

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:	3KK
vila:	SAGE	výměra m²:	67,77
označení:	D	terasa m²:	18,50
netto výnos:	6,30%	cena:	1 541 942,08 zł

8 099,68 zł

měsíční renta

6,30%

19 066,69 zł

cena za m2

vč. DPH

Cenotvorba apartmánu – ceníková cena

Cena apartmánu	1 529 704,44 zł
Cena parkingu	0,00 zł
Nákladovost	73 425,81 zł

Cena po slevě 1 541 942,08 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 %	4 935,13 zł	3,84%	6,00%	9,84%
Konzervativní 50 %	6 517,40 zł	5,07%	6,00%	11,07%
Vyvážená 60 %	8 099,68 zł	6,30%	6,00%	12,30%
Dynamická 70 %	9 681,95 zł	7,53%	6,00%	13,53%

*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 kalkulační 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	850,00 zł	Celkový výnos	722,50 zł
Poplatek booking	127,50 zł	Výnos majitel	520,20 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	813,24 zł	Energie	450,00 zł
Pojištění	70,83 zł	Média	59,90 zł

Celkové náklady 1 393,97 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.