



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
Qeveria / Vlada / Government of Kosovo
Ministria e Financave / Ministarstvo za Finansije
Ministry of Finance
Arkiva - Arhiva - Archive

Nr. Org. 09/632 Nr. Prot. 2449/2022
Org. Jedin. Nr. Prot. 2449/2022
Nr. i faqes 14 Data 31.10.2022
Broj stranica Datum
No. pages
Hyrëse PRISTINE/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

DATË/A:	31.10.2022
REFERENC-Ë:	/2022
PËR/ZA/TO:	Ljiljana Subaric, Kryetar i Komunës, Graçanicë Slaviša Ničić, Drejtor për Buxhet dhe Financa Srboljub Mitić, Menaxher i Tatimit në Pronë
PËRMES/PREKO/THROUGH:	
CC:	Enis SPAHIU, Zv. Sekretar i Përgjithshëm, Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
NGA/OD/FROM:	Albana SHALA BUNJAKU Zv. Drejtoreshë e Departamentit të Tatimit në Pronë
TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:	Raporti mbi vlerësimin e përgjithshëm për Prona Rezidenciale

Të nderuar/a,

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 Graçanicë 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 e Kosovës / Vlada Kosova / Government of Kosovo	
Ministria e Financave / Ministarstvo za Finansije	
Ministry of Finance	
Arkiva - Arhiva - Archive	
Nr. Org. Org. Jedin. Org. Unit	09/432
Nr. Prot. Br. Prot. Prot. No.	2649/2022
Nr. i faqeve Broj stranica No. pages	31, 10, 22
PRISHTINË/A	

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

DATË/DATUM/A:	31.10.2022
REFERENC-Ë:	/2022
PËR/ZA/TO:	Ljiljanu Šubarić, predsednica opštine Gračanica Slavišu Ničića, direktor za budžet i finansije Srbojuba Mitića, menadžer za porez na imovinu
PËRMES/PREKO/THROUGH:	
CC:	Enis SPAHIU, zamenik Generalnog sekretara, Ministarstvo finansija, rada i transfera
NGA/OD/FROM:	Albana SHALA BUNJAKU, zamenica direktora Odeljenja za porez na imovinu
TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:	Izveštaj o opštoj proceni stambene imovine

Poštovani/a,

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, pripremiło izveštaj o opštoj proceni nepokretnosti za opštinu Gračanica, 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
PRONA REZIDENCIALE
KOMUNA GRAÇANICË

Prishtinë, 31.10.2022

RAPORT MBI VLERËSIMIN E PËRGJITHSHËM

Komuna: GRAÇANICË

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 ²)			
GRAÇANICË			
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

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

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	

PËRSHKRIMI I ZONAVE TË VLERAVE

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 3401

Emri i zonës së vlerës: Qendra

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Elementi më i rëndësishëm i zonës në fjalë është Manastiri i Graçanicës dhe në hyrje të zonës aktuale qendër Pallatit të Kulturës. Ka prezencë të parqeve publike dhe të shesheve. Përgjatë rrugës kryesore ka kombinim të parcelave rezidenciale dhe komerciale kurse në brendësi të zonës janë kryesisht shtëpi familjare. Sistemi i ndriçimit dhe i furnizimit me energji elektrike është i mirë. Mirëmbahet në mënyrë të veçantë për dallim nga zonat tjera.
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 Kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, informata nga 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: 3402

Emri i zonës së vlerës: Hyrje Hajvali - Graçanicë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zonë që ndodhet në kufirin kadastral me Hajvalinë dhe që zë një pjesë të rrugës kryesore Prishtinë – Graçanicë - Gjilan. Kufizohet me zonën qendër dhe mirëmbahet në mënyrë të rregullt.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë nuk ka 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, informata nga agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Numri i zonës së vlerës: 3403

Emri i zonës së vlerës: Përmendorja e Milosh Obiliqit

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zonë që kufizohet me qendrën. Zona përfshinë varrezat e komunës së Graçanicës dhe përballë tyre dhe arrin lartë deri në hekurudhë. Nëpër zonën në fjalë kalohet në drejtim të Kishnicës.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë ka 1 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, informata nga agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Numri i zonës së vlerës: 3404

Emri i zonës së vlerës: Kthesa e Llapnasellës

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona përfshinë dy anët e një pjese të lumit "Graçanka". Pjesa e epërme e lumit Graçanka mbizotërohet me shtëpi familjare në krahasim me pjesën e poshtme të lumit për shkak të afërsisë me zonën arkeologjike Ulpiana. Të dy anët mirëmbahen në mënyrë të rregullt përveç ndotjes së herë pas here nga lumi.
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 kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, informata nga agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Numri i zonës së vlerës: 3405

Emri i zonës së vlerës: Graçanicë Veri

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zona aktuale përfshinë rrugën kryesore që dërgon deri te kthesa e Kishnicës, rrugë kjo ende pak tërheqëse për aktivitete biznesore. Në të dy anët e saj ka shtëpi familjare respektivisht ndërtime të ulëta. Gjithashtu, zona në fjalë përfshinë zonën mbi Komunën e Graçanicës deri në kufirin kadastral me Hajvali dhe si e tërë kufizohet me zonën qendër. Infrastruktura dhe shërbimet publike janë në rregull.
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 kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, informata nga agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve..

