

На основу члана 6. став 5, 6, 7. и 10, члана 6а. став 4, 5. и 7, члана 7а. став 1. и 2. Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС”, број 26/01, 42/02- Одлука СУС, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12-Одлука УС РС, 47/13, 68/14-др.закон, 95/18, 99/18-Одлука УС РС, 86/19,144/20, 118/2021,138/2022, 92/2023 и 94/2024) и члана 37. став 1. тачка 6) Статута града Ваљева ("Службени гласник града Ваљева", број 5/19) Скупштина града Ваљева на седници _____ 2025. године донела је

ОДЛУКУ
О
ПРОСЕЧНОЈ ЦЕНИ КВАДРАТНОГ МЕТРА НЕПОКРЕТНОСТИ
ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2026. ГОДИНУ НА ТЕРИТОРИЈИ
ГРАДА ВАЉЕВА

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се просечне цене квадратног метра непокретности по зонама за утврђивање пореза на имовину за 2026. годину на територији града Ваљева.

Члан 2.

На територији града Ваљева, одлуком Скупштине града Ваљева одређено је пет зона за утврђивање пореза на имовину, у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима града, односно са радним зонама и другим садржајима у насељу и то: ПРВА зона, ДРУГА зона, ТРЕЋА зона, ЧЕТВРТА зона и ПЕТА зона, с тим да је ПРВА зона утврђена за најопремљенију зону.

Просечна цена квадратног метра непокретности по зонама на територији града Ваљева за утврђивање пореза на имовину за 2026. годину износи:

	I ЗОНА	II ЗОНА	III ЗОНА	IV ЗОНА	V ЗОНА
Грађевинско земљиште	/	/	1.320,00	903,00	/
Пољопривредно земљиште	/	/	/	126,00	98,00
Шумско земљиште	/	593,00	/	/	77,00
Друго земљиште	/	/	/	/	/
Стан	102.642,00	100.590,00	81.719,00	/	/
Кућа за	64.449,00	58.500,00	42.099,00	22.725,00	16.913,00

становање					
Пословне зграде и други грађевински објекти	138.125,00	128.523,00	79.083,00	/	/
Гараже и помоћни објекти	38.153,00	36.479,00	22.602,00	/	/

Члан 3.

Изузетно од члана 2.ове одлуке, у случају да у зонама и граничним зонама није било промета непокретности уз накнаду у периоду од 01.10.2024. до 30.09 2025. године просечна цена непокретности једнака је просечној цени одговарајућих непокретности на основу којих је за 2025. годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не воде пословне књиге у првој као најопремљенијој зони и износи:

Грађевинско земљиште	1.847,00
Стан	98.235,00
Кућа за становање	61.488,00
Пословне зграде и други грађевински објекти	132.506,00
Гараже и помоћни објекти	36.445,00

Члан 4.

Неизграђено грађевинско земљиште на територији града Ваљева, које се користи искључиво за гајење биљака, односно садног материјала, односно шума, за сврху утврђивања основице пореза на имовину за 2026. годину, разврстава се у грађевинско земљиште намена пољопривредно, односно грађевинско земљиште намена шумско и за исто се примењује основица утврђена овом одлуком за пољопривредно, односно шумско земљиште, на основу поднете пореске пријаве.

Друго земљиште, у смислу одредаба ове одлуке, је земљиште које није грађевинско, пољопривредно или шумско земљиште.

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику града Ваљева", а примењује се од 01.01.2026. године.

Члан 6.

Ову Одлуку објавити у "Службеном гласнику града Ваљева" и интернет презентацији града Ваљева www.gradvaljevo.rs.

СКУПШТИНА ГРАДА ВАЉЕВА
Број: 012-40/2025-06/1

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ВАЉЕВА
др Слободан Гвозденовић

Образложење

ПРАВНИ ОСНОВ за доношење ове одлуке садржан је у члану 6. став 5, 6, 7. и 10. члану 6а. став 4, 5. и 7, члану 7а. став 1. и 2. Закона о порезима на имовину („Службени гласник Републике Србије“, број 26/01, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12- Одлука УС РС, 47/13, 68/14-др. закон, 95/18, 99/18-Одлука УС РС, 86/19, 144/20, 118/21, 138/22, 92/23 и 94/24) и члану 37. став 1. тачка б) Статута града Ваљева („Службени гласник града Ваљева“, број 5/19).

Чланом 6. ставом 5. Закона о порезима на имовину прописано је да просечну цену одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе, утврђује свака јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, на основу цена остварених у промету уз накнаду одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 1. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године.

