

VZPOSTAVITEV EVIDENCE BONITETE ZEMLJIŠČ V ZEMLJIŠKEM KATASTRU

ESTABLISHING THE REGISTER OF LAND QUALITY WITHIN THE LAND CADASTRE

Janez Košir

UDK: 528.44:631.4

POVZETEK

V okviru projekta Geodetske uprave Republike Slovenije je bila končana posodobitev in priprava podatkov za uvedbo bonitete v zemljiški kataster. Veljavnost sedaj pravnoveljavnih podatkov katastrske klasifikacije zemljišč preneha v letu 2007. Podatki o boniteti so pripravljani na enotnih kriterijih za vse kmetijske in gozdne zemljišč parcele in predstavljajo strokovno podlago za številne uporabnike in analize v Republiki Sloveniji.

KLJUČNE BESEDE

katastrska klasifikacija zemljišč, boniteta, vrednotenje

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.04

ABSTRACT

In the frame of the project carried out by the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia the modernisation and data preparation for the introduction of land quality into the land cadastre has been completed. The effectiveness period of the current legal data of cadastre classification will cease in 2007. Data on land quality are based on unified criteria for all agricultural and forest land allotments and represent the professional bases for many users and analyses in the Republic of Slovenia.

KEY WORDS

cadastre classification of land, land quality, valuation

1 UVOD

Letos teče že peto leto, odkar je bil sprejet Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot¹. V tem času so se pokazale vse prednosti in pomanjkljivosti tako v postopkovnem kot tudi v strokovno operativnem delu. Za celotno vsebino veljavnega zakona pa je letos čas, da se s predlogi in dopolnitvami izpopolni tisti del, ki smo ga morda ob pripravi zakona nevede izpustili. Ena od vsebin, ki pridobiva na veljavi, je tudi vrednotenje in ocenjevanje vseh vrst nepremičnin. In če smo pri nekaterih vrednotenjih nepremičnin z izdelavo metodologije skoraj pri koncu, obstajajo vprašanja in dileme, kako to vključiti v sistem, ga vzdrževati in vse skupaj ponuditi uporabnikom. Prispevek obravnava možnosti, ki so se odprle z vzpostavitvijo podatkov proizvodne sposobnosti zemljišč (bonitete), ki so nastali ob projektu posodobitve katastrske klasifikacije zemljišč.

¹ v pripravi je predlog sprememb in dopolnitev zakona

Z vzpostavitev evidenc, registrov in katastrov rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč so postavljeni osnovni parametri za posodobitve preostalih evidenc. V zemljiškem katastru je osnovna evidenca o potencialni rabi zemljišča v uporabi več kot 100 let (Košir, 1999). V tem času so se v glavnem spreminjali termini rabe, sama proizvodna sposobnost zemljišč pa je ostala na enotnem izhodišču – izkoriščanje zemljišča na podlagi njegove danosti ob normalnem gospodarjenju. Vsa prizadevanja za posodobitve in nadgradnje tako obsežnega sistema so bila v preteklosti usmerjena predvsem »zaradi bolj poštenega obdavčevanja optimalne proizvodnje zemljišča«. Glede na današnje razmere, predvsem v kmetijstvu, lahko sklepamo, da ni pravega razloga po ukinjanju ali rušenju sistema oziroma evidence, na katero je vezanih preko 40 zakonov in podzakonskih predpisov. Prepričani smo, da je čas za postopne korake k izboljšavi, posodobitvi in ureditvi obstoječe evidence katastrske klasifikacije zemljišč. Začetek tega obširnega dela posodobitve sega v leto 1960 z ustanovitvijo slovenske geodetske službe in prve ureditve postopkov pri izvajanju katastrske klasifikacije zemljišč v Sloveniji. V nadaljevanju so bile izvedene številne aktivnosti za posodobitve, žal pa so ostale zaradi nerazumljivih zapletov večinoma le v fazi priprav.

V predlogu novega Zakona se pojavlja termin »boniteta« kmetijskih in gozdnih zemljišč. Termin opredeljuje proizvodno sposobnost kmetijskega in gozdnega zemljišča. V skladu s predpisano zakonodajo se ugotavlja na podlagi naravnih in ekonomskih pogojev pridelave.

2 RAZLOGI ZA POSODOBITEV SISTEMA KATASTRSKE KLASIFIKACIJE ZEMLJIŠČ

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS št. 52/2000) in na podlagi tega tudi predlagana novelacija zakona ukinja podatke katastrske klasifikacije zemljišč (Košir, 2004). V obdobju ukinjanja podatkov ostajajo v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi veljavne metodologije, ugodnosti in obveznosti lastnikov/uporabnikov zemljišč, za katere pa še ni enakovredne ali boljše zamenjave z obstoječimi podatki.

Na predlog tujih in domačih ekspertov s področja vrednotenja so bili podane smernice za postopno zamenjavo in obnovo podatkov katastrske klasifikacije zemljišč. Podpore (finančne) za vzdrževanje obstoječega sistema na ravni države ni, zaradi ohlapne zakonodaje pa tudi ne mehanizma za vzpodbudo strank k prijavljanju sprememb.

