

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*



Operativno gradbeništvo (VS) -  
modul Organizacija

Kandidatka:

**Elena Bajc**

# **Vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije**

**Diplomska naloga št.: 3**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 23. 9. 2011

**STRAN ZA POPRAVKE****Stran z napako****Vrstica z napako****Namesto****Naj bo**

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana Elena Bajc izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom »Vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije zemljišč«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitorju UL FGG.

Ljubljana, 13. 9. 2011

Elena Bajc

**BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN**

**UDK:** 349.442:631.1(043.2)

**Avtor:** Elena Bajc

**Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

**Naslov:** Vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije zemljišč

**Obseg in oprema:** 36 str., 16 preg., 5 sl., 3 graf., 1 en., 2 pril.

**Ključne besede:** komasacija kmetijskih zemljišč, vrednotenje kmetijskih zemljišč

**Izvleček:**

Zemljišča in s tem tudi kmetijska zemljišča so v splošnem omejena, zato jih moramo ohranjati in primerno urejati. Pomembno sredstvo pri urejanju podeželskega prostora imajo agrarne operacije, še posebej komasacije. V diplomski nalogi je obravnavan celoten postopek komasacije kmetijskih zemljišč, še posebej vrednotenje kmetijskih zemljišč. V prvem delu diplomske naloge je podrobno predstavljen celoten postopek komasacije zemljišč. Predstavljeni so vsi potrebni elaborati in sodelujoči za uspešen potek komasacije. V drugem delu naloge je predstavljen ključni del komasacije, to je vrednotenje kmetijskih zemljišč. Predstavljena je veljavna zakonodaja ter potek vrednotenja kmetijskih zemljišč. V zadnjem delu je prikazana analiza vrednotenja kmetijskih zemljišč v postopku komasacije na dveh območjih ter analiza cen kmetijskih zemljišč na Vipavskem. Predstavljena je tudi primerjava med komasacijo v Vipavski dolini ter v Podravju, kjer se je komasacijski postopek na obsežnih površinah uveljavljal med prvimi.

## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 349.442:631.1(043.2)

**Author:** Elena Bajc

**Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.

**Title:** Agricultural land valuation in the process of land consolidation

**Notes:** 36 p., 16 tab., 5 fig., 3 graph., 1 eq., 2 ann.

**Key words:** agricultural land valuation, agricultural land consolidation

### **Abstract:**

Land and therefore agricultural land is generally limited and needs to be preserved and adequately managed. Agrarian operations, specially the process of land consolidation, play an important role in managing the countryside. Diploma thesis deals with the process of agricultural land consolidation which includes assessment of agricultural land. In the first part of the thesis work the entire process of land consolidation is presented in details. All the necessary work and the participants needed to a successful course of consolidation are presented. The second part of the thesis work presents the most important part of consolidation which is the valuation of agricultural land. The final part presents the valuation of agricultural land in the process of consolidation in two areas and the valuations of prices of agricultural land in Vipava. The comparison between the land consolidation in the Vipava valley and Podravje is presented as well, as the consolidation process appeared for the first time.

## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se vsem, ki so mi kakor koli pomagali pri izdelavi diplomske naloge. Za strokovno vodenje in usmerjanje, pri pisanju naloge, se zahvaljujem svoji mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic – Kovač, ga. Branki Likar iz UE Ajdovščina in g. Janezu Koširju iz Geodetske uprave Ljubljana.

Posebna zahvala gre tudi družini in prijateljem za potrpežljivost in podporo v času študija in med samim nastajanjem diplomskega dela.

Hvala!

## **KAZALO VSEBINE**

<b>1 UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBMOČJE OBRAVNAVE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA .....</b>	<b>2</b>
2.1 Namen diplomske naloge .....	2
2.2 Območje obravnave.....	2
2.3 Analiza cen kmetijskih zemljišč v občini Ajdovščina in Vipava .....	4
2.3.1 Časovni kriterij .....	4
2.3.2 Krajevni kriterij .....	5
2.3.2.1 Občina Vipava.....	5
2.3.2.2 Občina Ajdovščina .....	7
2.4 Viri .....	7
2.5 Čas obravnave .....	8
2.6 Metoda dela.....	8
<b>3 KOMASACIJA .....</b>	<b>9</b>
3.1 Definicija komasacije.....	9
3.2 Namen komasacije .....	9
3.3 Cilj komasacije.....	9
3.4 Učinek komasacije .....	10
3.5 Veljavni zakoni in predpisi o komasaciji .....	10
3.6 Postopek komasacije .....	10
3.6.1 Predlog za uvedbo komasacijskega postopka .....	11
3.6.2 Odločba o uvedbi komasacije .....	11
3.6.3 Elaborati v postopku komasacije.....	11
3.6.4 Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada .....	12
3.6.5 Pritožbeni postopek .....	12

3.7 Pristojni pri izvajanju komasacije.....	12
3.7.1 Komasacijski udeleženci .....	12
3.7.2 Upravna enota.....	12
3.7.3 Občina.....	13
3.7.4 Geodetsko podjetje .....	13
3.7.5 Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.....	13
3.8 Komasacija kmetijskih zemljišč v Republiki Sloveniji .....	13
<b>4 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ .....</b>	<b>16</b>
4.1 Zakonodaja in vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije.....	16
4.2 Vrednotenje zemljišč glede na proizvodno sposobnost kmetijskega zemljišča .....	17
4.2.1 Tla.....	17
4.2.1.1 Trda matična podlaga .....	17
4.2.1.2 Razvojna stopnja tal.....	18
4.2.1.3 Tekstura tal .....	18
4.2.1.4 Ocena lastnosti tal.....	19
4.2.3 Relief .....	21
4.2.4 Ostali vplivi .....	21
4.3 Razvrščanje zemljišč v vrednostne razrede .....	22
4.3.1 Določanje vrednostnih parcel v cenilnih enotah.....	22
4.4 Elaborat vrednotenja.....	23
4.5 Rezultati vrednotenja zemljišč.....	23
<b>5 ANALIZA VREDNOTENJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V POSTOPKU KOMASACIJE – PRIMER DVEH KOMASACIJ V ZGORNJI VIPAVSKI DOLINI.....</b>	<b>24</b>
5.1 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju Log–Zemono .....	25
5.1.1 Uvod .....	26
5.1.2 Splošne značilnosti komasacijskega območja .....	26
5.1.3 Vrednotenje zemljišč.....	27



5.1.3.1 Raziskave tal .....	27
5.1.3.2 Vrednostni razredi .....	28
5.2 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju Selo–Batuje .....	28
5.2.1 Uvod.....	28
5.2.2 Splošne značilnosti komasacijskega območja .....	28
5.2.3 Vrednotenje zemljišč.....	29
5.2.3.1 Raziskave tal .....	29
5.2.3.2 Vrednostni razredi .....	30
5.3 Ugotovitve glede vrednotenja kmetijskih zemljišč .....	31
5.4 Razdelitve parcel .....	31
5.5 Primerjava vrednotenja kmetijskih zemljišč na Vipavskem in v Podravju .....	33
<b>6 ZAKLJUČEK.....</b>	<b>34</b>
<b>VIRI.....</b>	<b>35</b>

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1: Povprečne cene za m <sup>2</sup> kmetijskega zemljišča v obdobju 2007–2010.....	5
Preglednica 2: Povprečni rezultati za posamezno katastrsko občino v občini Vipava .....	5
Preglednica 3: Cena/m <sup>2</sup> kmetijskega zemljišča na sončni strani Vipavske doline .....	6
Preglednica 4: Cena/m <sup>2</sup> kmetijskega zemljišča na senčni strani Vipavske doline .....	6
Preglednica 5: Povprečni rezultati za posamezno katastrsko občino v občini Ajdovščina .....	7
Preglednica 6: Velikost površin v postopku komasacije v različnih obdobjih .....	14
Preglednica 7: Pregled geoloških podlag po skupinah .....	18
Preglednica 8: Točkovanje lastnosti .....	20
Preglednica 9: Točkovanje lastnosti reliefa v odvisnosti od nagiba terena .....	21
Preglednica 10: Vodne razmere.....	21
Preglednica 11: Delež posameznih kultur pred in po ureditvi Vipavske doline.....	24
Preglednica 12: Stanje parcel pred in po komasaciji na območju Log–Zemono.....	26
Preglednica 13: Vrednostni razredi in točkovanje na komasacijskem območju Log–Zemono.....	28
Preglednica 14: Stanje parcel pred in po komasaciji na komasacijskem območju Selo–Batuje .....	29
Preglednica 15: Tabela vrednostnih razredov.....	30
Preglednica 16: Združeni podatki po katastrskih občinah obravnavanih komasacijskih območij .....	32

## **KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1: Obseg izvedenih komasacij po obdobjih .....	14
Grafikon 2: Povprečna površina parcel na komasacijskem območju Log–Zemono .....	26
Grafikon 3: Povprečna površina parcel na komasacijskem območju Selo–Batuje .....	29

**KAZALO SLIK**

Slika 1: Geografski položaj občine Ajdovščina in Vipava .....	2
Slika 2: Teksturni trikotnik.....	19
Slika 3: Prikaz lege posameznega komasacijskega območja .....	25
Slika 4: Del komasacijskega območja Log–Zemona .....	27
Slika 5: Ureditev kmetijskih površin po izvedeni komasaciji .....	31

## **KAZALO ENAČB**

Enačba (1): Izračun vrednosti parcele v cenilnih enotah .....	22
---	----

**KAZALO PRILOG**

Priloga A: Obravnavani komasacijski območji na digitalnem katastrskem načrtu

Priloga B: Ugotavljanje rodovitnosti za namene komasacije na komasacijskem območju »SELO«



## 1 UVOD

Zemljišča v splošnem in s tem tudi kmetijska zemljišča so omejena tako v absolutnem kot tudi relativnem smislu. Agrarne operacije igrajo pomembno vlogo pri boljši izkoriščenosti kmetijskih zemljišč. V nalogi se bom osredotočila predvsem na komasacijo, ki se pogosto izvede sočasno z melioracijo.

Komasacija predstavlja dolgotrajen in zahteven postopek. Za uspešnost le te mora v postopku sodelovati veliko strokovnjakov iz različnih področij. Cilj komasacije je, da se zložbo razdrobljenih parcel ponovno pravično razdeli med lastnike zemljišč. Najpomembnejši del pri tem je vrednotenje, ki ga praviloma izvede agronom. Pri ocenjevanju vrednosti kmetijskih zemljišč ni dovolj poznati le rodovitnost zemljišča, ampak pomemben del k vrednosti prispevajo tudi ekonomski dejavniki.



## 2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBMOČJE OBRAVNAVE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA

### 2.1 Namen diplomske naloge

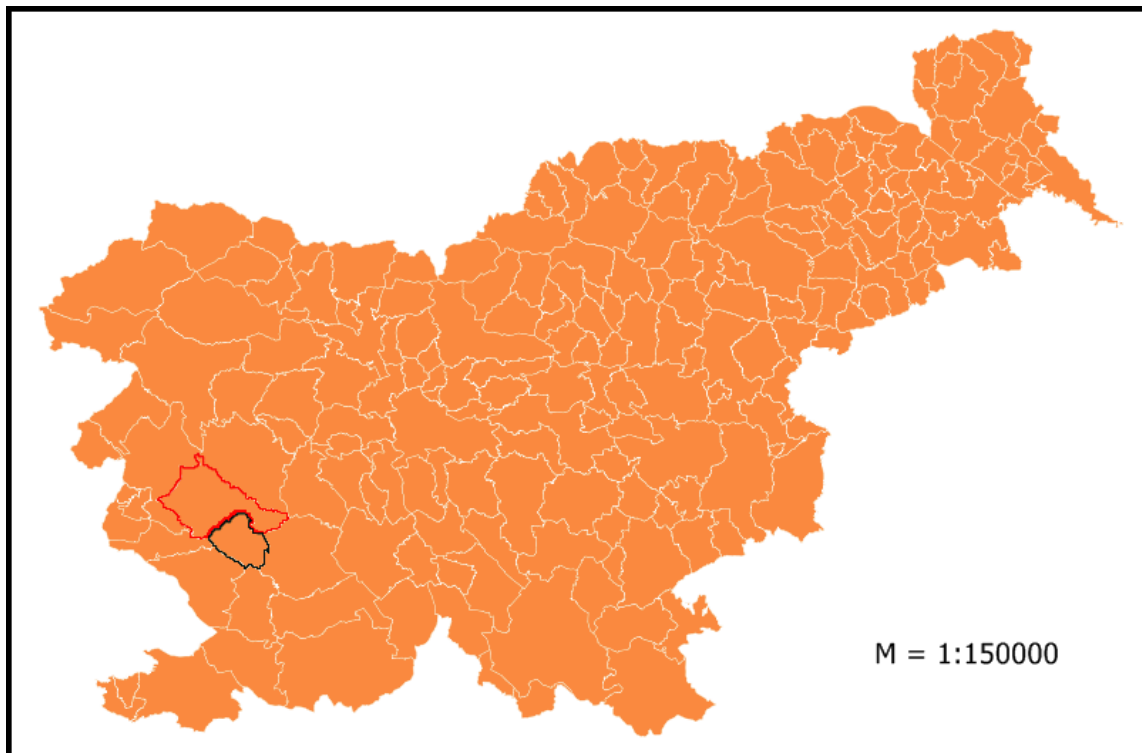
Namen diplomske naloge je:

- predstavitev komasacije kmetijskih zemljišč z vidika namena, cilja, učinkov ter poteka postopka komasacije,
- predstavitev metode in postopka vrednotenja kmetijskih zemljišč v postopku komasacije,
- analiza vrednotenja kmetijskih zemljišč v postopku komasacije.

