



Stanovanje

Preglov trg 5, 1000 Ljubljana

Katastrska občina	Številka stavbe	Številka dela stavbe	Tip nepremičnine	Velikost
1772	123	1	Stanovanje	73,80 m ²

Ekipa Arvio

aow@arvio.si +38664268909

3. 12. 2023

Vaše poročilo z informativno oceno vrednosti nepremičnine

Nakup nepremičnine ali njena prodaja sta eni največjih finančnih odločitev za posameznika in za podjetja. Takšna odločitev lahko pomembno vpliva na finančni položaj v prihodnjih letih, zato je pomembno, da se pred odločitvijo čim bolj informirate o stanju na nepremičninskem trgu.

Ključno vlogo pri nepremičninski transakciji naredi cena, zato je pomembno oceniti realno vrednost nepremičnine.

Pravilno postavljena cena lahko bistveno vpliva na hitrost prodaje. Previsoka cena, ki je pogosto postavljena na podlagi čustev in ne tržnih razmer, lahko nepotrebno podaljša prodajni proces. To lahko vodi do postopnega zniževanja cene, včasih celo pod realno vrednost. Po drugi strani pa prenizka cena lahko pomeni izgubo potencialnega dobička za prodajalca.

Z našim poročilom, ki temelji na vnesenih podatkih in značilnostih vaše nepremičnine, vam ponujamo orientacijski cenovni razpon. Poleg tega s primerjavo s podobnimi nepremičninami na trgu prikazujemo trende in gibanja cen v vaši okolici. Lokalni in regionalni cenovni podatki nam omogočajo, da vam predstavimo, kako se je trg razvijal v preteklih letih.

Pri tako pomembnih odločitvah, kot je prodaja ali nakup nepremičnine, je dobro razmisliti o pridobitvi mnenja nepremičninskega strokovnjaka. Strokovnjak bo vašo nepremičnino podrobno pregledal in vas opozoril na morebitne posebnosti, ki lahko vplivajo na njeno vrednost. Pomembno je razumeti, da javne baze, čeprav obsežne, ne zajamejo vedno vseh dejavnikov, ki lahko vplivajo na vrednost nepremičnine. To so lahko posebne arhitekturne značilnosti, kakovost uporabljenih materialov, energetska učinkovitost, bližina infrastrukture ali celo zgodovina nepremičnine. Prav tako lahko lokalne razmere, kot so načrtovani razvojni projekti v bližini, vplivajo na percepcijo vrednosti. Vse te dejavnike je težko zajeti v standardnih poročilih, zato je individualni pregled in svetovanje nepremičninskega strokovnjaka neprecenljivo.

Ob zaključku bi vam želeli izraziti iskrene želje za uspešno in zadovoljivo sklenitev vašega posla. Vsak korak v procesu nakupa ali prodaje nepremičnine je pomemben, zato upamo, da boste s pridobljenimi informacijami in našo podporo dosegli najboljše možne rezultate.

Naj vam pot do uspešnega zaključka transakcije teče gladko!

Omejitev odgovornosti

Avtomatska ocena vrednosti nepremičnine, ki jo izdaja ta spletna storitev, je bila pripravljena izključno za boljše razumevanje trga nepremičnin in ne pomeni ponudbe oziroma povabila k ponudbi za nakup ali prodajo obravnavane nepremičnine. Avtomatska ocena prav tako ne predstavlja osebnega svetovanja glede nepremičninskega trga, saj ne upošteva specifičnih potreb osebe, ki se je na kakršenkoli način seznanila z delom ali celotno vsebino te avtomatske ocene.

Informacije so bile pridobljene iz virov, za katere verjamemo, da so verodostojni, vendar ne zagotavljamo njihove natančnosti in popolnosti. Vse ocene, mnenja in priporočila, objavljene v oceni, odražajo trenutno izračunano vrednost s trenutno razpoložljivimi informacijami in so lahko predmet spremembe brez predhodnega obvestila.