Ставом 6. истог члана прописано је да се текућом годином, у смислу одредаба овог закона којима се уређује порез на имовину, сматра се календарска година која претходи години за коју се утврђује порез на имовину.

Ставом 7. истог члана прописано је да просечна цена у зони у којој није било најмање три промета одговарајућих непокретности у периоду из става 5. овог члана, за те непокретности утврђује се на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности, осим у случају из става 11. овог члана.

Ставом 10. истог члана прописано је да се у случају из става 9. овог члана сматра да је објављивањем просечне цене пољопривредног земљишта у зони објављена просечна цена другог земљишта.

Чланом 6а. ставом 4. истог закона прописано је да јединица локалне самоуправе може одлуком прописати да се неизграђено грађевинско земљиште на њеној територији, које се користи искључиво за гајење биљака, односно садног материјала, односно шума, за сврху утврђивања основице пореза на имовину разврстава у пољопривредно, односно шумско земљиште.

Ставом 5. истог члана прописано је да ће се одлука из става 4. овог члана примењивати код утврђивања пореза на имовину за пореску годину ако је донета и објављена до 30. новембра текуће године, на начин на који се објављују општи акти јединице локалне самоуправе која ју је донела и на њеној интернет страни.

Ставом 7. истог члана прописано је да друго земљиште, у смислу става 1. тачка 4) овог члана, јесте земљиште које није грађевинско, пољопривредно или шумско земљиште.

Чланом 7а ставом 1. истог закона прописано је да је јединица локалне самоуправе дужна да објави акт којим се утврђују просечне цене одговарајућих непокретности у зонама у складу са чланом 6. ставовима 5, 7. и 11. овог закона до 30. новембра сваке текуће године, на начин на који се објављују њени општи акти.

Ставом 2. истог члана прописано је да кад у зони и у граничним зонама није било промета одговарајућих непокретности у периоду из члана 6. став 5. овог закона,

јединица локалне је дужна да, до истека рока из става 1. овог члана, објави просечне цене одговарајућих непокретности на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не воде пословне књиге и то у зони која је, према одлуци надлежног органа те јединице локалне самоуправе, утврђена као најопремљенија у смислу члана 6. став 3. овог закона.

Чланом 37. став 1. тачка 6) Статута града Ваљева прописано је да Скупштина града у складу са законом доноси прописе и друге опште акте.

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ове одлуке садржани су у члану 6. ставу 5. и члану 7а ставу 1. Закона о порезима на имовину („Службени гласник Републике Србије“, број 26/01, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12-Одлука УС РС, 47/13, 68/14-др.закон, 95/18, 99/18-Одлука УС РС, 86/19, 144/20, 118/21, 138/22, 92/23 и 94/24), којим је прописана обавеза јединице локалне самоуправе да до 30. новембра текуће године актом надлежног органа донесе и објаве просечну цену одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе.

Уколико јединица локалне самоуправе не објави акт којим се утврђују просечне цене одговарајућих непокретности у зонама до 30. новембра текуће године, као и акт којим утврђује зоне и најопремљеније зоне, основица пореза на имовину на непокретности обвезника који води пословне књиге је књиговодствена вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у текућој години, у том случају обрачун пореза на имовину за 2026. годину обрачунавао би се само за правна лица па би приходи по том основу били умањени.

Предложене цене за 2026. годину утврђене су на основу података добијених из уговора о промету уз накнаду на територији града Ваљева, достављених од јавних бележника у периоду од 1. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године.

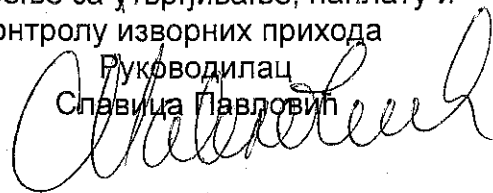
ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОДЛУКЕ, ОДНОСНО ПРОЦЕНА ДРУГИХ ФИНАНСИЈСКИХ ЕФЕКТА

За спровођење ове одлуке није потребно обезбедити додатна средства из буџета града Ваљева.

У складу са напред наведеним предлаже се доношење одлуке у датом тексту.

