

Lipno Lake Resort - príležitosť na mimosezónne zhodnocovanie



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 19.03.2009

Niet pochýb, že Lipensko, ktoré leží v chránenej oblasti Šumavského národného parku - jedného z najväčších zalesnených území Európy, disponuje nedotknutou prírodou a jazerom s 50 kilometrov dlhou vodnou plochou v približne 700-metrovej nadmorskej výške. Vysoká pravdepodobnosť hojnosti snehu a chladnejších liet jednoznačne favorizuje zimné športy (priamo za areálom je v prevádzke Skiareál Lipno). Hitom tohtoročnej zimy sa tu stala najdlhšia upravená korčuliarska dráha na zamrznutom jazere (10 922 m), zapísaná dokonca v Guinnessovej knihe rekordov.



Podiel v družstve ako typ vlastníctva

A keďže cieľovou skupinou apartmánov s výmerou od 66 do 154 m² je v prevažnej miere zahraničná klientela, investor stavil na v našich pomeroch netradičnú ponuku: namiesto prevodu do osobného vlastníctva predáva totiž budúcemu majiteľovi podiel v bytovom družstve. „Kupec apartmánu sa stáva majiteľom členského podielu, čím nadobudne exkluzívne právo na využívanie zakúpenej časti - apartmánu,“ vysvetlil typ vlastníckeho pomeru Peter Antonissen z investorskej spoločnosti Sparcs.

Ako dodal, družstevník popri tom získa podiel v spoločnosti s ručným obmedzeným, ktorá na seba preberá starosť s prenajímaním jeho apartmánu. Všetky z tohto titulu plynúce príjmy idú do spoločného rozpočtu a

po odrátaní výdavkov vypláca družstvo jednotlivým vlastníkom zisky podľa konkrétnej nájomnej dohody. „Každý člen môže, samozrejme, svoj apartmán využívať, a to s výraznou zľavou, ktorá predstavuje od 18 percent vo vedľajšej až po 82 percent v hlavnej sezóne,“ spresnil Antonissen. V konkrétnom vyjadrení zaplatí okolo 50 eur za víkend, čo je paušálny poplatok za spotrebu vody a energií.





Od Holanďanov cez Āechov až k Slovákam

Dôvod, prečo Sparcs pristúpil na spoluprácu s realitnou kanceláriou Urban & Partner, ktorá tieto apartmány po novom predáva aj na Slovensku, je celkom pochopiteľný: „V predchádzajúcich etapách sme ich ponúkali väčšinou cudzincom, v prevažnej miere Holanďanom, v poslednom čase však zaznamenávame rastúci záujem Āechov,“ povedal Antonissen. Podľa neho aj Slováci začínajú teraz prichádzať na výhody rekreačných nehnuteľností, ktoré môžu využívať pre seba a ich prenajímaním si zároveň zabezpečiť dodatočný príjem.

Apartmány v Lipno Lake Resort si doteraz mohli kupovať iba cudzinci, spomedzi ktorých tvorili bezkonkurenčne najvyšší podiel Holanďania. Podľa zástupcu Sparcs išlo najmä o zákazníkov z vyššej strednej príjmovej triedy - daňových poradcov, advokátov či majiteľov stredných firiem, ktorí na Lipno zvyknú prichádzať s rodinami spravidla trikrát do roka, aby tu strávili dovedna v priemere 3 až 4 týždne. Počas zvyšných dní v roku ponúkajú svoje apartmány na prenájom.

