



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 GRAČANICA**

Priština, 31.10.2022.god.

www.tatimineprone-rks.org

IZVEŠTAJ O OPŠTOJ PROCENI

Opština: GRAČANICA

Datum sastavljanja izveštaja: 31.10.2022.god.

Kategorija imovine: Stambene imovine

Nivo/Nivoi vrednosti u svakoj zoni vrednosti

Nivelet e Vlerave (€/m ²)			
GRAČANICË			
TOKË REZIDENCIALE			
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës		
	Parcelë për shtëpi familjare	Parcelë për Objekt apartamentesh	Parcelë për objekt tjetër rezidencial
3401	€ 150.00	€ 150.00	€ 150.00
3402	€ 90.00	€ 90.00	€ 90.00
3403	€ 75.00	€ 75.00	€ 75.00
3404	€ 75.00	€ 75.00	€ 75.00
3405	€ 73.00	€ 73.00	€ 73.00
3406	€ 50.00	€ 50.00	€ 50.00
3407	€ 9.00	€ 9.00	€ 9.00
3408	€ 10.00	€ 10.00	€ 10.00
3409	€ 20.00	€ 20.00	€ 20.00
3410	€ 75.00	€ 75.00	€ 75.00
3411	€ 150.00	€ 150.00	€ 150.00
3412	€ 150.00	€ 150.00	€ 150.00

Nivo/Nivoi vrednosti u svakoj zoni vrednosti

Nivelet e Vlerave (€/m ²)				
GRAÇANICË				
OBJEKTE REZIDENCIALE				
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës			
	Shtëpi familjare	Apartament	Garazh për shfrytëzim privat	Objekt tjetër rezidencial
3401	€ 470.00	€ 570.00	€ 180.00	€ 180.00
3402	€ 420.00	€ 510.00	€ 160.00	€ 160.00
3403	€ 400.00	€ 500.00	€ 160.00	€ 160.00
3404	€ 400.00	€ 500.00	€ 160.00	€ 160.00
3405	€ 400.00	€ 500.00	€ 160.00	€ 160.00
3406	€ 400.00	€ 500.00	€ 160.00	€ 160.00
3407	€ 200.00	€ 300.00	€ 80.00	€ 80.00
3408	€ 220.00	€ 320.00	€ 80.00	€ 80.00
3409	€ 341.00	€ 390.00	€ 130.00	€ 130.00
3410	€ 400.00	€ 500.00	€ 160.00	€ 160.00
3411	€ 470.00	€ 570.00	€ 180.00	€ 180.00
3412	€ 470.00	€ 570.00	€ 180.00	€ 180.00

OPIS ZONA VREDNOSTI

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti : 3401

Naziv zone vrednosti : Centar

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

1. **Opis zone vrednosti:** Najvažniji element ove zone je manastir Gračanica i na ulazu u sadašnju zonu, centar Dom kulture. Postoje javni parkovi i trgovi. Duž glavnog puta ima kombinacije stambenih i komercijalnih parcela, dok se u unutrašnjosti naselja nalaze uglavnom porodične kuće. Sistem osvetljenja i snabdevanja električnom energijom je dobar. Održava se na poseban način za razliku od drugih zona.
2. **Metoda procene:** Metod 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:** Metod poređenja kupoprodaje i metod troškova.
2. **Izvor informacija:** Anketa sa građanima, podaci agencija za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i podaci o ceni izgradnje objekata.

Kategorija imovine: Stambena imovina

Broj zone vrednosti : 3402

Naziv zone vrednosti : Ulaz Ajvalija - Gračanica

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

1. **Opis zone vrednosti:** Zona koja se nalazi na katastarskoj granici sa Ajvalijom i zauzima deo glavnog puta Priština - Gračanica - Gnjilane. Graniči se sa centrom grada i redovno se održava.
2. **Metoda procene:** Metod poređenja kupoprodaje
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni nema reprezentativnih kupoprodajnih ugovora. 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:** Metod poređenja kupoprodaje i metod troškova.
2. **Izvor informacija:** Anketa sa građanima, podaci agencija za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i podaci o ceni izgradnje objekata.

Broj zone vrednosti : 3403

Naziv zone vrednosti : Spomenik Miloša Obilića

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

1. **Opis zone vrednosti:** Zona koja se graniči sa centrom. Zona obuhvata groblje opštine Gračanica i ispred njih seže do železničke pruge. Kroz tu zonu prolazi se u pravcu Kišnice.
2. **Metoda procene:** Metod poređenja kupoprodaje
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni postoji 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:** Metod poređenja kupoprodaje i metod troškova.
2. **Izvor informacija:** Anketa sa građanima, podaci agencija za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i podaci o ceni izgradnje objekata.

Broj zone vrednosti : 3404

Naziv zone vrednosti : Skretnica Laplje selo.

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

1. **Opis zone vrednosti:** Zona obuhvata obe strane dela reke "Gračanka". U gornjem delu reke Gračanke dominiraju porodične kuće u poređenju sa donjim delom reke zbog blizine arheološkog nalazišta Ulpijana. Obe strane su uredno održavane osim povremenog zagađenja iz reke.
2. **Metoda procene:** Metod 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 ostali stambeni objekti.