Avtomatska ocena je bila izdelana in predstavljena v skladu z načelom vestnosti in poštenja ter v skladu s potrebno strokovno skrbnostjo. Ne prevzemamo nobene odgovornosti za posledice odločitev, ki bi bile sprejete na podlagi ocen, mnenj in priporočil oziroma drugih informacij, podanih v tej oceni.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine se je potrebno zavedati različnih tveganj, povezanih z nepremičninskim trgom ter specifik, ki lahko pomembno vplivajo na oceno vrednosti posamezne nepremičnine. Te specifik niso nujno vidne iz javno dostopnih podatkov, zato se lahko ocena ob upoštevanju teh karakteristik nepremičnine razlikuje od predstavljenih v tem poročilu.

Predlagamo, da se pravne in fizične osebe pri odločitvah glede nepremičnin posvetujejo s strokovno usposobljenimi nepremičninskimi strokovnjaki in pri tem pridobijo dodatne informacije.

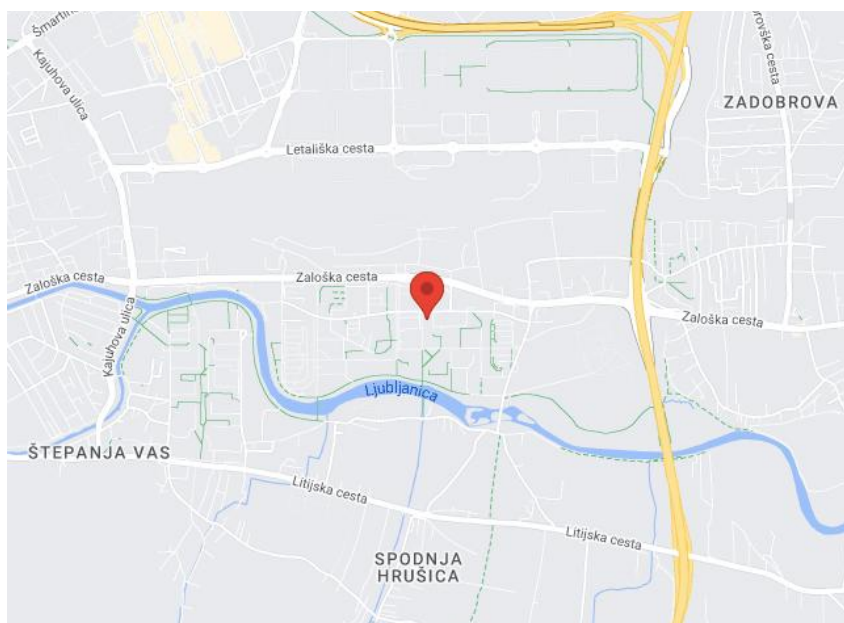
Informativni pregled nepremičnine

Katastrska občine	Številka stavbe	Številka dela stavbe	Tip nepremičnine	Velikost
1772	123	1	Stanovanje	73,80 m ²

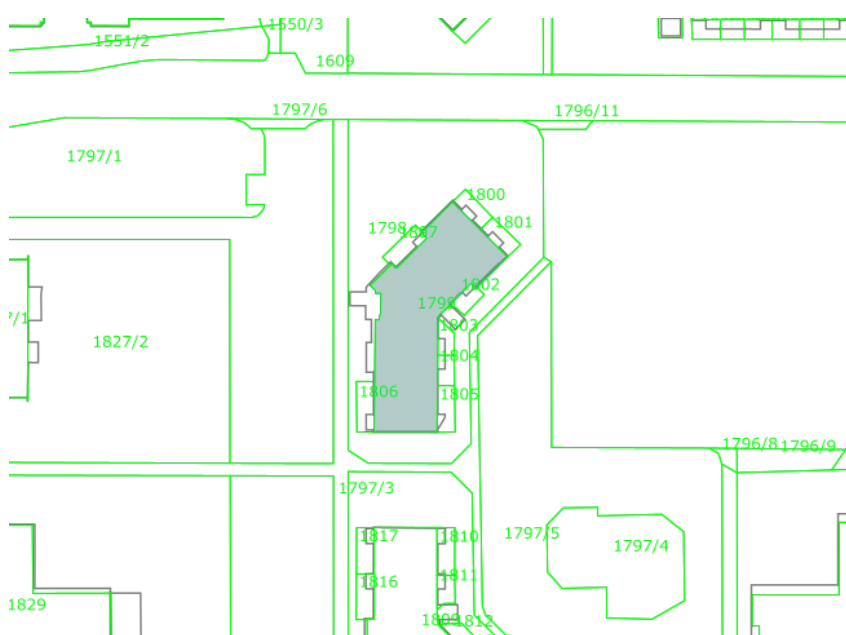
Informativni skrbni pregled nepremičnine vsebuje ključne informacije o stanju nepremičnine, t. j. aktualni izpisek iz zemljiške knjige, GURS evidenc, podatke o aktualnem stanju na trgu nepremičnin idr.

