRIMI I ZONAVE TË VLERAVE**

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2301

**Emri i zonës së vlerës:** Qendra 1

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë përfshinë qendrën e qytetit në rrugën Doganaj-Prizren në formë rrethore nga restorant HILL deri te stacioni i policisë, karakterizohet si zona me kryesore e komunës, kjo zonë njihet më shumë si komerciale në dy anët e rrugës kryesore mirëpo pjesa mbrapa është kryesisht më shtëpi familjare.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2302

**Emri i zonës së vlerës:** Periferia e qendrës

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Shtrihet rreth zonës qendër në formë harkore të shkronjës C nga shkolla "STAJA MAROVIC" pjesa mbrapa zonës qendër që është e mbushur me shtëpi familjare dhe del në rrugë për Prizren. Njihet si zona më e rrafshët e komunës.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2303

**Emri i zonës së vlerës:** Periferia e qendrës, ana jugore

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë shtrihet në anë e majtë të rrugës kryesore, mbrapa shkollës "STAJA MAROVIC" në formë rrethore ku në të përfshin kryesisht shtëpi familjare..
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve..
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2304

**Emri i zonës së vlerës:** Zona jugore në dalje të qytetit

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona gjendet në periferi të qendrës, kufizohet me zonën 3 kryesisht është zona e banuar me shtëpi familjare, zonë e ndarë mirë sa i përket pronave rezidenciale.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2305

**Emri i zonës së vlerës:** Zona veriore në dalje të qytetit

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa në periferi qytetit në anën e djathtë ku është zona e fundit e komunës - qendër, sa i përket zonave rezidenciale me shtëpi familjare në të. Gjendet në hyrje të fshatit Beverc I.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 2 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e koston.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth koston së ndërtimit të objekteve

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2306

**Emri i zonës së vlerës:** Biti e Poshtme, Gotovushë

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona gjendet në periferitë qyteti, përfshin pjesën e banuar të zonës Biti e Poshtme dhe fshatin Gotovushë në aksin rrugor në drejtim të Ferizajit e cila karakterizohet me ndërtime të ulëta rezidenciale, ku pjesa dërrmuese e hapësirës është bujqësore bregore.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve..
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 3 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e koston
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth koston së ndërtimit të objekteve

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2307

**Emri i zonës së vlerës:** Jazhincë

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial..

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë shtrihet në pjesën mbrapa hotel Narcis në drejtim të Prizrenit është pjesë periferike e komunës kryesisht është e ndërtuara me shtëpi familjare dhe është pjesë në zhvillim e sipër për nga turizmi.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e koston.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth koston së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2308

**Emri i zonës së vlerës:** Verbeshticë, Brezovica

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë e vlerës karakterizohet si zona më e zhvilluar për nga ndërtimet e ulëta individuale vikendicave, hotelerive dhe lagjeve moderne që janë në proces të ndërtimeve. Zona gjendet në Verbeshticë dhe është zona më e zhvilluar për nga turizmi në muajt dimëror.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 4 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2309

**Emri i zonës së vlerës:** Breoc II

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa periferike e komunës së Shtërpcës, e cila shtrihet deri në kufi me Maqedoninë Veriore. Kjo zonë njihet si qendër ski-imi dhe pjesa më e madhe e saj është pronë publike, dhe si rrjedhojë nuk kemi kontrata shitblerjes.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2310

**Emri i zonës së vlerës:** Pjesa malore e komunës së Shtërpcës

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa jashtë qytetit dhe periferia e komunës së Shtërpcës e cila shtrihet për rreth zonës 8 (zonës kryesore) deri në kufi me shtetin e Maqedonisë Veriore. Njihet si zonë malore dhe më pak e populluar.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2311

**Emri i zonës së vlerës:** Pjesa malore mbi fshatrat Brod-Drekoc-Gotovushë

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Periferia e komunës së Shtërpcës e cila kufizohet me komunën e Kaçanikut dhe me shtetin e Maqedonisë Veriore. Është pjesë kodrinore-malore e pa banuar.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese. Niveli i vlerës është vendosur duke bërë simulim të tregut dhe përdor nivel të derivuar të vlerës.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2312

**Emri i zonës së vlerës:** Brod, Drekoc

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë është e ndarë nga zona parapara prek që përfshin fshatrat e njëjte, mirëpo zona e vlerës të kjo zonë është e mbushur me shtëpi familjare. Karakterizohen me ndërtime të ulëta, kryesisht shtëpi familjar edhe toka bujqësore.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 4 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2313

**Emri i zonës së vlerës:** Viqë, Biti e Poshtme, Biti e Epërme

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë shtrihet rreth qytetit dhe përfshin fshatrat Biti e Epërme/Poshtme, Viqë e deri në afërsi të qendrës së komunës, kryesisht është zonë me toka bujqësore /malore e në disa vende shtëpi familjare.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë 2 kemi kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2314

**Emri i zonës së vlerës:** Izhancë, Kashtanevë, Sushicë, Beverc I, Sevcë, Jazhincë

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial..

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa malore e komunës dhe shumë pak e zhvilluar. pothuajse e tëra është e mbushur me pyje dhe shumë pak shtëpi familjare në brendësi të disa fshatrave.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 6 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos..
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2315

**Emri i zonës së vlerës:** Fshati Vërbeshticë mbi Hotel Narcis

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial..

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë shtrihet në anën e djathtë të aksit rrugorë Shtërpçë-Prizren, karakterizohet me zona kodrinore-malore, kryesisht me shtëpi familjare të kon centruara në të dy anët e rrugës.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 1 kontratë të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë..

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e koston.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth koston së ndërtimit të objekteve.

**Kategoria e Pronës:** Pronë Rezidenciale

**Numri i zonës së vlerës:** 2316

**Emri i zonës së vlerës:** Fshati Sevcë

**Kategoria e vlerës:** Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial..

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë përfshin fshatin Sevcë që karakterizohet kryesisht me ndërtime të ulëta, shtëpi familjare ku vërehet qe banimin në këtë zonë është përgjatë rrugës kryesore.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 2 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

**Kategoria e vlerës:** Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e koston.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth koston së ndërtimit të objekteve.

**Përgatitur nga:**

Liridona OSMANI KAMERI-Vlerësues i Pronave të Paluajtshme Shkalla e Parë  
(VPP-182) 

Herolind OSMANI –Zv. Udhëheqës i Divizionit për Vlerësim dhe Standarde, Zhvillim dhe Operim të Programit  
(VPP-277) 

Albana SHALA-BUNJAKU- Zv. Drejtoreshë e Departamentit të Tatimit në Pronë  