V državi so izdelani različni registri in evidence o zemljiščih, ki deloma ali v celoti pokrivajo območje Slovenije. Ob pogoju pravne veljavnosti podatkov bi se lahko obstoječe sisteme nadgradilo, posodobilo in povežalo tudi v zemljiškem katastru, ki skrbi za področje vrednotenja zemljišč.

V letu 1999 je bil poslan dopis na ministrstva za pravosodje, kmetijstvo, delo, družino in socialne zadeve, okolje in prostor ter finance s prošnjo, da podajo mnenje in predloge za posodobitev sistema katastrske klasifikacije zemljišč. V odgovorih, ki so jih poslala vsa ministrstva, razen kmetijsko, so bile podane vzpodbude za posodobitev z opozorilom, da prehod pri zagotavljanju dosedanjih podatkov in izračunov ministrstvom ne bi povzročil težav.

Prve zasnove za posodobitev katastrske klasifikacije zemljišč segajo v leto 1976, ko je bila ustanovljena komisija za vrednotenje, 1984 s podpisom pogodbe o novi metodiki vrednotenja

zemljišč, 1996 (predlog poročila, 1996) s predstavitvijo predloga testa (test FAO, 1998) in posodobitve ekspertom FAO in v letu 2005 z uvedbo vzporednega vodenja podatkov bonitete zemljišč v zemljiškem katastru².

Priporočila ekspertov FAO je delovna skupina za katastrsko klasifikacijo zemljišč testirala na več območjih Slovenije ter z rezultati seznanila širšo javnost³. Na podlagi priporočil in rezultatov testov je skupina pripravila projekt posodobitve za celotno območje države.

3 POSTOPKI POSODOBITVE SISTEMA IN VZPOSTAVITVE BONITETE ZEMLJIŠČ

Priprave na izvedbo projekta so se začele že v letu 1995 s postavitvijo novih vzorčnih parcel v katastrskem okraju Tolmin. Ob postavitvi so se sproti testirale tudi možne rešitve preko veljavnega pravilnika za ocenjevanje tal, ki so bile kasneje dopolnjene še s priporočili FAO-strokovnjakov. Sam projekt je v celoti zaživel v 1997, ko so vodenje in koordinacijo projekta prevzeli strokovni delavci⁴ iz Glavnega urada, poleg pa so sodelovali:

- strokovni sodelavci iz Geodetske uprave Republike Slovenije,
- strokovni sodelavci iz upravnih enot, Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS, zadrug, Zavoda za gozdove Slovenije in inšpekcijskih služb.

Na projektu so delali 3 strokovni delavci, ki so opravili ca **10 300** del. ur. V projektu je bilo preko centralne baze zemljiškega katastra in daljinskega zaznavanja predhodno izbranih in testiranih **300 000 parcel (ca. 10 %) kmetijskih zemljišč**,

- na terenu je bilo preverjenih in pedološko sondiranih po katastrskih kulturah in razredih skoraj **30 000 parcel**,
- selektivno izbranih in vzorčenih je bilo okrog **8600** potencialnih vzorčnih parcel, od katerih so se na podlagi strokovnih odločitev izbrale reprezentativne parcele,
- na terenu je bilo vzorčenih in opisanih **1700** novih vzorčnih parcel,
- revidiranih in na podlagi vlog strank je bilo potrjenih **80** (vzorčnih) parcel,
- pregledanih in vnesenih v digitalno obliko je bilo **10 700** obstoječih in arhivskih vzorčnih parcel,
- v skladu s predpisano zakonodajo je bilo izdelanih **43 elaboratov** katastrske klasifikacije zemljišč za vse območje Slovenije,
- v sodelovanju z Zavodom za gozdove Slovenije in Gozdarskim inštitutom so bili izdelani tudi **3 elaborati** katastrske klasifikacije gozdnih zemljišč, ki so bili podlaga za preveritev in potrditev študije, ki so jo predlagali eksperti FAO.

Izvedba postavitve osnov katastrske klasifikacije zemljišč je zahtevala ogromno izkušenj in študij gradiv ter dokumentacij s področja vrednotenja zemljišč⁵:

² dokumentacija je na razpolago pri avtorju

³ priporočila so bila podana ob zaključku obiska ekspertov

⁴ katastrski agronom s pooblastilom za izvajanje katastrske klasifikacije zemljišč

⁵ obvezni opisi izbranih vzorčnih parcel

- iz razpoložljivega arhiva je bilo treba poiskati postopke in kriterije, po katerih je bila postavljena osnovna katastrska klasifikacija in kriteriji, ki so vplivali na spremembe katastrskega razreda,
- geološka karta s komentarji ter številni posveti z geološkimi strokovnjaki, klimatološki podatki Hidrometeorološkega zavoda Slovenije,
- poročila o pridelavi in proizvodnji kmetijskih kultur (kmetijski svetovalci),
- podatki iz pedoloških kart,
- statistični podatki, ki opredeljujejo lastnosti katastrskega okraja,
- podatki iz elaboratov za agrarne operacije,
- podatki iz Arhiva RS in geodetske uprave,
- predpisi – arhivski in veljavni s področja urejanja in vrednotenja zemljišč.