Обрађивач:
Одељење за утврђивање, наплату и
контролу изворних прихода

Руководилац
Славица Павловић



ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ВЕЗАНО ЗА ОДЛУКУ О ПРОСЕЧНОЈ ТРЖИШНОЈ ЦЕНИ ЗА 2026. ГОДИНУ

СТАНОВИ

Тржишна цена за стан у првој зони је већа у односу на претходну годину за 4,48% тако да ће приликом утврђивања пореза на имовину за 2026. годину тај проценат бити од 3,13% до 4,48% или у номиналном износу повећање од 284 до 379 динара на годишњем нивоу у зависности од стопе амортизације. Разлог за повећање тржишне цене је велики број нових станова у промету од 01. октобра 2024. до 30.09.2025. године, који се по Закону о порез на имовину морају узети у обзир приликом утврђивања тржишне цене. Највећи проценат повећања је код станова са максималном амортизацијом јер по Закону је максимално умањење по основу амортизације 40%, тако да стари станови немају умањење за још 1% по основу исте.

У другој зони је дошло до повећања тржишне цене за 4,00 % у односу на претходну годину, тако да ће приликом утврђивања пореза на имовину за 2026. годину доћи до повећања пореза од 3,33% до 4,69% или од 296,00 до 392,00 динара на годишњем нивоу у зависности од стопе амортизације. Разлог за повећање тржишне цене је велики број нових станова у промету од 01. октобра 2024. до 30.09.2025. године. Највећи проценат повећања је код станова са максималном амортизацијом јер по Закону је максимално умањење по основу амортизације 40%, тако да стари станови немају умањење за још 1% по основу исте.

Тржишна цена за стан у трећој зони је већа у односу на претходну годину за 4,19% тако да ће приликом утврђивања пореза на имовину за 2026. годину тај проценат бити од 2,84% до 4,19% или у номиналном износу повећање од 206 до 277 динара на годишњем нивоу у зависности од стопе амортизације. Разлог за повећање тржишне цене је велики број нових станова у промету од 01. октобра 2024. до 30.09.2025. године, који се по Закону о порез на имовину морају узети у обзир приликом утврђивања тржишне цене. Највећи проценат повећања је код станова са максималном амортизацијом јер по Закону је максимално умањење по основу амортизације 40%, тако да стари станови немају умањење за још 1% по основу исте.

У четвртој и петој зони није било промета непокретности па ће основица за порез на имовину бити као и претходне године, односно од 2013. године порез је остао исти.

Напомињемо да је до повећања тржишне цене дошло из разлога што су у промету углавном нове непокретности у све три зоне опорезивања.

КУЋЕ

Код кућа у првој зони је дошло до повећања тржишне цене за 4,82% у односу на претходну годину тако да ће износ пореза бити већи од 3,45 до 4,82% односно у номиналном износу више до максимално око 360 динара на годишњем нивоу у зависности од стопе амортизације.

Код кућа у другој зони је дошло до повећања тржишне цене за 4% у односу на претходну годину тако да ће износ пореза бити већи од 2,66% до 4% односно у номиналном износу више до максимално 230 до 270 динара на годишњем нивоу у зависности од стопе амортизације.

Код кућа у трећој зони је дошло до повећања тржишне цене за 4,74% у односу на претходну годину тако да ће износ пореза бити већи од 3,39% до 4,74% односно у номиналном износу више до максимално 230,00 динара на годишњем нивоу у зависности од стопе амортизације.

Код кућа у четвртој зони је дошло до повећања тржишне цене за 4,75% у односу на претходну годину, али ће приликом утврђивања порез у 2026. години бити исти или ће тај проценат повећања бити од 3,38% до 4,76% односно у номиналном износу више до максимално 124 динара на годишњем нивоу у зависности од стопе амортизације.

Код кућа у петој зони је дошло до повећања тржишне цене непокретности за 3,60 % али ће приликом утврђивања пореза на имовину за 2026. годину тај проценат бити већи од 2,27% до 3,62% или за максимално око 71 динара на годишњем нивоу у зависности од стопе амортизације.

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

Код пословног простора код физичких лица у првој зони је дошло до повећања тржишне цене непокретности за 4,24% тако да ће се тај проценат приликом утврђивања пореза на имовину кретати до повећања од 2,89 до 4,24% или у номиналном износу до 476 динара на годишњем нивоу. Разлог за повећање тржишне цене је велики број нових непокретности у промету од 01. октобра 2024. до 30.09.2025. године, који се по Закону о порез на имовину морају узети у обзир приликом утврђивања тржишне цене. Највећи проценат повећања је код пословног простора са максималном амортизацијом, јер по Закону је максимално умањење по основу амортизације 40%, тако да стари пословни простори немају умањење за још 1% по основу исте.

Код правних лица ће доћи до повећања пореза за 4,24%, јер код правних лица нема умањења по основу амортизације, али у номиналном износу око 1100 динара на годишњем нивоу.

