



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

OPIS STRUKTURE PODATKOV EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN

Januar 2018

KAZALO

1 OSNOVNA POJASNILA O EVIDENCI TRGA NEPREMIČNIN.....	3
2 IMENA DATOTEK.....	6
3 OPIS FORMATOV POSAMEZNIH DATOTEK	6
3.1 OPIS DATOTEK KUPOPRODAJNIH POSLOV	6
3.1.1 SIFRANTI.ETN – datoteka šifrantov	6
3.1.2 POSLI.ETN – datoteka poslov	7
3.1.3 ZEMLJIŠČA.ETN – datoteka zemljišč	7
3.1.4 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb	8
3.1.5 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank	10
3.2 OPIS DATOTEK NAJEMNIH POSLOV	11
3.2.1 SIFRANTI.ETN – datoteka šifrantov	11
3.2.2 POSLI.ETN – datoteka poslov	11
3.2.3 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb	12
3.2.4 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank	14

1 OSNOVNA POJASNILA O EVIDENCI TRGA NEPREMIČNIN

Evidenca trga nepremičnin (ETN) je javna, večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije.

Osnovni namen evidence je sistematično spremljanje in analiziranje tržnih cen in najemnin nepremičnin, za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin in periodičnih poročil za zagotavljanje javne preglednosti slovenskega nepremičninskega trga.

Zgodovina ETN

ETN je bila vzpostavljena s 1. januarjem 2007 na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN (Uradni list RS, št. [50/2006](#) in nasl.).

Po prvotni ureditvi so bili zakonsko predpisani zavezanci za poročanje v ETN:

- Davčna uprava Republike Slovenije (DURS), za podatke o kupoprodajnih poslih iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin (DPN);
- Notarji, za podatke iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov z nepremičninami, na podlagi katerih je bila sestavljena javna listina;
- Nepremičninske družbe, za podatke iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki so podlaga za vodenje evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- Občine in upravne enote, za podatke iz najemnih pogodb, evidentiranih v registru najemnih pogodb ali drugi uradni evidenci.

Posli, o katerih so bili dolžni poročati zakonsko predpisani posredovalci podatkov, so se deloma prekrivali, zato so bili podatki za isti posel lahko posredovani od različnih posredovalcev oziroma je bil isti posel sistemsko lahko evidentiran večkrat.

Notarji so bili dolžni poročati le o poslih, za katere je bila sestavljena kupoprodajna oziroma najemna pogodba v obliki notarskega zapisa, nepremičninski posredniki pa le o poslih, pri katerih so posredovali. Uradne evidence o najemnih pogodbah za poslovne nepremičnine se niso vodile, junija 2008 pa je bilo s spremembami in dopolnitvami Stanovanjskega zakona ukinjeno tudi vodenje registrov stanovanjskih najemnih pogodb, ki so bili podlaga za poročanje občin in upravnih enot o sklenjenih najemnih poslih s stanovanjskimi nepremičninami. Zaradi pomanjkljivih sistemskih virov je bil zajem podatkov v ETN nepopoln. To je veljalo predvsem za najemne posle, pa tudi za kupoprodajne posle z obračunanim davkom na dodano vrednost (DDV) oziroma prodaje nepremičnin na primarnem trgu in med zavezanci za DDV.

S 1. julijem 2013 je bila z namenom izboljšanja zajema podatkov uveljavljena nova zakonska ureditev poročanja v ETN, ki je na novo predpisala zavezance za poročanje.

Z novo ureditvijo so poleg DURS (zdaj: Finančna uprava Republike Slovenije - FURS), ki še naprej poroča za kupoprodajne posle z nepremičninami, za katere je prejela napoved za odmero DPN), zavezanci za poročanje o kupoprodajnih poslih še:

- Prodajalci (zavezanci za DDV), za kupoprodajne posle z nepremičninami, za katere so pri prodaji obračunali DDV.

Zavezanci za poročanje o najemnih poslih so postali:

- Najemodajalci, lastniki stavb in delov stavbe, ki se dajejo v najem;

- Upravljalci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije, ki se dajejo v najem;
- Upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb, za dele stavb v skupni lasti etažnih lastnikov, ki se dajejo v najem.

Za kupoprodajni posel, o katerem je bilo treba poročati v ETN, je štel:

- Sklenitev pogodbe za kupoprodajo stavb, delov stavb in parcel;
- Sklenitev pogodbe za finančni najem (lizing) stavb, delov stavb in parcel ali sklenitev aneksa k pogodbi zaradi spremembe datuma izteka finančnega najema ter predčasna prekinitvev finančnega najema;
- Sklenitev pogodbe o ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice za parcelo in prodaja parcele, obremenjene s stavbno pravico.

