

POROČILO O TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Utemeljitev predlagane prodajne cene

Stanovanjska hiša Troščine, občina Grosuplje

PREDLAGANA PRODAJNA CENA

349.000 €

(stanje »kot je« — pred zaključnimi deli)

Pripravljeno maja 2026

Primarni vir: Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS)

Evidenca trga nepremičnin (ETN) — letno poročilo 2025 in polletno poročilo 2025/I

1. Povzetek

Poročilo utemeljuje predlagano prodajno ceno stanovanjske hiše v naselju Troščine (občina Grosuplje) v višini 349.000 € v trenutnem stanju (»kot je«, pred zaključnimi deli). Cena je določena na podlagi javno dostopnih podatkov o dejansko sklenjenih kupoprodajnih poslih, ki jih za leto 2025 zbira in objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) v okviru evidence trga nepremičnin (ETN).

Lokalno analitično območje (LAO) Grosuplje, Šmarje Sap je v letu 2025 imelo 11 evidentiranih prodaj hiš na sekundarnem trgu. Mediana sklenjene prodajne cene je znašala 350.000 €, in sicer za hiše z mediano površine 220 m² in mediano zemljišča 580 m². Predlagana cena 349.000 € je tako postavljena natanko na mediano dejanskih sklenjenih poslov v območju. Specifične lastnosti predmetne nepremičnine (manjša bivalna površina, večje zemljišče, prenovljeni stavbni elementi in instalacije, sončna elektrarna s sistemom net metering, toplotna črpalka) tako pozitivne kot negativne dejavnike uravnovešajo blizu te mediane.

Cena je tržno realna, podprta z uradnimi statističnimi podatki, in primerna za hitrejšo prodajo (predvidoma 2–4 mesece pri pravilno postavljenem oglasu na uveljavljenih nepremičninskih portalih).

Ključni podatki

Predmet vrednotenja	Stanovanjska hiša, Troščine, občina Grosuplje
Bivalna površina	≈ 104,5 m ² (po GURS: stanovanje 108 m ²)
Klet in garaža	≈ 45 m ²
Zemljišče	≈ 972 m ²
Letnik gradnje	1976 (stavbni elementi in instalacije prenovljeni 2022–2024)
Stanje	Konstrukcija, streha in instalacije končane; manjkajo zaključna dela (tlaki, kuhinja, kopalnica, fini ometi)
Predlagana cena (kot je)	349.000 €
Mediana dejansko sklenjenih prodaj hiš v LAO Grosuplje, Šmarje Sap, 2025 (GURS)	350.000 €

2. Metodologija in vir podatkov

Vrednotenje se opira na primerjalno metodo, ki je v slovenski cenilski praksi standardna za stanovanjske nepremičnine. Primerjalna metoda temelji na cenah dejansko sklenjenih kupoprodajnih poslov za primerljive nepremičnine v istem ali sorodnem območju.

Primarni vir: evidenca trga nepremičnin (ETN)

Evidenco trga nepremičnin vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) na podlagi zakonsko obveznega poročanja o vseh sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami v Sloveniji. ETN je edini sistematični, javno dostopni vir podatkov o dejansko realiziranih prodajnih cenah v Sloveniji in kot tak predstavlja najzanesljivejši dostopni vir za vrednotenje stanovanjskih nepremičnin. Po lastni oceni GURS-a evidenca zajame najmanj 95 odstotkov vseh kupoprodajnih poslov, sklenjenih na slovenskem nepremičninskem trgu.

Za potrebe tega poročila se uporabljata predvsem dve uradni publikaciji GURS-a:

- [1] GURS: »Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025«, april 2026 — primarni vir s podrobno razčlenitvijo po lokalnih analitičnih območjih (LAO).
- [2] GURS: »Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2025«, oktober 2025 — podporni vir za potrjevanje tržnih trendov in dinamike v prvi polovici leta 2025.

Konkretno se uporabljajo podatki iz Preglednice 54 letnega poročila [1] (»Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025«), ki za LAO Grosuplje, Šmarje Sap navaja statistike za 11 sklenjenih prodaj hiš v letu 2025. Podatki iz polletnega poročila [2] (Preglednica 10) potrjujejo, da je v prvi polovici leta 2025 mediana sklenjenih prodaj hiš v Tržno analitičnem območju (TAO) Južna okolica Ljubljane znašala 315.000 € (vzorec 61 prodaj), kar je skladno z letno mediano za isto območje (304.000 €).