### 2.2 Območje obravnave

Zgornja Vipavska dolina leži v zahodnem delu Slovenije, na prehodu Furlanske nižine v osrednjo Slovenijo. Na vzhodu se Dolina zapre in v kratkem pasu meji na Pivško podolje. Površje je višinsko precej razgibano. Na severu se kaže visoki planoti Nanos in Trnovski gozd, južneje pa se površje spusti v ravninski svet, ki preko nekoliko višjih Vipavskih gričev doseže Kras.

Bežen pogled po Vipavski dolini nam pove, da je tu doma kmetijstvo. Skrbno obdelane nižine zapolnjujejo predvsem polja žit, vremenski pogoji pa so ugodni tudi za pridelavo zelenjavo. Na obsijanih gričih se razprostirajo vinogradi in sadovnjaki. Po drugi svetovni vojni se je tu razvila tudi živilsko predelovalna industrija, katera je surovine črpala tudi iz same doline.



Slika 1: Geografski položaj občine Ajdovščina in Vipava

(vir: Digitalni katastrski načrt)

## **Podnebje, vegetacija**

Odprtost doline proti zahodu ima velik vpliv na življenje. Iz te smeri prodira vpliv Sredozemskega podnebja, zaradi česar so podnebne razlike z ostalo Slovenijo velike. Kljub temu je podnebje na severnih visokih planotah povsem celinsko. Prepletanje mediteranskih in celinskih vplivov se kaže tudi v raznolikosti živalskih in rastlinskih vrst, med katerimi najdemo tudi endemite. Toplejše ozračje v dolini omogoča daljšo vegetacijsko dobo in vzgojo tipičnih mediteranskih rastlin. Rastline pa se morajo prilagoditi tudi na značilno Vipavsko burjo, ki je tu prisotna predvsem v zimskem obdobju (Matos, 1999).

## **Kamnine, prst**

Geološko sestavo Vipavske doline tvorita predvsem apnenec in fliš, ki ju uvrščamo med sedimentne kamnine. Ravninski svet tvorijo manjše rečne naplavine, prekrte z glino in ilovico. Visoke planote tvorita jurski in kredni apnenec. Poznavalci pravijo, da se tu nahaja 12 različnih tipov prsti, ki se združujejo v avtomorfne in hidromorfne.

Hidromorfna tla so predvsem v nižinskem delu in so pogosto nasičena z vodo. Avtomorfna tla so precej propustna, plitkega profila in zato podvržena suši. Za optimalnejša tla je potrebno hidromorfna tla osuševati, avtomorfna tla pa namakati (Ureditev Vipavske doline, 1985).

## **Prebivalstvo, naselja**

Zgornja Vipavska dolina je zmerno poseljena pokrajina. Po podatkih iz leta 2008 občina Ajdovščina premore 77, Vipava pa 50 prebivalcev na km<sup>2</sup>. V preteklosti je bila skoraj tretjina ljudi zaposlenih v kmetijstvu in le manjši del v kvartarnem sektorju. Danes je slika precej drugačna. S kmetijstvom se ukvarja le še 6 % prebivalstva.

V Zgornji Vipavski dolini se je razvil precej enoten tip poselitve, ki ustreza sredozemskemu načinu. Poseljeno je obrobje doline, kjer najdemo predvsem vasice z enostanovanjskimi hišami. Jedra vasi so precej gosto naseljena, novogradnje pa se izvajajo predvsem na obrobjih in niso tako gručaste. Večina vasi ima med 300 in 700 prebivalcev, medtem ko sta Ajdovščina s 6400 prebivalci in nekoliko manjša Vipava, s 1600 prebivalci, največji naselji (Matos, 1999).

## **Gospodarstvo**

Prva pomembnejša industrijska panoga je bila opekarstvo, ki pa je do danes že izumrlo. Danes je zastopana tekstilna, lesno - predelovalna, prehrabna in gradbena industrija.

Vipavska dolina je tradicionalno kmetijska pokrajina. Hiter pregled skozi čas nam pokaže, da se je delež intenzivne obdelave površin močno zmanjšal. Večji je delež travnikov, ki so posledica opuščanja obdelovanja njiv in povečanje deleža gozda. Gozdovi tu poraščajo tretino površja. Po obsežnih melioracijah in komasacijah, ki so zajele predvsem dno doline, se je raba tal precej spremenila. Današnje obdelovanje površin je v veliki meri odsev načrtnega usmerjanja kmetijstva. Najpomembnejša gospodarska panoga je vinogradništvo, kateri sledi sadjarstvo. Živinoreja je tu manj pomembna (Matos, 1999).

Vipavska dolina ima tudi tranzitno funkcijo. Tu poteka najkrajša pot med severno Italijo in osrednjim delom Evrope.

Izpostava območne geodetske uprave Ajdovščina zajema dve upravni občini, to sta Ajdovščina in Vipava.

Občina Ajdovščina meri 245km<sup>2</sup>. Razdeljena je na 26 krajevnih skupnosti, v katerih je skupaj 45 naselij in 27 katastrskih občin. Občina Vipava meri 107 km<sup>2</sup>. Razdeljena je na 11 krajevnih skupnosti, katere skupaj sestavlja 20 naselij in 11 katastrskih občin (Občina Ajdovščina, Občina Vipava).

Kmetijske površine v Zgornji Vipavski dolini zasedajo 6945ha zemljišč. S kmetijstvom se dodatno ukvarja 71% vseh gospodinjstev, 6 % gospodinjstvom pa kmetijstvo predstavlja edini vir preživetja. Večina zemljišč, 98% je v zasebni lasti. Največ lastnikov kmetij spada v starostni razred 45–54 let, kar kaže na to, da se veliko mlajših generacij odloča za to dejavnost. Srednje velike kmetije obdeluje med 4 in 5ha kmetijskih zemljišč (Popis slovenskih kmetijstev, 2002).

### **2.3 Analiza cen kmetijskih zemljišč v občini Ajdovščina in Vipava**

Analiza trenutnih razmer na trgu kmetijskih zemljišč v občini Ajdovščina in Vipava.

Podatke, ki so mi jih posredovali iz Evidence trga nepremičnin sem pregledala in jih podrobno analizirala. V analizo sem vključila podatke za obdobje marec 2007 – december 2010, in sicer le za kmetijska zemljišča. Izhajala sem iz prodajnih cen. Obširne podatke sem morala najprej prečistiti. Pomanjkljive in zame neuporabne transakcije sem izključila in tako izluščila podatke, ki sem jih potrebovala za nadaljnjo analizo. Uporabnih je bilo nekaj manj kot tristo transakcij.

Podatke sem analizirala po dveh kriterijih in sicer:

- časovni kriterij,
- krajevni kriterij (glede na katastrsko občino).

Med analizo sem predvidevala, da se bodo cene kmetijskih zemljišč med posameznimi katastrskimi občinami razlikovale. Razlog za to sem videla v sami legi in velikosti parcel, pa tudi različni usmerjenosti občin.

#### **2.3.1 Časovni kriterij**

Evidenca trga nepremičnin javno objavlja prodajne transakcije od leta 2007. V zadnjih letih je bilo na obravnavanem območju sorazmerno malo prodaj kmetijskih zemljišč, zato sem v analizo vključila podatke o prodajah v obdobju 2007–2010. Obravnavano časovno obdobje najverjetneje ni bilo najprimernejše za analizo, saj se je leta 2008 pojavila svetovna gospodarska kriza, ki je delno ošibila tudi kmetijsko panogo. Spremenilo se je število oglaševanih in prodanih zemljišč, znižala se je tudi cena kmetijskih zemljišč.

Preglednica 1: Povprečne cene za m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča v obdobju 2007–2010

Občina \ Leto	2007	2008	2009	2010
Ajdovščina	1,50	1,77	1,54	1,33
Vipava	1,40	1,38	1,47	1,65

Cene kmetijskih zemljišč se nekoliko razlikujejo med občinama. Občina Ajdovščina je usmerjena predvsem v industrijo in obrt, večina tamkajšnjih prebivalcev je zaposlena v različnih tovarnah. Občina Vipava kaže večjo usmerjenost v kmetijstvo. Veliko kmetov ima odprto dejavnost iz kmetijstva in se ukvarjajo pretežno s kmetijstvom. Zato sklepam, da je v občini Vipava večje povpraševanje po kmetijskih zemljiščih in zato nekoliko višja cena kmetijskih zemljišč. Seveda na to vpliva tudi vzorec zemljišč, ki so bila takrat predmet prodaje.

Prelomni leti sta leti 2008 in 2009, ko je nastopila gospodarska kriza. V občini Ajdovščina je leta 2009 cena kmetijskih zemljišč že začela padati, medtem ko se je takrat v občini Vipavi cena začela vzpenjati.

### 2.3.2 Krajevni kriterij

Zaradi boljše preglednosti rezultatov analize sem podatke o prodajah kmetijskih zemljišč razdelila v dve kategoriji glede na lego zemljišča, in sicer:

- kmetijska zemljišča v občini Vipava in
- kmetijska zemljišča v občini Ajdovščina.

#### 2.3.2.1 Občina Vipava

V analizo sem vključila vse katastrske občine, kjer se pojavljajo prodaje kmetijske zemljišč, ter katastrske občine, kjer je bilo število prodaj večje od 6. Izključila sem tudi dve katastrski občini, kjer večino površja prekriva gozd in zajemata višje ležeče predele Vipavske doline.

Preglednica 2: Povprečni rezultati za posamezno katastrsko občino v občini Vipava

	Goče	Lozice	Lože	Podnanos	Podraga	Slap	Vipava	Vrhopolje
Pogodbena površina [m <sup>2</sup> ]	6638	8567	3513	1731	4397	6004	3378	4523
Pogodbena cena	15541	12539	7680	2648	8401	8616	6386	8889
Cena/m <sup>2</sup>	2,5	1,0	2,0	1,5	1,6	1,3	1,3	1,7

Tekmovalnost in zavidanje sta prisotna tudi v kmetijstvu v Vipavski dolini. Kmetje se zavedajo, da je zemlja privilegij, če pa ta leži blizu domačije je to še toliko boljše. Večinoma se prodajajo manjše parcele kmetijskih zemljišč, ki služijo predvsem kot zelenjavni vrtovi ali manjši sadovnjaki. Nakupi in prodaje se vršijo med kmeti ali med kmeti in skladom kmetijskih zemljišč. Večje površine kmetijskih zemljišč se načeloma ne prodajajo, razen v primerih opuščanja kmetij ali prisiljenosti prodaje zaradi

poplačila stroškov. Imeti v lasti veliko parcelo kmetijskega zemljišča na enem mestu je za kmeta prednost, saj se mu ni treba prevažati na dolgih razdaljah ter opravljati isto delo na več različnih lokacijah.

Največje parcele kmetijskih zemljišč so se prodajale v katastrski občini Lozice, ampak tudi tu parcela površina parcele ne doseže velikosti 1ha. Katastrska občina Lozice leži ob vstopu v Vipavsko dolino, kjer je dolina še precej ozka - tu razmere še ne omogočajo večjih parcel. Iz opisanega sklepamo, da so se tu prodajale večje parcele, ki ležijo na precej neugodnem, strmem terenu. Večina parcel, ki so se prodajale meri med 3000 in 4500 m<sup>2</sup>. Kmetje jih prodajajo, ker jim pot do parcele vzame več časa, kot pa sama obdelava.

Cene kmetijskega zemljišča za 1m<sup>2</sup> so različne. Nanjo zagotovo vpliva več dejavnikov, kot so sončna ali senčna lega, zavetje pred burjo, velikost parcele, urejenost mej, urejanje dovoznih poti in podobno.

Ker je Vipavska dolina znana po močni burji, je v interesu kmeta, da kupi parcelo v zatišni legi. Sunki burje mu lahko namreč poškodujejo ali celo uničijo celotni pridelek. Kot sem že omenila je v interesu vsakega kmeta, da ima na enem mestu eno večjo parcelo, kot pa več manjših. Cena za 1m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča zato z velikostjo raste. Čeprav se prodajajo tudi parcele na manjših vzpetinah, je ugodnejša ravninska lega. Gričevja so povečini namenjena sadovnjakom in vinogradom.

Preglednica 3: Cena/m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča na sončni strani Vipavske doline

Katastrska občina	Goče	Lože	Vrhopolje	Vipava
Cena/m <sup>2</sup>	2,5	2,0	1,7	1,3

Preglednica 4: Cena/m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča na senčni strani Vipavske doline

Katastrska občina	Lozice	Slap	Podnanos	Podraga
Cena/m <sup>2</sup>	1,0	1,3	1,5	1,6

Sončna in senčna lega parcele igrata pomembno vlogo tudi pri ceni. V zgornji preglednici so prikazane katastrske občine, ki ležijo na sončni strani in senčni strani doline. Cene se vsekakor razlikujejo. Izjemi sta Vipava in Podraga. Razlog zato je, da katastrska občina Podraga leži na ravninskem delu in je zato tu ugodnejša lega za pridelavo.

Povprečna plača leta 2009 je bila tu približno 900 EUR, kar pomeni, da lahko prebivalec s povprečno plačo kupi približno 600 m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča.

### 2.3.2.2 Občina Ajdovščina

Občina Ajdovščina je za razliko od Vipave precej večja po površini, zato sem tu okrnila izbor katastrskih občin in v preglednico vnesla le večje katastrske občine. Iz analize sem izključila katastrske občine, ki zajemajo višje ležeče predele, saj se tam ljudje veliko ne ukvarjajo s kmetijstvom in se zemljišča posledično zaraščajo.

