

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Janova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Visokošolski program geodezija,
Smer Geodezija v inženirstvu

Kandidat:

Alojz Knavs

**Vrednotenje zemljišč v postopku komasacije
kmetijskih zemljišč na primeru komasacije
Berkovci**

Diplomska naloga št.: 258

Mentor:

izr. prof. dr. Anton Prosen

Somentor:

doc. dr. Anka Lisec

Ljubljana, 18. 4. 2008

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani **ALOJZ KNAVS** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:
**»VREDNOTENJE ZEMLJIŠČ V POSTOPKU KOMASACIJE KMETIJSKIH
ZEMLJIŠČ NA PRIMERU KOMASACIJE BERKOVCI«.**

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske separatorke FGG.

Ljubljana, 10. 4. 2008

(podpis)

BIBLIOGRAFSKO–DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332.6:528.46(043.2)
- Avtor:** Alojz Knava
- Mentor:** izr. prof. dr. Anton Prosen
- Somentor:** asist. dr. Anka Lisec
- Naslov:** Vrednotenje zemljišč v postopku komasacije kmetijskih zemljišč na primeru komasacije Berkovci
- Obseg in oprema:** 72 str., 7 pregl., 11 sl., 2 en., 1 graf., 1 pril.
- Ključne besede:** komasacija, vrednotenje zemljišč, kmetijska zemljišča, zakonodaja
- Izveček**

V diplomski nalogi je na podlagi veljavne zakonodaje na področju komasacij kmetijskih zemljišč opisan in nazorno prikazan potek postopka komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Poudarek naloge je na pristopih k vrednotenju kmetijskih zemljišč komasacijskega sklada, ki predstavlja pomemben korak pri ponovni razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada med lastnike zemljišč. Osnovni namen diplomske naloge je predstaviti pomen vrednotenja zemljišč in predstaviti uveljavljene metode ter postopke vrednotenja zemljišč pri komasacijah. Teoretičen del naloge je v zaključnem delu orisan na osnovi praktičnega primera izvedbe komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji, in sicer za primer komasacije Berkovci.

BIBLIOGRAPHIC–DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.6:528.46(043.2)
Author: Alojz Knavs
Supervisor: assist. prof. dr. Anton Prosen
Cosupervisor: assist. dr. Anka Lisec
Title: Land evaluation by the process of agricultural land consolidation -
the case of land consolidation area Berkovci
Notes: 72 p., 7 tab., 11 fig., 2 eq., 1 gr., 1 add.
Key words: land consolidation, land evaluation, agricultural land, legislation

Abstract

The thesis describes the course of procedure of agricultural land consolidation in Slovenia, based on valid legislation of land consolidation of agricultural land. The main stress is given on approaches to land evaluation of agricultural land consolidation fund, which is an important step at re-distribution of land from the land consolidation fund among the land owners. The main purpose of the thesis is to point out the importance of land evaluation by the process of land consolidation and to show the usual methods and procedures of land evaluation by land consolidation. For illustration of the theoretical framework of agricultural land consolidation in Slovenia the practical example of land consolidation in Berkovci is given at the end of the thesis.

ZAHVALA

Zahvaljujem se vsem, ki so mi kakorkoli pomagali pri izdelavi diplomske naloge. Za strokovno vodenje in usmerjanje pri pripravi naloge se zahvaljujem mentorju, izr. prof. dr. Antonu Prosenu, in somentorici, asist. dr. Anki Lisec.

Za pomoč pri zbiranju strokovnega gradiva in posedovanje podatkov, se zahvaljujem zaposlenim na Geodetskem zavodu Slovenije d.d., posebej Oddelku za komasacije.

Posebno zahvalo pa izrekam sorodnikom in prijateljem za potrpežljivost in podporo v času študija, kot tudi med samim nastajanjem diplomskega dela.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
2 METODOLOGIJA IN MATERIALI.....	2
3 KOMASACIJA	3
3.1 Kmetijska zemljišča.....	4
3.2 Agrarne operacije	4
3.3 Komasacija kmetijskih zemljišč	5
3.4 Namen komasacij kmetijskih zemljišč.....	6
3.5 Cilji komasacij kmetijskih zemljišč	7
3.6 Učinki komasacij kmetijskih zemljišč.....	8
4 POSTOPEK KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	9
4.1 Priprava	9
4.1.1 Predlog za uvedbo komasacijskega postopka	10
4.1.1.1 Predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	11
4.1.2 Odločba o uvedbi komasacije	12
4.1.3 Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	13
4.2 Tehnično operativna dela.....	13
4.2.1 Ureditev mej na obodu komasacijskega območja	14
4.2.2 Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju.....	15
4.2.3 Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju	16
4.2.4 Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju	19
4.2.5 Prenos načrta nove razdelitve zemljišč v naravo.....	21
4.2.6 Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada	21
4.2.7 Tehnično poročilo o poteku komasacijskega postopka	22
4.2.8 Vpis novega stanja	22
4.3 Upravni postopek.....	23
4.4 Pritožbeni postopki.....	24

5 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	27
5.1 Boniteta tal	27
5.2 Tla	28
5.3 Namen vrednotenja	29
5.4 Metode vrednotenja zemljišč	30
5.4.1 Nemška metoda vrednotenja kmetijskih zemljišč	31
5.4.2 Avstrijska metoda vrednotenja kmetijskih zemljišč	32
5.4.2.1 Ocenjevanje njivskega sveta	32
5.4.2.2 Ocenjevanje travnatoga sveta	33
5.4.2.3 Rezultati ocenjevanja tal	34
5.4.3 Metodologija vrednotenja kmetijskih zemljišč za namene komasacij v Sloveniji	34
6 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ PRI KOMASACIJI - PRIMER BERKOVCI	36
6.1 Komasacijsko območje Berkovci	37
6.1.1 Razgrnjeni podatki elaborata vrednotenja zemljišč komasacije Berkovci	37
6.2 Proizvodna sposobnost zemljišč	37
6.2.1 Ocena tal	38
6.3 Postopek ocenjevanja tal	40
6.3.1 Terenski način	40
6.3.1.1 Splošen opis naravnih in geografskih značilnosti	43
6.3.1.2 Morfološke lastnosti	44
6.3.2 Laboratorijski način	47
6.4 Ocena mikroklimatskih in reliefnih vplivov	49
6.4.1 Splošne značilnosti komasacijskega območja	49
6.4.2 Popravki ocene tal	52
6.5 Ocenjevanje tal njivskih in travniških zemljišč	54
6.5.1 Primer določevanja števila točk po njivski lestvici:	57
6.6 Vrednost prostora	59
6.7 Postopek vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada	59

6.7.1 Razvrščanje zemljišč v vrednostne razrede	60
6.7.2 Določanje vrednosti vrednostnih razredov	60
6.7.3 Določanje vrednosti parcel	62
6.8 Poravnava razlik v vrednosti.....	63
6.9 Grafični prikaz vrednotenja zemljišč	64
6.10 Vpliv vrednotenja na izvedbo postopka komasacije kmetijskih zemljišč	66
7 ZAKLJUČEK	68
VIRI	70

KAZALO SLIK

Slika 1: Poenostavljen prikaz poteka postopka komasacije kmetijskih zemljišč	26
--	----

1 UVOD

Komasacija kmetijskih zemljišč je postopek, s pomočjo katerega se zemljišča na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da vsak izmed njih pridobi čim bolj zaokrožena zemljišča. Vrednotenje zemljišč predstavlja eno izmed najpomembnejših faz izvedbe v celotnem komasacijskem postopku. V njej se prepletajo dela tako agronomske kot tudi geodetske stroke.

Poleg upravne komasacije za kmetijska in gozdna zemljišča, ki jih določa Zakon o kmetijskih zemljiščih (2003), je slovenska zakonodaja uvedla tudi pogodbeno in upravno komasacijo za nekmetijska (negozdna) zemljišča. V nalogi se bomo osredotočili na upravno komasacijo kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Osnovni namen diplomske naloge je predstaviti vlogo in pomen vrednotenja zemljišč, opis uporabljene metode ter razlaga celotnega postopka vrednotenja za namene izvedbe komasacije kmetijskih zemljišč. Zaradi boljšega razumevanja je v nalogo vključen praktičen primer, in sicer komasacije Berkovci.

Cilj diplomske naloge je zbrati čim več informacij o vrednotenju zemljišč v postopku izvedbe komasacije kmetijskih zemljišč ter jih ustrezno predstaviti na enem mestu. Zbrane informacije naj bi bile v pomoč vsem, ki se kakorkoli ukvarjajo z vrednotenjem zemljišč komasacijskega sklada, saj so predstavljene pregledno in so v skladu z aktualno zakonodajo na tem področju.

2 METODOLOGIJA IN MATERIALI

Diplomska naloga predstavlja štiri ključna poglavja, ki se nanašajo na komasacijo kmetijskih zemljišč:

- komasacija;
- postopek komasacije kmetijskih zemljišč;
- vrednotenje kmetijskih zemljišč in
- vrednotenje kmetijskih zemljišč pri komasaciji – primer Berkovci.

Naloga temelji na pregledu trenutno aktualne zakonodaje in pravilnikov s področja izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji, s poudarkom na pristopih k vrednotenju zemljišč za izvedbo komasacij (agrarnih operacij). Predstavljen je postopek komasacij kmetijskih zemljišč ter način in postopek vrednotenja zemljišč, ki so vključena v postopek komasacije.

Diplomska naloga je sestavljena iz teoretičnega dela, ki predstavlja opis aktualnih metod in postopkov izvedbe vrednotenja zemljišč za namene komasacij kmetijskih zemljišč, ter praktičnega dela, ki se prepleta s teoretičnim delom skozi celotno nalogo.

Praktični del naloge se nanaša na komasacijsko območje Berkovci. Podatke, ki smo jih uporabili pri praktičnem delu naloge, smo pridobili ob izvedbi komasacije Berkovci, s strani Geodetskega zavoda Slovenije d.d., Oddelka za komasacije.

3 KOMASACIJA

Komasacija v splošnem pomeni združevanje drobne, razpršene posesti v večje zemljiške parcele, po možnosti v posesti v enem kosu in pravilne oblike. Komasacije lahko po slovenski zakonodaji razvrstimo v več skupin. Glede na namen naša zakonodaja loči med tremi vrstami komasacij (Foški, 2003):

- komasacija kmetijskih zemljišč;
- komasacija na območju lokacijskih načrtov za izvedbo lokacijskega načrta;
- komasacija za namen določanja gradbenih parcel že obstoječim objektom.

Izvedba komasacij pa je možna na dva načina:

- upravna komasacija,
- pogodbeno komasacija.

Pojem komasacije je glede na različne vrste opredeljena v več zakonih. Zakon o evidentiranju nepremičnin (UL RS, št. 47/2006: 5038) jo definira v 53. členu:

“Komasacija je zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in razdelitev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele.

Komasacija se izvede kot pogodbeno komasacija ali kot upravna komasacija.

Pogodbeno komasacija je tista, ki se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki.

Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni. Lastništvo se presoja po stanju v zemljiški knjigi ob overovitvi podpisa.

Upravna komasacija je tista, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku.”

Zakon o kmetijskih zemljiščih (UL RS, št. 55/2003) nadalje določa, da se lahko zemljišča na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čim bolj zaokrožena zemljišča, in ta ukrep poimenuje "komasacija".

Komasacija je kompleksna naloga, sestavljena iz mnogih postopkov geodetske, upravne, pravne, agronomske in drugih strok. Njena izvedba je smiselna le ob predpostavki, da bodo koristi komasacije večje od stroškov izvedbe komasacije (Triglav, 2006).

3.1 Kmetijska zemljišča

Med kmetijska zemljišča lahko štejemo vsa tista zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo. Pri tem so izločena stavbna in vodna zemljišča ter zemljišča za druge namene. Med kmetijska zemljišča uvrščamo tudi zemljišča v zaraščanju, ki niso uvrščena med gozdove. Glede na lego, njihove lastnosti, velikost in obliko parcele jih delimo na (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS, št. 55/2003):

- najboljša kmetijska zemljišča,
- druga kmetijska zemljišča.

Najboljša kmetijska zemljišča so (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS, št. 55/2003):

a) po naravnih lastnostih:

- 1. kategorija kmetijskih zemljišč (najširša možnost rabe tal z gojenjem kmetijskih rastlin in neomejeno uporabo kmetijske mehanizacije);
- 2. kategorija kmetijskih zemljišč (delno otežkočena možnost rabe tal zaradi fizikalnih lastnosti tal in s tem posledično gojenje le določenih kmetijskih rastlin);
- zemljišča, primerna za gojenje trajnih nasadov (sadovnjaki, vinogradi, hmeljišča ...);
- zemljišča, primerna za vrtnarsko proizvodnjo;

b) po legi, velikosti in obliki parcel:

- zemljišča, združena v komplekse.

3.2 Agrarne operacije

Pod pojmom agrarne operacije razumemo tiste aktivnosti, s katerimi izboljšamo obdelavo in kakovost kmetijskih zemljišč. Poleg tega lahko z njihovo izvedbo uredimo tudi njihov lastniško-pravni status. Izvedba agrarnih operacij je odvisna od lastnikov zemljišč, zakonsko pa je opredeljena z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (UL RS, št. 55/2003).

Osnovni cilj izvedbe agrarne operacije je gospodarska in racionalna obdelava kmetijskih zemljišč.

Agrarne operacije delimo na (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS, št. 55/2003):

- medsebojna menjava kmetijskih zemljišč,

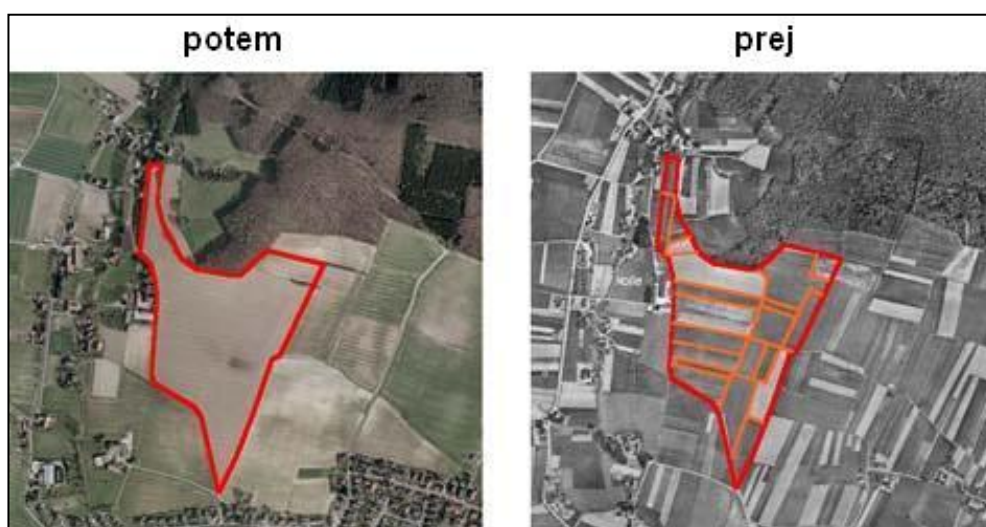
- arondacija,
- komasacija,
- melioracija.

Medsebojna menjava zemljišč, arondacija in komasacija spadajo med tiste agrarne operacije, s katerimi izboljšamo velikost, obliko in lego obdelovalnih kosov (zemljišč), medtem ko je melioracija zemljišč namenjena izboljšanju kakovosti tal.

3.3 Komasacija kmetijskih zemljišč

Komasacijo določa tudi Priročnik za izvajanje komasacij iz leta 1985, in sicer kot upravno-ekonomski ukrep, s katerim se zemljišča v lastnini oziroma uporabi zložijo v komasacijski sklad in ponovno razdelijo med iste lastnike oziroma uporabnike tako, da čim bolj zadovoljijo namenom in ciljem komasacije. Definicija se nanaša predvsem na zložbo kmetijskih zemljišč (Slika).

Komasacija kmetijskih zemljišč postaja vse bolj skupek prostorsko-planskih, pravnih, organizacijskih, ekonomičnih ter tehničnih ukrepov, ki jih izvaja država, s ciljem izboljšanja naravnih, gospodarskih in ekoloških pogojev življenja ter dela na podeželju, z vključitvijo urejanja in prenove vaških naselij (Prosen, 2003).



Slika: Prikaz stanja po in pred izvedbo komasacije (Prirejeno po: www.bodenbuendnis.org, 2007)

Organizacija in vodenje postopka komasacije kmetijskih zemljišč je v pristojnosti upravnih organov. Za organizacijo so pristojni trije organi: pristojno ministrstvo (Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS), upravni organi na regionalnem in lokalnem nivoju (Triglav, 2006).

Komasacija kmetijskih zemljišč je zakonsko opredeljena z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (UL RS, št. 55/2003) in Pravilnikom o izvajanju komasacije kmetijskih zemljišč (UL RS, št. 95/2004).

V 39.členu zakon navaja (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS, št. 55/2003: 6461):

“Z agrarnimi operacijami se urejajo kmetijska zemljišča oziroma kmetijski prostor zaradi izboljšanja kmetijskih zemljišč oziroma izboljšanja pogojev obdelave.”

Definicija komasacije je opredeljena v 55. členu tega zakona (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS, št. 55/2003: 6462):

“Zemljišča na določenem območju se lahko zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čimbolj zaokrožena zemljišča.”

Predmet komasacije so kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih.”

3.4 Namen komasacij kmetijskih zemljišč

Glavni razlog za izvajanje komasacij je neprimerna razdelitev zemljišč ter vzpodbujanje večje izrabljenosti zemljišč, brez spremembe lastništva (Triglav, 2006). Razdrobljenost zemljišč je lahko posledica izgradnje infrastrukturnih objektov (avtocesta, železnica ...) ali dedovanja zemljišč v preteklosti. Namen komasacij kmetijskih zemljišč je povečanje proizvodne sposobnosti zemljišč, v zadnjem času pa vse večjo vlogo pridobiva urejanje podeželskega prostora (Prosen, 2002).

Drugi nameni komasacije kmetijskih zemljišč (Prosen, 2002):

- komasacije so sredstvo za izboljšanje evidenc;
- komasacije pomagajo pri prenovi in modernizaciji vasi (Slika);
- komasacija je del celotne zemljiške politike in sredstvo za povečevanje kmetijskih obratov;
- komasacija je lahko ukrep za reševanje konfliktnih situacij.

Komasacija kmetijskih zemljišč naj bi potekala tako, da se glede na načrtovano kmetijsko proizvodnjo, usmeritev kmetij in drugih dejavnikov, povezanih zlasti z ekonomičnostjo, zemljišča ustrezno določijo po legi in površini. Sočasno z izvajanjem komasacijskega postopka je možna tudi izvedba drugih agrarnih operacij. S tem mislimo zlasti hidromelioracije in agromelioracije na komasacijskem območju (Priročnik za izvajanje ..., 1985).