Razlika med ponudbeno in sklenjeno ceno

Pri primerjavi z oglasi na portalih (nepremicnine.net, bolha.com, gohome.si, ipd.) je nujno razlikovati med dvema kategorijama:

- Ponudbena (zahtevana) cena — cena, po kateri prodajalec ali agencija nepremičnino oglašuje. To NI cena, po kateri se nepremičnine dejansko prodajajo.
- Sklenjena (realizirana) cena — cena, po kateri je bil dejansko sklenjen pravni posel in ki je evidentirana v ETN. To je edina merodajna cena za določanje tržne vrednosti.

V Sloveniji je razmerje med ponudbenimi in sklenjenimi cenami pri hišah praviloma med 5 % in 15 % v korist sklenjenih cen — torej se hiše prodajajo nižje od prvotno oglaševane cene. Pri oglasih, ki na trgu visijo dlje časa, je razlika lahko še višja (15 %–25 % ali več). Iz tega razloga vrednotenje, ki bi se opiralo izključno na ponudbene cene iz portalov, nujno vodi v sistematično precenjevanje nepremičnine in posledično v daljši prodajni cikel ali v neuspeh prodaje.

3. Tržni podatki — LAO Grosuplje, Šmarje Sap

Po Preglednici 54 letnega poročila GURS za leto 2025 [1] so podatki o prodanih hišah na sekundarnem trgu v LAO Grosuplje, Šmarje Sap naslednji:

Statistika	Vrednost (LAO Grosuplje, Šmarje Sap, leto 2025)
Velikost vzorca (število sklenjenih prodaj)	11
Cena — 25. percentil	284.000 €
Cena — mediana (50. percentil)	350.000 €
Cena — 75. percentil	455.000 €
Mediana leta gradnje	1993
Mediana površine hiše	220 m ²
Mediana površine zemljišča	580 m ²

Vir: GURS, Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025, Preglednica 54, stran 80.

Razlaga statistike

Mediana 350.000 € pomeni, da je polovica vseh hiš v LAO Grosuplje, Šmarje Sap v letu 2025 bila prodana po ceni 350.000 € ali manj, druga polovica pa po višji ceni. Mediana je v statistiki bolj zanesljiv kazalnik srednje vrednosti od aritmetičnega povprečja, ker ni izkrivljena s posameznimi izjemnimi prodajami (npr. zelo dragimi vilami ali zelo poceni dotrajanimi hišami).

Razpon med 25. in 75. percentilom (284.000 € — 455.000 €) zajema osrednjih 50 % vseh prodaj. Hiše pod 284.000 € so praviloma starejše, manjše ali v slabšem stanju oziroma na manj atraktivnih lokacijah; hiše nad 455.000 € so praviloma novejše, večje, popolnoma opremljene ali na premium lokacijah znotraj območja (npr. ožji center Grosuplja, Perovo, Velika Stara vas).

Pomembno je tudi razumeti, da podatek o mediani leta gradnje (1993) in mediani površine hiše (220 m²) opisuje tipično prodano hišo v LAO Grosuplje v letu 2025, ne pa zahtev kupcev. Predmetna nepremičnina (letnik 1976, prenovljena 2022–2024, 104,5 m² bivalne površine) je sicer drugačna od tipičnega vzorca, vendar njene drugačnosti (manjša velikost, večje zemljišče, sodobni energetske sistemi) ne odpravijo umestitve cene v sredino razpona — argumenti za in proti so med seboj v ravnotežju, kot je podrobneje analizirano v poglavju 5.

Gibanje cen v širšem območju

Po Preglednicah 55 in 56 letnega poročila GURS [1] so se cene hiš v Tržno analitičnem območju (TAO) Južna okolica Ljubljane v zadnjih letih gibale kot sledi:

Obdobje	Sprememba cen hiš
---------	-------------------

2020 → 2021	+19 %
2021 → 2022	+18 %
2022 → 2023	+6 %
2023 → 2024	+8 %
2024 → 2025	+8 %
Kumulativno 2020 → 2025	+74 %

Vir: GURS, Letno poročilo 2025, Preglednica 55 (verižno) in Preglednica 56 (kumulativno), stran 81.