Preglednica 5: Povprečni rezultati za posamezno katastrsko občino v občini Ajdovščina

	Batuje	Kamnje	Planina	Selo	Skrilje	Šmarje	V. Žablje	Vrtovin
<b>Pogodbena površina [m<sup>2</sup>]</b>	2520	4232	3937	3779	1729	4965	3409	746
<b>Pogodbena cena</b>	6118	8562	5564	4358	2049	11415	6798	970
<b>Cena/m<sup>2</sup></b>	1,9	1,8	1,9	1,5	1,3	2,0	1,8	1,4

Kot sem že omenila, se povprečna prodajna površina giblje okrog 4000 m<sup>2</sup> in v tej preglednici je to jasno razvidno. Kmetje večinoma prodajajo manjše kose zemljišča ali zemljišča, ki so oddaljeni od kmetije. Kupci so po večini kmetje, le malokdaj razni vrtičkarji in ljubitelji narave.

Cena za 1m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča se v občini Ajdovščina giba med 1 in 2 €/m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča. Vodilno vlogo v ceni igra lega parcele in kakovost prsti. Katastrske občine z višjo ceno ležijo na sončni, zavetrni strani, medtem ko katastrske občine z nižjo ceno ležijo na senčni strani ali na robu doline, kjer se ravnina spreminja v hribovja.

Zavedam se, da obravnavani podatki in pridobljeni rezultati niso najbolj zanesljivi, saj so dejanske cene kmetijskih zemljišč nekoliko višje, kot je prikazano v analizi. Razlog za nizke cene so predvsem majhne parcele, ki držijo občutno nižjo ceno, kot pa večje parcele. Verjetno je vzrok potrebno iskati tudi v kvaliteti zemljišča. Skleпам, da so se v povprečju prodajale parcele slabše kvalitete in so zato cene nižje. Kvalitetnejše kose zemljišča pa so ljudje obdržali za lastno uporabo.

## 2.4 Viri

Z iskanjem literature sem pričela v fakultetni knjižnici, splošne podatke o zakonskih podlagah sem poiskala na spletu. Za pridobitev podatkov o poteku in izvedbi komasacije in vrednotenja zemljišč sem se obrnila na Upravno enoto Ajdovščina in Geodetsko upravo Nova Gorica, pisarna Ajdovščina. Zaradi boljšega razumevanja in iskanja novih informacij sem se osebno obrnila tudi na Geodetsko upravo Republike Slovenije v Ljubljani.

## 2.5 Čas obravnave

Literaturo za izdelavo diplomske naloge sem pridobila v maju 2010. Primera vrednotenja kmetijskih zemljišč sta bila izvedena v letih 1984–1992, še vedno pa postopek v enem komasacijskem območju ni popolnoma zaključen.

## 2.6 Metoda dela

Najprej sem analizirala postopek komasacije kmetijskih zemljišč po pravnih predpisih v Republiki Sloveniji. Osredotočila sem se predvsem na vrednotenje kmetijskih zemljišč. Potem sem pridobila literaturo o izvajanju komasacij v občini Ajdovščina in Vipava. V nadaljevanju sem analizirala vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije na dveh primerih. Ker gre za specifično vrednotenje zemljišč, sem analizirala tudi cene kmetijskih zemljišč na obravnavanem območju.

Po izbrani temi za diplomsko delo sem začela z iskanjem ustreznih podatkov o izvajanju komasacij v Občini Ajdovščina in Vipava. Seznanila sem se s celotnim postopkom komasacije in pogostejšimi vzporednimi težavami glede vrednotenja. Osredotočila sem se na komasacijo in vrednotenje kmetijskih zemljišč. Na dveh konkretnih primerih sem analizirala in primerjala vrednotenje kmetijskih zemljišč.

Z elaborati o izvedenih komasacijah sem imela veliko problemov. Zaradi pritožb na vrednotenje so morali na upravni enoti Ajdovščina večino elaboratov posredovati na Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano v Ljubljano. Izbrskali so dva elaborata, ki sta bila v slabšem fizičnem stanju in zaradi hitre priprave le teju pomanjkljiva. Vseeno sta mi elaborata pri pisanju veliko pomagala.

### **3 KOMASACIJA**

#### **3.1 Definicija komasacije**

Komasacija v splošnem pomeni združevanje manjših, razdrobljenih parcel in ponovno razdelitev, zaokroženih zemljišč, med prejšnje lastnike tako, da vsak prejme čim bolj enak kos površine (Priročnik za izvajanje komasacije in vodenje komasacijskega postopka, 1985) .

Glede na namen delimo komasacijo v Republiki Sloveniji v tri skupine:

- komasacija kmetijskih zemljišč,
- komasacija stavbnih zemljišč z namenom izvedbe občinskega lokacijskega načrta,
- komasacija za namen določanja gradbenih parcel že obstoječim objektom.

Pogodbena komasacija se izvede na podlagi pogodbe med lastniki zemljišč in se izvaja na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin.

Upravna komasacija se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku (Komasacija: Kako izpeljati komasacijo v povezavi s podukrepi).

Komasacija je kompleksna naloga, v kateri morajo sodelovati strokovnjaki iz geodetske, pravne, upravne, agronomske in drugih strok. Njena izvedba je smiselna ob predpostavki, da bodo koristi komasacije večje od samih stroškov izvedbe postopka (Triglav, 2006).

Komasacija kmetijskih zemljišč je agrarna operacija, s katero se na obravnavanem območju izboljša pogoje obdelave. V komasacijo so vključena kmetijska zemljišča, lahko tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča.

#### **3.2 Namen komasacije**

Namen komasacije kmetijskih zemljišč je združitev razdrobljenih zemljišč. Do razdrobljenosti parcel lahko pride v primeru dedovanja, izgradnje infrastrukturnih objektov in podobno. Pri združevanju smo pozorni na lego, položaj in velikost parcele, usmeritev kmetij, kmetijsko proizvodnjo (poljedelstvo, vinogradništvo,...) in druge kriterije. Poleg zaokrožitve posesti moramo urediti tudi novo mrežo poti, ki omogoča optimalen dostop. Z novo ureditvijo želimo povečati proizvodno sposobnost zemljišč, saj je obdelovanje večjega kosa zemlje optimalnejše. Namen komasacije je tudi ureditev krajine, pomeni pa tudi doprinos k obnovi zemljiškega katastra (Priročnik za izvajanje komasacije in vodenje komasacijskega postopka, 1985).

#### **3.3 Cilj komasacije**

Komasacije imajo za cilj usposobitev zemljišč za večjo in gospodarnejšo kmetijsko proizvodnjo. Na komasacijskem območju uredimo tudi poti in jarke. Kmetom je primarni cilj zmanjšanje stroškov obdelave, ostalim pa predvsem prilagajanje kmetijstva drugim interesom skupnosti. Država ima boljši nadzor nad obsegom in predvideno količino pridelave ter posledično prilagajanje tržnim potrebam.



Ker pa ima komasacija velik pomen pri spremembi celotnega prostora, moramo poleg naštetega vključiti tudi program razvoja podeželja. Sestavni del razvoja sta tudi melioracijo in ureditev vasi (Priročnik za izvajanje komasacije in vodenje komasacijskega postopka, 1985).

### 3.4 Učinek komasacije

Učinki na posameznih območjih se razlikujejo. Odvisni so od pravilnosti združevanja zemljišč in od volje in sposobnosti kmetov ter občine.

Učinki komasacij (Priročnik za izvajanje komasacije in vodenje komasacijskega postopka, 1985):

- Dejanska obdelovalna površina se poveča. Efekt obdelovalne površine je odvisen od dolžine parcele in največji, če lastnik na parceli prideluje le eno vrsto pridelkov.
- Ekonomičnost obdelave se poveča. Zmanjšajo se stroški in čas premikov in obračanja, učinkovitejša je delo s stroji, bistveno se zmanjšajo meje pred parcelami.
- Proizvodni učinek se poveča, največji je kjer se kmetje skupno odločajo za gojenje iste kulture.
- Ekonomski in socialni učinek je viden, ko se zaradi izvedene komasacije izboljša ekonomski položaj prebivalcev.

Dandanes je vse pomembnejše tudi varovanje naravne in kulturne dediščine. Gre na namreč za estetske, kulturne, zgodovinske in druge vrednote, katere deloma tudi prinašajo gospodarsko korist.

### 3.5 Veljavni zakoni in predpisi o komasaciji

Aktualne zakonske podlage za izvedbo postopka komasacije so:

- Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo) –ZKZ–UPB1 (UL RS št. 55/2003),
- Zakon o evidentiranju nepremičnin –ZEN (UL RS št. 47/2006),
- Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (UL RS št. 95/2004 in 98/2006).

### 3.6 Postopek komasacije

Postopek in faze izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč so v Sloveniji določene s Pravilnikom o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (UL RS št. 95/2004 in UL RS št. 98/2006). Te so:

- predlog za uvedbo komasacijskega postopka,
- odločba o uvedbi komasacije,
- elaborati v postopku komasacije,
- odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada,
- pritožbeni postopek.

### 3.6.1 Predlog za uvedbo komasacijskega postopka

Uvedbo komasacijskega postopka predlagajo upravičenci z vložitvijo predloga za uvedbo komasacijskega postopka pri krajevno pristojni upravni enoti. Priložit je potrebno:

- predvidene meje komasacijskega območja in prikaz obstoječega lastninskega stanja,
- predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja (tekstualni in grafični del),
- pričakovani učinki komasacije,
- seznam lastnikov zemljišč, na predvidenem območju, s podatki o parcelah in površinah,
- seznam članov komasacijskega odbora,
- ime in naslov investitorja komasacije, ki mora biti pravna oseba ter soglasje, da prevzame pravice, odgovornosti in obveznosti povezane s postopkom,
- finančno konstrukcijo pokrivanja stroškov in časovni pregled izvedbe.

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

### 3.6.2 Odločba o uvedbi komasacije

Upravna enota z odločbo uvede postopek komasacije. Odločbo morajo dobiti vsi komasacijski udeleženci, objavi pa se jo tudi na krajevno običajen način. Zaradi zaznambe uvedbe komasacije v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru se odločbo pošlje tudi okrajnemu sodišču in geodetski upravi (UL RS št 98/2006).

Komasacijski postopek vodi upravna enota. Za posamezna opravila je imenovana tudi pet ali več članska komasacijska komisija, v kateri sodelujejo strokovnjaki različnih strok ter en komasacijski udeleženec.

Komasacijsko območje lahko upravna enota poveča ali zmanjša za največ 10 %. Razlog za to je racionalnejša izvedba. V postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje in tudi ne obnova postopka. Na predvidenem območju je prepovedan promet z zemljišči, parcelacija zemljišč, graditev ter sajenje oz. odstranjevanje nasadov ali gozdnega drevja, razen če to predvideva idejna zasnova ureditve komasacijskega območja (UL RS št 98/2006).

### 3.6.3 Elaborati v postopku komasacije

V postopku komasacije je potrebno izdelati naslednje elaborate:

- elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja,
- elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju,
- elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju,
- elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju.

Upravna enota s sklepom o razgrnitvi idejne zasnove pozove komasacijske udeležence, da na razgrnitvi podajo svoje predloge in pripombe. Le te upravna enota obravnava v sodelovanju s sodelujočimi strokovnjaki. Elaborati se dopolnijo ali spremenijo in upravna enota izda sklep o potrditvi elaborata.

Izdelati je potrebno elaborat o ureditvi novih mej, ki ga izdelalo geodetsko podjetje. Komasacijski udeleženci dobijo iz sklada čim bolj zaokrožena zemljišča glede na usmeritev gospodarjenje. Udeležencu, ki vložil v komasacijsko območje več parcel, se dodeli eno večjo parcelo. Zaokrožena zemljišča naj ne bi bila, od bivališča posameznega udeleženca, oddaljena več kot 30 % dlje, kot zemljišča, ki so bila vložena.

Nove parcelne meje se prenesejo iz elaborata nove razdelitve zemljišč v naravo. Komasacijski udeleženci morajo biti povabljeni na dodeljevanje novih zemljišč, seznanjeni z lego mejnikov in seznanitev potrditi s pisno izjavo.

### **3.6.4 Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada**

Odločba o novi razdelitvi vsebuje podatke, ki se nanašajo na posameznega udeleženca in njegovo zemljišče, ter podatke, ki se nanašajo na vse komasacijske udeležence. Podatki za posameznega udeleženca vsebujejo podatke o lastniku, lahko pa tudi podatke o vloženi in dodeljeni zemljiščih.

### **3.6.5 Pritožbeni postopek**

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

Komasacijski udeleženci imajo pravico do pritožbe na izdano odločbo o novi razdelitvi. Pritožbe se rešujejo na prvi in drugi stopnji. O pritožbah odloča pristojno ministrstvo, ki mora imeti na voljo vse elaborate komasacijskega postopka. Odločbo na drugi stopnji je treba izdati najpozneje v enem letu po prejemu pritožbe s spisi.

V kolikor pritožb ne reši Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS, jih rešuje Vrhovno sodišče. Z reševanjem pritožb se lahko, v skrajnih primerih, prerazporedijo tudi zemljišča drugih udeležencev. V kolikor je mogoče se takšne težave rešuje z denarnimi poravnami (UL RS št 98/2006).

## **3.7 Pristojni pri izvajanju komasacije**

(UL RS št 98/06)

### **3.7.1 Komasacijski udeleženci**

Komasacijski udeleženci vplivajo na začetek komasacijskega postopka. Med postopkom sodelujejo s predlogi in pripombami na razgrnjeni elaborat.

### **3.7.2 Upravna enota**

Upravna enota vodi komasacijski postopek in določi komasacijsko komisijo. Tekom postopka ima več nalog: izda odločbo o uvedbi postopka, obravnava pripombe na elaborate, potrdi elaborate, izda novo

odločbo o razdelitvi zemljišč, predloži ustrezno dokumentacijo zemljiški knjigi in geodetski upravi za vpis novega stanja.

