

Po drugi vojni so bila dela na mreži I. reda zaključena leta 1948 z izvedbo dveh naslonjenih mrež, ki sta prekrili Gorenjsko, Primorsko, Istro in jadransko obalo z otoki. Zelo hitro so štiri leta za tem dokončali sedanjo mrežo II. reda, do leta 1967 pa tudi ostale rede triangulacije. Skoraj polovico tega dela smo opravili slovenski geodeti, ostalo pa Vojaškogeografski inštitut iz Beograda in še nekatere neslovenske ustanove. Drugi del, zaradi razpada države nedokončani del jugoslovanskega obdobja, se začenja že okoli leta 1963 z obnovo stabilizacije in z izvedbo kvalitetnih kotnih opazovanj v mreži I. reda. V tem času (celo nekaj let prej) so bile pri nas opazovane tudi prve Laplaceove in geoidne točke.

Pred dvajsetimi leti pa se je v triangulaciji začela tudi povsem slovenska iniciativa. V okviru raznih raziskav je bilo najprej izmerjeno veliko število stranic I. reda (59) in II. reda; opravili smo nekaj območnih sanacij mrež višjih redov; uspešno smo vpeljali navezovalne mreže (ki vključujejo sanacijo trigonometričnih točk nižjih redov); pomnožili smo geoidne točke. Zadnjih pet let, ko ni več ovir in prepovedi za povezovanje z Evropo, pa smo se vključevali v regionalne GPS-kampanje, od katerih je bila najpomembnejša prav letošnja (zaključena v začetku oktobra 1995), saj je zajela celotno slovensko mrežo I. reda.

Podatkov, ki čakajo na razgledane, sposobne in motivirane obdelovalce, je veliko. Od teh pač pričakujemo, da bodo nakazali in tudi izpeljali rešitve nekaterih osnovnih problemov slovenske geodezije.

Literatura:

- Jordan et al., *Handbuch der Vermessungskunde. 10. Ausgabe. Band IV-Erste Hälfte. Stuttgart, 1958*
Svečnikov, N., *Osnovni radovi u FNR Jugoslaviji. Referat na I. kongresu GIGJ. Zagreb, 1953*
Zeger, J., *Die historische Entwicklung der staatlichen Vermessungsarbeiten (Grundlagenvermessungen) in Oesterreich-Band I. Wien, 1992*

Marjan Jenko
Ljubljana

Prispelo za objavo: 1996-01-23

Uporaba katastrskih podatkov pri vrednotenju zemljišč

Na 12. strokovnem srečanju geodetskih uprav (iz Avstrije, Republike Češke, Hrvaške, Furlanije-Juljske krajine, Slovaške, Slovenije, Madžarske in pokrajine Trentino Južna Tirolska) v Pragi (april 1995) je slovenska delegacija med drugim predstavila uporabo katastrskih podatkov pri vrednotenju zemljišč.

Strokovnega srečanja se udeležujejo države in pokrajini v Italiji, v katerih so stari avstrijski zemljiškokatastrski načrti osnova zemljiškega katastra in zemljiške knjige. V dneh od 5. do 8. marca 1996 bo v Seville v Španiji Delavnica o reformi katastra in zemljiške knjige v Srednji in Vzhodni Evropi in Latinski Ameriki. Delavnico organizira Komite za naselja in mesta pri Ekonomski komisiji Združenih narodov za

Evropo (UN/ECE). Del tega zapisa bo uporabljen v prispevku Vrednotenje nepremičnin.

DOLOČITEV VREDNOSTI PARCELE

Vrednost parcele je zmnožek dveh vrednosti:

- ☐ cene zemljišča na enoto površine
- ☐ površine parcele.

