**PRILOGA 1 - OSNUTEK**

**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 izteka finančnega najema (lizinga)** je predvideni datum zaključka finančnega najema (lizinga) nepremičnin, ki je razviden iz pogodbe o finančnem najemu;
* **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 istovetna, 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;
* **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;
* **občina** je podatek o imenu občine kot se vodi v registru prostorskih enot, v kateri so parcele, stavbe in deli stavb, ki so 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;
* **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** je skupna cena nepremičnin, ki so predmet kupoprodajnega pravnega posla, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe, pogodbe o finančnem najemu (lizingu) ali odločbe o razlastitvi, z davkom 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 najemojemalcem, 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.
1. **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 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 – jablane  |
| 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 energetsko 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  |