### **3.7.3 Občina**

Občina je idejni vodja komasacije in sodeluje s komasacijskimi udeleženci pri pripravi za začetek postopka komasacije. Občina je investitor komasacije zato zagotovi potrebna finančna sredstva za izvedbo. V glavnem pridobiva sredstva iz sklada EU.

### **3.7.4 Geodetsko podjetje**

Geodetsko podjetje izbere občina na javnem razpisu. Podjetje ima naloge z ureditvijo mej, izmero objektov znotraj območja, ki niso predmet komasacije, izdelava elaboratov, seznanitev komasacijskih udeležencev z dodeljenim zemljiščem. Geodetskemu podjetju pomaga tudi kmetijski strokovnjak, ki je zadolžen za vrednotenje kmetijskih zemljišč.

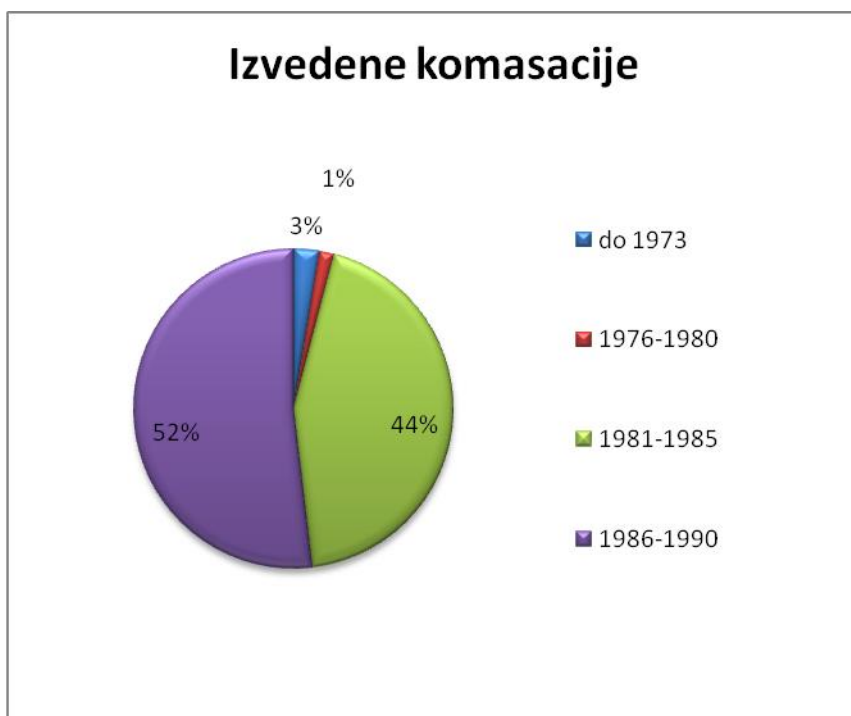
### **3.7.5 Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano**

Ministrstvo pridobi potrebne finančne vire za izvajanje komasacij. Prijavlja se na razpise za razvoj podeželja, ki so sofinancirane iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja. Ministrstvo je zadolženo tudi za reševanje morebitnih pritožb na odločbe o novi razdelitvi.

## **3.8 Komasacija kmetijskih zemljišč v Republiki Sloveniji**

Po drugi svetovni vojni so se v Sloveniji odvijala 4 večja obdobja urejanja kmetijskih površin s komasacijami in melioracijami (Prosen, 2003):

- Prvo obdobje do leta 1973: komasacije in melioracije so izvajale kmetijske organizacije s svojim denarjem in posojili. Opravljene so bile komasacije na območju velikosti 1333ha;
- Drugo obdobje zaznamuje sprejetje Zakona o kmetijskih zemljiščih leta 1973. Zakon je zagotavljal delno financiranje komasacij in melioracij;
- Tretje obdobje 1981–1985, to je najintenzivnejše obdobje urejanja zemljišč. Sprejet je bil Zakon o zagotavljanju in usmerjanju sredstev za usposabljanje zemljišč za družbeno organizirano kmetijsko proizvodnjo (UL SRS 3/82) in obdobje 1986–1990;
- Četrto obdobje po letu 1991. Uveden je bil moratorij za urejanje kmetijskih zemljišč in druge posege v krajino.



Grafikon 1: Obseg izvedenih komasacij po obdobjih

Preglednica 6: Velikost površin v postopku komasacije v različnih obdobjih

Obdobje	Površina [ha]
do 1973	1333
1976–1980	782
1981–1985	22735
1986–1990	26785

(Prosen, 2003, 66 str.)

Po letu 1991 so za določeno obdobje postopki komasacij zamrli. Vzrok zanje je bil predvsem sprememba političnega sistema in organizacije strokovnih služb. Mnogi lastniki se s komasacijskimi postopki niso strinjali. Kar 125 komasacijskih območij ni bilo dokončanih, zato je bil leta 1994 izdelan program sanacije komasacij. Bistvena sprememba je prišla leta 1996, ko stopil v veljavo zakon, da je za uvedbo komasacijskega postopka pomembno soglasje lastnikov, ki imajo v lasti več kot 80 % zemljišč na obravnavanem komasacijskem območju. Leta 1997 se je ponovno pojavilo večje zanimanje za komasacije. Leta 2008 je bilo uvedenih 8 komasacij na skupni površini 4166 ha. V današnjem času se komasacije uvajajo kot posledica zaključevanja denacionalizacijskih postopkov, vse večja pa je tudi zainteresiranost kmetov po združevanju razdrobljenih kosov zemljišč (Komasacija in celovito urejanje podeželskega prostora, 2010).

Izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč je od leta 2006 financirano tudi preko sredstev Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja. Občine se lahko prijavijo na javni razpis Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano in se tako potegujejo za pridobitev nepovratnih sredstev (Komasacija in celovito urejanje podeželskega prostora, 2010).

Marca 2011 je bil na strani Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano objavljen dokončni seznam komasacijskih območij, ki so vključena v Program dokončanja komasacijskega postopka. Vanj je bilo vključenih 15 upravnih enot in 36 komasacijskih območij (Sklep o določitvi komasacijskih območij, 2011).

Osnovni podatki o izvedenih komasacijah v Republiki Sloveniji.

V Sloveniji imamo 770000 kmetijskih gospodinjstev, ki skupaj obdelujejo 486000 ha površin. Povprečna velikost parcele je 0,29 ha. Posamezna kmetija ima povprečno 22 parcel. Komasiranih je bilo približno 60000 ha zemljišč, ki so bila razdeljena v 280 komasacijskih občin (Prosen,2003).

Včasih so ljudje s strahom vključevali njihove parcele v komasacijski postopek, saj so se bali, da bodo v postopku oškodovani. V postopku komasacije igra pomembno vlogo pravilno in pravično razdeljevanje sklada parcel. Za uspešno izvedbo razdeljevanja je potrebo komasacijsko območje natančno pregledat, ovrednotit in šele nato parcele razdeliti med lastnike.

## 4 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Vrednotenje zemljišč, na območju današnje Slovenije sega v obdobje nekdanje Avstro - Ogrske. Vrednotenje zemljišč je bilo takrat uvedeno zaradi obdavčevanja zemljišč. Za pravilno obdavčitev pa je bilo potrebno poznati vrsto zemljišča, zato so jih klasificirali. Izboljšave sta po razpadu Avstro - Ogrske uvedli Nemčija in Avstrija, povzeli pa smo jih tudi mi. Sprva je vrednotenje temeljilo na količini pridelanega žita, na kosu zemljišča, v žitnih enotah. Leta 1984 stopi v veljavo Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. (UL SRS št. 36/1984). Od leta 2008 se ravnamo po Pravilniku o določanju in vodenju bonitet zemljišč (UL SRS št. 47/2008). Trenutno je v pripravi nov zakonik o izvajanju komasacij in vrednotenju, ki stopi v veljavo 30.6.2011.

Vrednotenje kmetijskih zemljišč, ki sloni na ugotavljanju proizvodne sposobnosti tal, se izvaja na osnovi naravnih pogojev. Pri postopku komasacije in podobnih pa ima velik vpliv na spremembo vrednosti tudi človek.

Vrednotenje kmetijskih zemljišč in izdelava elaborata vrednotenja kmetijskih zemljišč je delo agronomov. Vrednotenje kmetijskih zemljišč je eno od pomembnejših del v komasacijskem postopku in je odločilno za pravilno upoštevanje kvalitete zemljišč pri novi razdelitvi zemljišč in pri reševanju ugovorov in pritožb. Metoda, postopek in poravnava razlik v vrednosti so določene z Navodilom za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada (UL SRS št. 34/1988).

Kadar vrednotimo zemljišča v splošnem gledamo pri vrednotenju vpliv naravnih dejavnikov. Pri postopku komasacije je potrebno vrednotiti glede na proizvodno sposobnost tal. Nov zakon bo to spremenil in bo vrednotenje potekalo le bonitiranje zemljišč. Postopek vrednotenja z bonitiranjem pa pri GURS -u uporabljajo že vrsto let.

### 4.1 Zakonodaja in vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije

Na področju vrednotenja kmetijskih zemljišč imamo naslednje zakonske podlage:

- Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (UL SRS št. 36/1984) s priložo Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel;
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitet zemljišč (UL SRS št. 47/2008), ter Tehnično navodilo za določanje bonitet zemljišč;
- Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada (UL SRS št. 34/1988);
- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (UL SRS št. 10/1987 in 30/1989);
- Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč (UL SRS št. 28/1979).

Za vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije se uporablja Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel z dodatno priložo. Ker je omenjen pravilnik stopil v veljavo že leta 1984 so si mnoge ustanove pravilnik kasneje malo prilagodile. V pripravi pa je že nov, izboljšan pravilnik o bonitiranju zemljišč, ki naj bi stopil v veljavo 30.6.2012.

V obdobjih velikih kriz je bilo zelo pomembno, da je bila zemlja čim bolj izkoriščena. Zemljo so strogo ločevali na obdelovalno in ne obdelovalno. Skozi obdobja so se kmetijska zemljišča spreminjala in

menjala svoj namen pridelave, s tem pa se je spremenil tudi način vrednotenja (Košir, Breznik, Maslo, 1999).

Namen vrednotenja kmetijskih zemljišč je danes lahko javen ali zaseben. Za javni namen se kmetijska zemljišča vrednotijo zaradi obdavčitve, razlastitve in agrarnih operacij. Iz javnega vidika pa zaradi prodaje, dedovanja, odškodnin za škode povzročene na kmetijskih zemljiščih in podobno (Košir, Breznik, Maslo, 1999).

Vrednotenje zemljišč se lahko izvede po različnih metodah. Za vrednotenje pri potrebi prodaje, najema, obdavčevanja se uporablja metodo vrednotenja, ki temelji na vplivu naravnih dejavnikov. Pri vrednotenju za potrebe komasacije pa je potrebno vrednotiti glede na proizvodno sposobnost kmetijskega zemljišča.

## **4.2 Vrednotenje zemljišč glede na proizvodno sposobnost kmetijskega zemljišča**

Proizvodna sposobnost je sposobnost zemljišča za pridelavo kmetijskih kultur. Na proizvodno sposobnost vplivajo predvsem pedološke lastnosti ter reliefni vplivi.

### **4.2.1 Tla**

Nastanek in razvoj tal sta odvisna od matične podlage, klime, reliefa, dejavnosti živih organizmov, vključno s človekom in časom (Pirc–Velkavrh, 1998). Območje površine 1 ha se sondira trikrat ali po potrebi večkrat in se tako ugotovi lastnosti tal.

Pri prostorskih analizah in gospodarjenju s prostorom se tla obravnavajo kot zemljišče, ki so omejena s parcelami in znanimi lastniki. Tla so tako naravni vir, ki ga je mogoče izkoriščati za proizvodnjo rastlin, urban prostor, rekreacijo, infrastrukturni koridor in podobno.

Pri oceni tal kmetijskih zemljišč se upošteva:

- trda matična podlaga,
- razvojna stopnja tal,
- tekstura tal,
- ocena lastnosti tal.

#### **4.2.1.1 Trda matična podlaga**

Trda matična podlaga ali geološka podlaga je kamnina, na kateri je prst nastala. Kakovost in proizvodna sposobnost zemljišča je v veliki meri odvisna prav od matične podlage. Pri določanju geološke podlage si pomagamo z geološkimi kartami.

Zemljišča se po geološki podlagi razvršča v 6 glavnih skupin (A, B, C, Č, D in E), te pa so razvrščene še v 20 podskupin.



Preglednica 7: Pregled geoloških podlag po skupinah

Oznaka skupine	Geološka podlaga
A	luvialni sedimenti
	koluviji humozne prsti
B	karbonatni fluvio-glacialni prod
	karbonatne morene
C	karbonatni pobočni grušč
	lapornati sedimenti
	flišni sedimenti
	Sivica
	mehki apnenci
	karbonatne ilovice, peski in peščenjaki
Č	nekarbonatni fluvio-glacialni prod
	nekarbonatne pleistocenske in terciarne gline in ilovice
	nekarbonatni pliocenski peski in prodi
	nekarbonatne gline
D	glinasti skrilavci in peščenjaki
	kremenovi konglomerati
	magnetske in metamorfne kamenine
	apnenci in dolomiti
E	Šota

(Obvezno navodilo)

#### 4.2.1.2 Razvojna stopnja tal

Razvojna stopnja tal se določa po globini in tipih tal, ki so razvrščeni v posamezne enote. Tla, v katerih je več kot 70 % skeleta, se upoštevajo kot geološka podlaga in se jim ne določa razvojne stopnje.

