

# **JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

**Ekonomická fakulta  
Katedra řízení**

Studijní program: B6208 EKONOMIKA A MANAGEMENT  
Studijní obor: OBCHODNÍ PODNIKÁNÍ  
Specializace: CESTOVNÍ RUCH

## **Projekt podniku služeb v cestovním ruchu**

The project enterprise services in tourism

Vedoucí bakalářské práce  
Ing. Jan Leština, CSc.

Autor  
Jana Řehoušková

2009

## **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že bakalářskou práci na téma „Projekt podniku služeb v cestovním ruchu“ jsem vypracovala samostatně na základě vlastních poznatků a materiálů. Použité literární zdroje a veškeré podkladové materiály uvádím v příloženém seznamu použité literatury.

Dále prohlašuji, že v souladu s § 47 b) zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění, souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne 18.6.2009

.....

Jana Řehoušková

## **PODĚKOVÁNÍ**

Děkuji panu Ing. Janu Leštinovi, CSc. za odborné vedení bakalářské práce a cenné rady, které mi poskytl při jejím zpracovávání. Rovněž bych chtěla poděkovat i ostatním, se kterými jsem spolupracovala. Děkuji též všem za důležité informace, které mi velice pomohly.

# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Literární přehled</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Projekt</b>	<b>5</b>
2.1.1	Podnikatelský projekt	6
<b>2.2</b>	<b>Cestovní ruch</b>	<b>7</b>
2.2.1	Služby cestovního ruchu	8
2.2.1.1	Služby základní a doplňkové	8
2.2.2	Venkovský cestovní ruch	9
2.2.3	Agroturistika	11
2.2.4	Ekoturistika	15
2.2.5	Ekoagroturistika	16
<b>2.3</b>	<b>Financování podniku se zaměřením na agroturistiku</b>	<b>17</b>
<b>2.4</b>	<b>Cenová politika podniku</b>	<b>18</b>
2.4.1	Stanovení cen za ubytovací služby	20
<b>3</b>	<b>Metodika</b>	<b>22</b>
<b>3.1</b>	<b>Zdroje vstupních informací</b>	<b>22</b>
<b>3.2</b>	<b>Období šetření</b>	<b>22</b>
<b>3.3</b>	<b>Postup práce a zpracování informací</b>	<b>22</b>
3.3.1	Kritéria výběru lokality	22
3.3.2	Kritéria výběru zájmového území	23
3.3.3	Parametry agroturistického centra	23
3.3.3.1	Naturální parametry	23
3.3.3.2	Technické parametry	24
3.3.3.3	Personální parametry	24
3.3.4	Vytvoření služeb pro zákazníky včetně stanovení cen	24
3.3.4.1	Služby pro zákazníky	24
3.3.5	Ekonomické zpracování informací	25
3.3.5.1	Přehled aktiv a pasiv agroturistického centra	25

3.3.5.2	Odpisový plán _____	25
3.3.5.3	Určení nákladů, tržeb a zisku z provozu agroturistického centra ____	26
3.3.5.4	Zjištění předpokládané výnosnosti podniku _____	26
<b>4</b>	<b><i>Vlastní zpracování</i></b> _____	<b>27</b>
<b>4.1</b>	<b>Nákres a popis nákresu agroturistického centra</b> _____	<b>27</b>
4.1.1	Kritéria výběru lokality _____	29
4.1.2	Kritéria výběru zájmového území _____	30
<b>4.2</b>	<b>Personální zajištění chodu agroturistického centra</b> _____	<b>31</b>
4.2.1	Zajištění celkového chodu agroturistického centra _____	31
4.2.2	Zajištění chodu hospodářských zvířat _____	32
4.2.3	Pěstování plodin na zemědělské půdě _____	33
4.2.4	Zajištění služeb pro zákazníky _____	33
<b>4.3</b>	<b>Nabízené služby pro zákazníky</b> _____	<b>34</b>
4.3.1	Základní služby _____	34
4.3.2	Doplňkové služby _____	37
<b>4.4</b>	<b>Přehled aktiv a pasiv agroturistického centra</b> _____	<b>41</b>
4.4.1	Aktiva _____	42
4.4.2	Pasiva _____	45
<b>4.5</b>	<b>Odpisový plán</b> _____	<b>46</b>
<b>4.6</b>	<b>Náklady, tržby a zisk z provozu agroturistického centra</b> _____	<b>50</b>
4.6.1	Variabilní náklady _____	50
4.6.1.1	Variabilní náklady na provoz _____	50
4.6.1.2	Variabilní náklady na ubytování _____	51
4.6.1.3	Variabilní náklady na stravování _____	52
4.6.1.4	Variabilní náklady na stanování _____	52
4.6.1.5	Variabilní náklady na karavany _____	53
4.6.2	Fixní náklady _____	53
4.6.2.1	Přehled fixních nákladů za jednotlivé roky _____	55
<b>4.7</b>	<b>Tržby</b> _____	<b>58</b>
4.7.1	Tržby z ubytování _____	58
4.7.2	Tržby za polopenze _____	58

