

## PRILOGA 1

## OPISI PODROBNEJŠIH PODATKOV, KI SE VODIJO V EVIDENCI TRGA NEPREMIČNIN IN OSNOVNI ŠIFRANTI EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN

## 1. Opisi podrobnejših podatkov evidence trga nepremičnin po abecednem redu podatka:

- **datum predčasne prekinitve najema** je datum sporazumne ali enostranske predčasne prekinitve najemnega razmerja za prostore, ki so predmet najemnega pravnega posla;
- **datum prenehanja najema** je predvideni datum prenehanja najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi, če najemno razmerje ni sklenjeno za nedoločen čas;
- **datum sklenitve pogodbe** je datum podpisa kupoprodajne pogodbe, pogodbe o finančnem najemu (lizingu) nepremičnine ali najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi. Če datuma podpisa obeh pogodbenih strank nista ista, se upošteva datum podpisa stranke, ki je podpisala pogodbo zadnja;
- **datum začetka najema** je 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;
- **državljanstvo ali država sedeža pogodbenih strank** je podatek o državljanstvu oziroma državi, v kateri ima pogodbena stranka sedež;
- **gradbena faza za nedokončane stavbe** 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;
- **leto izgradnje stavbe** je podatek kdaj je bila zgrajena stavba v kateri je del stavbe, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla;
- **parcelna številka** je skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka parcele, ki enolično označuje parcelo v Republiki Sloveniji.
- **podatek o davku na dodano vrednost** je podatek o stopnji davka na dodano vrednost, če je bil davek na dodano vrednost obračunan;
- **podatek o gostinskem vrtu** je podatek, ali ima gostinski lokal, ki je predmet najemnega pravnega posla, gostinski vrt;
- **podatek o novogradnji** je 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.
- **podatek o mikrolokaciji oddanih prostorov** je podatek, kje se istovrstni prostori, ki so predmet najemnega pravnega posla, v stavbi nahajajo, glede na šifrant evidence trga nepremičnin;
- **podatek o opremljenosti oddanih prostorov** je podatek, ali so bili prostori, ki so predmet najemnega pravnega posla, ob sklenitvi posla opremljeni tako, da je bila mogoča njihova takojšnja uporaba;
- **podatek o površini gostinskega vrta** je podatek o površini gostinskega vrta, ki ga ima gostinski lokal, ki je predmet najemnega pravnega posla;
- **podatek o vključenosti obratovalnih stroškov v najemnino** je podatek, ali najemnina vključuje obratovalne stroške. Najemnina ne vključuje obratovalnih stroškov, kadar v najemnino ni vračunan noben obratovalni strošek;
- **podatek o vključenosti gostinskega vrta v najemnino** je podatek, ali je uporaba gostinskega vrta, ki ga ima gostinski lokal, ki je predmet najemnega pravnega posla, vključena v pogodbeno najemnino;
- **pogodbena cena ali odškodnina** je 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 nepremičnin ne vključuje stroškov financiranja;

- **pogodbena najemnina** je mesečna najemnina 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;
- **površina oddanih prostorov** je površina oddanih istovrstnih prostorov, ki so predmet najemnega pravnega posla, ki je razvidna iz najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi;
- **pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank** je podatek o obliki organiziranja pogodbene stranke glede na šifrant evidence trga nepremičnin;
- **prodana površina** 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;
- **prodani delež dela stavbe** je 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;
- **prodani delež parcele** je podatek, kolikšen skupni lastniški delež parcele je bil prodan, kadar predmet kupoprodajnega pravnega posla ni bila celotna parcela;
- **šifra in ime katastrske občine** je podatek o enolični oznaki in imenu katastrske občine, kot se vodi v uradnih geodetskih evidencah;
- **številka dela stavbe** je skupaj s šifro katastrske občine in številko stavbe identifikacijska oznaka dela stavbe, ki enolično označuje del stavbe v Republiki Sloveniji. Vsaka stavba ima najmanj en del stavbe;
- **številka stavbe** je skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka stavbe, ki enolično označuje stavbo v Republiki Sloveniji.
- **vrsta dela stavbe** je podatek o vrsti dela stavbe, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe, glede na šifrant evidence trga nepremičnin;
- **vrsta in starost trajnega nasada** je podatek o pretežni vrsti trajnega nasada, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla in o povprečni starosti tega trajnega nasada, z upoštevanjem preteklih nasaditev in obnov, glede na šifrant evidence trga nepremičnin;
- **vrsta kupoprodajnega posla** je podatek o vrsti sklenjenega kupoprodajnega pravnega posla glede na šifrant evidence trga nepremičnin;
- **vrsta najemnega posla** je podatek o vrsti sklenjenega najemnega pravnega posla glede na šifrant evidence trga nepremičnin;
- **vrsta oddanih prostorov** je podatek o vrsti oddanih prostorov, ki je razvidna iz najemne pogodbe, glede na šifrant evidence trga nepremičnin;
- **vrsta zemljišča** je podatek o vrsti parcele, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe, glede na šifrant evidence trga nepremičnin.

