Investment Snapshot

JANSKÉ LÁZNĚ CENTRAL RESORT







TYP INVESTICE

Dva provozované apartmánové penziony s lobby barem, recepcí a dobře zavedenou kavárnou **+ schválený development rekonstrukce** stávajícího hotelu s restaurací, wellness a apartmánů určených k dalšímu pronájmu nebo prodeji.

Dohromady vznikne Janské Lázně Central Resort s dominantní ubytovací kapacitou v centru Janských Lázních.

Investment Snapshot

SOUČÁSTÍ TRANSAKCE

- **2 provozované penziony** s apartmány JANSKÝ POTOK I & JANSKÝ POTOK II
- **Zavedená kavárna a společenské prostory**
- Development projekt **Hotel s restaurací, wellness a apartmány Arnika**



Investment Snapshot

Získání kontroly nad největší ubytovací kapacitou v Janských Lázních s okamžitým provozem a schváleným růstem, s možností dosažení mimořádných provozních a obchodních synergických efektů.

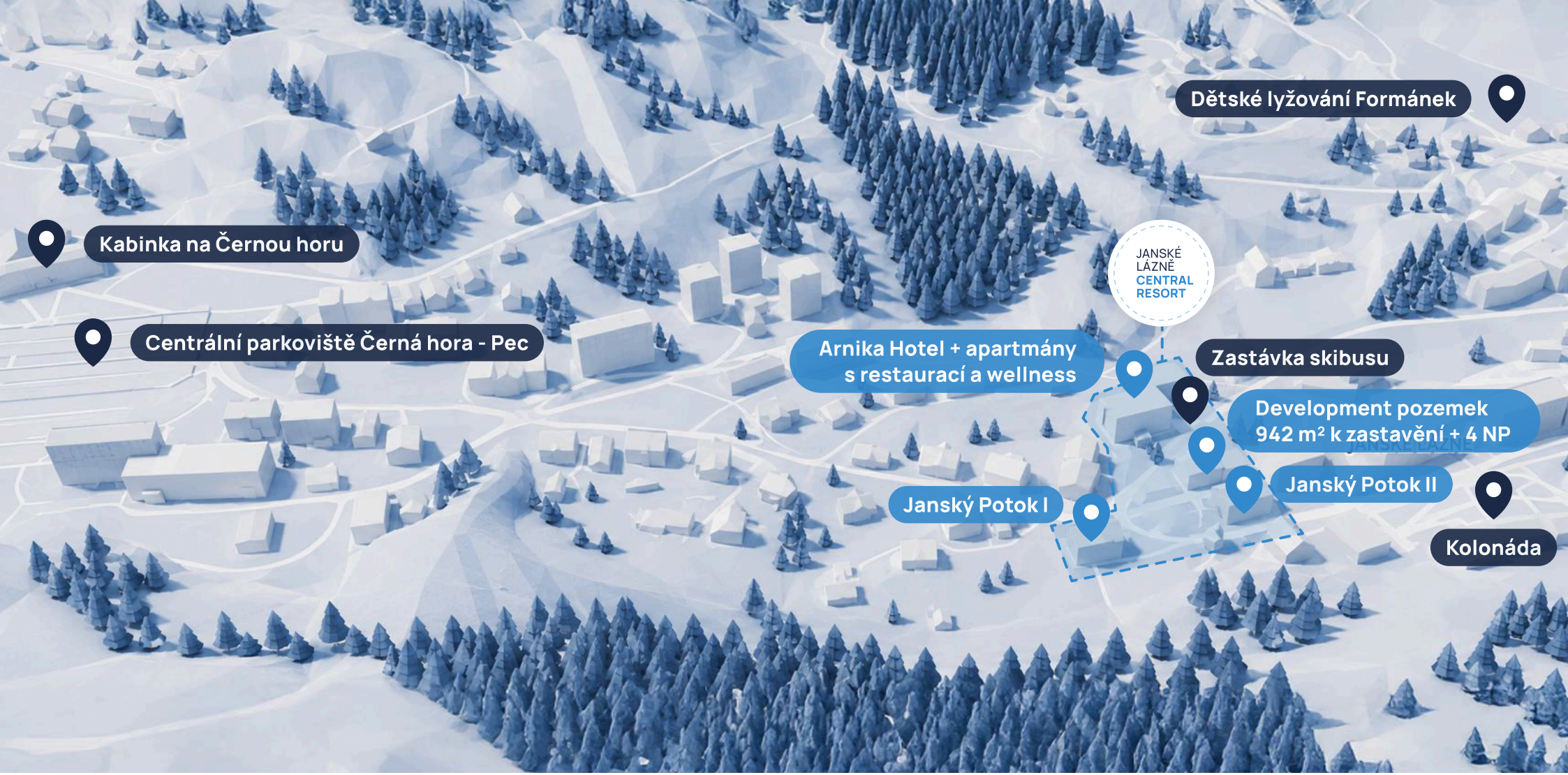
Tyto 4 objekty JP I, JP II, Hotel Arnika a apartmánový dům spolu bezprostředně sousedí a nabízejí/budou nabízet velmi širokou škálu ubytování hotelového i apartmánového typu, wellness, restauraci, kavárnu a společenské prostory.

