



OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI

13 -03- 2024

PREJETO

Janez Košir
Sodni izvedenec in cenilec za kmetijstvo
Jurčkova cesta 3C, Ljubljana

**Ocena vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi
št. I 107/2023, Okrajno sodišče na Vrhniki**

Ljubljana, marec 2024

VSEBINA

1. Naloga izvedenca na podlagi sklepa sodišča	3
2. Osnovne značilnosti območja	5
3. Izvajanje bonitiranja zemljišč.....	9
4. Dejanska in namenska raba zemljišč.....	11
5. Metode ocenjevanja vrednosti kmetijskih zemljišč	15
6. Primerjava , ocene in deleži vrednosti kmetijskih zemljišč	17
7. Ocena vrednosti nepremičnin I 107/2023	19
8. Povzetek	20

1. Naloga izvedenca na podlagi sklepa sodišča

Po sklepu Okrajnega sodišča na Vrhniki sem bil skupaj z izvedencem gozdarske stroke dr. Bogomilom Breznikom v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, matična št. 5854814000, davčna št. 17659957, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 002, Ljubljana, , proti dolžniku: Andrej Novak, [REDACTED], Stara Vrhnika 110, Vrhnika, zaradi izterjave 25.659,96 imenovan za sodnega cenilca kmetijske stroke z nalogo da ocenim nepremičnine z ID znakom:

- parcela 2001 840, solastninskega deleža do 1/5 pri nepremičnini z ID znakom: parcela 1998 2602, solastninskega deleža do 4/10 pri nepremičnini z ID znakom: parcela 2001 2681 in solastninskega deleža do 1/4 pri nepremičnini z ID znakom: parcela 2001 421.
- Naloga sodnih cenilcev je, da po pregledu javnih evidenc ter ogleda na kraju samem, h kateremu naj pritegneva obe stranki, izdelata cenitev v točki I. navedenih nepremičnin po tržni ceni na dan cenitve.
- Cenilno poročilo naj poleg vsega ostalega, vsebuje tudi pojasnilo, zakaj sem se odločil za določeno metodo cenjenja nepremičnine, če je izbrana samo ena. Če izberem metodo primerljivih prodaj, naj cenilno poročilo vsebuje konkretne podatke o primerljivih prodajah. Pri cenzitvi solastninskih deležev moram upoštevati, da narava solastninske pravice, ne daje solastniku samostojne pravice uporabe konkretnega posameznega dela objekta oz. nepremičnine. V primeru cenzitve solastninskih deležev, naj cenilno poročilo vsebuje tudi mnenje cenilca o tem, kako ta pravna omejitev vpliva na vrednost solastninskih deležev, če jo primerjamo z vrednostjo celotne nepremičnine, ko ta ni v solasti več oseb. Cenilno poročilo naj vsebuje tudi kratko pojasnilo glede primerjave ocenjene tržne vrednosti nepremičnine in vrednosti po GURS-u.

Če ob ogledu nepremičnine ugotovi kakšne posebnosti cenjene nepremičnine, naj od sodišča zahteva nadaljnja navodila.

Obvestilo o dnevu in času ogleda je strankam s priporočeno pošto poslal izvedenec gozdarske stroke. Od vabljenih strank se ogleda ni udeležil nihče.

Ob ogledu kmetijskih zemljišč sem opravil pedološko sondiranje in opis terena ter dokumentiral z digitalno kamero. Podatki ogleda so v prilogi tega mnenja.

Strokovne podlage

Strokovne podlage, uporabljene ob ogledu in izdelavi izvedenskega mnenja so:

Na terenskem ogledu pridobljeni podatki;

Zakon o kmetijskih zemljiščih Uradni list RS, št. 59/96, 31/98 - odl. US, 1/99 - ZNIDC, 54/00 - ZKme, 68/00 - odl. US, 27/02 - odl. US, 58/02 - ZMR-1, 67/02, 110/02 - ZGO-1, 110/02 - ZUreP-1, 36/03, 43/11, 58/12, 27/16, 27/17 - ZKme-1D, 79/17, 80/20 - ZIUOOPE, 152/20 - ZZUOOP, 175/20 - ZIUOPDVE;

Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozd. zemljišč (Ur.l. RS, št. 122/08, 4/10, 110/10);

Elaborat katastrske klasifikacije zemljišč, Katastrski okraj Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije, november 2002;

Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, KGZS, 2011;

Podatki iz IS Kataster nepremičnin;

Podatki iz zemljiške knjige, spletna aplikacija;

Arhiv CAS, Geodetska uprava Republike Slovenije;

Osnovna geološka karta, OGK100 (geo-zs.si), sekcija Ljubljana;

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2011): 9. izdaja (slovenski prevod) (2012), International Valuation Standards Comitee, Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, Dostopno: <http://www.si-revizija.si/>;

Slovenskih poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti, Uradni list RS, št. 7/1998;

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, Uradni list RS, št. 106/2010;

Spletna aplikacija GERK;

Aplikacija trgovskop: <https://apps.arvio.si/login/?next=/market/transactions/search>;

<https://www.e-prostor.gov.si/brezplacni-podatki/> (ETN);

Tla Slovenije s pedološko karto v merilu 1:250000, Evropska komisija, Skupni raziskovalni center (JRC), 2015;

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), U.l. RS 61/17, Uradni list RS št. 199/21 (ZUreP-3);

Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozd. zemljišč (Ur.l. RS, št. 122/08, 4/10, 110/10); Elaborat katastrske klasifikacije zemljišč, Katastrski okraj Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije, maj 2002;

Klasifikacija_tal_Slovenije.pdf (gov.si);

Smernice tržnega vrednotenja zemljišč, ZSICKMET 2018;

Smernice za bonitiranje zemljišč, GURS, november 2022;

<https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>

<http://www.e-prostor.gov.si/>;

Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 22/18 in 3/22;

Letno poročilo o trgu nepremičnin, GURS;

<https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>;

JGP-javni geodetski podatki, JGP (gov.si);

Zbirka vrednosti nepremičnin, <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>;

Spletna stran: <https://e-uprava.gov.si/e-uprava/oglasnaDeska/iskanjeObjave.euprava>

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (realizirane transakcije, grafični in numerični prikaz);

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (zbirka vrednotenja nepremičnin);

Zakon o katastru nepremičnin, ZKN (Uradni list RS, št. 54/21);

Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Uradni list RS, št. 41/22);

Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih, Uradni list RS, št. 148/2021,

gradivo s spletne strani: <http://zdruzenje-sickmet.si/>;

Spis I 107/2023.

Izjava izvedenca in omejitveni pogoji

- Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:
- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, da so točni;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so nepristranski;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- sem osebno preveril podatke o nepremičnini, ki je predmet tega poročila;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

Omejitveni pogoji:

1. Informacije in mnenja, ki jih vsebuje izvedensko mnenje, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
2. Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
3. Posredovanje tega mnenja ali njegove kopije ne nosi seboj pravice do javne objave dela ali celote tega mnenja, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.

2. Osnovne značilnosti območja

Območje cenitev obsega parcele, ki so v travniško njivskem kompleksu v ravninskem predelu pod vplivom aluvialnih nanosov glin in ilovic (1998 2602 in 2001 2681) ter parceli 2001 840 in 2001 421, ki sta v njivsko travniških kompleksih na značilnih rjavih pokarbonatnih tleh. Hidromorfna tla na obravnavanem območju so po nastanku aluvialno – koluvialnega izvora potoko Podliščica, Lahhovka in pritokov s Stare Vrhnike. Po pedosistematski enoti tla sodijo v oglejena tla – hipoglej in amfiglej.

Oglejena tla predstavljajo trajno prekomerno vlaženje pretežno spodnjih horizontov zaradi visoke podtalnice. Nivo podzemne vode po globini le malo niha, medtem ko je lateralno gibanje zelo upočasnjeno. Zaradi tega je kisika v podzemni vodi zelo malo, tako da so redukcijski procesi v teh tleh močno izraženi. Tako visoka stopnja anaerobioze omogoča pojav oglejevanja (redukcija Fe in Mn) tudi v prisotnosti CaCO_3 . Redukcija v oglejenem horizontu je mikrobiološki proces.