## 2. Opisi osnovnih šifrantov evidence trga nepremičnin po abecednem redu imena šifranta:

### Gradbena faza

Šifra	Opis
01	I. gradbena faza
02	II. gradbena faza
03	III. gradbena faza
04	III. podaljšana faza
05	IV. gradbena faza
06	V. gradbena faza

**Mikrolokacija oddanih prostorov**

Šifra	Opis
01	Klet
02	Pritličje
03	Nadstropje

**Pravno-organizacijska oblika pogodbene stranke**

Šifra	Opis
01	Fizična oseba
02	Samostojni podjetnik ali fizična oseba, ki samostojno opravlja dejavnost
03	Gospodarska družba
04	Državni organ
05	Samoupravna lokalna skupnost
06	Drugo

**Vrsta dela stavbe**

Šifra	Opis
01	Stanovanjska hiša
02	Stanovanje
03	Parkirni prostor
04	Garaža
05	Pisarniški prostori
06	Prostori za poslovanje s strankami
07	Prostori za zdravstveno dejavnost
08	Trgovski ali storitveni lokal
09	Gostinski lokal
10	Prostori za šport, kulturo ali izobraževanje
11	Industrijski prostori
12	Turistični nastanitveni objekt
13	Kmetijski objekt
14	Tehnični ali pomožni prostori
15	Drugo

**Vrsta kupoprodajnega posla**

Šifra	Opis
01	Prodaja nepremičnin na prostem trgu
02	Prodaja nepremičnin na prostovoljni javni dražbi ali druga oblika prostovoljne javne prodaje
03	Prodaja nepremičnin na javni dražbi ali druga oblika javne prodaje v izvršilnem postopku, prisilni poravnavi, stečaju ali stečajnem postopku
04	Prodaja nepremičnin družinskim članom, med povezanimi fizičnimi in pravnimi osebami ali med povezanimi pravnimi osebami
05	Finančni najem (lizing)
06	Prodaja nepremičnine namesto razlastitve lastnika
07	Razlastitev lastnika nepremičnine na podlagi zakona

**Vrsta najemnega posla**

Šifra	Opis
01	Oddajanje stavb ali njihovih delov na prostem trgu
02	Oddajanje stavb ali njihovih delov med povezanim fizičnimi ali pravnimi osebami
03	Oddajanje denacionaliziranih stanovanjskih nepremičnin na podlagi upravne ali sodne odločbe
04	Oddajanje stanovanjskih nepremičnin za najemnino, določeno na podlagi zakona
05	Drugo odplačno oddajanje

**Vrsta oddanih prostorov**

Šifra	Opis
01	Stanovanjska hiša
02	Stanovanje
03	Parkirni prostor
04	Garaža
05	Pisarniški prostori
06	Prostori za poslovanje s strankami
07	Prostori za zdravstveno dejavnost
08	Trgovski ali storitveni lokal
09	Gostinski lokal
10	Prostori za šport, kulturo ali izobraževanje
11	Industrijski prostori
12	Turistični nastanitveni objekt
13	Kmetijski objekt
14	Tehnični ali pomožni prostori
15	Drugo
16	Stanovanjska soba ali sobe

**Vrsta trajnega nasada**

Šifra	Opis
01	Vinograd
02	Oljčnik
03	Intenzivni sadovnjak – jabolane
04	Intenzivni sadovnjak – breskve
05	Intenzivni sadovnjak – drugo
06	Hmeljišče
07	Ekstenzivni oz. travniški sadovnjak
08	Ostali trajni nasadi
09	Plantaža gozdnega drevja

**Vrsta zemljišča**

Šifra	Opis
01	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
02	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)
03	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno

04	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)
05	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
06	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče
07	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)
08	Zemljišče za kmetijsko rabo, na katerem je trajni nasad
09	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)
10	Neplodno ali vodno zemljišče ali drugo neuporabno zemljišče

**Oznake pravnih poslov za namene množičnega vrednotenja**

Šifra	Opis
10	Tržen posel
11	Tržen posel – neustrezni podatki
20	Drug posel
30	Neopredeljen posel