Pri tleh, ki vsebujejo manj kot 70 % skeleta, se pri določanju globine tal pri uvrstitvi v razvojne stopnje upošteva poleg osnovnih horizontov (A, B, C, Č, D in E) tudi prehodne horizonte, ki so lahko A/C, B/C, (B)/C, C/A, C/B in C/(B).

Zemljišča se glede na 14 tipov tal uvrščajo v razvojne stopnje. Razvojne stopnje so označene z oceno od 1 do 7, kjer je 1 najboljša ocena.

#### 4.2.1.3 Tekstura tal

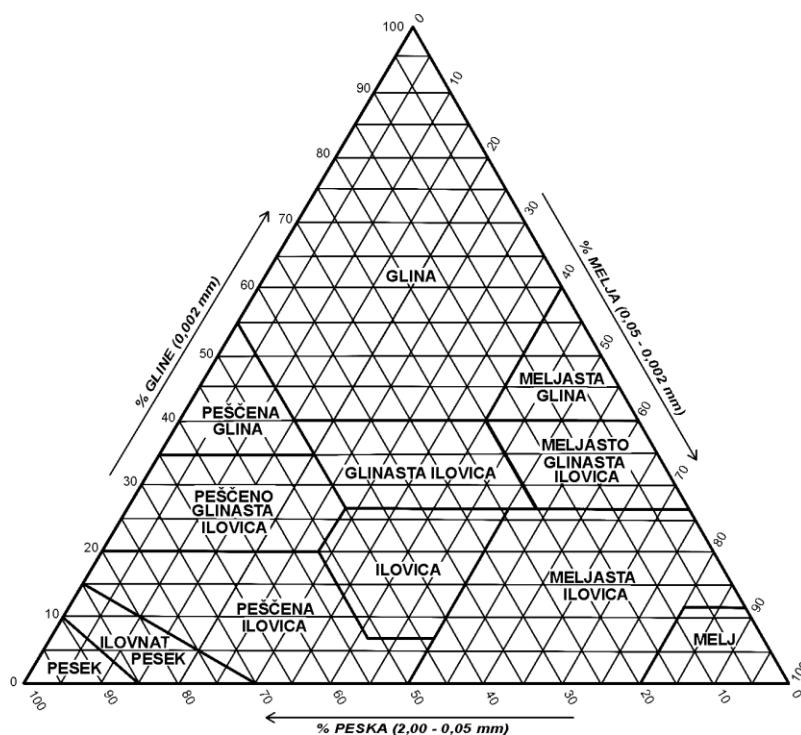
Tla so sestavljena iz mineralnih delcev različnih velikosti in organskih snovi. Tekstura označuje velikost mineralnih talnih delcev, od katerih je odvisna specifična površina delcev in velikost por v tleh.

Tekstura je odvisna od razmerja gline, melja in peščenih delcev v zemlji, presejane skozi sito velikosti 2 mm.

Glede na teksturo se tla uvrstijo v:

- peščena – p,
- ilovnato peščena – ip,
- peščeno ilovnata – pi,
- meljasta – m,

- meljasto ilovnata – mi,
- ilovnata – i,
- glinasto ilovnata – gi,
- peščeno glinasta ilovnata – pgi,
- meljasto glinasto ilovnata – mgi,
- peščeno glinasta – pg,
- glinasta –g,
- meljasto glinasta – mg,
- šotna – š.



Slika 2: Teksturni trikotnik

(Tehnično navodilo za ocenjevanje zemljišč, 2008:62)

Na terenu določimo teksturni razred le približno, s pomočjo prstnega preizkusa. Pri nekaterih zemljiščih opravimo tudi laboratorijske analize, katere rezultate kasneje primerjamo s prstnim preizkusom.

#### 4.2.1.4 Ocena lastnosti tal

Za proizvodno sposobnost zemljišča se ocenjuje osnovno točkovanje tal po naslednji tabeli:

Preglednica 8: Točkovanje lastnosti

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

(UL SRS št. 36/1984)

#### 4.2.2 Klima

Lastnosti klime se ugotavlja na podlagi podatkov iz merilnih postaj, geografske opredelitve Republike Slovenije, ocene možnosti za pridelavo ter najbolj značilnim naravnim rastiščem. Slovenija je opredeljena na 4 makroregije (alpska, dinarska, panonska in sredozemska). V sklopu komasacijskega območja prihaja do razlik pri vrednotenju glede na lego kmetijskega zemljišča. Določeni deli komasacijskega območja so lahko bolj, drugi pa manj izpostavljeni vremenskim vplivom, ležijo lahko na sončni ali senčni strani.

Pri komasaciji je komasacijsko območje tako majhno, da vedno upoštevamo izbrano klimo.

#### 4.2.3 Relief

Točke lastnosti reliefa se ugotavljajo na podlagi odstotka nagiba v razponu od 1 do 10.

Preglednica 9: Točkovanje lastnosti reliefa v odvisnosti od nagiba terena

Nagib v %	Oznaka reliefa	TR
0 –6	Ravnina	10
0 –6	Ravnina z mikro depresijami	9 –10
7 –11	Valovito z rahlimi nagibi	8 –9
12 –17	Zmerno blagi nagib	7 –8
18 –24	Zmerno strmi nagib	6 –7
25 –34	Strmi nagib	4 –5
35 –50	Zelo strmi nagib	2 –5
51 –65	Ekstremno strmi nagib	1 –2
Nad 65	Ekstremne strmine in prepad	1

(UL. SRS št. 36/1984)

#### 4.2.4 Ostali vplivi

Pod ostale vplive se upoštevajo skalovitost zemljišč, poplavnost oz. sušnost zemljišča, vpliv izpostavljenosti vetru, vpliv zasenčenosti zemljišča.

#### Vodne razmere

Ob izkopu talnega profila ugotavljamo tudi prisotnost vode v tleh. Ločimo pet stopenj vodnih razmer:

Preglednica 10: Vodne razmere

Stopnja	Opis tal
5	izjemno suho ali močvirnato zemljišče
4	zelo suho ali zelo mokro zemljišče
3	suho ali vlažno zemljišče
2	občasno presuho ali prevlažno zemljišče
1	normalno zemljišče

(Obvezno navodilo)

Vodne razmere v tleh so odvisne od fizikalnih lastnosti tal, reliefa, klimatskih razmer in vpliva vodnih tokov. Pri opisu pa navedemo tudi vrsto voda (površinska, stoječa, talna, pobočna voda).

### 4.3 Razvrščanje zemljišč v vrednostne razrede

Pri vrednotenju zemljišč se zemljišča razvrstijo v vrednostne razrede. Določi se vrednost parcel in vrednost vrednostnih razredov. Ta faktorja določimo v cenilnih enotah.

Zemljišča se razvrstijo v vrednostne razrede glede na proizvodno sposobnost. Razrede označimo s črkami od A naprej. V istem razredu so zemljišča, s približno enako oceno proizvodne sposobnosti. Označimo posebej za travnike in njive.

Število vrednostnih razredov določimo glede na razpon med številom točk najboljšega in najslabšega zemljišča. Posameznemu vrednostnemu razredu se iz razpona točk določi srednja vrednost, ki predstavlja vrednost za  $1\text{m}^2$ . Proizvodno nesposobna zemljišča se razvrstijo v poseben vrednostni razred.

#### 4.3.1 Določanje vrednostnih parcel v cenilnih enotah

Za določitev vrednosti parcele je potrebno najprej določiti vrednost vrednostnega razreda, v katero sodi parcela. Razredu se določi vrednost v cenilnih enotah za  $1\text{m}^2$ . Do vrednosti pridemo tako, da seštejemo število točk proizvodne sposobnosti in števila točk vrednosti prostora.

Vrednost parcele je zmnožek površine parcele v  $1\text{m}^2$  in vrednost parcele za  $1\text{m}^2$ . Parcela pa lahko spada v več različnih razredov, zato vrednost izračunamo z naslednjo enačbo :

$$V_p = (p_1 \cdot v_1 + p_2 \cdot v_2 + \dots + p_n \cdot v_n)$$

Enačba (1): Izračun vrednosti parcele v cenilnih enotah

$V_p$  – vrednost vložene parcele [c.e. / $\text{m}^2$ ]

$p_1, p_2, p_n$  – površina delov parcele v  $\text{m}^2$

$v_1, v_2, v_n$  – vrednost  $1\text{m}^2$  zemljišča v posamezni vrednostni razred

(Priročnik ..., 1985)

Stranka naj bi po končanem postopku prejela enako vrednost, kot jo je vložila. Ker pa je možno, da prejme manjši kos površine ali manjšo vrednost v cenilnih enotah, lahko razliko prejme tudi v finančnem nadomestilu.

#### **4.4 Elaborat vrednotenja**

V postopku komasacije je potrebno izdelati več elaboratov. Eden izmed njih je elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč na območju komasacije. Elaborat izdelata agronom, ki je opravil vrednotenje kmetijskega zemljišča.

Komasacijski udeleženci lahko podajo svoje predloge in pripombe, o katerih odloča upravna enota. Če upravna enota ugotovi spremembam, mora izdati sklep o potrditvi elaborata.

#### **4.5 Rezultati vrednotenja zemljišč**

Rezultati ocenjevanja tal se lahko poleg komasacij uporabljajo tudi pri različnih drugih gospodarskih panogah (Košir, Breznik in Maslo, 1999):

- obdavčevanje,
- prostorsko planiranje,
- uvajanje primernih kultur,
- razvoj vrste proizvodnje,
- za določanje odškodnin po naravnih nesrečah in podobno.

## 5 ANALIZA VREDNOTENJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V POSTOPKU KOMASACIJE – PRIMER DVEH KOMASACIJ V ZGORNJI VIPAVSKI DOLINI

V osemdesetih letih so razmere na trgu narekovale potrebo po vedno večjih količinah hrane. Cilj po čim večji samooskrbi s kmetijskimi izdelki je narekoval zahtevo po usposobitvi vseh razpoložljivih kmetijskih površin k intenzivnejši proizvodnji. Izdelan program, ki je zajemal Vipavsko dolino je tako predvideval, da se 9000 ha od skupno 16000 ha usposobi v ta namen. V programu so bili zajeti hidromelioracijski in agromelioracijski posegi. Hidromelioracija je bila nujna, saj Vipavska dolina ni imela urejenih vodotokov, niti zadrževalnikov vode. Nujno je bilo odvest hudourniške vode in pripraviti ugoden prostor za kmetijstvo. Istočasno z izvajanjem melioracij naj bi se površine tudi komasirale (Ureditev Vipavske doline, 1985).

Program je predvideval da se usposobi:

- ravninske predele za poljedelsko –vrtarsko pridelovanje. V tem delu so že bili obstoječi intenzivni sadovnjaki,
- prehodno blago nagnjeno in nekoliko višje ležeča zemljišča so predvidena za sadjarsko pridelovanje,
- gričevnato razgibano zemljišče z vinogradniško oziroma sadjarsko pridelovanje.

Po ureditvi naj bi prišlo do bistvenih premikov deležev v korist intenzivnejšega izkoriščanja površin na račun dotedanje ekstenzivne rabe.

Preglednica 11: Delež posameznih kultur pred in po ureditvi Vipavske doline

Kultura	Pred ureditvijo		Po ureditvi	
	Površina v ha	Delež v %	Površina v ha	Delež v %
Poljščine	3350	20,9	6960	43,5
Poljščine – vrtnine	250	1,6	350	2,2
Travniki	8600	53,8	3365	21,0
Sadovnjaki	600	3,8	2440	15,3
Vinogradi	1700	10,6	2058	13,0
Izločine	1500	9,3	810	5,0
<b>Skupaj</b>	<b>16000</b>	<b>100,0</b>	<b>16000</b>	<b>100,0</b>

(Ureditev Vipavske doline, 1985:12)

V obdobju 1980–1991 so se tako izdajale odločbe o uredbi komasacijskega postopka v 10 - ih komasacijskih območjih, na skupni površini 3031 ha. V komasacijskem postopku je na vseh komasacijskih območjih sodelovalo skupno približno 4000 lastnikov. Komasaacija je zajela 9 % vseh kmetijskih površin izpostave IOGU Ajdovščina.

Za nemoten potek ureditvenih del je bilo melioracijsko in komasacijsko območje občine Ajdovščina razdeljeno v deset kompleksov, in sicer:

- Lokavec,
- Manče–Podnanos,
- Slap 1 in Slap 2,
- Vipavski Križ–Male Žablje,
- Log –Zemono,
- Selo–Batuje,
- Vrtovin –Potoče,
- Dolenje– Ustje,
- Lozice,
- Brje–Žablje.

V obravnavo vrednotenja kmetijskih površin sem vključila dve komasacijski območji, in sicer:

- Log–Zemono, ki leži v občini Vipava in
- Selo–Batuje, ki leži v občini Ajdovščina.



Slika 3: Prikaz lege posameznega komasacijskega območja

### 5.1 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju Log–Zemono

Komasacijsko območje zajema dele naslednjih katastrskih občin:

- Budanje
- Šturje
- Vipava
- Vrhpolje

Vrednotenje rodovitnosti tal je bilo izvedeno v smislu Navodil o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (UL SRS št. 22/81).



### 5.1.1 Uvod

Komasacijsko območje leži v Zgornjem delu Vipavske doline in obsega skupno 672,5 ha zemljišč. Obravnavani del polja je bil prvi v nizu treh komasacij. Dve območji sta sledili kasneje.

