



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

OPIS STRUKTURE PODATKOV EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN

November 2019

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	7
3.1.1 SIFRANTI.ETN – datoteka šifrantov.....	7
3.1.2 POSLI.ETN – datoteka poslov	7
3.1.3 ZEMLJIŠČA.ETN – datoteka zemljišč.....	8
3.1.4 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb.....	9
3.1.5 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank	12
3.2 OPIS DATOTEK NAJEMNIH POSLOV	13
3.2.1 SIFRANTI.ETN – datoteka šifrantov.....	13
3.2.2 POSLI.ETN – datoteka poslov	13
3.2.3 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb.....	14
3.2.4 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank	17

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

Vzpostavitev evidence januar 2007

ETN je bila vzpostavljena s 1. januarjem 2007 na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN (Uradni list RS, št. [50/2006](#)), podrobnejše podatke, roke in način pošiljanja podatkov pa je določal Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. [134/2006](#)).

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.

Spremembe julij 2013

S 1. julijem 2013 je bila, z namenom izboljšanja zajema podatkov na podlagi Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-A, Uradni list RS, št. [87/2011](#)), uveljavljena nova ureditev poročanja v ETN, z novo predpisanimi zavezanci za poročanje.

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

Med kupoprodajne posle, o katerih je bilo treba poročati v ETN, so se uvrščale:

- 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 prekinitev finančnega najema;
- Sklenitev pogodbe o ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice za parcelo in prodaja parcele, obremenjene s stavbno pravico.

Med najemne posle, o katerih je bilo treba poročati v ETN, sta se uvrščali:

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

Podrobnejše podatke, ki so se vodili v ETN, oziroma podatke o poslih, ki so jih morali pošiljati zavezanci za poročanje, in podatke o nepremičninah, ki so bile predmet teh poslov in so se prevzemale iz geodetskih evidenc, je določal Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. [68/2012](#)).

Spremembe julij 2019

Z uveljavitvijo novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. [77/2017](#)) v januarju 2018 so 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 v koledarskem letu 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 v letu 2019 te podatke dolžna posredovati v ETN do 30. junija za preteklo koledarsko leto.

Najemni posli, o katerih je od uveljavitve ZMVN-1 treba poročati v ETN, 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. Prav tako ni potrebno več poročati o sklenjenem datumu izteka lizinga, kot tudi ne o poslih s stavbno pravico.

Podrobnejše opise pravnih poslov in podatkov, načine njihovega pošiljanja, kot tudi način vodenja in vzdrževanja evidence je določil Pravilnik o evidenci trga nepremičnin (Uradnji list RS, št. [35/2018](#)). Informacijski sistem evidence je bil novima predpisoma v celoti prilagojen julija 2019.

Spremenjena predpisa sta uvedla podatek o izpolnjevanju pogojev za tržno ceno pri kupoprodajnih poslih vseh vrst nepremičnin, ter podatek o izpolnjevanju pogojev za tržno najemnino pri najemnih poslih s poslovnimi prostori, namenjenimi poslovanju fizičnih, pravnih oseb, javne uprave in podobnih enot, s trgovskimi deli stavbe, gostinskimi obrati, deli stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti, ter bivalnimi prostori, namenjenimi za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).

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 oddanih prostorov;
- Identifikacijska oznaka parcel, stavb in delov stavb;
- Podatki o nepremičnini oziroma oddanih prostorih;
- 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).

