

NOVICE IZ STROKE NEWS FROM THE FIELD



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

NOVICE GEODETSKE UPRAVE REPUBLIKE SLOVENIJE

POROČILO O SLOVENSKEM TRGU POSLOVNIH NEPREMIČNIN ZA LETO 2024

Po preliminarnih podatkih se je v letu 2024 v Sloveniji zmanjšalo število kupoprodajnih in najemnih poslov s poslovnimi nepremičninami. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2023 za približno 15 odstotkov manj prodaj pisarniških prostorov in kar 25 odstotkov manj prodaj trgovskih in storitvenih prostorov. Nasprotno pa se je število kupoprodajnih poslov z industrijskimi prostori povečalo za približno 45 odstotkov.

Skupno število najemnih poslov s poslovnimi nepremičninami se je na ravni države zmanjšalo za približno 10 do 15 odstotkov. Najizrazitejši padec je bil zabeležen pri trgovskih in storitvenih prostorih (okoli 20

odstotkov), sledi segment pisarniških prostorov (približno 10 odstotkov), medtem ko je obseg najemov industrijskih prostorov ostal na primerljivi ravni z letom 2023.

V letu 2024 so po naši oceni cene pisarniških prostorov zrasle za štiri odstotke, trgovskih in storitvenih prostorov pa za 11 odstotkov. Najemnine pisarniških prostorov so zrasle za okoli devet odstotkov, medtem ko so se najemnine trgovskih in storitvenih prostorov zvišale za približno dva odstotka.

Poročilo je dostopno na portalu Prostor, na spletni strani Trg nepremičnin - E-prostor (gov.si).

Slika 1: Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin 2024 (vir: GURS).



Matej Furlan

Geodetska uprava Republike Slovenije

ZASEDANJE SKUPINE IZVEDENCEV ZDRUŽENIH NARODOV ZA ZEMLJEPISNA IMENA

Od 28. aprila do 2. maja 2025 je na sedežu Organizacije združenih narodov v New Yorku potekalo zasedanje skupine izvedencev Združenih narodov za zemljepisna imena (angl. *United Nations Group of Experts on Geographical Names – UNGEGN*). UNGEGN sestavlja 24 zemljepisno-jezikovnih oddelkov

in deset delovnih skupin, v katerih sodelujejo države članice OZN, kot zunanji opazovalci pa tudi za zemljepisna imena zainteresirane inštitucije (Google, ESRI, ICA ...). Osnovno poslanstvo UNGEGN-a je standardizacija, razširjanje in romanizacija zemljepisnih imen.

Standardizacijo zemljepisnih imen urejajo in predpisujejo resolucije, sklepi in priporočila OZN. Na dosedanjih konferencah za standardizacijo zemljepisnih imen (1967–2017) je bilo sprejetih 211 resolucij, na zasedanjih (od leta 2019 dalje) pa se sprejemajo sklepi in priporočila. Sprejete resolucije, sklepi in priporočila tudi neposredno določajo potek standardizacije zemljepisnih imen v Sloveniji.

Zasedanje je potekalo v obliki plenarnih zasedanj ter srečanj posameznih delovnih in regionalnih skupin UNGEGN-a. Slovenija dejavno sodeluje v vzhodno-srednjeevropskem in jugovzhodnoevropskem jezikovno-zemljepisnem oddelku ter v delovnih skupinah za upravljanje s podatki o zemljepisnih imenih ter za eksonime. Na zasedanju sta jo zastopala dr. Matjaž Geršič z Geografskega inštituta Antona Melika ZRC SAZU in Marija Brnot z Geodetske uprave RS.



Slika 2: Skupinska slika udeležencev zasedanja UNGEGN (vir: GURS).

Na tokratnem zasedanju je bila poleg nacionalnih poročil, poročil zemljepisno-jezikovnih oddelkov in poročil delovnih skupin, ki so obravnavala napredek na področju zemljepisnih imen od prejšnjega zasedanja, ki je bilo maja 2023, posebna pozornost namenjena obravnavi zemljepisnih imen kot kulturne dediščine ter zemljepisnih imen domorodnih skupnosti.