Slika: Namen komasacij je tudi ureditev krajine (www.tg-kleinlafferde.de, 2008)

3.5 Cilji komasacij kmetijskih zemljišč

Cilj komasacije je urejanje podeželskega prostora, in sicer z vidika kmetijstva, v vse večji meri pa tudi z vidika ohranjanja krajine in turizma. Osnovne namene komasacij kmetijskih zemljišč bi lahko opredelili kot:

- zmanjšanje števila parcel oziroma obdelovalnih kosov;
- izboljšanje oblike parcel;
- izdelava in ureditev komunikacijske mreže (poti, jarkov ...) na komasacijskem območju;
- izvedba sanacije tal in povečanje obdelovalnih površin v sklopu melioracijskih del;
- ureditev pravnih odnosov.

Cilji komasacije so razširjeni na družbeni, ekonomski, ekološki in kulturni vidik razvoja podeželja. Kmetom je primarni cilj zmanjšanje stroškov obdelave (večja in gospodarnejša kmetijska proizvodnja), medtem ko je ostalim "neketom", ki živijo na tem območju, cilj predvsem prilagajanje kmetijstva na določenem področju potrebam vaše skupnosti. Država lahko s komasacijami bolje nadzoruje obseg in predvideva prilagajanje kmetijstva tržnim razmeram (Triglav, 2006).

3.6 Učinki komasacij kmetijskih zemljišč

Že izvedene komasacije služijo kot pomoč pri ugotavljanju njihovih učinkov. Ti so lahko različni in so odvisni od pravilnosti izvedbe komasacije ter sprejetja med prebivalci.

Učinki komasacije (Priročnik za izvajanje ..., 1985):

- dejanska obdelovalna površina se poveča v odvisnosti od stopnje združevanja zemljišč; površina se poveča na račun zmanjšanja števila mej in neproizvodnih površin, s tem pa se poveča efektivna obdelovalna površina;
- obdelovalna površina se poveča zaradi ekonomičnosti obdelave združenih zemljišč, manj težavna strojna obdelava zemljišč na račun povečanja parcel, lažji in hitrejši dostop na parcelo, izboljšanje oblike parcele;
- prihranek časa obdelovanja in zmanjšanje stroškov;
- povečanje proizvodnega učinka je zlasti vidno na območjih, kjer je pridelovanje omejeno le na gojenje ene vrste kulture;
- ekonomski in socialni učinki komasacije so vidni v primerih, ko se zaradi izvedbe komasacije izboljša ekonomski položaj prebivalcev.

Danes je treba, poleg gospodarskega in družbenega vidika, pri načrtovanju in izvajanju komasacij upoštevati tudi okoljski in estetski vidik poseganja v prostor, z osnovnim namenom zagotovitve sonaravnega razvoja podeželskega prostora.

4 POSTOPEK KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Postopek in faze izvajanja komasacije kmetijskih zemljišč so v Sloveniji predstavljene s pravilnikoma, in sicer s Pravilnikom o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (UL RS, št. 95/2004) in Pravilnikom o spremembah Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (UL RS, št. 98/2006).

V grobem lahko komasacijo kmetijskih zemljišč razdelimo na štiri dele:

- priprava,
- tehnično-operativna dela,
- upravni postopki,
- pritožbeni postopki in uveljavitev novega parcelnega stanja v zemljiških evidencah (zemljiška knjiga in zemljiški kataster).

Uspešnost izvedbe komasacije je v največji meri odvisna od sodelovanja lastnikov zemljišč na komasacijskem območju. Pri njih je treba odpraviti negativen "prizvok", ki ga imajo agrarne operacije. Veliko napora je treba vložiti v komuniciranje z lastniki zemljišč in si pridobiti njihovo zaupanje v smiselnost komasacije. Prikazati jim je treba prednosti in slabosti, ki jih prinaša komasacija, obenem pa vpletenim strankam celoten postopek izvedbe komasacije razložiti na jasn in nedvoumen način (Foški in Prosen, 2001).

4.1 Priprava

V sklopu priprave mislimo predvsem na pripravo podatkov, z namenom vložitve predloga za uvedbo komasacijskega postopka na krajevno pristojno upravno enoto. Upravna enota v primeru pravilnosti predloga izda odločbo o uvedbi komasacijskega postopka ter ga obenem tudi vodi.

Uvedba komasacijskega postopka je po Zakonu o kmetijskih zemljiščih omejena na kmetijska zemljišča, gozdove, nezazidana stavbna zemljišča ter druga zemljišča in naprave na teh zemljiščih, ki se nahajajo zunaj poselitvenih območij, ki so na podlagi predpisov s področja urejanja prostora določena v veljavnih prostorskih aktih, in zemljišča na območjih, ki se ne

urejajo oziroma njihovo urejanje ni predvideno z občinskimi lokacijskimi načrti (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004).

Predlog za uvedbo komasacijskega postopka lahko podajo sami lastniki zemljišč, vendar se morajo s komasacijo strinjati lastniki zemljišč, ki imajo v lasti vsaj 80 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS, št. 55/2003).

Lastniki kmetijskih zemljišč morajo med sabo izvoliti komasacijski odbor, ki opravlja naslednje naloge:

- zastopa interese komasacijskih udeležencev,
- pripravlja predloge,
- sodeluje pri pripravi elaboratov vrednotenja in nove razdelitve zemljišč.

4.1.1 Predlog za uvedbo komasacijskega postopka

Uvedbo komasacijskega postopka predlagajo upravičenci z vložitvijo predloga za uvedbo komasacijskega postopka pri krajevno pristojni upravni enoti. Priloge k predlogu za uvedbo komasacije (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS, št. 98/2006):

- predvidene meje komasacijskega območja in prikaz obstoječega lastninskega stanja, ki se izrišejo na kopiji zemljiško-katastrskega načrta;
- predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, ki vsebuje tekstualni in grafični del;
- pričakovani učinki komasacije, ki se jih določi s primerjavo povprečne velikosti obdelovalnega kosa zemljišča, ki ga obdelujejo lastniki zemljišča oziroma lastniki kmetije, pred in po komasaciji;
- seznam lastnikov zemljišč s podatki o parcelah in površinah, ki jih imajo v lasti na predvidenem komasacijskem območju, s podpisano izjavo za uvedbo komasacijskega postopka;
- seznam članov komasacijskega odbora;
- ime in naslov investitorja komasacije, ki mora biti pravna oseba, ter njegovo soglasje, da prevzema pravice, obveznosti in odgovornosti, ki izhajajo iz investitorstva komasacije;

- finančno konstrukcijo pokrivanja stroškov in časovni program izvedbe postopka.

Priloge izdelata strokovno usposobljena organizacija, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev, v sodelovanju s strokovnjaki s kmetijskega področja. Poleg tega sodelujejo še komasacijski odbor, službe, pristojne za svetovanje v kmetijstvu, lokalna skupnost ter drugi upravičeni interesenti.

4.1.1.1 Predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja

Predlog idejne zasnove je sestavljen iz dveh delov, iz tekstualnega in grafičnega dela. Tekstualni del predloga idejne zasnove ureditve komasacijskega območja vsebuje strokovna mnenja na naslednjih področjih (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- posebne pogoje obdelave zemljišč, vezane na naravno specifičnost in tradicionalnost;
- kriterije za urejanje prostora po predpisih lokalne skupnosti;
- predvideno kmetijsko pridelavo;
- predvidene ukrepe za ureditev zemljišč;
- varovanje naravne in kulturne dediščine;
- izračun predvidenega učinka komasacije.

Grafični del se izdelata na podlagi podatkov iz zemljiškega katastra. Vezan je z digitalnim ortofoto načrtom ali drugim ustreznim posnetkom terena. Najmanjše merilo, ki se uporablja za prikaz, je 1 : 5000. Pri tem je potrebna uskladitev in upoštevanje interesov varstva narave ter kulturne krajine, ustrezne poselitve oziroma pozidave zemljišč, prometnih in drugih prostorskih ureditev v povezavi z veljavnimi prostorskimi akti.

Upravna enota na območju izvajanja komasacije preveri skladnost v predlogu idejne zasnove predvidenih posegov v prostor ter veljavne občinske prostorske akte.

Grafični del predloga idejne zasnove ureditve komasacijskega območja vsebuje (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- a) prikaz meje komasacijskega območja, ki je praviloma načrtovana po parcelnih mejah ali mejah vodotokov, poti, cest, železnic ...;
- b) prikaz stanja pred komasacijo:

- prikaz parcelnega stanja, mej katastrskih občin, poti, objektov in naprav, trajnih nasadov, gozdov, itd.;
- meje območij, na katerih obstajajo oziroma bodo nastali posebni pogoji obdelave zemljišč;
- meje območij, ki se urejajo z izvedbenimi prostorskimi akti in padejo v komasacijsko območje;
- meje različne natančnosti podatkov zemljiškega katastra (izmera, ekspropriacija) znotraj območja komasacije.

c) prikaz predvidenega stanja po komasaciji:

- razporeditev zemljiških kompleksov po predvideni kmetijski pridelavi;
- mreže jarkov, poti, vzdrževalne pasove ob vodnih objektih, namakalne sisteme;
- vetrobranske pasove in druge objekte, ki se ohranjajo, opuščajo ali zgradijo novi, v skladu z izvedbenimi prostorskimi akti;
- predvidene vzdrževalne pasove ob melioracijskih jarkih;
- predvidene ukrepe za varstvo tal;
- predlagane smeri obdelave.

4.1.2 Odločba o uvedbi komasacije

Komasacija se uvede z odločbo upravne enote. Meje komasacijskega območja se sicer lahko spremenijo (zmanjšajo ali povečajo) do 10 % površine komasacijskega območja. To lahko izvede upravna enota s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočne odločbe. Poleg tega upravna enota zaznamuje uvedbo komasacije v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru.

Izrek odločbe o uvedbi komasacije vsebuje sestavine zakona o upravnem postopku ter nekatere druge podatke: seznam lastnikov, pooblaščenec, začasnih zastopnikov; navedbe parcelnih števil, katastrskih občin, števil posestnih listov in zemljiškknjižnih vložkov; prepovedi prometa z zemljišči, parcelacij in spreminjanje vrste rabe (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004).

Odločba o uvedbi komasacije se vroči komasacijskim udeležencem, obenem pa se objavi na krajevno običajen način. Zaradi zaznambe uvedbe komasacije v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru se odločbo pošlje tudi okrajnemu sodišču in geodetski upravi.

4.1.3 Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja

Vsebina elaborata idejne zasnove ureditve komasacijskega območja je naslednja (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- tekstualni in grafični del predloga idejne zasnove;
- sklep o razgrnitvi predloga idejne zasnove;
- pripombe in predlogi na razgrnjeni predlog idejne zasnove;
- zapisnik o sprejetih sklepih, v zvezi s pripombami in predlogi na razgrnjeni predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja;
- tekstualni in grafični del idejne zasnove, pri kateri so upoštevani sklepi iz predhodne točke;
- sklep o potrditvi elaborata idejne zasnove.

Upravna enota s sklepom o razgrnitvi idejne zasnove obvesti komasacijske udeležence ter druge interesente o kraju in času razgrnitve ter jih pozove, da na razgrnitvi podajo svoje pripombe ter predloge. Sklep o razgrnitvi se objavi na krajevno običajen način. V času razgrnitve elaborata se predlogi in pripombe podajo pisno oziroma ustno v zapisnik.

Obravnavanje pripomb je v pristojnosti upravne enote in sodelujočih strokovnih ustanov. Pri tem se vodi zapisnik. Upravna enota pripravi stališča do pripomb in predlogov za morebitne spremembe ter dopolnitve predloga elaborata. Izdelava potrebnih sprememb in dopolnitev elaborata je predložena izvajalcu geodetskih del.

Z ugotovitvijo upoštevanja sprememb in dopolnitev elaborata upravna enota izda sklep o potrditvi elaborata idejne zasnove.

4.2 Tehnično operativna dela

Izvajanje tehnično-operativnih del je stvar geodetskih podjetij, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje geodetskih storitev, določenih po zakonu. Obenem sodelujejo strokovnjaki iz različnih strok, kot so pravo, agronomija, urbanizem ipd. (Zakon o evidentiranju nepremičnin, UL RS, št. 47/2006).

Faze izvajanja tehnično-operativnih del si sledijo, lahko pa se med sabo tudi prepletajo ali istočasno izvajajo (Priročnik za izvajanje ..., 1985):

- ureditev meje komasacijskega območja;
- vzpostavitev in izmera točk izmeritvene mreže;
- vrednotenje zemljišč (izdelava elaborata vrednotenja);
- razgrnitev elaborata idejne zasnove;
- izdelava in razgrnitev elaborata obstoječega stanja;
- razgrnitev elaborata vrednotenja zemljišč;
- izdelava in razgrnitev elaborata nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju;
- prenos načrta nove razdelitve zemljišč v naravo;
- seznanitev in podpis zapisnika o prikazu meja na novo dodeljenih parcelah komasacijskim udeležencem;
- odločba o novi razdelitvi zemljišč.

4.2.1 Ureditev mej na obodu komasacijskega območja

V kolikor meje komasacijskega območja niso dokončne, se uvede postopek za urejanje mej na obodu komasacijskega območja, in sicer skladno z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (UL RS, št. 47/2006) po postopku ureditve meje.

Po tem zakonu je treba izdelati elaborat ureditve meje, ki ga izdelata geodetsko podjetje na podlagi mejne obravnave in je podlaga za evidentiranje urejene meje v zemljiški kataster. V kolikor je potrebna tudi izvedba postopka parcelacije, je dopustna izdelava enotnega elaborata, ki vsebuje sestavine elaborata ureditve meje in elaborata parcelacije.

V ta sklop del lahko uvrščamo tudi izmero tistih zemljišč, ki se ne vključujejo v komasacijski sklad. Mednje spadajo ceste, poti, potoki, kanali, melioracijski jarki ipd. Določevanje le-teh je pogojeno s tehničnimi predpisi za posamezno področje ter z idejno zasnovo ureditve komasacijskega območja. Največkrat se iz komasacijskega sklada izločijo tudi trajni nasadi in gozdovi. V postopku ureditve mej so potrebne geodetske meritve, v katere spadajo (Priročnik za izvajanje ..., 1985):

- odkrivanje in obnova starih geodetskih točk;

- postavitev novih operativnih točk;
- izmera vseh mejnih točk oboda komasacije;
- izračun koordinat vseh mejnih, operativnih in drugih izmerjenih točk;
- izračun površin komasacijskega območja, tabel in drugih objektov na komasacijskem območju (vode, poti ...);
- priprava načrtov in skic.

Z ureditvijo oziroma izmero oboda komasacijskega območja in drugih delov na samem komasacijskem območju pridobimo natančno površino zemljišč komasacijskega sklada, hkrati pa so urejene meje oboda komasacijskega območja, kar je pogoj za evidentiranje komasacije v zemljiški kataster.

4.2.2 Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju

Z ureditvijo mej na obodu komasacije lahko določimo dejansko stanje na komasacijskem območju. To prikažemo v elaboratu obstoječega stanja zemljišč. Elaborat je treba po izdelavi javno razgrniti. Razgrnejo se naslednji deli elaborata obstoječega stanja (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- kopije zemljiško-katastrskih načrtov komasacijskega območja, s stanjem po ureditvi meje oboda tega območja;
- izkazi zemljišč.

Upravna enota izda sklep o razgrnitvi dela elaborata obstoječega stanja, s katerim obvesti komasacijske udeležence ter druge osebe, ki imajo na komasacijskem območju določen interes, o kraju in času razgrnitve elaborata. Sklep se objavi na krajevno običajen način. Strinjanje s podatki udeleženci potrdijo s podpisom na izkazu zemljišč.

Upravna enota obravnava in odloča o pripombah ter predlogih komasacijskih udeležencev, izrečenih na razgrnjen elaborat. Na podlagi odločitev upravne enote in morebitnih odločb pristojnega geodetskega organa glede novih podatkov zemljiškega katastra mora izvajalec geodetskih del dopolniti elaborat. Navadno se elaborat obstoječega stanja zemljišč razgrne istočasno z elaboratom vrednotenja zemljišč.

Vsebina celotnega elaborata obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- zemljiškoknjižni izpiski in druge listine o lastništvu in drugih stvarnih pravicah;
- zemljiško-katastrski podatki o legi, površini, katastrski kulturi in katastrskem razredu parcel;
- sklep o razgrnitvi elaborata obstoječega stanja;
- osnutek vabila na razgrnitev elaborata obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju z vročilnicami vsem komasacijskim udeležencem;
- kopije zemljiško-katastrskih načrtov s stanjem po ureditvi meje oboda območja komasacije;
- izkazi zemljišč, v katerih so zbrane parcele enega ali več lastnikov, ki so v enakem lastniškem razmerju na komasacijskem območju. Izkaz vsebuje podatke o lastnikih, parcelah, katastrskih občinah, številkah zemljiškoknjižnih vložkov, številke posestnih listov, predloge komasacijskih udeležencev glede lokacije dodeljenih zemljišč. Podatki o parcelah so naslednji: površina, vrsta rabe, katastrska kultura in razred, površine v posameznih vrednostnih razredih, skupna površina in vrednost vloženi parcel v cenilnih enotah. Praviloma so urejeni po številkah posestnih listov in usklajeni s podatki iz odločbe o uvedbi komasacijskega postopka;
- abecedni seznam komasacijskih udeležencev s številkami zemljiškoknjižnih vložkov, posestnih listov in izkazov zemljišč;
- veljavne listine, na podlagi katerih je izvršen pravni promet z zemljišči, ki še ni izveden v zemljiški knjigi;
- zapisnik o pripombah in predlogih na razgrnjen elaborat obstoječega stanja;
- zapisnik o stališčih do pripomb in predlogov v zvezi z elaboratom obstoječega stanja s predlogom za njihovo rešitev;
- sklep o potrditvi elaborata obstoječega stanja.

4.2.3 Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju

Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju je sestavni del komasacijskega postopka. Sestavljen je iz tekstualnega (opisnega) in grafičnega dela. Elaborat vrednotenja

zemljišč na komasacijskem območju glede na obstoječo rabo vsebuje (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- sklep o razgrnitvi predloga vrednotenja zemljišč;
- osnutek vabila na razgrnitev predloga vrednotenja zemljišč z dokazilom z vročilnicami vsem komasacijskim udeležencem;
- strokovne podlage za vrednotenje kmetijskih zemljišč;
- geografske in geomorfološke karakteristike območja;
- relativne podatke o klimi;
- obrazložitev metode dela;
- izkazana morebitna odstopanja od predpisane metodologije ter natančen vzrok za spremembo;
- opis talnih lastnosti, ki predstavlja pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda;
- lokacije izkopanih profilov in vzorcev za določitev meje med vrednostnimi razredi ter izris mej in označitev vrednostnih razredov na kopiji zemljiško-katastrskega načrta, z vrisanimi mejami katastrske občine in komasacijskega območja;
- terenski opis izkopanih profilov in laboratorijskih preiskav;
- vrednosti posameznih zemljišč, vloženi v komasacijski sklad;
- omejitve, ki so vezane na morebitne izvedbene prostorske akte.