4.7.3	Tržby za projížďky na koních	59
4.7.4	Tržby z pronájmu stanového místa	59
4.7.5	Tržby z pronájmu karavanového místa	60
4.7.6	Tržby z prodeje produktů rostlinné a živočišné výroby	60
<b>4.8</b>	<b>Zisk</b>	<b>61</b>
4.8.1	Hrubý zisk při minimálních tržbách a variabilních nákladech	62
<b>4.9</b>	<b>Předpokládaná výnosnost podniku</b>	<b>63</b>
4.9.1	Ukazatele výnosnosti	64
4.9.2	Ukazatel zadluženosti	64
4.9.3	Ukazatel efektivnosti investice	65
<b>5</b>	<b>Závěr</b>	<b>66</b>
<b>6</b>	<b>Summary</b>	<b>69</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použité literatury</b>	<b>70</b>
7.1	Odborná literatura	70
7.2	Internetové zdroje	71
<b>8</b>	<b>Seznam obrázků a tabulek</b>	<b>72</b>
<b>9</b>	<b>Seznam příloh</b>	<b>74</b>

# 1 Úvod

Bakalářská práce se zabývá projektem, který umožňuje vybudování agroturistického centra. Vývoj dnešní společnosti poukazuje na to, že současná doba je příhodná pro rozvoj agroturistiky. Lidé se znovu navracejí k přírodě a chtějí si odpočinout od hluku a prašného prostředí ve městech. Proto vyhledávají a navštěvují různá místa, kde jsou nabízeny takové aktivity a služby, které jim tento odpočinek umožní. Nejčastěji se může jednat o návštěvy farem nebo jiných podobných zařízení. Tento fakt dal podnět k tomu, aby vznikl projekt, který se bude zabývat vybudováním nového agroturistického centra. Agroturistické centrum bude počítat s účastí domácích i zahraničních klientely.

V projektu je řešena zejména stránka agroturistických služeb, které budou v agroturistickém centru nabízeny. Dále se projekt zabývá stanovením nákladů, bez kterých by podnik nemohl vzniknout a výnosů, které by měly zajistit prosperitu podnikání. Výnosy budou tvořeny převážně tržbami. V neposlední řadě je řešena i stránka hrubého zisku. Poslední část vlastní práce pojednává o možném vývoji výnosnosti podniku. V závěru bakalářské práce je provedeno hodnocení vypracovaného projektu.

K vypracování projektu je čerpáno z doporučené literatury, dále z internetových stránek a z vlastních znalostí. Všechny použité zdroje jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

## 2 Literární přehled

### 2.1 Projekt

Dnes již zcela běžně používané slovo projekt znamená určitý proces plánování a řízení úkonů. V dřívější době se používala slova jako námět, návrh, plán, apod. Projekt je tedy tvůrčí proces. Nejedná se jen o výsledek.

Svozilová popisuje projekt jako jakýkoliv jedinečný sled aktivit a úkolů, který má:

- dán specifický cíl, který má být jeho realizací splněn,
- definováno datum začátku a konce uskutečnění,
- stanoven rámec pro čerpání zdrojů potřebných pro jeho realizaci [8].

Němec popisuje projekt jako cílevědomý návrh na uskutečnění určité inovace v daných termínech zahájení a ukončení [4].

Autoři těchto dvou definic mají stejné myšlenky. Svozilová je ale o trochu konkrétnější než Němec, hovoří navíc o rámci pro čerpání zdrojů potřebných pro realizaci. Z těchto definic tedy vyplývá, že v projektu jde především o konkrétní sledovaný cíl, který je vytvořen aktivitami a úkoly. Dále je patrné, že musí být předem určená strategie, která vede k dosažení konkrétního cíle. K tomu, abychom k cíli dospěli, jsou potřebné zdroje a náklady. Musí být také naplánované očekávané přínosy. Důležité je také vědět začátek a konec projektu.



### 2.1.1 Podnikatelský projekt

Než se rozhodneme podnikat v oblasti ubytovacích služeb, tak bychom měli předem provést analýzu, kterou popisuje Němčanský ve své publikaci. Prvotním příkladem pro úspěch v podnikání v oblasti turistiky je získat pro nabízené služby zákazníky (základní předpoklad – viz. marketing). Proto oprávněnost navrhovaného podnikatelského záměru by měla být podložena přísnou analýzou, která poskytne potřebné informace, bez kterých nelze objektivně posoudit ekonomický přínos a míru rizika spojenou s realizací.

Každý podnikatelský subjekt by si měl vypracovat individuální kalkulaci na základě vlastních ubytovacích i jiných kapacit, finančních zdrojů na jejich získání, nákladovosti poskytovaných služeb a především cen za jejich poskytování. Ceny by měly odrážet druh a úroveň ubytovacího nebo stravovacího zařízení podle platného zatřídění a kategorizace. Ceny by měly vždy odpovídat rozsahu kvalitě poskytovaných služeb.

Na základě předpokládaného objemu prodaných služeb a jejich cen se stanoví tržby. Podobně i na základě kalkulace poskytovaných služeb, zejména jejich rozsahu a úrovně, obrátkovosti a potřeby pracovníků, výdajů na reklamu ap. se stanoví i provozní náklady. Z rozdílu příjmů a výdajů se vypočítá zisk.