Cílem je dotvoření lokality v plnohodnotný horsko-lázeňský resort, nabízející komplexní služby pro široké spektrum zákazníků.

Lokalita, dostupnost & destinace

Projekt se nachází **v samotném centru města Janské Lázně**, jednoho z nejvýznamnějších lázeňských a horských středisek v Krkonoších, s očekávaným dalším růstem a rozvojem aktivit v této lokaci.

- **Centrální poloha v rámci města**
- **± 100 m od lázeňské kolonády**
- **Docházková vzdálenost ke kabinové lanovce** do lyžařské oblasti **Černá Hora**
- Velmi omezené možnosti nové výstavby v centru města


Dětské lyžování Formánek
Kabinka na Černou horu
JANSKÉ LÁZNĚ CENTRAL RESORT
Centrální parkoviště Černá hora - Pec
Arnika Hotel + apartmány s restaurací a wellness
Zastávka skibusu
Development pozemek 942 m² k zastavění + 4 NP
Janský Potok II
Janský Potok I
Kolonáda

Stávající aktiva

Penzion JANSKÝ POTOK I Černohorská 57

- **14 plně vybavených apartmánů** (2–6 osob) + **1 byt** správce
- **52 lůžek**
- Lobby, lyžárna, společné prostory
- **17 parkovacích míst**
- **Celoroční provoz**
- Citlivě, ale důkladně **zrekonstruovaný původní historický objekt** Kolaudační souhlas ze dne 26. 11. 2013
- Možnost vybudování doplňkových služeb na přilehlých pozemcích




Pension Jánský potok I.
OBCHODOM
4.9
80 hodnocení
Booking.com
Traveller Review Awards 2025
9,3
out of 10


4.9
80 hodnocení
Booking.com
Traveller Review Awards 2025
9,3
out of 10

Stávající aktiva

Penzion JANSKÝ POTOK II Černohorská 344

- **18 plně vybavených apartmánů** (2–6 osob)
- **65 lůžek**
- Společenská místnost / herna / prostor pro setkání
- **Zavedená kavárna s přímým vstupem z ulice**
  cca 42 míst + terasa (30 míst)
- **20 parkovacích míst**
- **Celoroční provoz**
- **Nově vybudovaný moderní objekt** Kolaudační souhlas dne 28. 1. 2015
- Možnost vybudování občanského vybavení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby — 942 m², max 4 NP




4.6
418 hodnocení
Booking.com
Traveller Review Awards 2025
9,2
out of 10


Kavárna
RÉSERVÉ
4.6
418 hodnocení
Booking.com
Traveller Review Awards 2025
9,2
out of 10



4.7
397 hodnocení

Nádherné místo v srdci Krkonoš. Vřele doporučuji zákusky, dobré pití či skvělou obsluhu. Na tohle místo se chce člověk vracet znovu a znovu. -Janka

Souhrn stávajících aktiv v provozu

- Největší ubytovací kapacita v Janských Lázních
- Okamžitý provozní výnos
- Silná vazba na centrum destinace a navazující rekreační činnosti



Development projekt

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA

Projekt **Hotel a apartmány Arnika** navazuje na stávající penziony JANSKÝ POTOK I a JANSKÝ POTOK II, které dohromady utvoří Janské Lázně Central Resort. Umožní **významné provozní a obchodní synergie** napříč celým areálem, zejména v oblasti:

- Recepčních a provozních služeb
- Gastronomie a wellness
- Správy, údržby a personálního zajištění
- Marketingu a distribuce prodávaných kapacit
- Kombinace **hotelu, wellness, apartmánů a hotelové restaurace**

- **Pravomocné stavební povolení (2025)**
- **Připraveno k okamžité realizaci**



Development projekt

HOTEL

- 24 pokojů / 48 lůžek
- Nezávislý hotelový koncept
- Plnohodnotné provozní zázemí
- Podlahová plocha **± 1 394 m²**

