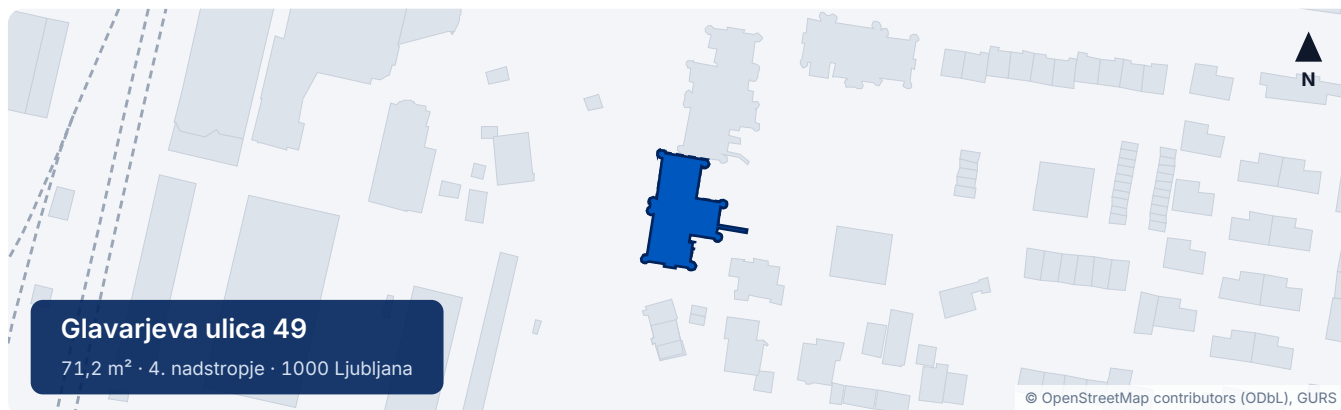


Uporabna
površina
71,2 m²Nadstropje
4. od 13Leto izgradnje
1978Energetski
razred
E (ocena)Sobe
—Upravnik
vpisan

OCENJENA TRŽNA VREDNOST

355.500 €

4.996 €/m² · Stanje stanovanja AI ne pozna — ocena velja za običajno stanje



● ocena ■ Verjetni razpon ■ Širši razpon | mediana 1 km

Uradna vrednost GURS 316.600 € · ocena +12,3 %

Na m² je ocena višja od 75 % izmed 83 prodaj podobnih stanovanj v radiju 1 km (24 mes.).

SCENARIJI

Če je potrebna prenova **312.800 €**Če je prenovljeno **383.900 €**Hitra prodaja (80 %) **284.400 €**

Scenariji: popravek za stanje -12 / +8 % in hitra prodaja 80 % tržne vrednosti — splošna pravila stroke, ne izračun AI.

Ocena: umetna inteligenca (AI), naučena na 95.468 registriranih prodajah stanovanj; primerljive prodaje so tržni kontekst.

PRED NAKUPOM

Upoštevajte

Potresna nevarnost. Projektni pospešek tal 0,275 g (povratna doba 475 let); stavba je iz leta 1978.**Kaj storiti:** Območje z večjo potresno nevarnostjo: pri stavbah pred letom 1981 preverite potresno odpornost; pri zavarovanju vprašajte za kritje potresa.

Ni podatka

Zemljiška knjiga. Zemeljiška knjiga (lastništvo, hipoteke, služnosti, prepovedi) ni bila samodejno preverjena.**Kaj storiti:** Pred nakupom preverite zemljiško knjigo (brezplačen vpogled po registraciji: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>) — hipoteke, služnosti, prepovedi in plombe.

Ni podatka

Energetska izkaznica. Register energetskih izkaznic ni javno dostopen v obliki odprtih podatkov. Ocena iz leta gradnje in obnov: razred E (verjetno D-F); to ni uradni podatek.**Kaj storiti:** Prodajalec mora ob prodaji predložiti energetska izkaznico — zahtevajte jo.