Za najemni posel, o katerem je bilo treba poročati v ETN, je štel:

- Sklenitev najemne pogodbe za oddajo stavb in delov stavb ali njihovih delov;
- Sklenitev aneksa k pogodbi zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema ter predčasna prekinitvev najema.

Podrobnejši podatki, ki se vodijo v ETN, oziroma podatki o poslih, ki jih morajo pošiljati zavezanci za poročanje, in podatki o nepremičninah, ki so predmet teh poslov in se prevzemajo iz geodetskih evidenc, je določal Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (*Uradni list RS*, št. [68/2012](#) in nasl.).

Sprememba zakonodaje januarja 2018

Januarja 2018 so z uveljavitvijo novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN1 (*Uradni list RS*, št. 77/2017) postali novi zavezanci za poročanje o najemnih poslih v ETN:

- Finančna uprava RS iz napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem,
- Najemodajalci, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, štejejo kot plačniki davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem (oz. pravne osebe, ki najemajo stavbe in dele stavb od fizičnih oseb),

S tem je prenehala obveznost poročanja fizičnih oseb o najemnih poslih s stavbami in deli stavb Geodetski upravi RS v ETN.

Za najemne posle s stavbami in deli stavb, ki so jih najemodajalci – fizične osebe od 1. januarja 2018 dalje sklenili z najemodajalci - pravnimi osebami oziroma osebami, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, štejejo kot plačniki davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, so od uveljavitve zakona dolžni poročati najemodajalci.

Za najemne posle s stavbami in deli stavb, ki jih najemodajalci – fizične osebe od 1. januarja do 31. decembra sklenejo z najemodajalci - fizičnimi osebami so najemodajalci po novem dolžni poročati Finančni upravi RS ob oddaji napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem (do 28. februarja za preteklo leto). Finančna uprava RS je od leta 2019 te podatke dolžna posredovati v ETN do 30. junija za preteklo leto.

Najemni posli, o katerih je od uveljavitve ZMVN-1 treba poročati v ETN nepremičnin, so najemne pogodbe in aneksi zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema za stavbe in dele stavb oziroma njihove dele za najmanj 6 mesecev ter predčasna prekinitvev najema.

Z uveljavitvijo ZMVN-1 je prenehala obveznost poročanja lizingodajalcev o aneksih k pogodbam o finančnem lizingu in o predčasnih prekinitvah ali odpovedih pogodb o finančnem lizingu.

Podatki ETN

V ETN se o sklenjenih pravnih poslih in nepremičninah, ki so bile predmet teh poslov, vodijo naslednji osnovni podatki:

- Osebno ime, naslov in enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba ali ime oziroma firma, sedež in matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik;
- Državljanstvo ali država sedeža ter pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank;
- Datum sklenitve pravnega posla, za najemne pravne posle pa tudi datum začetka in prenehanja najema;
- Vrsta pravnega posla;
- Vrsta nepremičnine oziroma oddane površine;
- Identifikacijska oznaka parcel, stavb in delov stavb;
- Podatki o nepremičnini oziroma oddane površine;
- Pogodbena cena oziroma najemnina;
- Drugi podatki, ki vplivajo na ceno ali najemnino.

Podatki o nepremičninah, ki se prevzamejo iz geodetskih evidenc, se prevzamejo na dan evidentiranja posla v ETN.

Od novembra 2014 so podatki o kupoprodajnih poslih, ki so evidentirani v ETN od 1. januarja 2007 do 30. junija 2013, in podatki, ki so evidentirani od 1. julija 2013 dalje, združeni v enotno strukturirani podatkovni bazi, v kateri so tudi podatki o najemnih poslih, ki so evidentirani od 1. julija 2013 dalje.

Podatki ETN so dostopni v skladu s predpisi za dostop do informacij javnega značaja.

Podatki o pogodbenih strankah (osebno ime, naslov in enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba ali ime oziroma firma, sedež in matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba ter državljanstvo ali država sedeža) so **osebni podatki** in v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov se lahko naročniku **izdajo le, če je za to izkazana zakonska osnova**. Enako velja tudi za podatke o kupoprodajnih in najemnih poslih, ki so jih pogodbene stranke v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, opredelile kot **poslovno skrivnost**.