3.1 OPIS DATOTEK KUPOPRODAJNIH POSLOV

3.1.1 SIFRANTI.ETN – datoteka šifrantov

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA
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
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 posla	NUMBER (12)	Podatek o vrsti sklenjenega kupoprodajnega pravnega posla glede na šifrant evidence trga nepremičnin.	ID 24: Vrsta kupoprodajnega posla	ne
Datum uveljavitve	DATE	Datum prve uveljavitve posla oziroma datum vpisa posla v bazo.		ne
Datum sklenitve pogodbe	DATE	Datum podpisa kupoprodajne pogodbe, pogodbe o finančnem najemu (lizingu) nepremičnine ali datum razlastitve. Če datuma podpisa obeh pogodbenih strank nista ista, se upošteva datum podpisa stranke, ki je podpisala pogodbo zadnja.		ne
Pogodbena cena / Odškodnina	NUMBER (20,2)	Skupna cena nepremičnin, ki so predmet kupoprodajnega pravnega posla, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe ali pogodbe o finančnem najemu (lizingu), oziroma odškodnina za nepremičnine iz odločbe o razlastitvi, ki lahko poleg nadomestila škode za nepremičnino vključuje tudi odškodnino za druge stroške. Pogodbena cena ali odškodnina vključuje davek na dodano vrednost, če je ta obračunan. V primeru pogodbe o finančnem najemu podatek o pogodbeni ceni ne vključuje stroškov financiranja.		ne
Vključenost DDV	NUMBER (12)	Podatek o tem, ali je bil za posel obračunan davek na dodano vrednost.	ID 64: Da/Ne	ne
Stopnja DDV	NUMBER (12)	Podatek o stopnji davka na dodano vrednost, če je bil davek na dodano vrednost obračunan.	ID 29: Stopnja DDV	ne
Datum izteka lizinga	DATE	Predvideni datum izteka finančnega najema (lizinga), ki je razviden iz pogodbe oziroma aneksa o finančnem najemu (lizingu). V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od julija 2019 podatek ne vnaša več, zato posli, vnešeni po tem datumu, tega podatka ne vsebujejo.		ne

Datum prenehanja lizinga	DATE	Podatek o tem, kdaj se je sklenjen finančni najem (lizing) dejansko zaključil. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od julija 2019 podatek ne vnaša več, zato posli, vnešeni po tem datumu, tega podatka ne vsebujejo.		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. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od julija 2019 podatek ne vnaša več, zato posli, vnešeni po tem datumu, tega podatka ne vsebujejo.	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
Vrsta akta	NUMBER (12)	Za posle finančnega najema (lizinga) podatek o tem, ali je osnovna pogodba ali aneks k pogodbi. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od julija 2019 podatek pri poslih finančnega najema (lizingih) ne vnaša več, zato posli, vnešeni po tem datumu, tega podatka ne vsebujejo.	ID 83: Vrsta akta	ne
Tržnost posla	NUMBER (12)	Podatek o izpolnjevanju pogojev za tržno ceno. Določa se za posle, sklenjene od vključno leta 2015 dalje.	ID 88: Tržnost posla	ne

3.1.3 ZEMLJIŠČA.ETN – datoteka zemljišč

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
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 enolični oznaki katastrske občine, kot se vodi v uradnih geodetskih evidencah.		
Ime KO	VARCHAR2 (2000 Byte)	Ime katastrske občine, kot je evidentirano v uradnih geodetskih evidencah. 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 v Republiki Sloveniji.		
Vrsta zemljišča	NUMBER (12)	Podatek o vrsti parcele, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe, glede na šifrant evidence trga nepremičnin.	ID 3: Vrsta zemljišča	ne
Vrsta trajnega nasada	NUMBER (12)	Podatek o pretežni vrsti trajnega nasada, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, glede na šifrant evidence trga nepremičnin.	ID 27: Vrsta trajnega nasada	ne
Starost trajnega nasada	NUMBER (5)	Podatek o povprečni starosti trajnega nasada, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, z upoštevanjem preteklih nasaditev in obnov.		ne

Prodani delež parcele	VARCHAR2 (255 Byte)	Podatek, kolikšen skupni lastniški delež parcele je bil prodan, kadar predmet kupoprodajnega pravnega posla ni bila celotna parcela.		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.		da
Pogodbena cena parcele	NUMBER (20,2)	Evidentira se v primerih različnih stopenj davka na dodano vrednost za posamezne sestavine posla. Je cena parcele, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe ali pogodbe o finančnem najemu (lizingu), oziroma odškodnina za parcelo iz odločbe o razlastitvi, ki lahko poleg nadomestila škode za parcelo vključuje tudi odškodnino za druge stroške. Pogodbena cena ali odškodnina vključuje davek na dodano vrednost, če je ta obračunan. V primeru pogodbe o finančnem najemu podatek o pogodbeni ceni ne vključuje stroškov financiranja.		ne
Stopnja DDV parcele	NUMBER (12)	Evidentira se v primerih različnih stopenj davka na dodano vrednost za posamezne sestavine posla. Je podatek o stopnji davka na dodano vrednost, če je bil davek na dodano vrednost obračunan.	ID 87: Stopnja DDV za sestavine	ne