Trend rasti cen je v območju stabilen in pozitiven. Letna rast +8 % v zadnjih dveh letih (2024 in 2025) kaže, da je trg trden in da prodajalec ni pod pritiskom pretiranega popuščanja, dokler je vstopna cena postavljena realno glede na uradno statistiko.

Polletno poročilo GURS za prvo polletje 2025 [2] dodatno potrjuje, da so cene hiš v Sloveniji v prvi polovici leta 2025 dosegle rekordno raven in da se je v primerjavi z drugim polletjem 2024 srednja cena hiš na ravni države zvišala za 4 odstotke, v Južni okolici Ljubljane pa je v prvem polletju 2025 znašala 315.000 € (vzorec 61 prodaj). Polletni podatki niso v nasprotju z letnimi, temveč jih dopolnjujejo in potrjujejo rastoč tržni trend skozi celotno leto 2025.

4. Primerjava nepremičnine z območjem

Naslednja tabela prikazuje neposredno primerjavo predmeta vrednotenja z mediano dejansko prodanih hiš v LAO Grosuplje, Šmarje Sap za leto 2025:

Lastnost	Predmet vrednotenja	Mediana LAO Grosuplje, Šmarje Sap (GURS 2025)
Bivalna površina	≈ 104,5 m ²	220 m ²
Klet / garaža (dodatno)	≈ 45 m ²	ni razčlenjeno v GURS
Površina zemljišča	≈ 972 m² (+68 % od mediane)	580 m ²
Leto gradnje	1976 (stavbni elementi in instalacije obnovljeni 2022–2024)	1993
Streha	Nova (Creaton), izolacija Bauder 8 cm	Pretežno originalna ali ena obnova
Stavbno pohištvo	Novo: okna PVC Salamander z roletami, vhodna, stranska in garažna vrata	Praviloma mešano stanje
Ogrevanje	Toplotna črpalka zrak-voda 12 kW (vključeno v ceno)	Praviloma kurilno olje, plin ali staro centralno ogrevanje
Sončna elektrarna	≈ 16 kW, net metering 2023 (vključeno v ceno)	Praviloma brez
Elektrika	3-fazni priključek, nova napeljava (odobreno Elektro Ljubljana)	Praviloma 1- ali 2-fazna, starejša napeljava
Internet	Optika — Telekom Slovenije	Mešano
Pravno stanje	Pravno čisto, brez bremen in zadržkov	Mešano (možne dediščine, hipoteke, služnosti)
Stanje notranjih zaključnih del	Manjkajo tlaki, kuhinja, kopalnica, fini ometi (kupec izbere)	Praviloma končano, takoj vseljivo

Mediane LAO Grosuplje, Šmarje Sap so povzete iz GURS letnega poročila 2025, Preglednica 54.

Ta tabela je ključna za razumevanje, zakaj je predlagana cena 349.000 € postavljena na mediano območja in ne nad njo ali pod njo. Razlika med predmetom vrednotenja in tipično prodano hišo v območju ni enosmerna — eno lastnost (manjšo bivalno površino) odtehtajo druge (večje zemljišče, sodobna energetska oprema, pravno čisto stanje, prenovljena ovojnica), eno (manjkajoča zaključna dela) pa kupcu omogoča popolno prilagoditev po lastnem okusu.

5. Analiza vrednosti — pozitivni in negativni dejavniki

Ker je primerjava z mediano LAO Grosuplje pokazala, da je predmetna nepremičnina po nekaterih lastnostih nadpovprečna (energetska oprema, stanje ovojnice, velikost zemljišča, pravno stanje), po drugih pa podpovprečna (bivalna površina, stopnja zaključenosti, lokacija), je za korekten prikaz potrebno obe smeri količinsko ovrednotiti in jih primerjati. V nadaljevanju so prikazane ocene, izračunane na osnovi cen primerljivih komponent v Sloveniji v letu 2025–2026.

