



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Evidentiranje nepremičnin ter njihove dejanske in namenske rabe v Republiki Sloveniji

Državni svet – posvet:

Varstvo kmetijskih zemljišč in naselitvene strukture na obmejnih območjih ter v zamejstvu kot temelj nacionalne varnosti in narodne prihodnosti

Ljubljana, 14.4.2025

Franc Ravnihar, Geodetska uprava RS



Kataster nepremičnin

“Temeljna evidenca podatkov o položaju, obliki, fizičnih in drugih lastnostih parcel, stavb in delov stavb, ki izkazujejo dejansko stanje.”

Pomen evidence:

➤ **izvajanju zemljiške politike**

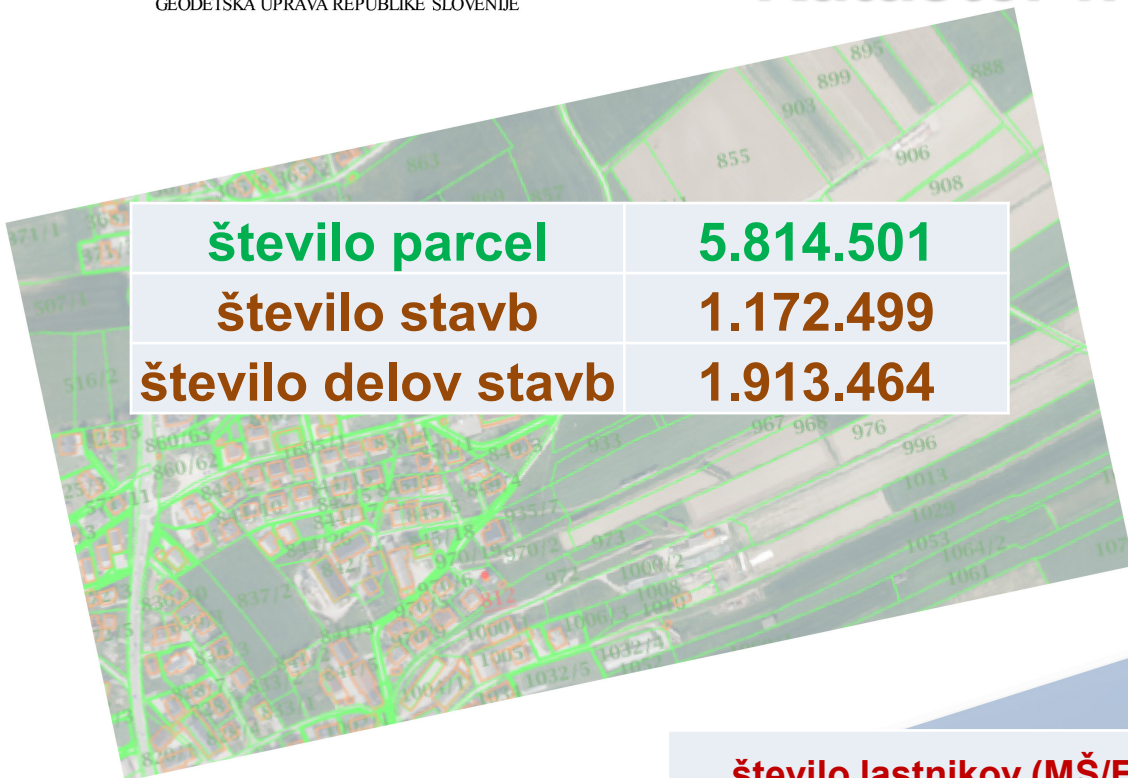
➤ **Podpora postopkom na različnih področjih**

(urejanje prostora, graditve objektov, obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kmetijstvo, gozdarstvo, varovanje narave in okolja, varstvo kulturne dediščine,...)

Zavedanje lastnikov (državljeni in država) glede urejenosti podatkov in pravilnega evidentiranja podatkov.