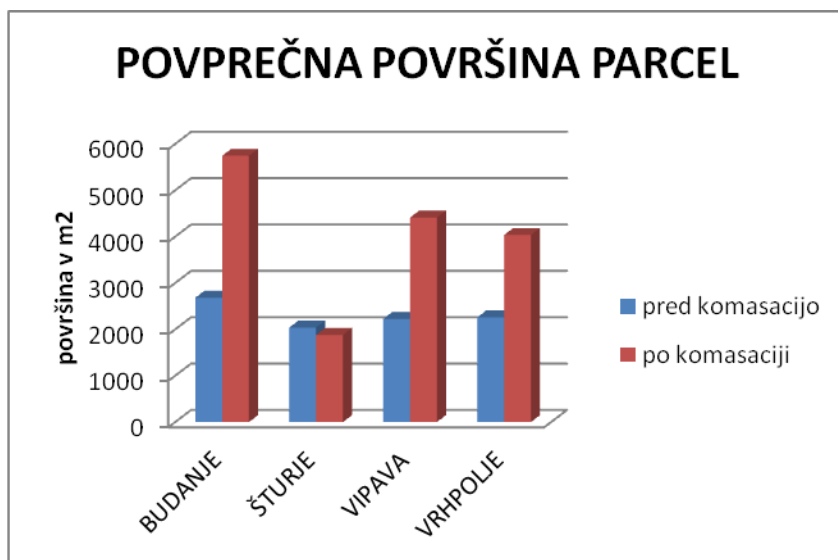
### 5.1.2 Splošne značilnosti komasacijskega območja

Obravnavano območje zajema dno Vipavske doline. Razprostira se med južnimi obronki Nanosa na severu in Kovka na severozahodu. Na jugu je omejeno z reko Vipavo, izvzeto je urbano območje mesta Vipave in dveh gričev, ki predstavljata končni groblji ledenikov. Severno od reke Vipave so prevladovali travniki, ob sami reki pa njive z vmesnimi travniki.

Preglednica 12: Stanje parcel pred in po komasaciji na območju Log–Zemona

Katastrska občina	Število parcel		Površina povprečne parcele [m <sup>2</sup> ]		
	Pred komasacijo	Po komasaciji	Pred komasacijo	Po komasaciji	Koeficient povečave
<b>BUDANJE</b>	772	349	2683	5745	2,1
<b>ŠTURJE</b>	201	194	2039	1881	0,9
<b>VIPAVA</b>	882	474	2228	4413	2,0
<b>VRHPOLJE</b>	1009	523	2259	4036	1,8
<b>Skupaj</b>	2864	1540	9209	16075	1,7

(Elaborat razdelitve zemljišč, 1985, priloga)



Grafikon 2: Povprečna površina parcel na komasacijskem območju Log–Zemona

### 5.1.3 Vrednotenje zemljišč

V postopku vrednotenja kmetijskih zemljišč je potrebno zložbo zemljišč najprej pravilno ovrednotiti. Vrednotenje je potekalo na osnovi proizvodno sposobnost kmetijskih zemljišč. Kmetijska zemljišča so razvrstili v vrednostne razrede, ki se jih označi s črkami od A naprej. Vsak vrednostni razred se ovrednoti s številom točk in cenilnimi enotami za m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča. V posameznem vrednostnem razredu so zemljišča s približno enako oceno proizvodne sposobnosti. Meje med vrednostnimi razredi se določijo na podlagi sondiranja in zemeljskih izkopov. Število vrednostnih razredov je odvisno od razpona števila točk.



Slika 4: Del komasacijskega območja Log–Zemono

V nadaljevanju je podrobno prikazan postopek vrednotenja.

#### 5.1.3.1 Raziskave tal

Sestava tal je na komasacijskem območju v večini enaka, tla sestavljajo laporji in peščenjaki. Tla se po času in načinu nastanka razlikujemo in jih lahko razdelimo v dve skupini.

Prvo skupino predstavljajo aluvialni in koluvialni nanosi Vipave in njenih pritokov. Zgornje plasti tal so tu skeletoidna, spodaj pa plast skeleta. Skelet je po velikosti zrn fin ali zmeren, tla pa so srednje globoka do globoka. Opisana zemljišča se nahajajo na višje ležečih delih dna doline. Ker so tla skeletna so ta zemljišča bolj občutljiva na sušo, se pa hitreje ogrevajo in so zato primerna za gojenje velike večine kultur.

Drugo skupino zemljišč tvorita dva ločena kompleksa mladega nanosa, katerega so nanесли vodotoki in veter. Na obeh aluvialno - eolskih nanosih imajo zemljišča zelo globoka tla z ugodno granulacijo. Zaradi nizke lege ob vodotokih mikroklima teh zemljišč ni ugodna saj so izpostavljena slani in se počasneje segrevajo.

### 5.1.3.2 Vrednostni razredi

Na obravnavanem območju so potekale tudi terenske raziskave in sicer sondiranje zemljišč, izkop pedoloških profilov ter vzorčenje. Analiza vzorcev tal je pokazala, da v pogledu kemične reakcije na območju cele komasacije ni bistvenih razlik. Zato so zemljišča, glede na notranje lastnosti tal in zunanjo okolje, razdeljena v pet vrednostnih razredov.

Preglednica 13: Vrednostni razredi in točkovanje na komasacijskem območju Log–Zemona

Vrednostni razred	Globina	Opis tal	Št. točk	Cenilna enota/m <sup>2</sup>
<b>A</b>	nad 110 cm	meljasta ilovica	958	72,9
<b>B</b>	cca 95 cm	peščena ilovica s skeletom, ilovica s skeletom	920	70,0
<b>C</b>	cca 85 cm	peščena ilovica s skeletom, ilovnati pesek s skeletom	855	65,1
<b>D</b>	cca 75 cm	peščena ilovica s skeletom	796	60,9
<b>E</b>	cca 65 cm	Peščena ilovica s skeletom	719	54,7

(Elaborat razdelitve zemljišč, 1985)

## 5.2 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju Selo–Batuje

Komasacijsko območje zajema:

- del katastrske občine Selo,
- del katastrske občine Batuje v skupni izmeri 33ha.

### 5.2.1 Uvod

Komasacijsko območje leži v Zgornjem delu Vipavske doline in obsega skupno nekaj manj kot 40 ha zemljišč. Terenski del raziskav in cenitev zemljišč je opravil Geodetskega zavoda RS, oddelek za komasacije, septembra 1989. Nova razdelitev zemljišč stopi v veljavo junija 1991.

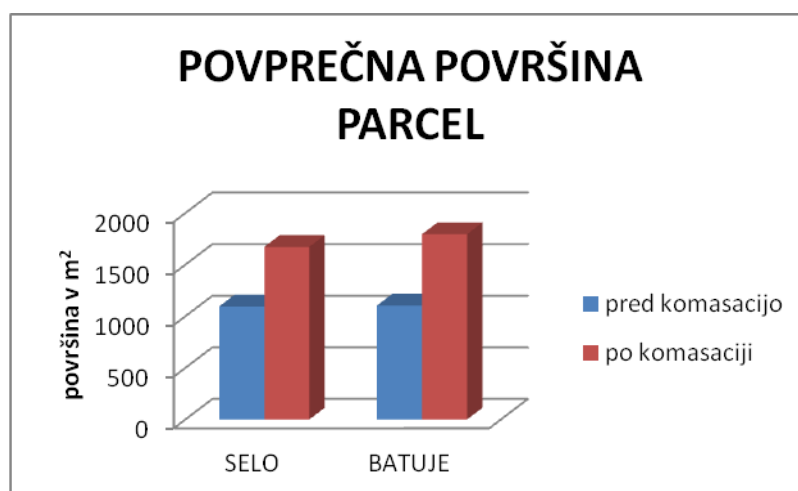
### 5.2.2 Splošne značilnosti komasacijskega območja

Območje zajema ravninski del Vipavske doline med vasmi Selo in Batuje. Večji del območja je raven, ponekod na robu komasacijskega območja se teren rahlo dviguje. Po sredini območja teče potok.

Preglednica 14: Stanje parcel pred in po komasaciji na komasacijskem območju Selo–Batuje

Katastrska občina	Število parcel		Površina povprečne parcele [m <sup>2</sup> ]	
	Pred komasacijo	Po komasaciji	Pred komasacijo	Po komasaciji
SELO	187	130	1095	1672
BATUJE	115	64	1104	1795
skupaj	302	194	1098	1712

(Elaborat vrednotenja, 1991, priloga)



Grafikon 3: Povprečna površina parcel na komasacijskem območju Selo–Batuje

V postopku komasacije je sodelovalo 133 komasacijskih udeležencev s 302 parcelami. Skupna dolžina poti, ki je pred komasacijo znašala 1,4 km, se je z izvedbo postopka povečala na 3,3 km, dolžina kanalov pa iz 1,8 km na 3,4 km. Zaradi povečanja površine melioracijskih jarkov in poti se je površina zemljišč zmanjšala za 8 %.

### 5.2.3 Vrednotenje zemljišč

Vrednotenje kmetijskih zemljišč je v obeh obravnavanih primerih vodil Geodetski zavod v Ljubljani. Postopka se v vrednotenju nista veliko razlikovala. Vrednotenje je bilo izvedeno v skladu z veljavno zakonodajo.

#### 5.2.3.1 Raziskave tal

Na komasacijskem območju je geološka podlaga pobočni grušč, ki ga sestavljajo kosi apnenca in dolomita. Med njimi najdemo večje kose fliša (lapor in peščenjak). Delež gline je velik zaradi hitrejšega preperevanja laporja kot peščenjaka. Na prehodu iz nagnjenega terena v ravnino naletimo na nekaj izvirov, ki vplivajo na prekomerno nasičenost tal z vodo.

Izkopanih je bilo 5 pedoloških profilov za detaljne analize in narejenih 82 vrtin. Profil so opisali v skladu s priročnikom »Ocenjevanje tal v SRS«, BF v Ljubljani, aprila 1077, avtorja dr. Dušana Štepančiča.

### 5.2.3.2 Vrednostni razredi

Pri vrednotenju proizvodne sposobnosti zemljišč se talne vrednosti ocenjujejo s pomočjo ocenjevalnih lestvic (UL SRS št. 34/88). Poleg sposobnosti zemljišča so upoštevali še vrednost prostora. To je vrednost, ki jo imajo vsa zemljišča na komasacijskem območju ne glede na oceno tal in druge pogoje proizvodnje. Določi se v višini 20 % od števila točk najboljšega vrednostnega razreda v tem območju.

Pri ocenjevanju njivskih zemljišč se zemljišča ocenjuje s točkami v razponu 7–100 točk. Ocenjuje se matično podlago, teksturo tal in razvojno stopnjo tal. Pri travniških zemljiščih, ki jih je na obravnavanem območju večina, se točke razdelijo v razponu 7–88 točk. Upošteva se teksturo tal, razvojno stopnjo tal in vodne razmere.

Zemljišča so bila na osnovi omenjenih pravilnikov razdeljena kot je prikazano v preglednici:

Preglednica 15: Tabela vrednostnih razredov

Vrednostni razredi	Št. točk	Tip tal
<b>A</b>	56	globok ravninski psevdoglej (60 cm)
<b>B</b>	49	srednje globok ravninski psevdoglej (40 – 60 cm)
<b>C</b>	42	srednje močan hipoglej (35 – 50 cm)
<b>D</b>	33	srednje močan hipoglej (20 –35 cm)
<b>E</b>	24	plitva sprstenina rendzina
<b>F</b>	17	izsekane gozdne površine na plitvih tleh
<b>G</b>	/	neplodno

(Elaborat vrednotenja, 1991)

V komasacijskem območju predstavljajo tla iz vrednostnega razreda A najboljša njivska zemljišča. V vrednostni razred B spadajo tudi že nekatera boljše travnata zemljišča, ki so bila ocenjena z 49 točkami. V vrednostni razred G spadajo neplodna zemljišča in je bila njihova vrednost predstavljena le kot vrednost prostora, ki znaša 20 % vrednosti najboljšega zemljišča na komasacijskem območju.

Predstavljena primera se razlikujeta v številu vrednostnih razredov, načinu točkovanja in vrednotenja. V primeru Log–Zemona so izračunavali cenilne enote/m<sup>2</sup>, medtem ko jih v primeru Selo–Batuje niso.

### 5.3 Ugotovitve glede vrednotenja kmetijskih zemljišč

Vrednotenje zemljišč v postopku komasacije je temeljilo na metodi, ki je v Sloveniji predstavljena s pravilnikom za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih kmetijskih zemljišč (UL SRS št 36/1984). Slabost je predstavljalo dejstvo, da je bil pravilnik osnovno pripravljen za namene vrednotenja katastrske klasifikacije in ne izvajanju agrarnih operacij.

Iz razgovora na UE Ajdovščina sem ugotovila, da veliko ljudi z izvedenim vrednotenjem kmetijskih zemljišč ni bilo zadovoljnih. Nekateri so se z dodeljenim zemljišče sprijaznili, drugi so se na postopek pritožili. Iz komasacijskega sklada se je pritožilo 10–12 % komasacijskih udeležencev. Lastniki so se večinoma pritoževali na slabo kvaliteto, na lokacijo in tudi na obliko dodeljenega kmetijskega zemljišča. Strinjali so se, da sami veliko bolje poznajo zemljišča, ki ga tudi obdelujejo, kot pa agronomi in bi zato morali delno sodelovati pri vrednotenju. Iz vsega omenjenega lahko sklepamo, da je zadovoljstvo lastnikov v veliki meri odvisno prav od vrednotenja. To samo potrjuje, da je vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije ključnega pomena.