Lahko pa elaborat vrednotenja zemljišč zajema vrednotenje gozdnega drevja, nasadov in objektov. Vrednotenje slednjih se v praksi redko izvaja, obsega pa naslednja področja (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- poročilo o terenskem ogledu;
- kriterije za vrednotenje;
- izračun vrednosti posameznih vrst.

Elaborat vrednotenja zemljišč lahko obsega tudi vrednotenje gradbenih parcel. Dodatki k temu delu elaborata so (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- opis vrednotenih parcel;
- podatki o uporabljenih merilih vrednotenja;
- vrednost gradbenih parcel v komasaciji.

Deli elaborata vrednotenja zemljišč se s sklepom, ki ga izda upravna enota, tudi razgrnejo. Običajno poteka razgrnitev elaborata vrednotenja zemljišč istočasno z razgrnitvijo elaborata obstoječega stanja na komasacijskem območju. Upravna enota s sklepom o razgrnitvi obvesti komasacijske udeležence in druge osebe, ki imajo na komasacijskem območju določen interes, o kraju in času razgrnitve elaboratov. Sklep se objavi na krajevno običajen način. Razgrnitev elaboratov opravlja pristojno geodetsko podjetje, razgrnitev pa ne sme potekati manj kot petnajst dni. Pripombe in predloge na razgrnjene elaborate lahko komasacijski udeleženci podajo še osem dni po izteku roka razgrnitve (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004).

Strinjanje komasacijskih udeležencev s podatki razgrnjenih elaboratov potrdijo s podpisom na izkazu zemljišč, ki je del elaborata obstoječega stanja. Omenjeni izkaz zemljišč med drugim vsebuje izračune vrednosti vloženih zemljišč posameznega komasacijskega udeleženca v komasacijski sklad, podane v cenilnih enotah.

Razgrnjeni deli elaborata vrednotenja zemljišč (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- opis talnih lastnosti, ki predstavlja pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda;
- lokacije izkopanih profilov in vzorcev za določitev meje med vrednostnimi razredi, izris mej ter označitev vrednostnih razredov na kopiji zemljiško-katastrskega načrta, z vrisano mejo katastrske občine in mejo komasacijskega območja;
- morebitno vrednotenje gozdnega drevja, nasadov in objektov na komasacijskem območju;
- morebitno vrednotenje gradbenih parcel.

Komasacijski udeleženci in druge osebe, ki imajo na komasacijskem območju izkazan pravni interes, lahko na razgrnjene dele elaborata vrednotenja zemljišč in obstoječega stanja podajo pripombe in predloge. Podani morajo biti pisno oziroma ustno na zapisnik, ki je sestavni del elaborata obstoječega stanja na komasacijskem območju. Komasacijski udeleženci lahko podajo pripombe in predloge vrednotenja na celotno komasacijsko območje in ne le zgolj na vrednotenje lastnih zemljišč (Priročnik za izvajanje ..., 1985).

Upravna enota obravnava in odloča o pripombah in predlogih komasacijskih udeležencev, izrečenih na razgrnjene dele elaborata. Na podlagi odločitev upravne enote in morebitnih odločb pristojnega geodetskega organa glede novih podatkov zemljiškega katastra mora izvajalec geodetskih del dopolniti elaborat. Upravna enota nato s sklepom potrdi elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004).

Vse predloge in pripombe, ki niso bili upoštevani, pojasni upravna enota v odločbi o novi razdelitvi zemljišč.

4.2.4 Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju

Najpomembnejši kriteriji, ki jih je treba upoštevati pri razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- komasacijskemu udeležencu se dodelijo zaokrožena zemljišča glede na usmeritev gospodarjenja, upošteva se zaokrožitev obdelovalnih zemljišč oziroma zemljišč za drugo rabo;
- zaokrožena zemljišča naj ne bi bila od bivališča posameznega komasacijskega udeleženca v povprečju 30 % bolj oddaljena, kot so v povprečju oddaljena zemljišča, ki so bila vložena;
- udeležencu, ki vlaga le eno parcelo, na kateri sta dve ali več katastrskih kultur, se mu dodeli zemljišče v enem kosu, in sicer glede na glavno proizvodnjo ter približno enake oddaljenosti ali bližje bivališču. Lahko pa se s strinjanjem komasacijskega udeleženca razdelitev zemljišča opravi v več parcelah in v večji oddaljenosti. Udeležencu, ki obdeluje zemljišče v skupnem gospodinjstvu, se praviloma dodelijo zemljišča v okviru tega gospodinjstva;
- v zaokroženo zemljišče štejemo tudi zemljišča, ločena s potjo oziroma jarkom, v primeru da je urejen dostop s kmetijsko mehanizacijo;
- na zemljiščih, na katerih je po idejni zasnovi komasacijskega območja predvideno namakanje, se po oblikovanju novih parcel upoštevajo tehnični pogoji namakalnega sistema;

- komasacijskemu udeležencu se dodeli zemljišče, ki je po obliki čim bolj ustrezno za predvideno obdelavo. Dolžina in širina njivske parcele se določita glede na obliko terena ter glede na uporabljivo mehanizacijo;
- za vzdrževanje melioracijskih jarkov se v skladu z idejno zasnovo ureditve komasacijskega območja določijo poti oziroma vzdrževalni pasovi;
- gradbene parcele na komasacijskem območju se oblikujejo v skladu s predpisi o urejanju prostora in graditvi objektov.

Vsebina elaborata nove razdelitve zemljišč (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- sklep o razgrnitvi predloga nove razdelitve zemljišč;
- predlog načrta nove razdelitve zemljišč. Izdela se grafično kot načrt novih parcel z vpisanimi podatki o lastnikih, površinah in cenilnih enotah;
- načrt obstoječega zemljiško-katastrskega stanja, ki omogoča primerjavo starega in novega parcelnega stanja;
- razdelitveni izkaz z vsebino obstoječega stanja, novega stanja s podatki o lastniku, površini vrednostnih razredov po parcelah, površini in vrednosti parcele v cenilnih enotah, skupni površini in vrednosti vloženi in dodeljeni zemljišč v cenilnih enotah, odbitek za javne površine, služnosti in morebitna bremena. Pri vloženi parcelah se vpiše vrsta rabe ter katastrska kultura in razred;
- predloge in pripombe na razgrnjena elaborata obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč s sklepi o rešitvah;
- zemljiško-katastrski del, izdelan v skladu s predpisi;
- sklep o razgrnitvi delov elaborata nove razdelitve zemljišč;
- potrdilo odgovornega geodeta o pravilnosti elaborata.

Upravna enota komasacijske udeležence in druge osebe z interesom na komasacijskem območju obvesti s sklepom o razgrnitvi elaborata. Sklep vsebuje čas in kraj razgrnitve, obenem pa komasacijske udeležence pozove, da podajo predloge ter pripombe na razgrnjen elaborat. Sklep se objavi na krajevno običajen način. Udeleženci se strinjajo s podatki, s tem ko potrdijo razdelitveni izkaz zemljišč s podpisom.

Razgrnejo se naslednji deli elaborata (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- predlog načrta nove razdelitve zemljišč;

- načrt obstoječega zemljiško-katastrskega stanja;
- razdelitveni izkazi.

Predlogi in pripombe na razgrnjeni elaborat nove razdelitve se obravnavajo na ustni obravnavi, ki jo razpiše upravna enota. Sodelujoči na tej obravnavi so: komasacijski odbor, izvajalec geodetskih del, udeleženci, ki so podali pripombe in predloge, ter udeleženci, na katere se nanaša sprememba. Odločitev o pripombah in predlogih sprejme upravna enota, izvajalec geodetskih del pa glede na odločitev izvede spremembe. Upravna enota lahko ponovno razpiše razgrnitev dopoljenega elaborata nove razdelitve.

4.2.5 Prenos načrta nove razdelitve zemljišč v naravo

Nove parcelne meje se v naravi določijo in zamejničijo v skladu s predpisi zemljiškega katastra. Izvajalec geodetskih del pisno vabi komasacijske udeležence na seznanitev z novo dodeljenimi zemljišči. Ob seznanitvi z novimi zemljišči se piše zapisnik, na katerem prisotni komasacijski udeleženci podpišejo izjavo, da so seznanjeni z lego mejnikov, ki določujejo parcelo.

4.2.6 Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada

Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada vsebuje podatke, ki se nanašajo na posameznega komasacijskega udeleženca in njegova zemljišča, ter podatke, ki se nanašajo na vse komasacijske udeležence. Podatki za posameznega komasacijskega udeleženca poleg podatkov o lastniku vsebujejo še naslednje (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

a) podatki o vloženi zemljiščih:

- katastrska občina, parcelna številka, številka zemljiškooknjižnega vložka, številka posestnega lista, površina, vrsta rabe, katastrska kultura in razred;
- površine po vrednostnih razredih in vrednost v cenilnih enotah za vsako vloženo parcelo. Pri parcelah, ki so razdeljene v več vrednostnih razredov, je treba za vsak posamezen del izkazati površino in vrednost v cenilnih enotah;
- skupna površina parcele in vrednost v cenilnih enotah;
- površine in vrednosti zemljišč v cenilnih enotah, pridobljenih v pravnem prometu med komasacijskim postopkom;

- odbitek od skupne vrednosti v odstotkih vrednosti vloženega zemljišča zaradi izgradnje objektov skupnega pomena;
- celotna vrednost vloženih zemljišč v cenilnih enotah.

b) podatki o dodeljenih zemljiščih:

- katastrska občina, parcelna številka, površina, vrsta rabe, katastrska kultura in razred;
- grafičen prikaz z zemljiško-katastrskimi točkami, ki določajo meje novih parcel, ki so del izkaza;
- površine po vrednostnih razredih in vrednost v cenilnih enotah za vsako dodeljeno parcelo. Za parcelo, katere deli spadajo v različne vrednostne razrede, je treba izkazati površino in vrednost v cenilnih enotah za vsak posamezen del;
- skupna površina in vrednost dodeljenega zemljišča v cenilnih enotah;
- odločitev glede poravnave razlike v denarni vrednosti;
- morebitne odškodnine za trajne nasade in gozdno drevje;
- morebitne obveznosti udeleženca glede poravnave stroškov operativne izvedbe komasacije;
- morebitne odločitve glede izbrisov in vknjižb služnosti.

4.2.7 Tehnično poročilo o poteku komasacijskega postopka

Ob izdaji odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada mora izvajalec geodetskih del sestaviti tehnično poročilo, ki vsebuje naslednje podatke (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- stanje pred in po komasaciji po posameznih katastrskih občinah, ki se nanaša na površino komasiranega območja, število parcel, število obdelovalnih kosov, površino vodnih objektov, melioracijskih jarkov in javnih poti;
- časovni pregled poteka komasacijskega postopka;
- morebitne posebnosti v postopku.

4.2.8 Vpis novega stanja

Upravna enota mora geodetski upravi za vpis podatkov v zemljiški kataster predložiti naslednje listine (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- dokončno odločbo o novi razdelitvi zemljišč;
- zemljiško-katastrski del elaborata nove razdelitve zemljišč, ki ga potrdi odgovorni geodet po vnosu vseh sprememb, nastalih zaradi reševanja pritožb zoper odločbo o novi razdelitvi, ter vsebuje sestavine v skladu s predpisi zemljiškega katastra;
- elaborat katastrske klasifikacije kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Po izdani odločbi o novi razdelitvi zemljišč je treba upoštevati predpise zemljiškega katastra.

Upravna enota predlaga zemljiški knjigi vknjižbo sprememb zemljiško-knjižnega stanja zemljišč na komasacijskem območju. Predlogu za vpis je treba predložiti (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- pravnomočne odločbe o novi razdelitvi zemljišč;
- listine, veljavne v pravnem prometu med komasacijskim postopkom, ki so upoštevane v odločbi o novi razdelitvi zemljišč;
- kopije zemljiško-katastrskih načrtov nove razdelitve zemljišč.

Upravna enota mora spise arhivirati po predpisih o arhiviranju. Geodetska uprava arhivira zemljiško-katastrski del elaborata komasacije, elaborat katastrske klasifikacije in odločbo o novi razdelitvi zemljišč.

4.3 Upravni postopek

Upravni postopek je tisti, ki ščiti pravice komasacijskih udeležencev v postopku. Vodi jih upravna enota na podlagi predpisanih predpisov in zakonov. Komacijskim udeležencem omogoča sodelovanje v vseh fazah komacijskega postopka, pri tem pa lahko podajajo svoja mnenja, pripombe, predloge, itd.

Upravni postopki potekajo skozi celotno izvedbo komasacije in se kažejo kot izdajanje sklepov, odločb in odredb. Upravni postopek omogoča dokončno izvedbo komacijskega postopka, saj se v skladu z njegovimi določili postopek pripelje do konca.

4.4 Pritožbeni postopki

Komasacijski postopek je končan, ko postane odločba o novi razdelitvi zemljišč pravnomočna. Upravna enota izda sklep o pravnomočnosti odločbe. Z vpisom v zemljiško knjigo postanejo komasacijski udeleženci lastniki zemljišč.

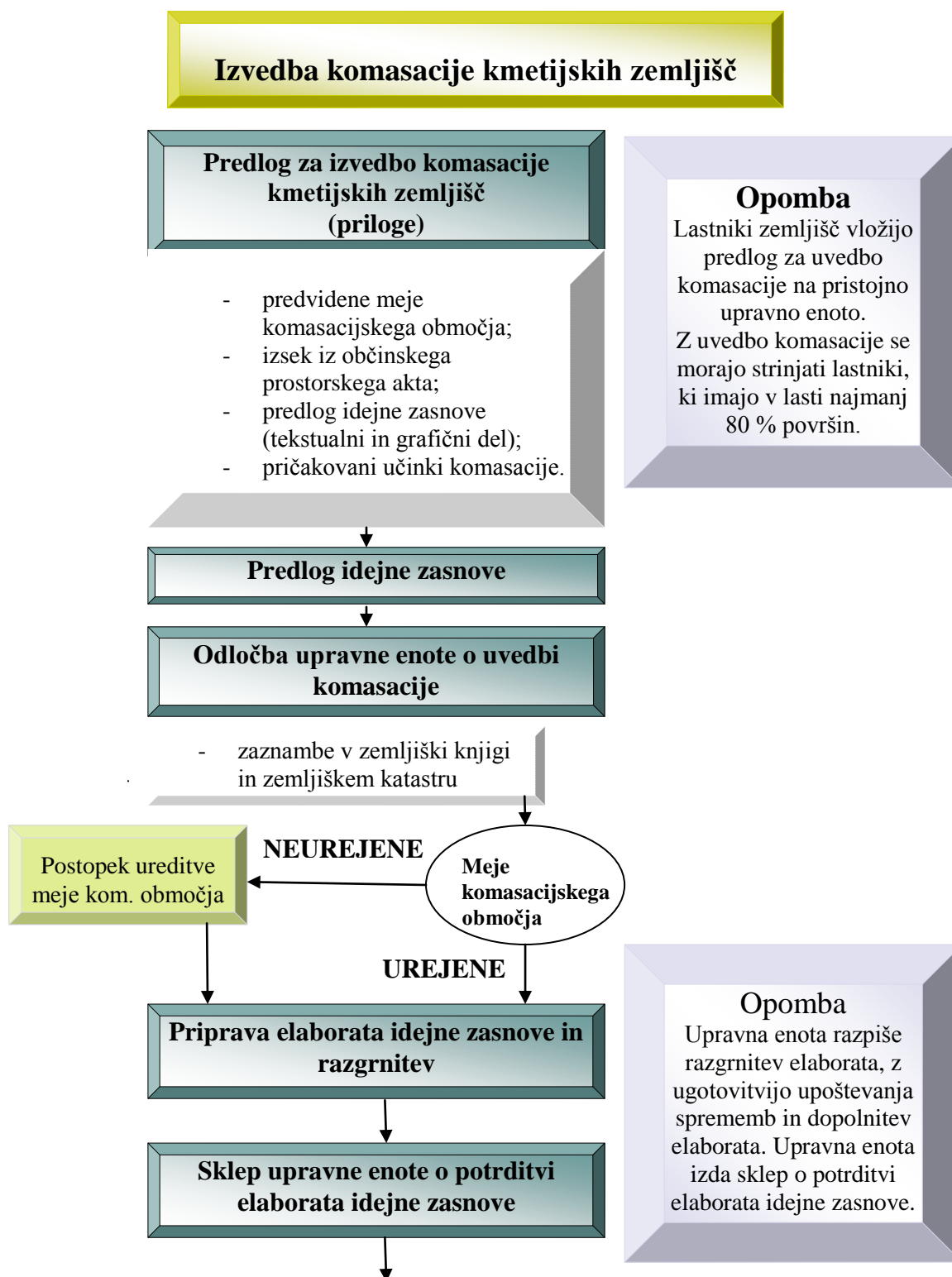
Komasacijski udeleženci imajo sicer pravico pritožbe na izdano odločbo o novi razdelitvi zemljišč. Pritožbe se rešujejo na prvi in drugi stopnji. O pritožbah o novi razdelitvi zemljišč odloča ministrstvo, pristojno za kmetijstvo (Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS). Za obravnavo in reševanje pritožb mora imeti ministrstvo na voljo vse elaborate komasacijskega postopka. Odločbo na drugi stopnji je treba izdati najpozneje v enem letu po prejemu pritožbe s spisi. Reševanje pritožb in reševanje upravnih sporov v zvezi s komasacijskim postopkom se šteje za nujno (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS, št. 55/2003).