Cena zemljišča na enoto površine je lahko: administrativno določena ali prosto oblikovana. V Sloveniji so bile cene zemljišč administrativno določene pri nacionalizacijah in deloma pri razlastitvah. Pa tudi pri denacionalizaciji je za povračilo vrednosti zemljišča, ki ga ni možno vrniti v naravi, administrativno določena cena enega kvadratnega metra zemljišča, seveda pod določenimi pogoji. Prosto oblikovana ali tržna cena zemljišča nastane kot skupno ovrednotenje vseh lastnosti zemljišča. Te pa so:

- ☐ za kmetijsko zemljišče: vrsta rabe s katastrskim razredom, nadmorska višina in nagib zemljišča, dostop z javne poti, možnost strojne obdelave, osončenje, zemljiškoknjižna bremena, last samo enega zemljiškoknjižnega lastnika ali last več lastnikov, urejene ali neurejene meje parcele, vpliv ponudbe in povpraševanja;
- ☐ za gozdno zemljišče: čisto gozdno ali alternativno gozdno zemljišče, lesna zaloga, nadmorska višina in nagib zemljišča, dostop z javne poti in možnost spravila lesa, zemljiškoknjižna bremena, last samo enega zemljiškoknjižnega lastnika ali last več lastnikov, urejene ali neurejene meje parcele, vpliv ponudbe in povpraševanja;
- ☐ za stavbno zemljišče: zazidljivo (za kakšen namen) ali nezazidljivo, oddaljenost od naselja, dostop do javne poti, oblika parcele, možnost priključkov na javne komunalne napeljave, nagib in osončenje, organizirana (nova naselja) ali neorganizirana gradnja, lastništvo, urejene ali neurejene posestne meje, vpliv ponudbe in povpraševanja.

Osnovna vrednost za kmetijsko in gozdno zemljišče se določa po zakonsko določeni Metodologiji za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (iz leta 1987). Ta vrednost se določa za posamezne občine glede na katastrski okraj. V osnovni vrednosti se kaže možnost rabe zemljišča (njiva, travnik) in sposobnost zemljišča za doseganje določenih hektarskih donosov.

Vrednost gozda je odvisna od namena prodaje – ali gre za spremembo namembnosti gozda (golosek) ali samo za promet z gozdom brez spremembe namembnosti.

Površina parcele je podatek iz evidence zemljiškega katastra. Iz navedenih sestavin, ki določajo končno vrednost vsakega zemljišča vidimo, da zemljiškokatastrske evidence trenutno nudijo naslednje zahtevane podatke:

- ☐ podatke za neposredni izračun vrednosti zemljišča: vrsta rabe, katastrski razred in površina parcele
- ☐ dodatno pa še podatke za posredno določanje prosto oblikovane vrednosti zemljišča: podatke o obliki in legi parcele, podatke o tehnični in pravni urejenosti ali neurejenosti meje parcele.

Vemo, da gre razvoj obdelovanja podatkov o nepremičninah v to smer, da se bo številka parcele uporabljala kot indikator za vse tehnične in pravne podatke, povezane s to parcelo.

VERODOSTOJNOST KATASTRSKIH PODATKOV ZA IZRAČUN VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Zanima nas verodostojnost katastrskih podatkov, potrebnih za neposredni izračun vrednosti zemljišča. Ti podatki so: vrsta rabe in katastrski razred zemljišča ter površina zemljišča. Vrsto rabe in katastrski razred določajo agronomi. Če je le možno, agronomi vsakih petnajst let opravijo revizijo vrste rabe in katastrskih razredov zemljišč za posamezne katastrske občine v celoti. Za določitev vrste rabe in razreda med vzdrževanjem katastra pa je praksa po Sloveniji različna. V regijah, kjer imajo agronoma, agronom rešuje zahteve po spremembi vrste rabe in razreda zemljišč na zahtevo strank. V regijah, kjer nimajo agronoma, vse zahteve rešujemo geodeti. Vrsto rabe določamo po dejanskem stanju, razred pa po razredu parcele z enako vrsto rabe v bližini.

Pri parcelacijah geodeti ne spreminjamo vrste rabe in razreda. Pri zahtevah za odmero objektov geodeti odmerimo objekt, okolnemu zemljišču določimo vrsto rabe – dvorišče. Površino dvorišča določimo po presoji glede na površino ostalega dela parcele, vendar največ 600 m². Skupnih vlog za odmero objekta in spremembo vrste rabe na zahtevo strank je v nekdanji občini Kranj in občini Tržič 200 na leto, kar predstavlja pri skupnem številu 110 000 parcel samo 0,18 odstotka.