Postopek posodobitve je potekal v okviru katastrskega okraja po enotnih kriterijih:

- pregled celotnega območja katastrskega okraja,
- prevera podatkov vrednotenja zemljišč iz komasacij in melioracij,
- geološko, klimatološko, pedološko in proizvodno testiranje območij,
- preveritev strukture katastrske klasifikacije zemljišč,
- izbira vzorčnih parcel in variant,
- vzorčenje, opis in testiranje vzorčnih parcel,
- interpretacija in prevera podatkov pri strokovnjakih, ki so se s področjem katastrske klasifikacije zemljišč ukvarjali na nivoju upravnih enot ali občin,
- potrditev usklajenih podatkov s terena in izdelava elaboratov katastrske klasifikacije zemljišč,
- vnos podatkov iz elaboratov v digitalno obliko in bazo podatkov vzorčnih parcel.

Med postopkom posodobitve posameznega katastrskega okraja sta bili občasno na terenu dve strokovno operativni skupini. Skupini sta poleg svojega rednega programa, neodvisno ena od druge, izvajali meritve in opise že postavljenih vzorčnih parcel. Po končanem pregledu smo podatke medsebojno primerjali. V večini primerov so bili opisi zemljišč in kriterijev vzorčnih parcel identični. V primeru razhajanja smo določili nove parcele. Takšne parcele smo prevzeli kot reprezentativne (vzorčne) parcele.

Ob sprotni izdelavi elaboratov katastrske klasifikacije zemljišč za posamezen katastrski okraj so bile preverjene temeljne – generalne zakonitosti katastrske klasifikacije zemljišč⁶:

Katastrska kultura se spreminja glede na:

- *oddaljenost od naselij (vasi),*
- *optimalno rabo,*
- *spremembo proizvodne sposobnosti zemljišča.*

⁶ pravila veljajo za vse katastrske okraje

Katastrski razred pada z zmanjševanjem proizvodne sposobnosti;

Katastrska kultura in razred se zvezno spreminjata z:

- *nagibom,*
- *oddaljenostjo od naselja.*

Proizvodna sposobnost zemljišča pada glede na:

- *nagib,*
- *oddaljenost od naselja.*

Proizvodna sposobnost zemljišča je lahko podobna ali enaka glede na različno:

- *geološko podlago,*
- *pedosistematsko enoto,*
- *vrsto rabe.*

Posodobitev je potekala v skladu z veljavno zakonodajo (Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, 1979, Pravilnik o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru, 1982, Pravilnik o ocenjevanju tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel, 1984), ki ureja vrednotenje in ocenjevanje zemljišč (bonitiranje na predpisanih obrazcih, glej sliko 1) v okviru zemljiškega katastra. Pravilnik za ocenjevanje tal uporabljajo katastrski agronomi, sodni izvedenci in cenilci pri ocenjevanju zemljišč ter kmetijski strokovnjaki pri agrarnih operacijah. Obvezno navodilo (Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika o ocenjevanju tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel, 1984) k pravilniku podrobno opisuje postopke vrednotenja, ki so enotno postavljeni za vse kmetijske in gozdne parcele na območju Slovenije.

4 OCENJEVANJE ZEMLJIŠČ IN UGOTAVLJANJE PROIZVODNE SPOSOBNOSTI ZEMLJIŠČ (BONITETA ZEMLJIŠČ)

Pravilnik za ocenjevanje je v veliki meri prevzet iz avstrijskega zakona o ocenjevanju tal (Bundesgesetz, 1970). Upošteva naravne (in ne samo pedološke) in gospodarske pogoje za pridelavo. Predpisani parametri, ki so sestavni del vsakega elaborata vzorčnih parcel, so zajeti tudi v zapisniku za evidentiranje dejanskega stanja v okviru rednih zahtevkov strank za katastrsko klasifikacijo zemljišč. Zbrani podatki so predstavljali v postopku posodobitve klasifikacije kontrolo za novo pridobljene podatke o proizvodni sposobnosti zemljišč. Boniteta upošteva proizvodni potencial ne glede na trenutno pokrovnost zemljišča. To pomeni, da so zemljišča ob enako ugotovljenih kriterijih in bonitetnih točkah enako proizvodno sposobna. Na podlagi teh ugotovitev se je v nadaljevanju projekta pripravila povezava podatkov katastrske klasifikacije zemljišč in bonitete za celotno območje Slovenije⁷. Napake in pomanjkljivosti, ki so se pri tem pojavljale, so bile najpogosteje v urbanem naselju na zemljiščih, ki po svoji funkciji ne sodijo v kmetijska ali gozdna, ampak v (ne)pozidana stavbna zemljišča. Tudi takšna zemljišča so sicer pridobila podatke o boniteti, v primeru izračuna vrednosti za namene prometa pa bo potrebna še dodatna cenitev⁸.