Nespecifične anaerobne bakterije neposredno reducirajo spojine III valentnega železa ali pa proizvajajo reducirane spojine (CH_4 , H_2S), ki kot aktivni akceptorji kisika v kontaktu s spojinami III valentnega železa vršijo njihovo redukcijo. Spojine II valentnega železa sodelujejo pri oblikovanju sekundarnih mineralov (nontronit, klorit, glavkonit), ki imajo zeleno barvo. V tleh, bogatih na organski substanci in fosforju, se oblikuje mineral vivianit - $\text{Fe}_3(\text{PO}_4)_2 \cdot 8\text{H}_2\text{O}$, ki ima modro barvo. Zaradi tega je oglejeni horizont sivozelene ali modrozelenene barve.

Raba tal je odvisna od stopnje in oblike oglejenosti. Hipooglejene oblike gleja so predvsem vlažni ali mokri travniki in gozdovi; hidromorfna grmovna vegetacija in drevesne vrste (vrba, jelša) ter trstičja. Za manj izražene stopnje hipooglejenosti so značilni travniki in pogosto ter kljub manjši

primernosti njive. Za amfiglejne oblike je značilna višja ali celo visoka stopnja oglejenosti. Rabe so predvsem mokri gozdovi in travniki ter izrazita močvirja.

Slika 1: Glej, GoGr prehod



Rjava pokarbonatna tla so nastala na čistih čvrstih apnencih in dolomitih, ki imajo manj kot 1% netopnega ostanka. Večji del rjavih pokarbonatnih tal sodi v reliktna tla, ki so po svojem nastanku vezana na starejše paleoklimatske pogoje. Talni profil gradijo A - Brz - C - R horizonti. Značilen je tipičen Brz horizont, nastal kot rezidualni netopni ostanek apnenca in dolomita.

Razprostranjenost: Tla so razširjena v vseh predelih Slovenije, kjer se pojavljata apnenec in dolomit, razen v vzhodni Sloveniji. V planinskem in hribovitem svetu zavzemajo najpogostejše srednje višinske pasove z nekoliko manjšim nagibom, na kraških planotah in dolinah, kjer pa je izražen tipičen kraški mikrorelief, pa se rjava pokarbonatna tla pojavljajo v globokih razpokah in škrapah ter v dnu kraških vrtač.

Morfološke značilnosti: Mineralni del rjavih pokarbonatnih tal je nastal z akumulacijo netopnega ostanka matične kamnine (apnenec in dolomit) po izpiranju CaCO_3 in znaša manj kot 2%. Netopni ostanek sestavljajo po večini glinasti delci (do 90%), pri čemer se v frakciji gline nahaja zmes različnih mineralov gline. Značilno rjavo barvo tem tlem dajejo prosti železovi oksidi v obliki getita. Netopni ostanek praktično ne zapade procesu argilosinteze (tvorbi gline), temveč se tukaj glina le kopiči. Zato pri teh tleh nimamo kambični Bv horizont, temveč Brz horizont. Globina humusno akumulativnega A horizonta je navadno v obratnem sorazmerju z globino celotnega profila in se giblje v naravnih sestojih gozda do okoli 15 cm. Na kmetijskih površinah je zaradi obdelave neprimerno globlji. Barva humusnega horizonta je temnorjava, struktura je grudičasta ali oreškasta. Glede na globino in kemizem je A horizont molični ali ohrični. Horizont Brz ima karakteristično rumenorjavo ali rdečerjavo barvo in je značilne poliedrične strukture. Strukturni agregati imajo svetleče koloidne prevleke in so zelo stabilni v vodi in odporni proti mehanskim pritiskom. Pokarbonatna tla so navadno težje GI, MGI ali G teksture. V A horizontu, kjer se pogosto čutijo lažje primesi eolskega nanosa, ima ilovnato do GI teksturo (15 - 30% gline), medtem ko je Brz horizont težje MGI oz. G teksture (30 - 50 in več % gline).

Rjava pokarbonatna tla ne vsebujejo več karbonatov, pojavijo se lahko v obliki tankih open na stikih z apnenčastim skeletom. Reakcija tal v humusnem A horizontu je pogosto v intervalu od 5,5 -

6,5, medtem ko je v Brz horizontu nekoliko višja in se nahaja v območju nevtralne reakcije 6,6 - 7,2.



Slika 2: Rjava pokarbonatna tla – Brz horizont

Proizvodna sposobnost zemljišča hidromorfni tal, ki je prikazana na podlagi podatkov katastra neremičnin, prikazuje relativno skromno proizvodno sposobnost, nasprotno pa so avtomorfna tla z visoko proizvodno sposobnostjo. Rezultati so prikazani tudi v analizah, ki so bile opravljene 6.3.2024 in so v prilogi Poročila terenskega oglada.

Preglednica št.3: Parcele (I 107/2023) z namensko in dejansko rabo kmetijsko zemljišče, boniteto in površinami po podatkih IS katastra

Šifra K.O.	Ime K.O.	Št. parc.	Boniteta v IS Kataster	Površina parcele v m ²	Namenska raba občine	Dejanska raba MKGP
1998	Velika Ligojna	2602	51	5522	Kmetij. 100%	Kmetij. 100%
2001	St. Vrhnika	2681	49	3483	Kmetij. 100%	Kmetij. 100%
2001	St. Vrhnika	421	63	3917	Kmetij. 100%	Kmetij. 100%
2001	St. Vrhnika	840	63	840	Kmetij. 100%	Kmetij. 100%

Lastnosti klime

Na območju obravnavanih nepremičnin vlada zmerno kontinentalno podnebje s toplimi poletji in mrzlimi zimami. Občasno so opazni tudi vplivi mediteranskega podnebja (fen) in vdori hladnega zraka. Zaradi konfiguracije terena se pojavlja specifična mezoklima:

- pogostejši pojav megle;
- poudarjeni temperaturni ekstremi;
- temperaturne inverzije;
- možnost zgodnje jesenske in pozno spomladanske slane.

Po klimatskih podatkih iz let 1961 do 1990 in podatkov za obdobje 1991 do 2012 s spletnih strani Agencije za okolje:

(<http://meteo.arso.gov.si/met/sl/app/webmet/#webmet==8Sdwx2bhR2cv0WZ0V2bvEGcw9ydlJWbIR3LwVnaz9SYtVmYh9icIFGbt9SaulGdugXbsx3cs9mdl5WahxXYyNGapZXZ8tHZv1WYp5mOnMHbvZXZulWYnwCchJXYtVGdlJnOn0UQQdSf;>), je dolgoletna poprečna letna temperatura zraka je med 8.7 in 9.5 °C v krajih do 500 m nadmorske višine in pade vse do 4.5°C na najvišjih lokacijah. Najhladnejši je januar s poprečnimi temperaturami zraka med - 4°C do - 0.5°C, najtoplejši pa julij z vrednostmi od 14°C do 19,6°C. Dolgoletna poprečna letna količina padavin na območju Ljubljane je med 1250 in 1600 mm. Najmanj padavin je v mesecu februarju in marcu (okrog 70 mm) in največ v septembru in oktobru (okrog 150 mm), v poletnih mesecih pa se pojavlja še sekundarni minimum.

Dolžina obdobja z minimalno temperaturo zraka nad 0 C je med 255 in 278 dnevi, dolžina obdobja s srednjo dnevno temperaturo zraka nad pragom 5°C se spreminja med 230 in 250 dnevi ter dolžina obdobja s srednjo dnevno temperaturo zraka nad 10°C med 165 in 182 dnevi, odvisno od nadmorske višine in mikroklima lokacije, ki zlasti na področju Ljubljanske kotline močno vpliva na navedene parametre. Srednja letna temperatura zraka v vegetacijskem obdobju, ki sumarno podaja temperaturne razmere v obravnavanem obdobju pa se giblje od 13 do 16.2 C.