3.1.4 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
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 enolični oznaki katastrske občine, kot se vodi v uradnih geodetskih evidencah.		
Ime KO	NUMBER (10)	Ime katastrske občine, kot je evidentirano v uradnih geodetskih evidencah. 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 v Republiki Sloveniji.		
Številka dela stavbe	NUMBER (10)	Skupaj s šifro katastrske občine in številko stavbe identifikacijska oznaka dela stavbe, ki enolično označuje del stavbe v Republiki Sloveniji. 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. Skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka parcele, ki enolično označuje parcelo v Republiki Sloveniji.		
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)	Zaporedna številka stanovanja ali poslovnega prostora v stavbi, kot se vodi v registru nepremičnin.		da
Vrsta dela stavbe	NUMBER (12)	Podatek o vrsti dela stavbe, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe, glede na šifrant evidence trga nepremičnin.	ID 6: Vrsta dela stavbe	ne
Leto izgradnje dela stavbe	NUMBER (4)	Podatek kdaj je bila zgrajena stavba v kateri je del stavbe, ki je predmet kupoprodajnega posla.		ne
Stavba je dokončana	NUMBER (12)	Podatek o tem ali je stavba dokončana ali ne.	ID 64: Da/Ne	ne
Gradbena faza	NUMBER (12)	Evidentira se le pri nedokončanih stavbah. Je podatek o tem, v kateri gradbeni fazi je gradnja stavbe, če je predmet kupoprodajnega pravnega posla del stavbe v nedokončani stavbi, glede na šifrant evidence trga nepremičnin.	ID 5: Gradbena faza	ne
Novogradnja	NUMBER (12)	Podatek, ali je kupoprodajni pravni posel za stavbo oziroma del stavbe, ki je predmet posla, sklenjen pred prvo vselitvijo oziroma uporabo oziroma preden sta potekli dve leti od začetka prve uporabe oziroma vselitve.	ID 64: Da/Ne	ne
Prodana površina	NUMBER (10,2)	Površina dela stavbe, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe, pogodbe o finančnem najemu (lizingu) ali odločbe o razlastitvi.		ne
Prodani delež dela stavbe	VARCHAR2 (255 Byte)	Podatek, kolikšen skupni lastniški delež dela stavbe je bil prodan, kadar predmet kupoprodajnega pravnega posla ni bil celotni del stavbe, kot se vodi v uradnih geodetskih evidencah.		ne
Prodana površina dela stavbe	NUMBER (10,2)	V ETN se evidentira pri prodaji delov stavb, ki v REN-u še niso evidentirani. Je površina dela stavbe, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe, pogodbe o finančnem najemu (lizingu) ali odločbe o razlastitvi.		ne
Prodana uporabna površina dela stavbe	NUMBER (10,2)	V ETN se je evidentirala pri prodaji delov stavb, ki v času sklenitve pogodbe v REN-u še niso bili evidentirani. Je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kakor del stavbe. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od julija 2019 podatek ne vnaša več, zato posli, vnešeni po tem datumu, tega podatka ne vsebujejo.		ne
Nadstropje dela stavbe	NUMBER (2)	Številka nadstropja, v katerem se nahaja del stavbe, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od julija 2019 podatek ne vnaša več, zato posli, vnešeni po tem datumu, tega podatka ne vsebujejo.		ne