Naslov

Preglov trg 5, 1000 Ljubljana



Kataster



GURS evidence

Izpis na dan 3. 12. 2023

V nadaljevanju so podani aktualni podatki o nepremičnini po podatkih v GURS evidencah.



VELIKOST

Neto tlorisna: 73,80 m²
Uporabna: 62,60 m²



LETO IZGRADNJE

1983



ŠTEVILO ENOT V STAVBI

Stanovanja: 139
Poslovni prostori: 0



NADSTROPJE

2 ✓



LETO OBNOVE

Okna: -
Streha: 2009
Fasada: -
Instalacije: -



PROSTORI

bivalni prostor, klet, zaprta terasa, balkon, loža, nerazporejen prostor



KOMUNALNI PRIKLJUČKI

Vodovod ✓
Kanalizacija ✓
Elektrika ✓
Plin ✗

Zemljiška knjiga

Izpis pravnih dejstev na dan 29. 11. 2023:

Pravno dejstvo	Podrobnosti
Izpis pravnih dejstev: 1772-123-1	
12345678 - 403 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve	Na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 14.11.1991, izpiska iz poročne matične knjige z dne 30.4.1976 in 6 čl. Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS, Ur.l. RS št. 89/99) se vknjiži prepoved odtujitve v korist imetnika pravice.

Izpis lastnikov na dan 29. 11. 2023:

Lastnik	Delež
Izpis lastnikov: 1772-123-1	
Janez Novak	1/2
Marija Novak	1/2

Dodatni podatki o nepremičnini

Dodane lastnosti	Leto renovacij	Velikost prostorov
Dvigalo: Da	Fasada: /	Balkon: 8,50 m ²
Optični kabel: Ne	Okna: /	Terasa: /
Klima: Da	Streha: 2009	Klet: 6,00 m ²
Polnilna postaja: Ne	Tla: /	Garaža: /
Vrt: Ne	Kopalnica: 2007	Atrij: 5,00 m ²
Savna: Ne	Vodovodna inštalacija: 2007	
Kolesarnica: Da	Električna inštalacija: /	
Število parkirnih mest: 1		
Vrsta ogrevanja: Električna		
Orientacija stanovanja: Sever		

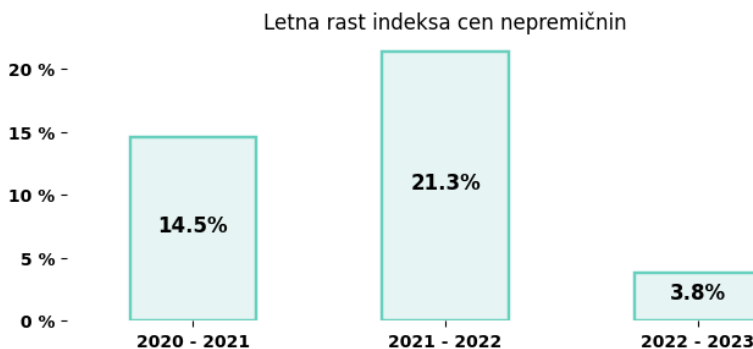
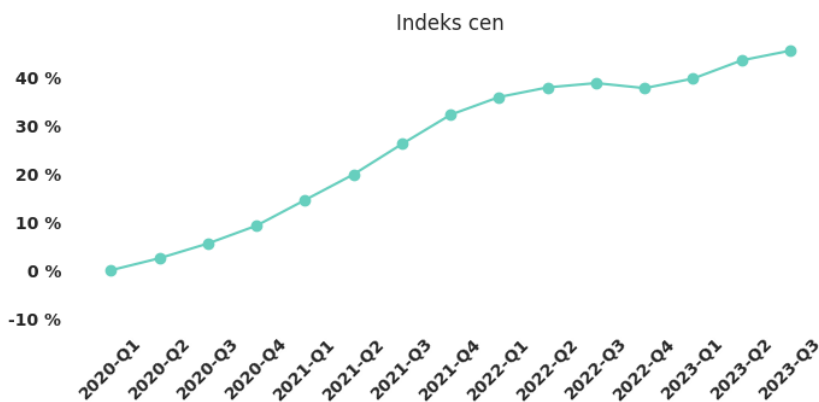
Posredovane podatke o prenovi in drugih lastnostih nepremičnine smo upoštevali pri oceni vrednosti tako, da smo izračunali doprinos teh prenov in lastnosti pri že sklenjenih poslih.