⁷ projekt je obsegal izdelavo 45 elaboratov kmetijskih in gozdnih zemljišč

⁸ boniteta bo zagotavljala osnove za katastrski dohodek

Ocenjevanje gozdnih zemljišč kot posebna kategorija je bilo opravljeno na podlagi primerjav rastiščnih koeficientov gozdnogospodarskih načrtov in vzorčnih parcel. Boniteta (Košir, 1976) je določena na podlagi proizvodne zmogljivosti gozdnih rastišč in je maksimalna količina lesa, ki jo je mogoče doseči na danem rastišču z rastišču primernimi drevesnimi vrstami. Proizvodno zmogljivost gozdnih rastišč ocenjujemo iz podatkov gozdne združbe in rastiščnega koeficienta, ki je posledica vrednotenja gozdne združbe. Podatke je možno pridobiti iz gozdnogospodarskih načrtov.

Na Inštitutu za gozdno in lesno gospodarstvo v Ljubljani je bila izdelana kategorizacija gozdov po lesno proizvodnem pomenu na podlagi predhodno izračunanih rastiščnih koeficientov. Kategorizacija izhaja na podlagi lastnosti rastišča in vegetacije gozdnih združb. Uporabljeni so bili kriteriji s področja klime, geologije, pedologije in vegetacije. Bonitete gozdnih rastišč in kriteriji vzorčnih parcel so bili preverjeni v sodelovanju strokovnjakov iz Geodetske uprave

I. KATASTRSKI IN LASTNIŠKI PODATKI OKRAJNE VZORČNE PARCELE	
Kat. okraj: Koper	Geodetska uprava: Koper
Kat. občina: Bertoki	Lastnik parcele
Parc. štev.: 5771/1	Ime in priimek: Občina Koper
Kult. in razred: njiva 1	Naslov: Verdijeva ul. 10, Koper
II. AGROTEHNIČNE ZNAČILNOSTI	
Globina tal: zelo globoka rjava evtrična tla	Primernost za obdelavo in agrotehniko glede na lastnosti tal, vodne razmere, relief, ovire, dostopnost in obliko parcele: Parcela leži v kompleksu njiv in travnikov, je pravilne oblike, mogoča je obdelava z vsemi stroji. Ovir ni, dostop je mogoč po lokalni cesti mimo bencinske črpalke.
Zloženost tal in njihova propustnost: rahla, lahko drobljiva, propustna tla	
Vodne razmere: normalne, 1	Raba tal: njiva
Opombe: opis velja tudi za katastrsko kulturo travnik na parc. št. 5767/1	Meliorativni ukrepi: niso potrebni

Tabela 1: Osnovni podatki pri opisu vzorčnih parcel.

Katastrski okraj: Koper				Katastrska občina: Bertoki				Parcelna številka: 5771/1				
III PODATKI RELIEFA												
Nadmorska višina: 3 m						Razgibanost: -						
Relief: ravnina						Ovire: -						
Nagib: -						Dostopnost: z lokalne ceste mimo bencinske črpalke						
Nebesna smer: -						Oblika parcele: pravilna						
IV OPIS PEDOLOŠKEGA PROFILA												
						Štev. profila: 13nj11						
Sistematska enota: globoka rjava tla						Vodne razmere: normalne, 1						
Matična podlaga: aluvialni nanos						Erozija:						
Horizont	Globina prehod	Barva	Tekstura	Skelet	Struktura	Org. snov	Konsistenca	Karbon pH	Vlaga	Korenine favna	Novotvorbe	Opombe
Ap	0 - 35 cm	10YR 5/2	MI	-	grudičasta	humozna	drobljiv	-	svež	-	-	
A ₂	35 - 85 cm	10YR 5/2	MI	-	sub poliedrična	slabo humozna	drobljiv	-	svež	-	-	
A ₃	85 - 100 cm+	10YR 5/3	MGI	-	poliedrična	slabo humozna	težje drobljiv	-	svež	-	posam. Fe, Mn K.	
Datum: 7. 11. 2001 Opisovalec: Janez Košir, Miha Remžgar						Ocenitev: Tekstura: MI Matični substrat: A Razvojna stopnja: 1 Vodne razmere: 1 Število točk: 90 - 81 = 90						

Tabela 1: Osnovni podatki pri opisu vzorčnih parcel.

Republike Slovenije in Inštituta za gozdarstvo. Prevedbene tabele so bile izdelane za katastrsko kulturo gozd za vse katastrske razrede in okraje.

Primerjava metode bonitiranja zemljišč v Sloveniji je možna z avstrijsko in nemško, delno pa tudi s švicarsko, hrvaško in italijansko (IFO, 2001). Najbolj značilne razlike nastopajo pri ekonomskih vplivih na proizvodno sposobnost zemljišč v okviru gospodarskih obratov. Ocene so za vsako državo različne, vendar pa pri oceni dosežejo v povprečju le do 30 % celotne vrednosti proizvodne sposobnosti zemljišč.

5 PREVZEM IN PRENOS PODATKOV – BONITETE ZEMLJIŠČ

Na podlagi testiranj so bile v letu 2003/04 opravljene študije in izračuni bonitete zemljišč. Rezultati analiz so bili narejeni na podlagi izvornih podatkov iz vzorčnih parcel kmetijskih in gozdnih zemljišč ter povezave s podatki iz centralne baze zemljiškega katastra. Povezava bonitete je sestavljena na podlagi veljavnih šifrantov iz registrov prostorskih enot in katastrske klasifikacije zemljišč. Podatki so bili povezani za vsako kmetijsko in gozdno parcelo ali parcelni del, in sicer za vsako šifro katastrske kulture, katastrskega razreda in v okviru katastrskega okraja⁹. V povezovalni tabeli šifrantov je bila ohranjena izvorna katastrska klasifikacija zemljišč zaradi zagotavljanja podatkov drugim uporabnikom do leta 2007.