Numri i zonës së vlerës: 3406

Emri i zonës së vlerës: Graçanicë - Badovc

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zonë që zë një hapësirë të konsiderueshme gjeografike duke filluar nga lokacioni i njohur arkeologjik "Ulpiana". Zona përfshinë arterien kryesore që dërgon nga qendra në Llapnasellë ku ka pak prezencë të parcelave rezidenciale. Pjesa tjetër e zonës zë pjesën mbropa të përmendores "Milosh Obiliqi", respektivisht përtej hekurudhës, të cilat lagje janë kryesisht me shtëpi familjare. Pjesa më e madhe e zonës në brendësi të saj është bujqësore.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 9 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: 3407

Emri i zonës së vlerës: Shushicë dhe Gushtericë e Epërme

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zonë e karakterizuar me shtëpi familjare kryesisht rreth arterieve kryesore të fshatrave dhe mbizotërim i parcelave bujqësore në pjesën më të madhe të zonës. Infrastrukturë dhe shërbime publike solide.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 5 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: 3408

Emri i zonës së vlerës: Skullan, Lepi, Batushë dhe Radevë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa periferike e komunës Graçanicës ku rrjeti i kanalizimit, transporti publik dhe i furnizimit me ujë të pijes është jo në nivelin e dëshiruar. Kryesisht me prezencë të parcelave për shtëpi familjare më afër arterieve kryesore të fshatrave dhe pjesa tjetër e zonës dominohet nga parcelat bujqësore. Kufizohet me komunën e Fushë Kosovës dhe Lipjanit.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 5 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: 3409

Emri i zonës së vlerës: Dobratin, Gushtericë e poshtme

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Karakteristikë e fshatit Dobratin është qasje e lehtë dhe e shpejtë në rrugën kryesore por edhe në autostradë. Frekuentimi më i madh i banorëve lokal është te "rrethi i Dobratinit". Zona aktuale përfshinë fshatra të grumbulluara në disa lokacione kryesisht me shtëpi familjare të mirëmbajtura kënaqshëm dhe pjesa tjetër është bujqësore.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë ka 7 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: 3410

Emri i zonës së vlerës: Llapnasellë, Preoce dhe Uglarë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë zë një hapësirë të madhe gjeografike ku ndarja bëhet në arteriet kryesore të fshatrave. Pjesa më afër magjistraleve kanë karakter komercial kurse pjesa brenda arterieve kryesore të fshatrave kanë karakter rezidencial. Ndërtimet janë kryesisht të ulëta dhe të grumbulluara në disa lokacione por që ka kombinim të parcelave, atyre rezidenciale, bujqësore dhe komerciale. Si zonë kufizohet me komunën e Lipjanit dhe Fushë Kosovës.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 16 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: 3411

Emri i zonës së vlerës: Marigona Residence

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Një ndër lagjet më të zhvilluara dhe më moderne në Komunën e Graçanicës. Lagje e urbanizuar dhe me një infrastrukturë të zhvilluar duke filluar nga hapësirat e gjelbra, fusha sportive, parkingje, sistem shumë të mirë ndriqimi etj. Dominohet nga parcela për shtëpi familjare dhe më pastaj me parcela komerciale. Ndodhet larg zonës qendër.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 5 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: 3412

Emri i zonës së vlerës: Çagllavicë

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

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zonë ku lagjet janë kryesisht të sistemit të hapur e kombinuar me shtëpi moderne të ndërtuara por në disa pjesë të saj ka prezencë të shtëpive të pa mirëmbajtura. Përfshinë lagjen "NIC", e cila lagje infrastruktura e së cilës është e zhvilluar. Gjithashtu, zona përfshinë ndërtime në masë rezidenciale më pastaj ato komerciale dhe pjesa thellë brenda bujqësore.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 5 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.

Përgatitur nga:

Gentrit KADROLI - Vlerësues i Pronave të Paluajtshme Shkalla e Parë
(VPP-397) _____

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

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