Število zunanjih parkirnih mest	NUMBER (2)	Število parkirnih mest na prostem. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od julija 2019 podatek ne vnaša več, zato posli, vnešeni po tem datumu, tega podatka ne vsebujejo.		ne
Atrij	NUMBER (12)	Ali je stanovanje atrijsko. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od julija 2019 podatek ne vnaša več, zato posli, vnešeni po tem datumu, tega podatka ne vsebujejo.	ID 64: Da/Ne	ne
Površina atrija	NUMBER (10,2)	Površina atrija – v m ² . V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od julija 2019 podatek ne vnaša več, zato posli, vnešeni po tem datumu, tega podatka ne vsebujejo.		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)	Pretežna dejanska raba dela stavbe.		da
Lega dela stavbe v stavbi	VARCHAR2 (4000 Byte)	Lega dela stavbe v stavbi določena glede na pritlično etažo.		da
Število sob	NUMBER (2)	Število prostorov v stanovanju, ki so od drugih prostorov stanovanja ločeni z zidovi, imajo neposredno dnevno svetlobo in najmanj 6 m ² površine.		da
Površina dela stavbe	NUMBER (8,1)	Seštevek površin vseh prostorov dela stavbe.		da
Uporabna površina	NUMBER (8,1)	Naštete so vrste prostorov v delu stavbe, med seboj ločene s pokončno črto . Vrsta prostora je dejanska pretežna uporaba prostora.		da
Prostori dela stavbe	VARCHAR2 (4000 Byte)	Našteti so prostori stanovanja, med seboj ločeni s pokončno črto .		da
Pogodbena cena dela stavbe	NUMBER (20,2)	Evidentira se v primerih različnih stopenj davka na dodano vrednost za posamezne sestavine posla. Je cena dela stavbe, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe ali pogodbe o finančnem najemu (lizingu), oziroma odškodnina za del stavbe iz odločbe o razlastitvi, ki lahko poleg nadomestila škode za del stavbe vključuje tudi odškodnino za druge stroške. Pogodbena cena ali odškodnina vključuje davek na dodano vrednost, če je ta obračunan. V primeru pogodbe o finančnem najemu podatek o pogodbeni ceni ne vključuje stroškov financiranja.		ne
Stopnja DDV dela stavbe	NUMBER (12)	Evidentira se v primerih različnih stopenj davka na dodano vrednost za posamezne sestavine posla. Je podatek o stopnji davka na dodano vrednost, če je bil davek na dodano vrednost obračunan.	ID 87: Stopnja DDV za sestavine	ne

3.1.5 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
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: <ul style="list-style-type: none"> • kot prodajalec / lizingodajalec/ razlastitveni zavezanec • kot kupec / lizingojemalec/ razlastitveni upravičenec. 	ID 13: Položaj pogodbene stranke	ne
Ime in priimek/Naziv	VARCHAR2 (50 Byte)	Osebo ime pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma pogodbene stranke, ki je pravna oseba.		ne
EMŠO/Matična številka	VARCHAR2 (20 Byte)	Enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba.		ne
Pravno-organizacijska oblika	NUMBER (12)	Podatek o obliki organiziranja pogodbene stranke glede na šifrant evidence trga nepremičnin.	ID 7: Pravno-organizacijska oblika	ne
Naslov pogodbene stranke/ Sedež	VARCHAR2 (255 Byte)	Naslov pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali sedež pogodbene stranke, ki je pravna oseba.		ne
Državljanstvo/ Država sedeža	NUMBER (12)	Podatek o državljanstvu pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali podatek o državi, v kateri ima sedež pogodbeni stranka, ki je pravna oseba.	ID 14: Državljanstvo	ne

DODATNO OPOZORILO:

V datoteki stranke.etn se nahajajo osebni podatki o pogodbenih strankah (kupci/lizingojemalci/razlastitveni upravičenci in prodajalci/lizingodajalci/razlastitveni zavezanci) 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
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
ID Posla	NUMBER (12)	Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla.		ne
Vrsta najemnega posla	NUMBER (12)	Podatek o vrsti sklenjenega najemnega pravnega posla glede na šifrant evidence trga nepremičnin.	ID 25: Vrsta najemnega posla	ne
Datum uveljavitve	DATE	Datum prve uveljavitve posla oziroma datum vpisa posla v bazo.		ne
Datum sklenitve pogodbe	DATE	Datum podpisa najemne pogodbe. Če datuma podpisa obeh pogodbenih strank nista ista, se upošteva datum podpisa stranke, ki je podpisala pogodbo zadnja.		ne
Pogodbena najemnina	NUMBER (20,2)	Mesečna najemnina vseh prostorov, ki so predmet najemnega pravnega posla, ki je razvidna iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi, z vključenim davkom na dodano vrednost, če je ta obračunan, oziroma brez odbitka akontacije dohodnine, če gre za najemni pravni posel najemodajalca fizične osebe z najemjemalcem, ki v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, šteje kot plačnik davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.		ne
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	NUMBER (12)	Podatek, ali najemnina vključuje obratovalne stroške. Najemnina ne vključuje obratovalnih stroškov, kadar v najemnino ni vračunan noben obratovalni strošek.	ID 64: Da/Ne	
Vključenost DDV	NUMBER (12)	Podatek o tem, ali je bil za posel obračunan davek na dodano vrednost.	ID 64: Da/Ne	ne
Stopnja DDV	NUMBER (12)	Podatek o stopnji davka na dodano vrednost, če je bil davek na dodano vrednost obračunan.	ID 29: Stopnja DDV	ne
Datum začetka najema	DATE	Predvideni datum začetka najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi. Če datum začetka najema ni razviden, se za datum začetka najema šteje datum sklenitve pogodbe.		ne
Datum prenehanja najema	DATE	Predvideni datum prenehanja najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi, če najemno razmerje ni sklenjeno za nedoločen čas.		ne
Čas najema	NUMBER (12)	Predvideni čas najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi. Čas najema je lahko: določen	ID 26: Čas najema	ne