Povezava podatkov bonitete zemljišč je bila pripravljena tako, da je omogočeno ugotavljanje katastrske kulture in razreda »za nazaj«, kar je zelo pomembno za tiste uporabnike podatkov

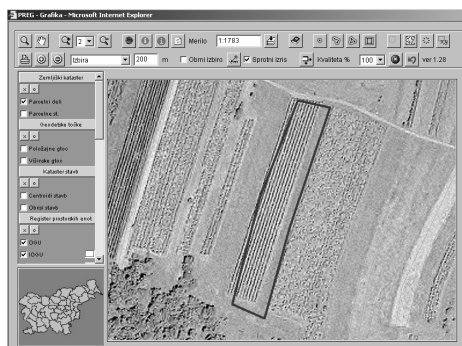
¹ 4 450 000 parcelnih delov oziroma 92 % površine Slovenije

Sifra KO	IME KO	Sif_KOK	IME KOK	Stev par.	Stev pod.	Sif. rabe	IME VR	KR	Boniteta	Povrsina v m2	Kat.doh. v SIT
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	37	0	112	GOZD	3	3	567	514
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	38	0	112	GOZD	3	3	11606	10517
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	38	0	112	GOZD	8	8	5804	885
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	39	0	101	NJIVA	6	32	6085	12941
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	40	0	101	NJIVA	6	32	4880	10378
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	41	0	112	GOZD	3	3	11862	10749
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	41	0	112	GOZD	8	8	5931	904
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	42	0	107	TRAVNIK	8	14	1506	1033
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	43	0	107	TRAVNIK	8	14	1481	1016
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	44	0	112	GOZD	3	3	10872	9851
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	44	0	112	GOZD	8	8	5435	828
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	45	0	101	NJIVA	6	32	5121	10890
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	47	0	107	TRAVNIK	8	14	8290	5688
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	48	0	112	GOZD	4	4	10348	7595
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	48	0	112	GOZD	8	8	2591	395

Tabela 2: Povezava šifrantov s podatki vzorčnih parcel.

katastrske klasifikacije zemljišč, ki do predpisanega datuma ne bi uspeli pripraviti svoje zakonodaje in metodologij izračunov.

S povezavo podatkov bonitete in katastrske klasifikacije so vzpostavljeni temeljni kriteriji za ugotavljanje in primerjavo dejanske in potencialne rabe zemljišča. V programu geodetskih del za leto 2005 je predvidena vzpostavitev aplikacije za vzporedno vodenje sistema katastrske klasifikacije in bonitiranja zemljišč. Podatki že sedaj zagotavljajo strokovno podlago za cenitev

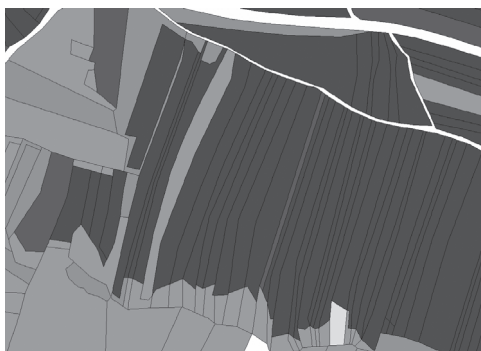


Slika 1: Preverjanje pokrovnosti zemljišča in proizvodne sposobnosti zemljišč.

in vrednotenje zemljišč. V ta namen so bile že opravljene študije¹⁰, kako se boniteta odziva glede na tržne in potencialne vrednosti pri prodaji ali nakupu zemljišča.

Povezava parcel z boniteto zemljišča omogoča prevzem podatkov iz vlog, zahtevkov, odločb in sklepov iz preteklosti, ki so se opravljale v skladu s pravilnikom za ocenjevanje tal¹¹. Številni podatki o boniteti zemljišč so ostali neizkoriščeni tudi v arhivih, saj so bile za novo katastrsko klasifikacijo zemljišč, predvsem ob komasacijah in hidromelioracijah, postavljene okrajne in lokalne vzorčne parcele. Začasno, za namene primerjave in menjave zemljišč, je bilo izvedeno tudi bonitiranje zemljišč.

Historični prikaz sprememb bo tudi v prihodnje evidentiran v obliki elaboratov z vsemi obveznimi sestavinami, ki se bodo shranjevali in arhivirali v digitalni obliki.



Slika 2: Primer povezave bonitete zemljišč s podatki katastrske klasifikacije - izsek iz testnega območja v katastrski občini Brestovica.