Arvio analiza stanja na trgu nepremičnin

Prodaja ali nakup nepremičnine je vedno težka odločitev. Da vam jo olajšamo, smo za vas pregledali trenutne razmere na trgu nepremičnin. Poznavanje trga je lahko vaš nepogrešljiv pomočnik pri postavljanju oglaševane cene in dogovorjanju o prodajni ceni.

Prodajne cene, stanovanja, Ljubljana Mesto

Gibanje cene je izračunano na podlagi podatkov o sklenjenih poslih. V zadnjem četrletju je bilo sklenjenih 391 poslov. Povprečna prodajna cena v zadnjem četrletju je znašala 195.000 € oziroma 4.130 €/m².



Vir: analiza Arvio

Povzetek analize

V nadaljevanju so podani kazalniki aktualnega stanja na trgu nepremičnin za segment trga, kamor se uvršča vaša nepremičnina:

- tip nepremičnine: stanovanja
- lokacija: Ljubljana Mesto

Ker so podatki o sklenjenih poslih z nepremičninami v javnih bazah objavljeni z zamikom, se analiza nanaša na zadnje četrletje, za katerega imamo podatke. Četrletje je obdobje treh zaporednih mesecev v letu, in sicer posamezno četrletje zajema transakcije, narejene v naslednjih obdobjih:

1. četrletje: od januarja do konca marca
2. četrletje: od aprila do konca junija
3. četrletje: od julija do konca septembra
4. četrletje: od oktobra do konca decembra