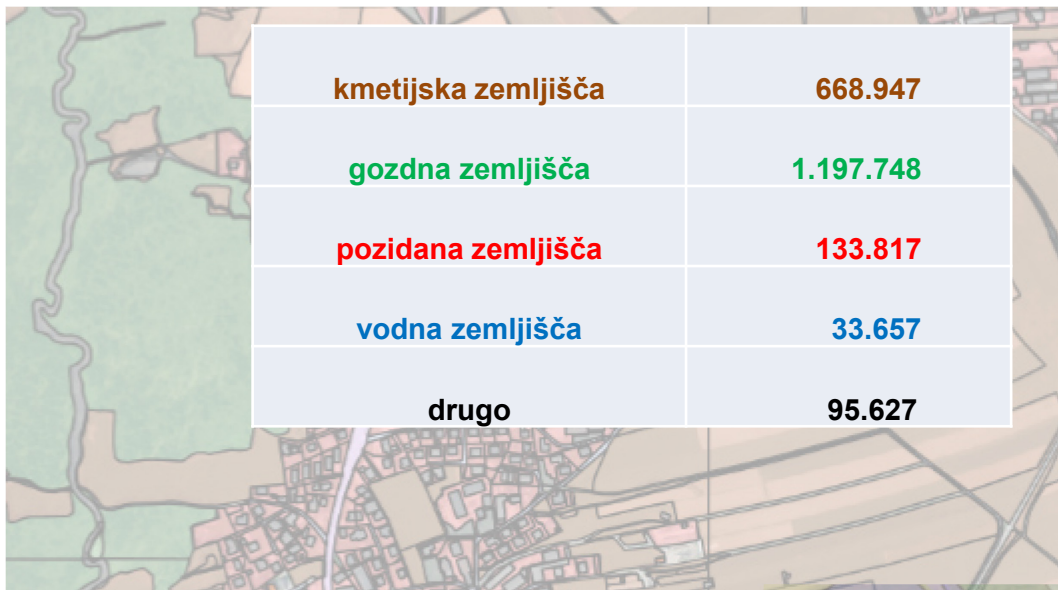
Kataster nepremičnin



število lastnikov (MŠ/EMŠO)	1.032.000
število lastnikov (brez MŠ/EMŠO)	120.000



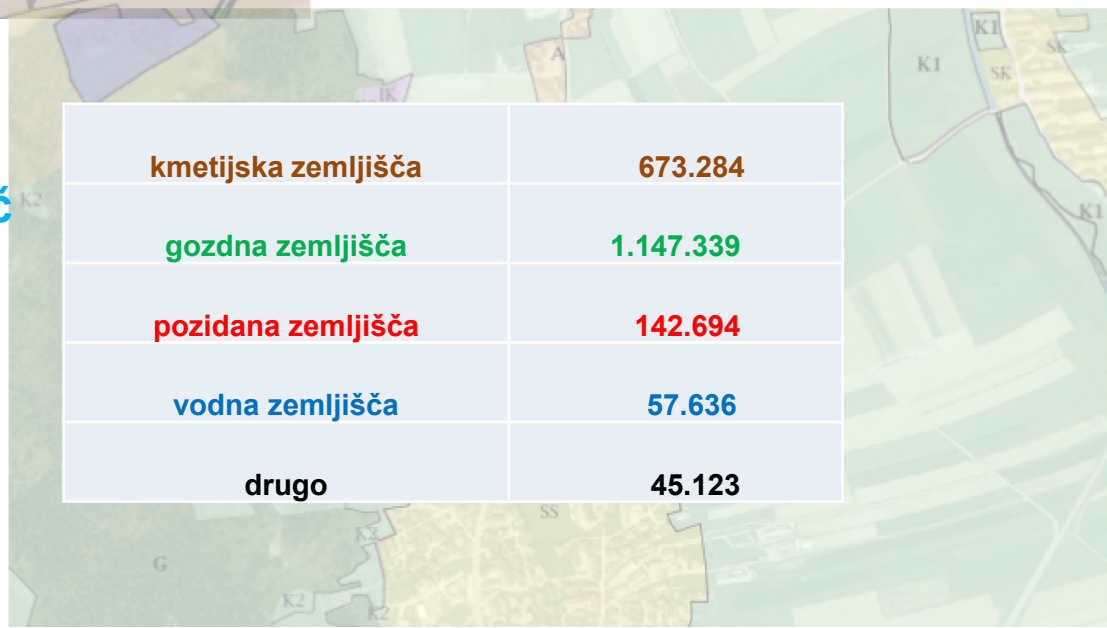
Kataster nepremičnin



kmetijska zemljišča	668.947
gozdna zemljišča	1.197.748
pozidana zemljišča	133.817
vodna zemljišča	33.657
drugo	95.627