2 IMENA DATOTEK

Podatki o **kupoprodajnih poslih** so zbrani v naslednjih datotekah:

- sifranti.etn – datoteka šifrantov
- posli.etn – datoteka poslov
- zemljisca.etn – datoteka zemljišč
- delistavb.etn – datoteka delov stavb
- stranke.etn – datoteka pogodbenih strank

Podatki o **najemnih poslih** so zbrani v naslednjih datotekah:

- sifranti.etn – datoteka šifrantov
- posli.etn – datoteka poslov
- delistavb.etn – datoteka delov stavb
- stranke.etn – datoteka pogodbenih strank

Podatki o **stavbni pravici** so zbrani v naslednjih datotekah:

- sifranti.etn – datoteka šifrantov
- posli.etn – datoteka poslov
- stavbnapravica.etn – datoteka stavbnih pravic
- stranke.etn – datoteka pogodbenih strank

3 OPIS FORMATOV POSAMEZNIH DATOTEK

V vseh datotekah so v prvi vrstici navedena imena polj. Ločilo med posameznimi polji je znak ; (podpičje). Kot decimalno ločilo se uporablja znak , (vejica).



V vseh izvoznih datotekah, opisanih v nadaljevanju, se kot prvi atribut v posameznem zapisu pojavlja nek tehnični atribut FEATUREID, ki je sestavljen iz imena servisa in naključne številke, ki se formira ob vsakem izvozu. Ker se generira avtomatično ob izvozu podatkov iz baze, ima lahko posamezen zapis v dveh različnih izvozi vsehino polja FEATUREID različno, zato **ni primeren za kakršnokoli povezovanje**.

3.1 OPIS DATOTEK KUPOPRODAJNIH POSLOV

3.1.1 SIFRANTI.ETN – datoteka šifrantov

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA
FEATUREID	VARCHAR2 (50 Byte)	Tehnični atribut, ki je sestavljen iz imena servisa in naključne številke in ni primeren za kakršnokoli povezovanje .
ID	INTEGER	ID številka šifranta
Numerična vrednost	INTEGER	Numerična vrednost šifre
Opis	TEXT	Opis šifre

3.1.2 POSLI.ETN – datoteka poslov

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
FEATUREID	VARCHAR2 (50 Byte)	Tehnični atribut, ki je sestavljen iz imena servisa in naključne številke in ni primeren za kakršnokoli povezovanje.		ne
ID Posla	NUMBER (12)	Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. MINUS pred nekaterimi številkami pomeni, da so bili podatki o poslu pretvorjeni iz stare strukture, ki je veljala za posle, sporočene do 30.06.2013.		ne
Vrsta kupoprodajnega pravnega posla	NUMBER (12)	Vrsta kupoprodajnega posla: Podatek o vrsti sklenjenega kupoprodajnega pravnega posla po načinu prodaje.	ID 24: Vrsta kupoprodajnega posla	ne
Datum uveljavitve	DATE	Datum uveljavitve posla oz. datum vpisa posla v bazo.		ne
Datum sklenitve pogodbe	DATE	Datum sklenitve pogodbe: Datum podpisa kupoprodajne pogodbe vseh pogodbenih strank. Če datumi podpisov vseh pogodbenih strank niso istovetni, se upošteva datum podpisa stranke, ki je pogodbo podpisala zadnja.		ne
Skupna pogodbeni cena	NUMBER (20,2)	Skupna pogodbeni cena: Pogodbeni cena vseh predmetov posla z vključenim DDV, če je za posel obračunan DDV. V primeru pogodbe o finančnem lizingu nepremičnine podatek o pogodbeni ceni ne vključuje stroškov financiranja.		ne
Posel z DDV	NUMBER (12)	Podatek o tem, ali je bil za posel obračunan DDV.	ID 64: Da/Ne	ne
Stopnja DDV	NUMBER (12)	Podatek o stopnji, po kateri je bil obračunan DDV.	ID 29: Stopnja DDV na nivoju posla	ne
Datum izteka lizinga	DATE	Podatek o tem, kdaj bo v skladu s pogodbo sklenjen lizing iztekel (ekvivalent datumu prenehanja najema).		ne
Datum prenehanja lizinga	DATE	Podatek o tem kdaj se je sklenjen lizing dejansko zaključil (ekvivalent datumu zaključka najema).		ne
Opombe o pravnem poslu	VARCHAR2 (2000 Byte)	Dodatne informacije o poslu, ki so vplivale na ceno in niso zajete pri drugih podatkih.		ne
Posredovanje nepremičninske agencije	NUMBER (12)	Podatek o tem, ali je v poslu med pogodbenimi strankami posredovala nepremičninska agencija.	ID 64: Da/Ne	ne
Datum zadnje spremembe posla	DATE	Datum, ko je bil posel nazadnje spremenjen		ne
Datum zadnje uveljavitve posla	DATE	Datum, ko je bil posel nazadnje uveljavljen.		ne