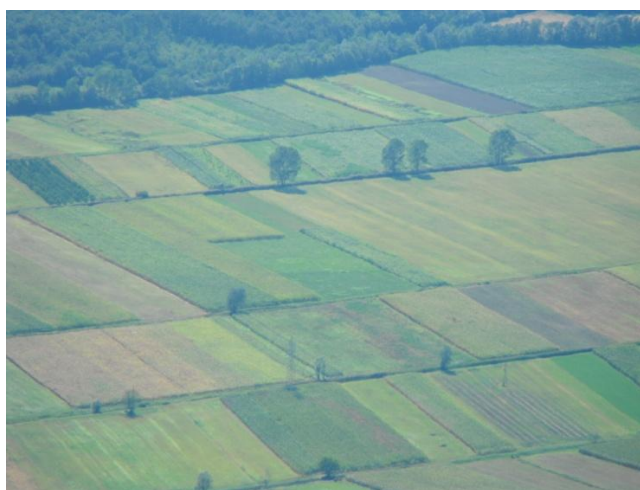
### 5.4 Razdelitve parcel

Po vrednotenju je sledila razparcelacija in dodelitev na novo razdeljenih zemljišč lastnikom. Pri dodeljevanju parcel so igrali vlogo različni atributi.

Komisija je upoštevala:

- manjše parcele lastnika se združijo v eno večjo,
- lastnik dobi parcelo približno na isti lokaciji kot je bila prejšnja,
- večji kmetje dobijo ugodnejše pozicije parcel,
- oddaljenost od doma je čim krajša,
- parcele, kjer bodo posejane iste kulture so skupaj.

Razdeljevanje v Vipavski dolini in v obravnavanih primerih je potekalo po zgoraj navedenih kriterijih, nikjer pa niso bili zapisani oziroma točkovni posamezni kriteriji.



Slika 5: Ureditev kmetijskih površin po izvedeni komasaciji

Negativen odnos komasacijskih udeležencev do izvajanja postopkov je prišel najbolj do izraza na komasacijskem območju Log–Zemona, kjer so nekateri nezadovoljni lastniki namerno odstranjevali postavljene mejnike. Svoje nezadovoljstvo s postopkom komasacije in razdelitve so izražali tudi z obdelovanjem zemljišč po starem posestnem stanju, s čemer so onemogočale obdelavo novim lastnikom.

Veliko lastnikov se je na razdelitev pritožilo. Lastniki so se čutili oškodovani in so se s pritožbami obračalo na upravno enoto. Na prvi stopnji je pritožbe reševala komasacijska komisija oziroma upravni organ, pristojen za kmetijske zadeve. Del pritožb se je na ta način zadovoljivo rešil. Velika večina pritožb se je reševala na drugi stopnji, zaradi česar se je postopek še podaljšal. Veliki večini pritožb je bilo ugodeno in vrnjena finančna sredstva.

Danes je komasacija na komasacijskem območju Selo – Batuje končana. Lastniki so vsa zemljišča vpisali v zemljiško knjigo. Na komasacijskem območju Log–Zemona je še 5–10 % zemljišč, ki niso vpisana v zemljiško knjigo. Lastniki se še vedno pritožujejo, da so bili v postopku komasacije oškodovani.

Preglednica 16: Združeni podatki po katastrskih občinah obravnavanih komasacijskih območij

Komasacijsko območje	Katastrska občina	Število parcel		Površina povprečne parcele [m <sup>2</sup> ]	
		Pred komasacijo	Po komasaciji	Pred komasacijo	Po komasaciji
LOG–ZEMONO	BUDANJE	772	349	2683	5745
	ŠTURJE	201	194	2039	1881
	VIPAVA	882	474	2228	4413
	VRHPOLJE	1009	523	2259	4036
SELO–BATUJE	SELO	187	130	1095	1672
	BATUJE	115	64	1104	1795

Iz preglednice 16 je razvidno, da se je število parcel na katastrskem območju zmanjšalo in povprečna površina parcele povečala.

Glavni cilj komasacije, povečava razpoložljivih kmetijskih površin in večja pridelava hrane ob zmanjšanih stroških, je bil uspešen. Izvedena komasacija je poleg ekonomskih učinkov prinesla tudi prostorsko ureditev ter ureditev pravnih razmerij v smislu obnovitve zemljiškega katastra.

Sklop komasacij, ki so se izvajale v osemdesetih in začetku devetdesetih let pa ni zavzel celotnega območja Zgornje Vipavske doline. Še vedno se v dolini nahajajo območja, kjer bo v prihodnje potrebna izvedba komasacije. Z gradnjo avtocestnega križa skozi dolino so se ponovno razkosale določene parcele, ki so v teh letih izvrstno služile svojemu namenu. Najverjetneje bodo naslednji sklopi komasacij zavzeli območja, ki še niso bila komasirana in območja ob avtocesti. Kdaj bo do tega prišlo, pa ostaja neznanka. Strokovnjaki se strinjajo, da je potrebno najprej dokončati komasacije iz preteklega sklopa in nato začeti komasirati površine, ki stopijo v veljavo nov pravilnik o vrednotenju.

## 5.5 Primerjava vrednotenja kmetijskih zemljišč na Vipavskem in v Podravju

V 80-ih letih so se za komasacijo na obsežnejših območjih med prvimi odločili na Vipavskem in v Podravju. Za primerjavo poteka postopkov komasacije in vrednotenja kmetijskih zemljišč sem podatke za Podravje privzela iz diplomske naloge z naslovom Vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije kmetijskih zemljišč avtorice Polonce Fištravec (2008). Diplomsko delo zajema analizo komasacij treh komasacijskih območij v občini Ormož in Sveti Tomaž, ki so se izvajala vzporedno s komasacijo na Vipavskem.

Postopek komasacije se je na Vipavskem pričel na Ajdovskem polju, leta 1980 z izdajo odločbe o uvedbi komasacijskega postopka. Zadnje komasacijsko območje, kjer se je izvajal postopek je Selo–Batuje, kjer se je postopek začel leta 1991. Komasacijski postopek je do izdajo odločbe o novi razdelitvi, na posameznem komasacijskem območju trajal 4 leta. Na SV Slovenije se je komasacija začela izvajati v letih 1982–1989. V povprečju je postopek trajal 14 let.

Celotna komasacijsko območje se je razprostiralo na 3031 ha površine. Povprečna velikost komasacijskega območja je na Vipavskem obsegala 280 ha površine. Največje polje je zajemalo 976 ha. Povprečna velikost parcele po izvedeni komasacije je na Vipavskem 3500 m<sup>2</sup>. Parcele so se povsod povečale. Povprečni faktor povečave je znašal 2,0. V Podravju so komasacijska območja zajemala nekoliko večje kose kmetijskih zemljišč. Eno izmed večjih območij je pokrivalo več kot 1000 ha. Povprečna velikost parcele po izvedeni komasaciji je znašala 7500 m<sup>2</sup>, kjer je znašal koeficient povečave 2,5. Ravno v komasacijski površini se najverjetneje skriva razlog, zakaj so bili postopki na Vipavskem prej zaključeni.

Na komasacijskem območju v Zgornji Vipavski dolini so bili analizirani elaborati bolj površinsko izdelani, saj so vsebovali so le najnujnejše podatke. Podrobno je bilo opisano komasacijsko območje in pedološke lastnosti kmetijskih zemljišč. Elaboratu je bila priložena tudi kopija načrta vrtin, ki so jih naredili za podrobno analizo tal. Metoda del in izvedene laboratorijske analize niso bile opisane. Zaradi manjšega območja elaborat ni zajemal opisa klimatskih razmer na različnih delih komasacijskega območja. Primerljivo območje je vse našteje opise in metode vsebovalo. Je pa res, da so bile ponekod metode in analize zgolj omenjene.

Pri vrednotenju kmetijskih zemljišč sta si območji zelo podobni. Obe sta namreč vsebovali opise vrednostnih razredov. Vrednosti posameznih razredov so bile točkovanje z osnovnim točkovanjem. Točkovanje v cenilnih enotah je vsebovalo le malo elaboratov v obeh primerljivih območjih. Vrednosti v denarnih enotah so vsebovali le elaborati v Podravju. V nobenem območju elaboratu niso dodajali popravka ocene tal in dopolnilnega točkovanja.

V grobem gledano sta oba komasacijska postopka potekala precej podobno. Največja slabost se je pokazala pri obsegu komasacijskega območja. Na Vipavskem je območje zajemalo manjše površine in so bili zato postopki komasacije hitreje izpeljani. Sami elaborati so bili na Vipavskem manj obširni in posledično prej izdelani kar je tudi pripomoglo k hitrejšemu poteku izvedbe komasacije. Na obeh koncih Slovenije se lastniki zemljišč, ki so bila vključena v postopek komasacije strinjajo, da je bila komasacija za namene kmetijstva dobro izvedena. Parcele posameznih lastnikov so se v večini primerov združile in povečale. Kmetje so tako dobili priložnost, da se razvoj intenzivnega kmetijstva poveča.



## 6 ZAKLJUČEK

Komasacija kmetijskih zemljišč je dolgotrajen in zahteven postopek, za uspešnost le tega pa je potrebno sodelovanje veliko strokovnjakov iz različnih področij. Najpomembnejši del celotnega postopka komasacije je vrednotenje. Vrednotenje izvede agronom, ki se razgleda na terenu in kasneje ovrednoti posamezna območja. Komasacijsko območje razdeli v več vrednostnih razredov. Kmet, ki vloži v komasacijo svojo parcelo, dobi povrnjeno zemljišče v enaki vrednosti. Če se izkaže, da je vrednost manjša se mu razlika izplača v denarnem znesku. Novo stanje je potrebno vpisati v zemljiški kataster in zemljiško knjigo. Z vpisom novega stanja se komasacijski postopek zaključí.

Analiza statističnih podatkov o trenutnih prodajnih cenah kmetijskih zemljišč v občini Ajdovščina in občini Vipava je pokazala, kakšne so trenutne razmere na trgu. Ugotovila sem, da se s kmetijskimi zemljišči veliko ne trguje, če pa se so to slabše kakovostna zemljišča, manjših površin. Visoko ceno imajo parcele večjih dimenzij, ki pa se na prodajnem trgu le redko pojavijo.

V diplomski nalogi sta obravnavana dva primera iz Vipavske doline. Pri analiziranju primerov sem skušala prikazati potek vrednotenja kmetijskih zemljišč in potrebna znanja za to. Postopek same komasacije in vrednotenja kmetijskih površin se je v obeh primerih izvajal na podoben način, skladno z veljavnim pravilnikom. Z vrednotenjem ljudje niso bili zadovoljni. Menili so, da so v komasacijski sklad vložili po kvaliteti boljše zemljišča kot so jim bila dodeljena. Iz tega sklepamo, da je vrednotenje ključen del postopka komasacije.

Danes se lastniki kmetijskih zemljišč strinjajo, da je bila komasacija konkretno izvedena in je veliko doprinesla k razvoju intenzivnega kmetijstva. Strinjajo se, da je boljše imeti manj parcel večjih površin in pravih oblik, saj je te lažje obdelovati.

Komasacija kmetijskih zemljišč bo potrebno izvajati tudi v prihodnosti. Imela bo pomembno vlogo pri urejanju kmetijskih zemljišč in urejanju celostnega podeželskega okolja.

## VIRI

- Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju: Ugotavljanje rodovitnosti tal ob reviziji katastrske klasifikacije zemljišč za namene komasacij na komasacijskem območju Zemono SO Ajdovščina. 1985. Geodetski zavod SRS Ljubljana, Ljubljana: 7 f, Oddelek za komasacijo zemljišč.
- Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju Selo – Batuje. 1991. Geodetski zavod SRS Ljubljana, Ljubljana: 38 f, Oddelek za komasacijo zemljišč.
- Elektronska stran občine Ajdovščina. 2011.  
<http://www.ajdovscina.si/> (pridobljeno 25. 3. 2011)
- Elektronska stran občine Vipava. 2011.  
<http://www.vipava.si/> (pridobljeno 25. 3. 2011)
- Fištravec, P. 2008. Vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije kmetijskih zemljišč. Diplomski naloga. Ljubljana, (UL FGG) : 74 str.
- KOMASACIJE: Kako izpeljati komasacijo v povezavi s podukrepi KOP. 2011.  
[http://rkg.gov.si/GERK/Pomoc/sc.jsp?action=entry&entry\\_id=3110](http://rkg.gov.si/GERK/Pomoc/sc.jsp?action=entry&entry_id=3110) (pridobljeno 22.3.2011)
- Komasacije in celovito urejanje podeželskega prostora. 2010. Ljubljana, Celje. Univerza v Prvo vmesno poročilo. Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Biotehnična fakulteta. 36 str.
- Košir, J., Breznik, B., Maslo G. 1999. Vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč. Priročnik za vrednotenje, ocenjevanje in katastrsko klasifikacijo zemljišč. Ljubljana, Ministrstvo za pravosodje. 90 str.
- Lesar, A. 1985. Priročnik za izvajanje komasacije in vodenje in vodenje komasacijskega postopka. Ljubljana. Republiška geodetska uprava Ljubljana. 97 str.
- Matos, M. 1999. Slovenija – pokrajina in ljudje, 2. izdaja. Ljubljana. Mladinska knjiga. 193–233 str.
- Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. Posebna priloga, ki je sestavni del Pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. Ljubljana, Geodetska uprava RS: 48 f
- Popis kmetijskih gospodarstev, Slovenija 2000. Št 777, Ljubljana, 2002.  
[http://www.stat.si/publikacije/pub\\_rr777-02.asp](http://www.stat.si/publikacije/pub_rr777-02.asp) (pridobljeno 20.8.2011).
- Popis slovenskih kmetijstev, Slovenija 2000. Preglednice. 2002. Statistični letopis 2002. Ljubljana. Statistični urad Republike Slovenije: str. 57.  
<http://www.stat.si/> (pridobljeno 20.8.2011)
- Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. UL RS št. 95/04 in 98/06  
[http://www.mkgp.gov.si/si/o\\_ministrstvu/direktorati/direktorat\\_za\\_kmetijstvo/starasektor\\_za\\_ra\\_zvoj\\_podezelja\\_in\\_strukturno\\_politiko/komasacije/](http://www.mkgp.gov.si/si/o_ministrstvu/direktorati/direktorat_za_kmetijstvo/starasektor_za_ra_zvoj_podezelja_in_strukturno_politiko/komasacije/) (pridobljeno 22. 4. 2011)
- 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, Socialistična republika Slovenije, Republiška geodetska uprava: 97 str.
- Prosen, A. 2003. Stanje in perspektiva izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Geodetski vestnik 47, 1&2: 64–74 str.
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Slep o določitvi komasacijskih območij, ki so vključena v Program dokončanja komasacijskih postopkov. 2011. Ljubljana: 2 str.