6 VZDRŽEVANJE IN GOSTITEV MREŽE PODATKOV BONITETE ZEMLJIŠČ

Gostitev mreže podatkov bonitete zemljišč je predvidena v obliki zahtevkov strank, ob agrarnih operacijah, na podlagi sodnih sklepov ipd. Skupina katastrskih agronomov z licenco za vrednotenje (sodno zapriseženi izvedenec) bodo lahko izvajali gostitev mreže tudi na podlagi podatkov ogleda dejanskega stanja ali po uradni dolžnosti. Pri tem bodo za lažjo opredelitev in ne za odločanje v pomoč strokovne evidence o kakovosti in pokrovnosti zemljišč. Sprememba podatkov o boniteti zemljišča bo praviloma možna le enkrat in bo imela lastnosti trajnega podatka. Vse parcele, ki bodo vključene v spremembe, bodo v bazi nadomestile obstoječe podatke o vzorčnih parcelah. Novi podatki bodo imeli vpisano številko elaborata, v katerem bodo evidentirane vse spremembe, ki v skladu s Pravilnikom vplivajo na spremembo bonitete kmetijskega ali gozdnega zemljišča.

7 UPORABA PODATKOV BONITETE ZEMLJIŠČ V ZEMLJIŠKEM KATASTRU

Vzporedno vodenje katastrske klasifikacije in bonitete zemljišč se bo končalo najkasneje v letu

¹⁰ spremljanje transakcijskih cen zemljišč na trgu in individualno ocenjevanje

¹¹ agrarne operacije in v upravnem postopku (komasacije, arondacije, nove izmere, hidromelioracije)

Janez Košir - VZPOSTAVITEV EVIDENCE BONITETE ZEMLJIŠČ V ZEMLJIŠKEM KATASTRU

Sifra KO	IME KO	Sifra K OK	IME K OK	Stev. parc.	Stev. pod.	Sifra rabe	IME rabe	Kat. raz.	Bonit. kme.+goz	Površina m2	K_D SIF/m2	Geol. pod.	Sif. tek.	Razv. stop.	Nagib v %	Nad. vis v m	Izvorčna parcela				
																	Štev.	Šif. KO	Ime KO	Šif. elab.	
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	424	0	101	NJIVA	4	49	642	2665	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	Hodoš	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	425	0	107	TRAVNIK	5	34	505	1035	Č	MI	6	20	310	917	0	45	Radovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	426	0	101	NJIVA	4	49	6431	20694	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	Hodoš	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	428	0	107	TRAVNIK	6	30	208	300	Č	MGI	6	0	217	506	2	2	Seborovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	432	0	107	TRAVNIK	7	17	1060	1127	Č	MGI	4	46	190	300	0	54	Pečarovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	433	0	101	NJIVA	4	49	4555	18907	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	Hodoš	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	435	0	107	TRAVNIK	7	17	2104	2237	Č	MGI	4	46	190	300	0	54	Pečarovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	437	0	101	NJIVA	4	49	6627	27507	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	Hodoš	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	438	0	101	NJIVA	4	49	4147	17213	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	Hodoš	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	439	0	107	TRAVNIK	7	17	970	1031	Č	MGI	4	46	190	300	0	54	Pečarovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	442	0	101	NJIVA	4	49	1208	5014	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	Hodoš	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	443	0	107	TRAVNIK	7	17	238	253	Č	MGI	4	46	190	300	0	54	Pečarovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	446	0	101	NJIVA	4	49	1601	6645	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	Hodoš	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	447	0	107	TRAVNIK	7	17	339	360	Č	MGI	4	46	190	300	0	54	Pečarovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	449	0	101	NJIVA	4	49	1698	7048	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	Hodoš	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	452	0	107	TRAVNIK	7	17	854	908	Č	MGI	4	46	190	300	0	54	Pečarovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	453	0	101	NJIVA	4	49	3902	16197	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	Hodoš	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	454	0	101	NJIVA	4	49	4162	17276	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	Hodoš	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	455	0	107	TRAVNIK	7	17	982	1044	Č	MGI	4	46	190	300	0	54	Pečarovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	456	0	107	TRAVNIK	7	17	459	488	Č	MGI	4	46	190	300	0	54	Pečarovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	463	0	101	NJIVA	4	49	371	1540	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	Hodoš	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	469	0	112	GOZD	3	3	13262	12017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	465	0	101	NJIVA	4	49	2322	9638	Č	MI	5	0	233	2488	0	1	G. Slaveč	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	466	0	107	TRAVNIK	5	34	3676	7351	Č	MI	6	20	310	300	0	54	Pečarovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	467	0	101	NJIVA	5	42	2212	6538	Č	MI	6	20	300	856	0	53	Badovi	22
1	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	468	0	101	NJIVA	5	42	2856	8442	Č	MI	6	20	300	856	0	53	Badovi	22

Tabela 3: Povezava podatkov vzorčnih parcel s podatki baze zemljiškega katastra.

