

[Nazaj k članku](#)

Finance.si

Nepremičninski informator je oglasna priloga.

Poplave davčne osnove ne bodo znižale

[Oglasna priloga](#)
[vsi članki avtorja](#)

Finance [187/2010](#)
[27.9.10](#) 00:01

V Sloveniji sistem ocenjevanja nepremičnin poplavne ogroženosti vsaj za zdaj ne upošteva



Na Geodetski upravi Republike Slovenije pojasnjujejo, da poplavne ogroženosti pri ocenjeni posplošeni vrednosti nepremičnin niso upoštevali, bodo pa vsak primer, kjer se bo stanje občutno spremenilo, pregledali in v prihodnje tudi upoštevali.

Po zadnji vodni ujmi, ki je prizadela Slovenijo, se je postavilo vprašanje, kako bodo poplave vplivale na ocenjeno vrednost tistih nepremičnin, ki so bile pod vodo. [Geodetska uprava Republike Slovenije](#) (Gurs) tega dejstva za zdaj ne bo upoštevala, pravijo pa, da bo treba v prihodnje sistem ugotavljanja vrednosti nepremičnin prilagoditi, da se bo lahko upoštevala tudi poplavna ogroženost.

Ker bo ocenjena vrednost nepremičnin, ki jo določi geodetska uprava, osnova za davek, je prejšnji teden prav to dejstvo sprožilo več vprašanj. Lastniki bodo morali

za nepremičnino, ki je zaradi poplav izgubila tržno vrednost, plačati enak davek kot pred tem. Zato je geodetska uprava že dobila več vprašanj, kako bodo upoštevali nova dejstva.

Bistvene spremembe bodo pregledali na terenu

Direktor Gursa [Aleš Seliškar](#) na to vprašanje odgovarja: Stanje nepremičnine, katere lastnosti se bodo ob takšnem dogodku bistveno spremenile, bomo preverili na terenu. Lastniki bodo predvidoma spremembe v register nepremičnin s posebnim certifikatom lahko vpisovali tudi po obdobju obveščanja.

Direktor urada za množično vrednotenje nepremičnin pri Gursu [Dušan Mitrovič](#) dodaja, da gre za posebne okoliščine, ki se bodo dogajale tudi v prihodnje. Zato že pripravljajo postopke, s katerimi bi se lahko hitro odzvali na te spremembe, ki lahko bistveno znižajo vrednost nepremičnine. Mitrovič ne izključuje tudi možnosti olajšav.

Vpliva poplav za zdaj niso zaznali

Vpliva poplavnih območij na vrednost nepremičnin po Seliškarjevih besedah sicer niso zaznali. Verjetno pa bo v prihodnje, če bo poplav več, to začelo vplivati na vrednost nepremičnine. Če bo država vzpostavila dokončno evidenco poplavnih območij, bo vpliv, če se bo odrazil pri cenah nepremičnin, mogoče enostavno upoštevati pri vrednotenju. Mitrovič pa dodaja, da so v Sloveniji v več primerih v prostorskih aktih dovoljevali pozidavo na poplavno nevarnih območjih, kar je strokovna napaka takšnega akta. Poleg tega bi transakcije načeloma morale že danes odražati drugačno ceno kot na nepoplavnih območjih.

Čez noč spremembe niso možne

Direktor mariborske nepremičninske družbe Dodoma in pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Jožef Murko pritruje dejstvu, da je urbanizem v veliko primerih odpovedal. Tako so nekatere novogradnje, ki so nastale v preteklem bumu stanovanjske gradnje v Sloveniji, še posebno v Ljubljani, zgrajene na poplavnih območjih. Murko dodaja, da je dejstvo, da nepremičnina, ki stoji na poplavnem območju, izgubi vrednost, saj stroški rastejo.

Pri stroških je treba upoštevati sanacijo po poplavih, višje zavarovalne premije, uničeno opremo in drugo. Poleg tega pa deluje tudi psihološki dejavnik, saj se kakovost bivanja v takšnih stavbah ob misli, da jih lahko zalije voda, bistveno zniža.

Glede samega ocenjevanja nepremičnin, ki jo je izvedla geodetska uprava, pa Murko meni, da gre za izjemno dober sistem: V preteklosti nismo imeli nobenih orodij in sistemov za ocenjevanje nepremičnin. Danes to orodje imamo, seveda pa ni popolno. Murko dodaja, da so ti sistemi izjemno zapleteni in jih čez noč, kar pričakujejo državljani in lastniki nepremičnin, ni mogoče spreminjati.

Murko tudi pričakuje, da bo sistem geodetske uprave v prihodnje zaznal in tudi upošteval spremembe vrednosti nepremičnin. Prav tako pričakuje, da bo popravil anomalije na področju poplavne ogroženosti. Gre pa za strokovno delo, ki rezultate prinese šele na dolgi rok, poudarja sogovornik.