Efektivnost předpokládaných investic podle rozsahu investiční akce určíme porovnáním nákladu na investice s jejich výnosem, kterým je přírůstek zisku a odpisů. Tyto dvě složky tvoří v jednotlivých letech cash flow. Poměr investičních nákladů a cash flow nám určí dobu návratnosti, v průběhu které se nám investice vrátí na základě přínosů ze svých ekonomických účinků. Nejkratší doba návratnosti závisí i na vzájemném poměru technologických, interiérových a stavebních investic. Pokud není cash flow za každý rok stejný, může se návratnost vypočítat postupným načítáním ročních částek až do úplného vyrovnání emulace částek cash flow s investičními náklady [3].

## 2.2 Cestovní ruch

Cestovní ruch je nedílnou součástí dnešní společnosti. Je hlavní součástí ekonomik jak domácích, tak i světových. Lidé tak mohou uspokojit svá přání a potřeby.

Pásková, Zelenka popisují cestovní ruch, (turismus, zkratka CR, angl. tourism, travel), jako komplexní společenský jev jako souhrn aktivit účastníků cestovního ruchu, souhrn procesů budování a provozování zařízení se službami pro účastníky cestovního ruchu včetně souhrnu aktivit osob, které tyto služby nabízejí a zajišťují, aktivit spojených s využíváním, rozvojem a ochranou zdrojů pro cestovní ruch, souhrn politických a veřejně-správních aktivit (politika CR, propagace CR, regulace CR, mezinárodní spolupráce apod.) a reakce místní komunity a ekosystémů na uvedené aktivity [6].

Orieška rozumí cestovním ruchem soubor činností zaměřených na uspokojování potřeb souvisejících s cestou a pobytem osob mimo místo trvalého bydliště, zpravidla ve volném čase, za účelem zotavení, poznání společenského kontaktu, kulturního a sportovního vyžití, lázeňského léčení a pracovních cest. Značnou část těchto potřeb lze uspokojit i mimo rámec cestovního ruchu, ale právě účast na cestovním ruchu představuje vyšší stupeň jejich uspokojení [5].

Cestovní ruch je podle Heskové a kol. významný společensko-ekonomický fenomén jak z pohledu jednotlivce, tak i společnosti. Každoročně představuje největší pohyb lidské populace za rekreací, poznáváním a naplněním vlastních snů z příjemné dovolené. Je součástí spotřeby a způsobu života obyvatel zejména ekonomicky vyspělých zemí [2].

## **2.2.1 Služby cestovního ruchu**

Služby cestovního ruchu mají zabezpečit konkrétní přání a potřeby, které lidé vyžadují. Služeb v cestovním ruchu je nepřehledné množství a časem kvalita služeb roste. Zákazník vyžaduje stále nové služby. Měla by převyšovat kvalita nad kvantitou.

Pásková, Zelenka popisují služby cestovního ruchu, (nepřesně též turistické služby; angl. tourism services), jako služby poskytované turistům, návštěvníkům a cestujícím – ubytovací, stravovací, dopravní včetně silničního servisu pro motoristy, informační, zprostředkovatelské, směnářské, sportovně-rekreační, zábavní, kulturní, lázeňské aj. Podle vztahu k uspokojování potřeb návštěvníků jsou rozdělovány na základní služby cestovního ruchu a doplňkové služby cestovního ruchu, podle způsobu placení na placené a neplacené služby, podle způsobu zajištění dostupnosti na předem rezervované služby a služby nerezervované [6].

Orieška tvrdí, že služby cestovního ruchu představují činnosti nehmotného charakteru, jejichž výsledkem je buď individuální, nebo společensky užitečný efekt. Individuální efekt, který je obvykle součástí cíle účasti na cestovním ruchu, může mít různorodý charakter podle zvolené formy účasti, například rekreační, kulturní, zdravotní apod. společenský efekt zpravidla podmiňuje nebo umožňuje dosažení individuálního efektu (například služby související s udržováním čistoty a hygieny veřejných prostranství, zeleně atd.) [5].

### **2.2.1.1 Služby základní a doplňkové**

Služby se dále dělí na základní a doplňkové. Do základních služeb se zahrnuje doprava, ubytování a stravování. Doplňkové služby jsou pak individuální dle přání zákazníka. Musí si je tedy zákazník připlatit. Jsou spojeny s určitým druhem cestovního ruchu.

Pásková, Zelenka popisují základní služby cestovního ruchu, (nepřesně též základní turistické služby; angl. basic tourism services), jako služby, které zajišťují uspokojování základních potřeb návštěvníků a úhrada jejichž čerpání zpravidla také činí největší část cestovních výdajů – doprava, ubytování, stravování [6].

Pásková, Zelenka popisují doplňkové služby, (angl. supplementary tourism services, complementary tourism services), jako služby komplementární k základním službám cestovního ruchu: služby průvodců CR, turistických informačních center, cestovních kanceláří, cestovních agentur, půjčoven sportovních potřeb směnárny, prodej upomínkových předmětů atd. [6].

Orieška uvádí, že se služby cestovního ruchu často rozdělují podle významu ve spotřebě účastníků cestovního ruchu a rozlišují se na služby základní a doplňkové. Do základních služeb se zařazuje přemístění účastníků cestovního ruchu z místa jejich trvalého bydliště do rekreačních prostorů a zpět a služby spojené s pobytem v rekreačním prostoru (dopravní služby, služby ubytovací a stravovací). Doplňkové (komplementární) služby jsou spojeny s využíváním atraktivit, vlastností charakteristických pro konkrétní rekreační prostor (například sportovně-rekreační služby, společensko-kulturní služby, lázeňské služby apod.) [5].