Preglednica št. 4: Mesečne količine padavin v mm, izmerjene na zasebni postaji Vrhnika v obdobju 2007 – 2013, vir podatkov: Vremenska statistika, 2016

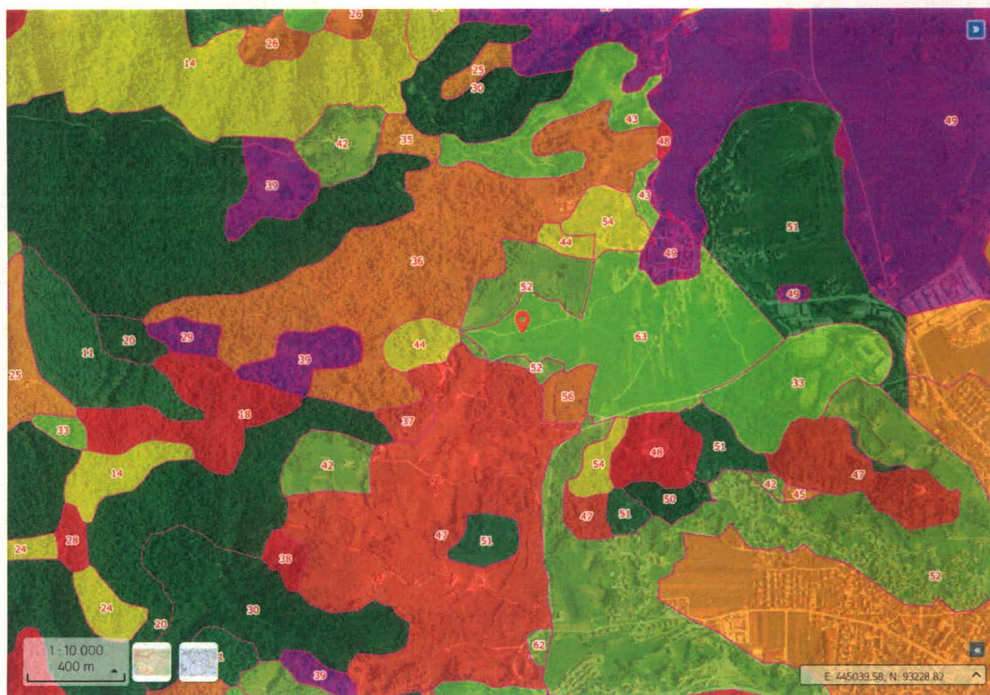
	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	LETO
2007	63,4	117,6	125,2	12,0	82,8	119,8	208,1	84,4	212,9	105,6	40,4	48,5	1220,4
2008	74,6	52,5	210,4	177,1	112,0	165,3	220,7	129,2	37,1	137,0	166,1	265,1	1747,1
2009	115,9	114,3	258,6	131,4	80,4	171,1	164,7	55,9	58,1	111,3	184,7	241,6	1688,0
2010	130,8	191,8	72,1	56,7	211,2	122,4	122,7	124,4	440,3	136,8	262,5	239,1	2110,9
2011	41,7	42,7	138,9	36,0	118,1	194,6	152,2	22,8	69,7	210,4	5,1	98,3	1130,6
2012	32,6	30,2	24,4	127,6	129,0	181,4	61,3	132,9	210,6	188,4	202,5	110,2	1431,2
2013	158,2	218,9	284,9	65,4	251,6	61,9	80,6	85,7	221,6	59,8	253,2	3,1	1744,8

3. Izvajanje bonitiranja zemljišč

Geodetska uprava po 30.6.2012 v zemljiškem katastru ni več spreminjala podatkov o vrsti rabe, katastrski kulturi in katastrskem razredu na zahtevo lastnika ali upravljavca javnega dobra, od 01.01.2014 pa ne prikazuje podatkov o vrsti rabe, katastrskih kulturah in razredih. Podatki so izbrisani iz baze zemljiškega katastra. V skladu s 160. in 161. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin, Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - odločba US, ZDoh-2H, Uradni list RS, št. 106/2010, so prenehali veljati vsi predpisi s področja katastrske klasifikacije zemljišč. Navedeni podzakonski predpisi se v postopkih cenitev zemljišč kot strokovna podlaga ne morejo več uporabljati, enako velja tudi za Enotno metodologijo za ocenjevanjem kmetijskega zemljišča in gozda, Uradni list SRS št. 10/87; 30/89, ki je prenehala veljati z dopolnitvami zakona o kmetijskih zemljiščih, Uradni list RS št. 27/2016.

Boniteta zemljišča je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča, ki se določi v obliki bonitetnih točk na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov. Bonitetne točke se izračunajo za zemljišče - območje z enakimi lastnostmi tal, klime, reliefa in posebnih vplivov. Zemljišče z enakimi lastnostmi tal, klime, reliefa in posebnih vplivov je parcela ali več parcel oziroma del ali več delov parcel.

Bonitetne točke se določijo v razponu od 1 do 100 točk. Zemljišče, ki ima 100 bonitetnih točk, je najbolj proizvodno sposobno zemljišče.



Slika 3: Prikaz območij bonitete, Vir: IS Kataster 2024

V skladu s Pravilnikom o vodenju podatkov katastra nepremičnin se vodijo podatki območij bonitete. Zemljišče z enakimi lastnostmi tal, klime, reliefa in posebnih vplivov se določi kot svoje območje bonitete zemljišča, ki se mu izračunajo in določijo bonitetne točke. Meja območja bonitete zemljišča je neodvisna od poteka meje parcele ali dejanske rabe. Na območju, kjer so bile opravljene terenske analize in ogledi primerjalnih zemljišč se boniteta giblje od 49 do 63 točk.

Izračun osnovne vrednosti proizvodnje kmetijskih zemljišč se ugotavlja na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča z boniteto 100 točk, ki ga na podlagi povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za različna območja države usklajuje Združenje SIC_KMET Slovenije. Kalkulacija upošteva podatke iz Kataloga kalkulacij Republiškega centra za pospeševanje kmetijstva RS. Izračun ocene dohodka upošteva priporočene strukture kolobarja in relativnih stroškov. Na podlagi podatkov o vrednosti proizvodnje za 1m² za boniteto 100 točk, število doseženih točk in površine parcele se ocenjuje vrednost zemljišča (za primere nakupa ali prodaje). Predpisana način ocenjevanja upošteva terenske meritve in oceno proizvodne sposobnosti zemljišč na podlagi Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

Bonitetne točke se izračunajo po naslednji enačbi:

$$B = \sqrt{T_x \times K_x \times R_x} \times \left(1 - \frac{\sum \% \text{ posebni vplivi}_x}{100} \right),$$

pri čemer je:

- B: bonitetne točke,
- T: točke lastnosti tal,
- K: točke lastnosti klime,
- R: točke lastnosti reliefa,
- $\sum \% \text{ posebni vplivi}$: vsota deležev posebnih vplivov.

Bonitetne točke se določijo v razponu od 1 do 100 točk, določijo se s celim številom. Razlika od cele točke, ki je enaka ali večja od 0.5 točke, se zaokroži navzgor na prvo večje celo število.

Lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov se ugotavljajo po merilih za bonitiranje zemljišč iz priloge 4, ki je sestavni del pravilnika. Lastnosti tal, klime in reliefa se določijo v točkah, posebni vplivi pa v deležih. Kot posebni vplivi se za kmetijska zemljišča upoštevajo skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija, odprtost in zaprtost, zasenčenost in vetrovnost, za gozdna zemljišča pa skalovitost, poplavnost in sušnost. Smernice za določanje bonitete zemljišč je Geodetska uprava Republike Slovenije objavila na svojih spletnih straneh.

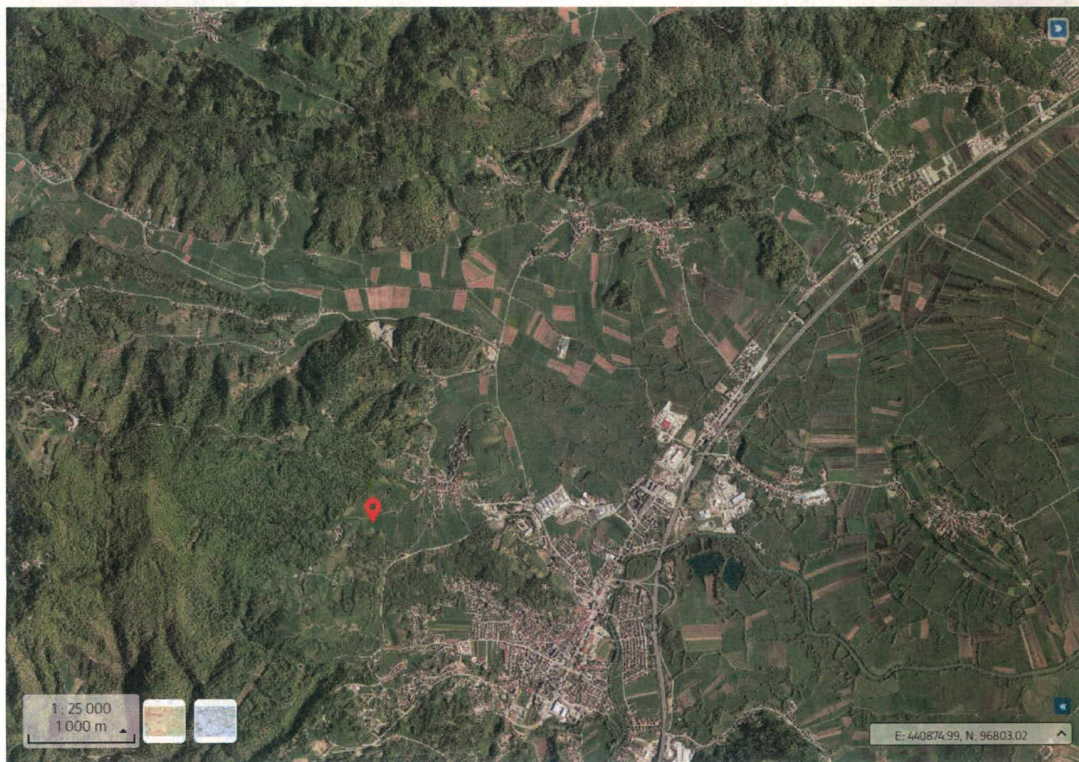
Za namene ocene vrednosti zemljišč je bilo opravljeno pedološko sondiranje, opis lastnosti zemljišča in tal predstavlja povprečje po posameznih prehodih oziroma horizontih. Pri prikazu podatkov predstavljajo analizirani podatki povprečje za celotno obravnavano območje, kjer se nahajajo tudi posamezne parcele.