Dejanska raba zemljišč

Namenska raba zemljišč



kmetijska zemljišča	673.284
gozdna zemljišča	1.147.339
pozidana zemljišča	142.694
vodna zemljišča	57.636
drugo	45.123

(površine zemljišč v ha)



Kataster nepremičnin

Ugotovitve analize lastništva parcel v obmejnem pasu

	AVSTRIJA				ITALIJA				MADŽASKA			
	5 km pas		500 m pas		5 km pas		500 m pas		5 km pas		500 m pas	
	Slovenci	tujci	Slovenci	tujci	Slovenci	tujci	Slovenci	tujci	Slovenci	tujci	Slovenci	tujci
delež površine parcel (%)	95	5	78	22	94	6	95	5	91	9	75	25
delež števila lastnikov (%)	95	6	89	11	85	15	81	19	87	13	82	18
število lastnikov	48.213	3.114	4.204	526	52.892	9.097	8.037	1.936	10.319	1.483	1.564	336



Evidence množičnega vrednotenja

evidenca trga nepremičnin
ETN

od leta 2007

~ 30.000 prodaj letno
~ 20.000 najemov letno

evidenca vrednotenja
EV

od leta 2020
(2011-2020 REN)

1.172.499 stavb
1.913.464 delov stavb
5.814.501 parcel

evidenca modelov
vrednotenja
EMV

od leta 2020
(2011 -2020 ZVN)

4 modeli za zemljišča
10 modelov za DS
3 modeli PEV



Evidence množičnega vrednotenja

- Spremljanje trga nepremičnin
- Priprava poročil: [Letno poročilo za leto 2024.docx](#)

Kmetijska zemljišča:

- Delno reguliran trg (predkupna pravica)
- ca 5 % skupne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda (ca. 13 milijard EUR)
- 84% v lasti fizičnih oseb, 12% država in občine, 4% ostale pravne osebe



Evidence množičnega vrednotenja

Prodaja kmetijskih zemljišč

Površine po državljanstvu kupcev in obdobjih (v ha):

10 km pas ob meji

500 m pas ob meji

	2008-2010	2011-2020	2021-2025	skupaj	2008-2010	2011-2020	2021-2025	skupaj
avstrijski	92	215	95	402	14	26	13	53
italijanski	15	79	17	111	4	21	4	29
madžarski	0	6	23	29	0	0	0	0
hrvaški	0	15	11	26	0	3	2	5
skupaj	107	315	146	568	18	50	19	87
slovenski in ostali	4.845	24.152	9.709	38.706	289	1.215	465	1.969
vsi kupci	4.952	24.467	9.855	39.274	307	1.265	484	2.056



Evidenca državne meje

AVSTRIJA, ITALIJA, MADŽARSKA

- meje so določene z mednarodnimi pogodbami in v naravi označene z mejnimi znamenji
- izvajanje vzdrževalnih del (obnove mejnikov, čiščenja vegetacije, geodetske izmere)

HRVAŠKA

- državna meja na podlagi rzsodbe arbitražnega sodišča
- še ni označena in določena v naravi