Pravnomočnost o delu odločb o novi razdelitvi zemljišč se lahko kljub pritožbam doseže predčasno. Zakon o kmetijskih zemljiščih v 72. členu navaja (UL RS, št. 55/2003: 6465):

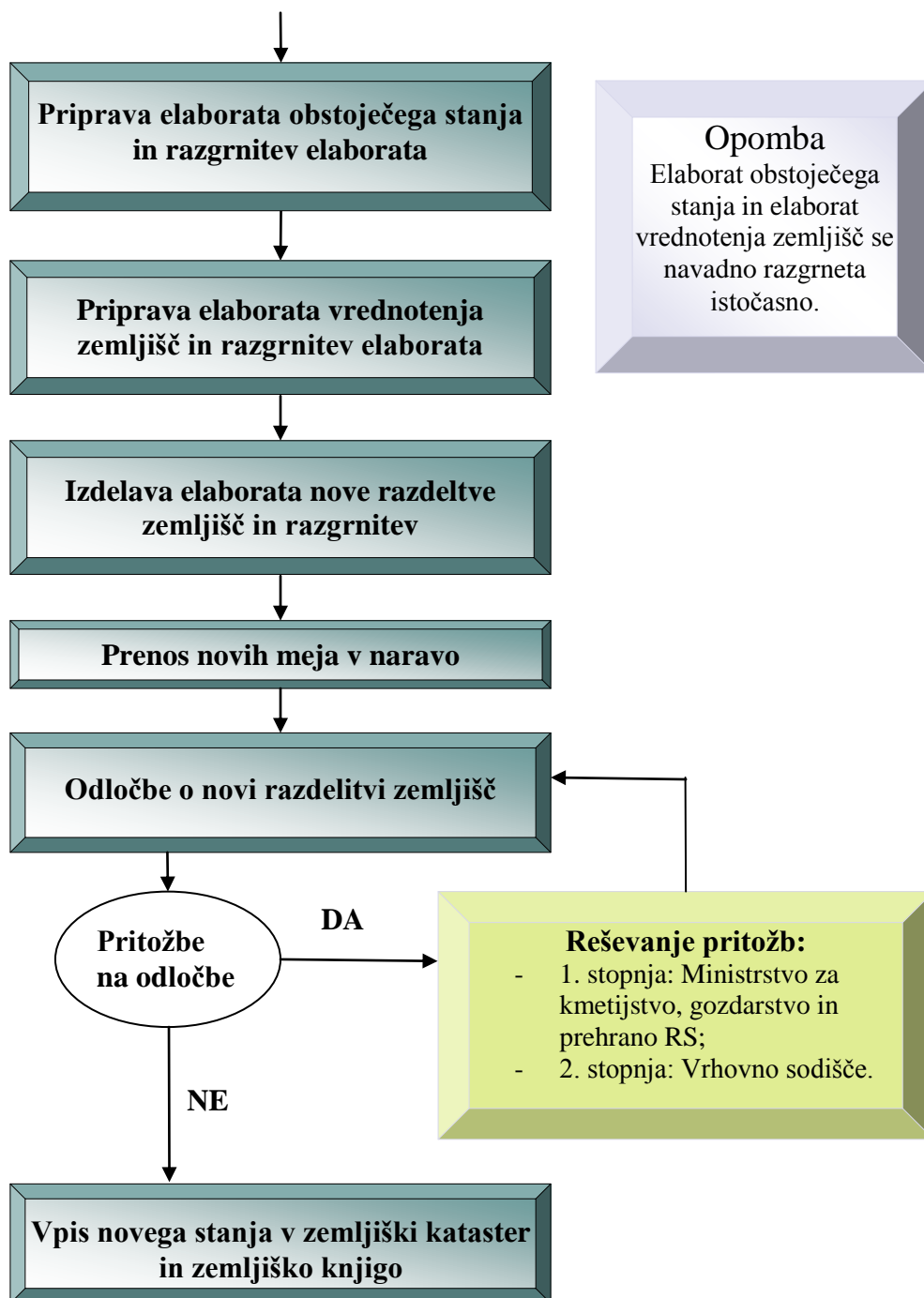
"Ob reševanju pritožb lahko organ druge stopnje s posebnim sklepom razdruži odločbo o novi razdelitvi zemljišč v dva ali več delov tako, da izloči v posebno obravnavanje tisti del komasacijskega območja, na katerega se nanašajo vložene pritožbe, za ostali del odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega območja pa ugotovi njeno pravnomočnost."

V kolikor pritožb ne reši Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS, jih rešuje Vrhovno sodišče. Spremembe, ki nastanejo v primeru reševanja pritožb, morajo biti vpisane v ustrezne dele elaboratov komasacijskega postopka. Z reševanjem pritožb se lahko prerazporejajo zemljišča drugih udeležencev, vendar je treba poudariti, da je to skrajni ukrep. V kolikor je mogoče, se pritožbe rešujejo z denarnimi poravnanimi.

V nadaljevanju je na podlagi trenutno veljavne zakonodaje prikazan potek komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji (Slika 1).



»se nadaljuje ...«



Slika1: Poenostavljen prikaz poteka postopka komasacije kmetijskih zemljišč

5 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Začetki vrednotenja zemljišč na območju današnje Slovenije segajo v čas nekdanje Avstro-Ogrske. Vrednotenje zemljišč je bilo vezano na obdavčenje zemljišč in je temeljilo na katastrski klasifikaciji zemljišč. Spremembe metodologije vrednotenja zemljišč se v nekaterih državah naslednicah razpadle Avstro-Ogrske dolgo niso veliko spreminjale, mednje lahko uvrščamo tudi Slovenijo. Večje spremembe so nastale šele v letu 1984, ko je v veljavo stopil Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (UL SRS, št. 36/1984). Slednji je podrobneje določil metodologijo vrednotenja zemljišč, ki temelji na ugotavljanju proizvodne sposobnosti tal.

Vrednotenje kmetijskih zemljišč, ki sloni na ugotavljanju proizvodne sposobnosti tal, se izvaja na podlagi naravnih pogojev. V nekaterih primerih, kot je komasacija, pa je za spremembo vrednosti odgovoren tudi človek. Vrednotenje kmetijskih zemljišč v splošnem temelji na oceni merljivih parametrov, ki jih lahko določimo na terenu (Suhadolc, 2004).

Pregled stanja katastrske klasifikacije zemljišč, ki se v Sloveniji opušča, se obvezno opravi po končanih komasacijah, hidromelioracijah in v postopku nove izmere. Izdelati je treba elaborat katastrske klasifikacije zemljišč, primerjavo med starim in novim stanjem parcel, pregled proizvodne sposobnosti zemljišč in predlog vzpostavitve novih vzorčnih parcel na območju katastrske klasifikacije zemljišč. Ko že omenjamo, je Zakon o evidentiranju nepremičnin (UL RS, št. 47/2006) na tem področju prinesel spremembe. Z letom 2012 se bo tako predvidoma sistem katastrske klasifikacije zemljišč opustil. Novi podatki zemljiškega katastra naj bi poleg rabe zemljišč vsebovali boniteto tal.

5.1 Boniteta tal

Ko govorimo o sodobnem vrednotenju tal, ne moremo mimo besedne zveze "boniteta tal". Bonitiranje zemljišč pomeni ocenjevanje rodovitnosti kmetijskih zemljišč ter klimatskih in reliefnih razmer na območjih ocenjevanja. V svetu obstaja več metod bonitiranja zemljišč, bistvo vseh pa je, da temeljijo na ugotavljanju kakovosti tal (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

Kot zanimivost lahko omenimo razliko med strokovnima terminoma "vrednotenje" in "boniteta". Vrednotenje opredeljuje širši pojem, medtem ko lahko o boniteti rečemo, da je le

vrsta vrednotenja, ki se nanaša na kmetijska in gozdna zemljišča ter temelji na metodi ugotavljanja proizvodne sposobnosti tal. Kadar govorimo o vrednotenju kmetijskih ali gozdnih zemljišč, dejansko največkrat govorimo o bonitiranju.

Boniteta tal oziroma bonitiranje se je v Sloveniji uveljavilo s prej omenjenim pravilnikom. Preden je v veljavo stopil Zakon o evidentiranju nepremičnin (UL RS, št. 47/2006), je bilo bonitiranje namenjeno vrednotenju zemljišč pri izvajanju agrarnih operacij, prometu z zemljišči ipd. Z uveljavitvijo Zakona o evidentiranju nepremičnin (UL RS, št. 47/2006: 5033) je boniteta zemljišč uvedena tudi v zemljiški kataster. V 25. členu zakona je navedeno:

- proizvodna sposobnost zemljišč v obliki bonitetnih točk (v nadaljevanju: bonitete zemljišč) se vodi na parcelo;
- za parcele, ki po dejanski rabi ne spadajo med kmetijska ali gozdna zemljišča, se vodi boniteta zemljišč v vrednosti nič (0);
- podrobnejšo metodologijo določanja bonitete zemljišč določi minister v soglasju z ministrom, pristojnim za kmetijstvo, in ministrom, pristojnim za finance.

5.2 Tla

Tla bi lahko definirali kot:

- del prostora, tudi vse, kar je nad in pod njimi;
- preperel in spremenjen površinski del matične podlage, na katerem uspevajo rastline;
- zmes mineralnih in organskih snovi, ki omogočajo rast rastlinam itn.

Nastanek in razvoj tal je odvisen od matične osnove, klime, reliefa, dejavnosti živih organizmov, vključno s človekom in časom (Pirc-Velkavrh, 1998). Sestavljena so iz trdnih, tekočih in plinastih delcev. Sama trdna faza je sestavljena iz mineralnega in organskega dela, razmerje med njima pa je odvisno od matične podlage in rabe tal (Košir, Breznik in Maslo, 1999). V Sloveniji se ti dejavniki močno spreminjajo, s tem pa se spreminja tudi talna odeja, ki je zelo raznolika (Pirc-Velkavrh, 1998).

Pri prostorskih analizah in gospodarjenju s prostorom se tla obravnavajo kot zemljišča, ki so omejena s parcelami z znanimi lastniki. Tla so tako naravni vir, ki ga je mogoče izkoriščati za

proizvodnjo rastlin, urbani prostor, infrastrukturni koridor, rekreacijo ter druge dejavnosti, povezane s prostorom.

5.3 Namen vrednotenja

Predvsem v obdobju velikih kriz (vojn, gospodarskih kriz) je bila zelo pomembna čim bolj racionalna in do skrajnosti izkoriščena kmetijska zemlja. Zemljišča so se strogo ločevala na obdelovalna in neobdelovalna. Skozi obdobja so se kmetijska zemljišča spreminjala in menjala svoj namen pridelave. S tem pa se je menjal tudi sam namen vrednotenja (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

V preteklosti je bil glavni namen vrednotenja zemljišč pogojen z obdavčenjem. Klasifikacija tal se je izvajala z uvrščanjem tal v skupine in kategorije glede na njihove značilnosti, ki so nastale v procesu nastajanja tal. Pri tem je šlo za razvrščanje v določene vrste tal glede na njihovo sestavo, lastnosti in primernosti za določen način uporabe (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

S spreminjanjem namembnosti zemljišč se je spreminjal tudi namen vrednotenja. Poglavitni namen vrednotenja v sodobnem svetu je zagotovo vrednotenje zemljišč pri prodaji oziroma nakupu zemljišč. V primeru kmetijskih zemljišč je vrednotenje še vedno tesno vezano na analizo proizvodnega procesa kmetijske pridelave in strukture kmetijskega procesa, pri tem pa upoštevamo geografske, podnebne in talne karakteristike zemljišča. V vrednotenju nekmetijskih zemljišč (npr. zemljišč, namenjenih gradnji), pa imajo največji vpliv geografski dejavniki (lega in oblika zemljišča) (Udovč, 2001).

Z vrednotenjem zemljišč, ki predstavlja eno ključnih nalog pri gospodarjenju z zemljišči, se srečujemo pri izvajanju agrarnih operacij, in sicer pri komasacijah, arondacijah in menjavah zemljišč. V postopku vrednotenja določimo zemljiščem neke merljive vrednosti (parametre).

Namen vrednotenja kmetijskih zemljišč (Suhadolc in sod., 2004):

- vrednotenje za potrebe katastrske klasifikacije zemljišč;
- vrednotenje za potrebe prostorskega načrtovanja;
- vrednotenje za izračun zamenjalnih faktorjev;
- vrednotenje za potrebe prometa z zemljišči;

- vrednotenje za določitev kapitalskih vrednosti;
- vrednotenje za določitev območij s težjimi pridelovalnimi pogoji;
- vrednotenje za izvajanje agrarnih operacij itn.

5.4 Metode vrednotenja zemljišč

"Metoda je oblika načrtnega, preišljenega dejanja, ravnanja ali mišljenja za doseg kakega cilja". Definicijo metodologije bi lahko nadalje podali: *"Metodologija je skupek metod, ki se uporabljajo pri kakem raziskovanju, mišljenju"* (Košir, Breznik in Maslo, 1999: 7).

V primeru vrednotenja zemljišč je v svetu poznanih več metod, s katerimi poskušamo določiti vrednost posameznega zemljišča, pri tem pa odločilno vlogo igrajo (Udovč, 2001):

- značilnost vrednotene dobrine;
- namen določanja vrednosti (prodaja, vir davka, zemljiške operacije ...);
- vrsta zemljišča (kmetijska zemljišča, gozdovi, gradbena zemljišča).

Razvoj metod vrednotenja kmetijskih zemljišč je zgodovinsko povezan z uvedbo plačevanja dajatev v denarni obliki, v zameno za uporabo oziroma korištenje zemljišč. Uvesti je bilo treba nek posreden sistem za ugotavljanje dejanskega dohodka, ki temelji na merljivih podatkih. Pri tem so zemljišča evidentirali in jih po določenih značilnostih razvrstili v hierarhičen sistem. Za doseg tega cilja je bilo treba opredeliti enotno metodo, po kateri se ocenjujejo zemljišča. Za najprimernejšo se je izkazala metoda, s katero določimo "rodovitnost" zemljišča. Z določenimi izboljšavami se uporablja še danes (Udovč, 2001).

Slovenska metoda vrednotenja (proizvodne sposobnosti) kmetijskih zemljišč temelji na avstrijsko-nemški metodi, prilagojeni slovenskim značilnostim. Metoda ugotavlja proizvodno sposobnost zemljišč in je predstavljena v Pravilniku za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (UL SRS, št. 36/1984). V osnovi je namenjena postopkom katastrske klasifikacije zemljišč, primerna pa je tudi za vrednotenje kmetijskih zemljišč za namene agrarnih operacij, saj v obeh primerih ocenjujemo identične parametre. V nadaljevanju predstavljamo tako nemško kot tudi avstrijsko metodo vrednotenja kmetijskih zemljišč.

Ugotavljanje proizvodnega potenciala zemljišč je povezano s kmetijskimi zemljišči, zlasti v podeželskem okolju. Za okolja, kjer je trg dobro razvit, zlasti v urbanih območjih, se danes uporabljajo predvsem tržno naravnane metode. Zelo znana je metoda določanja vrednosti po komparativni (primerjalni) ceni. Metoda temelji na ugotavljanju vrednosti posamezne vrste zemljišč na trgu, na osnovi podatkov o višini transakcijske vrednosti zemljišč izvedenih v preteklosti (Udovč, 2001).

5.4.1 Nemška metoda vrednotenja kmetijskih zemljišč

Nemška metoda predhodno določa razmerja čistega donosa zemljišč, glede na različne vplive in odvisnost, med gospodarskimi in naravnimi vplivi. V ta namen so v Nemčiji izbrali več tisoč vzorčnih parcel z različnimi talnimi tipi, klimo, reliefom in tako poizkušali določiti medsebojne vplive. Prišli so do spoznanj, da je treba naravne vplive vrednotiti ločeno od gospodarskih, saj lahko v tem primeru naravne značilnosti oziroma vplive uporabljamo kot trajnejši podatek, ker je za njihovo spremembo navadno potrebno daljše obdobje.

Gospodarski pogoji se po nemški metodi upoštevajo v okviru celotnega kmetijskega obrata, ki razpolaga z zemljišči, in sicer naj bi se izvajali ciklično vsakih šest let. Naravne pogoje vrednotijo po posebnih predpisih, vendar v okviru načel, ki veljajo za enotno ocenjevanje.

Uveljavitev predpisov o vrednotenju kmetijskih in gozdnih zemljišč sega v leto 1934, ko sta bila sprejeta zakon o ocenjevanju tal (nem. Bodenschätzungsgesetz) in zakon o ocenitvi (nem. Reich-bewertungsgesetz). Pri ocenitvi tal so prešli na tako imenovan sistem primerjalnih števil, ki temelji na primerjavi čistega donosa tal med ocenjevanimi in najboljšimi zemljišči na celotnem ozemlju Nemčije. Najboljša zemljišča so dobila vrednost 100, medtem ko posamezna primerjalna zemljišča predstavljajo dejansko vrednost (proizvodno sposobnost) v odstotkih (%) do teh zemljišč. Vrednostna števila so tako prikazovala cenilne okvirje za različne vrste tal in s tem posredno tudi vpliv različnih tal glede na naravne pogoje. Tak način ocenjevanja tal se je v Nemčiji ohranil vse do danes (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

5.4.2 Avstrijska metoda vrednotenja kmetijskih zemljišč

Avstrijsko ocenjevanje tal temelji na nemški zakonodaji iz leta 1934. Predpisi določajo, da se ocenjevanje tal oziroma bonitiranje za njivski in travniški svet opravi enotno za celotno državo in ne več po katastrskih okrajih, kot je to značilno za katastrsko klasifikacijo, ki jo trenutno še poznamo v Sloveniji. Tudi v Avstriji je bilo izbranih več tisoč vzorčnih parcel, s pomočjo katerih je bila izdelana lestvica za izračun donosne sposobnosti zemljišča. Najboljša zemljišča pridobijo vrednost 100, medtem ko so najslabša zemljišča ocenjena z vrednostjo 7 točk.

Donosna sposobnost tal se izraža z vrednostnimi števili, za izračun katerih so pomembni naslednji parametri:

- lastnosti tal,
- konfiguracija terena,
- klimatske razmere.

Kot že omenjeno, se pridelovalna sposobnost zemljišč določa ločeno za njivski in travnati svet, kar je značilno tako za nemški kot avstrijski pristop.

5.4.2.1 Ocenjevanje njivskega sveta

Ocenjevanje njivskega sveta zajema opis naravnih pogojev, ki vplivajo na donosno vrednost, in oceno le-teh. Pod naravne pogoje se šteje le tisti del, na katerega človek nima nikakršnega vpliva. Zanje je pomembno, da glede na značilnosti, pogoje in lastnosti vplivajo na gospodarjenje z zemljišči. V primeru ocenjevanja njivskega sveta jih opišejo naslednji dejavniki (Košir, Breznik in Maslo, 1999):

- vrsta tal,
- razvojna stopnja tal,
- geološko poreklo,
- relief.

Oceno vrednosti naravnih pogojev glede na donosno sposobnost njiv opišemo s talnim številom (nem. Bodenzahl) in njivskim številom (nem. Ackerzahl).

Talno število predstavlja razmerje števila ocenjenih tal, od državnih primerjalnih tal, z vrednostjo 100. Talno število je izbrano vrednostno število z lestvice vrednostnih števil, ki je odvisno od vrste, geološkega porekla in razvojne stopnje tal ocenjevanega zemljišča.

Njivsko število, ki je izpeljano iz talnega števila, dejansko izraža vse vplive naravnih pogojev na donosno sposobnost določenih tal. Talnemu številu se dodajo ali pa odbijejo točke kot posledica upoštevanja klime, reliefa ter gozdne sence.

Tako talno število kot tudi njivsko število se vpišeta v cenilne karte in izražata oceno vrednosti donosne sposobnosti zemljišča glede na najboljša državna primerjalna tla (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

5.4.2.2 Ocenjevanje travnatega sveta

Pod travnati svet štejemo izključno le travnate površine. Travnate površine, ki jih kolobarimo, drugače pa jih lahko koristimo kot njivske, se vrednotijo po njivski lestvici.