Na področju podatkovnih zbirk je v pripravi svetovna podatkovna baza zemljepisnih imen OZN, ki bo vključevala kratke in dolge oblike imen držav (193 članic OZN in dveh držav nečlanic s statusom opazovalke) ter imena glavnih in večjih mest v večjezični, večpisni pisavi in georeferencirani obliki. Podatke za podatkovno zbirko zagotavljajo posamezne države. Trenutno je v zbirki več kot 2700 imen za države, okoli 12.000 imen za skoraj 10.000 mest ter skoraj 1000 zvočnih datotek, katerih namen je pomoč uporabnikom pri izgovorjavi imen. Vzpostavlja se tudi sistem edinstvenih identifikatorjev za mesta, v zvezi s čimer se trenutno obravnava več predlogov.

Vsa gradiva z zasedanja so javno dostopna na povezavi UNSD — United Nations Group of Experts on Geographical Names.

Marija Brnot,

Geodetska uprava Republike Slovenije

MEDNARODNA KONFERENCA STALNEGA ODBORA KOMISIJE EVROPSKE UNIJE ZA KATASTER

Dne 5. in 6. maja 2025 je v Varšavi potekala mednarodna konferenca stalnega odbora komisije Evropske unije za kataster (angl. *Permanent Committee for Cadastre*) na temo nove tehnologije v katastru in smeri razvoja v prihodnje. Z Geodetske uprave RS sta se konference udeležili Ema Pogorelčnik in Simona Smrtnik.

Konference so se udeležili predstavniki 22 držav Evropske unije. Na začetku je generalna direktorica poljske geodetske uprave predstavila stanje katastra na Poljskem (geoportal, več proizvajalcev geodetskih sistemov). Sledila je analiza odgovorov vseh držav na predhodno poslane vprašalnike na temo katastra, nato pa so bile na vrsti predstavitve posameznih držav.



Slika 3: Ema Pogorelčnik med predstavitvijo svoje teme (vir: GURS).

Vse predstavitve so temeljile na izkušnjah posameznih držav glede katastrskih informacijskih sistemov, ki jih uporabljajo, glede izkušenj na področju 3D in 4D katastra ter izkušenj glede pomoči umetne inteligence pri geodetskih postopkih. V nadaljevanju vam ponujamo nekaj poudarkov:

- Zemljiška knjiga in zemljiški kataster na Nizozemskem sta združena, največji izziv pa je digitalizacija starih arhivov zemljiške knjige. Pri prepoznavanju vsebine starejših zapisov v listinah zemljiške knjige uporabljajo umetno inteligenco.
- Švedska uvaja nove informacijske sisteme za katastrske storitve (register etažne lastnine).
- Latvija je v projektu opredeljevanja vseh možnosti za digitalizacijo njihovega katastra (strategija, zmanjšanje birokracije).
- Belgija uvaja informacijski sistem, v katerem že imajo petino katastrskih podatkov; obsegal bo tudi celotno zgodovino zahtev in sprememb ter kontrole.
- Moldavija je v fazi digitalizacije postopkov oddaj vlog skupaj z notarskimi zapisi, imajo že informacijski sistem vrednosti nepremičnin in register naslovov.
- V Franciji imajo težavo z lokalnimi aplikacijami, predvsem z različnimi standardi in njihovim usklajevanjem.
- Umetno inteligenco v katastrih v Španiji uporabljajo v interaktivnih klepetih, so pa tudi v fazi avtomatske identifikacije sprememb na podlagi fotografij za namene prepoznave obrazov, fasad in registrskih tablic.

- Na Poljskem uporabljajo interaktivne klepetalnice na geoportalu; zaznavajo pa pomisleke pri uporabi umetne inteligence (izguba zasebnosti, osebni podatki, odgovornost do prejetih podatkov ipd.).
- Nekatere države strojno učenje avtomatske prepoznavne stavb iz aeroposnetkov štejejo za uporabo umetne inteligence.

Slovenijo je zastopala Ema Pogorelčnik, ki je predstavila referat z naslovom **3D kataster v Sloveniji**.

Iz vsega slišane in na podlagi primerjave z drugimi državami lahko ugotovimo, da je Slovenija že zelo veliko naredila glede informacijskega sistema katastra, 3D oziroma 2,5D prikazov stavb ter avtomatske identifikacije sprememb na stavbah in je v ospredju evropskih držav. V prihodnje bo treba narediti še korake glede uporabe umetne inteligence v geodeziji.