5.1 Pozitivni dejavniki (povišanje vrednosti nad mediano)

Pozitivni dejavnik (premium)	Ocenjeni prispevek k vrednosti
Sončna elektrarna 16 kW z net meteringom (2023) — nova instalacija ima primerljivo nabavno vrednost in dolgoročno znižuje obratovalne stroške	+ 18.000 do 25.000 €
Toplotna črpalka zrak-voda 12 kW z zalogovniki — nabavna in inštalacijska vrednost	+ 10.000 do 14.000 €
Nova streha (Creaton) z izolacijo Bauder 8 cm	+ 15.000 do 20.000 €
Nova okna PVC Salamander z roletami, vhodna, stranska in garažna vrata	+ 12.000 do 18.000 €
Prenovljena električna napeljava, 3-fazni priključek, optični internet	+ 5.000 do 8.000 €
Večje zemljišče (972 m ² vs. mediana 580 m ²) — dodatnih cca 390 m ²	+ 20.000 do 30.000 €
Pravno čisto stanje, brez bremen — eliminira tveganje za kupca	+ 5.000 do 10.000 €
Prodaja brez posrednika — kupec ne plača agencijske provizije (cca 4 % vrednosti)	+ 12.000 do 14.000 € (za kupca)
SKUPAJ POZITIVNI DEJAVNIKI	+ 97.000 do 139.000 €

Ocene temeljijo na nabavnih cenah opreme in inštalacij v Sloveniji v obdobju 2022–2026 ter na razlikah v velikosti zemljišča po standardnih cenah zemljišč v občini Grosuplje (cca 70–100 €/m² za zemljišča v vaških naseljih).

5.2 Negativni dejavniki (znižanje vrednosti pod mediano)

Negativni dejavnik (popust)	Ocenjeni odbitek od vrednosti
Manjša bivalna površina (104,5 m ² vs. mediana 220 m ²) — manjši ciljni krog kupcev (mlade družine, parovi, vikendaši namesto klasičnih 4-članskih družin)	– 30.000 do 50.000 €
Manjkajoči tlaki, položitev talnega gretja	– 10.000 do 14.000 €
Manjkajoča kuhinja in kopalnica (dve kopalnici)	– 25.000 do 40.000 €
Manjkajoči fini ometi, slikopleskanje, talne obloge, notranja vrata, zaključni detajli	– 15.000 do 25.000 €

Vaška lokacija (Troščine) vs. ožja Grosuplje (večina primerljivih hiš v GURS vzorcu je v Grosuplju ali bližjih naseljih)	- 15.000 do 25.000 €
Letnik gradnje 1976 — kljub temeljitim obnovam ostaja arhitekturna zasnova starejša od mediane 1993	- 5.000 do 10.000 €
SKUPAJ NEGATIVNI DEJAVNIKI	- 100.000 do 164.000 €

Ocene stroškov zaključnih del so povzete iz povprečnih tržnih cen gradbenih storitev v Sloveniji za leto 2025–2026 (vir: primerjam.si, ceniki izvajalcev).

5.3 Sklep — neto bilanca

Positivni in negativni dejavniki se v razponu ocen v veliki meri pokrijejo:

- Spodnja meja pozitivnih (97.000 €) – zgornja meja negativnih (164.000 €) = neto – 67.000 €
- Sredina pozitivnih (118.000 €) – sredina negativnih (132.000 €) = neto – 14.000 €
- Zgornja meja pozitivnih (139.000 €) – spodnja meja negativnih (100.000 €) = neto + 39.000 €

Srednja vrednost neto bilance je tako rekoč nič (– 14.000 € odstopanje od mediane). To pomeni, da je tržna vrednost predmetne nepremičnine zelo blizu medianni vrednosti LAO Grosuplje (350.000 €). Predlagana cena 349.000 € je s tem ekonomsko utemeljena in ne predstavlja niti pretiranega popuščanja niti precenjenosti.

Razpon razumne tržne vrednosti glede na zgornjo analizo:

- Spodnja meja: cca 320.000 €
- Srednja vrednost: cca 349.000 €
- Zgornja meja: cca 380.000 €

Predlagana cena 349.000 € se umešča natanko v sredino tega razpona in je s tem optimalna izhodiščna cena za prodajo: dovolj visoka, da prodajalcu prinese pošteno povračilo za vse investicije v energetske sisteme in obnovo, in dovolj nizka, da pritegne dovolj kupcev za hitrejši zaključek prodaje.

6. Alternativni cenovni scenariji

Za popolno transparentnost so v naslednji tabeli prikazani štiri cenovni scenariji s pričakovanimi učinki na hitrost prodaje. Vsi scenariji izhajajo iz iste osnove (mediana LAO Grosuplje 350.000 € v letu 2025) in se razlikujejo le po izhodišču pogajalskega manevra.