Prav tako kot za njivski svet se opravi opis naravnih pogojev, ki vplivajo na proizvodno sposobnost in oceno vplivov. Dejavniki, ki vplivajo na proizvodno sposobnost travnatih površin (Košir, Breznik in Maslo, 1999):

- vrsta tal,
- razvojna stopnja,
- klimatska stopnja,
- vodne razmere,
- relief.

Vpliv naravnih pogojev na proizvodno sposobnost se ugotavlja z osnovnim številom za travnati svet (nem. Grünlandgrundzahl) in travniškim številom (nem. Grünlandzahl). Na osnovno število za travnati svet vplivajo: vrsta tal, razvojna stopnja in stopnja vodnih razmer. Uradni cenilec na podlagi teh ugotovitev oceni vpliv tal na donosno sposobnost zemljišča in s tem določi osnovno število v primerjavi z vzorčnimi državnimi zemljišči.

Z upoštevanjem reliefa, klime in gozdne sence osnovnemu številu za travni svet odbijemo določeno vrednost in s tem dobimo travniško število. Travniško število je vrednostno število,

ki upošteva vse vplive naravnih pogojev na proizvodno sposobnost zemljišča, v primerjavi z proizvodno sposobnostjo najboljšega državnega zemljišča.

5.4.2.3 Rezultati ocenjevanja tal

Rezultati ocenjevanja tal se lahko uporabljajo kot podlaga različnim gospodarskim panogam (Košir, Breznik in Maslo, 1999):

- obdavčevanju,
- organizaciji in planiranju kmetijskih obratov,
- razvoju vrste proizvodnje,
- uvajanju primernih kultur,
- osuševanju, namakanju, regulacijam in melioracijam,
- komasacijam,
- prostorskemu planiranju,
- za presojo spremembe namembnosti določenih kmetijskih zemljišč,
- za določevanje odškodnin po naravnih katastrofah itn.

5.4.3 Metodologija vrednotenja kmetijskih zemljišč za namene komasacij v Sloveniji

V letu 1988 je bilo v Uradnem listu SRS izdano Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada (UL SRS, št. 34/1988), ki je v uporabi še danes. Navodilo določa metode in postopke vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada ter način določanja denarne vrednosti za poravnavo razlik v skupni vrednosti med v komasacijski sklad vloženimi in iz sklada dodeljenimi zemljišči.

Metodologija in postopki vrednotenja zemljišč slonijo na Pravilniku za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (UL SRS, št. 36/1984). Šele z objavo tega pravilnika je bila objavljena prva uradna metodologija vrednotenja oziroma bonitiranja kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Pravilnik je bil v osnovi namenjen katastrski klasifikaciji zemljišč, ker pa vrednotenje zemljišč za namene agrarnih operacij, zlasti komasacij, temelji na enakih ali vsaj podobnih parametrih, se slednji uporablja tudi za te vrste vrednotenja kmetijskih zemljišč.

Pravilnik je v osnovi prevzet iz nemško-avstrijske metodologije vrednotenja (bonitiranja) kmetijskih zemljišč, vendar je prirejen slovenskim značilnostim tal. V ta namen je bilo pregledanih veliko različnih tipov zemljišč na območju Slovenije. Narejena je bila študija Kmetijskega inštituta glede vpliva nagiba zemljišča na kmetijsko pridelavo, poleg te pa še številne druge študije in klimatske karte. Slabost pravilnika je, da so pomanjkljivo obdelani vplivi klime, nagiba, oblike parcel, osončenja ter drugih dejavnikov, ki v določenih primerih močno vplivajo na proizvodno sposobnost zemljišč. Cenilci so v primeru ocenjevanja teh dejavnikov preveč prepuščeni lastni "iznajdljivosti", kar pa za objektivno oceno vrednotenja zagotovo ni priporočljivo (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

Merila za ocenjevanje tal v pravilniku so ločena posebej za njivska in travniška zemljišča, in sicer glede na primernost obdelave zemljišča za določeno rabo.

6 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ PRI KOMASACIJI - PRIMER BERKOVCI

Vrednotenje kmetijskih zemljišč je eno izmed najpomembnejših del v celotnem komasacijskem postopku in odločilno vpliva na pravilnost delitve zemljišč ter uspešnost nadaljnega izvajanja komasacije (Priročnik za izvajanje ..., 1985). Vrednotenje zemljišč, vloženih v komasacijski sklad, je potrebno zato, da vsak izmed komasacijskih udeležencev dobi iz komasacijskega sklada zemljišče praviloma primerljive vrednosti, kot vrednost zemljišč, ki jih je vložil. Z izvedbo vrednotenja zemljišč med drugim določimo, katera zemljišča na komasacijskem območju gredo v komasacijsko maso in so pravzaprav predmet komasacije.

Vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada opravi agronom, z opravljenim strokovnim izpitom s področja vrednotenja zemljišč. V času izvajanja terenskih raziskav in izdelave elaborata vrednotenja zemljišč sodeluje s komasacijskim odborom. Člani odbora morajo agronomu podati objektivne informacije o lastnostih zemljišča in morebitnih vplivih (slana, vetrovne razmere, sušnost ...).

Vrednosti zemljišč na komasacijskem območju se praviloma močno razlikujejo, zato je treba pri vrednotenju uporabiti ustrezno metodo. Uporabiti je treba tako metodo, ki obravnava vse najpomembnejše dejavnike, ki vplivajo na "kakovost" zemljišča. V primeru vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada uporabljamo v Sloveniji metodo ocenjevanja tal z ugotavljanjem proizvodnih sposobnosti in vrednosti prostora (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988). Metoda je predpisana s Pravilnikom za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (UL SRS, št. 36/1984).

Vrednotenje zemljišč lahko poteka tudi tako, da se vložena in dodeljena zemljišča menjajo glede na površino (m^2 za m^2), vendar je tak način zelo redek. Uporabili bi ga lahko le v primeru, da komasiramo zemljišča enake proizvodne sposobnosti. Enakost vrednosti zemljišč mora preveriti agronom, ki na podlagi svojih ugotovitev izdelava elaborat oziroma poročilo (Priročnik za izvajanje ..., 1985).

6.1 Komasacijsko območje Berkovci

Vrednotenje zemljišč v postopku komasacije kmetijskih zemljišč je v nadaljevanju podano na konkretnem primeru, in sicer na osnovi podatkov komasacijskega območja Berkovci. Podani bodo bistveni elementi elaborata vrednotenja zemljišč. Podatki so v pisni (tekstualni) in grafični podobi.

Komasacijsko območje zajema katastrsko občino Berkovci, ki se nahaja v Prekmurju in leži v občini Moravske Toplice. Komasacijsko območje zajema približno 80 ha zemljišč. Izvedba komasacije je bila zaupana Geodetskemu zavodu Slovenije d.d., Oddelku za komasacije. Izvedbena dela so potekala v letih 2006 in 2007.

6.1.1 Razgrnjeni podatki elaborata vrednotenja zemljišč komasacije Berkovci

Pisni del razgrnjenega elaborata vrednotenja mora vsebovati opis talnih lastnosti, ki predstavljajo pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda. V primeru komasacijskega območja Berkovci, so ti podatki predstavljeni v elaboratu z naslovom Ugotavljanje rodovitnosti tal za namene komasacije na komasacijskem območju Berkovci. Pomembnejši deli omenjenega elaborata bodo v nadaljevanju poglavja podani na mestu, kjer bodo obravnavani, s pomočjo opisov, preglednic, grafikonov in slik.

Grafični del predstavlja izris vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju Berkovci v merilu 1 : 2000. Je del elaborata vrednotenja zemljišč, kot priloga pa je prikazan na koncu diplomske naloge. Na izrisu so prikazana območja posameznih vrednostnih razredov, lokacije sondiranja, gozdovi in zarasti, urbana območja ter meja komasacijskega območja. Sondirane vrtine prikazujejo mesta, na katerih je agronom vzel vzorec tal in ga uporabil za nadaljnje delo. Urbana območja in gozdovi prikazujejo območja, ki so bila izvzeta iz postopka komasacije – teh tal agronom ni vrednotil.

6.2 Proizvodna sposobnost zemljišč

Proizvodna sposobnost je sposobnost zemljišča za pridelovanje kmetijskih kultur ter se ugotavlja v točkah. Te se določijo na podlagi (Pravilnik za ocenjevanje ..., UL SRS, št. 36/1984):

- ocene pedoloških lastnosti tal (ocena tal),
- ocene mikroklimatskih in reliefnih vplivov.

6.2.1 Ocena tal

Največji vpliv na vrednost kmetijskih zemljišč, v smislu pridelovalne sposobnosti, imajo prav talne lastnosti, zlasti v zgornjih plasteh. Ocena tal se določi na podlagi naslednjih podatkov (Pravilnik za ocenjevanje ..., UL SRS, št. 36/1984):

- geološka podlaga,
- razvojna stopnja tal,
- tekstura tal,
- vodne razmere.

Geološka podlaga, razvojna stopnja tal in tekstura tal se ocenjujejo pri zemljiščih, primernih za njivsko obdelavo. Pri zemljiščih, ki so bolj vlažna oziroma nagnjena in so bolj primerna za travnike, pa ocenjujemo vodne razmere, razvojno stopnjo tal in teksturo tal. Tako vrednotimo tla po njivski oziroma po travniški lestvici.

Geološka podlaga se razvrsti v posamezno grupo. V Sloveniji ločimo šest grup (A, B, C, Č, D, E). V pomoč nam lahko služijo geološke karte z dodanimi komentarji (Pravilnik za ocenjevanje ..., UL SRS, št. 36/1984).

Razvojna stopnja tal se določa glede na tip tal, ki se razvrščajo v posamezne systemske enote ter so prav tako ločena za njivska in travniška zemljišča. Za njivska zemljišča poznamo sedem razvojnih stopenj za travniška zemljišča pa štiri razvojne stopnje tal. Tlom, ki imajo več kot 70 % skeleta, se ne določa razvojne stopnje. Določevanje talnega tipa in posledično systemskih enot tega tipa sloni na talnih profilih (horizontih). Glavni tipi tal v Sloveniji (Košir, Breznik in Maslo, 1999):

- surova mineralna tla : (A)C profil;
- slabo razvita tla : AC profil;
- tla z razvitim A-C profilom;
- rjava karbonatna tla: A-(B)-C profil;
- tipična rjava tla: A-(B)-C profil;

- kisljava tla: A-(B)-C profil;
- lesivirana rjava tla: A-B-C profil;
- lesivirana tla: A-B-C profil;
- pokarbonatna tla: A-(B)-C in A-B-C profil;
- psevdoglej: A-g-Bg-C profil;
- glej: A-Go-Gr profil;
- šotna tla: A-T profil.

Tekstura tal pove mehanski sestav tal, količino in velikost delcev. Delci v tleh so lahko: glina, pesek in ilovica. Glede na prevladujočo frakcijo določimo teksturno skupino tal. Glavne teksturne skupine tal po pravilniku so (Pravilnik za ocenjevanje ..., UL SRS, št. 36/1984):

- pesek (p),
- ilovnat pesek (ip),
- peščena ilovica (pi),
- ilovica (i),
- glinasta ilovica (gi),
- ilovnata glina (ig),
- meljasta ilovica (mi),
- meljasto-glinasta ilovica (mgi),
- glina (g).

Vodne razmere upoštevamo pri ocenjevanju zemljišč v primeru vrednotenja travniškega sveta. Ločimo pet stopenj vodnih razmer (Košir, Breznik in Maslo, 1999):

- 1. in 2. stopnja - normalne razmere;
- 3. stopnja - suhe ali vlažne;
- 4. stopnja - zelo suhe ali mokre;
- 5. stopnja - izjemno suhe ali močvirne.

Pri določevanju vodnih razmer je treba posebno pozornost posvetiti zemljiščem, kjer se izmenjujejo obdobja vlažnosti in obdobja suše, ter poplavnim območjem.

6.3 Postopek ocenjevanja tal

Ocenjevanje tal poteka na dva načina:

- terensko,
- laboratorijsko.

6.3.1 Terenski način

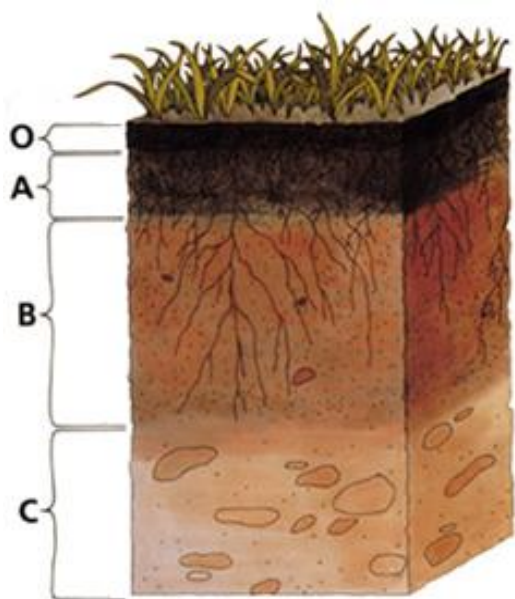
Pred odhodom na terenski ogled moramo pripraviti osnovne pripomočke, ki jih bomo potrebovali, in ustrezno gradivo. Na terenu je treba imeti ustrezno dokumentacijo, zapisnike ter dokumente, s katerimi se bomo indentificirali pred strankami. Priprave na teren je treba začeti že v pisarni. S pomočjo različnih kart, načrtov ali skic si ustvarimo približno "sliko" obravnavanega območja in kakovosti zemljišč oziroma tal zemljiških parcel.

Kot pomoč lahko uporabimo podatke katastrske klasifikacije zemljišč oziroma podatke o bonitetnih točkah, ki lahko služijo za oceno vrednosti zemljišč. Pri tem moramo biti pozorni na dejstvo, da so ti podatki običajno zastareli in ne izkazujejo dejanskega stanja.

Osnovni pripomočki za terenske raziskave (Košir, Breznik in Maslo, 1999):

- pregledne topografske karte različnih meril (1 : 50000, 1 : 25000);
- geološke karte;
- pedološke karte;
- pregledni katastrski načrti (1 : 5000, 1 : 10000);
- aeroposnetki različnih meril, ortofoto;
- višinomer, razdaljemer, naklonomer;
- pedološke sonde različnih premerov;
- terenski pH meter;
- barvni atlas tal;
- osebna terenska oprema, lopata, dnevnik, oprema za jemanje in shranjevanje vzorcev tal.

Preučevanje tal in njihovih lastnosti poteka na osnovi opazovanja talnih profilov ali s pomočjo sondiranja. Talni horizont oziroma profil je navpičen prerez skozi tla in poteka od površine do nespremenjene matične podlage (glej sliko).



Slika: Prikaz talnih horizontov oziroma profilov (upload.wikimedia.org, 2008)

Talni profil ugotavljamo s pomočjo pedoloških jam, ki jih kopljemo do matične osnove, navadno nekje do globine 1-1,5 m. Za vsak talni tip in vrednostni razred na komasacijskem območju se izkoplje vsaj ena pedološka jama, s pomočjo katere opazujemo talni profil (spodnja slika).



Slika: Pedološka jama (www.tlug-jena.de, 2007)

Za natančnejšo določitev, v kateri vrednostni razred spada posamezno zemljišče na komasacijskem območju pa je v pomoč sondiranje (spodnji sliki). V navodilu za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada (UL SRS, št. 34/1988) je predpisano, da je treba na en hektar površine vsaj trikrat sondirati. Tam, kjer se talne razmere pogosteje menjajo, se število sondiranj ustrezno poveča. S tem preverimo, ali so tla na določenem območju komasacije še primerljiva s talnim profilom pedološke jame ali pa se je že pojavil prehod v drug talni tip in s tem tudi posledično v drug vrednostni razred.



Sliki: Prikaz ugotavljanja zemljišč s pomočjo sondiranja (www.ew.govt.nz, 2006 in ohioline.osu.edu, 2006)

Z opazovanjem morfoloških lastnosti ter s kemičnimi in fizikalnimi analizami posameznih talnih horizontov, ki nastopajo v talnem profilu, določimo tip tal. Posamezni horizonti so vodoravne plasti, ki se pokažejo pri izkopu talnega profila ob navpičnem prerezu. Plasti oziroma horizonte najprej ločimo po barvi, kasneje pa tudi po drugih lastnostih. Poleg morfoloških lastnosti je pomembna njihova globina. Izraža se v cm in predstavlja debelino ter tudi oddaljenost horizonta od površine tal. Prehodi iz enega horizonta v drugega so lahko ostri, izraženi ali postopni. Zaradi tega je treba poleg osnovnih horizontov upoštevati tudi prehodne horizonte ter podhorizonte. Označba horizontov poteka po mednarodni klasifikaciji (FAO) (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

Na terenu ne podajamo dokončne ocene tal, temveč jih določimo šele z rezultati laboratorijske analize. V veliko pomoč so lahko tudi strokovna mnenja, še zlasti v primeru, da se z vrednotenjem zemljišč šele spoznavamo.

6.3.1.1 Splošen opis naravnih in geografskih značilnosti

Talni profil mora biti tipičen predstavnik določenega talnega tipa, zato je pomembna izbira lokacije njegovega izkopa. Najboljša lega je nekje na sredini kompleksa, ki predstavlja določen talni tip. Kraj izkopa je treba čim bolj natančno opisati in kasneje te podatke prenesti v ustrezen načrt ter obrazec, kjer navajamo naslednje podatke: sedanjo rabo zemljišča, na katerem leži talni profil, nadmorsko višino, nagib, relief, vodne razmere in erozijo tal.

Nadmorsko višino merimo z višinomerom ali pa jo odčitamo iz topografskih načrtov. Stopnjo nagiba izražamo v stopinjah ($^{\circ}$) ali v odstotkih (%). Odčitamo jo lahko z naklonomerom, iz topografskih načrtov ali s pomočjo digitalnih podatkov, ki jih pridobimo iz digitalnega modela reliefa. S pomočjo kompasa določimo smer nagiba (Pravilnik za ocenjevanje ..., UL SRS, št. 36/1984).

Oprelitev oblike reliefa se praviloma izvaja za parcelo, kjer je izkopen talni profil. Ocena reliefa je pomembna pri navedbi primernosti zemljišča za obdelavo. Ločimo (Košir, Breznik in Maslo, 1999):

- ravnino,
- dolino,
- teraso,
- plato,
- kotanjo,
- kotlino,
- okrogli vrh,
- hrbet,
- podnožje,
- pobočje.

Stopnje razgibanosti terena so:

- ravno oziroma gladko zemljišče,

- rahlo valovito zemljišče,
- razgibano zemljišče,
- močno razgibano zemljišče.

V primeru ovir, ki otežujejo strojno kmetijsko obdelavo zemljišč, navedemo vse ovire, ki eventuelno otežujejo tako obdelavo. To so lahko: jarki, depresije, vodni izviri, objekti, skale, plazovito območje, električni drogovi ipd.

Opis dostopnosti do parcele zajema opis, iz katerih smeri je možen dostop na parcelo, eventuelne ovire in s kakšno strojno mehanizacijo je možen dostop.