Drugi katastrski podatek za neposredni izračun vrednosti zemljišča je površina parcele. Površina parcele je eden najbolj občutljivih podatkov pri ugotovitvi vrednosti zemljišča in že od nekdanj ena od glavnih nalog geodezije, posebej geodezije v katastru.

PROMET Z ZEMLJIŠČI

Promet z zemljišči poteka na dva načina: nakup cele parcele po podatkih zemljiškega katastra in nakup dela prvotne parcele s predhodno parcelacijo. Pri nakupu cele parcele prodajalec in kupec običajno obhodita mejo parcele. Podatki o površini parcele so samo podlaga za sklenitev kupoprodajne pogodbe, za poravnavo kupnine in plačilo davščin. Razlika med dejansko površino parcele in površino, za katero je bila plačana kupnina, se le redko odkrije. Nakup celih parcel po površini iz katastra je običajen pri prometu z manjvrednimi kmetijskimi površinami in gozdovi. Cena enega kvadratnega metra takega zemljišča je relativno majhna. Predvidljiva škoda zaradi napačne površine ne odtehta stroškov meritve cele parcele.

Z dvigom cen obdelovalnih površin pa se vedno več kupcev odloča za predhodno izmero in zamejničenje parcele, ki se prodaja oziroma kupuje. Osnovne cene za en kvadratni meter njive prvega razreda v ravnini dosegajo petsto tolarjev. Geodetski zakon, ki je v pripravi, naj bi predvideval obvezno odmero zemljišč pred prometom z njimi.

POVRŠINA PARCELE KOT PODATEK ZEMLJIŠKEGA KATASTRA

Površina parcele kot podatek zemljiškega katastra ima glede na stanje na kraju samem več stopenj natančnosti. Najbolj natančne so površine v pravno urejenem

mejnem katastru, ugotovljene po letu 1974 z novo izmero. V programskem paketu zemljiškokatastrskih točk (PP ZKTOC) je v opisnem delu za vsako mejno točko navedena pravna stopnja urejenosti. Koordinate mejnih točk so dokončne, vsak geodetski poseg v tako urejeno parcelo je parcelacija. Mejni spor ni možen. Pri zapletenih postopkih denacionalizacije in lastninjenja, posebno pri velikih kompleksih tovarn in stanovanjskih naseljih, je tako pripravljena geodetskokatastrska osnova pokazala vse svoje izjemne prednosti.

Površine parcel so ugotovljene z novo izmero pred letom 1974. Do leta 1970 so bili posnetki narejeni klasično, po letu 1970 pa z aerofotogrametrijo. Meje pravno niso urejene. Pri vsakem geodetskem posegu v zemljišče je treba mejo pravno urediti. Pri tem lahko pride do spremembe lege mejnih točk in s tem do spremembe površin vseh parcel, povezanih s to točko. Vsi mejaši se morajo s tako spremembo meje strinjati. Pri površinah parcel, katerih koordinate so bile določene aerofotogrametrično, pa nastopata dve vrednosti:

- Mejničili in signalizirali so geodeti. Signali so bili točno nad mejnimi točkami, površine so natančne v okviru natančnosti aerofotogrametrije.
- Mejničili so geodeti, signalizirali pa sami lastniki parcel. Signali velikokrat (posebno pri zidanih ograjah v mestih) niso bili točno nad mejnimi točkami. Površine parcel, povezanih s takimi točkami, imajo sistematične pogreške. Te sistematične pogreške v površinah je težko odpraviti. Ponovno je treba preveriti ali ponovno določiti vse mejne točke parcele, jih na novo posneti, pravno urediti in s sklepom popraviti površine prizadete parcele in površine vseh okolnih parcel.
- Večina slovenskega ozemlja (80%) je pokrita z načrti v merilu 1:2 880 ali celo 1:5 760. Sedanja Republika Slovenija je v času Avstro-Ogrske monarhije obsegala dežele Kranjsko, Koroško, Goriško z delom Istre in Prekmurje.

Načrti za dežele Kranjsko, Koroško, Goriško in Primorje so bili izdelani v krinskem koordinatnem sistemu, načrti za deželo Štajersko so bili izdelani v sistemu Schoeckel. Prekmurje je bilo pod Ogrskim delom monarhije. Načrti so bili izdelani v sistemu Gellerthgy.