### **2.2.2 Venkovský cestovní ruch**

Venkovský cestovní ruch je spojen s trávením volného času na venkově, jemuž také odpovídají činnosti a služby pro zákazníky. V poslední době je o tento druh cestovního ruchu veliký zájem, protože se lidé navrací k přírodě a chtějí si tak odpočinout od ruchu velkoměsta.

Pásková, Zelenka popisují venkovský cestovní ruch, (též rurální cestovní ruch; angl. rural tourism), jako souborné označení pro druh cestovního ruchu s vícedenním pobytem a s rekreačními aktivitami na venkově (procházky a pěší turistika, projížďky

na kole nebo na koni, pozorování a péče o domácí zvířata, konzumace podomácku vyrobených potravin atd.), s ubytováním v soukromí nebo v menších hromadných ubytovacích zařízeních. Přitažlivost rurálního cestovního ruchu je založena na některých aspektech skutečného nebo fabulovaného venkovského způsobu života – rozsáhlá, tichá, klidná krajina, čistý vzduch, pracovní aktivity, zvyky a folklór, rozmanité stromy a zvířata atd. Jeho rozvoj souvisí s rozvojem venkova, budováním pěších tras a cyklotras, farem s alternativním zemědělstvím, budováním místních muzeí, skanzenů, revitalizací (rozvíjením) tradičních řemesel, budováním a obnovou menších ubytovacích zařízení a stravovacích zařízení atd. Venkovský CR může mít různé formy – agroturismus, ekoagroturismus, ekoturismus, dobrodružný cestovní ruch, kulturní CR [6].

Venkovský cestovní ruch popisuje Oriška jako relativně samostatný celek. V našich podmínkách, zvláště pak v posledním období, jde o služby poskytované účastníkům venkovského cestovního ruchu (ubytovací, stravovací, ostatní). Jejich poskytování vyžaduje vhodná zařízení ve venkovském prostředí a bezprostřední interakci – „komorní“ vztah poskytovatele služeb a hosta. Venkovský cestovní ruch je považován za jednu z alternativních forem cestovního ruchu – alternativu forem rozvíjených masově. V teorii i praxi existuje několik vymezení obsahu tohoto pojmu. Jeho součástí je agroturistika, pro níž je především charakteristické, že účastníci jsou ubytováni přímo v zemědělské usedlosti anebo v její bezprostřední blízkosti [5].

Účast na venkovském cestovním ruchu umožňuje zájemcům naplňovat volný čas na venkově různými rekreačními, turistickými a dalšími aktivitami s možností ubytování v rodinách, ve venkovských stavebních nebo jiných ubytovacích zařízeních, která jsou v tomto prostředí [5].

Hesková a kol. uvádí, že venkovský cestovní ruch (rural tourism) zahrnuje soubor činností spojených s cestováním a pobytem lidí ve venkovském prostředí. Obvykle jde o činnost spojenou s návratem k přírodě, s možností ubytování ve vesnických domech a různých ubytovacích zařízeních na venkově, kde je součástí

nabídky i možnost stravování nebo vlastní přípravy stravy a možnost se zapojit do různých činností s pojených s pobytem na venkově. Cílem rozvoje cestovního ruchu na venkově je zapojit do poskytování služeb místní obyvatelstvo. Důležitá je proto odborná připravenost poskytování služeb, ochota podílet se na uspokojování potřeb hostů, otevřenost a vstřícnost venkovské rodiny a schopnost komunikace v cizích jazycích. Vytvoření domácí atmosféry není možné bez komunikace s hostem. Významným motivem pobytu na venkově je kvalitnější životní prostředí venkova, čistější ovzduší, méně hluku ve srovnání s městy a průmyslovými aglomeracemi [2].

### **2.2.3 Agroturistika**

Agroturistika je blíže specifikovaný venkovský cestovní ruch. Jedná se zde přímo o pobyt na farmách a práce s tím spojené. Lidé si zde mohou odpočinout, načerpat nové síly a poznat folklór dané oblasti. Mohou se také zapojit do činností, které jsou v životě na venkově běžné.

Pásková, Zelenka popisují agroturistiku, (též agrární CR, dovolená na statku; ang. agritourism, agrotourism, fam tourism, amer. agricultural tourism, farm stay tourism, vacation farm tourism), jako druh CR – turistické nebo rekreační pobyty na venkově na rodinných farmách, jejichž hlavní náplní je poznávání alternativního způsobu života v blízkém kontaktu s přírodou, přímá spoluúčasť na zemědělských činnostech a aktivní odpočinek, pěší turistika a cykloturistika, poznávání původních technik výroby potravin, jízda na koni, chov hospodářských zvířat, krocení zvířat apod. [6].

Orieška uvádí, že agroturistika je užším pojmem než venkovský cestovní ruch a je jeho součástí. Agroturistika předpokládá spojení specifické činnosti agropodniků a zemědělských podniků (podle místních přírodních a ekonomických podmínek) s uspokojováním rekreačních a dalších potřeb účastníků cestovního ruchu [5].