Pri opisu oblike parcele je treba biti pozoren na možnost uporabe strojne opreme pri obdelavi, ki jo parcela dopušča. Opisati je treba možnost velikosti sklopa parcel in možnost strojne obdelave, kar je bistvenega pomena za združevanje parcel, zlasti pri komasacijah (Pravilnik za ocenjevanje ..., UL SRS, št. 36/1984).

Kmetijsko pridelovalni potencial tal lahko zmanjša tudi erozija. Odnajanje tal s površinsko vodo se največkrat pojavlja zaradi nagiba pri ilovnatih in glinastih tleh. Tako ločimo površinsko in jarkasto erozijo.

6.3.1.2 Morfološke lastnosti

Morfološke lastnosti so tiste lastnosti, s katerimi kvalitativno opišemo tla pri terenskem proučevanju ter pomagajo določiti talne horizonte. Mednje lahko štejemo: konsistenco, teksturo, barvo, organske snovi, strukturo, skeletnost, vlago, novotvorbe, karbonate in reakcijo tal (pH) (Suhadolc in sod., 2004).

Vse naštetje morfološke lastnosti tal so večinoma povezane z določevanjem talnega tipa in razvojne stopnje tal, z izjemo teksture tal. Slednjo lahko obravnavamo kot samostojen del ocenjevanja tal in ima pomemben vpliv pri uvrščanju tal v posamezen vrednostni razred.

Vlaga

Vlaga predstavlja količino vode v tleh v določenem trenutku. Določevanje je potrebno zaradi dejstva, da je večina morfoloških lastnosti odvisna od vlažnosti tal v času

opisovanja. Določevanje poteka s prstnim preizkusom (Suhadolc in sod., 2004). Stopnje vlažnosti tal so: suha, sveža, vlažna in mokra tla.

Konsistenca

Konsistenca je lastnost tal, ki izraža odpornost tal na deformiranje oziroma pove stanje tal glede na trdoto, zbitost, plastičnost, lepljivost, itd. Opisovanje poteka z besedami: sipka-lepljiva, drobljiva-gnetljiva, rahla-zbita tla. Konsistenca je odvisna od teksture tal, vlage in organskih snovi v tleh (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

Struktura tal

Struktura tal predstavlja način združevanja primarnih talnih delcev (glina, melj, pesek). Ločevanje poteka po velikosti, obliki (grudičasta, zrnata, listnata, poliedrična in prizmatična struktura) in obstojnosti (brezstrukturna, masivna, agregatna).

Organska snov

Kvalitativno organsko snov ocenjujemo na podlagi vizualne ocene. V pomoč sta barva in struktura tal. Temnejša kot je barva, večja je vsebnost organskih snovi oziroma humusa v tleh. Natančnejša določitev organskih snovi poteka pri laboratorijskih analizah, pri čemer podajamo delež snovi v odstotkih (%).

Barva

Barva tal je odvisna od količine organskih snovi v zemlji, količine železovih in manganovih oksidov in od količine vlage. Zato je treba barvo določati vedno ob isti stopnji vlage. Določamo jo s pomočjo barvnega atlasa Munsell soil color chart. Ta je zgrajen na spektralnih barvah (R-rdeča, YR-rumeno-rdeča, Y-rumena) (Košir, Breznik in Maslo, 1999).

Skeletnost

Skelet se imenuje kamninski drobir večji od 2 mm. Ocenjujemo ga vizualno, pri tem pa določimo delež skeleta v tleh (%), obliko (ostrorob, zaobljen, mešan, ploščat) in maksimalno velikost skeleta (droben, srednje debel, debel in skale). Količina skeleta močno vpliva na določevanje horizontov.

Novotvorbe

Novotvorbe nastanejo kot posledica tlotvornih procesov. Na terenu opisujemo vrsto, velikost in številčno zastopanost.

Reakcija tal (pH)

V sklopu ocenjevanja tal preverjamo tudi njihovo reakcijo oziroma pH tal. Preverjanje reakcije tal poteka s pomočjo barvnih indikatorjev ali elektronskih pH metrov. Vrednost pH v tleh se giblje med 3 in 8. Glede na reakcijo ločimo naslednje vrste tal: zelo kisla (pH pod 4,5), kisla (pH 4,6 do 5,5), slabo kisla (pH 5,6 do 6,5), nevtralna (pH 6,6 do 7,2) in alkalna (pH 7,3 do 8) (Suhadolc in sod., 2004).

Tekstura tal

Kot smo že omenili, je tekstura tal relativno razmerje med količino peska, ilovice in glin v tleh. Na osnovi posamezne frakcije določimo teksturni razred. Najugodnejši teksturni razredi so tisti, ki vsebujejo vse teksturne razrede v dovolj velikem deležu. Navadno navajamo le eno teksturno oznako.

Na terenu teksturo določimo s pomočjo prstnega preizkusa. S tem ugotovimo granulacijo, vezanost in sposobnost oblikovanja materiala. Pri tem je treba paziti, da so preizkušana tla vlažna (Pravilnik za ocenjevanje ..., UL SRS, št. 36/1984).

Opis talnih lastnosti za komasacijsko območje Berkovci (Ugotavljanje rodovitnosti tal ..., 2006: 9):

»Na komasacijskem območju se srečujemo s talnim tipom: pobočni psevdoglej.

To so površinsko oglejena tla s specifičnim zaporedjem talnih horizontov, v katerem kažejo srednji členi bolj ali manj izrazite znake hidromorfности. Prekomerno vlaženje tal povzroča stojna voda, ki se v vlažni fazi zadržuje 30-60 cm pod talnim površjem. Zastajanje vode povzročajo zgoščeni in slabo prepustni horizonti, ki ovirajo odtok padavinske vode v globino. Pobočne psevdogleje srečujemo v nižjem, gričevnatem svetu, značilnem po kopastih vzpetinah, ki se v blagem nagibu spuščajo v dolino.

Psevdogleji so sestavljeni iz A – Eg – Bg – C horizontov. Značilni so hitri in dokaj jasni prehodi med posameznimi horizonti.

A horizont: temno sivo-rjav humusni horizont je značilen po majhni debelini in trdih skoraj nedrobljivih strukturnih agregatih v suhem stanju. Struktura A horizonta je drobno zrnata. Horizont je zračen in dobro propusten.

E horizont: pod A horizontom je po barvi nekoliko svetlejši eluvialni E horizont, ki ga označuje subpoliedrična struktura in v katerem se že pojavljajo drobne konkrecije.

Bg horizont: iz E horizonta se premešča glina v Bg horizont, ki je gostejši in manj propusten za vodo. Pod E horizontom je območje stojne vode; v talnem profilu se pozna po značilni marmoraciji, kjer se obledeli pasovi in jezički izmenjujejo z rjastmi lisami in konkrecijami. Struktura Bg horizonta je poliedrična ali prizmatična. Suh horizont je zelo trd in dejansko nedrobljiv. Pojavlja se v globini 35-55 cm, redkeje plitveje.

Za psevdogleje je značilno menjavanje vlažnih in suhих obdobij v talnem profilu. V vlažnem obdobju (pozimi, spomladi) reducirajo topljive organske spojine železo, ki preide v mobilno obliko in se v sušnem obdobju ponovno izloči v obliki drobnih konkrecij.

Psevdogleji so razširjeni predvsem na pleistocenskih in pliocenskih ilovicah, za katere je značilno, da vsebujejo poleg zmerne deleža glin (20-30 %) veliko melja, ki povzroča močnejše zgoščevanje, pa tudi mnogo slabšo strukturo v tleh (manj velikih por) kot glinasta frakcija. To so tla humidne klime, v kateri se menjujejo vlažna in suha obdobja. Kljub blagim nagibom je na območjih psevdogleja močna vodna erozija. V blago položna pobočja so vrezani številni erozijski jarki. Posebno gola obdelovalna zemljišča so izpostavljena odnašanju rodovitne prsti. Proti vodni eroziji se kmetje branijo z oranjem 3-5 m širokih ogonov in z oranjem po plastnicah.«

6.3.2 Laboratorijski način


Poleg raziskav tal na samem terenu je potrebna tudi laboratorijska analiza talnih vzorcev. Vzorce tal odvezamemo iz različnih delov komasacijskega območja in različnih globin tal. S pomočjo laboratorijskih raziskav natančneje določimo sestavo in lastnosti tal, kar odločilno vpliva na uvrstitev tal v ustrezen talni tip in razvojno stopnjo za določevanje bonitete tal po veljavnem pravilniku.

Vzorce tal lahko vzamemo ob izkopu talnega profila ali s pomočjo različnih sond: koničasta sonda, holandski sveder, cilindrična sonda ... Iz vsakega talnega horizonta odvezamemo

približno 0,5 kg vzorca, ga homogeniziramo in ustrezno označenega pošljemo v laboratorij. Pod označbe si zabeležimo kraj odvzema, zaporedno številko profila, oznako, globino horizonta ter datum odvzema vzorca (Suhadolc in sod., 2004).

V laboratoriju se z različnimi metodami opravijo fizikalne in kemične analize tal. Rezultati analize tal služijo kot sestavni del in napotilo pri opredeljevanju zemljišč komasacijskega sklada v posamezne vrednostne razrede.

Spodnja slika prikazuje rezultate analize tal v primeru komasacije Berkovci (Ugotavljanje rodovitnosti tal ..., 2006).

 Kmetijski inštitut Slovenije
Centralni laboratorij
1001 Ljubljana, Hacquetova 17, SLOVENIJA
Tel.+386 (0)1 2805 292 p.p. 2553
Fax +386 (0)1 2805 255

GEODETSKI ZAVOD SLOVENIJE d.d.
Prejeto: 22-05-2006
Ime: *Ime*
Št.: 3272

GEODETSKI ZAVOD SLOVENIJE D.D. Ljubljana, 18.05.06

ZEMLJEMERSKA ULICA 12
1000 LJUBLJANA


POROČILO O PRESKUSU št.: 01279/2006

Opis vzorca: ZEMLJA - NJIVA
Berkovci A1, 1-30 cm
Analitiška številka: 03-01279
Datum prejema vzorca: 25.04.06
Datum izvajanja preskusa: 04.05.06 - 18.05.06

REZULTATI ANALIZE:

Parameter	Enota	V vzorcu
pH v KCl	-	4,8
pH v Ca acetatu	-	6,6
PZOS (dostopni)	mg/100g	5,9
KZOS (dostopni)	mg/100g	13
Organska snov (po ISO)	%	2,1
Glina	%	19,2
Grobi melj	%	33,2
Fini melj	%	33,7
Pesek	%	13,9
Teksturni razred	-	Ml

Odgovorni analitik:
Vida Žnidaršič Pongrac
mag. Vida Žnidaršič Pongrac, univ. dipl.kem.



Rezultati analize se nanašajo izključno na preskušene vzorce. To poročilo se brez pristanka preskušnega laboratorija ne sme reproducirati, razen v obeh.

Stran 1 od 1

Slika: Rezultat laboratorijske analize tal (Ugotavljanje rodovitnosti tal ..., 2006: 16).

6.4 Ocena mikroklimatskih in reliefnih vplivov

Mikroklimatski in reliefni vplivi se ocenijo kot popravki ocene tal zaradi njihovih neugodnih vplivov na rodovitnost in slabših pogojev obdelovanja zemljišč na komasacijskem območju. Oceno vplivov podamo ob terenskem ocenjevanju tal, s tem da upoštevamo mnenja, ki jih podajo člani komasacijskega odbora (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988).

6.4.1 Splošne značilnosti komasacijskega območja

Pri opisu splošnih značilnosti komasacijskega območja navajamo lego, relief in podatke o klimi. Opišemo, kje se komasacijsko območje nahaja, katastrski okraj in katastrsko občino. Dodatno navedemo splošne značilnosti reliefa, ki prevladuje na komasacijskem območju. Opredelimo značilnosti, kot so na primer vrtače na kraških področjih, vsa morebitna mokrišča, poplavna območja ter nadzemne vode. Opišemo trenutno namembnost zemljišč (travniki ali njive).

V kolikor se na komasacijskem območju nahajajo območja, ki so življenjski prostor redkih rastlinskih in živalskih vrst, jih je treba natančno locirati, določiti njihovo velikost in opisati njihove značilnosti. Ugotovitve tako lažje uporabimo pri projektu oblikovanja (nastajanja) novih parcel, povezanih z njihovo velikostjo, obliko, lastništvom in namembnostjo. S tem lahko v veliki meri pomagamo ohranjati neokrnjenost in raznovrstnost življenjskega prostora in varovanja naravne krajine.

Opis lege in reliefa komasacije Berkovci (Ugotavljanje rodovitnosti tal ..., 2006: 1):

»Komasacijsko območje Berkovci se nahaja na Goričkem, v kraju Berkovci. Komacijsko območje se nahaja levo in desno ob cesti, ki poteka skozi vas Berkovci proti Prosenjakovcem. Na severu komacijsko območje poteka levo in desno ob cesti, ki vodi v Ivanjševce in po bregu navzgor vse do katastrske meje z Ivanjševci. Na vzhodu se teren razteza na bregu do gozdnih površin in do katastrske meje s Prosenjakovci, na spodnji strani pa do katastrske meje Selo. Na jugu poteka območje vse do Ratkovskega potoka in na skrajnem jugu – vzhodu tudi čez Ratkovski potok, po spodnjem delu pobočja. Na zahodu poteka komacijsko območje do katastrske meje z Ratkovci.

Komasacijsko območje se nahaja na južnem spodnjem, srednjem in zgornjem pobočju. Tu je tudi največ njiv, proti zahodu so v zgornjem delu pobočja vinogradi. Srednji del tega pobočja, kjer so njive, je kar precej strm, zato so tam terase. Na južni strani vasi se teren razteza na ravninskem delu vse do Ratkovskega potoka. Tam so travniki in njive, nekaj je tudi zarasti, predvsem ob potoku.

Relief je spodnje, srednje in zgornje zelo razgibano južno in severno - zahodno pobočje.

Komasacijsko območje se nahaja v katastrskem okraju Murska Sobota, v katastrski občini Berkovci.«

Pri podatkih o klimi navedemo, katera meteorološka postaja (spodnja slika) reprezentira klimo in na območju katerega agroklimatskega okoliša se nahaja območje. Slovenija je razdeljena na štiri makroregije: alpsko, dinarsko, panonsko in sredozemsko (Pravilnik o določanju ..., 2008).



Slika: Meteorološka postaja (www4.slikomat.com, 2008)

Podatki reprezentativne meteorološke postaje vsebujejo (Pravilnik za ocenjevanje ..., UL SRS, št. 36/1984):

- srednjo temperaturo zraka v vegetacijskem obdobju (od aprila do septembra);
- srednjo termisko temperaturo ob 14. uri v vegetacijskem obdobju;

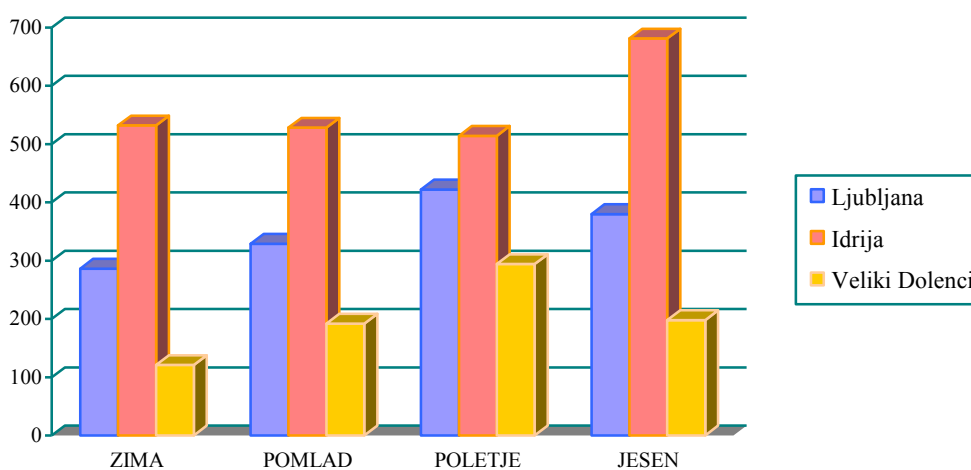
- dolžino vegetacijske dobe med spomladanskim in jesenskim temperaturnim pragom 5 °C;
- dolžino vegetacijske dobe med spomladanskim in jesenskim temperaturnim pragom 10 °C;
- povprečno število dni z minimalno temperaturo zraka nad 0 °C;
- povprečne sume aktivnih temperatur zraka nad 10 °C;
- vsoto letnih padavin;
- Langov padavinski faktor.

Kot primer navajamo opis klimatskih značilnosti komasacije Berkovci (Ugotavljanje rodovitnosti tal ..., 2006):

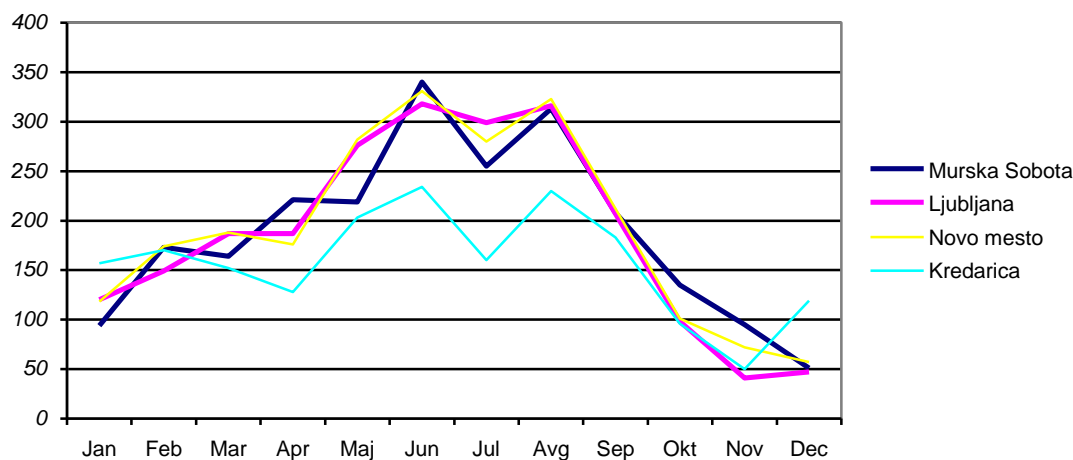
Makroklimatske podatke za komasacijsko območje Berkovci predstavlja vremenska postaja Veliki Dolenci.