Postopek ocenjevanja zemljišč je potekal na naslednji način:

- teksturni razred je bil določen po mednarodni klasifikaciji s prstnim preizkusom;
- struktura tal je bila določena po mednarodni klasifikaciji s prstnim preizkusom;
- zastopanost skeleta v tleh se je določala po mednarodni klasifikaciji v %. Za pripomoček služi razpredelnica v prilogi Barvnega atlasa tal po Munsselu;
- barva tal se je določala po mednarodni klasifikaciji - Munsselov barvni atlas tal;
- naklon zemljišča se določa z naklonomerom Suunto PM-5/360 PC;
- nadmorska višina je bila določena iz topografskih kart in GPS meritve
- opis talnih horizontov je bil opravljen po mednarodni (FAO) in slovenski klasifikaciji tal;
- lastnosti klime in lastnosti reliefa so bili določeni na podlagi podatkov iz dolgoletnih meritev na meteorološki postaji Ljubljana Bežigrad, lastnosti reliefa pa iz terenskih meritev.
- osnovne točke za tla, klimo in relief so bile izračunane iz podatkov terenskih meritev.

Na podlagi ogleda dejanskega stanja je bil izdelano Poročilo terenskega ogleda ter posneto z digitalno kamero. Na podlagi zbranih podatkov s terena je bilo v skladu s pravilnikom o vodenju podatkov nepremičnin izvedeno bonitiranje zemljišč ob upoštevanju lastnosti tal, klime in reliefa.

Boniteta zemljišča (produktivna sposobnost zemljišča na podlagi naravnih danosti) je bila postavljena kot izhodišče za oceno vrednosti nepremičnin.



Slika 4: širše območje obravnavanih parcel, Vir: IS Kataster 2024

4. Dejanska in namenska raba zemljišč

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP) v svojih evidencah v skladu s predpisi vodi dejansko rabo kmetijskih, gozdnih, pozidanih, vodnih in neplodnih zemljišč. Dejanska raba se ugotavlja na podlagi daljinskega zaznavanja, terenskih opazovanj in z uporabo podatkov iz drugih evidenc. Na podlagi javnega vpogleda v aplikacijo GERK so na območju okrog obravnavanih zemljišč zemljišč v preglednici števil. 2 evidentirane dejanske rabe:

Dejanska raba 1100 (njive): Površina, ki jo orjemo ali drugače obdelujemo in obračališča, namenjena obdelavi te površine (širine do 2 m). Na tej površini pridelujemo enoletne in nekatere zelenjadnice, vrtnine, okrasne rastline, zelišča, jagode itd.). Sem sodi tudi zemljišče v prahi in ukorenitve hmeljnih sadik. V ta razred uvrščamo tudi zemljišče, ki je začasno zasejano s travo ali drugimi krmnimi rastlinami (za obdobje manj kot 5 let) in se uporablja za košnjo ali pašo večkrat na leto. Če je površina porasla s travno rušo in ni preorana v obdobju pet ali več let, jo uvrstimo v trajni travnik.

Dejanska raba 1300 (trajni travniki): Površina porasla s travo, deteljami in drugimi krmnimi rastlinami, ki se jo redno kosi oziroma pase. Takšna površina ni v kolobarju in se ne orje. Kot trajni travnik se šteje tudi površina, porasla s posameznimi drevesi, kjer gostota dreves ne presega 50 dreves/hektar.

Dejanska raba 1600 (neobdelano kmetijsko zemljišče): Površina, ki je npr. rigolana in pripravljena za zasaditev novih trajnih nasadov ali kmetijsko zemljišče, ki se začasno ne uporablja zaradi gradnje

infrastrukture ali je neobdelano zaradi socialnih ali drugih razlogov. Kmetijsko zemljišče, na katerem je ograda za konje, prašiče ali druge živali in ki ni poraslo s travinjem.

Dejanska raba 1321 Barjanski travnik: Površina s travinjem, šašem in močvirsko preslico poraslo zemljišče na organskih ali mineralno organskih tleh, na katerih nivo talne vode med letom pogosto doseže površino tal.



Slika 5: Dejanska raba s šiframi za obravnavano območje (Vir: IS Kataster, 2024)

Namenska raba zemljišč je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov, evidentira se na podlagi predpisov, ki urejajo vsebino, obliko in način priprave prostorskega reda občine in vrstah njegovih strokovnih podlag. V izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta se za celotno območje občine po posameznih enotah urejanja prostora določijo tudi območja namenske rabe prostora in se določi oziroma prikaže glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo ter v skladu z izhodišči in usmeritvami iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in se deli na območja stavbnih zemljišč, območja kmetijskih zemljišč, območja gozdnih zemljišč, območja vodnih zemljišč in območja drugih zemljišč.

V občinskem prostorskem načrtu se za celotno območje občine prikaže območja podrobnejše namenske rabe prostora, ki se deli na: območja stanovanj, območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin, območja in omrežja prometne infrastrukture, območja komunikacijske infrastrukture, območja energetske infrastrukture, območja okoljske infrastrukture, območja za potrebe obrambe v naselju, površine razpršene poselitve, območja najboljših kmetijskih zemljišč, območja drugih kmetijskih zemljišč, območja gozdnih zemljišč, območja površinskih voda, območja vodne infrastrukture, območja mineralnih surovin, območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, območja zunaj naselij za potrebe obrambe in ostala območja. Navedena nepremičnina je po namenski rabi opredeljene kot kmetijsko in gozdno zemljišče.



Slika 6: Podatki o namenski rabi za območje obravnavanih parcel, Vir: IS Kataster 2024

Grafične enote rabe kmetijskega gospodarstva (GERK)

Grafična enota rabe kmetijskega gospodarstva, krajše GERK, je evidenca ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, ki je bila leta 2006 vzpostavljena z namenom pridobitve ustrezne baze podatkov o zemljiščih in potrebam po dodeljevanju podpor v kmetijstvu glede na površine zemljišč.

Evidenca GERK-ov ne vpliva na lastništvo ali davke, saj sta za slednje merodajni evidenci zemljiška knjiga in kataster nepremičnin. GERK-i so vrisani na digitalne letalske posnetke (DOF) po mejah dejanske rabe zemljišča in mejah uporabe tega zemljišča. GERK-i morajo vedno odražati stanje v naravi, zato se jih letno spreminja in usklajuje.



Slika 7: Grafične rabe (s šiframi) kmetijskega gospodarstva, Vir: MKGP, spletna stran GERK

5. Metode ocenjevanja vrednosti kmetijskih zemljišč

Mednarodni standardi za ocenjevanje nepremičnin skupaj s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, ločijo tri metode ocenjevanja - primerjalno, dohodkovno in stroškovno metodo. V postopkih ocenjevanja kmetijskih zemljišč se pri splošni oceni uporabljata primerjalna in dohodkovna metoda, stroškovna pa prihaja v poštev v primerih, ko je potrebno poleg zemljišča oceniti še neamortizirane dele naprav (nosilni stebri, žične naprave, namakalni in osuševalni sistem, itd) oziroma trajnih nasadov (hmeljišča, plantažni nasadi, vinogradi). Metode ocenjevanja kmetijskih zemljišč se izvajajo na podlagi podatkov primerljivih prodaj na trgu (ocena primerne tržne vrednosti) kmetijskih zemljišč, na podlagi dohodkovne metode, ki izhaja iz ocene proizvodne sposobnosti zemljišč, na podlagi kombinirane metode – primerjalno dohodkovne, na podlagi zakupnine zemljišč, za namene odvzema zemljišč (denacionalizacije) in na podlagi Enotne metodologije za ocenjevanje kmetijskih in gozdnih zemljišč.