		- s predvidenim datumom prenehanja najemnega razmerja, ali nedoločen - brez predvidenega datuma prenehanja najemnega razmerja.		
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 /Datum predčasne prekinitve najema	DATE	Datum dejanskega prenehanja najemnega razmerja. Če je različen od v pogodbi predvidenega "Datuma prenehanja najema" gre za datum sporazumne ali enostranske predčasne prekinitve najemnega razmerja za prostore, ki so predmet najemnega pravnega posla.		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. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od julija 2019 podatek ne vnaša več, zato posli, vnešeni po tem datumu, tega podatka ne vsebujejo.	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
Vrsta akta	NUMBER (12)	Podatek o tem, ali je posel osnovna pogodba ali aneks k pogodbi.	ID 83: Vrsta akta	ne
Tržnost posla	NUMBER (12)	Podatek o izpolnjevanju pogojev za tržno najemnino. Določa se za posle, sklenjene od vključno leta 2016 dalje. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se določa za najemne posle s poslovnimi prostori, namenjenimi poslovanju fizičnih, pravnih oseb, javne uprave in podobnih enot, s trgovskimi deli stavbe, gostinskimi obrati, deli stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti, ter bivalnimi prostori, namenjenimi za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).	ID 88: Tržnost posla	ne

3.2.3 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
ID_POSLA	NUMBER (12)	Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla.		ne
Šifra KO	VARCHAR2 (2000 Byte)	Podatek o enolični oznaki katastrske občine, kot se vodi v uradnih geodetskih evidencah.		
Ime KO	NUMBER (10)	Ime katastrske občine, kot je evidentirano v uradnih geodetskih evidencah. 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 v Republiki Sloveniji.		

Številka dela stavbe	NUMBER (10)	Skupaj s šifro katastrske občine in številko stavbe identifikacijska oznaka dela stavbe, ki enolično označuje del stavbe v Republiki Sloveniji. Vsaka stavba ima vsaj en del stavbe, v katerem so oddani prostori.		
Interna oznaka oddanih prostorov	VARCHAR2 (255 Byte)	Najemodajalčeva interna oznaka oddanih prostorov, pod katero jih oddaja v najem.		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)	Zaporedna številka stanovanja ali poslovnega prostora v stavbi, kot se vodi v registru nepremičnin.		da
Vrsta oddanih prostorov	NUMBER (12)	Podatek o vrsti oddanih prostorov, ki je razvidna iz najemne pogodbe, glede na šifrant evidence trga nepremičnin.	ID 30: Vrsta oddanih prostorov	ne
Opremljenost oddanih prostorov	NUMBER (12)	Podatek, ali so bili prostori, ki so predmet najemnega pravnega posla, ob sklenitvi posla opremljeni tako, da je bila mogoča njihova takojšnja uporaba.	ID 64: Da/Ne	ne
Mikrolokacija oddanih prostorov	NUMBER (12)	Podatek, kje se istovrstni prostori, ki so predmet najemnega pravnega posla, v stavbi nahajajo, glede na šifrant evidence trga nepremičnin.	ID 42: Mikrolokacija oddanih prostorov	ne
Izložba	NUMBER (12)	Podatek o prisotnosti izložbenega okna v prostorih oddane površine. Podatek se od januarja 2018 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 januarja 2018 ne vodi več, zato ga lahko vsebujejo le podatki o poslih, sklenjenih pred tem.	ID 64: Da/Ne	ne
Površina oddanih prostorov	NUMBER (10,2)	Površina oddanih istovrstnih prostorov, ki so predmet najemnega pravnega posla, ki je razvidna iz najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi. Je seštevek površin vseh oddanih prostorov.		ne
Površina oddanih prostorov enaka delu stavbe	NUMBER (12)	Podatek o tem ali površina posameznih oddanih prostorov odgovarja celotnemu delu stavbe, kot je evidentiran v registru nepremičnin. Podatek se od januarja 2018 ne vodi več, zato ga lahko vsebujejo le podatki o poslih, sklenjenih pred tem.	ID 64: Da/Ne	ne
Pogodbena najemnina posameznih oddanih prostorov	NUMBER (10,2)	Mesečna najemnina posameznih prostorov, ki so predmet najemnega pravnega posla, ki je razvidna iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi, z vključenim davkom na dodano vrednost, če je ta obračunan, oziroma brez odbitka akontacije dohodnine, če gre za najemni pravni posel najemodajalca fizične osebe z najemjemalcem, ki v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, šteje kot		ne