3.1.3 ZEMLJIŠČA.ETN – datoteka zemljišč

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
FEATUREID	VARCHAR2 (50 Byte)	Tehnični atribut, ki je sestavljen iz imena servisa in naključne številke in ni primeren za kakršnokoli povezovanje.		ne
ID_POSLA	NUMBER (12)	Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. MINUS pred nekaterimi številkami pomeni, da so bili podatki o poslu pretvorjeni iz stare strukture, ki je veljala za posle, sporočene do 30.06.2013.		ne

Šifra KO	NUMBER (10)	Podatek o oznaki katastrske občine, ki je administrativna enota za vodenje podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb. Šifra katastrske občine enolično določa katastrsko občino v Republiki Sloveniji.		
Ime KO	VARCHAR2 (2000 Byte)	Ime katastrske občine, kot je evidentirano v zemljiškem katastru. Ime katastrske občine je poimenovanje posamezne katastrske občine in ni enolična oznaka.		
Občina	VARCHAR2 (2000 Byte)	Podatek iz registra prostorskih enot o imenu občine, v kateri se nahaja parcela.		
Parcelna številka	VARCHAR2 (100 Byte)	Skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka parcele, ki enolično označuje parcelo.		
Vrsta zemljišča	NUMBER (12)	Sifrant "Vrsta zemljišča": Podatek o vrsti prodane parcele glede na namen kupoprodaje, za katerega sta se dogovorili pogodbeni stranki in za katerega velja pogodbeni cena.	ID 3: Vrsta zemljišča	ne
Vrsta trajnega nasada	NUMBER (12)	Sifrant "Vrsta trajnega nasada": Podatek o pretežni vrsti trajnega nasada, ki je na parceli, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla.	ID 27: Vrsta trajnega nasada	ne
Starost trajnega nasada	NUMBER (5)	Podatek o povprečni starosti prodanega trajnega nasada na parceli, z upoštevanjem nasaditev in obnov v letih do sklenitve kupoprodajnega pravnega posla.		ne
Prodani solastniški delež parcele	VARCHAR2 (255 Byte)	Podatek, kolikšen delež parcele je bil prodan, kadar predmet kupoprodajnega pravnega posla ni bila celotna parcela, izražen z ulomkom (npr. $\frac{1}{2}$, 12/40, ...).		ne
Opombe o nepremičnini	VARCHAR2 (2000 Byte)	Dodatne informacije o parceli, ki so vplivale na cenoin niso zajete pri drugih podatkih.		ne
Površina parcele	NUMBER (10)	Podatek, kot se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin vodi v registru nepremičnin – v m ² .		da
Pogodbena cena	NUMBER (20,2)	Pogodbena cena parcele: Pogodbena cena parcele z vključenim DDV, če je za posel obračunan DDV, v primeru različnih stopenj DDV za posamezne sestavine posla. V primeru pogodbe o finančnem lizingu nepremičnine podatek o pogodbeni ceni ne vključuje stroškov financiranja.		ne
Stopnja DDV	NUMBER (12)	Podatek o stopnji, po kateri je bil obračunan DDV za parcelo.	ID 87: Stopnja DDV na nivoju predmeta posla	ne

3.1.4 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
FEATUREID	VARCHAR2 (50 Byte)	Tehnični atribut, ki je sestavljen iz imena servisa in naključne številke in ni primeren za kakršnokoli povezovanje.		ne
ID_POSLA	NUMBER (12)	Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. MINUS pred nekaterimi številkami pomeni, da so bili podatki o poslu pretvorjeni iz stare strukture, ki je veljala za posle, sporočene do 30.06.2013.		ne
Šifra KO	VARCHAR2 (2000 Byte)	Podatek o oznaki katastrske občine, ki je administrativna enota za vodenje podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb. Šifra katastrske občine enolično določa katastrsko občino v Republiki Sloveniji.		

