

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:	FOX	výměra m²:	41,24
označení:	A	terasa m²:	13,00
netto výnos:	9,82%	cena:	767 713,28 zł

6 284,24 zł

měsíční renta

9,82%

15 315,36 zł

cena za m2

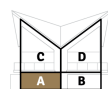
vč. DPH

Cenotvorba apartmánu – ceníková cena

Cena apartmánu	761 620,32 zł
Cena parkingu	0,00 zł
Nákladovost	36 557,78 zł

Cena po slevě 767 713,28 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	6,04%	6,00%	12,04%
Konzervativní 50 %	5 074,26 zł	7,93%	6,00%	13,93%
Vyvážená 60 %	6 284,24 zł	9,82%	6,00%	15,82%
Dynamická 70 %	7 494,21 zł	11,71%	6,00%	17,71%

*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.