Stavebné fórum.sk



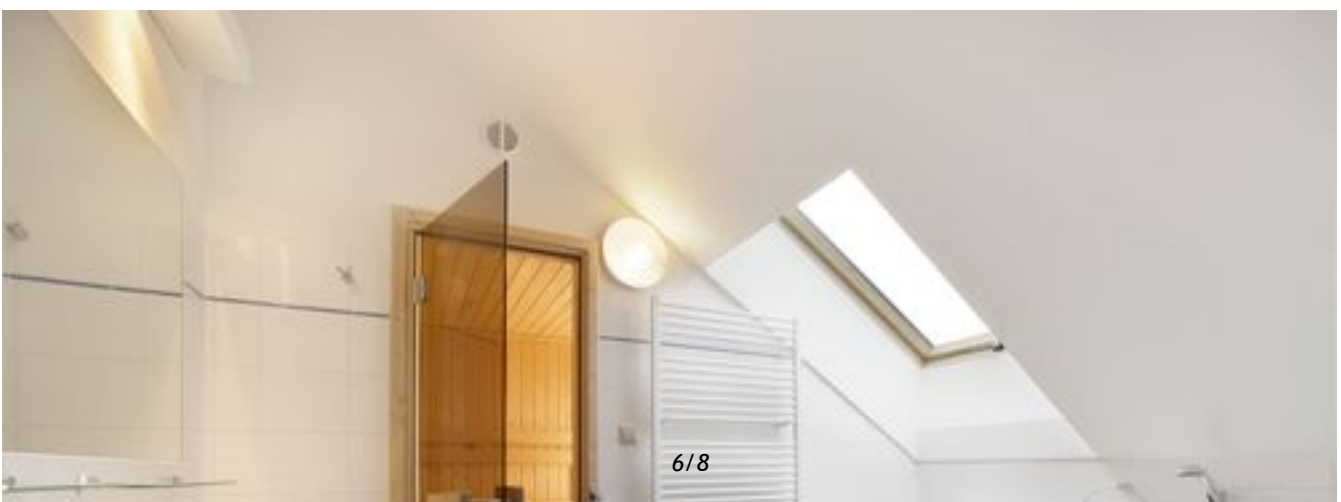


Priťahuje aj počas vedľajšej sezóny

Rezervačná platforma „white label“ umožňuje letovisku Marina Lipno aktívne spolupracovať s medzinárodnými cestovnými kancelárkami z Holandska, Nemecka, Rakúska a Česka, a sprístupniť ho tak čo najširšej skupine zákazníkov. „Otvorenie plavárne v roku 2004 a investície do lyžiarskeho areálu v roku 2008 sa podieľali na výraznom raste počtu viacdenných pobytov na Lipne spojených s prenocovaním,“ hovorí opäť Peter Antonissen zo Sparcs.

To, že hlavná sezóna je takmer úplne obsadená, neprekvapuje. O to príjemnejšie je potom zistenie, že mimo nej sem v čoraz väčšom počte chodia formou krátkodobých pobytov tráviť voľné chvíle hostia z prihraničného okolia - Nemci i Rakúšania, ktorí v lokalite a jej okolí nachádzajú pestrú škálu možností športového, relaxačného, ale aj kultúrneho vyžitia. V dostupnej vzdialenosti majú okrem desiatky reštauračných zariadení k dispozícii bobovú dráhu s celoročnou prevádzkou, krytý plavecký bazén, štrkovú a trávnatú pláž lipenského jazera, 18-jamkové golfové ihrisko, alebo si môžu v jachtovom prístave prenajať plachetnicu. Cenový priemer za týždenný prenájom apartmánu mimo sezóny činí 325 euro oproti 812 v sezóne hlavnej.

Stavebné fórum.sk





19 apartmánov 280 km od Bratislavy

Realitná a investičná spoločnosť Urban & Partner vznikla v roku 1999. V priebehu desaťročia sa vyprofilovala na stabilnú realitnú kanceláriu s pevným postavením na slovenskom realitnom trhu. Od roku 2002 je členom NARKS - Národnej asociácie realitných kancelárií. Poskytuje široké spektrum služieb v oblasti poradenstva pri príprave, vypracovaní a posudzovaní investičných projektov, kompletného právneho servisu vrátane konzultácií s katastrálnym úradom, sprostredkovania kúpy, predaja, prenájmu a marketingu, cieľeného vyhľadávania nehnuteľností na základe kontraktu a zabezpečenia úverových prostriedkov, prípadne aj nájomcu a prevádzkovateľa.

Medzi referenčné projekty, ktoré Urban & Partner zastrešil alebo práve zastrešuje, patrí v hlavnom meste Slovenska napríklad novostavba polyfunkčného domu na Geologickej ulici (136 bytových jednotiek, 14 obchodných a 9 kancelárskych priestorov), výstavba hotela Premium, 240 bytových jednotiek na Závodnej ulici a polyfunkčný objekt Pezinok na Holubyho ulici. Mimo Bratislavy treba spomenúť najmä projekt 17 rodinných domov v Ivanke pri Dunaji, novostavbu s 20 bytmi v Pezinku alebo apartmánový dom s 28 apartmánmi vo Veľkej Lomnici.

Potenciálnych kupcov zo Slovenska bude určite zaujímať, že Lipno Lake Resort je od Bratislavy vzdialený asi 280 kilometrov, samozrejme iba pri ceste cez Rakúsko. Ako na utorkovej tlačovej besede potvrdil zástupca predajcu, z celkovo 92 apartmánov, ktorých cena sa pohybuje od 129 do 240-tisíc euro, je predaných už 57. A z počtu 35 voľných je 19 vyčlenených práve pre slovenskú klientelu.

Deklarované výnosy z prenájmov v Lipno Lake Resort

Obsadenosť (v percentách)	Výnos brutto (v percentách)
40	5,9
57	7,8

Tabuľka a foto - Sparcs

19.03.2009 08:59, SF / Juraj Pokorný