Prodajne cene



POVPREČNA CENA

3. četrletje 2023
4.130 €/m²



ŠTEVILO POSLOV

3. četrletje 2023
391 poslov

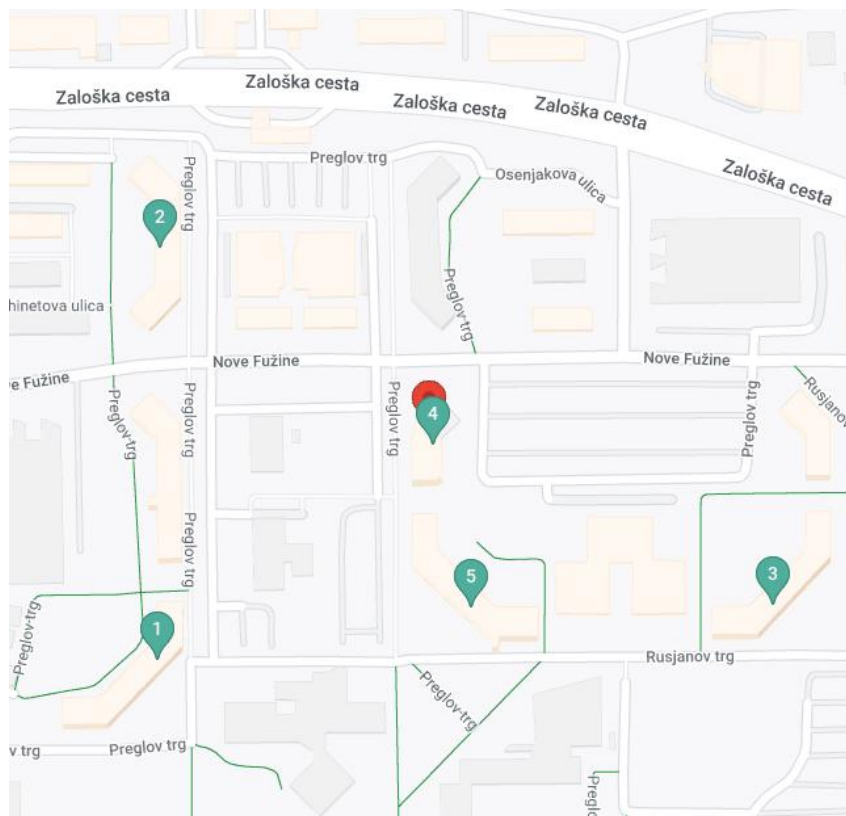


TREND

Zadnje četrletje 2,00 %
Zadnje leto 6,72 %

Primerljive nepremičnine

Izračun ocenjene vrednosti temelji na prodaji podobnih nepremičnin, ki so bile sklenjene v zadnjih mesecih in podatkih o nepremičninah v evidenci GURS. Izračun upošteva številne dejavnike, vključno z značilnostmi stavbe (na primer bivalni prostor, površina parcele, vrsta nepremičnine, leto izgradnje itd.), dopolnjene s podatki o lokaciji nepremičnine in stanju na trgu nepremičnin.

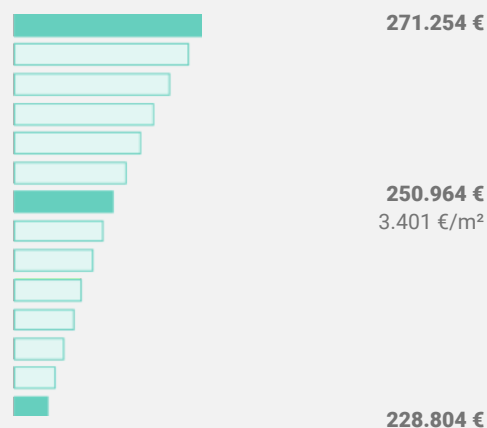


Informativna ocena vrednosti

Nepremičnina	Velikost	Leto izgradnje	Pogodbena cena	Upoštevana cena
1. Stanovanje, Preglov trg 11, Ljubljana	objekt 59,00 m ²	1985	190.000 € 3.220 €/m ²	177.061 € 3.001 €/m ²
2. Stanovanje, Preglov trg 2, Ljubljana	objekt 80,00 m ²	1985	248.000 € 3.100 €/m ²	254.522 € 3.182 €/m ²
3. Stanovanje, Rusjanov trg 9, Ljubljana	objekt 72,90 m ²	1987	285.000 € 3.909 €/m ²	285.000 € 3.909 €/m ²
4. Stanovanje, Preglov trg 5, Ljubljana	objekt 45,00 m ²	1983	149.940 € 3.332 €/m ²	136.325 € 3.029 €/m ²
5. Stanovanje, Preglov trg 6, Ljubljana	objekt 59,00 m ²	1985	240.000 € 4.068 €/m ²	229.008 € 3.881 €/m ²
Povprečje	63,18 m²	1985	222.588 € 3.526 €/m²	216.383 € 3.401 €/m²

Pričakovana prodajna cena z 90 % stopnjo zaupanja

Izračun **pričakovane prodajne cene nepremičnine 1772-123-1** temelji na prodajnih cenah podobnih nepremičnin in podatkih o nepremičninah v evidenci GURS.



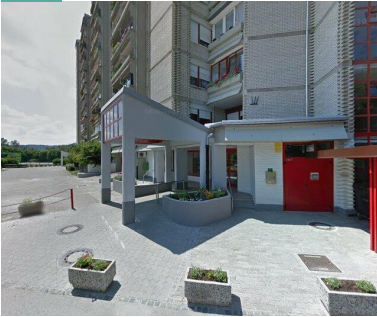
Ostale posebnosti ocenjevane nepremičnine

Pri analizi smo upoštevali naslednje posebnosti nepremičnine in na podlagi tega prilagodili upoštevane cene primerljivih transakcij:

- Klima - 500 €
- Parkirna mesta - 10.900 €

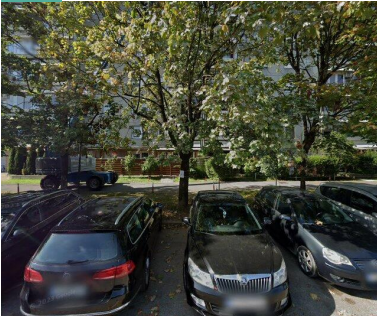
Skupna vrednost posebnosti: **11.400 €**

1 Preglov trg 11, Ljubljana



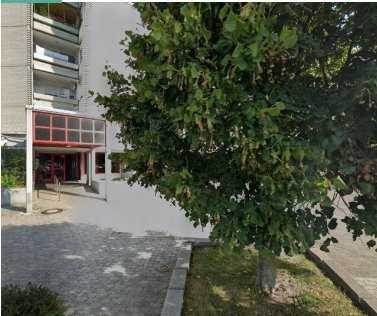
Tip nepremičnine	Stanovanje
Velikost	objekt 59,00 m ²
Leto izgradnje	1985
Datum posla	21. 8. 2023
Pogodbena cena	190.000 €
Upoštevana cena	177.061 €

2 Preglov trg 2, Ljubljana



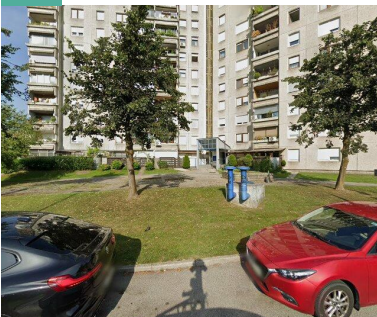
Tip nepremičnine	Stanovanje
Velikost	objekt 80,00 m ²
Leto izgradnje	1985
Datum posla	26. 6. 2023
Pogodbena cena	248.000 €
Upoštevana cena	254.522 €

3 Rusjanov trg 9, Ljubljana



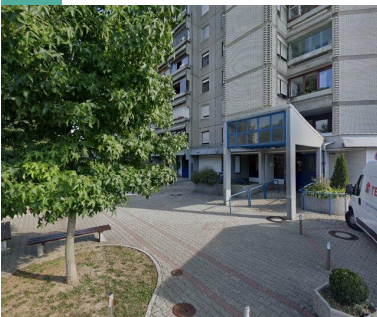
Tip nepremičnine	Stanovanje
Velikost	objekt 72,90 m ²
Leto izgradnje	1987
Datum posla	18. 9. 2023
Pogodbena cena	285.000 €
Upoštevana cena	285.000 €

4 Preglov trg 5, Ljubljana



Tip nepremičnine	Stanovanje
Velikost	objekt 45,00 m ²
Leto izgradnje	1983
Datum posla	16. 1. 2023
Pogodbena cena	149.940 €
Upoštevana cena	136.325 €

5 Preglov trg 6, Ljubljana



Tip nepremičnine	Stanovanje
Velikost	objekt 59,00 m ²
Leto izgradnje	1985
Datum posla	18. 4. 2023
Pogodbena cena	240.000 €
Upoštevana cena	229.008 €

Pri iskanju primerljivih transakcij smo pregledali preko 40 sklenjenih poslov s podobnimi nepremičninami. Izmed pregledanih poslov smo izbrali tiste, kjer so bile prodane nepremičnine, ki so najbolj podobne vaši glede na tip, starost, lokacijo, velikost ter druge faktorje, ki pomembno vplivajo na vrednost nepremičnine.

