



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

**IZVEŠTAJ O OPŠTOJ PROCENI
ZA STAMBENE IMOVINE
OPŠTINA ŠTRPCE**

Priština, 31.10.2022.god.

IZVEŠTAJ O OPŠTOJ PROCENI

Opština: ŠTRPCE

Datum izdavanja izveštaja: 31.10.2022.god.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Nivo/Nivoi vrednosti u svakoj zoni vrednosti

Nivelet e Vlerave (€/m ²)			
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

Nivo/Nivoli vrednosti u svakoj zoni vrednosti

Nivelet e Vlerave (€/m ²)				
SHTËRPCË				
OBJEKTE REZIDENCIALE				
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës			
	Shtëpi familjare	Apartament	Garazh për shfrytëzim privat	Objekt tjetër 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

OPIS ZONA VREDNOSTI

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2301

Naziv zone vrednosti: Centar 1

Kategorija vrednosti: Parcela za porodičnu kuću, parcela za stambenu zgradu, parcela za drugu stambenu zgradu

1. **Opis zone vrednosti:** Ova zona obuhvata centar grada na putu Doganaj-Prizren u kružnom obliku od restorana HILL do policijske stanice, karakteriše se kao glavna zona opštine, ova zona je poznata više kao komercijalna na obe strane glavnog puta, ali zadnji deo je uglavnom sa porodičnim kućama.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni nemamo reprezentativne kupoprodajne ugovore. Nivo vrednosti se postavlja simulacijom tržišta i koristi izvedeni nivo vrednosti.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i drugi stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija:** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2302

Naziv zone vrednosti: Periferija centra

Kategorija vrednosti : Parcela za porodične kuće, parcela za stambene objekte, parcela za druge stambene objekte.

1. **Opis zone vrednosti:** Prostire se oko centralne zone u obliku slova C od škole „STAJA MAROVIĆ“, dela iza centralne zone koja je ispunjena porodičnim kućama i vodi ka putu za Prizren. Poznat je kao najravnija zona opštine.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni nemamo reprezentativne kupoprodajne ugovore. Nivo vrednosti se postavlja simulacijom tržišta i koristi izvedeni nivo vrednosti.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i drugi stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni zgrada.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2303

Naziv zone vrednosti: Periferija centra, južni deo.

Kategorija vrednosti : Parcela za porodične kuće, parcela za stambene zgrade, parcela za druge stambene zgrade.

1. **Opis zone vrednosti:** Ova zona se nalazi na levoj strani glavnog puta, iza škole „STAJA MAROVIĆ“ u kružnom obliku gde se uglavnom nalaze porodične kuće.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje..
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni nemamo reprezentativne kupoprodajne ugovore. Nivo vrednosti se postavlja simulacijom tržišta i koristi izvedeni nivo vrednosti.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i drugi stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2304

Naziv zone vrednosti: Južna zona na izlazu iz grada.

Kategorija vrednosti : Parcela za porodične kuće, parcela za stambene objekte, parcela za druge stambene objekte.

1. **Opis zone vrednosti:** Zona se nalazi na periferiji centra, graniči se sa zonom 3, uglavnom je naseljena porodičnim kućama, zona je dobro podeljena u smislu stambenih imovina. .
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni nemamo reprezentativne kupoprodajne ugovore. Nivo vrednosti se postavlja simulacijom tržišta i koristi izvedeni nivo vrednosti.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK , ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i ostali stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova. .
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2305

Naziv zone vrednosti: Severna zona na izlazu iz grada.

Kategorija vrednosti : Parcela za porodične kuće, parcela za stambene zgrade, parcela za druge stambene zgrade.

1. **Opis zone vrednosti:** Deo na periferiji grada sa desne strane gde se nalazi poslednji deo opštine - centar, što se tiče stambenih naselja sa porodičnim kućama u njemu. Nalazi se na ulazu u selo Beverce I.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 2 reprezentativna kupoprodajna ugovora.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK , ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodične kuće, stan, garaža za privatnu upotrebu i drugi stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, kod agencija za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje zgrada.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2306

Naziv zone vrednosti: Donje Bitine, Gotovuša.

Kategorija vrednosti : Parcela za porodične kuće, parcela za stambene objekte, parcela za druge stambene objekte.

1. **Opis zone vrednosti:** Zona se nalazi na periferiji grada, obuhvata naseljeni deo zone Donje Bitine i selo Gotovuša na osovini puta prema Uroševcu, koji je okarakterisan sa niskim stambenim objektima, gde većina prostora je poljoprivredno brdovito.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje..
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 3 reprezentativna kupoprodajna ugovora.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i drugi stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekta.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2307

Naziv zone vrednosti: Jažince

Kategorija vrednosti : Parcela za porodične kuće, parcela za stambene objekte, parcela za druge stambene objekte.

1. **Opis zone vrednosti:** Ova zona se nalazi iza hotela Narcis u pravcu Prizrena, periferni je deo opštine, uglavnom je izgrađena porodičnim kućama i deo je turističkog razvoja.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni nemamo reprezentativne kupoprodajne ugovore. Nivo vrednosti se postavlja simulacijom tržišta i koristi izvedeni nivo vrednosti.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i ostali stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2308

Naziv zone vrednosti: Vrbeštica, Brezovica

Kategorija vrednosti : Parcela za porodičnu kuću, parcela za stambenu zgradu, parcela za drugu stambenu zgradu.