Na konferenci pridobljene informacije in izkušnje na predstavljenih področjih bomo na Geodetski upravi lahko uporabili pri aktualnih in prihodnjih projektih.

Ema Pogorelčnik,
Geodetska uprava Republike Slovenije

GENERALNA SKUPŠČINA EVROPSKIH GEODETSKIH, KARTOGRAFSKIH IN KATASTRSKIH UPRAV EUROGEOGRAPHICS

Dne 19. in 20. maja 2025 je v Rigi, glavnem mestu Latvije, potekala redna generalna skupščina združenja evropskih geodetskih, kartografskih in katastrskih uprav EuroGeographics.



Slika 4: Skupinska slika udeležencev zasedanja EuroGeographics (vir: GURS).

Letošnjo generalno skupščino EuroGeographics je organizirala in gostila latvijska agencija za geoprostorske informacije LGIA (angl. *Latvian Geospatial Information Agency*) ob sodelovanju latvijske državne službe za zemljišča (latv. *Valsts zemes dienests*). Redna skupščina se sestaja enkrat letno in glasuje o letnem proračunu za naslednje leto, izvoli člane upravnega odbora in predsednika ter opravlja druge formalne posle združenja, kot jih opredeljuje statut. Generalna skupščina je tudi priložnost za izmenjavo znanja med člani združenja.

Geodetsko upravo RS sta na zasедanju zastopala generalni direktor Tomaž Petek in vodja sektorja za topografski sistem Marjana Duhovnik.

Letošnje zasédanje je potekalo pod naslovom *Premagovanje izzivov za bolj zanesljivo prihodnost*. Več kot 120 udeležencev iz štiridesetih držav iz geografske Evrope je v programu konference razpravljalo o strategiji in izvedbenih načrtih združenja na področju podatkovne politike in stabilnega financiranja združenja v prihodnje.

Udeleženci so potrdili spremembo statuta združenja, sprejeli usmeritve glede zagotavljanja odprtih podatkov Evrope (angl. *Open Maps For Europe2 – OME2*) ter potrdili smernice za spremembo na področju financiranja združenja.

Ob koncu zasédanja so udeleženci z glasovanjem potrdili podaljšanje mandata sedanjemu upravnemu odboru, ki mu še naprej predseduje Tomaž Petek, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije.

Tomaž Petek,

Geodetska uprava Republike Slovenije

V JAVNI VPOGLED DODAN 3D POGLED

Geodetska uprava je v javnem vpogledu (JV) v podatke o nepremičninah dodala funkcionalnost 3D pogleda. V aplikacijo JV so poleg osnovnih podatkov v 3D modul dodani tudi kubusi stavb (obrisi stavb, dvignjeni na višino slemen) in 3D poligonska mreža (angleško *mesh*). V pilotnem projektu so bili zagotovljeni podatki za mesti Ljubljana in Murska Sobota.



Slika 5: Slikovni prikaz 3D vpogleda (vir: GURS).

Osnovne funkcionalnosti in načini možnosti pregledovanja podatkov v 3D so podrobneje obrazloženi v Navodilih za uporabo aplikacije JV.

Matej Sotlar,

Geodetska uprava Republike Slovenije

PREDSTAVITEV PRENOVLJENEGA PRIROČNIKA ZA REŠEVANJE ZAHTEV Z ELABORATOM

Na Oddelku za gospodarsko javno infrastrukturo Urada za nepremičnine na Geodetski upravi z začetkom junija prehajajo na oddajo elaboratov prek IS ZK GJI.

Zato so pripravili tri video navodila, ki so objav na Youtube kanalu GURS.

Do njih lahko dostopate:

<https://youtu.be/Bf0c41GUKQ8> – Sprememba objektov GJI, uporabna navodila

<https://youtu.be/pz8ZmwTZHtw> – Sprememba matične številke, delna in popolna uporabniška navodila

https://youtu.be/OoMH6On_8ug – Sprememba objektov GJI OPT, uporabna navodila

Pripravili smo tudi skupen seznam vseh treh videov: Povezava do seznama predvajanj: https://www.youtube.com/playlist?list=PLiI278Kn93IPvIR4SHr_FAxECWxiRGSsv

Andrej Kerin,

Geodetska uprava Republike Slovenije