Brez opomb

Preverjeno, brez opomb: Etažna lastnina · Upravnik stavbe · Podatki v registru stavb · Priključki stavbe · Poplavna nevarnost · Nevarnost plazov · Hrup · Namenska raba prostora

Preverjenih virov: 6 · brez opomb 8 · za upoštevati 1 · ni podatka 3

ZAKAJ TAKŠNA CENA · Podrobneje — na strani 2

Tipično stanovanje v okolici
5.680 €/m²**404.416 €**

Velikost

-51.500 €

Starost

+6.600 €

Stavba

-3.000 €

Drugo

-1.100 €

Ocena za to stanovanje

355.500 €



Kaj sestavlja ceno

Izhodišče je tipično stanovanje, prodano v zadnjih 24 mesecih v radiju 1,0 km (125 prodaj): 50,6 m², 3. nadstropje, stavba iz leta 1965 z 7 etažami. AI ga tu ocenjuje na 5.680 € na m² — stanovanje velikosti tega, a s tipičnimi lastnostmi, bi stalo 404.416 €. Vsak korak pokaže, za koliko lastnosti tega stanovanja ceno dvignejo ali znižajo; vrstni red ne spremeni vsote. Mediana cen prodaj v radiju 1 km v zadnjih 12 mesecih je 4.742 €/m².

Tipično stanovanje v okolici 5.680 €/m ² × 71,2 m ²		404.416 €
Velikost in število sob 71,2 m ² ; tipično 50,6 m ²		-51.468 €
Starost stavbe zgrajeno 1978; tipično 1965		+6.636 €
Stavba (etaže, dvigalo, konstrukcija) 13 etaž, dvigalo; tipično 7, brez dvigala		-2.972 €
Nadstropje 4. nadstropje; tipično 3. nadstropje		-1.112 €
Ocena za to stanovanje		355.500 €

Koraki v odstotkih izhodišča: velikost -12,7 %; starost +1,6 %; stavba -0,7 %; nadstropje -0,3 %.

Dvigajo ceno

+ Starost stavbe: +6.600 €
zgrajeno 1978; tipično 1965

Znižujejo ceno

- Velikost in število sob: -51.500 €
71,2 m²; tipično 50,6 m²
- Stavba (etaže, dvigalo, konstrukcija): -3.000 €
13 etaž, dvigalo; tipično 7, brez dvigala
- Nadstropje: -1.100 €
4. nadstropje; tipično 3. nadstropje

To stanovanje in tipično stanovanje v okolici

Lastnost	To stanovanje	Tipično v okolici
Uporabna površina	71,2 m ²	50,6 m ²
Število sob	—	—
Nadstropje	4. nadstropje	3. nadstropje
Etaže v stavbi	13	7
Leto izgradnje	1978	1965
Dvigalo	da	ne
Balkon, loža, terasa	4,2 m ²	4,1 m ²

Tipično — mediana (za dvigalo najpogostejša vrednost) 125 prodaj v radiju 1,0 km v zadnjih 24 mesecih.

Ocena AI in primerljive prodaje

Vrednost je ocena umetne inteligence. Primerljive prodaje na strani 5 so registrirane prodaje podobnih stanovanj v bližini, preračunane na današnjo raven z indeksom cen; v oceni niso uporabljene neposredno, so pa preverba, ali je ocena v skladu s trgom: mediana njihovih današnjih cen je 4.832 €/m² (ocena 4.996 €/m²).



Tveganja in pravno stanje

Preverjenih virov: 6 · brez opomb 8 · za upoštevati 1 · ni podatka 3

Pravno stanje

Stanje	Preverjanje in ugotovitev	Kaj storiti
Ni podatka	Zemljiška knjiga Zemljiška knjiga (lastništvo, hipoteke, služnosti, prepovedi) ni bila samodejno preverjena.	Pred nakupom preverite zemljiško knjigo (brezplačen vpogled po registraciji: https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html) — hipoteke, služnosti, prepovedi in plombe.
Brez opomb	Etažna lastnina Stanovanje je v katastru vpisano kot del stavbe v etažni lastnini.	—

