

Katastrska klasifikacija v informacijskem sistemu zemljiškega katastra kot podlaga za povezavo z drugimi evidencami o zemljišču

Katastrska klasifikacija je po Pravilniku za katastrsko klasifikacijo zemljišč (Uradni list SRS, št. 28/79) uvrščanje zemljišč v katastrsko kulturo, katastrski razred in izpeljavo teh podatkov v zemljiškem katastru. Osnovni namen podatkov katastrske klasifikacije je bil (ob nastanku) pravičnejše obdavčevanje, sčasoma pa se je uporabnost podatkov razširila tudi na druge uporabnike, predvsem zaradi pravne veljave in obravnave vseh zemljišč – parcel v Sloveniji. V predlaganih smernicah želim prikazati predvsem smisel in gospodarnost obstoječega sistema s potrebnimi izboljšavami in navezavo na druge znane informacije oziroma sisteme vrednotenja zemljišč, ki bi lahko imeli za osnovo bonitiranje zemljišč z že znano kulturo in razredom.

Katastrska klasifikacija se izvaja ob rednem vzdrževanju zemljiškega katastra na podlagi prijav – zahtevkov strank, po uradni dolžnosti, po končanih agrarnih operacijah (hidromelioracije, arondacije, komasacije. Osnovna teritorialna enota za katastrsko klasifikacijo je katastrski okraj. V Sloveniji je 42 katastrskih okrajev, ki med seboj niso primerljivi, zato so podatki katastrske klasifikacije (katastrska kultura in katastrski razred) možni strokovne interpretacije le na podlagi vzorčnih (standardnih) parcel.

V okviru geodetske službe je organizirana strokovnooperativna skupina katastrskih agronomov (z opravljenim izpitom iz katastrske klasifikacije zemljišč in pooblastilom za izvajanje katastrske klasifikacije), zaposlenih na območnih geodetskih upravah, ki izvajajo katastrsko klasifikacijo na posameznih območjih. Skupina ima obvezna mesečna izobraževanja (upravno-pravni del ter strokovno-teoretični del) s praktičnimi primeri na celem območju Slovenije. Istočasno so zunaj geodetske službe zaposleni tudi zunanji sodelavci z opravljenim izpitom in pooblastilom, ki se občasno tudi vključujejo v izvajanje katastrske klasifikacije ter sodelujejo pri pripravi in izvedbi izobraževanj. Glede na nezainteresiranost uporabnikov podatkov katastrske klasifikacije v 80. letih se je katastrska klasifikacija izvajala le po končanih komasacijah, novih izmerah, opravljenih je bilo okoli 250 revizij vrst rabe v okviru katastrskih občin na intenzivnem območju za kmetijsko proizvodnjo. Revizija katastrske klasifikacije (vzorčne parcele) je bila prepuščena v pristojnost glavnega urada Geodetske uprave Republike Slovenije, ki pa je imela pri tem veliko težav (zaposlitev strokovnega kadra, nerazumevanje za posodobitev sistema s strani drugih ministrstev) ter je ob dokončanju izdelave elaborata za katastrski okraj Kanal

projektno nalogo v celoti prekinila. Tako so bili po sodobnih načelih izdelani elaborati za katastrski okraj Tolmin, Bovec, Kanal in deloma Gorica, v pripravi so bili tudi osnovni podatki in načela ob novih izmerah in komasacijah, vendar pa zaradi nerazumevanja zunanjih uporabnikov še vedno čakajo na potrditev, kar pa ni možno brez soglasja vseh zainteresiranih.

Projektna naloga obnove in posodobitve sistema katastrske klasifikacije je ob strokovnem sodelovanju vseh katastrskih agronomov v Sloveniji izdelana za povezavo vseh dosedanjih uporabnikov, ki želijo strokovne in pravnoveljavne osnovne podatke (vrsta rabe, razred, boniteta tal – zemljišč) o parceli.

Strokovni podatki zemljiškega katastra, pridobljeni na terenu, znani ter dovolj zanesljivi podatki drugih evidenc, obstoječega stanja v zemljiškem katastru ter pridobljeni podatki z daljinskim zaznavanjem (ter katastrskih načrtov), so na podlagi izkušenj in študij delovne skupine katastrskih agronomov dovolj veliko zagotovilo za pripravo osnove in razvoja pričakovanih novih metodologij vrednotenja zemljišč. Študija in zagotovilo Biotehniške fakultete, da je pripravljena simulacija vhodnih podatkov, zbranih v postopku katastrske klasifikacije edina zanesljiva in ustrezna za ekonomski izračun dohodka na osnovno enoto – parcelo, samo potrjuje že staro pravilo o (ne)rušenju sistema, ampak obnovi in posodobitvi.

