

## Investiční apartmán TREESNA Lake villas & spa

TREESNA Lake Villas & Spa je exkluzivní komplex designových vil umístěný u jezera Żywieckie, v malebném prostředí jižních Beskyd. Projekt kombinuje moderní architekturu inspirovanou přírodou, výjimečnou lokalitu a vysoký standard vybavení s důrazem na soukromí, relaxaci a wellness. Každá vila nabízí dechberoucí výhledy, vlastní terasu i vířivku a je zasazena do pečlivě upravené krajiny. Díky limitovanému počtu jednotek a prémiovým službám resortu se jedná o mimořádnou investiční příležitost s vysokým potenciálem.

|                |       |            |               |
|----------------|-------|------------|---------------|
| rok dokončení: | 2027  | dispozice: | 2KK           |
| vila:          | OWL   | výměra m²: | 41,24         |
| označení:      | A     | terasa m²: | 13,00         |
| netto výnos:   | 8,84% | cena:      | 853 014,76 zł |

### 6 284,24 zł

měsíční renta

8,84%

### 17 017,07 zł

cena za m2

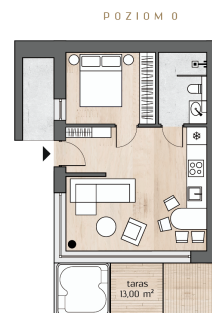
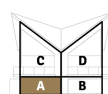
vč. DPH

#### Cenotvorba apartmánu – ceníková cena

|                |               |
|----------------|---------------|
| Cena apartmánu | 846 244,80 zł |
| Cena parkingu  | 0,00 zł       |
| Nákladovost    | 40 619,75 zł  |

Cena po slevě 853 014,76 zł

Stanovena kupní cena je v PLN do budoucna pro klienta nemenná a chráněná notářským zápisem. Nákladovost jsou náklady spojené s koupí a daněmi (seps smlouvy o smlouvě budoucí kupní, tlumočnické u notářského zápisu, poplatky za vklad, zastupování před institucemi a provize). V ceně není započítáno dokončení apartmánu a interiér – tato položka je velmi individuální a záleží na přáních, potřebách a možnostech jednotlivých klientů.



Lyžařské  
středisko



Jezero  
Żywieckie



Wellness  
a lesní sauny



Uprostřed  
CHKO



Vířivka  
na terase

| Varianty obsazenosti | Měsíční renta | Výnos renta | Růst hodnoty | Celkový výnos |
|----------------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| Pesimistická 40 %    | 3 864,29 zł   | 5,44%       | 6,00%        | 11,44%        |
| Konzervativní 50 %   | 5 074,26 zł   | 7,14%       | 6,00%        | 13,14%        |
| Vyvážená 60 %        | 6 284,24 zł   | 8,84%       | 6,00%        | 14,84%        |
| Dynamická 70 %       | 7 494,21 zł   | 10,54%      | 6,00%        | 16,54%        |

\*V měsíční rentabilitě je již počítáno se všemi, v tuto chvíli známými náklady, spojenými s chodem. Dále pak jsou zde odečteny poplatky na booking i správcovskou společnost (chod a pronajímání ve výši 28 %). Kalkulace návratnosti investice a růstu hodnoty nemovitosti vychází z předpokladu vývoje cen na trhu nemovitostí, a také krátkodobých pronájmů. Dále pak předpokládaných podmínkách správcovské společnosti. Tato kalkulace nepředstavuje závaznou garanci výnosu či rentability a v čase se může měnit dle závislosti na trhu a podmínkách. Klíčové pro naplnění predikce je také dokončení celého objektu a okolí, které je plánováno na léto 2028

## Výnosy z pronájmu

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Cena za noc      | 650,00 zł |
| Poplatek booking | 97,50 zł  |

|               |           |
|---------------|-----------|
| Celkový výnos | 552,50 zł |
| Výnos majitel | 397,80 zł |

Cena za noc – je stanovena podle současné predikce situace na trhu krátkodobých pronájmů v této lokalitě v případě dokončení celého projektu, orientačně pro rok 2026.  
Poplatek bookingu – pohybuje se okolo 15 % a je automaticky odečten od částky, kterou booking vyplácí. Výnos investor – jedná se o 70 % z ceny po odečtení bookingu, přičemž poplatek správcovské společnosti činí 30 %. Správcovská společnost, která se o pronájem stará je Laquna Beskidów sp. z o.o.

## Pravidelné měsíční náklady

|            |           |
|------------|-----------|
| Správa SVJ | 494,88 zł |
| Pojištění  | 70,83 zł  |

|         |           |
|---------|-----------|
| Energie | 350,00 zł |
| Média   | 59,90 zł  |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Celkové náklady | 975,61 zł |
|-----------------|-----------|

Správa SVJ – jedná se o veškeré náklady spojené s chodem domu (fond oprav, pojištění, úklid, zahradník, úklid sněhu, voda a teplo). Pojištění jednotky – musíme pojistit v PL a vybrali jsme pro tento účel poj. Allianz. Energie – napsány na majitele, který je každý měsíc pravidelně platí (zajišťuje společnost TAURON). Televize a internet – je dobré mít vysokorychlostní internet a Netflix.



Bazén se saunami a BBQ zónou s výhledem na jezero.



Bazén se saunami a BBQ zónou s výhledem na jezero.



Vířivka na terase u spodních apartmánů a luxusní interiér.



Vířivka na terase u spodních apartmánů a luxusní interiér.



Spa ve spodní části projektu nabízí masáže a odpočinek.



Spa ve spodní části projektu nabízí masáže a odpočinek.