Stavba

Stanje	Preverjanje in ugotovitev	Kaj storiti
Ni podatka	Energetska izkaznica Register energetskih izkaznic ni javno dostopen v obliki odprtih podatkov. Ocena iz leta gradnje in obnov: razred E (verjetno D–F); to ni uradni podatek.	Prodajalec mora ob prodaji predložiti energetsko izkaznico — zahtevajte jo.
Ni podatka	Način ogrevanja Način ogrevanja ni vpisan v javne evidence.	Vprašajte prodajalca in upravnika za način ogrevanja ter zadnje letne stroške.
Brez opomb	Upravnik stavbe Za stanovanje je v katastru vpisan upravnik stavbe.	—
Brez opomb	Podatki v registru stavb V podatkih o stavbi ni očitnih nedoslednosti.	—
Brez opomb	Priključki stavbe Priključki: vodovod, elektrika, kanalizacija.	—

Okolje

Stanje	Preverjanje in ugotovitev	Kaj storiti
Upoštevajte	Potresna nevarnost Projektni pospešek tal 0,275 g (povratna doba 475 let); stavba je iz leta 1978.	Območje z večjo potresno nevarnostjo: pri stavbah pred letom 1981 preverite potresno odpornost; pri zavarovanju vprašajte za kritje potresa.
Brez opomb	Poplavna nevarnost Stavba ni na opozorilni karti poplav; podrobna karta poplavne nevarnosti tu ni izdelana.	—
Brez opomb	Nevarnost plazov Verjetnost pojavljanja plazov: zanemarljiva po pregledni karti 1 : 250 000; podrobnejše karte za občino še ni.	—
Brez opomb	Hrup Raven hrupa 55+ dB (L _{dn}), ponoči 45+ dB — strateška karta hrupa ob cesti ali železnici.	—

Prostorsko načrtovanje

Stanje	Preverjanje in ugotovitev	Kaj storiti
Brez opomb	Namenska raba prostora SS — Stanovanjske površine, EUP BE-541.	—

Brez opomb — preverjeno, nič najdeno · Upoštevajte — majhen ali srednji vpliv · Pomembno — velik vpliv · Kritično — lahko prepreči nakup · Ni podatka — evidenca podatka nima (to ne pomeni, da je vse v redu) · Ni relevantno — za to nepremičnino ne velja

Viri preverjanj: ARSO, karta potresne nevarnosti 2021 (Vir: ARSO; podatki 7. 10. 2026); Zemljiška knjiga (eZK) (ni bilo samodejno preverjeno); Register energetskih izkaznic (MOPE) (ni bilo samodejno preverjeno); Geodetska uprava RS, kataster nepremičnin (CC BY 4.0; podatki 7. 10. 2026); DRSV, karte poplavne nevarnosti in opozorilna karta poplav (CC BY 4.0; podatki 7. 10. 2026); DRSV / GeoZS, opozorilne karte plazov (javno dostopni podatki; podatki 7. 10. 2026); ARSO, strateške karte hrupa (Vir: ARSO; podatki 7. 10. 2026); MNVP, Prostorski informacijski sistem — namenska raba prostora (CC BY 4.0; podatki 7. 10. 2026).

Stanovanje, stavba in stroški

Uporabna površina	71,2 m²	Etaže v stavbi	13
Število sob	—	Stanovanja v stavbi	116
Nadstropje	4. nadstropje	Konstrukcija	beton, železobetonski
Dvigalo	da	Obnove	ni zabeleženih obnov
Balkon, loža, terasa	4,2 m²	Oznaka dela stavbe	—
Klet, shramba	2,8 m²	Parcele pod stavbo	13/21 (k. o. 2636 Bežigrad, 1 m²); 33/21 (k. o. 2636 Bežigrad, 642 m²); 36/2 (k. o. 2636 Bežigrad, 31 m²)
Višina etaže	2,4 m	Šolski okoliš	OŠ Dr. Vita Kraigherja
Leto izgradnje stavbe	1978		

To stanovanje od leta 2007 ni bilo prodano kot celota.
Prodaje stanovanj v stavbi (15 let): 15 (mediana 4.287 €/m²; zadnja 25. 8. 2026 — 140.000 €, 35,3 m²)
Vplivi okolice (GURS): V evidenci vrednotenja za to stanovanje ni zabeleženih vplivov okolice.

Energetska učinkovitost



Ocena iz leta izgradnje (1978) in obnov: razred E, verjetno D–F; potrebna toplota za ogrevanje okoli 117 kWh/m² na leto. To ni uradni podatek — prodajalec mora predložiti energetska izkaznico.
Ocena: tipologija stanovanjskih stavb TABULA (IEE) po obdobju gradnje, zmanjšana za obnove iz katastra; razredi po Pravilniku o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb.