Preglednica: Povprečna mesečna temperatura zraka v kraju Veliki Dolenci, °C za obdobje od 1961-1990 (Ugotavljanje rodovitnosti tal ..., 2006: 2)

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC
POVP °C	-1,6	0,8	4,9	9,7	14,2	17,3	19,1	18,4	14,9	9,7	4,2	0,0



Slika: Sezonska porazdelitev padavin v mm, v različnih krajih Slovenije za obdobje 1960-1990 (Ugotavljanje rodovitnosti tal ..., 2006: 3)



Grafikon: Prikaz trajanja sončnega obsevanja ure/mesec za različne kraje v Sloveniji, z različnimi nadmorskimi višinami (Ugotavljanje rodovitnosti tal ..., 2006: 2)

Samo navedba makroklimatskih značilnosti ni dovolj, zato je treba opredeliti tudi vse mikroklimatske posebnosti, ki se dogajajo na komasacijskem območju. Mednje uvrščamo: večje ali manjše osončenje, temperaturne razlike zaradi nadmorske višine, nevarnost slane in pozeb, izpostavljenost vetru in pogostost toče. S pomočjo teh posebnosti določimo popravke ocene tal.

6.4.2 Popravki ocene tal

Popravke ocene tal največkrat izražamo kot deleže v odstotkih (%), v odvisnosti od števila točk posameznega vrednostnega razreda. Ti deleži so lahko odbitni, lahko pa se tudi dodajajo vrednostnim točkam. Popravki, ki jih ocenjujemo, so klimatske in reliefne narave in so sledeči (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988):

- popravek zaradi neugodnega osončenja;

Določi se pri zemljiščih z nagibom več kot 12 %, z upoštevanjem smeri neba. Popravek je lahko največ 10 % od ocene tal. Vrednosti v tabeli predstavljajo maks. % odbitnih točk. Vrednost odbitnih točk lahko povečamo na nagnjenih zemljiščih z južnimi legami zaradi zmanjšanja zadrževanja vlage v tleh.

Preglednica: Odbitne vrednosti v primeru nagnjenosti zemljišč (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988: 2150).

Nagib v %	Smer neba							
	S	SV	SZ	V	Z	JV	JZ	J
12-17	2	1	1	0	0	0	0	0
17-24	4	2	2	1	1	0	0	0
24-35	6	4	4	2	2	1	0	0
35-50	8	6	6	4	3	2	1	0
nad 50	10	8	8	6	4	3	2	0

- popravek zaradi vetrov;

Določi se na podlagi podatkov o pogostosti in jakosti stalnih vetrov. Le-ti povzročajo erozijo in osuševanje. Popravek lahko doseže maksimalno 10 % od ocene tal.

- popravek zaradi osenčenja zemljišč in vpliva drevesnih korenin (Slika);

Določi se za pasove zemljišč, ki ležijo ob gozdu. Širina pasu lahko znaša največ 1,5-kratne višine dreves na južni strani zemljišča, popravek pa znaša največ 20 % vrednosti od ocene tal.



Slika: Osončenost zmanjšuje proizvodno sposobnost zemljišč (poanta.blog.siol.net, 2008)

- popravek zaradi izpostavljenosti pozebam, slani in toči;

Določi se za njivska zemljišča in trajne nasade ter je lahko največ 10 % od ocene tal.

- popravek zaradi poplavljanja;

Za njivska zemljišča, ki so vsakoletno poplavljenjena. Popravek lahko znaša največ 20 % od ocene tal. Korekcijo poplavljenosti se upošteva samo za tisti del površine zemljišča, kjer se poplavnost dejansko pojavlja. Upoštevati je treba tudi število dni v vegetacijskem obdobju, ko je zemljišče pod vodo.

- popravek zaradi neugodnega vpliva nagiba zemljišča na obdelovanje (Preglednica).

Preglednica: Popravki vrednosti glede vpliva nagiba na obdelovanje zemljišč (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988: 2150)

Nagib v %	Popravek v % od ocene tal
12-17	0-20
17-24	20-40
24-35	40-60
35-50	60-80
nad 50	80

Popravek zaradi neugodnega vpliva nagiba na obdelovanje zemljišč se določi za njivska zemljišča, pri katerih nagib presega 12 %.

6.5 Ocenjevanje tal njivskih in travniških zemljišč

Njivska in travniška zemljišča na komasacijskem območju ocenjujemo na podlagi osnovnega in dopolnilnega točkovanja. Točkovanje zemljišč poteka s pomočjo ocenjevalnih lestvic (Preglednica), ki jih predpisuje Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (UL SRS, št. 36/1984). Zemljišča, katerih talne razmere omogočajo njivsko pridelavo, se ocenjujejo po njivski lestvici. Zemljišča na komasacijskem območju, ki so zaradi prevelike vlažnosti tal ali pa zaradi nagiba terena primernejša za travnike, se ocenjujejo po travniški lestvici. Razpon vrednostnih točk pri tabeli ocenjevanja njivskih zemljišč znaša med 7 in 100, medtem ko vrednost pri ocenjevanju travnikov znaša med 7 in 88 točk (Pravilnik za ocenjevanje ..., UL SRS, št. 36/1984).

Osnovno točkovanje zajema ocenjevanje tal glede na razvojno stopnjo tal, teksturo, geološko podlago; v primeru travniških zemljišč pa tudi glede na vodne razmere.

Kadar govorimo o dopolnilnem točkovanju, mislimo predvsem na odbitne dejavnike oziroma popravke ocene tal, ki so predstavljene v prejšnjem poglavju.

Število točk proizvodne sposobnosti se izračuna na način, da se od števila točk ocene tal odštejejo točke popravkov ocene tal. V primeru, da je vsota točk popravkov večja ali enaka točkam ocene tal, se tako zemljišče šteje za proizvodno nesposobno.

Preglednica: Točkovanje travniških zemljišč (Pravilnik za ocenjevanje ..., UL SRS, št. 36/1984: 20).

TABELA TOČKOVANJA TRAVNIŠKIH ZEMLJIŠČ						
tekstura	razvojna stopnja	vodne razmere				
		število točk				
		1	2	3	4	5
p ip	1	60-51	50-43	42-35	34-28	27-20
	2	50-43	42-36	35-29	28-23	22-16
	3	41-34	33-28	27-23	22-18	17-12
	4	33-28	27-23	22-18	17-12	11-7
pi	1	73-64	63-54	53-45	44-37	36-28
	2	62-54	53-45	44-37	36-30	29-22
	3	52-45	44-37	36-30	29-24	23-17
	4	44-37	36-30	29-24	23-17	16-10
i gi mi	1	88-77	76-66	65-55	54-44	43-33
	2	75-65	64-55	54-46	45-38	37-28
	3	64-55	54-46	45-38	37-30	29-22
	4	54-46	45-38	37-30	29-22	21-15
pg pgi	1	83-72	71-62	61-52	51-41	40-31
	2	70-60	59-51	50-42	41-34	33-24
	3	57-49	48-40	39-33	32-26	25-19
	4	48-40	39-33	32-26	25-19	18-11
g mg mgi	1	77-66	65-57	56-47	46-38	37-26
	2	64-55	54-46	45-36	37-30	29-22
	3	52-45	44-37	36-30	29-23	22-15
	4	45-38	37-31	30-24	23-17	16-9
šota	1	50-42	41-34	33-27	26-19	18-11
	2	44-37	36-30	29-23	22-16	15-9
	3	37-31	30-25	29-19	18-13	12-7
	4	30-25	24-19	18-13	12-7	

Preglednica: Točkovanje po njivski lestvici (Pravilnik za ocenjevanje ..., UL SRS, št. 36/1984: 19).

TABELA ZA TOČKOVANJE PO NJIVSKI LESTVICI								
tekstura	grupa geološke podlage	razvojne stopnje število točk						
		1	2	3	4	5	6	7
p	A		50-42	41-34	33-28	27-22	21-17	16-11
	Č		45-39	38-31	30-25	24-19	18-15	14-9
	D		45-39	38-31	30-25	24-18	17-14	13-8
ip	A, B	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	C	69-62	61-53	52-45	44-38	37-31	30-24	23-17
	Č	67-60	59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
m	D			50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	A	80-72	71-63	62-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	B	81-73	72-64	63-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	C	78-70	69-62	61-54	53-46	45-39	38-32	31-24
pi, mi	Č	75-68	67-60	59-52	51-45	44-38	37-31	30-23
	D		67-60	59-52	51-44	43-37	36-30	29-22
	A	90-81	80-72	71-64	64-56	55-48	47-41	40-32
	B	92-83	82-74	73-65	64-56	55-48	47-41	40-32
	C	88-80	79-71	70-62	61-54	53-47	46-40	39-31
i	Č	84-76	75-68	67-60	59-53	52-46	45-39	38-30
	D		75-68	67-59	58-51	50-44	43-36	35-27
	A	100-90	89-80	79-71	70-62	61-54	53-45	44-36
	B	100-92	91-83	82-74	73-65	64-56	55-46	45-36
	C	95-87	86-78	77-67	66-60	59-52	51-44	43-35
gi	Č	90-82	81-74	73-66	65-58	57-50	49-43	42-34
	D		82-74	73-65	64-56	55-47	46-39	38-30
	A		77-70	69-61	60-54	53-46	45-38	37-27
	B	90-80	79-73	72-64	63-56	55-48	47-39	38-28
	C	86-76	75-68	67-59	58-52	51-44	43-37	36-27
pgi mgi pgi	Č	82-74	73-66	65-58	57-51	50-43	42-39	38-26
	D		73-66	65-57	56-49	48-40	39-32	31-23
	A		70-62	61-55	54-47	46-39	38-29	28-17
	B		69-60	59-53	52-45	44-38	37-28	27-17
g mg	C		67-60	59-53	52-45	44-38	37-28	27-17
	Č		67-59	58-51	50-42	41-34	33-24	23-13
	A		62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	B		60-52	51-45	44-38	37-30	29-23	22-16
šota	C		59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	Č		59-51	50-43	42-35	34-28	27-20	19-11
	E			36-29	28-22	21-16	15-10	9-7

6.5.1 Primer določevanja števila točk po njivski lestvici:

Zbrane podatke ocene tal odčitamo iz tabele po naslednjem zaporedju:

- poiščemo oceno tal;
- odčitamo geološko podlago;
- pravokotno odčitamo ugotovljeno razvojno stopnjo tal;
- presek le teh nam da razpon osnovnih točk.

Podatki ocene tal:

Tekstura: **mi**



Geološka podlaga: **Č**

Razvojna stopnja: **3**





Vrednostni razpon osnovnih točk znaša med 67 in 60 oziroma povprečje točk je 63,5. V kolikor je ocenjevalec zemljišč neizkušen oziroma se s tem ne ukvarja pogosto, je priporočljivo, da za vrednost osnovnih točk uporabi povprečje. To v našem primeru znaša 63,5 oziroma zaokroženo 64 točk. Pri tem na zemljišču ni posebnih ekstremnih pogojev oziroma ovir, tako da ne upoštevamo popravkov ocene tal.

Vrednostni razredi v primeru komasacije Berkovci:

Preglednica: Menjalni vrednostni razredi na komasacijskem območju Berkovci (Ugotavljanje rodovitnosti tal ..., 2006: 9)

Menjalni razred	Število točk	Talni tip
	64	Psevdooglejena tla na pliocen – pleistocenskih ilovicah, globok pobočni psevdoglej (g horizont pod 60 cm), srednje globoko humozen (A horizont 25-35 cm), drobljiv; razvojna stopnja: 3, teksturni razred:mi, kislata tla.
	53	Psevdooglejena tla na pliocen – pleistocenskih ilovicah, globok pobočni psevdoglej (g horizont pod 60 cm), srednje globoko humozna (A horizont 25-35 cm), drobljiv; tekstura: mgi (težka tla).

»se nadaljuje ...«

	42	Psevdooglejena tla na pliocen – pleistocenskih ilovicah, srednje globok pobočni psevdoglej (g horizont 40-60 cm); srednje globoko humozen (A horizont 25-35 cm), Bg horizont zbit s konkrecijami. Tekstura: mgi.
	35	Psevdooglejena tla na pliocen – pleistocenskih ilovicah, plitev pobočni psevdoglej (g horizont 30-40 cm); plitvo humozen (A horizont pod 25 cm), Bg horizont zbit s konkrecijami. Tekstura: mgi.
	25	Psevdooglejena tla na pliocen – pleistocenskih ilovicah, zelo plitev pobočni psevdoglej (g horizont 25-30 cm); plitvo humozen (A horizont pod 25 cm), Bg horizont zbit s konkrecijami. Tekstura: mgi
	–	Zarast predvidena za sanacijo

Primer opisa vrednostnega razreda (Ugotavljanje rodovitnosti tal ..., 2006: 11):

»A vrednostni razred (talni profil št. 1)

V ta vrednostni razred so uvrščena psevdooglejena tla, katerih matična podlaga so pliocen - pleistocenske gline in peski. Tla so srednje globoka, do 60 cm. Relief je spodnje, srednje in zgornje pobočje, z blagim nagibom. Ekspozicija je južna. Teren je razgiban. Tla so srednje globoko humozna in izredno kislja, teksturno se uvrščajo v srednje težka tla. Tla so do globine 30-35 cm zelo dobre grudičaste strukture, drobljiva, meljasto ilovnate teksture.

Sem so uvrščena najboljša njivska zemljišča v komasacijskem območju. Pri točkovanju so dobila 64 točk.

Opis talnega profila št.1:

Ap 0 - 35 cm, meljasta ilovica, srednje propustna, grudičaste strukture, humozna, drobljiva,

g 35 - 45 cm, meljasto ilovica, subpoliedrične strukture, drobne konkrecije,

Bg 45 - 60 cm, glinasta ilovica, poliedrične strukture, težje drobljiva, lise, konkrecije,

C nad 60 cm, ilovica, glina.«

6.6 Vrednost prostora

Vrednost prostora je enotna vrednost, ki jo imajo vsa zemljišča na komasacijskem območju, ne glede na oceno tal in drugih vplivov. Določi se jo na podlagi najboljšega vrednostnega razreda na komasacijskem območju. Vrednost prostora znaša 20 % vrednosti najboljšega vrednostnega razreda (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988).

Vsem vrednostnim razredom, določenim glede na oceno tal po njivski ali travniški lestvici in z upoštevanjem odbitnih vrednosti, se prišteje vrednost prostora. Tako imajo določena zemljišča, ki so proizvodno nesposobna, lahko le vrednost prostora. Mednje štejemo zarasti, ki se nahajajo na komasacijskem območju in so predvidene za sanacijo.

Vrednost prostora pa ne dobijo območja oziroma zemljišča, ki se sicer nahajajo znotraj komasacijskega območja, vendar niso del komasacijske mase in ostanejo lastniško ter kvantitativno nespremenjena. Mednje štejemo gozdove, urbana območja, infrastrukturne objekte (ceste, poti ...), vodotoke, sadovnjake, vinograde, itd.

Primer izračuna vrednosti prostora:

Število točk proizvodne sposobnosti tal na komasacijskem območju Berkovci znaša za najboljši vrednostni razred 64.

Vrednost prostora znaša 20 % te vrednosti, kar znaša 12,8 oziroma zaokroženo 13 točk. Končno število točk najboljšega vrednostnega razreda tako znaša 77 točk.

6.7 Postopek vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada

Do sedaj smo obravnavali predvsem metodo določevanja ocene tal in posledično števila točk. V postopek vrednotenja zemljišč pa lahko vključimo naslednje naloge (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988):

- razvrščanje zemljišč v vrednostne razrede;
- določanje vrednosti vrednostnih razredov;
- določanje vrednosti parcel.

6.7.1 Razvrščanje zemljišč v vrednostne razrede

Razvrstijo se glede na proizvodno sposobnost. Posamezni vrednostni razred obsega zemljišča s približno enako oceno proizvodne sposobnosti. Meje med vrednostnimi razredi se določijo s terenskim preizkusom na podlagi talnih profilov in sondiranja ter s pomočjo interpoliranja med njimi. Pri določevanju mej med posameznimi razredi mora biti cenilec zemljišč komasacijskega sklada še posebno previden. Na teh območjih je treba število sondiranj ustrezno povečati (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988).

Koliko vrednostnih razredov je na posameznem komasacijskem območju, je odvisno od razpona števila točk najslabšega in najboljšega zemljišča na komasacijskem območju. Pri tem je treba upoštevati sposobnost zemljišča za določeno rabo.

Vrednostnemu razredu se določi povprečno število točk proizvodne sposobnosti glede na oceno tal in morebitno prisotnih vplivov (poprakov). Razlika med dvema sosednjima vrednostnima razredoma ne sme znašati manjša kot 5 % ocene slabšega vrednostnega razreda.

Razlika ocen med najboljšim in najslabšim proizvodno sposobnim zemljiščem komasacijskega sklada, ki ne presega 10 % ocene, se določi kot en vrednostni razred. Pri tem se proizvodno nesposobna zemljišča uvrstijo v svoj vrednostni razred. Vrednost proizvodno nesposobnih zemljišč določa le vrednost prostora.

6.7.2 Določanje vrednosti vrednostnih razredov

Posameznemu vrednostnemu razredu proizvodno sposobnih kmetijskih zemljišč komasacijskega območja se določi vrednost v cenilnih enotah za m^2 zemljišča. Ta je vsota števila točk proizvodne sposobnosti in števila točk prostora (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988).

Zaradi boljšega, pregleda in lažjega določevanja denarne vrednosti posamezne cenilne enote najboljšemu vrednostnemu (menjalnemu) razredu na komasacijskem območju določimo vrednost 100 cenilnih enot (c.e.) na kvadratni meter (m^2). Vse ostale vrednostne razrede komasacijskega območja je zato treba pomnožiti s količnikom, ki ga dobimo, ko vrednost

najboljšega razreda v cenilnih enotah delimo s točkami proizvodne sposobnosti tal in vrednostjo prostora.

Primer:

Vrednostni razred A: Vsota točk proizvodne sposobnosti in vrednosti prostora znaša 77 točk. Razredu A priredimo vrednost 100 c.e./m².

$$77 \text{ t.} \rightarrow 100 \text{ c.e./m}^2; \frac{100}{77} = 1,29$$

S količnikom 1.29 pomnožimo točke ostalih vrednostnih razredov in tako pridobimo vrednost posameznega razreda v c.e./m².

Vrednosti določene vrednostnim razredom se med komasacijskim postopkom ne spreminjajo kljub spremembam, ki lahko nastanejo kot posledica istočasnega izvajanja drugih agrarnih operacij (npr. agromelioracij) na komasacijskem območju.

Podatki za komasacijsko območje Berkovci:

Preglednica: Prikaz menjalnih razredov po proizvodni sposobnosti zemljišč (Ugotavljanje rodovitnosti tal ..., 2006: 14).

Menjalni razred	Točke proizvodne sposobnosti tal	Točke proizvodne sposobnosti tal + vrednost prostora	Vrednost zemljišča v c.e./ m ²
A	64	77	100
B	53	66	86
C	42	55	71
D	35	48	62
E	25	38	49
F	—	13	17

6.7.3 Določanje vrednosti parcel

Vsaki izmed parcel, ki se vloži v komasacijski sklad ali se iz njega dodeli, je treba določiti vrednost v cenilnih enotah. Razvrstitev in vrednost posameznih parcel prikaže izvajalec komasacije v seznamu obstoječega stanja.