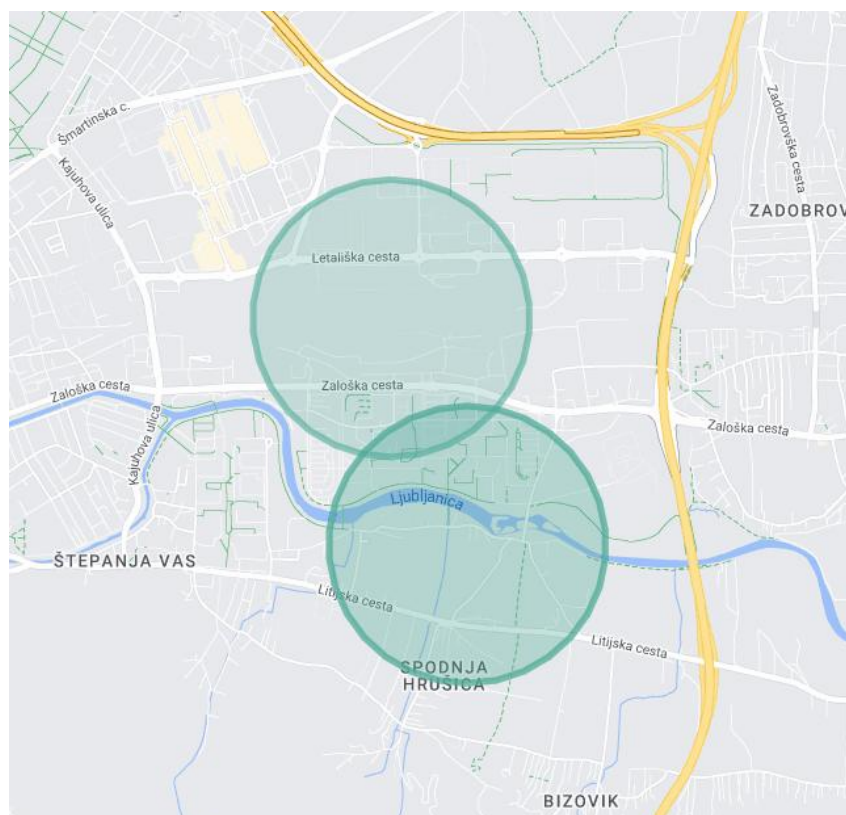
Pri izračunu pričakovane prodajne cene so upoštevani številni dejavniki, kot so značilnosti nepremičnine (na primer bivalni prostor, površina parcele, vrsta nepremičnine, leto izgradnje itd.), lokacija nepremičnine, posebnosti, ki ste jih vnesli in stanje na trgu nepremičnin. Posebne okoliščine in lastnosti nepremičnine, ki imajo lahko vpliv na končno ceno in niso bili upoštevane, so:

- stanje nepremičnine, ki ni skladno s podatki v uradnih evidencah
- morebitni pritiski na strani kupca ali prodajalca, da si v kratkem času zagotovi nepremičnino oziroma proda nepremičnino
- omejevalni občinski načrt prostorskega načrtovanja (zaradi česar na primer širitev ni dovoljena),
- pravno stanje in pravne omejitve,
- naložbe, kot so toplotna črpalka, izolacija ali sončni kolektorji.

Zaradi zgoraj navedenih dejavnikov je pričakovano prodajno ceno mogoče razumeti le kot splošno, grobo oceno. O vseh dejavnikih, ki bi še lahko vplivali na pričakovano prodajno ceno nepremičnine, se posvetujte z vašim nepremičninskim agentom.

Podobne oglaševane nepremičnine

V nadaljevanju je podan pregled oglaševanih nepremičnin v bližini obravnavane nepremičnine, ki so podobne po velikosti, letu izgradnje in drugih karakteristikah.



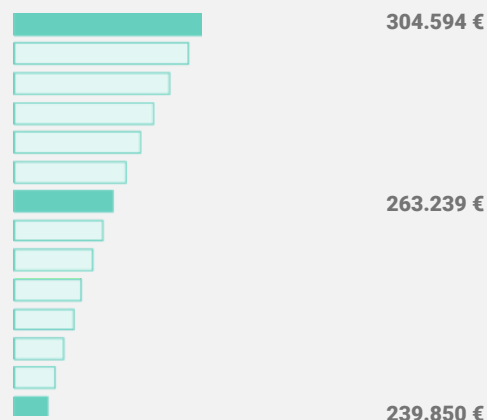
Vir: analiza Arvio

Tip	Velikost	Lokacija	Leto izgradnje	Cena	Čas oglaševanja
3,5-sobno	87,00 m ²	Fužine	1986	339.000 € 3.897 €/m ²	3 mesece
4-sobno	83,59 m ²	Ljubljana Moste	1986	345.000 € 4.127 €/m ²	11 mesecev
3-sobno	74,00 m ²	Fužine	1980	245.000 € 3.311 €/m ²	2 meseca
3-sobno	80,00 m ²	Ljubljana Moste	1985	260.000 € 3.250 €/m ²	1 mesec
2,5-sobno	80,00 m ²	Fužine	1985	260.000 € 3.250 €/m ²	2 meseca
Povprečna cena: 3.567 €/m²					

Pričakovana oglaševana cena

Izračun pričakovane oglaševane cene **nepremičnine 1772-123-1** temelji na oglaševanih cenah podobnih nepremičnin.