Trg in primerljive prodaje

Mediana €/m², 12 mes.	Sprememba v enem letu	Prodaje, 12 mes.	Podobna stanovanja (57–89 m²)
4.742 €/m²	+4,5 %	57	4.624 €/m²

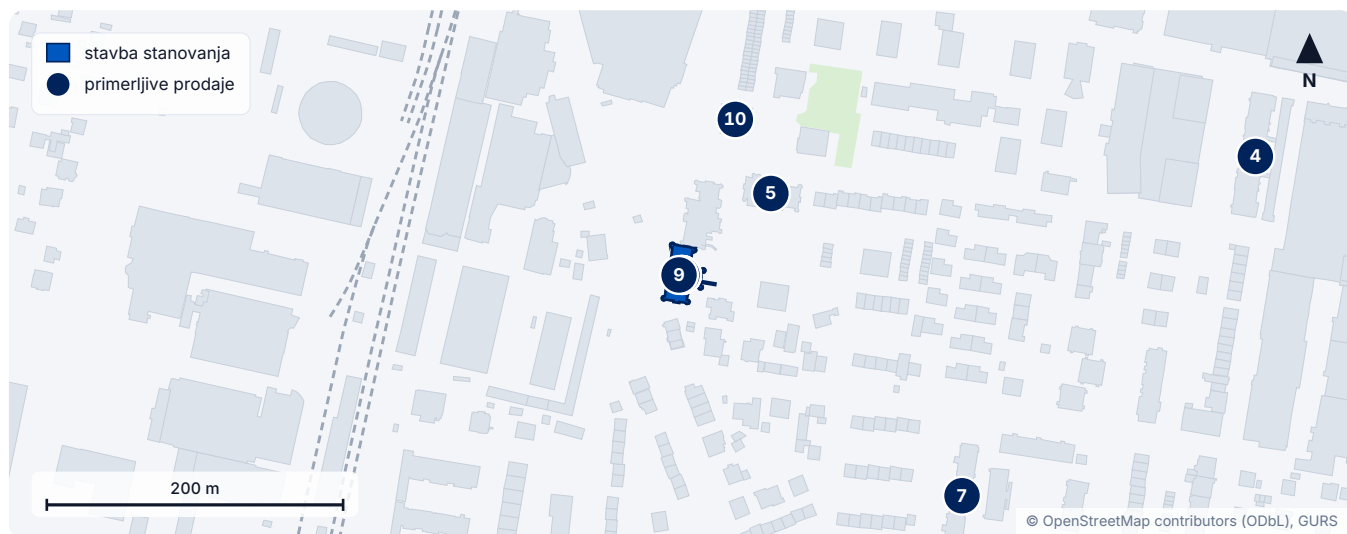
Prodaje celih stanovanj na prostem trgu v radiju 1,0 km od stavbe, od 27. 8. 2025 do 27. 8. 2026; podobna stanovanja (57–89 m²): 15 prodaj. Občina Ljubljana: mediana 5.277 €/m² (+12,1 % v enem letu).

Primerljive prodaje

Registrirane prodaje podobnih stanovanj v bližini (P — pritličje); cena na m² je preračunana na današnjo raven z indeksom cen občine Ljubljana.