Stanje na področju podatkov katastrske klasifikacije se iz nekdanjega slabo vzdrževanega sistema le postopoma izboljšuje zlasti tam, kjer je zaposlen katastrski agronom. Pobude za minimalno in postopno vzdrževanje sistema ter sistematični pristop k reviziji vrste rabe zemljišč so popolnoma ustavljeni, sistemske (zakonske) probleme rešujemo sproti, vendar brez stališč drugih resornih organov, ki so tudi pristojni pri gospodarjenju s kmetijskimi zemljišči. Sistem katastrske klasifikacije je edini, s katerim lahko dobimo informacijo za katerokoli parcelo v Sloveniji, temelji na preizkušeni in utečeni metodologiji vrednotenja in poteka ne glede na dnevne spremembe in želje zemljiške politike. Katastrska klasifikacija je edina uzakonjena in uradno veljavna, leta 1984 posodobljena z objavljenim Pravilnikom za bonitiranje zemljišč (ki se uporablja tudi pri drugih uporabnikih – komasacije zemljišč, pedološko kartiranje, cenitev zemljišč, druge države, ki imajo podoben sistem vrednotenja – Avstrija, Švica, Hrvaška, Nemčija). V okviru postopka katastrske klasifikacije zemljišč – parceli dobi vsaka obravnavana parcela katastrsko kulturo, razred in število bonitetnih točk. Vsi postopki so pravnoveljavni, evidentirani (podpisan zapisnik) in shranjeni na računalniških medijih.

Predlagane rešitve v smislu posodobitve sistema katastrske klasifikacije so lahko le osnova za druge uporabnike, ki si lahko po svojih zahtevah in željah nadgrajujejo osnovni sistem. Zemljiški kataster lahko zagotovi za vsako parcelo vrsto rabe (katastrsko kulturo in katastrski razred ter bonitetne točke parcele), pravnoveljavno stanje v povezavi z že utečenim sistemom zemljiške knjige ter možnost (na podlagi zbranih podatkov in dejanskega stanja) preračuna dejanske (ne tržne) vrednosti zemljišč. V povezavi z Ministrstvom za finance metodologija omogoča tudi nadzor nad tržnimi cenami zemljišč – pretok informacij je omogočen v obeh smereh. Prikazana načela, kakovost in raznovrstnost podatkov ter možnosti posredovanja in uporabe podatkov v prikazanem programu so del že izdelanega sistema, ki ga je treba le dopoljevati in izmenjavati podatke.

A) Načela za evidentiranje oziroma vrednotenje zemljišč:

- natančnost opredelitve do parcele in povezljivost podatkov z zemljiškim katastrom – zahteva misije FAO
- osnovni podatek parcela s katastrsko kulturo, razredom in število bonitetnih točk
- obravnava vseh zemljišč – (za celotno Slovenijo), ki so po zemljiškem katastru uvrščene med kmetijska zemljišča
- ohranijo se vse dosedanje katastrske kulture in razred kot osnovna informacija, dodajo pa se še bonitetne točke
- sistem katastrskih okrajev se poenoti
- sistematsko izvajanje bonitiranja zemljišč – gostitev mreže
- povezava z zemljiško knjigo
- povezava z Ministrstvom za finance – Upravo za javne prihodke, izračuni dohodka zemljišča, cena in vrednost zemljišča
- uporaba predpisanih standardnih (vhodnih) podatkov, ki so potrebni za simulacije in izračune vrednosti – vrednotenja zemljišč (parcele) za različne namene
- možnost uporabe že obstoječih evidenc o zemljiščih
- postavitve standardnih parcel in obratov – kmetij za spremljanje proizvodnje
- izračunani (simulirani) podatki so osnova za vse ostale metodologije – ki so pripete na podatke zemljiškega katastra in bi lahko v prehodnem obdobju priredile metodologije na novih osnovah
- vrednotenje mora biti enostavno in glede na stopnjo dosegljivosti vhodnih podatkov tudi zanesljivo.

