

# VREDNOTENJE ZEMLJIŠČ PO LETU 2007

*Janez Košir*

V mesecu juliju je bil na Biotehniški fakulteti javni zagovor magistrskega dela z naslovom »Analiza vplivov različnih tipov tal na dohodek iz rastlinske pridelave na območju Jabel«. Kolega Dular, ki je magistrsko nalogo slikovito prikazal, se je dotaknil tudi dela problematike geodetske službe in z njo povezanega katastrskega dohodka, revizije vrst rabe zemljišč, kakovosti obstoječih podatkov katastrske klasifikacije zemljišč in novih vidikov pri zagotavljanju podatkov iz obstoječih in novonastajajočih evidenc, registrov in »katastrov«. V polemiki se ni bilo mogoče ogniti vprašanju o namenu, stroških in koristi evidenc, ki se pripravljajo (ponekod se celo vzdržujejo?) v okviru različnih ustanov. Kritike o smislu in uporabnosti, povezane s stroški/ceno, je bila deležna tudi evidenca dejanske rabe zemljišča, ki jo vzpostavlja Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, »vse poti pa končno pripeljejo tudi do zemljiškega katastra«, ki se vse bolj oddaljuje od nekoč svoje temeljne naloge ...

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Ur. l. RS 52/2000), ki je stopil v veljavo 28. 12. 2000, v 8. členu opredeljuje podatke, ki se vodijo v zemljiškem katastru. Zakon nič več ne vključuje podatkov o vrstah rabe parcel ter o katastrskih kulturah in razredu za kmetijska in gozdna zemljišča. V prehodnih določbah sicer zakon vpeljuje prehodno obdobje sedmih let, v katerem se podatki še vodijo, in na zahtevo lastnika zemljišča je osnova za izračun katastrskega dohodka po današnji metodologiji. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot katastrskega dohodka ne omenja v nobenem členu, kar bi si lahko razlagali tudi, kot da za vodenje tega podatka ni nihče pristojen in odgovoren.

V zvezi s to problematiko je Vlada Republike Slovenije na 1. dopisni seji, dne 30. 12. 2002, sprejela sklep, s katerim nalaga Ministrstvu za finance in Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, da razvijeta novo metodologijo ugotavljanja katastrskega dohodka. Obe ministrtvi morata v ta namen zagotoviti tudi ustrezne podatke. V avgustu 2004 je Ministrstvo za finance objavilo javni razpis za izdelavo naloge »Razvoj nove metode ugotavljanja katastrskega dohodka«. Široko zastavljena naloga v prvi fazi predvideva valorizacijo obstoječih lestvic katastrskega dohodka, v nadaljevanju pa pripravo nove metode, ki bo nadomestila obstoječe lestvice katastrskega dohodka. Način ugotavljanja, vodenje in zbiranja podatkov, potrebnih za izračun katastrskega dohodka, bodo znani šele ob potrditvi novega zakona o katastrskem dohodku, ta pa časovno še ni opredeljen.

Jasno nam je, da je podatek o katastrskem dohodku ena od podlag, ki se uporablja v izračunih socialnih in drugih pomoči, kot tudi nekaterih obveznosti lastnikov oziroma uporabnikov zemljišč,

posredno pa tudi za ocene in donose nepremičnin, odškodnine in nenazadnje tudi v postopkih denacionalizacije. Ker po 28. 12. 2007 ne bo več zakonske podlage za vodenje podatkov o katastrski kulturi in razredu v zemljiškem katastru in ker se zavedamo, da je na podatke vezano veliko število zakonskih in podzakonskih predpisov, smo v okviru geodetske uprave pripravili projekt posodobitve sistema in podatkov katastrske klasifikacije zemljišč.

Geodetske uprava je v letih 1994 do 2003 zaradi potreb v zvezi z vzdrževanjem podatkov o katastrski kulturi in razredu kmetijskih zemljišč dokončala posodobitev podatkov o vzorčnih parcelah za posamezne kulture in razrede za območje celotne države. Projekt je nastal na podlagi priporočil ekspertov FAO v letu 1996. Priporočila so zajemala izdelavo metode vrednotenja, ki mora biti preprosta, za vse parcele, hitra, v okviru veljavne zakonodaje, dostopna vsem uporabnikom tudi na računalniškem mediju in nenazadnje tudi strokovno podprta ter poceni s transparentnimi stroški in koristjo.

Organizacija, izvedba in stroški projekta so bili tudi za same izvajalce – strokovne delavce, zaposlene na Geodetski upravi Republike Slovenije, veliko presenečenje v pozitivnem smislu!

Večletno strokovno delo je obsegalo preveritev več kot 300 000 parcel v Centralni bazi zemljiškega katastra. Iz Centralne baze je bilo odbranih in terensko preverjenih – pregledanih preko 30 000 parcel, ki so bile odbrane za nadaljnjo vključitev v sistem, na podlagi teh pa je bilo odbranih 1700 novih vzorčnih parcel. Vzorčne parcele predstavljajo standardno proizvodno sposobnost zemljišč. V nalogi so bile uporabljene vse možne in dostopne informacije o zemljiščih (kljub številnim evidencam, »registrom in katastrom« je bilo praktično zelo malo uporabnega, še manj pa dosegljivega!).