Код пословног простора код физичких лица у другој зони је дошло до повећања тржишне цене непокретности за 3,90% али ће се тај проценат приликом утврђивања пореза на имовину кретати од 2,55 % до 3,90% у зависности од стопе амортизације или максимално повећање од око 396,00 динара на годишњем нивоу у зависности од стопе амортизације. Разлог за повећање тржишне цене је велики број нових непокретности у промету од 01. октобра 2024. до 30.09.2025. године, који се по Закону о порез на имовину морају узети у обзир приликом утврђивања тржишне цене. Највећи проценат повећања је код пословног простора са максималном амортизацијом, јер по Закону је максимално умањење по основу амортизације 40%, тако да стари пословни простори немају умањење за још 1% по основу исте.

Код правних лица ће доћи до повећања пореза за 3,90%, јер код правних лица нема умањења по основу амортизације, али у номиналном износу око 966 динара на годишњем нивоу.

Код пословног простора код физичких лица у трећој зони је дошло до повећања тржишне цене непокретности за 1,95% али ће у номиналном износу у зависности од стопе амортизације максимално повећање бити од 0,63% до 1,95% или око 109,00 динара на годишњем нивоу . Разлог за повећање тржишне цене је велики број нових непокретности у промету од 01. октобра 2024. до 30.09.2025. године, који се по Закону о порез на имовину морају узети у обзир приликом утврђивања тржишне цене. Највећи проценат повећања је код пословног простора са максималном амортизацијом, јер по Закону је максимално умањење по основу амортизације 40%, тако да стари пословни простори немају умањење за још 1% по основу исте.

Код пословног простора код правних лица доћи ће до повећања пореза за 1,95%, али у номиналном износу за пословни простор од 50 квадратних метара то повећање ће бити до 304,00 динара на годишњем нивоу.

У четвртој и петој зони није било промета непокретности.

Код физичких лица се у овом случају примењује пореска основица из претходне године па ће порез бити исти као и претходних година односно од 2013. године се порез није мењао.

Код правних лица када није било промета непокретности примењује се коефицијент 0,40 за четврту и пету зону на тржишну цену из најпремљеније зоне за 2025. годину а то је 132.506,00 динара. Тако да ће приликом утврђивања пореза за 2026. годину код правних лица доћи до повећања пореза до 1,21,% или до 127,00 динара на годишњем нивоу за пословни простор од 50 метара квадратних.

Напомињемо да код правних лица код складишних и производних погона се примењује књиговодствена вредност тако да на утврђивање пореза за такве врсте објеката Одлука о тржишним ценама непокретности нема утицаја, чак је порез мањи за умањење књиговодствене вредности по основу амортизације.

ГАРАЖЕ

Код гаража је дошло до повећања тржишне цене непокретности у првој зони за 4,69%, али ће приликом утврђивања пореза на имовину проценат повећања бити мањи јер се умањује за 1% по основу амортизације. Код гаража је дошло до повећања тржишне цене непокретности у другој зони за 3,07%, али ће проценат повећања бити мањи приликом утврђивања пореза на имовину јер се умањује за 1% по основу амортизације. Код гаража је дошло до повећања тржишне цене непокретности у трећој зони за 2,12%, али ће приликом утврђивања пореза на имовину проценат повећања бити мањи јер се умањује за 1% по основу амортизације. У четвртој и петој зони није било најмање три промета непокретности па порез остаје исти, чак се није мењао од 2013. године.

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Код грађевинског земљишта у првој и у другој зони није било промета непокретности па се примењује иста основица као и претходне године. У трећој је дошло до повећања тржишне цене за 3,29% или за 42 динара по квадратном метру или 420 динара по хектару површине. У четвртој зони је дошло до повећања тржишне цене за 4,27% или за 37 динара по квадратном метру, односно 370 динара по хектару на годишњем нивоу. У петој зони порез остаје исти јер није утврђена просечна цена непокретности.

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Код пољопривредног земљишта није било промета непокретности у прве три зоне, па се примењује основица из претходне године. У четвртој зони је дошло до повећања тржишне цене за 2,44% или за 3 динара по квадратном метру односно 30 динара по хектару годишње. У петој зони је дошло до повећања тржишне цене за 4,25% или за 4 динара по квадратном метру. У номиналном износу за 1ха повећање 40 динара на годишњем нивоу.

ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

У првој зони нисмо имали најмање три промета непокретности тако да ће се применити основица из претходне године. У другој зони је утврђена већа тржишна цена за 3,13% или за 18 динара по квадратном метру што ће за 1ха на годишњем нивоу бити више за 180 динара. У трећој зони и четвртој зони није утврђена тржишна цена па се примењује основица из претходне године. Тако да порез остаје исти. У петој зони је утврђена већа тржишна цена за 6,94% или за 5 динара по квадратном метру што ће за 1ха на годишњем нивоу бити више за 50 динара.

ДРУГО ЗЕМЉИШТЕ

Од 2019. је опорезиво и друго земљиште . Ако није утврђена просечна цена другог земљишта у зони, зато што у зони и граничним зонама није било најмање три промета уз накнаду другог земљишта, а утврђена је цена пољопривредног земљишта у тој зони, вредност другог земљишта (осим експлоатационих поља) која чини основицу пореза на имовину за пореску годину утврђује се применом просечне цене пољопривредног земљишта у тој зони умањене за 40%.

СИМУЛАЦИЈА**СТАН 60М2 АМОРТИЗАЦИЈА 23 -2025.**

ЗОНА	2025.	ЗОНА	2026.	%	ДИН.
I	9.077,00	I	9.361,00	+3,13	+284,00
II	8.878,00	II	9.174,00	+3,33	+296,00
III	7.247,00	III	7.453,00	+2,84	+206,00

СТАН 60М2 АМОРТИЗАЦИЈА 5- 2025.

ЗОНА	2025.	ЗОНА	2026.	%	ДИН.
I	11.199,00	I	11.578,00	+3,38	+379,00
II	10.954,00	II	11.346,00	+3,58	+392,00
III	8.941,00	III	9.218,00	+3,10	+277,00

СТАН 60М2 АМОРТИЗАЦИЈА 40

ЗОНА	2025.	ЗОНА	2026.	%	ДИН.
I	7.073,00	I	7.390,00	+4,48	+317,00
II	6.918,00	II	7.243,00	+4,69	+325,00
III	5.647,00	III	5.884,00	+4,19	+237,00

СИМУЛАЦИЈА**КУЋА 100 М2 АМОРТИЗАЦИЈА 23-2025.**

ЗОНА	2025.	ЗОНА	2026.	%	ДИН
I	9469,00	I	9.796,00	+3,45	+327,00
II	8.662,00	II	8.892,00	+2,66	+230,00
III	6.189,00	III	6.399,00	+3,39	+210,00
IV	3.341,00	IV	3.454,00	+3,38	+113,00
V	2.514,00	V	2.571,00	+2,27	+57,00

КУЋА 100М2 АМОРТИЗАЦИЈА 40

ЗОНА	2025.	ЗОНА	2026.	%	ДИН
I	7.378,00	I	7.734,00	+4,82	+356,00
II	6.750,00	II	7.020,00	+4,00	+270,00
III	4.823,00	III	5.052,00	+4,74	+229,00
IV	2.603,00	IV	2,727,00	+4,76	+124,00
V	1.959,00	V	2.030,00	+3,60	+71,00

СИМУЛАЦИЈА – ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ФИЗИЧКА ЛИЦА

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 30 М2 АМОРТИЗАЦИЈА 23-2025.

ЗОНА	2025.	ЗОНА	2026.	%	ДИН.
I	12.243,00	I	12.597,00	+2,89	+354,00
II	11.429,00	II	11.721,00	+2,55	+292,00
III	7.167,00	III	7.212,00	+0,63	+45,00

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 30М2 АМОРТИЗАЦИЈА 5-2025.

ЗОНА	2025.	ЗОНА	2026.	%	ДИН.
I	15.105,00	I	15.581,00	+3,15	+476,00
II	14.101,00	II	14.497,00	+2,81	+396,00
III	8.842,00	III	8.921,00	+0,89	+79,00

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 30М2 АМОРТИЗАЦИЈА 40

ЗОНА	2025.	ЗОНА	2026.	%	ДИН.
I	9.540,00	I	9.945,00	4,24	+405,00
II	8.906,00	II	9.254,00	+3,90	+348,00
III	5.585,00	III	5.694,00	+1,95	+109,00

СИМУЛАЦИЈА ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ПРАВНА ЛИЦА

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 50 М2

ЗОНА	2025.	ЗОНА	2026.	%	ДИН.
I	26.501,00	I	27.625,00	+4,24	+1.124,00
II	24.739,00	II	25.705,00	+3,90	+966,00
III	15.513,00	III	15.817,00	+1,96	+304,00
IV	10.473,00	IV	10.600,00	+1,21	+127,00
V	10.473,00	V	10.600,00	+1,21	+127,00