1. Primerna tržna (primerjalna) vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarni enoti, pri kateri prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršita razumsko transakcijo pod pogojem, da oba posredujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od obeh ni prisiljen v transakcijo. Financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajno za vrsto posesti na tem območju. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katero niso vplivali posebni pogoji financiranja ali pa pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti nastale v teku transakcije.
2. Analiza primerljivih oglasnih ponudb za prodajo kmetijskih zemljišč na trgu za območje Upravne enote Vrhnika kaže velike razlike v ocenah, močan je vpliv urbanizacije in bodočih, tudi špekulativnih donosov. Zaradi agregatnih podatkov (združene so skupne ocene za različne dejanske rabe in lokacije) je na podlagi dosegljivih objavljenih transakcij ocena vrednosti za posamezno parcelo zelo različna in nezanesljiva, v povprečju se cena kmetijskega zemljišča giblje okrog 2,0 EUR/m² (od 1,4 €/m² do 7,5 €/m²). V oglasni ponudbi, na obravnavanem območju ni bilo enakovredne primerljive površine po podobni legi, obliki in proizvodni sposobnosti. V samih objavah obstajajo tudi cene kmetijskih zemljišč, ki večkratno presegajo najvišjo oziroma najnižjo ocenjeno vrednost. Izbrane so ponudbe za daljše obdobje za prodajo zemljišč na spletnem portalu Upravne enote Vrhnika: 1997_2099_23 (1,4 €/m²), 2001_1050_4 (2,0 €/m²), 1999_233_20 (7,5 €/m²), 1997_2769/9 (3,16 €/m²), 2000_1179_3 (3,5 €/m²), 2004_2346_2 (2,6 €/m²) in 1999_568_14 (60,0 €/m²), 2003_1106/1 (1,7 €/m²), 1997_2099/423 (2,76 €/m²), 1997_2099/424 (2,5 €/m²).
3. Realizirane prodaje kmetijskih zemljišč s podobno proizvodno sposobnostjo v bližini obravnavanih parcel na podlagi cen iz evidence trga nepremičnin (ETN - realizirane vrednosti iz evidence trga nepremičnin so prikazane v aplikaciji Trgoskop in sicer se gibljejo od 1,0 €/m² do 10,0 €/m² in tudi več). Vsi vzorci prodaj niso primerljivi za analizo, saj so to majhne površine parcel z nedefinirano rabo ali v kombinaciji z gozdom ali stavbami in zato z različno proizvodno sposobnostjo zemljišča, z različno rabo, različno površino ali v kombinaciji s še drugimi nepremičninami ali pa so znotraj poselitvenega območja.

Najbolj značilne izbrane realizacije transakcij iz ETN se za obdobje zadnjih let na podobnih proizvodno sposobnih zemljiščih s podobno površino gibljejo: 2001_605/1 (2,0 €/m²), 2001_260/1 (20,0 €/m²), 2002_239/4 (3,0 €/m²), 20001_1831 (3,0 €/m²), 1898_2685 (2,0 €/m²), 1898_1934 (2,0 €/m²), 1797_2099/203 (1,0 €/m²), 1999_606/13 (3,0 €/m²).

4. Vrednostna raven posamezne vrste nepremičnin je določena z najvišjim razredom vrednosti tako, da ustreza najdražji nepremičnini na trgu nepremičnin, najnižja vrednostna raven posamezne vrste nepremičnin pa je določena z najnižjim razredom vrednosti tako, da ustreza najcenejši nepremičnini na trgu nepremičnin. Vrednostna raven je določena na podlagi realiziranih transakcij na trgu (realizirane so tržne cene). Na podlagi podatkov in grafičnega prikaza območij vrednostnih ravni, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>), sodi območje, kjer se nahajajo parcele v vrednostni ravni 8 oziroma 1,72 €/m².
5. Množično vrednotenje nepremičnin (GURS) predstavlja postopek vrednotenja istovrstne skupine nepremičnin na določen datum, kjer se uporabljajo standardizirani in statistični postopki ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Ocena posplošene vrednosti parcel in sosednje parcele s podobnimi naravnimi lastnostmi so bile ocenjene po modelu za kmetijska zemljišča od 0,77 €/m² do 1,73 €/m² in sicer:
1998 2602 (1,72 €/m²), 1998 2686 (1,72 €/m²), 1998 2020 (1,72 €/m²), 2001 2681 (1,72), 2001 1577 (1,69), 2001 1588 (1,72 €/m²), 2001 2682 (1,72 €/m²), 2001 840 (1,88 €/m²), 2001 421 (1,87 €/m²), 2001 417 (1,89 €/m²), 2001 964 (1,89 €/m²), 2001 831/1 (1,89 €/m²), 2001 917/2 (1,89 €/m²).

Navedene nepremičnine so bile vrednotene po modelu za kmetijsko zemljišče in so prevzete iz javnega vpogleda v nepremičnine (Javni vpogled (gov.si)).

6. Primerjava , ocene in deleži vrednosti kmetijskih zemljišč

Pri oceni osnovne vrednosti (OV) kmetijskih zemljišč na podlagi ugotovljene proizvodne sposobnosti se upošteva dohodek zemljišča. Na podlagi dohodka iz proizvodne sposobnosti govorimo o najbolj verjetni vrednosti, po kateri bi se zemljišče lahko ponudilo na trgu, kar pa ni enako tržni ceni. Tržna cena je tista, ki bi jo dosegala zemljišča, odkupljena v prostem prometu za podoben namen. V takšnem primeru je tržna cena usklajena med prodajalcem in kupcem in je lahko nižja, enaka ali pa višja od ocenjene vrednosti, ugotovljene na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča.

Osnovna vrednost zemljišča je bila ugotovljena na podlagi proizvodne sposobnosti 100 bonitetnih točk in cenilnih osnov, ki jih na podlagi povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za različna območja države, usklajuje Združenje SIC KMET Slovenije. Kalkulacija upošteva podatke iz Kataloga kalkulacij Republiškega centra za pospeševanje kmetijstva RS.

Preglednica št. 5: Cenilne osnove, ZSICKS

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.	RČ čisti dob.
kultura	delež	kg/m2	€/kg	€/m2	%	€/m2	€/m2	€/m2
pšenica (strnine)	0,2500	0,8000	0,1810	0,0362	0,6900	0,0250	0,0112	0,0034
naknadni posevki.*	0,2500	3,0000	0,0120	0,0090	0,7000	0,0063	0,0027	0,0008
koruza	0,3000	1,0000	0,1700	0,0510	0,8600	0,0439	0,0071	0,0021
vrtnine	0,0300	3,5000	0,3100	0,0326	0,7500	0,0244	0,0081	0,0024
krompir	0,1500	3,5000	0,3300	0,1733	0,7300	0,1265	0,0468	0,0140
oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,2700	1,2000	0,1100	0,0356	0,5600	0,0200	0,0157	0,0047
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,0000			0,4052		0,2460	0,1593	0,0478
Skupaj za 100 bon. točk				0,4768		0,2894	0,1874	0,0562

Iz zbranih podatkov vrednosti kmetijskih zemljišč iz evidence trga nepremičnin, posplošene vrednosti in iz objav ponudb na upravni enoti je možno sklepati o zelo različnih ocenah in izhodiščih za enake nepremičnine. Zemljišča s podobnimi lastnostmi in lokacijami izkazujejo velika medsebojna odstopanja, obstaja tudi verjetnost špekulativnih prodaj. Podatki tudi niso dovolj zanesljivi, da bi se lahko uporabila primerjalna, dohodkovna ali pa stroškovna metoda ocenjevanja nepremičnin, kot jo urejajo mednarodni standardi za ocenjevanje nepremičnin. Preverljiv način ocene tržne vrednosti zemljišč ostane le dohodkovna metoda na podlagi proizvodne sposobnosti kmetijskega zemljišča.