Ime KO	NUMBER (10)	Ime katastrske občine, kot je evidentirano v zemljiškem katastru. Ime katastrske občine je poimenovanje posamezne katastrske občine in ni enolična oznaka.		
Občina	VARCHAR2 (2000 Byte)	Podatek iz registra prostorskih enot o imenu občine, v kateri se nahaja del stavbe.		
Številka stavbe	NUMBER (10)	Skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka stavbe, ki enolično označuje stavbo.		
Številka dela stavbe	NUMBER (10)	Skupaj s šifro katastrske občine in številko stavbe identifikacijska oznaka dela stavbe, ki enolično označuje del stavbe. Vsaka stavba ima vsaj en del stavbe.		
Parcelna številka za geolokacijo	VARCHAR2 (100 Byte)	Parcelna številka za geolokacijo stavb, ki niso evidentirane v REN-u.		
Evidentiranost dela stavbe	NUMBER (12)	Način poročanja o delu stavbe glede na njegovo evidentiranost v REN-u.	ID 78: REN status	ne
Naselje	VARCHAR2 (1000 Byte)	Kraj: Podatek kot se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin vodi v registru nepremičnin.		
Ulica	VARCHAR2 (1000 Byte)	Ulica: Podatek kot se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin vodi v registru nepremičnin.		
Hišna številka	NUMBER (4)	Hišna številka: Podatek kot se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin vodi v registru nepremičnin.		
Dodatek HŠ	VARCHAR2 (100 Byte)	Dodatek k hišni številki: Podatek kot se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin vodi v registru nepremičnin.		
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	NUMBER (10)	Oznaka stanovanja ali poslovnega prostora.		da
Vrsta dela stavbe	NUMBER (12)	Podatek o vrsti dela stavbe, glede na namen kupoprodaje za katerega sta se dogovorili pogodbeni stranki in za katerega velja pogodbeni cena.	ID 6: Vrsta dela stavbe	ne
Leto izgradnje dela stavbe	NUMBER (4)	Podatek o letu, ko je bila stavba, v kateri je del stavbe, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, zgrajena.		ne
Stavba je dokončana	NUMBER (12)	Podatek o tem ali je stavba dokončana ali ne.	ID 64: Da/Ne	ne
Gradbena faza	NUMBER (12)	Podatek o tem, v kateri gradbeni fazi je izgradnja stavbe, če je predmet kupoprodajnega pravnega posla del stavbe v nedokončani stavbi.	ID 5: Gradbena faza	ne
Primarni-sekundarni trg	NUMBER (12)	Podatek, ali je bil prodan rabljen ali nerabljen del stavbe.	ID 41: Primarni-sekundarni trg	ne
Prodana površina	NUMBER (10,2)	Površina dela stavbe, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla in za katero velja pogodbeni cena, izražena v m ² brez uporabe korekcijskih faktorjev.		ne
Prodani solastniški delež dela stavbe	VARCHAR2 (255 Byte)	Podatek, kolikšen delež dela stavbe je bil prodan, kadar predmet kupoprodajnega pravnega posla ni bila celotna stavba ali del stavbe, izražen z ulomkom (npr. 1/2, 12/40, ...).		ne
Prodana neto tlorisna površina dela stavbe	NUMBER (10,2)	Neto tlorisna površina v REN-u neevidentiranega dela stavbe, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla in za katero velja pogodbeni cena, izražena v m ² brez uporabe korekcijskih faktorjev.		ne

Prodana uporabna površina dela stavbe	NUMBER (10,2)	Uporabna površina v REN-u neevidentiranega dela stavbe, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla in za katero velja pogodbeni faktorjev.		ne
Nadstropje dela stavbe	NUMBER (2)	Številka nadstropja, v katerem se nahaja del stavbe, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla.		ne
Število zunanjih parkirnih mest	NUMBER (2)	Število parkirnih mest na prostem.		ne
Atrij	NUMBER (12)	Ali je stanovanje atrijsko.	ID 64: Da/Ne	ne
Površina atrija	NUMBER (10,2)	Površina atrija – v m ² .		ne
Opombe o nepremičnini	VARCHAR2 (2000 Byte)	Dodatne informacije o delu stavbe, ki so vplivale na ceno in niso zajete pri drugih podatkih.		ne
Dejanska raba dela stavbe	VARCHAR2 (8 Byte)	Šifra in naziv dejanske rabe.		da
Legi dela stavbe v stavbi	VARCHAR2 (4000 Byte)	Izpis lege dela stavbe v stavbi.		da
Število sob	NUMBER (2)	Število sob v delu stavbe.		da
Površina dela stavbe	NUMBER (8,1)	Površina dela stavbe v m ² .		da
Uporabna površina dela stavbe	NUMBER (8,1)	Uporabna površina dela stavbe v m ² .		da
Prostori stanovanja	VARCHAR2 (4000 Byte)	Našteti so prostori stanovanja, med seboj ločeni s pokončno črto .		da
Pogodbena cena	NUMBER (20,2)	Pogodbena cena dela stavbe: Pogodbena cena dela stavbe z vključenim DDV, če je za posel obračunan DDV, v primeru različnih stopenj DDV za posamezne sestavine posla. V primeru pogodbe o finančnem lizingu nepremičnine podatek o pogodbeni ceni ne vključuje stroškov financiranja.		ne
Stopnja DDV	NUMBER (12)	Podatek o stopnji, po kateri je bil obračunan DDV za del stavbe.	ID 87: Stopnja DDV na nivoju predmeta posla	ne