Hesková a kol. uvádí, že součástí venkovského cestovního ruchu je agroturistika (agrotourism), která se spojuje s uspokojováním potřeb účastníků cestovního ruchu na zemědělském hospodářství nebo na selské usedlosti (tzv. dovolená na selském dvoře, resp. na farmě). Jde o trend návratu do přírody a aktivní odpočinek. Jsou s ní spojené netradiční zážitky s poznáváním života a práce na zemědělském hospodářství (charakter práce, rostliny, zvířata, nářadí apod.) dále to jsou různé typy řemesel a tradic (tkaní a vyšívání, řezbářství, hrnčářství, hudba, tanec, lidové slavnosti, příprava gastronomických specialit apod.). Do nabídky patří také možnost sportovně-rekreačních aktivit (jízka na koni myslivost, rybářství apod.). V agroturistice je možná aktivní účast na typických farmářských činnostech (sečení a sušení sena, dojení, výroba másla a sýrů, sklizňové práce, sběr ovoce a lesních plodů, konzervování ovoce a zeleniny). Agroturistika se pokládá za formu udržitelného cestovního ruchu [2].

Němčanský popisuje agroturistiku jako formu rurální (venkovské) turistiky. Je provozována podnikateli v zemědělské výrobě a slouží jim jako dodatečný nebo další finanční zdroj k udržení nebo rozšíření hlavního podnikatelského programu, tj. výroby zemědělských produktů (rostlinných nebo živočišných).

Produkt cestovního ruchu, resp. služby nabízené zemědělskými podnikateli:

- a) ubytování;
- b) stravování;
- c) zázemí farmy (usedlosti), tj. provozní prostředí podnikatele, ve kterém se turista volně pohybuje;
- d) účast turistů na zemědělských pracích v rámci rekondičních programů;
- e) projížďky na koních;
- f) lov zvěře a rybaření;
- g) letní a zimní sporty;
- h) ostatní doprovodné programy ve vazbě na okolní krajinu, místní pamětihodnosti apod.

Agroturistika provozovaná ostatními zemědělskými podniky:

**Provozovatelé** – podnikatelé, tj. právnické nebo fyzické osoby ve smyslu § 2 zákona č. 513/1991 Sb. (Obchodní zákoník), které podnikají v oblasti zemědělské prvovýroby a služeb pro zemědělství.

**Ubytování** je zpravidla poskytováno v rekreačních objektech (chaty, sruby, chalupy, rekreační domky) nebo hotelech a penzionech ve vlastnictví nebo užívání zemědělského podniku. Maximální ubytovací kapacita činí na jeden rekreační objekt 12 lůžek, v hotelech a penzionech pak 50 lůžek nebo 25 pokojů na jeden objekt.

Limitování ubytovacích kapacit má zejména v případě provozování veřejných ubytovacích kapacit zamezit nadměrnému soustředění turistů v daném místě, lokalitě. dále má upevnit víceméně komorní ladění turistických programů a tak zvýraznit specifika decentralizovaného ubytování, tj. minimalizovat zatížení krajiny lidským faktorem. Podle zařazení ubytovacích služeb, zejména u hotelů a penzionů, je třeba počítat s tím, že půjde o živnost koncesovanou, při jejímž provozování je třeba prokazovat odbornou způsobilost. Navíc je nezbytné zajistit službu recepční a vrátnice po celých 24 hodin.

**Stravování** – v hotelích a penzionech je nezbytné zajistit celodenní stravování (bufet, restaurace ap.), minimálně je nutné poskytovat snídani. Podnikatelé v zemědělní výrobě zde mohou za výhodných podmínek realizovat prodej a další zpracování vlastní rostlinné i živočišné produkce.

Stravovací služby jsou živnost koncesovaná, která vyžaduje prokazování odborné způsobilosti. Její provozování je ve většině případů spojeno s tvorbou nových pracovních příležitostí (odborný a provozní personál).

**Zázemí** – specifičnost spočívá v přímém spojení turistů se zemědělským prostředím (pole, louky, lesy, rybníky v majetku zemědělského podnikatele). Dále je zde možnost



poskytování speciálních služeb, resp. výukových služeb (jezdecká škola, myslivost, honitba, sportovní rybolov ap.), které mají přirozené zázemí v zemědělském hospodářství nebo na něho organicky navazují [3].

### **Doprovodné programy**

Cestovní ruch není jen pouhé ubytování či zajištění stravování turistů, ale i péče o jejich volný čas. Dobře organizovaná turistika obsahuje proto i řadu zajímavých a atraktivních doprovodných programů. Tyto programy vlastně kompletují celkový nabízený produkt cestovního ruchu, dávají mu určitý image, jakousi reklamní známku. Přitom nemusí jít jen o programy organizované přímo ubytovatelem, ale zejména zprostředkované aktivity ve vazbě na okolí (pamětihodnosti, přírodní zvláštnosti, místní atrakce apod.).

