

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:	8,54%	cena:	961 377,76 zł

6 838,52 zł

měsíční renta

8,54%

15 073,54 zł

cena za m2

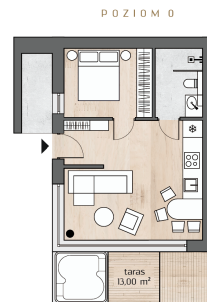
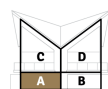
vč. DPH

Cenotvorba apartmánu – ceníková cena

Cena apartmánu	749 594,74 zł
Cena parkingu	20 800,00 zł
Cena interiéru	183 353,04 zł
Nákladovost	45 779,89 zł

Cena po slevě	961 377,76 zł
Možnost vratky DPH	87 470,54 zł
Cena po vrátce DPH	873 907,23 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 %	4 232,42 zł	5,28%	6,00%	11,28%
Konzervativní 50 %	5 535,47 zł	6,91%	6,00%	12,91%
Vyvážená 60 %	6 838,52 zł	8,54%	6,00%	14,54%
Dynamická 70 %	8 141,57 zł	10,16%	6,00%	16,16%

*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.