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

Broj zone vrednosti : 3405

Naziv zone vrednosti : Gračanica, sever

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

1. **Opis zone vrednosti:** Sadašnja zona obuhvata glavni put koji vodi do skretnice Kišnice, ovaj put još uvek nije atraktivan za poslovne aktivnosti. Sa obe strane su porodične kuće ili niski objekti. Takođe, navedena zona obuhvata zonu iznad opštine Gračanica do katastarske granice sa Ajvalijom i kao celina se graniči sa zonom centar. Infrastruktura i javne usluge su u redu.
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:** Metod poređenja kupoprodaje i metod troškova.
2. **Izvor informacija:** Anketa sa građanima, podaci agencija za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i podaci o ceni izgradnje objekata..

Broj zone vrednosti : 3406

Naziv zone vrednosti : Gračanica – Badovac.

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

1. **Opis zone vrednosti:** Zona koja zauzima značajan geografski prostor, počevši od poznatog arheološkog nalazišta „Ulpijana“. Zona obuhvata glavnu arteriju koja vodi od centra u Laplje Selo gde ima malo prisustva stambenih parcela. Ostatak zone zauzima zadnji deo spomenika „Miloš Obilić“, odnosno iza železničke pruge, gde se uglavnom nalaze porodične kuće. Veći deo zone u njenoj unutrašnjosti je poljoprivredna.
2. **Metoda procene:** Metoda upoređivanja kupoprodaja.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 9 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:** Metod poređenja kupoprodaje i metod 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 : 3407

Naziv zone vrednosti : Sušica i Gornja Gušterica.

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

1. **Opis zone vrednosti:** Zona koju karakterišu porodične kuće uglavnom oko glavnih arterija sela i preovladavanje poljoprivrednih parcela u većem delu zone. Solidna infrastruktura i javne usluge.
2. **Metoda procene:** Metoda upoređivanja kupoprodaja.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 5 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:** Metod poređenja kupoprodaje i metod 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 : 3408

Naziv zone vrednosti : Skulan, Lepi, Batuša i Radevo.

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

1. **Opis zone vrednosti:** Periferni deo opštine Gračanica gde kanalizaciona mreža, javni prevoz i snabdevanje pijaćom vodom nisu na željenom nivou. Uglavnom uz prisustvo parcela za porodične kuće bliže magistralnim saobraćajnicama sela i ostatka zone dominiraju poljoprivredne parcele. Graniči se sa opštinom Kosovo Polje i Lipljan.
2. **Metoda procene:** Metod poređenja kupoprodaje
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 5 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:** Metod poređenja kupoprodaje i metod 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 : 3409

Naziv zone vrednosti : Dobratin, Donja Gušterica.

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

1. **Opis zone vrednosti:** Karakteristika sela Dobratin je lak i brz pristup glavnom putu i autoputu. Najveća posećenost lokalnog stanovništva je u „Dobratinski kružni tok“. Sadašnja zona obuhvata grupisana sela na pojedinim lokacijama sa pretežno porodičnim kućama koje su na zadovoljavajući način održavane, a ostalo je poljoprivredno.
2. **Metoda procene:** Metod poređenja kupoprodaje
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni ima 7 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:** Metod poređenja kupoprodaje i metod 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 : 3410

Naziv zone vrednosti : Laplje Selo, Preoce i Ugljare.

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

1. **Opis zone vrednosti:** Ova zona zauzima veliki geografski prostor gde je podela izvršena na glavne saobraćajnice sela. Deo koji je najbliži glavnom putu ima komercijalni karakter, dok deo unutar glavnih saobraćajnica sela ima stambeni karakter. Zgrade su uglavnom niske i grupisane na pojedinim lokacijama, ali postoji kombinacija stambenih, poljoprivrednih i poslovnih parcela. Kao oblast, graniči se sa opštinom Lipljan i Kosovo Polje.
2. **Metoda procene:** Metod poređenja kupoprodaje
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 16 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:** Metod poređenja kupoprodaje i metod 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 : 3411

Naziv zone vrednosti : Marigona Residence

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

1. **Opis zone vrednosti:** Jedno od najrazvijenijih i najmodernijih naselja u opštini Gračanica. Urbanizovano naselje sa razvijenom infrastrukturom počev od zelenih površina, sportskih terena, parkinga, veoma dobrog sistema osvetljenja itd. Dominiraju parcele za porodične kuće, a zatim i komercijalne parcele. Nalazi se daleko od centra.
2. **Metoda procene:** Metoda upoređivanja kupoprodaja.
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 5 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:** Metod poređenja kupoprodaje i metod 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 : 3412

Naziv zone vrednosti : Čaglavica

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

1. **Opis zone vrednosti:** Zona u kojoj su naselja uglavnom otvorenog sistema u kombinaciji sa moderno izgrađenim kućama, ali u nekim delovima ima i neodržanih kuća. Obuhvataju naselje „NIC“, naselje koje ima razvijenu infrastrukturu. Takođe, zona obuhvata uglavnom stambene objekte, zatim komercijalne i duboki deo je poljoprivredni.
2. **Metoda procene:** Metod poređenja kupoprodaje
3. **Podaci o kupoprodaji:** U ovoj zoni imamo 5 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:** Metod poređenja kupoprodaje i metod troškova.
2. **Izvor informacija:** Anketa sa građanima, sa agencijama za nekretnine, kupoprodajni ugovori za stanove i informacije o ceni izgradnje objekata.

Pripremio:

Gentrit KADROLLI –Procenitelj nepokretnih imovina.- Prvi stepen
(PNI-397) _____

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

Albana SHALA BUNJAKU- zamenik direktora Odeljenja za porez na imovinu