B) Kakovost izvornih podatkov, lociranih na parcelo:

- izvorni podatki vzorčnih parcel (zemljiški kataster, parcela)
- podatki vzorčnih parcel (pred uvedbo bonitiranja, parcela)
- pridobljeni podatki iz vlog in zahtevkov (zemljiški kataster, parcela)
- izvorni podatki ob novih izmerah (zemljiški kataster, parcela)
- izvorni podatki iz agrarnih operacij (komasacije, arondacije, melioracije; parcele)
- podatki dejanskega stanja v zemljiškem katastru (parcele)
- izvorni podatki pedološke karte (M 1:25 000, 1:50 000)
- drugi podatki, potrebni in uporabni za simulacije (območja, 1:5 000, 1:10 000, 1:25 000 ...).

C) Osnovni viri za pridobivanje podatkov katastrske klasifikacije :

- podatki iz meritev – opisov na terenu, vključno z bonitiranjem
- geološka karta (1:100 000)
- klimatološka karta (1:250 000)
- pedološka karta – opisi na terenu, vključno z bonitiranjem (1:25 000, 1:50 000)
- agrarne operacije, melioracije – opisi na terenu, vključno z bonitiranjem (1:2 000, 1:2 880, 1:5 000 ...)
- agrokarta (PKN 1: 5 000)

- kategorizacija (PKN, TKN 1:5 000).
Simulacija (program) za ekonomski izračun proizvodne sposobnosti zemljišč je izdelana in preizkušena z vhodnimi podatki na Biotehniški fakulteti.

D) Načini pridobivanja podatkov:

- neposredno iz elaboratov katastrske klasifikacije (vzorčne parcele)
- neposredno iz opisov zapisnikov pri vodenju postopkov za katastrsko klasifikacijo
- neposredno iz elaboratov pri revizijah vrst rabe, novih izmerah
- neposredno iz elaboratov agrarnih operacij (obvezni standard za vhodne podatke pri simulaciji)
- posredno (parcele) iz pedološke karte
- posredno iz podatkov drugačnega merila drugih evidenc.

E) Kategorije vhodnih podatkov katastrske klasifikacije

Pravnoveljavno stanje v povezavi z zemljiško knjigo (lastništvo) in Ministrstvom za finance (katastrski dohodek), vrednost nepremičnine.

I. kategorija

Izvorni podatki vzorčnih parcel (pravno stanje) z vsemi zahtevanimi podatki, primerni za pripravo monitoringa spremljave proizvodnje (vzorčne parcele) – pavšalni del (vse meritve so opravljene na terenu, prednost je zanesljivost podatkov).

II. kategorija

Izvorni podatki meritev, ki se izvajajo ob prijavih strank, izmer, po uradni dolžnosti in so osnova v formatu za neposredno simulacijo (pravno stanje). Podatki se uporabljajo za povezavo in gostitev mreže podatkov I. kategorije (vse meritve so opravljene na terenu, velika zanesljivost podatkov).

III. kategorija

Podatki, ki so na voljo iz obstoječega zemljiškega katastra in drugih primerljivih evidenc. Podatki so pravnoveljavni, ne zagotavljajo pa zanesljivosti podatkov za neposredne preračune (tudi bonitiranje) in simulacije brez standardnega tveganja in jih je treba preveriti. Na osnovi podatkov zemljiškega katastra je možno ugotavljanje osnovnega potenciala zemljišča.

F) Vzdrževanje oziroma vzpostavitev osnovnih (merjenih) podatkov za simulacije in vrednotenja zemljišč (III. kategorija in druge evidence):

- prevera – vzdrževanje z upravnim postopkom
- ob relativno majhni gostoti standardnih (merjenih) podatkov I. in II. kategorije je popolnoma realno ob sodobni tehnologiji (DOF, urejeni katastrski načrt, DKN) celotno območje vključiti na novi sistem vrednotenja.

G) Cilj predlaganega projekta (Shema):

- vsi podatki so locirani na natančnost parcele, kar je tudi pogoj FAO,
- osnovna katastrska klasifikacija je lahko ne glede na različno stanje v zemljiškem katastru in stanje v naravi potencial možnega izkoriščanja zemljišč,