- Štritof – Brus, M. 2006. Postopek komasacije s praktičnimi primeri: pojasnila Zakona o urejanju prostora in sprememb zakonodaje. Ljubljana, GV Izobraževanje, izobraževanje in svetovanje: 119 str.
- Tehnična navodila določanje bonitet zemljišča. UL št. 47/2008: 91 str.
- Triglav, J. 2006. Razvoj podeželja s pomočjo komasacijskih kmetijskih zemljišč. Geodetski vestnik 50, 1: 44–59.
- Ureditev Vipavske doline za intenzivno kmetijsko proizvodnjo. 1985. Nova Gorica, VIPA – Inženiring za izvedbo programa »Vipavska dolina«: 16 str.
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB1). UL RS št. 55/03.  
[http://www.mkgp.gov.si/si/o\\_ministrstvu/direktorati/direktorat\\_za\\_kmetijstvo/starasektor\\_za\\_ra\\_zvoj\\_podezelja\\_in\\_strukturno\\_politiko/komasacije/](http://www.mkgp.gov.si/si/o_ministrstvu/direktorati/direktorat_za_kmetijstvo/starasektor_za_ra_zvoj_podezelja_in_strukturno_politiko/komasacije/) (pridobljeno 22.4.2011)

## **PRILOGE**

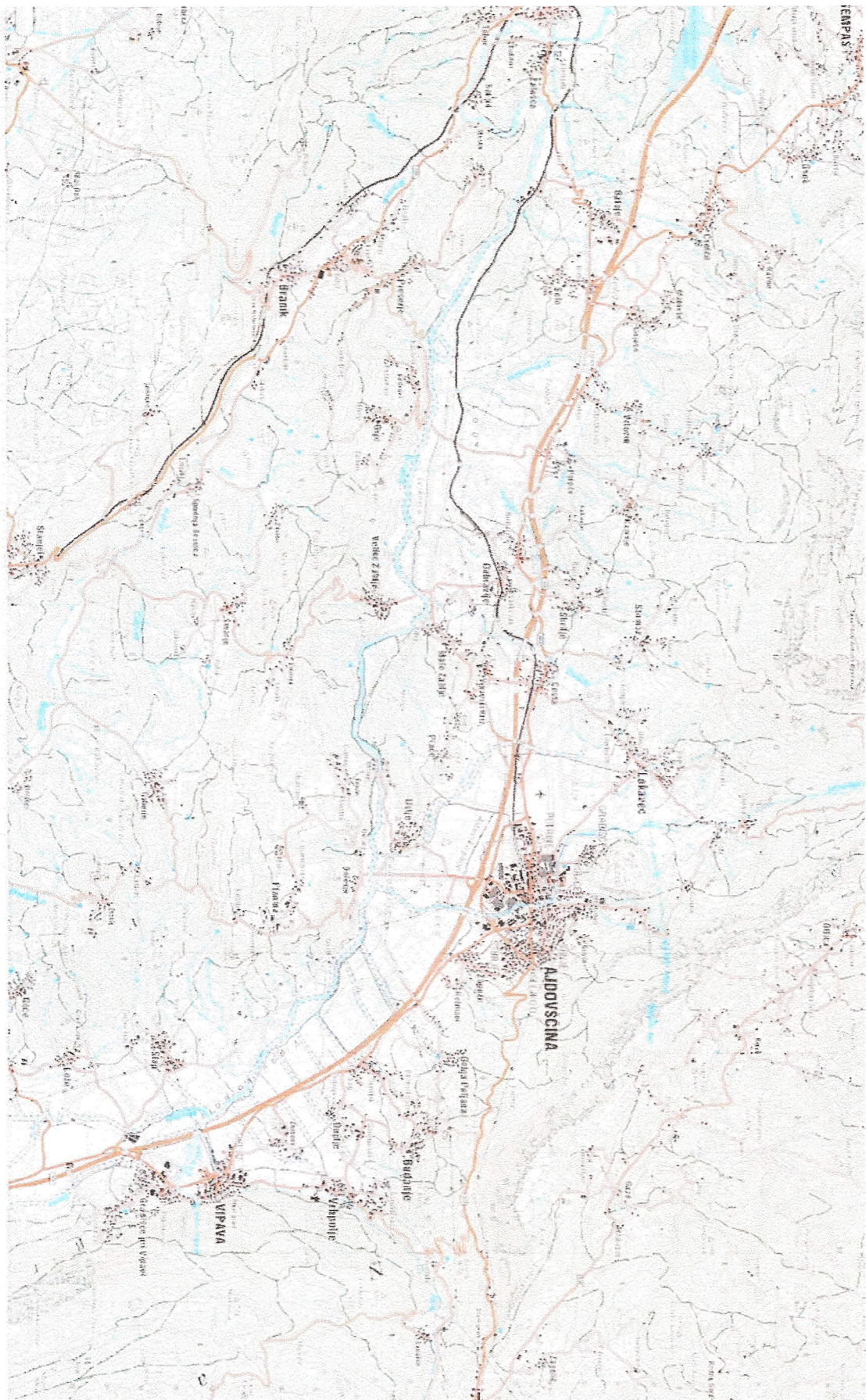
Priloga A: Obravnavani komasacijski območji na digitalnem katastrskem načrtu

Priloga B: Ugotavljanje rodovitnosti za namene komasacije na komasacijskem območju »SELO«

## **PRILOGA A**

Obravnavani komasacijski območji na digitalnem katastrskem načrtu (M=1:50000)

(Vir: Digitalni katastrski načrt)



## **PRILOGA B**

Ugotavljanje rodovitnosti za namene komasacije na komasacijskem območju »SELO«



GEODETSKI ZAVOD RS, p.o.  
Oddelek za komasacije

D.E. Vrednotenje kmetijskih zemljišč

Ugotavljanje rodovitnosti za namene komasacije  
na komasacijskem območju "S E L O"



Vodja oddelka za komasacije

Janez Urh, dipl.ing.geod.

Ljubljana, februar 1991





## V S E B I N A

1. Uvod
2. Splošne značilnosti komasacijskega območja "Selo"
  - 2.1. Relief in vodne razmere
  - 2.2. Tla
3. Metode dela
  - 3.1. Terenske raziskave
  - 3.2. Laboratorijske raziskave
4. Cenitev zemljišč
  - 4.1. Vrednostni razredi
5. Prikaz vrednostnih oz. menjalnih razredov proizvodne sposobnosti zemljišč z relativnim odnosom med posameznimi razredi
6. Priloge
  - 6.1. Opisi talnih profilov in izračun vrednosti talnih enot v točkah
  - 6.2. Opisi talnih profilov glede na granulometrične in kemične preiskave tal
  - 6.3. Grafični prikaz menjalnih razredov
  - 6.4. Ugovori na vrednotenje
    - 6.4.1. Poročilo o ponovnem preverjanju proizvodne sposobnosti nekaterih parcel na komasacijskem območju



## 1. Uvod

Komasacijsko območje Selo leži v osrednjem delu Vipavske doline, približno 15 km od Ajdovščine proti Novi Gorici, levo in desno od ceste Ajdovščina - Dornberk, med vasmi Selo in Batuje.

Območje obsega 40 ha zemljišč.

Terenski del raziskav in cenitev zemljišč so opravili delavci Geodetskega zavoda RS, Oddelek za komasacije, v septembru 1989.

Raziskave so bile narejene v obliki sondiranja zemljišč, napravljena je bila mreža vrtin s holandskim svedom ter z izkopom talnih profilov, od koder so bili vzeti vzorci tal in opisane talne enote. Laboratorijske analize je opravil Kmetijski zavod iz Maribora.

Elaborat obsega sledeče elemente:

- pedološko karto s prikazom razprostranjenosti talnih enot, ter označena mesta pedoloških profilov
- poročilo o talnih lastnostih posameznih talnih enot z opisom pedoloških profilov in izidom laboratorijskih raziskav



## 2. SPLOŠNE ZNAČILNOSTI KOMASACIJSKEGA OBMOČJA

### 2.1. Lega in relief

Območje zajema ravninski del doline med vasmi Selo in Batuje. Večji del območja je raven, ponekod se na robu komasacijskega območja dviguje. Po sredini območja teče potok.

Komasacijsko območje leži v katastrskem okraju Gorica in zajema katastrski občini Selo in Batuje.

### 2.2. Tla in vodne razmere

Na komasacijskem območju je geološka podlaga pobočni gruč, ki ga sestavljajo kosi apnenca in dolomita, med njimi pa obsegajo večji delež flišne kamenine (lapor in peščenjak). Ker prepareva lapor mnogo hitreje kot peščenjak, je delež gline zelo velik.

Na prehodu iz nagnjenega terena v ravnino naletimo na nekaj izvirov, ki vplivajo na prekomerno nasičenost tal z vodo. Ker je na tem delu območja tudi delež gline precej velik je posledica tvorbe glejev in psevdoglejev z bolj ali manj izraženimi procesi oglejevanja.



### 3. METODE DELA

#### 3.1. Terenske raziskave

Izkopanih je bilo 5 pedoloških profilov za detaljne analize, eden pedološki profil z opisom profila in napravljene 82 vrtin (sond). Profili so opisani v skladu s priročnikom "Ocenjevanje tal v SRS", BF v Ljubljani, april 1977, avtorja dr. Stepančič Dušana.

#### 3.2. Laboratorijske raziskave

Pet talnih profilov je bilo analiziranih v skladu s predpisi za ocenjevanje in ugotavljanje proizvodne sposobnosti vzorenih parcel (Uradni list SRS, št. 36/84). V okviru teh raziskav so bile opravljene sledeče analize:

- zrnavost tal (tekstura) je bila določena po internacionalni pipet B metodi; peptizacija talnih vzorcev je bila izvršena z natrijevim pirofosfatom ( $0,4 \text{ n Na}_2\text{P}_2\text{O}_7$ )
- reakcija tal (pH) je bila določena elektrometrično s stekleno in kolomel elektrodo. Meritve so bile napravljene v suspenziji tal z  $0,1 \text{ n}$  raztopino KCl
- ogljik (organska snov) je bil določen z bikromatno metodo Wakley - Black
- lahko dostopna  $\text{P}_2\text{O}_5$  in  $\text{K}_2\text{O}$  sta bila določena po metodi Al



#### 4. CENITEV ZEMLJIŠČ

Pri vrednotenju proizvodne sposobnosti zemljišč se talne lastnosti ocenjujejo s pomočjo ocenjevalnih lestvic, ki so prikazane v "Pravilniku za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel" (Uradni list SRS, št. 34/88). Glavna novost tega navodila je, da se poleg proizvodne sposobnosti tal upošteva tudi vrednost prostora. To je vrednost, ki jo imajo vsa zemljišča na komasacijskem območju ne glede na oceno tal in druge pogoje za proizvodnjo. Določi se v višini 20 % od števila točk najboljšega vrednostnega razreda na tem območju.

Zemljišča katerih talne razmere omogočajo njivsko pridelavo se ocenjujejo po njivski lestvici. Večina zemljišč na danem območju, ki so zaradi prevelike vlažnosti tal primernejša za travnike, pa se ocenjujejo po travniški lestvici. Tabela ocenjevanja njivskih zemljišč ima razpon od 7 - 100 točk, tabela travniških zemljišč pa 7 - 88 točk.

Pri ocenjevanju njivskih zemljišč se upoštevajo sledeči parametri:

- geološka podlaga
- tekstura tal
- razvojna stopnja tal

Pri travniških zemljiščih pa se upoštevajo:

- vodne razmere
- tekstura tal
- razvojna stopnja tal

## KOMASACIJA S E L O

5. Prikaz menjalnih razredov po proizvodni sposobnosti zemljiše, ter prikaz menjalnih odnosov med razredi

Menj. raz.	Točke proiz. spos. tal	Točke proiz. spos. tal + vredn. prost.	Vredn. zemlj. v c.e./m <sup>2</sup>	Menjalni odnosi						
------------	------------------------	--	-------------------------------------	-----------------	--	--	--	--	--	--

				Vlozeno zemljišče							
				Dodelj. zemlj.	A	B	C	D	E	F	G
A	56	67	100	A	1,00	0,89	0,79	0,66	0,52	0,42	0,16
B	49	60	89	B	1,12	1,00	0,89	0,74	0,58	0,47	0,18
C	42	53	79	C	1,27	1,13	1,00	0,84	0,66	0,53	0,20
D	33	44	66	D	1,51	1,35	1,20	1,00	0,79	0,64	0,24
E	24	35	52	E	1,92	1,71	1,52	1,27	1,00	0,81	0,31
F	17	28	42	F	2,38	2,12	1,88	1,57	1,24	1,00	0,38
G	NPL	11	16	G	6,25	5,56	4,94	4,12	3,25	2,62	1,00

Vrednost prostora ima vrednost 20 % od števila točk najboljšega vrednostnega razreda - A, kar znaša 11 točk. Takšna vrednost velja za neplodna zemljišča.