Cenovni scenarij	Cena	Pričakovani čas prodaje	Tveganje
Konservativen (hitra prodaja)	319.000 €	4–8 tednov	Nizko; možne več ponudb
Priporočen (sredina mediane)	349.000 €	2–4 mesece	Nizko-srednje
Optimističen	379.000 €	6–12 mesecev	Srednje; pričakovati ponudbe pod ceno
Agresiven (pretirano)	≥ 399.000 €	12 + mesecev oziroma neuspeh	Visoko; cena nad 75. percentilom GURS — preseže razumno tržno zgornjo mejo

Pričakovani časi prodaje so ocenjeni na podlagi splošnih značilnosti slovenskega nepremičninskega trga in dinamike območja LAO Grosuplje (11 sklenjenih prodaj v letu 2025 pomeni v povprečju 1 sklenjeno prodajo na mesec v celotnem območju).

Predlog v tem poročilu je cena 349.000 €, ker:

- Sedaj na mediano dejanskih sklenjenih prodaj v območju za leto 2025.
- Omogoča prodajalcu pogajalski manever do cca 320.000–325.000 € (kar bi še vedno znašalo nad spodnjo mejo razumnega razpona).
- Predvideva razumno hitro prodajo (2–4 mesece) ob pravilni promociji.
- Je trdno utemeljena z uradnimi statističnimi podatki GURS-a, kar prodajalcu zagotavlja močno pogajalsko izhodišče pri komunikaciji z resnimi kupci.

7. Zaključek

Na podlagi javno dostopnih in uradno objavljenih podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) iz evidence trga nepremičnin (ETN) za leto 2025 je predlagana prodajna cena stanovanjske hiše v Troščinah (občina Grosuplje) v stanju »kot je« v višini 349.000 € tržno utemeljena, statistično podprta in razumna.

Cena je postavljena natanko na mediano dejanskih sklenjenih prodaj v LAO Grosuplje, Šmarje Sap za leto 2025 (350.000 €), kar pomeni, da prodajalec ne zahteva premium nad standardno tržno raven, niti se ne prodaja pod njo. Specifične razlike med predmetno nepremičnino in tipičnim vzorcem (manjša bivalna površina, večje zemljišče, sodobni energetski sistemi, prenovljena ovojnica, pravno čisto stanje, manjkajoča zaključna dela) se v ekonomski analizi medsebojno uravnotežijo, kar potrjuje umestitev cene na mediano.

Trg hiš v Južni okolici Ljubljane je v letu 2025 zrasel za 8 odstotkov in v zadnjih petih letih kumulativno za 74 odstotkov. Polletno poročilo GURS-a za prvo polletje 2025 potrjuje nadaljevanje rastočega trenda. Cena 349.000 € je tako primerna za prodajo v letu 2026 brez tveganja prekomerne ali prenizke umestitve.

To poročilo se pripravlja izključno kot informativna utemeljitev predlagane prodajne cene za potrebe lastnika nepremičnine. Ni cenitveno poročilo v smislu Zakona o ocenjevanju vrednosti nepremičnin in ne nadomešča uradne cenitve, ki bi jo izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo (SIR-AAS). Za potrebe bančnih, davčnih ali sodnih postopkov je potrebna ločena uradna cenitev.

Viri

- [1] Geodetska uprava Republike Slovenije: »Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025«, april 2026. Dostopno na: e-prostor.gov.si.
- [2] Geodetska uprava Republike Slovenije: »Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2025«, oktober 2025. Dostopno na: e-prostor.gov.si.
- [3] Evidenca trga nepremičnin (ETN), GURS — javno dostopni statistični podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami v Sloveniji.
- [4] Ponudbe primerljivih nepremičnin na portalih nepremicnine.net in gohome.si (občina Grosuplje, marec–maj 2026) — za primerjavo s tržnimi ponudbenimi cenami.
- [5] Primerjam.si: »Cene gradnje hiše 2025« — za ocene stroškov zaključnih del.

Opombe in odklon odgovornosti

Avtor poročila ni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in to poročilo ni uradno cenitveno poročilo. Vrednost je določena na podlagi statistične primerjalne analize z javno dostopnimi tržnimi podatki in mora pri uporabi v formalnih postopkih biti dopolnjena z uradno cenitvijo. Vsi numerični kazalci so povzeti iz uradnih virov GURS, navedenih v poglavju Viri. Za morebitne napake pri prepisu ali interpretaciji javno objavljenih podatkov se opravičujemo; v primeru odstopanj veljajo prvotni viri.