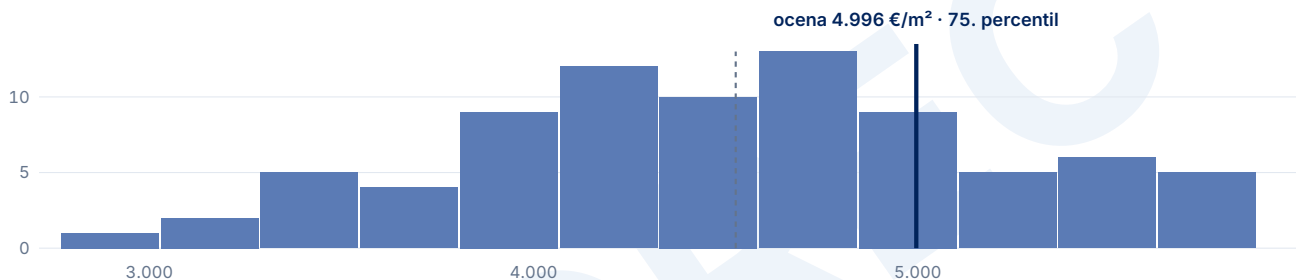
#	Datum	Naslov stavbe	m²	Nadstr.	Cena	€/m²	€/m² danes	Razdalja
1	16. 4. 2026	Glavarjeva ulica 49, Ljubljana (ista stavba)	71,2	9	320.000 €	4.494	4.566	0 m
2	23. 4. 2026	Glavarjeva ulica 49, Ljubljana (ista stavba)	53,1	1	294.000 €	5.537	5.625	0 m
3	25. 8. 2026	Glavarjeva ulica 49, Ljubljana (ista stavba)	35,3	1	140.000 €	3.966	3.966	0 m
4	19. 5. 2026	Glavarjeva ulica 10, Ljubljana	77,8	2	370.000 €	4.756	4.832	395 m
5	31. 3. 2026	Glavarjeva ulica 45, Ljubljana	56,1	7	260.000 €	4.635	4.784	81 m
6	15. 4. 2025	Glavarjeva ulica 49, Ljubljana (ista stavba)	44,9	9	208.000 €	4.633	5.386	0 m
7	6. 8. 2025	Triglavskas ulica 19, Ljubljana	68	2	263.500 €	3.875	4.423	241 m
8	18. 11. 2025	Herbersteinova ulica 17, Ljubljana	66,6	3	277.000 €	4.159	4.400	395 m
9	26. 1. 2024	Glavarjeva ulica 49, Ljubljana (ista stavba)	58,6	2	247.000 €	4.215	5.389	2 m
10	16. 6. 2026	Glavarjeva ulica 56, Ljubljana	47,9	3	310.000 €	6.472	6.575	111 m

Od 704 kandidatov je prikazanih 10; izpuščene, ker niso tržna cena enega stanovanja: klet — 10; več stanovanj, prodanih skupaj (isti dan, ista stavba, enaka cena na m²) — 2.



Številke — primerljive prodaje iz tabele; modra stavba — stavba stanovanja. Zunaj zemljevida: 8.

Kje je ocena med prodajami podobnih stanovanj



Ocena 4.996 €/m² je višja od 75 % izmed 83 prodaj podobnih stanovanj v radiju 1 km v zadnjih 24 mesecih (mediana 4.526 €/m²). Oglasov ne prikazujemo (za slovenske oglase potrebujemo licenco).

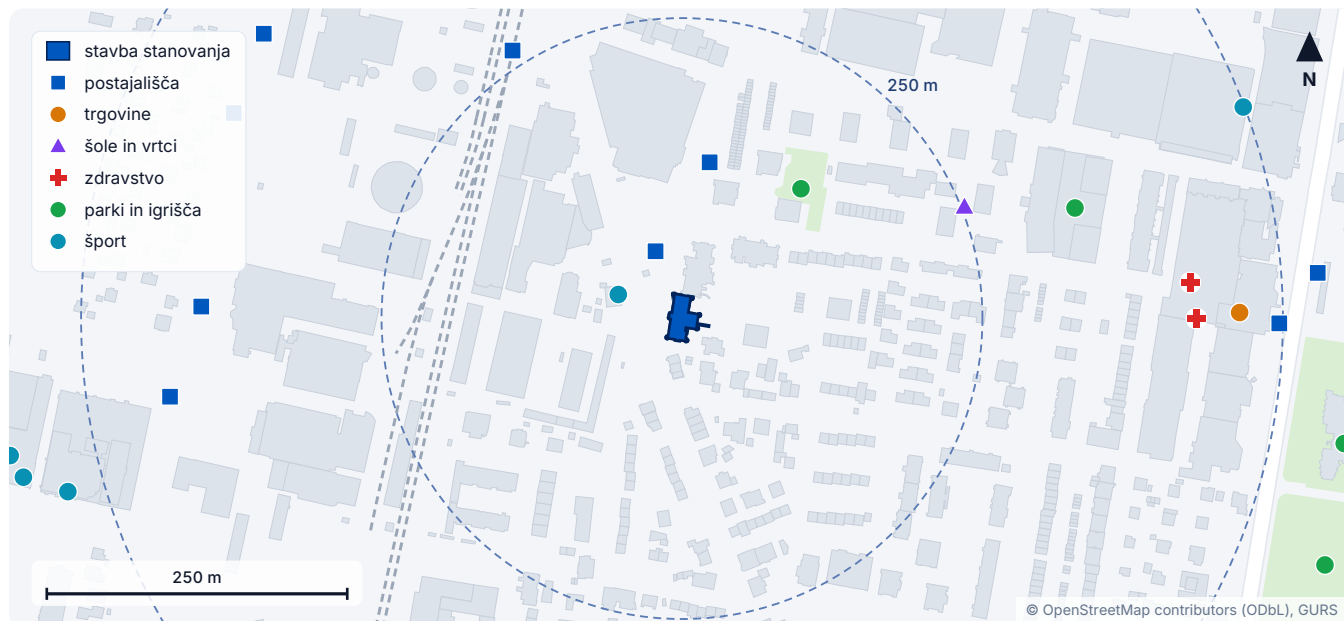
Gibanje cen: mediana cene na m² po letih