- neposreden prehod (s prehodnim obdobjem) na enostavnejši način katastrske klasifikacije, ne glede na morebitne spremembe zakonodaje (podatki so reverzibilni); sistem pri tem ne bo rušen, dodana bo neposredno (in posredno) informacija o boniteti tal, uporabniki se bodo sami odločali za nadgradnjo sistema, obstoj katastrskih okrajev ne bo več potreben,
- uporaba (neposredna in posredna) že vseh do sedaj zbranih podatkov in meritev, ki so na voljo v Sloveniji,
- vključevanje domačih strokovnjakov in delavcev in uporaba že preizkušene tehnologije,
- priprava osnove (elaborati in baza zemljiškega katastra z vrsto rabe, razredom, bonitetnimi točkami) za vse dosedanje uporabnike katastrske klasifikacije,
- priprava osnove za uporabo metodologij: vrednosti – cene zemljišč, osnova za obdavčitev nepremičnin, katastrski dohodek na osnovi simulacij vhodnih podatkov,
- primerljivost osnovnih podatkov s podatki v drugih državah,
- prikaz resursa države,
- glede na zanesljivost izvornih podatkov je možen prehod takoj (veliko tveganje) oziroma postopoma (takoj in gostitev mreže podatkov),
- minimalno število strokovnega in operativnega kadra (ki je že usposobljen),
- gostitev podatkov poteka ob sprotne reševanju zadev na terenu oziroma v pisarni,
- dokončna in enotna ureditev vrednotenja za celo Slovenijo, rešitev problemov v zvezi s pristojnostjo in vzdrževanjem posameznih evidenc,
- dokončna, preizkušena in urejena zakonodaja na tem področju.

H) Čas, potreben za uresničitev naloge:

- 1. leto testiranje v okviru revidiranih katastrskih okrajev in obstoječega stanja
- 2. leto testna vzpostavitev metodologije za celo Slovenijo
- 3. leto operativni prehodi na metodologijo s sistemi gostitve podatkov, vzpostavitve monitoringov itd.
- 4. leto in dalje – strokovno in operativno delo na terenu in v pisarni.

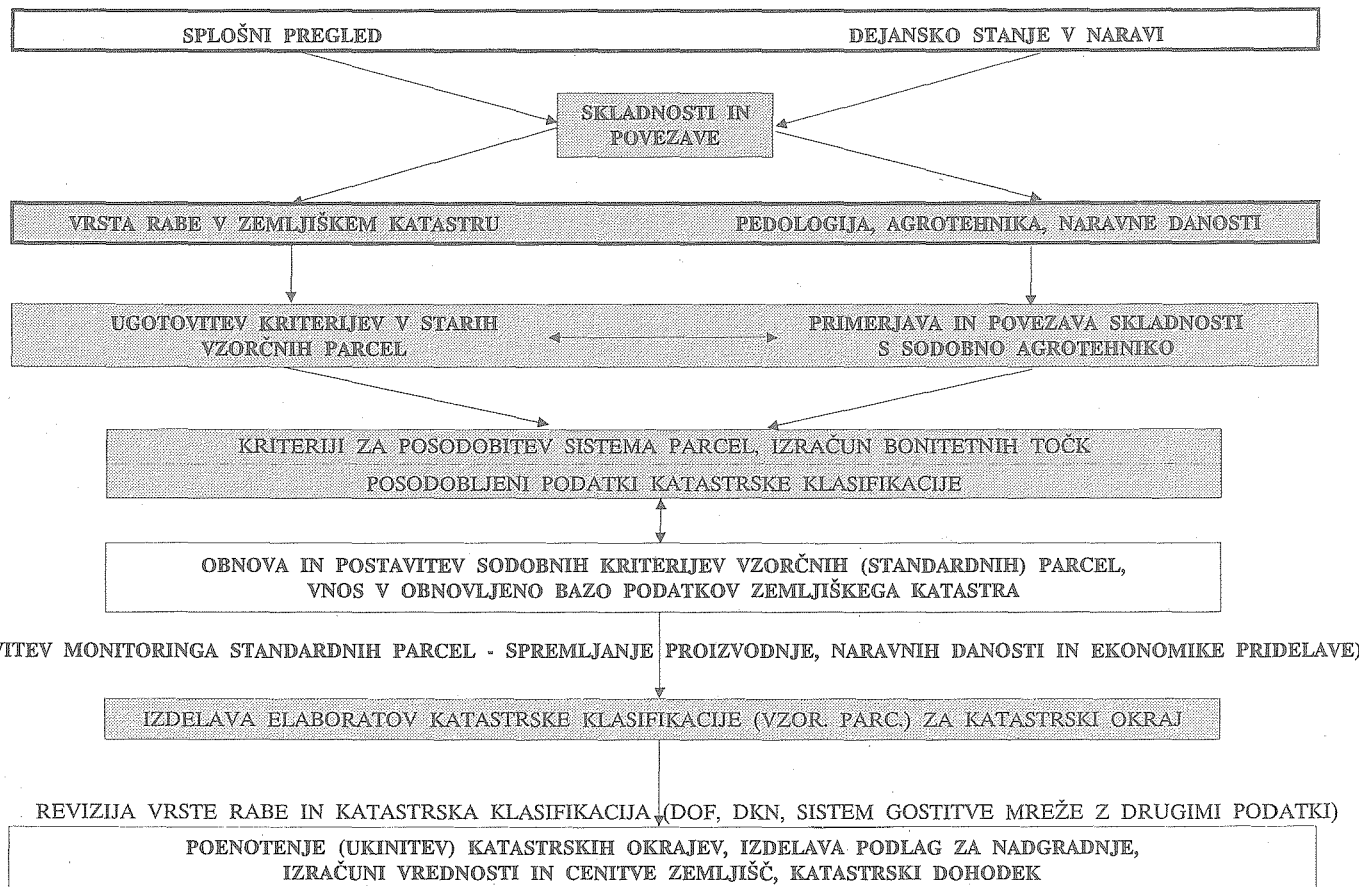
Poenotenje katastrskih okrajev poteka v dveh fazah:

- ugotovitev sodobnih načel za vse katastrske kulture in razrede v vseh katastrskih okrajih, vnos načel v elaborate katastrske klasifikacije, dodelitev bonitetnih točk
- na podlagi elaboratov katastrske klasifikacije dodelitev bonitetnih točk vsem parcelam v zemljiškem katastru po posameznih katastrskih okrajih (osnovno stanje katastrske klasifikacije v zemljiškem katastru)
- poenotenje (računalniška obdelava podatkov) vseh katastrskih okrajev, ločeno po katastrskih kulturah
- vnos že znanih podatkov o meritvah (bonitiranju) na parcelah.

I) Pogoji za uresničitev predlagane naloge:

- dostop do vseh uporabnih podatkov, predvidene simulacije in osnovne vzpostavitve baze podatkov

Shema projekta posodobitve sistema katastrske klasifikacije kot podlaga in nadgradnja drugih evidenc



- seznanjenost in soglasje vseh uporabnikov za predlagan način
- poenotenost pristopa k predlaganemu sistemu na ravni ministrstev (Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstvo za finance, Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za pravosodje) ter zagotavljanje strokovnega kadra pri nadzoru nad izvajanjem določenih faz dela.

Viri:

- Četina, A. et al., *Prispevek k razvoju metod vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč. Geodetski vestnik, Ljubljana, 1991, letnik 35, št. 4*
- Košir, J., *Delovno gradivo za katastrsko klasifikacijo zemljišč. Geodetska uprava Republike Slovenije, 1995*
- Košir, J., *Projekt posodobitve sistema in podatkov katastrske klasifikacije. Geodetski vestnik, Ljubljana, 1996, letnik 40, št. 2*
- Košir, J. et al., *Postavitev osnov katastrske klasifikacije v katastrskem okraju Bovec in Tolmin. Geodetska uprava Republike Slovenije, 1995*
- Maslo, G. et al., *Seminarsko gradivo za preizkus strokovnosti sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke. Ministrstvo za pravosodje, 1996*
- Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. Uradni list SRS, 1984, št. 36*
- Pravilnik o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru. Uradni list SRS, 1982, št. 41*
- Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč. Uradni list SRS, 1979, št. 28*
- Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. Uradni list SRS, 1984, št. 36*
- Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka. Uradni list SRS, 1976, št. 23 in 1988, št. 24*
- Zakon o zemljiškem katastru. Uradni list SRS, 1974, št. 16*
- Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS, 1995, št. 33*

Janez Košir
Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana

Prispelo za objavo: 1997-10-21

Upravljanje z nepremičninami v evropskem prostoru in nekatere medresorske aktivnosti v Sloveniji

UVOD

Slovenija se pospešeno približuje združeni Evropi in evropskemu gospodarskemu prostoru. Država se s svojo politiko prilagaja novim razmeram in pripravlja na evropski izziv. Tako smo nedavno spremenili 68. člen ustave, sprejeli prve predpise zaščitne zakonodaje in ratificirali pridružitveni sporazum z Evropsko unijo. V bodoče naj bi usmerjali gospodarski in družbeni razvoj po načelih trajnostnega razvoja ter zaključili prehod v tržno gospodarstvo. Vse aktivnosti države bodo v prihodnjih nekaj letih naravnane na izpolnitev potrebnih pogojev za postopno vključitev Slovenije v Evropsko unijo. Skladno s spremenjenim pravnim režimom se bo slovenski nepremičninski trg v bližnji prihodnosti odprl tudi za omejeno število tujcev. Na