OSNOVNI PODATKI ZEMLJIŠKEGA KATASTRA										TERENSKI PODATKI OPISA PARCELE											
Sifra KO	IME KO	Sifra K OK	IME K OK	Stev. parc.	Stev. par.	Sifra pod.	Površina m ²	IME d. rabe	Kat. raz.	Bonit. kme.+goz	K_D SIT/m ²	Štev. št.	Podatki o parceli		Geol. pod.	Sif. tek.	Razv. stop.	Nagib v %	Nad. vis v m		
													Šif KO	Ime KO						Sr. elaborata	
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	424	0	101	642	NJIVA	4	48	2665	424	0	I	HODOŠ	22-90312-59/2004	Č	MI	5	0	249
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	425	0	107	505	NJIVA	5	54	1035	425	0	I	HODOŠ	22-90312-59/2004	Č	MI	6	0	284
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	426	0	101	6431	NJIVA	4	49	26694	426	0	I	HODOŠ	22-90312-58/2004	Č	MI	5	0	246
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	428	0	107	208	TRAVNIK	6	30	300	428	0	I	HODOŠ	22-90312-58/2004	Č	MGI	6	0	243
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	432	0	107	1060	TRAVNIK	7	23	1127	432	0	I	HODOŠ	22-90312-58/2004	Č	MGI	3	0	242
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	433	0	101	4555	NJIVA	4	52	18907	433	0	I	HODOŠ	22-90312-58/2004	Č	MI	4	6	247
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	435	0	107	2104	TRAVNIK	7	29	2237	435	0	I	HODOŠ	22-90312-58/2004	Č	MGI	4	7	247
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	437	0	101	6627	NJIVA	4	42	27507	437	0	I	HODOŠ	22-90312-16/2003	Č	MI	6	8	247
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	438	0	101	4147	NJIVA	4	42	17213	438	0	I	HODOŠ	22-90312-16/2003	Č	MI	6	6	247
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	439	0	107	970	TRAVNIK	7	36	1031	439	0	I	HODOŠ	22-90312-16/2003	Č	MGI	4	6	245
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	442	0	101	1208	NJIVA	4	42	5014	442	0	I	HODOŠ	22-90312-28/2004	Č	MI	6	6	244
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	443	0	107	238	TRAVNIK	7	28	253	443	0	I	HODOŠ	22-90312-29/2004	Č	MGI	4	6	240
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	446	0	101	1601	NJIVA	4	50	6645	446	0	I	HODOŠ	22-90312-35/2004	Č	MI	5	0	247
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	447	0	107	339	NJIVA	7	50	360	447	0	I	HODOŠ	22-90312-36/2004	Č	MGI	5	0	248
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	448	0	107	390	NJIVA	7	50	415	448	0	I	HODOŠ	22-90312-35/2004	Č	MGI	5	0	248
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	449	0	101	1698	NJIVA	4	50	7048	449	0	I	HODOŠ	22-90312-7/2003	Č	MI	5	6	249
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	450	0	101	4283	NJIVA	4	49	17778	450	0	I	HODOŠ	22-90312-44/2004	Č	MI	5	6	247
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	452	0	107	854	TRAVNIK	7	49	908	452	0	I	HODOŠ	22-90312-59/2004	Č	MGI	4	0	248
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	453	0	101	3902	NJIVA	4	49	16197	453	0	I	HODOŠ	22-90312-57/2004	Č	MI	5	6	249
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	454	0	101	4162	NJIVA	4	49	17276	454	0	I	HODOŠ	22-90312-58/2004	Č	MI	5	5	248
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	455	0	107	982	NJIVA	7	49	1044	455	0	I	HODOŠ	22-90312-58/2004	Č	MGI	4	0	247
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	456	0	107	459	TRAVNIK	7	17	488	300	0	54	Prečarovci	22	Č	MGI	4	0	247
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	463	0	101	371	NJIVA	4	49	1540	2488	0	I	Hodoš	22	Č	MI	5	0	233
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	466	0	107	3676	TRAVNIK	5	34	7531	300	0	54	Prečarovci	22	Č	MI	6	20	310
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	467	0	101	2212	NJIVA	5	42	6338	856	0	53	Badonci	22	Č	MI	6	20	300
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	468	0	101	2856	NJIVA	5	42	8442	856	0	53	Badonci	22	Č	MI	6	20	300
I	HODOŠ	22	MURSKA SOBOTA	469	0	112	13262	GOZD	3	3	12017	326	2	27	Gornji Slaveči	22	Č	0	0	10	262

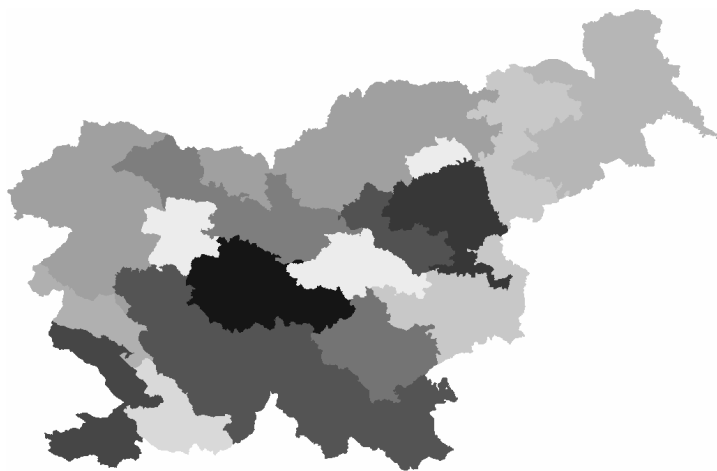
Tabela 4: Primer gostitve mreže podatkov bonitete zemljišč.