Izračun vrednosti zemljišča se izvrši na podlagi:

- površin likov (delov) parcele, izračunanih iz koordinat;
- števila enot, ki ustrezajo posameznim kvaliteta zemljišč;
- objektov in ostalih ovir na zemljišču.

Vrednost parcele v cenilnih enotah se izračuna po naslednji enačbi (Priročnik za izvajanje ..., 1985: 46):

$$V_p = (p * v) \pm K$$

V_p – vrednost parcele v cenilnih enotah (c.e.)

p – površina parcele (m^2)

v – vrednost posameznega vrednostnega razreda (c.e./ m^2)

K – korektura vrednosti zemljišča

Korektura vrednosti lahko nastopa zaradi pozitivnih oziroma negativnih dejavnikov na zemljišču (trajni nasadi, objekti, električni drogov).

V primeru, da parcela spada v različne vrednostne razrede, se njena celotna vrednost določi s seštevanjem posameznih delov parcele.

Enačba (Priročnik za izvajanje ..., 1985: 46):

$$V_p = (p_1 * v_1 + p_2 * v_2 + \dots) \pm K = V_z \pm K$$

V_p – vrednost vložene parcele (c.e.)

p_1, p_2, \dots – površine delov parcele, ki spadajo v posamezen vrednostni razred (m^2)

v_1, v_2, \dots – vrednosti posameznih vrednostnih razredov (c.e./ m^2)

V_z – skupna vrednost parcele (c.e.)

K – korektura vrednosti zemljišča

Primer izračuna vrednosti parcele:

Deli parcele s parcelno številko 520 ležijo v treh vrednostnih razredih, in sicer C, D in F. Na parceli ni objektov oziroma drugih motečih dejavnikov (ne upoštevamo faktorja K).

Podatki:

površina parcele v C vrednostnem razredu: 1358 m²

površina parcele v D vrednostnem razredu: 3608 m²

površina parcele v F vrednostnem razredu: 455 m²

vrednost zemljišč v C vrednostnem razredu: 71 c.e./m²

vrednost zemljišč v D vrednostnem razredu: 62 c.e./m²

vrednost zemljišč v F vrednostnem razredu: 17 c.e./m²

Izračun:

$$V_p = (p_1 * v_1 + p_2 * v_2 + \dots) \pm K = V_z \pm K$$

$$V_p = 1358m^2 * 71 \frac{c.e.}{m^2} + 3608m^2 * 62 \frac{c.e.}{m^2} + 455m^2 * 17 \frac{c.e.}{m^2}$$

$$V_p = 96418c.e. + 223696c.e. + 7735c.e.$$

$$V_p = 327849c.e.$$

Na delih parcele, kjer ni možna kmetijska proizvodnja, se vrednotijo kot proizvodno nesposobna kmetijska zemljišča (vrednost teh delov je 0 c.e.).

Vrednost, določena posamezni parceli, se uporablja do konca komasacijskega postopka. Sprememba vrednosti lahko nastane le na podlagi utemeljenih ugovorov in pritožb (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988).

6.8 Poravnava razlik v vrednosti

Določevanje denarne vrednosti cenilne enote je potrebno zaradi poravnave, ki nastanejo zaradi razlike med vrednostjo v komasacijski sklad vloženi in vrednostjo iz komasacijskega sklada dodeljenih zemljišč (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988).

Vrednost denarne poravnave se izvede na način, da razliko v cenilnih enotah med vloženimi in dodeljenimi zemljišči pomnožimo z denarno vrednostjo ene cenilne enote. V kolikor znaša vrednost dodeljenih zemljišč manj kot vrednost vloženih zemljišč, se komasacijskemu udeležencu izplača denarna vrednost iz komasacijskega sklada in obratno.

Denarna vrednost cenilne enote se izračuna tako, da se cena m^2 zemljišča najboljšega vrednostnega razreda na komasacijskem območju deli s številom cenilnih enot tega razreda.

Ceno zemljišča najboljšega vrednostnega razreda določi upravna enota na podlagi cenitve, in sicer neposredno pred izdajo odločbe o novi razdelitvi zemljišč. Določiti je treba ceno, izraženo v denarju, za $1 m^2$ najboljšega vrednostnega razreda na komasacijskem območju. Cenitev se določi po enotni metodologiji za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Navodilo za vrednotenje ..., UL SRS, št. 34/1988 cit. po UL SRS, št. 10/1987).

6.9 Grafični prikaz vrednotenja zemljišč

Pomemben del vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada predstavlja grafični del. Uradni cenilec oziroma agronom, ki opravlja vrednotenje, mora ob terenskem ocenjevanju tal svoje ugotovitve vrisati v delovni načrt. Priporočljivo je imeti pripravljen načrt ustreznega merila, na katerem je prikazano komasacijsko območje s starim parcelnim stanjem, obodom in mejami katastrskih občin. Zaradi lažje orientacije na samem terenu in natančnejšega lokacijskega določevanja mest sondiranja tal je dobro imeti ortofoto podlage. Slednje je še posebej pomembno pri cenilcih, ki so neizkušeni ali pa vrednotenje (ocenjevanje) tal ne opravljajo dovolj pogosto.

Ocenjevalec zemljišč na načrtu označi lego sond ter talnih profilov in predvidene vrednostne razrede, ki mu pripadajo posamezna zemljišča. Med ogledom terena si zabeleži tudi morebitna območja in vrste popravkov, ki jih je treba ob ocenjevanju tal upoštevati. Kot je bilo že omenjeno, je treba na en hektar površine komasacijskega območja trikrat sondirati, na mestih, kjer se vrednostni razred spremeni, pa je treba število sondiranja ustrezno povečati.

Na osnovi terenskih in laboratorijskih raziskav določimo število in vrednost posameznih vrednostnih (menjalnih) razredov. Na podlagi teh ugotovitev in vrisov v načrt, ki smo jih opravili na samem terenu, je treba podatke o vrednotenju zemljišč pretvoriti v digitalno

grafično obliko. Pomagamo si s specialnimi grafičnimi programskimi orodji, kot sta npr. AutoCad in Geo10 Gis.

Izdelati je treba "sliko" vrednotenja, ki nam služi kot osnova za izdelavo grafičnega dela elaborata vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada ter izračuna površine likov (delov) parcel posameznega vrednostnega razreda in s tem določevanja vrednosti parcel v cenilnih enotah (c.e.). Pri tem je treba upoštevati naslednja pravila:

- Meje vrednostnih razredov proizvodno sposobnih zemljišč določimo s sondiranjem tal, interpolacijo med njimi in smiselnim korigiranjem. V kolikor je mogoče, naj meje med vrednostnimi razredi potekajo po parcelnih mejah (Priročnik za izvajanje ..., 1985).
- Kot priporočilo lahko navedemo dejstvo, da del parcele določenega vrednostnega razreda ne bi bil manjši kot 100 m² (Priročnik za izvajanje ..., 1985).
- Vrednostne razrede navadno označujemo z velikimi tiskanimi črkami (A, B ...). Najboljši vrednostni razred na komasacijskem območju dobi oznako A, temu sledi B itd.
- Gozdovi na komasacijskem območju so običajno izločeni in se vrednotijo kot proizvodno nesposobna zemljišča. Uvršča se jih v svoj vrednostni razred (G). Pri njihovem določevanju si pomagamo z načrtom idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, digitalnim ortofotom in terenskimi ugotovitvami. Vrednostni razred G ima 0 točk oziroma vrednost 0 c.e.
- Med proizvodno nesposobna zemljišča se uvrščajo tudi vodotoki, ceste, vinogradi, urbana področja, sadovnjaki ... Navadno jih označimo s H vrednostnim razredom (vrednost 0 c.e.).
- Urbana območja na komasacijskem območju morajo biti usklajena z občinskimi prostorskimi akti oziroma z idejno zasnovo.
- Pri določevanju vrednostnega razreda za ceste in vodotoke je treba biti pozoren na to, da meja vrednostnega razreda (H) za ceste oziroma vodotoke sovpada z mejo digitalnega katastrskega načrta. Razlog za to je dejstvo, da dejansko stanje v naravi večinoma odstopa od stanja v katastru, ker se spremembe v preteklosti večinoma niso izpeljale in ustrezno evidentirale v zemljiškem katastru.

- Zaradi na komasacijskem območju, ki so predvidene za sanacijo, uvrstimo v svoj vrednostni razred (F). Vrednostni razred vsebuje le število točk oziroma vrednost cenilnih enot (c.e.) prostora. V pomoč so nam terenske raziskave in idejna zasnova ureditve komasacijskega območja.

Elaborat vrednotenja poleg tekstualnega dela vsebuje tudi grafičen del (**Priloga A**). Ta je predstavljen na kopiji katastrskega načrta, ki poleg starega parcelnega stanja vsebuje naslednje podatke:

- izris mej posameznih vrednostnih razredov;
- meje med razredi;
- lokacije izkopanih profilov;
- meje komasacijskega območja (obod);
- lokacije morebitnih ovir (električni drogovi ...);
- meje katastrske občine.

Površine delov parcel, ki pripadajo posameznemu vrednostnemu razredu, se izračunajo iz koordinat in jih dobimo s presekom zemljiško-katastrskega načrta (digitalni katastrski načrt) ter vrednotenja (vrednostni razredi).

6.10 Vpliv vrednotenja na izvedbo postopka komasacije kmetijskih zemljišč

Zagotovo je postopek vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju eden izmed ključnih dejavnikov v celotnem postopku. S postopkom vrednotenja določimo "vrednost" vloženih zemljišč posameznega komasacijskega udeleženca v komasacijski sklad. S tem pa že vplivamo na velikost, število, obliko in lego novo dodeljenih parcel iz komasacijskega sklada posameznega komasacijskega udeleženca.

Pri izdelavi nove razdelitve zemljišč je treba upoštevati nekatere kriterije, ki izhajajo iz vrednotenja zemljišč in so zajeti v elaboratu vrednotenja zemljišč (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004):

- Komasacijski udeleženci na podlagi vrednotenja zemljišč iz komasacijskega sklada pridobijo zemljišča praviloma enake vrednosti, kot so jih tudi vložili.

- Razlika med skupno vrednostjo vloženih in dodeljenih zemljišče praviloma ne sme presegati 5 % vrednosti in 15 % površine, s tem da ne upoštevamo zmanjšanja površine zaradi odbitnega faktorja (morebitna izgradnja poti in melioracijskih jarkov).
- Komasacijski udeleženec mora v primeru, da je iz komasacijskega sklada pridobil zemljišča večje vrednosti, kot so bila vložena zemljišča, vplačati razliko v komasacijski sklad. V kolikor pridobi zemljišča manjše vrednosti, se mu iz komasacijskega sklada razlika izplača.
- Komasacijski udeleženec naj praviloma ne bi dobil zemljišč, ki so več kot dva vrednostna razreda boljša oziroma slabša od zemljišč, ki jih je vložil v komasacijski sklad.
- Komasacijskim udeležencem se dodelijo zaokrožena zemljišča, pri tem pa je treba zaokrožitev ločiti posebej za njivska in posebej za travniška zemljišča.
- Komasacijskemu udeležencu se dodeli zemljišče, ki najbolj ustreza predvideni obdelavi.
- Po možnosti se večje zemljišče, ki se nahaja ob gozdu in ima močan vpliv zasenčenosti, dodeli dosedanjemu lastniku. Podoben kriterij naj velja tudi za nesanišana zemljišča na komasacijskem območju.

7 ZAKLJUČEK

Komasacija kmetijskih zemljišč je upravno-ekonomski ukrep, katerega cilj je izboljšanje naravnih in ekonomskih razmer življenja v ruralnem okolju. Ena izmed najpomembnejših faz v postopku komasacije kmetijskih zemljišč je izvedba vrednotenja (bonitiranja) zemljišč. Ugotovitve kažejo, da je prav vrednotenje zemljišč najpogostejši vzrok za vložitev pritožb komasacijskih udeležencev.

Diplomska naloga poskuša podrobno predstaviti celovit potek vrednotenja zemljišč pri izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. V nalogi so predstavljene metode in postopki, ki so zakonsko predstavljeni z veljavnimi pravilniki in navodili. Zaradi boljšega razumevanja postopka je vrednotenje zemljišč predstavljeno na praktičnem primeru. Predstavljeni so podatki vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju Berkovci.

Vrednotenje zemljišč v postopku komasacije kmetijskih zemljišč temelji na metodi, ki je v Sloveniji predstavljena s pravilnikom za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (UL SRS, št. 36/1984). Slabost zagotovo predstavlja dejstvo, da je pravilnik v osnovi namenjen postopkom vrednotenja za namene katastrske klasifikacije in ne izvajanju agrarnih operacij, zato je treba stremeti k izdelavi novega pravilnika, namenjenega izvajanju agrarnih operacij.

Metoda ugotavljanja proizvodne sposobnosti zemljišč je za namene izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč zagotovo primerna, vendar bi jo bilo treba izboljšati in prilagoditi današnjim potrebam. Ocenjevanje mikroklimatskih in reliefnih vplivov je področje, ki bi ga bilo treba bistveno izboljšati. Današnja metoda sicer predvideva popravke, ki so posledica teh vplivov, način in velikost vpliva pa sta nejasno predstavljena. Zaradi kompleksnosti vrednotenja bi bilo treba v čim večji meri koristiti sodobno tehnologijo (uporaba meritev GPS z namenom pozicioniranja jemanja vzorcev; izdelava računalniškega modela, s katerim bi bilo možno natančneje določiti popravke ocene tal ...).

Problem nadalje predstavljajo tudi izkušnje ocenjevalcev in "ozkost" strokovnega področja. V Sloveniji se malo ljudi ukvarja z vrednotenjem zemljišč komasacijskega sklada. Cenilci so v nekaterih primerih prepuščeni sami sebi in se morajo prepogosto zanesti na lastno intuicijo ter

iznajdljivost, kar pa zagotovo ni dobro. V kolikor cenilec oziroma agronom ni izkušen, je to delo še toliko težje.

Pritožbe v zvezi z vrednotenjem zemljišč so velikokrat posledica dejstva, da komasacijski udeleženci in ostale osebe, ki imajo na komasacijskem območju določen interes, niso dovolj "poučeni" o metodi in izvedbi postopka vrednotenja. Poglavitni dejavniki, ki bi jih bilo treba poudariti komasacijskim udeležencem v zvezi z vrednotenjem:

- predstaviti metodo ocenjevanja in postopek vrednotenja zemljišč;
- predstaviti pomen izdelave elaborata vrednotenja zemljišč;
- koga in na kakšen način lahko komasacijski udeleženci opozorijo glede posebnosti določenega zemljišča (komasacijski odbor);
- na katera dejstva v postopku razgrnitve elaborata morajo biti še posebej pozorni (celotno komasacijsko območje).

Iz predstavljenega lahko razberemo, da je vrednotenje zemljišč zelo kompleksna naloga, katere ocenjevanje se od primera do primera močno razlikuje, zato je njihovo ocenjevanje težko zajeti z enotnim in enostavnim pristopom.

Pri vrednotenju zemljišč komasacijskega sklada bi bilo treba nujno izvesti določene spremembe, tako v metodologiji kot v samem postopku. Zastavlja pa se vprašanje, ali bi samo te spremembe lahko drastično pripomogle k zmanjšanju števila pritožb, ki so posledica vrednotenja zemljišč. Menim, da so poglaviti problem še vedno ljudje sami. Dokler ne bomo spremenili mnenja ljudi, ki trdijo, da je njihova zemlja najboljša, ostaja vprašanje, koliko nam bodo te spremembe sploh koristile.

VIRI

Blog Telekoma Slovenije.

<http://poanta.blog.siol.net> (26. 2. 2008).

Brezplačni sistem za gostovanje slik na medmrežju.

<http://www4.slikomat.com/07/0902> (26. 2. 2008).

Košir, J., Breznik, B., Maslo, G. 1999 Vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč. Ljubljana, Ministrstvo za pravosodje: 90 str.

Foški, M. 2003. Komasacija na območju lokacijskega načrta (med željami in realnostjo). Geod. vestnik, 47, 3: 284-292.

Foški, M., Prosen, A. 2001. Možnost izvedbe komasacije stavbnih zemljišč v Sloveniji. Geodetski vestnik, 46, 3: 281-288.

Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada. UL SRS, št. 34/1988: 1998-04-1794.

Pirc-Velkavrh, A. (ur.). 1998. Okolje v Sloveniji 1996. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor: 300 str.

Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč, predlog z dne 14.1.2008: 2007-2511-0159.

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. UL RS, št. 95/2004: 329-01-3/2002.

Pravilnik o spremembah Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. UL RS, št. 98/2006: 007-57/2006.

Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. UL SRS, št. 36/1984.

Priročnik za izvajanje komasacije in vodenje komasacijskega postopka. 1985. Ljubljana, Republiška geodetska uprava: 97 str.

Prosen, A., 2002. Mednarodni simpozij Zemljiška razdrobljenost in komasacija v srednji in vzhodni Evropi-Pot k trajnostnemu razvoju podeželja v novem tisočletju. Geod. vestnik, 46, 1-2: 143-149.

Spletna stran evropske zveze za zemljo in tla.

<http://www.bodenbuendnis.org/.../pojekte/land.html> (9.1. 2007).

Spletna stran mesta Klein Lafferde za izvedbo komasacije.

<http://www.tg-kleinlafferde.de> (9. 1. 2008).

Spletna stran regije Waikato-Nova Zelandija za regionalni koncil.

<http://www.ew.govt.nz/enviroinfo/land/allaboutsoil/soilquality.htm> (12. 8. 2006).

Spletna stran univerze The Ohio State University.

http://ohioline.osu.edu/b898/b898_5.html (12. 8. 2006).

Spletna stran ustanove za okolje in geologijo dežele Thüringen.

<http://www.tlug-jena.de/umwth/umwth.html> (9. 1. 2007).

Suhadolc, M. s sod. 2004. Priročnik za vaje iz pedologije. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta-Oddelek za agronomijo: 39 str.

Triglav, J. 2006. Razvoj podeželja s pomočjo komasacij kmetijskih zemljišč. Geod. vestnik, 50, 1: 44-59.

Udovč, A., 2001. Uporaba simulacijskih modelov za vrednotenje kmetijskih zemljišč. V: Zbornik posvetovanja / Dnevi slovenske informatike. Portorož, Slovenija, 18-21. april 2001. Ljubljana, Slovensko društvo informatika: str. 461-469.

Ugotavljanje rodovitnosti tal za namene komasacije na komasacijskem območju Berkovci. 2006 (oktober). Ljubljana, GZS d.d.: str. 25.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. UL RS, št. 47/2006.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradno prečiščeno besedilo. UL RS, št. 55/2003.

Zbirka predstavnostnih vsebin z medmrežja.

http://commons.wikimedia.org/wiki/Image:Soil_profile.png (9. 1. 2008).

PRILOGA A: IZRIS VREDNOTENJA ZEMLJIŠČ ZA KOMASACIJSKO OBMOČJE BERKOVCI