		plačnik davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Podatek se od januarja 2018 ne vodi več, zato ga lahko vsebujejo le podatki o poslih, sklenjenih pred tem.		
Opombe o oddanih prostorih	VARCHAR2 (2000 Byte)	Dodatne informacije o oddanih prostorih, ki so vplivale na najemnino in niso zajete pri drugih podatkih.		ne
Leto izgradnje stavbe	NUMBER (4)	Leto, ko je bila stavba zgrajena ali so bile v celoti prenovljene nosilna konstrukcija in inštalacije ter je bila njena uporaba dejansko možna. Če je stavba evidentirana, preden je njena uporaba dejansko možna, je ta leto evidentiranja stavbe.		da
Dejanska raba dela stavbe	VARCHAR2 (8 Byte)	Pretežna dejanska raba dela stavbe.		da
Lega dela stavbe v stavbi	VARCHAR2 (4000 Byte)	Lega dela stavbe v stavbi določena glede na pritlično etažo.		da
Število sob	NUMBER (2)	Število prostorov v stanovanju, ki so od drugih prostorov stanovanja ločeni z zidovi, imajo neposredno dnevno svetlobo in najmanj 6 m2 površine.		da
Površina dela stavbe	NUMBER (8,1)	Seštevek površin vseh prostorov dela stavbe.		da
Uporabna površina dela stavbe	NUMBER (8,1)	Vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kakor del stavbe.		da
Prostori dela stavbe	VARCHAR2 (4000 Byte)	Naštete so vrste prostorov v delu stavbe, med seboj ločene s pokončno črto . Vrsta prostora je dejanska pretežna uporaba prostora.		da
Uporabna površina oddanih prostorov	NUMBER (10,2)	Uporabna površina oddanih istovrstnih prostorov, ki so predmet najemnega pravnega posla, če je razvidna iz najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi. Je vsota površin oddanih prostorov, ki se uporabljajo za namen izražen z vrsto oddanih prostorov.		ne
Gostinski vrt	NUMBER (12)	Podatek, ali ima gostinski lokal, ki je predmet najemnega pravnega posla, gostinski vrt.	ID 64: Da/Ne	ne
Vključenost gostinskega vrta v najemnino	NUMBER (12)	Podatek, ali je uporaba gostinskega vrta, ki ga ima gostinski lokal, ki je predmet najemnega pravnega posla, vključena v pogodbeno najemnino.	ID 64: Da/Ne	ne
Površina gostinskega vrta	NUMBER (10,2)	Podatek o površini gostinskega vrta, ki ga ima gostinski lokal, ki je predmet najemnega pravnega posla.		ne

3.2.4 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank

OPIS PODATKA	FORMAT PODATKA	OPIS POLJA	ŠIFRANT	PODATEK IZ REN
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 • kot najemjemalec	ID 13: Položaj pogodbene stranke	ne
Ime in priimek/Naziv	VARCHAR2 (50 Byte)	Osebno ime pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma pogodbene stranke, ki je pravna oseba.		ne
EMŠO/Matična številka	VARCHAR2 (20 Byte)	Enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba.		ne
Pravno-organizacijska oblika	NUMBER (12)	Podatek o obliki organiziranja pogodbene stranke glede na šifrant evidence trga nepremičnin.	ID 7: Pravno-organizacijska oblika	ne
Naslov pogodbene stranke/ Sedež	VARCHAR2 (255 Byte)	Naslov pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali sedež pogodbene stranke, ki je pravna oseba.		ne
Državljanstvo/ Država sedeža	NUMBER (12)	Podatek o državljanstvu pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali podatek o državi, v kateri ima sedež pogodbeni stranka, ki je pravna oseba.	ID 14: Državljanstvo	ne

DODATNO OPOZORILO:

V datoteki stranke.etn se nahajajo osebni podatki o pogodbenih strankah (najemodajalci, najemjemalci) 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.