2007. V tem času si bodo morali dosedanji uporabniki podatkov pripraviti nova izhodišča in metodologije na podlagi bonitete. Prvi koraki prevedbe bonitete so bili narejeni pri izdelavi metode ugotavljanja katastrskega dohodka in metodi množičnega vrednotenja nepremičnin.

Povezava bonitete s podatki vseh kmetijskih in gozdnih zemljišč v zemljiškem katastru služi različnim ocenam in simulacijam katastrskega dohodka, proizvodne sposobnosti zemljišč, klasifikaciji, planiranju proizvodnje, varstvu zemljišč pred posegi in nenazadnje tudi oceni vrednosti zemljišč - resursa na nivoju države, regij, proizvodnih območjih, občin itd. Z enostavnim grupiranjem po razponih bonitete zemljišč pa je možno pripraviti različne ocene kategorij in proizvodnih območij na različnih nivojih (Valuation Model, 2004).

Stopnja rabe zem.	Kategorija	Razpon točk	Površina v ha	%	Število parcel	%
Obdelovalne	I.	100 - 71	251046	29	1067502	31
Obdelovalne	II.	70 - 51	52487	6,0	362772	10,4
Obdelovalne	III.	50 - 31	350424	39,9	1488459	42,62
Travne	IV.	30 - 17	199556	22,7	556537	15,9
Prehodne	V.	16 - 1	24782	2,8	16808	0,5
SKUPAJ KMETIJSKA ZEMLJIŠČA			878296	100	3492078	100
Stopnja kakovosti gozdnih zemljišč po rastiščnem potencialu in katastrski klasifikaciji	I.	1. B.R.	10377	1,0	13280	1,4
	II.	2. B.R.	50117	5,1	69196	7,3
	III.	3. B.R.	325030	32,8	354698	37,2
	IV.	4. B.R.	278800	28,1	300114	31,5
	V.	5. B.R.	176417	17,8	141277	14,8
	VI.	6. B.R.	88412	8,9	54569	5,7
	VII.	7. B.R.	50310	5,1	16343	1,7
	VIII.	8. B.R.	11624	1,2	2902	0,3
SKUPAJ GOZDNA ZEMLJIŠČA			991086	100	952379	100

Tabela 5: Primer ocene in uvrstitve zemljišč v Sloveniji na podlagi bonitete v kakovostne razrede.



Slika 3: Primer opredelitve dohodkovnih območij RS na podlagi podatkov bonitete zemljišč.

8 ZAKLJUČEK

Izdelava projekta je zahtevala veliko strokovnega dela in izkušenj. Z relativno majhnimi stroški in velikimi (pričakovanimi) koristmi je bilo v kratkem obdobju 4 let postavljeno novo, enotno izhodišče, ki v celoti nadomešča sedanje vrednotenje v okviru 42 neprimerljivih katastrskih okrajev. Za dokončno uveljavitev posodobljenega sistema podatkov bonitete zemljišč v zemljiškem katastru bo treba čim prej prilagoditi vse predpise, povezane z obstoječimi. Istočasno bo potrebno obveščanje uporabnikov podatkov o prehodnem obdobju vzporednega vodenja in dokončne zamenjave s podatki bonitete zemljišč.

Literatura in viri

Bundesgesetz über die Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens, vom 9. Juli 1970, BGBI. Nr. 233/1970.

Internationaler Vergleich der Systeme zur Besteuerung der Land- und Forstwirtschaft, ifo Forschungsberichte, Bd. 1, Ifo Institut: München: 2001.

Košir, J., Breznik, B., Maslo, G. (1999). Vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč. Priručnik za vrednotenje, ocenjevanje in katastrsko klasifikacijo zemljišč. Ljubljana: Ministrstvo za pravosodje.

Košir, J. (2004). Vrednotenje zemljišč po letu 2007. Geodetski vestnik 48/2004-3, str. 440–442.

Košir, Ž. (1976). Vrednotenje gozdnega prostora po varovalnem in lesno proizvodnem pomenu na osnovi naravnih razmer. Ljubljana: Inštitut za gozdno in lesno gospodarstvo pri Biotehniški fakulteti.

Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika o ocenjevanju tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Uradni list SRS št. 36/84).

Posodobitev katastrske klasifikacije zemljišč v katastrskih okrajih Ljutomer in Radgona (Test FAO) (1998). Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.

Pravilnik o ocenjevanju tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Uradni list SRS št. 36/84).

Pravilnik o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru (Uradni list SRS 41/82).

Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč (Uradni list SRS št. 28/79).

Prepare Formal Proposal for Valuation Model to the Client (2004). Ljubljana: Ministry of Finance.

Vrednotenje in ocenjevanje kmetijskih in gozdnih zemljišč (predlog poročila FAO). Geodetski vestnik 40/1996-2, str. 119–123.

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS št. 52/2000).

Janez Košir, univ. dipl. ing. agr.

Geodetska uprava Republike Slovenije

Zemljemerska 12, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: janez.kosir@gov.si

Prispelo v objavo: 18. april 2005

Sprejeto: 10. maj 2005