Podobno kot pri primerljivih prodanih nepremičninah tudi pri izboru oglaševanih nepremičnin, ki so prikazane v poročilu, v največji možni meri upoštevamo vse karakteristike vaše nepremičnine in oglaševanih nepremičnin. Oglaševanih cen pa ne prilagajamo glede na izboljšave oziroma dodano vrednost med vašo in oglaševanimi nepremičninami.



Pri izračunu pričakovane oglaševane cene so upoštevani podatki o oglaševanih nepremičninah, ki jih je prodajalec navedel v oglasu (lokacija, tip, leto izgradnje in cena). Napačni podatki o oglaševani nepremičnini in drugi dejavniki (posebne okoliščine in stanje nepremičnine) imajo lahko pomemben vpliv na oglaševano ceno. Zaradi zgoraj navedenih dejavnikov je pričakovano oglaševano ceno mogoče razumeti le kot splošno, grobo oceno. O vseh dejavnikih, ki bi še lahko vplivali na oglaševano ceno nepremičnine, se posvetujte z vašim nepremičninskim agentom.

Slovar pomembnejših izrazov

Pogodbena cena je cena, ki je bila zabeležena v Evidenco trga nepremičnin. Ta cena je zapisana v pogodbi, ki sta jo sklenila kupec in prodajalec (oziroma najemodajalec in najemodajalec).

Upoštevana cena je cena, ki se upošteva pri izračunu ocenjene vrednosti. Upoštevana cena za posamezno nepremičnino se izračuna tako, da se na pogodbeno ceno aplicirajo prilagoditve. Te prilagoditve izračunamo glede na razlike med ocenjevano in primerljivo nepremičnino. Nekatere izmed upoštevanih prilagoditev so na primer datum transakcije, starost stavbe, lokacija, velikost itd. Upoštevana cena se zaradi apliciranih prilagoditev običajno razlikuje od pogodbene cene.

90% stopnja zaupanja 90% stopnja zaupanja pomeni, da je 90% vseh transakcij v intervalu med najnižjo in najvišjo vrednostjo.

Pričakovana prodajna cena predstavlja ceno, ki jo lahko pričakujemo, če bi nepremičnino prodajali na trgu. Izračunana je glede na velikost ocenjevane nepremičnine in upoštevano ceno primerljivih transakcij.

Pričakovana oglaševana cena je cena, ki bi jo najverjetneje zapisali v oglas, če bi nepremičnino oglaševali. Ta cena je ponavadi višja kot pričakovana prodajna cena, izračunana pa je na podlagi oglaševanih cen podobnih nepremičnin.

Vrednost posebnosti nepremičnine Doprinos vrednosti dodatnih podatkov ocenjevane nepremičnine, ki ste jih vnesli ob oddaji naročila za pridobitev ocene vrednosti.

Zadnje četrletje Četrletje ali kvartal je obdobje treh zaporednih mesecev v letu. V poročilu je četrletje največkrat napisano z besedo, včasih pa se pojavi tudi okrajšava, sestavljena iz leta in številke četrletja. Na primer: 1. četrletje 2020 ali 2020-Q1.

V procesu cenitve nepremičnin se pogosto uporabljajo strokovni izrazi in žargonske besedne zveze, ki imajo specifičen pomen. Za lažjo berljivost ter boljšo razumljivost cenitvenega poročila smo pripravili slovar, ki pojasnjuje nekatere ključne izraze, uporabljene v cenitvenem poročilu.

Slovar je zasnovan tako, da vam pomaga razumeti tehnične izraze in koncepte, ki so del procesa cenitve nepremičnin.

Ekipa Arvio

aow@arvio.si

+38664268909

3. 12. 2023