**Stravování** – nabídka by se měla soustředit na stravu nebo obvyčeje spjaté s vesnicí a zemědělstvím. Například biopotraviny ve vazbě na organické zemědělství, nebo typickou venkovskou stravu (mléko, brambory, kulajda, kyselo, kuba, houbová smaženice, bylinné čaje ap.). Krajově pak na místní zvláštnosti (vinařské oblasti se svými produkty) anebo na posvícenské slavnosti a zabíjačkové hody atd.

**Zemědělské činnosti** – rekondiční akce spojené s pomocí turistů při senoseči, žních, pasení hospodářských zvířat, úklidu stájí a chlévů ap.

**Projížd'ky na koních a jezdecké školy.** Nabídka těchto služeb spočívá v možnostech farmáře nebo zemědělského podniku mít koně nebo je chovat. Jde o důležitou atraktivitu. Lze doplnit i projížd'kami bryčkou nebo kočárem. Tyto služby je možné zprostředkovat i jiným podnikatelským způsobem.

**Letní a zimní sporty.** Jde o celou plejádu doprovodných programů, ve kterých hraje důležitou roli charakter okolní krajiny. Nabídku mohou tvořit pěší turistika, cyklistika, koupání, v zimě pak bruslení, lyžování, sáňkování, apod.

**Ostatní doprovodné programy.** Místní pamětihodnosti tvoří důležitou součást produktu cestovního ruchu. Zajímavé informace o těchto atraktivitách a jejich zpřístupnění jsou určitým logickým obalem, ve kterémž celková nabídka prezentována. Totéž platí i o přírodních zvláštностech, místních zvyklostech, národopisných tradicích apod. [3].

Agroturistiku popisuje Stříbrná jako specifickou formu venkovské turistiky, která vedle bezprostředního využívání přírody a krajiny venkova je charakteristická přímým vztahem k zemědělským pracím nebo usedlostem (budováním) se zemědělskou funkcí. Je provozována podnikateli v zemědělské prvovýrobě (podle zákona č. 105/1990 Sb. o soukromém podnikání občanů), kteří jsou zapsáni na obecním úřadě, jako vedlejší doplňková činnost sloužící k získání dodatečných finančních prostředků s tím, že zemědělská výroba by měla být dominantní.

Dále hovoří o tom, že je agroturistika představována službami ubytovacími, stravovacími, dále činnostmi na farmě i v okolním prostředí, ale i možnostmi zážitků, které zemědělský subjekt poskytuje návštěvníkům a turistům za účelem rekreace a odpočinku. Jde tedy o produkt cestovního ruchu na rodinných farmách nebo v objektech zemědělských podniků [7].

#### **2.2.4 Ekoturistika**

Ekoturistika je turistika spojená s přírodou. Jedná se především o přírodu, která je nějakým způsobem chráněná či vzácná. Lidé se mohou zapojovat do turistiky, která nemá negativní vliv na přírodu a mohou ji tak pomoci chránit. Při této činnosti také uspokojují své fyzické a duševní potřeby.

Pásková, Zelenka popisují ekoturistiku, (angl. ecotourism), jako formu CR, jejíž účastníci jsou motivováni využitím chráněných výtvorů přírody, přírodních rezervací, kulturních památek a akcí, národních parků, dalších přírodních atraktivit, souhrnně

biosféry a antroposféry (člověkem modelované životní prostředí) tak, aby nebyly cestovním ruchem nadměrně narušovány [6].

Pro ekoturismus jsou typické ekoturistické aktivity (angl. ecotourism activities) – podle různé klasifikace více než 80 různých aktivit s relativně malým vlivem na ekosystémy: pěší turistika, fotografování, pozorování volně žijících živočichů a plně rostoucích rostlin, jízda na kajaku, účast na kulturních akcích, montanistika, cykloturistika, atd. [6].

Hesková uvádí, že ekoturistika je vymezována jako putování přírodou a jejího pozorování. Počítá proto s vytvořením rezervačního systému sítě ubytovacích zařízení s možností stravování v krajinářsky a přírodně hodnotných oblastech s trasami pro jedno a vícedenní pochody. Pro tento typ turistiky se využívá někdy jako dopravního prostředku kolo [1].

### **2.2.5 Ekoagroturistika**

Ekoagroturistika je spojení ekoturistiky a agroturistiky v jeden celek. Je to tedy sloučení předešlých myšlenek obsažených v definicích.

Pásková, Zelenka popisují ekoagroturistiku, (angl. ecoagrotourism), jako formu CR, jejíž účastníci jsou motivováni pobytem na rodinných farmách zabývajících se alternativním zemědělstvím. Mezi aktivity návštěvníků patří zejména konzumace alternativně pěstovaných a upravovaných potravin za zdrojů farmy, práce na farmě, jízda na koni, blízký kontakt s přírodou – pěší turistika, cykloturistika, pozorování zvířat a péče o ně [6].

Hesková a kol. uvádí, že ekoagroturistika (eco-agritourism) je forma agroturistiky na ekologicky hospodařících farmách. Ekologická farma nepoužívá při rostlinné a živočišné výrobě žádné syntetické chemikálie, hnojiva, hormonální přípravky, umělá barviva a konzervační přípravky. Produkty ekologického zemědělství

se přísně kontrolují, a když splňují národní, resp. mezinárodní standardy, mohou používat ochrannou známku bio [2].