Primerjava vrednosti zemljišča po podatkih Urada za množično vrednotenje nepremičnin in ocenjena vrednost na podlagi (terenskega ogleda in meritev) proizvodne sposobnosti zemljišč kaže dokaj podobne vrednosti, ki pa so verjetno bolj naključje kot pravilo. Vpliv proizvodne sposobnosti zemljišča pri množičnem vrednotenju je pri modelu za kmetijstvo zelo majhen, saj je večji poudarek na izhodiščni vrednostni ravni in vrednostni coni. Če je prometa z zemljišči malo in so realizirane transakcije v manjšem obsegu, je tudi model veliko bolj ohlapen. Da bi se izognili takšnim anomalijam, so potrebne kontrolne meritve, kar pa trenutni model ne omogoča. Model ne obravnava oz. upošteva manj vrednosti zaradi deleža na parceli.

Delež na parceli je v naravi brez geodetske (tudi sodne) izmere nedoločen. Na enotno proizvodno sposobnem zemljišču je v celoti enak dohodek. Kmetijska zemljiška politika izhaja iz načela, da se naj kmetijska zemljišča združujejo in ne drobijo, kar pa so značilni primer tudi deleži.

V ponudbah na oglasnih deskah upravnih enot so tudi primeri prodaje deležev na zemljišču. Ti so ponujeni na trgu na način, da se sorazmerna vrednost deleža prodaja glede na ponujeno tržno vrednost celotne parcele. Podobna analogija je tudi v primerih iz evidence trga nepremičnin, kjer so pogosto dodatno vključene še druge nepremičnine (stavbe, ceste, gospodarski objekti, gozd, neplodno...). Splošno pravilo za oceno vrednosti deleža nepremičnine po tržni metodi ne obstaja. V primeru določitve (odmere) deleža nepremičnine v naravi je ocena tržne vrednosti odvisna od proizvodne sposobnosti, velikosti, oblike in lokacije odmerjenega dela parcele. Ta ocena je lahko višja, enaka ali tudi nižja od izračunanega deleža tržne vrednosti celotne parcele.

Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke v skladu s Smernicami pri ocenjevanju tržne vrednosti kmetijskih zemljišč priporoča uporabo dohodkovne metode na podlagi proizvodne sposobnosti. Ocena tržne vrednosti kmetijskega zemljišča je bila tako opravljena na podlagi priporočenih cenilnih osnov in ugotovljene bonitete zemljišča ob ogledu. Pri tem se je upoštevala 2% stopnja donosa in ekonomski dejavniki.

Ocena osnovne tržne vrednosti zemljišča izhaja iz vrednosti proizvodnje za 100 bonitetnih točk, korigirane s številom ugotovljenih točk proizvodne sposobnosti zemljišč ob ogledu na terenu. Vrednost zemljišča = vrednost čistega dobička v €/m² * število točk * površina v m²/0,02. Vrednost proizvodnje 100 bonitetnih točk je 0,4768 €/m², vrednost čistega dobička je 0,0562 €/m². Pri cenitvah se upoštevajo dejavniki: prometni položaj zemljišča (od -50 do +50%), način koriščenja z možnostjo uporabe kmetijske tehnike od -50 do +50%), dostop parcele (od -15 do +15%) ter velikost in oblika parcele (od -15 do +15%).

7. Ocena vrednosti nepremičnin I 107/2023

Ocena izračuna osnovne vrednosti (Ov) kmetijskega zemljišča na podlagi dobička (Dob) upošteva cenilne osnove in ekonomske dejavnike (ED), ki se kapitalizira (K) z 2% donosom, upoštevana je površina zemljišča (P) in boniteta zemljišča (B). $Ov = Dob * ED/K * P * B/100$

Ocena zemljišč je bila opravljena za površine, ki so po namenski in dejanski rabi kmetijsko zemljišče

Preglednica številka 6: Ocena osnovne vrednosti kmetijskega zemljišča in vrednost deleža

ŠIF. k.o.	Ime k.o.	Parcelna številka	Boniteta v točkah	Površ. v m ²	Osnovna vrednost v €/m ²	Ek.dej. €/m ²	Skupaj z ekon. dej. €/m ²	Vrednost parcele (€)	Delež	Vrednost deleža v €
1998	V. Ligojna	2602	48	5.522	1,35 €	45%	1,96 €	10.800 €	2/5	4.320 €
2001	St. Vrhnika	2681	40	3.483	1,12 €	40%	1,57 €	5.481 €	1/4	1.370 €
2001	St. Vrhnika	421	58	3.917	1,63 €	45%	2,36 €	9.257 €	1/4	2.314 €
2001	St. Vrhnika	840	59	245	1,66 €	30%	2,16 €	528 €	1/5	106 €
		SKUPAJ:		30.372				69.528,39 €		3.789,99 €

Vrednost proizvodnje 0,4768 €

Stroški proizvodnje 0,2894 €

Rač. čisti dohodek 0,1874 €

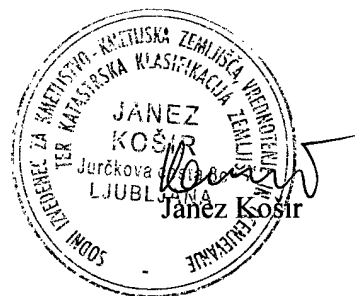
Račun. čisti dobiček 0,0562 €

Stopnja donosa % 0,02

8. Povzetek

- Po sklepu Okrajnega sodišča na Vrhniki sem bil skupaj z izvedencem gozdarske stroke dr. Bogomilom Breznikom v izvršilni zadevi I 107/2023 imenovan za sodnega cenilca kmetijske stroke z nalogo da ocenim nepremičnine z ID znakom: parcela 2001 840, solastninskega deleža do 1/5 pri nepremičnini z ID znakom: parcela 1998 2602, solastninskega deleža do 4/10 pri nepremičnini z ID znakom: parcela 2001 2681 in solastninskega deleža do 1/4 pri nepremičnini z ID znakom: parcela 2001 421;
- Ogled nepremičnin je bil dne 6.3.2024, stranki se ogleda nista udeležili;
- Ocena vrednosti je bila opravljena na podlagi dohodkovne - proizvodne sposobnosti zemljišč;
- Ocena vrednosti nepremičnin z deleži je podana v preglednici št. 6.

Ljubljana, 11.marec 2024



Priloge:

- Poročilo za bonitiranje zemljišč;
- Posnetki parcel z dne 6.3.2024

POROČILO
o terenskem ogledu za namen bonitiranja zemljišč

Številka: I 107/2023

Datum: 6.3.2024

Območje izvajanja bonitiranja zemljišč: Podlipška dolina med Podlipščico in Lahovko
Katastrska občina: 1998
Parcelna številka: 2602
Površina (m ²): 5522
Boniteta v IS Kataster: 51
Deleži površin parcele z boniteto: 1

Pri ogledu, opravljenem dne 6.3.2024, v času od 8:45 do 13.20 je bilo ugotovljeno naslednje:

1. TLA (sistematska enota, globina, zloženost in prepustnost, primernost za obdelavo,...): Plitvo oglejena tla – hipoglej, na aluvialnih nanosih Podlipščice in Lahovke, slabo zračna tla na pleistocenskih glinah in ilovicah. Humusno akumulativni sloj je do globine 24 cm, dalje je prehod v (B)G₀ sloj, ki prehaja na globini 24-42 cm v Gr sloj, ki je zbit in nepropusten. Tla so mokra, v A1 horizontu drobljiva in še propustna, od 24 do 47 nepropustna in gnetljiva do mazava. Zaradi neugodne teksture je zemljišče primerno za travniško in manj za njivsko rabo. Nosilnost tal je pogojena s časom obdelave, v sušnem obdobju je možna uporaba lažje kmetijske tehnike. Na parceli je njiva, na posameznih otokih je površinsko zastajanje vode.
2. KLIMA (temperatura, padavine, mikroklimatske razmere,...): Sredozemski, panonski in dinarski svet, meteorološka postaja Murska Sobota, Gornja Radgona, Jeruzalem, Maribor – letališče, Celje, Bizeljsko, Novo mesto, Črnomelj (Dobliče), Slovenske Konjice, Rogaška Slatina, Ilirska Bistrica, Ljubljana – Bežigrad, Vrhnika, zmerno hribovito območje in nižinsko območje pod 400 m.n.m., s povprečno količino od 900 mm do 1400 mm letnih padavin, s povprečno letno temperaturo do 10 °C, zmerno topla klima, ki omogoča vzgojo skoraj vseh njivskih posevkov (koruza, krompir, žita), sadovnjaki (jablane, slive, hruške).
3. RELIEF (oblikovitost, nagib, ekspozicija, razgibanost, dostopnost...): Zemljišče leži v ravnini z blagim nagibom proti Podlipščici, dostopna z makadamske ceste. Leži v kompleksu travnikov, obdelava je možna z lažjo kmetijsko tehniko za plitvo obdelavo tal. Kompleks je urejen za odvodno meteorne vode. Na južnem delu parcele je slabo vzdrževan odvodni jarek, na severu čez cesto je primarni kanal za odvodnjo. Na parceli so mikrodepresije, ki pa ne vplivajo pri rabi kmetijske tehnike.
4. POSEBNI VPLIVI: (skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija, zasenčenost, odprtost in zaprtost zemljišč, ocenjeni v deležih - odstotkih): Brez posebnih vplivov!
5. OPOMBE: Na parceli je bilo opravljenih več pedoloških sondiranj. Na južni polovici parcele je več otokov, kjer se pojavlja površinsko zastajanje vode. V celotnem profilu je povečana količina glinaste frakcije, ki povzroča nepropustnost.