3.1.5 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
FEATUREID	VARCHAR2 (50 Byte)	Tehnični atribut, ki je sestavljen iz imena servisa in naključne številke in ni primeren za kakršnokoli povezovanje .		ne
ID_POSLA	NUMBER (12)	Povezovalno polje na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. MINUS pred nekaterimi številkami pomeni, da so bili podatki o poslu pretvorjeni iz stare strukture, ki je veljala za posle, sporočene do 30.06.2013.		ne
Položaj pogodbene stranke	NUMBER (12)	Podatek o tem kot kaj nastopa pogodbeni stranka: kot prodajalec /lizingodajalec; ali kot kupec /lizingojemalec.	ID 13: Položaj pogodbene stranke	ne
Ime in priimek/Naziv	VARCHAR2 (50 Byte)	Ime in priimek/Naziv.		ne
EMŠO/Matična številka	VARCHAR2 (20 Byte)	EMŠO/Matična številka.		ne
Pravno organizacijska oblika	NUMBER (12)	Podatek o obliki organiziranja pogodbene stranke ali navedba, da je pogodbeni stranka fizična oseba.	ID 7: Pravno-organizacijska oblika	ne

Naslov pogodbene stranke/ Sedež	VARCHAR2 (255 Byte)	Naslov pogodbene stranke/ Sedež.		ne
Državljanstvo/ Država sedeža	NUMBER (12)	Državljanstvo/ Država sedeža Podatek o državljanstvu oziroma državi sedeža pogodbene stranke.	ID 14: Državljanstvo	ne

DODATNO OPOZORILO:

V datoteki stranke.etn se nahajajo osebni podatki o pogodbenih strankah (kupci in prodajalci) in v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov se ti podatki lahko naročniku izdajo le, če je za to izkazana zakonska osnova. Zaradi navedenega dejstva, se datoteka stranke.etn izvozi le v primerih, ko naročnik izkaže zakonsko osnovo za pridobitev teh podatkov.

3.2 OPIS DATOTEK NAJEMNIH POSLOV

3.2.1 SIFRANTI.ETN – datoteka šifrantov

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA
FEATUREID	VARCHAR2 (50 Byte)	Tehnični atribut, ki je sestavljen iz imena servisa in naključne številke in ni primeren za kakršnokoli povezovanje.
ID	INTEGER	ID številka šifranta.
Numerična vrednost	INTEGER	Numerična vrednost šifre.
Opis	TEXT	Opis šifre.

3.2.2 POSLI.ETN – datoteka poslov

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
FEATUREID	VARCHAR2 (50 Byte)	Tehnični atribut, ki je sestavljen iz imena servisa in naključne številke in ni primeren za kakršnokoli povezovanje.		ne
ID Posla	NUMBER (12)	Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla.		ne
Vrsta najemnega pravnega posla	NUMBER (12)	Vrsta najemnega pravnega posla: Podatek o vrsti sklenjenega najemnega pravnega posla po načinu najema glede na vrsto najemnine (tržna ali netržna).	ID 25: Vrsta najemnega posla	ne
Datum uveljavitve	DATE	Datum uveljavitve posla oz. datum vpisa posla v bazo.		ne
Datum sklenitve pogodbe	DATE	Datum sklenitve pogodbe: Datum podpisa najemne pogodbe vseh pogodbenih strank. Če datumi podpisov vseh pogodbenih strank niso istovetni, se upošteva datum podpisa stranke, ki je podpisala pogodbo zadnja.		ne
Pogodbena najemnina	NUMBER (20,2)	Pogodbena najemnina: Skupna mesečna najemnina za vse oddane površine, ki so predmet posla, z vključenim DDV, če je za posel obračunan DDV oziroma bruto najemnina (najemnina brez odbitka akontacije dohodnine), če gre za najem pravne osebe od fizične osebe.		ne