Do leta 1974 je bil način vzdrževanja katastrskih načrtov nespremenjen. Pri delitvi parcel se je smel le izjemoma spreminjati zaris osnovne parcele, nista se smeli spreminjati niti vpisana površina osnovne parcele niti skupna površina katastrske občine. Že med samim vzdrževanjem smo geodeti ugotavljali včasih občutne razlike med vpisanimi in ponovno izmerjenimi površinami parcel. Dejanske površine so običajno manjše od vpisanih površin. Lastniki za napako dolžijo geodetsko upravo in velikokrat grozijo s tožbo za odškodnino. Razlike med dejanskimi in vpisanimi površinami so največje pri prometu z zazidljivimi parcelami in pri sistematični novi izmeri.

Pri novih izmerah po letu 1974 je bil (po novem geodetskem zakonu) – sistematično uporabljan samo mejni ugotovitveni postopek, popolnoma pa so bili zanemarjani geodetski podatki iz arhivov. Pri razgrnitvi podatkov nove izmere se lastniki parcel, pri katerih je izmera pokazala manjšo površino od dotedanje vpisane, zelo zanimajo za površine sosednjih parcel. Na geodetskih upravah moramo s podatki iz arhiva pojasnjevati nastanke razlik v površinah. Najhujši spori, ki so pri tem nastali, so trajali

več let. Iz povedanega se vidi, kako katastrski podatki o vrsti rabe, katastrskem razredu in površini zemljišč odločilno vplivajo na končno vrednost parcel.

Podatki o vrsti rabe in katastrskem razredu zemljišč so tudi izhodišče za določitev višine prispevka za spremembo namembnosti zemljišča iz kmetijskega zemljišča v stavbno in zemljišče. Površino funkcionalnega zemljišča za gradnjo in višino prispevka določa občinski oddelek za urbanizem.

CENITVE NEPREMIČNIN V REPUBLIKI SLOVENIJI

V Sloveniji cenimo nepremičnine zapriseženi sodni cenilci. Strokovno združenje skrbi za strokovni razvoj in usposabljanje novih cenilcev. Nepremičninska zveza Slovenije je članica mednarodne nepremičninske zveze FIABCI. Z lastninjenjem se je pokazala potreba po vrednotenju podjetij in sestavi otvoritvenih bilanc za lastninjenje. Pri tem se je v Sloveniji močno uveljavil ameriški sistem ASA.

Žal pa slovenski izvedenci in cenilci nismo člani evropskega združenja TEGOVOFA.

In za zaključek: pogled v prihodnost – za vso državo vzpostavljen mejni kataster z vsemi v praksi že dokazanimi prednostmi.

Željko Zlobec

Območna geodetska uprava Kranj, Kranj

Prispelo za objavo: 1996-02-28

Vloga zemljiškega katastra pri nacionalizaciji in denacionalizaciji zemljišč v Republiki Sloveniji

Na 12. strokovnem srečanju geodetskih uprav (iz Avstrije, Republike Češke, Hrvaške, Furlanije-Juljske krajine, Slovaške, Slovenije, Madžarske in pokrajine Trentino-Južna Tirolska) v Pragi (april 1995) je slovenska delegacija med drugim predstavila vlogo zemljiškega katastra pri nacionalizaciji in denacionalizaciji zemljišč v Republiki Sloveniji. Strokovnega srečanja se udeležujejo države in pokrajini v Italiji, v katerih so stari avstrijski zemljiškokatastrski načrti osnova zemljiškega katastra in zemljiške knjige.

UVOD

V Sloveniji, kot delu Jugoslavije, je bila pred drugo svetovno vojno spoštovana zasebna lastnina. Pravila o vodenju zemljiške knjige in zemljiškega katastra so bila v glavnem prevzeta iz staroavstrijskih predpisov in uzakonjena okrog leta 1930. Med drugo svetovno vojno je bila poleg narodnoosvobodilne vojne izvedena še socialistična revolucija po sovjetskem vzoru. Zasebna lastnina je bila v glavnem ukinjena, nadomestila jo je družbena lastnina.