



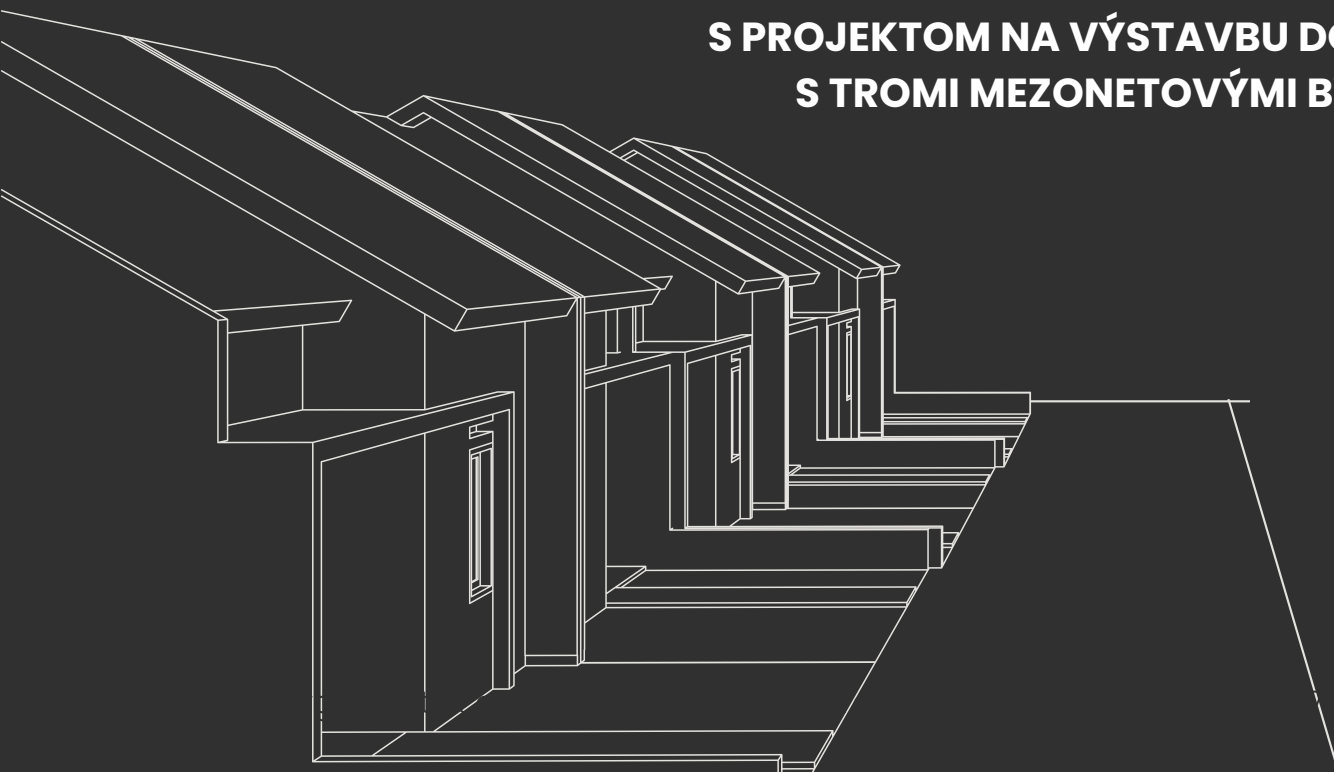
**SOUL TRADE**  
investment

TOPOĽČIANKY 



# PREDAJ STAVEBNÉHO POZEMKU

S PROJEKTOM NA VÝSTAVBU DOMU  
S TROMI MEZONETOVÝMI BYTMÍ



## SITUÁCIA

Topoľčianky sú vyhľadávanou obcou v Nitrianskom regióne. Jedná sa o obec s bohatou históriou a veľkým turistickým potenciálom. Nachádzajú sa tu vinárske závody Chateau Topoľčianky, Zámok Topoľčianky, Národný žrebčín, najväčší anglický park v strednej Európe a v blízkosti tiež hrad Hrušov a zubria zvernica.

## POLOHA

Zlaté Moravce	3 km
Nitra	35 km
Bratislava	115 km

## TRHOVÁ SITUÁCIA S NEHNUTEĽNOSŤAMI V OBCI TOPOĽČIANKY

Obec nerozširuje intravilán a neposkytuje možnosť výstavby nových domových štvrtí, či bytových jednotiek.

V obci sa nachádza niekoľko bytoviek v súkromnom vlastníctve a dva bytové domy s obecnými bytmi.

Po bytoch v bytových domoch je veľký dopyt ale takmer žiadna ponuka.

Aktuálne nie je v ponuke na predaj žiadny byt v bytovom dome, ale naopak je dopyt po 2 izbovom byte v obci.

Stav predaja domov a novostavieb – k 10. 1. 2025 len štyri Rodinné Domy v ponuke  
- príloha č.1 (zdroj: internetový prieskum)

## NAŠA PONUKA

### Predaj pozemku s projektom na 3 byty

Pozemok sa nachádza na hlavnej ceste takmer v centre obce, v blízkosti na rovnakej ulici je základná škola.