Ekoagroturistiku popisuje Stříbrná jako specifickou formu agroturistiky, která představuje pobyty na ekologicky hospodařících farmách, umístěných ve zdravotně příznivém životním prostředí. Podstatným znakem této formy agroturistiky je nejen sejetí s farmářskou rodinou, ale i účast na zemědělských pracích a konzumace produktů ekologického zemědělství [7].

## **2.3 Financování podniku se zaměřením na agroturistiku**

Financování podniku popisuje Synek a kol. jako finanční řízení podniku, které má čtyři hlavní úkoly:

- opatrovat kapitál (peníze, fondy) pro běžné i mimořádné potřeby podniku a rozhodovat o jeho struktuře a změnách struktury (získat úvěr, vydat akcie nebo obligace, restrukturovat zdroje aj.); to jsou aktivity, které se týkají strany pasiv v rozvaze,
- rozhodovat o umístění (alokaci) kapitálu (nakoupit aktiva, tj. investovat kapitál do hmotného, nehmotného nebo finančního majetku, financovat běžné činnosti podniku, vývoj nových výrobků a nových technologií, vracet vypůjčený kapitál investorům aj.; tyto činnosti se týkají převážně strany aktiv rozvahy,
- rozhodovat o rozdělení zisku (reinvestovat jej, nebo vyplátit ve formě dividend, tj. navrhnout dividendovou politiku podniku),
- prognózovat, plánovat, zaznamenávat, analyzovat, kontrolovat a řídit hospodářskou stránku činnosti podniku tak, aby byla zajištěna jeho finanční stabilita, kterou v podstatě rozumíme schopnost podniku platit své současné splatné závazky z běžných příjmů (inkasa), budoucí závazky z budoucích příjmů, potřebné investice z vytvořených fondů a neplánované výdaje z rezervních fondů, resp. možnost si na tyto úhrady bez problémů vypůjčit.

Lze odvodit všeobecná pravidla pro finanční rozhodování, kterými se investoři a finanční manažeři řídí:

- při stejném riziku se preferuje vždy větší výnos před výnosem menším,
- při stejném riziku se preferuje vždy menší riziko před rizikem větším,
- za větší riziko se požaduje větší výnos,
- preferují se peníze obdržené dříve před stejnou částkou peněz obdrženou později (předpokladem ovšem je, že peníze, které se obdrží dnes, mohou být investovány tak, aby přinesly kladný výnos),
- motivací investování do určité akce je očekávání většího výnosu, než by přineslo investování do jiné akce, ovšem s přihlédnutím k míře rizika,
- motivací veškerého investování je zvětšení majetku; toto kritérium však není operabilní; proto je všeobecným kritériem finančního rozhodování cash flow, resp. zisk [9].

## 2.4 Cenová politika podniku

Mluvíme-li o ceně, uvádí Stříbrná, mluvíme současně o vzájemném vztahu mezi cenou a kvalitou. Každý produkt má svou cenu, ale cena zároveň podává informace o produktu. Mnoho hostů říká: „Co nic nestojí, nemá žádnou cenu“. Cenu je třeba vnímat jako nástroj ovlivňování trhu, méně jako kalkulační veličinu.

Dále uvádí, že cena má znázorňovat zajímavý poměr mezi cenou a kvalitou. Snížení ceny nevede vždy k nárůstu odbytu. Čím méně informací má budoucí spotřebitel o produktu k dispozici, tím silněji je cena vnímána a akceptovaná jako důkaz kvality. Ve zvláštních případech existuje tzv. snobský efekt. Určité produkty pořizují jejich kupci teprve potom, až jsou tak drahé, že si je nemůže každý dovolit.

Píše také, že stanovit správnou cenu pro nabídku je umění. Na jedné straně má pokrýt náklady, na druhé straně je ovlivňována psychologickými faktory. Cena se tedy skládá ze dvou veličin:

### **ekonomické veličiny**

- případný nájem,
- personál,
- úroky,
- spotřeba zboží,
- energie, atd.

### **psychologické veličiny**

- zájem kupujících,
- forma (např. monopol),
- situace na trhu kupujících a prodávajících,
- sezónní výkyvy,
- image firmy,
- typ hostů, atd.

Většinou je cena propočítávána na základě kombinace těchto tří forem, neboť:

- bez pokrytí nákladů je ohrožena existence podnikatele,
- bez orientace na poptávku nebude produkt nakupován,
- bez orientace na konkurenci, nebude produkt konkurenceschopný.

Při kalkulaci ceny musí být v prvním případě spočítány náklady, jak uvádí Stříbrná. Jde o tzv. fixní náklady a tzv. variabilní náklady:

- fixní náklady (náklady nezávislé na výkonu) vyplývají z výše kapitálu pro nutné investice. Pamatujte si, že při podnikání v cestovním ruchu nejsou vždy vysoké investiční výdaje zárukou trvalého úspěchu,
- variabilní náklady (provozní náklady) vznikají, jen když jsou hosté ubytováni. Závisí na druhu a objemu nabídky.

### **Příklady fixních nákladů:**

- odpisy,
- údržba,
- úroky z potřebného kapitálu (v případě úvěru),
- pojištění,
- daně,
- energie,
- odvoz odpadků,
- rozhlas/televize,
- telefon/poštovní poplatky,
- členské příspěvky apod.