Stolpci — okolica (1,0 km); črtkano — občina Ljubljana. * leto 2026 do 27. 8. 2026.

Lokacija

Javni prevoz: 7 postajališč v 500 m (mestni avtobus 6, 8, 11, 14, 18); najbližje je Vodovodna, 60 m (1 min hoje). V bližini: trgovina z živili 310 m, lekarna 425 m, zdravstveni dom 470 m, park 818 m, kavarna ali restavracija 120 m, športni objekt 57 m. Šolski okoliš: OŠ Dr. Vita Kraigherja (502 m, 8 min hoje). Najbližji vrtec: Vrtec Jelka (160 m).



Kroga: 250 m in 500 m. Razdalje so zračne, čas hoje je ocena (65 m na minuto). Vir: © OpenStreetMap contributors (ODbL), 3. 10. 2026; šolski okoliš: GURS.

Ocena okolice: 87/100 (zelo dobra)

A javni prevoz 60 m	B trgovine 310 m	A šole 160 m	A zdravje 425 m	C parki 818 m
-------------------------------	----------------------------	------------------------	---------------------------	-------------------------

Najbližja postajališča

Vodovodna	60 m · 1 min	mestni avtobus
Ljubljana Brinje	264 m · 5 min	vlak
Brinje	294 m · 5 min	mestni avtobus

Šole in vrtci

Šolski okoliš	OŠ Dr. Vita Kraigherja · 502 m · 8 min
Osnovne šole	Osnovna šola Franceta Bevka 384 m; Osnovna šola Vita Kraigherja 502 m; Osnovna šola Mirana Jarca 829 m
Vrtci	Vrtec Jelka 160 m; Vrtec Ciciban 649 m; Vrtec Najdihojca enota Biba 692 m
Srednje šole	Srednja gradbena, geodetska in ekonomska šola Ljubljana 648 m; Gimnazija Šiška 764 m



V bližini

V okolici	Najbližje	Razdalja · hoja	Število v radiju
Javni prevoz	Vodovodna	60 m · 1 min	7 · 500 m
Trgovine z živili	Spar	310 m · 5 min	4 · 500 m
Osnovne šole	Osnovna šola Franceta Bevka	384 m · 6 min	4 · 1,0 km
Vrtci	Vrtec Jelka	160 m · 3 min	5 · 1,0 km
Zdravstveni domovi in postaje	Medilab	470 m · 8 min	2 · 1,5 km
Ambulante in bolnišnice	Skin dermatologija	935 m · 15 min	3 · 1,0 km
Lekarne	Kamilica zeliščna prodajalna	425 m · 7 min	1 · 1,0 km
Parki	Krater	818 m · 13 min	2 · 500 m
Otroška igrišča	Pod skakalnico	1,5 km · 24 min	4 · 500 m
Šport in rekreacija	Bionic	57 m · 1 min	67 · 1,0 km
Fitnes centri	Bionic	57 m · 1 min	8 · 1,5 km
Kavarne in restavracije	Prehrana in bar VO-KA	120 m · 2 min	13 · 500 m
Pošte	Pošta Bežigrad	892 m · 14 min	1 · 1,0 km