1. **Opis zone vrednosti:** Ova zona vrednosti karakteriše se kao najrazvijenija zona u pogledu niske individualne izgradnje, vikendica, hotela i modernih naselja koji su u izgradnji. Zona se nalazi u Vrbešnici i najrazvijenija je zona za turizam u zimskim mesecima.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 4 reprezentativna kupoprodajna ugovora.

4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i drugi stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2309

Naziv zone vrednosti: Breoce II

Kategorija vrednosti : Parcela za porodične kuće, parcela za stambene objekte, parcela za druge stambene objekte.

1. **Opis zone vrednosti:** Periferni deo opštine Štrpce, koji se prostire do granice sa Severnom Makedonijom. Ova zona je poznata kao skijaški centar i najveći deo je javna imovina, te stoga nemamo kupoprodajne ugovore.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni nemamo reprezentativne kupoprodajne ugovore. Nivo vrednosti se postavlja simulacijom tržišta i koristi izvedeni nivo vrednosti.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i ostali stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2310

Naziv zone vrednosti: Planinski deo opštine Štrpce.

Kategorija vrednosti : Parcela za porodičnu kuću, parcela za stambene objekte, parcela za druge stambene objekte.

1. **Opis zone vrednosti:** Deo van grada i predgrada opštine Štrpce, koji se prostire oko zone 8 (glavna zona) do granice sa državom Severnom Makedonijom. Poznata je kao planinsko i manje naseljena zona.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni nemamo reprezentativne kupoprodajne ugovore. Nivo vrednosti se postavlja simulacijom tržišta i koristi izvedeni nivo vrednosti.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i ostali stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, kod agencija za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2311

Naziv zone vrednosti: Planinski deo iznad sela Brod-Drajkovce, Gotovuša.

Kategorija vrednosti : Parcela za porodičnu kuće, parcela za stambene imovine, parcela za druge stambene imovine.

1. **Opis zone vrednosti:** Predgrađe opštine Štrpce, koja se graniči sa opštinom Kačanik i državom Severnom Makedonijom, predstavlja nenaseljen brdsko-planinski deo.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni nemamo reprezentativne kupoprodajne ugovore. Nivo vrednosti se postavlja simulacijom tržišta i koristi izvedeni nivo vrednosti.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i ostali stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2312

Naziv zone vrednosti: Brod, Drajkovce.

Kategorija vrednosti : Parcela za porodičnu kuće, parcela za stambene imovine, parcela za druge stambene imovine.

1. **Opis zone vrednosti:** Ova zona je odvojena od prethodne zone koje obuhvata ista sela, ali vrednosna zona ove zone je prepuno porodičnih kuća, koje karakteriše niska gradevina, uglavnom porodične kuće i poljoprivredno zemljište.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj oblasti imamo 4 reprezentativna kupoprodajna ugovora.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i ostali stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2313

Naziv zone vrednosti: Viča, Donja Bitinja, Gornja Bitinja.

Kategorija vrednosti : Parcela za porodične kuće, parcela za stambene objekte, parcela za druge stambene objekte.

1. **Opis zone vrednosti:** Ova zona se prostire oko grada i obuhvata sela Gornje/ Donje Bitinje, Viča i do blizine centra opštine, uglavnom je zona sa poljoprivrednim/planinskim zemljištem i na nekim mestima porodičnim kućama.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 2 reprezentativna kupoprodajna ugovora.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i drugi stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2314

Naziv zone vrednosti: Ižance, Koštanjevo, , Sušice, Berevce I, Sevce, Jažince.

Kategorija vrednosti : Parcela za porodične kuće , parcela za stambene objekte, parcela za druge stambene objekte.

1. **Opis zone vrednosti:** Planinski deo opštine je slabo razvijen. Skoro ceo je pod šumom i vrlo malo porodičnih kuća u unutrašnjosti nekih sela.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 6 reprezentativnih kupoprodajnih ugovora.
4. **Izvor informacija:** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i ostali stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2315

Naziv zone vrednosti: Selo Vrbeštica, iznad hotela Narcis.

Kategorija vrednosti : Parcela za porodične kuće, parcela za stambene objekte, parcela za druge stambene objekte.

1. **Opis zone vrednosti:** Ova zona se prostire na desnoj strani ose puta Štrpce-Prizren, koju karakterišu brdsko-planinska zona, uglavnom sa porodičnim kućama koncentrisana sa obe strane puta.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 1 reprezentativni kupoprodajni ugovor.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i ostali stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti: 2316

Naziv zone vrednosti: Selo Sevce.

Kategorija vrednosti : Parcela za porodične kuće, parcela za stambene imovine, parcela za druge stambene imovine.

1. **Opis zone vrednosti:** Ova zona obuhvata selo Sevce, koje se uglavnom odlikuje niskim objektima, porodičnim kućama gde se može primetiti da je rezidencija u ovoj zoni duž glavnog puta.
2. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 2 reprezentativna kupoprodajna ugovora.
4. **Izvor informacija :** Kupoprodajni ugovori od KAK, ankete sa građanima, sa agencijama za nekretnine.

Kategorija vrednosti : Porodična kuća, stan, garaža za privatnu upotrebu i ostali stambeni objekti.

1. **Metoda procene:** Metoda poređenja kupoprodaje i metoda troškova.
2. **Izvor informacija :** Anketa sa građanima, kod agencija za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Pripremio:

Liridona OSMANI KAMERI- Procenitelj nepokretnih imovine – Prvi stepen
(PNI-182) _____

Herolind OSMANI –zam. rukovodilac Odseka za procenu, standarde i razvoj i rad programa
(PNI-277) _____

Albana SHALA BUNJAKU- zam. Odeljenja za porez na imovinu