WELLNESS & GASTRONOMIE

- Samostatná wellness zóna v klidové části budovy
- Hotelová restaurace pro hosty i pro širokou veřejnost
- Uzavření plnohodnotného hospitality ekosystému

APARTMÁNY – INVESTIČNÍ FLEXIBILITA

- 21 apartmánů
- **± 1 581 m²**
- Možnost **prodeje, pronájmu nebo kombinace** dle strategie investora

PARKOVÁNÍ A SKLEPY

- Normový požadavek: 37 stání
- Navrženo: **47 parkovacích stání** (garáže + venkovní)
- Sklepy a lyžárna / kolárna


HOTEL
ARNIKA
APARTMÁNY
ARNIKA
RESTAURACE
ARNIKA


HOTEL
ARNIKA
APARTMÁNY
ARNIKA
RESTAURACE
ARNIKA


JANSKÝ POTOK II
Pension
JANSKÝ POTOK I
Pension
Development pozemek
942 m² k zastavění + 4 NP
HOTEL
ARNIKA
APARTMÁNY
ARNIKA

Manažerské shrnutí předmětu transakce

STÁVAJÍCÍ AKTIVUM

JANSKÝ POTOK I a přilehlé pozemky

- 14 apartmánů / 52 lůžek
- 1 010 m² podlahová plocha / 4 608 m² pozemek
- Možnost vybudování doplňkových služeb na přilehlých pozemcích

STAVEBNÍ PROJEKT S PRAVOMOCNÝM STAVEBNÍM POVOLENÍM

Development projekt Arnika

- Hotel: 24 pokojů / 48 lůžek
- Restaurace a wellness
- Apartmány: 21 apartmánů k prodeji nebo pronájmu
- Parkování + sklepy / lyžárna / kolárna

STÁVAJÍCÍ AKTIVUM

JANSKÝ POTOK II a přilehlé pozemky

- 18 apartmánů / 65 lůžek
- Kavárna
- 1 258 m² podlahová plocha / 3 027 m² pozemek
- Možnost vybudování občanského vybavení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
  - Plocha k zastavění 942 m²
  - Až 4 nadzemní podlaží

Investiční logika
& transakční rámec

INVESTIČNÍ LOGIKA

- Okamžitý výnos ze stávajícího provozu
- Schválený růst bez povolovacích rizik
- Více zdrojů příjmů
  (ubytování, gastro, wellness, apartmány)
- Významné provozní synergie v rámci jednoho areálu
- Dominantní pozice v celoročně rostoucí destinaci

TRANSAKČNÍ RÁMEC

- Diskrétní prodej souboru nemovitostí a projektu
- Detailní technické, provozní a ekonomické informace po podpisu NDA

Investiční logika
& transakční rámec

Jedinečná příležitost získat kontrolu nad největší ubytovací kapacitou v Janských Lázních a realizovat schválený rozvoj směrem k plnohodnotnému horsko-lázeňskému resortu.

Janské Lázně

PROFIL DESTINACE

Dynamicky rostoucí **celoroční horská a lázeňská destinace** s diverzifikovanou poptávkou.

HLAVNÍ DŮVODY NÁVŠTĚVNOSTI

- Přímá vazba na lyžařskou oblast Černá Hora
- Tradiční lázeňství a wellness pobyty
- Rychle rostoucí letní turistika
- Rodinná, skupinová a firemní klientela

KLIENTELA

- Česká i **výrazná mezinárodní klientela**
- Silné zastoupení hostů z **Polska a Nizozemska**
- Kombinace krátkodobých i delších pobytů



Janské Lázně

ZIMNÍ SEZÓNA

- Sjezdové lyžování (kabinová lanovka Černá hora)
- Běžecké tratě a zimní turistika
- Silná poptávka od tuzemské i zahraniční klientely po ubytování v pěší dostupnosti k lanovce

LETNÍ SEZÓNA

- Pěší turistika a horské túry v Krkonoších
- Cykloturistika a e-bike trasy
- Lanovka v letním provozu
- Aktivní rodinná rekreace

CELOROČNÍ STABILIZÁTORY

- Lázeňské a rehabilitační pobyty
- Wellness pobyty a kratší rekreační pobyty
- Firemní akce a skupinové pobyty

INVESTIČNÍ VÝZNAM DESTINACE

- Diverzifikovaná poptávka po celý rok
- Nižší sezónnost oproti čistě zimním střediskům
- Vysoká bariéra vstupu pro nové projekty
- Atraktivní prostředí pro dlouhodobé držení i rozvoj