

## 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:          | ASH   | výměra m²: | 41,24           |
| označení:      | B     | terasa m²: | 13,00           |
| netto výnos:   | 7,01% | cena:      | 1 171 264,29 zł |

### 6 838,52 zł

měsíční renta

7,01%

### 19 260,64 zł

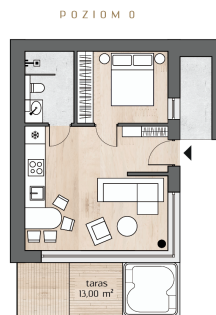
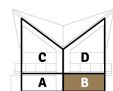
cena za m2

vč. DPH

#### Cenotvorba apartmánu – ceníková cena

|                |               |
|----------------|---------------|
| Cena apartmánu | 957 815,50 zł |
| Cena parkingu  | 20 800,00 zł  |
| Cena interiéru | 183 353,04 zł |
| Nákladovost    | 55 774,49 zł  |

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Cena po slevě             | 1 171 264,29 zł        |
| Možnost vratky DPH        | 104 128,20 zł          |
| <b>Cena po vrátce DPH</b> | <b>1 067 136,09 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 %    | 4 232,42 zł   | 4,34%       | 6,00%        | 10,34%        |
| Konzervativní 50 %   | 5 535,47 zł   | 5,67%       | 6,00%        | 11,67%        |
| Vyvážená 60 %        | 6 838,52 zł   | 7,01%       | 6,00%        | 13,01%        |
| Dynamická 70 %       | 8 141,57 zł   | 8,34%       | 6,00%        | 14,34%        |

\*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      | 700,00 zł | Celkový výnos | 595,00 zł |
| Poplatek booking | 105,00 zł | Výnos majitel | 428,40 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 | Energie | 350,00 zł |
| Pojištění  | 75,00 zł  | Média   | 59,90 zł  |

Celkové náklady 979,78 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.*