Bonitiranje izvedel: Janez Košir

št. pooblastila: 11202-7/2008-12

1 . podatki lastnosti tal parc. 1998_2602				geološka podlaga: aluvialni nanosi Podlipščice in Lahovke							
				sistematska enota: plitev hipoglej							
Opis pedološkega profila											
horizont	globina (cm)	barva	tekstura	skelet (%)	struktura	org. snov	konsistenca	pH	vlaga	novotvorbe	opombe
A1	0-23	10YR3/2	M(G)I	-	grudič.	humozen	drobljiv	-	svež	-	-
BGo	23-48	10YR3/3	MGI	-	Brezst.	mineralen	gnetljiv	-	moker	Fe, Mn-	lise
GoGr	48-70+	10YR6/6	GI	-	Brezst.	mineralen	gnetljiv	-	moker	Fe, Mn-	lise
C	70+		IP						mokro		Pesek, glina
2. podatki lastnosti klime za merilno postajo: Ljubljana-Bežigrad, Vrhnika				povprečna letna količina padavin: 1400 mm							
				povprečna letna temperatura: 9-10 st. Celzija							
3. podatki lastnosti reliefa				geografsko področje: Alpsko – alpske ravnine							
				nadmorska višina (m): 291							
				nagib (%): 1							
				ekspozicija: -							
				razgibanost: gladko, ravno							
4. posebni vplivi (%): brez posebnih vplivov											
5. IZRAČUN BONITETE ZEMLJIŠČ											
O z n a k a			Točke lastnosti tal, klime in reliefa	Boniteta zemljišč	Σ % posebnih vplivov	Korigirana boniteta zemljišč					
T L A (T)	geološka podlaga		A		48	0					
	tekstura		MGI	(38-29) 29-0= 29							
	razvojna stopnja		6								
			KLIMA (K)	8							
		RELIEF (R)	10			48					

POROČILO
o terenskem ogledu za namen bonitiranja zemljišč

Številka: I 107/2023

Datum: 6.3.2024

Območje izvajanja bonitiranja zemljišč: Dolina pod Staro Vrhniko - melioracija
Katastrska občina: 2001
Parcelna številka: 2681
Površina (m ²): 3483
Boniteta v IS Kataster: 49
Deleži površin parcele z boniteto: 1

Pri ogledu, opravljenem dne 6.3.2024, v času od 8:45 do 13.20 je bilo ugotovljeno naslednje:

1. TLA (sistematska enota, globina, zloženost in prepustnost, primernost za obdelavo,...): Zelo plitvo ogledjena tla na aluvialno koluvialnimi nanosi, slabo zračna tla porasla z močvirsko vegetacijo, pojavlja se površinska voda. Zelo plitev humusno akumulativni sloj je do globine 20 cm, dalje je prehod v GoGr horizont sloj, ki prehaja na globini 20-47 cm v Gr sloj, ki je zbit in nepropusten. Tla so mokra, v A1 horizontu drobljiva in še propustna, od 20 do 47 nepropustna in gnetljiva do mazava. Zaradi neugodne teksture je zemljišče primerno le za travniško rabo. Nosilnost tal je pogojena s časom obdelave, v sušnem obdobju je možna uporaba lažje kmetijske tehnike. Na parceli je travnik, na posameznih otokih je površinsko zastajanje vode.

2. KLIMA (temperatura, padavine, mikroklimatske razmere,...): Sredozemski, panonski in dinarski svet, meteorološka postaja Murska Sobota, Gornja Radgona, Jeruzalem, Maribor – letališče, Celje, Bizeljsko, Novo mesto, Črnomelj (Dobličje), Slovenske Konjice, Rogaška Slatina, Ilirska Bistrica, Ljubljana – Bežigrad, Vrhnika, zmerno hribovito območje in nižinsko območje pod 400 m.n.m., s povprečno količino od 900 mm do 1400 mm letnih padavin, s povprečno letno temperaturo do 10 °C, zmerno topla klima, ki omogoča vzgojo skoraj vseh njivskih posevkov (koruza, krompir, žita), sadovnjaki (jablane, slive, hruške).

3. RELIEF (oblikovitost, nagib, ekspozicija, razgibanost, dostopnost...): Zemljišče leži v ravnini z blagim 6% nagibom proti SZ, dostopna z asfaltne ceste. Leži v kompleksu travnikov, preprejena z melioracijskimi jarki je možna le z lažjo kmetijsko tehniko za plitvo obdelavo tal. Kompleks je urejen za odvodno meteorne vode. Na parceli so mikrodepresije s površinsko stojno vodo in povirki, ki zmanjšujejo proizvodno sposobnost zemljišča.

4. POSEBNI VPLIVI: (skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija zasenčenost, odprtost in zaprtost zemljišč, ocenjeni v deležih - odstotkih): Brez posebnih vplivov!

5. OPOMBE: Na parceli je bilo opravljenih več pedoloških sondiranj, analize prikazujejo povprečne lastnosti tal. Na parceli so potrebni hidromeliorativni ukrepi in event. bavliranje površine

Bonitiranje izvedel: Janez Košir

št. pooblastila: 11202-7/2008-12

1 . podatki lastnosti tal pc. 2001 2681				geološka podlaga: Aluvialno koluvialni nanosi							
				sistematska enota: zelo plitev hipoglej							
Opis pedološkega profila											
horizont	globina (cm)	barva	tekstura	skelet (%)	struktura	org. snov	konsistenca	pH	vlaga	novotvorbe	opombe
A1	0-6	10YR5/6	M(G)I	-	grudič.	humozen	drobljiv	-	svež	-	-
A2	6-18	10YR5/3	MGI	-	Brezst.	mineralen	gnetljiv	-	moker	Fe, Mn-	lise
GoGr	18-47+	10YR5/2	GI	-	Brezst.	mineralen	gnetljiv	-	moker	Fe, Mn-	lise
Gr	47-60+	10YR6/2	6						mokro		Ost. šota
2. podatki lastnosti klime za merilno postajo: Ljubljana-Bežigrad, Vrhnika				povprečna letna količina padavin: 1400 mm							
				povprečna letna temperatura: 9-10 st. Celzija							
3. podatki lastnosti reliefa				geografsko področje: Alpsko – alpske ravnine							
				nadmorska višina (m): 294							
				nagib (%): +6							
				ekspozicija: - SZ							
				razgibanost: gladko, ravno							
4. posebni vplivi (%): brez posebnih vplivov											
5. IZRAČUN BONITETE ZEMLJIŠČ											
O z n a k a			Točke lastnosti tal, klime in reliefa		Boniteta zemljišč		Σ % posebnih vplivov		Korigirana boniteta zemljišč		
T L A (T)	geološka podlaga		A			40	0		40		
	tekstura		MGI	(28-17) 22-0= 22							
	razvojna stopnja		7								
			KLIMA (K)	8							
			RELIEF (R)	9							

POROČILO
o terenskem ogledu za namen bonitiranja zemljišč

Številka: I 107/2023

Datum: 6.3.2024

Območje izvajanja bonitiranja zemljišč: Stara Vrhnika – južni kompleks polj
Katastrska občina: 2001
Parcelna številka: 421
Površina (m ²): 3917
Boniteta v IS Kataster: 63
Deleži površin parcele z boniteto: 1

Pri ogledu, opravljenem dne 6.3.2024, v času od 8:45 do 13.20 je bilo ugotovljeno naslednje:

