

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:	BLACK LILAC	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
Cena po vrátce DPH	1 541 460,41 zł

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%
Vyvážená 60 %	9 595,86 zł	6,79%	6,00%	12,79%
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.



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.