Obratovalni stroški	NUMBER (12)	Vključenost obratovalnih stroškov: Podatek o tem, ali najemnina vključuje obratovalne stroške ali ne.	ID 64: Da/Ne	
Posel z DDV	NUMBER (12)	Podatek o tem, ali je bil za posel obračunan DDV.	ID 64: Da/Ne	ne
Stopnja DDV	NUMBER (12)	Podatek o stopnji, po kateri je bil obračunan DDV.	ID 29: Stopnja DDV na nivoju posla	ne
Datum začetka najema	DATE	Podatek o tem, kdaj začne sklenjeno najemno razmerje veljati (datum določen ob sklenitvi pogodbe).		ne
Datum prenehanja najema	DATE	Podatek o tem, kdaj bo sklenjeno najemno razmerje prenehalo veljati (datum določen ob sklenitvi pogodbe).		ne
Čas najema	NUMBER (12)	Podatek o tem, ali je najemno razmerje sklenjeno za določen ali za nedoločen čas (datum določen ob sklenitvi pogodbe).	ID 26: Čas najema	ne
Trajanje najema	NUMBER(10)	Razlika med datumom prenehanja najema in datumom začetka najema, izražena na mesec natančno, če najemo razmerje ni sklenjeno za nedoločen čas.		ne
Datum zaključka najema	DATE	Podatek o tem, kdaj je najemno razmerje dejansko prenehalo veljati (datum znan ob zaključku najemnega razmerja).		ne
Opombe o pravnem poslu	VARCHAR2 (2000 Byte)	Dodatne informacije o poslu, ki so vplivale na najemnino in niso zajete pri drugih podatkih.		ne
Posredovanje nepremičninske agencije	NUMBER (12)	Podatek o tem, ali je v poslu med pogodbenimi strankami posredovala nepremičninska agencija.	ID 64: Da/Ne	ne
Datum zadnje spremembe posla	DATE	Datum, ko je bil posel nazadnje spremenjen.		ne
Datum zadnje uveljavitve posla	DATE	Datum, ko je bil posel nazadnje uveljavljen.		ne

3.2.3 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
FEATUREID	VARCHAR2 (50 Byte)	Tehnični atribut, ki je sestavljen iz imena servisa in naključne številke in ni primeren za kakršnokoli povezovanje.		ne
ID_POSLA	NUMBER (12)	Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla.		ne
Šifra KO	VARCHAR2 (2000 Byte)	Podatek o oznaki katastrske občine, ki je administrativna enota za vodenje podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb. Šifra katastrske občine enolično določa katastrsko občino v Republiki Sloveniji.		
Ime KO	NUMBER (10)	Ime katastrske občine, kot je evidentirano v zemljiškem katastru. Ime katastrske občine je poimenovanje posamezne katastrske občine in ni enolična oznaka.		
Občina	VARCHAR2 (2000 Byte)	Podatek iz registra prostorskih enot o imenu občine, v kateri se nahaja del stavbe.		
Številka stavbe	NUMBER (10)	Skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka stavbe, ki enolično označuje stavbo.		
Številka dela stavbe	NUMBER (10)	Skupaj s šifro katastrske občine in številko stavbe identifikacijska oznaka dela stavbe, ki enolično označuje del stavbe. Vsaka stavba ima vsaj en del stavbe.		
Interna oznaka prostora	VARCHAR2 (255 Byte)	Najemodajalčeva interna oznaka prostora, pod katero oddaja prostor v najem; omogoči se njeno posredovanje v aplikacijo in prek XML, na obrazcu RN je ne dodajamo.		ne