1. TLA (sistematska enota, globina, zloženost in prepustnost, primernost za obdelavo,...): Srednje globoka pokarbonatna tla, zmerno gosta in propustna do globine 40 cm ko je nepropusten Brz horizont, ki je zbit in težko drobljiv. Nosilnost tal je velika, možna je uporaba vse kmetijske tehnike in širok izbor kultur. Parcela se na južnem delu zoži, tla so plitvejša, mestoma se pojavlja skalovitost, ki pa bistveno ne ovira obdelave
2. KLIMA (temperatura, padavine, mikroklimatske razmere,...): Sredozemski, panonski in dinarski svet, meteorološka postaja Murska Sobota, Gornja Radgona, Jeruzalem, Maribor – letališče, Celje, Bizeljsko, Novo mesto, Črnomelj (Dobliče), Slovenske Konjice, Rogaška Slatina, Ilirska Bistrica, Ljubljana – Bežigrad, Vrhnika, zmerno hribovito območje in nižinsko območje pod 400 m.n.m., s povprečno količino od 900 mm do 1400 mm letnih padavin, s povprečno letno temperaturo do 10 °C, zmerno topla klima, ki omogoča vzgojo skoraj vseh njivskih posevkov (koruza, krompir, žita), sadovnjaki (jablane, slive, hruške).
3. RELIEF (oblikovitost, nagib, ekspozicija, razgibanost, dostopnost...): Zemljišče leži v ravnini z blagim 6% nagibom proti S, dostopna z asfaltne ceste. Leži v kompleksu travnikov in njiv. Kompleks predstavljajo rahlo terasirane površine z gladko površino, parcele so podolgovate oblike. Možna je uporaba vse kmetijske tehnike za srednje globoko obdelavo tal.
4. POSEBNI VPLIVI: (skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija, zasenčenost, odprtost in zaprtost zemljišč, ocenjeni v deležih - odstotkih): Brez posebnih vplivov!
5. OPOMBE: Na parceli je bilo opravljenih več pedoloških sondiranj, analize prikazujejo povprečne lastnosti tal.

Bonitiranje izvedel: Janez Košir

št. pooblastila: 11202-7/2008-12

1 . podatki lastnosti tal pc. 2001 421				geološka podlaga: Apnenci in dolomiti							
				sistematska enota: Pokarbonatna tla							
Opis pedološkega profila											
horizont	globina (cm)	barva	tekstura	skelet (%)	struktura	org. snov	konsistenca	pH	vlaga	novotvorbe	opombe
Ap	0-20	10YR4/2	MI	-	grudič.	humozen	drobljiv	-	svež	-	-
Bi	20-40	10YR4/1	MGI	-	Brezst.	mineralen	Še drob.	-	svež	Fe, Mn-	lise
Brz	40-70+	10YR5/8	GI	-	Brezst.	mineralen	Težko drob.	-	svež	Fe, Mn-	lise
2. podatki lastnosti klime za merilno postajo: Ljubljana-Bežigrad, Vrhnika				povprečna letna količina padavin: 1400 mm							
				povprečna letna temperatura: 9-10 st. Celzija							
3. podatki lastnosti reliefa				geografsko področje: Alpsko – alpske ravnine							
				nadmorska višina (m): 328							
				nagib (%): +6							
				ekspozicija: - S							
				razgibanost: gladko, ravno							
4. posebni vplivi (%): brez posebnih vplivov											
5. IZRAČUN BONITETE ZEMLJIŠČ											
O z n a k a			Točke lastnosti tal, klime in reliefa		Boniteta zemljišč		Σ % posebnih vplivov		Korigirana boniteta zemljišč		
T L A (T)	geološka podlaga		D				0		58		
	tekstura		MI	(58-51) 53-0= 53							
	razvojna stopnja		4		58						
			KLIMA (K)	7							
			RELIEF (R)	9							

POROČILO
o terenskem ogledu za namen bonitiranja zemljišč

Številka: I 107/2023

Datum: 6.3.2024

Območje izvajanja bonitiranja zemljišč: Stara Vrhnika – južni kompleks polj
Katastrska občina: 2001
Parcelna številka: 840
Površina (m ²): 245
Boniteta v IS Kataster: 63
Deleži površin parcele z boniteto: 1

Pri ogledu, opravljenem dne 6.3.2024, v času od 8:45 do 13.20 je bilo ugotovljeno naslednje:

1. TLA (sistematska enota, globina, zloženost in prepustnost, primernost za obdelavo,...): Srednje globoka pokarbonatna tla, zmerno gosta in propustna do globine 40 cm kose prične prehod v nepropusten Brz horizont, ki je zbite in težje drobljiv. Nosilnost tal je velika, možna je uporaba vse kmetijske tehnike in širok izbor kultur. Parcela je zelo majhna in je zaradi tega koriščenje kmetijske tehnike omejena, sicer pa je uporaba kmetijske tehnike za komplekse njiv in travnikov neomejena.

2. KLIMA (temperatura, padavine, mikroklimatske razmere,...): Sredozemski, panonski in dinarski svet, meteorološka postaja Murska Sobota, Gornja Radgona, Jeruzalem, Maribor – letališče, Celje, Bizeljsko, Novo mesto, Črnomelj (Dobličje), Slovenske Konjice, Rogaška Slatina, Ilirska Bistrica, Ljubljana – Bežigrad, Vrhnika, zmerno hribovito območje in nižinsko območje pod 400 m.n.m., s povprečno količino od 900 mm do 1400 mm letnih padavin, s povprečno letno temperaturo do 10 °C, zmerno topla klima, ki omogoča vzgojo skoraj vseh njivskih posevkov (koruza, krompir, žita), sadovnjaki (jablane, slive, hruške).

3. RELIEF (oblikovitost, nagib, ekspozicija, razgibanost, dostopnost...): Zemljišče leži v ravnini z blagim 6% nagibom proti S, dostopna z makadamske poti, ki pelje iz Stare Vrhnike. Leži v kompleksu travnikov in njiv. Kompleks predstavlja rahlo valovit teren, ki se na S strani strmo dvigne in nadaljuje v gozd. Na kmetijskih zemljiščih je možna (glede na obliko in velikost parcel) uporaba vse kmetijske tehnike za srednje globoko obdelavo tal.

4. POSEBNI VPLIVI: (skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija, zasenčenost, odprtost in zaprtost zemljišč, ocenjeni v deležih - odstotkih): Brez posebnih vplivov!

5. OPOMBE: Na parceli je bilo opravljenih več pedoloških sondiranj, analize prikazujejo povprečne lastnosti tal.

Bonitiranje izvedel: Janez Košir

št. pooblastila: 11202-7/2008-12

1. podatki lastnosti tal pc. 2001 840				geološka podlaga: Apnenci in dolomiti							
				sistematska enota: Pokarbonatna tla							
Opis pedološkega profila											
horizont	globina (cm)	barva	tekstura	skelet (%)	struktura	org. snov	konsistenca	pH	vlaga	novotvorbe	opombe
Ap	0-20	10YR4/2	MI	-	grudič.	humozen	drobljiv	-	svež	-	-
Bi	20-40	10YR4/4	MGI	-	Brezst.	mineralen	Še drob.	-	svež	Fe, Mn-	lise
Brz	40-70+	10YR5/8	GI	-	Brezst.	mineralen	gnetljiv	-	svež	Fe, Mn-	lise
2. podatki lastnosti klime za merilno postajo: Ljubljana-Bežigrad, Vrhnika				povprečna letna količina padavin: 1400 mm							
				povprečna letna temperatura: 9-10 st. Celzija							
3. podatki lastnosti reliefa				geografsko področje: Alpsko – alpske ravnine							
				nadmorska višina (m): 353							
				nagib (%): +6							
				ekspozicija: - S							
				razgibanost: gladko, ravno							
4. posebni vplivi (%): brez posebnih vplivov											
5. IZRAČUN BONITETE ZEMLJIŠČ											
O z n a k a			Točke lastnosti tal, klime in reliefa	Boniteta zemljišč	Σ % posebnih vplivov	Korigirana boniteta zemljišč					
T L A (T)	geološka podlaga	D			0	61					
	tekstura	MI	(58-51) 53-0= 53								
	razvojna stopnja	4		61							
		KLIMA (K)	7								
		RELIEF (R)	10								



1998 2602



2001 420



2001 2681



Profili izkopa – pokarbonatna tla
2001 840



2001 840



Profili izkopa – oglejena tla
2001 2681