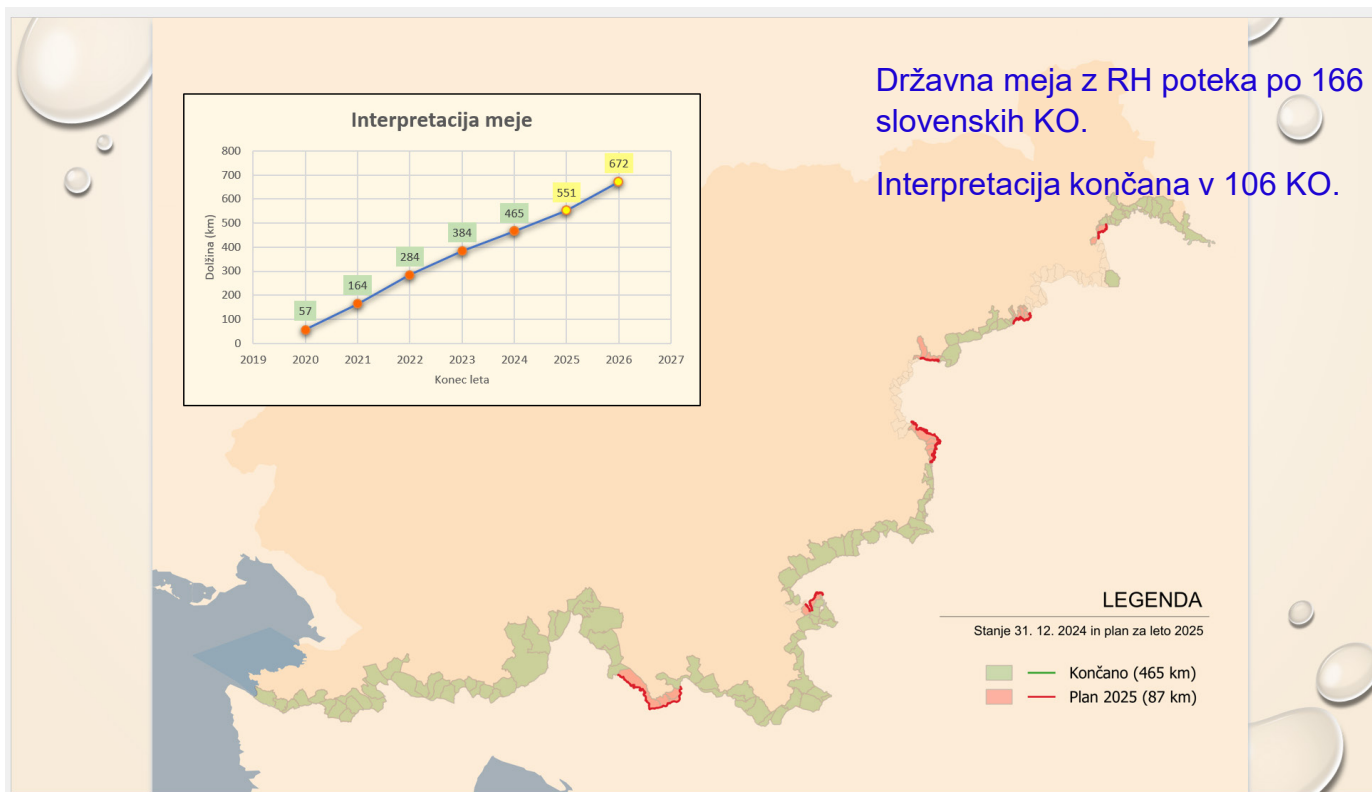
Evidenca državne meje



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

- 1. strokovno tehnične naloge** (*identifikacija poteka meje v naravi na podlagi arhivskih podatkov, zgodovinskih dokumentov ter v naravi najdenih zemljiško katastrskih in zgodovinskih mejnih znamenj*)



- 2. Vzpostavljanje geodetske osnove v obmejnem pasu** (*tehnični poligoni in izmeritvene mreže*)



3. Odkrita mejna znamenja na mejah katastrskih občin *(več kot 800 mejnih znamenj zgodovinska in kulturna dediščina).*

Evidenca državne meje

Vrsta mejnega znamenja	Nekdanji pomen
Rapalski mejnik	Meja med Kraljevino Italijo in Kraljevino Jugoslavijo
Deželni mejnik-Štajerska	Meja med Vojvodinjo Štajersko in Kraljevino Hrvaško
Deželni mejnik-Kranjska	Meja med Vojvodinjo Kranjsko in Kraljevino Hrvaško in Slavonijo
Mejnik gospodstva Snežnik	Meja gospodstva Snežnik z gospodstvom Čabar
Nemški mejnik	Meja med Nemčijo in Neodvisno državo Hrvaško

