

## 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:          | IVY   | výměra m²: | 67,77           |
| označení:      | D     | terasa m²: | 18,50           |
| netto výnos:   | 6,79% | cena:      | 1 694 723,62 zł |

### 9 595,86 zł

měsíční renta

6,79%

### 17 059,67 zł

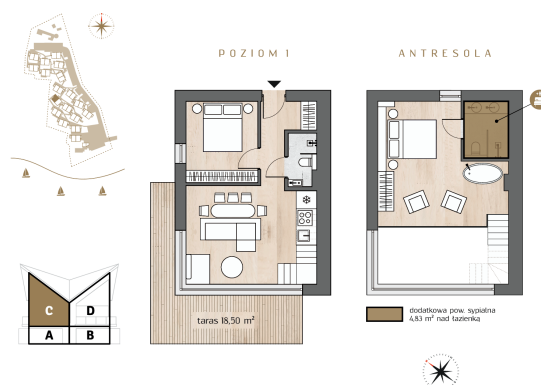
cena za m2

vč. DPH

#### Cenotvorba apartmánu – ceníková cena

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Cena apartmánu | 1 368 682,92 zł |
| Cena parkingu  | 20 800,00 zł    |
| Cena interiéru | 291 790,51 zł   |
| Nákladovost    | 80 701,12 zł    |

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Cena po slevě             | 1 694 723,62 zł        |
| Možnost vratky DPH        | 153 263,21 zł          |
| <b>Cena po vrátce DPH</b> | <b>1 541 460,41 zł</b> |



Stanovená kupní cena je v PLN do budoucna pro klienta neměnná a chráněna notářským zápisem. Nákladovost jsou náklady spojené s koupí a daněmi (sepis smlouvy o smlouvě budoucí kupní, tlumočnice u notářského zápisu, poplatky za vklad, zastupování před institucemi a provize). Klienti z ČR/SK mají možnost vratky DPH z celkové ceny apartmánu 8 % a vybavení cca 15 %.



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 %    | 5 872,86 zł        | 4,16%        | 6,00%        | 10,16%        |
| Konzervativní 50 %   | 7 734,36 zł        | 5,48%        | 6,00%        | 11,48%        |
| <b>Vyvážená 60 %</b> | <b>9 595,86 zł</b> | <b>6,79%</b> | <b>6,00%</b> | <b>12,79%</b> |
| Dynamická 70 %       | 11 457,36 zł       | 8,11%        | 6,00%        | 14,11%        |

\*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 předpokládá 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      | 1 000,00 zł | Celkový výnos | 850,00 zł |
| Poplatek booking | 150,00 zł   | Výnos majitel | 612,00 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 | 600,00 zł |
| Pojištění  | 100,00 zł | Média   | 59,90 zł  |

Celkové náklady 1 573,14 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.*