V Centralni bazi zemljiškega katastra je bilo geolociranih, preverjenih (že omenjenih 300 000 parcel), pripravljenih in arhiviranih še 10 700 obravnavanih parcel, ki so sedanja podlaga detajlne katastrske klasifikacije zemljišč. Citirani novi podatki o vzorčnih parcelah so zbrani v 45 elaboratih in vključujejo vsa zemljišča v Sloveniji, vključno z gozdnimi zemljišči.

Na podlagi terensko preverjenih podatkov je bila izdelana osnovna tabela povezav, ki je enovito dodala podatek in razmerje o proizvodni sposobnosti zemljišča. Celotno ozemlje RS je bilo obravnavano s pomočjo strokovne skupine katastrskih agronomov po enotnih kriterijih, ki so predpisani s podzakonskimi predpisi. Ob pripravi in izdelavi povezovalnih podatkov smo bili posebej pozorni na to, da so ohranjene vse relacije za vzpostavitev osnovnega stanja (na podlagi osnovne tabele), kot ga trenutno še prikazuje zemljiški kataster.

Na predstavitvi našega zaključnega dela ministrstvom in drugim strokovnim službam so bile ponujene tudi konkretne rešitve pri uporabi posodobljenih podatkov o zemljiščih, tako za vrednotenje in cenenje kot tudi za preračun katastrskega dohodka. Ob tem tudi ne gre zanemariti dejstva, da so razmerja o proizvodni sposobnosti zemljišč primerljiva tudi s sosednjimi državami. Kritike o zastarelosti podatkov katastrske klasifikacije zemljišč k sreči ne vzdržijo pri oceni optimalne proizvodne sposobnosti zemljišč. Ta je neodvisna od trenutne pokrovnosti zemljišča in se spreminja le v daljšem časovnem obdobju.

Predlagane rešite na podlagi podatkov zemljiškega katastra in posodobljenega sistema s podatki

vzorčnih parcel so medsebojno primerljiva podlaga, ki jo je možno upoštevati ob pripravi in valorizaciji katastrskega dohodka. Zbrani podatki o proizvodni sposobnosti vseh kmetijskih in gozdnih zemljišč predstavljajo izhodišče, ki je potrebno pri pripravi osnovnih modelov za vrednotenje nepremičnin. Možnost se odpira tudi pri oceni resursa vseh kmetijskih in gozdnih zemljišč v Republiki Sloveniji!

Projekt in metodologija sta v danem trenutku edina evidenca, ki celovito vključuje proizvodno sposobnost za vsa kmetijska in gozdna zemljišča (v Sloveniji). Na ministrstvih se strinjajo, da takšne podatke potrebujejo, ter podpirajo vključitev v druge evidence. Nastanka novih metodologij, ki posegajo v vrednotenje zemljišč in katastrski dohodek, realno ne bo možno uveljaviti v naslednjih 3 letih, kar je tudi resno opozorilo geodetske uprave, da se čas za pripravo novih evidenc izteka.

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano pripravlja evidenco o dejanski rabi zemljišč, ki bi morala nadomestiti obstoječe podatke katastrske klasifikacije zemljišč. Kljub počasnosti ministrstva pri pripravi podzakonskih predpisov, ki bi morali opredeliti način uvrščanja (številnih) podvrst rabe, je bil za namene kmetijskih subvencij opravljen prvi zajem kmetijskih in gozdnih zemljišč. V okviru kriterijev kmetijske politike so bile opredeljene tudi ostale vrste rabe zemljišč, ki pa se z drugimi uradnimi evidencami ne ujemajo! Eden, ne pa edini problem je tudi uvrščanje minimalne površine rabe zemljišča na parcelo. Dejanska raba ne predvideva ocene proizvodne sposobnosti zemljišč in zagotavljanja ocene katastrskega dohodka. Z zakonom je zagotovljeno ciklično (3-letno) vzdrževanje celotne površine RS, mišljeno je verjetno tudi zagotavljanje finančnih sredstev. Ob tem je umestno vprašanje, zakaj ni bilo možno izvajati vsaj 15-letnih revizij vrst rabe zemljišč, ki so ravno tako opredeljene v zakonu o zemljiškem katastru. Številni uporabniki podatkov bi lahko imeli revidirane pravno-veljavne podatke za bistveno manj sredstev in, kar je tudi pomembno, z veliko lažjim dostopom do vseh podatkov.

V pripravi so novi zakoni in dopolnitve obstoječih zakonov, kjer je predvidena tudi baza podatkov o proizvodni sposobnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč. Podatki naj bi se zbirali, dopolnjevali in vodili v okviru geodetske uprave, vključen bi bil tudi podatek o katastrskem dohodku. Do sprejema predpisov je lahko še daleč, kaj bo po letu 2007, pa se pustimo presenetiti!

Prispevek k problematiki vrednotenja zemljišč in katastrskega dohodka je le uvod k širši razpravi, ki jo bo za naslednjo številko Geodetskega vestnika pripravil mag. Jože Dular.

**Janez Košir, univ. dipl. inž. agr.**

Geodetska uprava Republike Slovenije

Zemljemerska 12, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: [Janez.Kosir@gov.si](mailto:Janez.Kosir@gov.si)