Naselje	VARCHAR2 (1000 Byte)	Kraj: Podatek, kot se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin vodi v registru nepremičnin.		
Ulica	VARCHAR2 (1000 Byte)	Ulica: Podatek, kot se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin vodi v registru nepremičnin.		
Hišna številka	NUMBER (4)	Hišna številka: Podatek, kot se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin vodi v registru nepremičnin.		
Dodatek HŠ	VARCHAR2 (100 Byte)	Dodatek k hišni številki: Podatek, kot se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin vodi v registru nepremičnin.		
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	NUMBER (10)	Številka stanovanja ali poslovnega prostora.		da
Vrsta oddane površine	NUMBER (12)	Vrsta oddane površine glede na namen najema, za katero sta se dogovorili pogodbeni stranki in za katero velja pogodbeni najemnina.	ID 30: Vrsta oddane površine	ne
Opremljenost oddane površine	NUMBER (12)	Podatek ali je oddana površina, ki je predmet najemnega pravnega posla, opremljena ali ne.	ID 64: Da/Ne	ne
Mikrolokacija	NUMBER (12)	Legi oddane površine v stavbi.	ID 42: Mikrolokacija	ne
Izložba	NUMBER (12)	Podatek o prisotnosti izložbenega okna v prostorih oddane površine. Podatek se od decembra 2017 ne vodi več, zato ga lahko vsebujejo le podatki o poslih, sklenjenih pred tem.	ID 64: Da/Ne	ne
Nakupovalni center	NUMBER (12)	Podatek ali je oddana površina v nakupovalnem centru. Podatek se od decembra 2017 ne vodi več, zato ga lahko vsebujejo le podatki o poslih, sklenjenih pred tem.	ID 64: Da/Ne	ne
Oddana površina	NUMBER (10,2)	Celotna oddana površina izražena v m ² , za vrsto oddane površine, za katero se dogovorita pogodbeni stranki in za katero velja pogodbeni najemnina - brez uporabe korekcijskih faktorjev.		ne
Oddana površina enaka delu stavbe	NUMBER (12)	Podatek o tem ali oddana površina odgovarja celotnemu delu stavbe, kot je evidentiran v REN-u. Podatek se od decembra 2017 ne vodi več, zato ga lahko vsebujejo le podatki o poslih, sklenjenih pred tem.	ID 64: Da/Ne	ne
Pogodbeni najemnina oddane površine	NUMBER (10,2)	Pogodbeni najemnina oddane površine: Mesečna najemnina posamezne oddane površine, ki je predmet posla, z vključenim DDV, če je za posel obračunan DDV oziroma bruto najemnina (najemnina brez odbitka akontacije dohodnine), če gre za najem pravne osebe od fizične osebe. Podatek se od decembra 2017 ne vodi več, zato ga lahko vsebujejo le podatki o poslih, sklenjenih pred tem.		ne
Opombe o oddani površini	VARCHAR2 (2000 Byte)	Dodatne informacije o oddani površini, ki so vplivale na ceno in niso zajete pri drugih podatkih.		ne
Leto izgradnje stavbe	NUMBER (4)	Datum izgradnje stavbe.		da
Dejanska raba dela stavbe	VARCHAR2 (8 Byte)	Šifra in naziv dejanske rabe.		da
Legi dela stavbe v stavbi	VARCHAR2 (4000 Byte)	Izpis lege dela stavbe v stavbi.		da
Število sob	NUMBER (2)	Število sob v delu stavbe.		da

Površina dela stavbe	NUMBER (8,1)	Površina dela stavbe v m ² .		da
Uporabna površina dela stavbe	NUMBER (8,1)	Uporabna površina dela stavbe v m ² .		da
Prostori stanovanja	VARCHAR2 (4000 Byte)	Našteti so prostori stanovanja, med seboj ločeni s pokončno črto .		da
Oddana uporabna površina	NUMBER (10,2)	Oddana površina izražena v m ² , ki se uporablja za namen, izražen z vrsto oddane nepremičnine, za katero sta se dogovorili pogodbeni stranki in za katero velja pogodbeni najemnina - brez uporabe korekcijskih faktorjev.		ne
Gostinski vrt	NUMBER (12)	Podatek ali ima lokal gostinski vrt.	ID 64: Da/Ne	ne
Vključenost vrta v najemnino	NUMBER (12)	Podatek ali je najem gostinskega vrta vključen v pogodbeno najemnino.	ID 64: Da/Ne	ne
Površina vrta	NUMBER (10,2)	Površina gostinskega vrta izražena v m ² .		ne

3.2.4 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
FEATUREID	VARCHAR2 (50 Byte)	Tehnični atribut, ki je sestavljen iz imena servisa in naključne številke in ni primeren za kakršnokoli povezovanje.		ne
ID_POSLA	NUMBER (12)	Povezovalno polje na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla.		ne
Položaj pogodbene stranke	NUMBER (12)	Podatek o tem kot kaj nastopa pogodbeni stranka: kot najemodajalec ali kot najemjemalec.	ID 13: Položaj pogodbene stranke	ne
Ime in priimek/Naziv	VARCHAR2 (50 Byte)	Ime in priimek/Naziv.		ne
EMŠO/Matična številka	VARCHAR2 (20 Byte)	EMŠO/Matična številka		ne
Pravno organizacijska oblika	NUMBER (12)	Podatek o obliki organiziranja pogodbene stranke ali navedba, da je pogodbeni stranka fizična oseba.	ID 7: Pravno-organizacijska oblika	ne
Naslov pogodbene stranke/ Sedež	VARCHAR2 (255 Byte)	Naslov pogodbene stranke/ Sedež.		ne
Državljanstvo/ Država sedeža	NUMBER (12)	Državljanstvo/ Država sedeža: Podatek o državljanstvu oziroma državi sedeža pogodbene stranke.	ID 14: Državljanstvo	ne

DODATNO OPOZORILO:

V datoteki stranke.etn se nahajajo osebni podatki o pogodbenih strankah (kupci in prodajalci) in v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov se ti podatki lahko naročniku izdajo le, če je za to izkazana zakonska osnova. Zaradi navedenega dejstva, se datoteka stranke.etn izvozi le v primerih, ko naročnik izkaže zakonsko osnovo za pridobitev teh podatkov.