Veľkosť pozemku: 500 m<sup>2</sup> – nehnuteľnosť (s 3 bytovými jednotkami) + záhrada pre posledný byt + dve parkovacie miesta pre prostredný byt.

Podiel na príjazdovej ceste: kupujúci získava z prístupovej cesty podiel 1/3

**Cena: 160 000,- €**

### V cene je zahrnuté

1. Pozemok o rozlohe 560 m<sup>2</sup>
2.  $\frac{3}{4}$  z príjazdovej cesty o celkovej výmere 210 m<sup>2</sup>
3. projektová dokumentácia k bytovému domu s 3 bytovými jednotkami so samostatnými vchodmi (vizualizácia v prílohe č.2)
4. stavebné povolenie v procese riešenia
5. prípojky: voda, odpad, elektrina – odovzdané hotové.
6. Jedná sa o rekonštrukciu s prístavbou, z tohto dôvodu budú zachované dve steny z jestvujúcej stavby, ostatný stavebný odpad je zlikvidovaný.

## NÁVRH PREDAJA BYTOV

3 izbový mezonetový byt so samostatným vchodom (od ulice)  
s rozlohou 113 m<sup>2</sup> vrátane dvojgaráže so vstupom od ulice **170 000 €**

2 izbový mezonetový byt so samostatným vchodom s rozlohou 55,63 m<sup>2</sup>  
s dvoma parkovacími miestami v záhrade **135 000 €**

3 izbový mezonetový byt so samostatným vchodom s rozlohou 73,62 m<sup>2</sup>  
s vlastnou záhradou s rozlohou 200 m<sup>2</sup> a výstupom na terasu **198 000 €**

---

**Spolu predpokladané tržby z predaja bytov** **503 000 €**

---

Predpokladané náklady na výstavbu (max náklad – holodom) **- 257 800 €**

Cena pozemku so stavebným povolením a prípojkami **- 160 000 €**

---

**SPOLU predpokladané náklady** **417 800 €**

---

**Predpokladaný zisk pri cenách nehnuteľností Január 2025** **85 200 €**

ROI = návratnosť investície **20,40 %**

Príklad:

Klient investoval 20 000 €, tým získal 11,6 m<sup>2</sup> podlahovej plochy na bytovom dome

Hodnota za 1 m<sup>2</sup> pri kúpe je 1 724,1 €

**Hodnota 1 m<sup>2</sup> po ROKU je 1896,67 € → Ročný výnos za 1 m<sup>2</sup> = 172, 57 €**











**GARANTOVANÝ ROČNÝ VÝNOS 2 000 €**



# PRÍLOHA Č. 1

## STAV PREDAJA DOMOV A NOVOSTAVIEB V OBCI TOPOĽČIANKY K 10. 1. 2025

(zdroj: internetový prieskum)

	<h3>Exkluzívne na predaj rodinný dom v Topoľčiankách, pozemok 1...</h3> <p>Topoľčianky, okres Zlaté Moravce Rodinný dom 168 m<sup>2</sup></p> <p>TUreality ponúka exkluzívne na predaj tento priestorový rodinný dom v obci Topoľčianky. Dom ...</p> <p> TUreality s.r.o. Domy Topoľčianky Predaj</p> <p><b>195 000 €</b> 1 160,71 €/m<sup>2</sup></p>
	<h3>Rodinný dom v obci Topoľčianky</h3> <p>Topoľčianky, Topoľčianky, okres Zlaté Moravce Rodinný dom 106 m<sup>2</sup></p> <p>Koval Reality Vám ponúkajú na predaj (malebnom prírodnom prostredí horného Požitavia na úpä...</p> <p> Koval &amp; partners reality s.r.o. Domy Topoľčianky Predaj</p> <p><b>162 000 €</b> 1 528,3 €/m<sup>2</sup></p>
	<h3>Veľký zrekonštruovaný RD Topoľčianky na predaj</h3> <p>Žitavanská Žitavanská 653/53, Topoľčianky, okres Zlaté Moravce Rodinný dom 200 m<sup>2</sup></p> <p>Ponúkame na predaj v roku 2021 kompletne zrekonštruovaný a čiastočne zariadený dvojgenerač...</p> <p> Príamo od majiteľa Domy Topoľčianky Predaj</p> <p><b>369 000 €</b> 1 845 €/m<sup>2</sup></p>
	<h3>Na predaj rodinný dom v obci Topoľčianky, pozemok 700 m2</h3> <p>Topoľčianky, okres Zlaté Moravce Rodinný dom 120 m<sup>2</sup></p> <p>TUreality ponúka na predaj 3 izbový rodinný dom s pekným pozemkom o rozlohe 700 m2 v obci...</p> <p> TUreality s.r.o. Domy Topoľčianky Predaj</p> <p><b>158 000 €</b> 1 316,67 €/m<sup>2</sup></p>
	<h3>Kúpa bytu okres Zlaté Moravce</h3> <p>nezadaná, Topoľčianky, okres Zlaté Moravce 2 izbový byt</p> <p>Pre klientov hľadáme .byty okrese Zlaté Moravce. Ponúkните! PaedDr. Beáta Poljovková...</p> <p> INPRESOFT s.r.o. 2 Izbový byt Topoľčianky Predaj</p> <p><b>Cena dohodou</b></p>