Najemnine in donos

Najemnina na mesec



AI ocenjuje, da bi se stanovanje danes oddalo za približno **840 € na mesec** brez obratovalnih stroškov (11,75 €/m²), če je opremljeno, neopremljeno za približno 780 €. Približno polovica stanovanj se odda v verjetnem razponu 580 €–1.160 €. Najemnine so iz novih najemnih pogodb GURS do konca leta 2024; novejšje pogodbe kažejo rast za približno 18 %, kar ocena že upošteva.

● ocena AI · | mediana novih najemnin v radiju 1 km × površina

Bruto donos je letni prihodek glede na ocenjeno vrednost; dohodnina od najemnin je 25 % od najemnine, zmanjšane za 10 % normiranih stroškov. Povračilo — vrednost, deljena z letno najemnino po dohodnini (brez rezervnega sklada, popravil in mesecev brez najemnika).

Najemnino je ocenila AI, naučena na 44.826 novih najemnih pogodbah za cela stanovanja iz evidence GURS od leta 2016; pri pogodbah, ki jih ni videla, je bilo tipično odstopanje 32,2 % pri stanovanjih brez prejšnje pogodbe in 11,4 % pri že oddanih.



Metoda, natančnost in viri

Ocena. Ceno je ocenila umetna inteligenca (AI), ki se je učila na 95.468 registriranih prodajah stanovanj v Sloveniji od leta 2010. Upošteva lokacijo in cene prodaj v bližini, velikost in nadstropje stanovanja, stavbo, njeno starost in obnove ter vplive okolice. Ocena je preračunana na današnje cene.

Kaj sestavlja ceno. Izhodišče je tipično stanovanje, prodano v bližini; vsak korak pokaže, za koliko se cena spremeni, ko lastnosti tipičnega stanovanja zamenjamo s temi lastnostmi (povprečje po vseh vrstnih redih menjav).

Razpona. Približno polovica stanovanj se proda za ceno v verjetnem razponu, približno osem od desetih v širšem. Primerljive prodaje so registrirane prodaje podobnih stanovanj v bližini.

Preverjanja (stran 3) so iz javnih evidenc; vsako ima vir, licenco in datum podatkov.

Natančnost ocen

Regija	Tipično odstopanje	V ±10 %	V ±20 %	Prodaje
vsa Slovenija	12,2 %	41,7 %	72,4 %	4.841
Ljubljana	10,5 %	46,3 %	79,2 %	1.101
Maribor	11,3 %	44,3 %	76,4 %	677
Obala	11,1 %	48,1 %	73,9 %	310
ostala Slovenija	13,4 %	38,5 %	68,6 %	2.753

AI smo preizkusili na prodajah od 1. 8. 2025, ki jih pri učenju ni videla. Tipično odstopanje pomeni, da je bila polovica ocen bližje doseženi ceni.

Omejitve

Poročilo je informativno in ni cenitev. Ne nadomešča cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in ni primerno kot edina podlaga za nakup, prodajo, kredit ali davčne in sodne postopke. AI ne pozna stanja, opreme in drugih posebnosti stanovanja, ki jih ni v javnih evidencah, zato se lahko posamezna ocena od dosežene cene razlikuje precej bolj kot običajno. Podatki so takšni, kot jih objavi GURS; napako v evidenci lahko popravi le GURS. Podatkov o lastnikih poročilo ne vsebuje.

Viri podatkov

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Evidenca trga nepremičnin, 4. 10. 2026 · CC BY 4.0

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Evidenca vrednotenja nepremičnin, 5. 10. 2026 · CC BY 4.0

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Hišne številke z naslovi, 27. 9. 2026 · CC BY 4.0

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Register prostorskih enot, 27. 9. 2026 · CC BY 4.0

Vir: © OpenStreetMap contributors, kraji v okolici, postajališča in linije, 3. 10. 2026 · ODbL 1.0

© OpenStreetMap contributors (ODbL) — kraji v okolici in zemljevid

Številka poročila VZOREC · vericity.si