### **Příklady variabilních nákladů:**

- stravování,
- úklid,
- péče o prádlo,
- vytápění pokojů,
- osvětlení,
- mzdy a sociální odvody za případné pracovní síly,
- provize za zprostředkování ubytování,
- další vzdělávání podnikatele [7].

## **2.4.1 Stanovení cen za ubytovací služby**

Němčanský uvádí, že ve vztahu k ubytování lze smluvní ceny měnit v průběhu roku, tj. zvyšovat nebo snižovat v závislosti na sezónních vlivech, poptávce apod. Doporučujeme rozlišovat ceny pro tuzemce a pro cizince. V žádném případě nejde o diskriminaci cizinců, ale zásadně o eliminaci současných nevýhodných devizových kurzů měny ve vztahu k našinci.

Při kalkulaci ceny je potřeba počítat především s těmito náklady:

- a) energie (teplo, elektřina apod.);
- b) vodné;
- c) praní lůžkovin;
- d) praní ostatního prádla (ručníky, osušky, ubrusy, záclony apod.);
- e) nákup toaletních potřeb;
- f) místní poplatky (podle místní vyhlášky);
- g) amortizace zařízení (nábytek, ostatní vybavení koupelen, WC, lůžkoviny a ostatní prádlo mají při plném provozu určitou životnost cca 3 – 5 let, tuto skutečnost je třeba promítnout do ceny postupně – odpisem);
- h) daň z příjmu v rozpětí 15 – 45 % v závislosti na velikosti příjmu z dané podnikatelské činnosti.

O tom, že bude farma poskytovat ubytovací služby se musí veřejnost dovědět. Existuje řada způsobů jak se prezentovat, prostě jak dát o sobě vědět. Reklamu mohou za úplatu zprostředkovat profesionální cestovní kanceláře, je možnost individuálně inzerovat v denících nebo časopisech, pomoci mohou přátelé a známí, kteří doporučí služby agroturistiky svým známým. Je tu také Nadace ECEAT. Nepodceňujte reklamu – patří k podnikání, záleží jenom na formě, kterou zvolíte [3].



## **3 Metodika**

Cílem bakalářské práce je vypracování projektu podniku služeb se zaměřením na agroturistiku.

### **3.1 Zdroje vstupních informací**

Informace budou čerpány z doporučené literatury, existujících podniků a z legislativy, dále ze sekundárních zdrojů jako jsou internetové stránky.

### **3.2 Období šetření**

Zpracování získaných informací bude provedeno v letech 2008/2009.

### **3.3 Postup práce a zpracování informací**

#### **3.3.1 Kritéria výběru lokality**

- a) Dopravní dostupnost,
- b) ráz krajiny,
- c) vzdálenost od okolních měst a obcí,
- d) vzdálenost od jiných konkurenčních center,
- e) vodní zdroje,
- f) kulturně společenské vyžití.

### **3.3.2 Kritéria výběru zájmového území**

- a) Velikost území,
- b) stanovištní podmínky,
- c) potrubní řády (plyn, elektřina, voda).

### **3.3.3 Parametry agroturistického centra**

#### **3.3.3.1 Naturální parametry**

- a) Zvířata

V agroturistickém centru budou chována tato zvířata:

- koně (4),
- krávy (2),
- kozy (3),
- ovce (5),
- prasata (2),
- slepice (20),
- kachny (10),
- králíci (15).

- b) Plodiny

V agroturistickém centru budou pěstovány tyto plodiny:

- obilí (ječmen, oves, pšenice),
- kukuřice,
- brambory,
- ovocné stromy – hrušně (8), jabloně (10), slivoně (8), třešně (10),
- ovocné keře – angrešt (30), maliny (40), ostružiny (30), rybíz (30),
- zelenina (mrkev, celer, červená řepa).

K dispozici bude plocha zemědělské půdy o výměře cca 8 ha, a to jak pro chování zvířat, tak pro pěstování plodin.

### **3.3.3.2 Technické parametry**

Nákres bude zobrazovat rozmístění částí agroturistického centra včetně jeho popisu. Agroturistické centrum se bude rozprostírat na ploše cca 10 ha.

### **3.3.3.3 Personální parametry**

Počet zaměstnanců musí odpovídat potřebám agroturistického centra. V organizační struktuře bude určen počet potřebných zaměstnanců, kteří zde budou zaměstnáni. Roli bude hrát také sezónnost.

### **3.3.4 Vytvoření služeb pro zákazníky včetně stanovení cen**

Bude popsána ubytovací část, možnosti stravování, možnosti trávení volného času. K příslušným službám budou uvedeny ceny.

#### **3.3.4.1 Služby pro zákazníky**

Základní služby:

- doprava,
- ubytování,
- stravování.

Doplňkové služby:

- práce na farmě (výroba sýra, dojení, hřebelcování koní, jízda s traktorem),
- jízda na koni,
- půjčovna jízdnicích kol,
- vypůjčení automobilu,
- dětské hřiště,
- dílna,
- rybaření,
- informační služby,
- prodej produktů rostlinné a živočišné výroby.

### **3.3.5 Ekonomické zpracování informací**

#### **3.3.5.1 Přehled aktiv a pasiv agroturistického centra**

Bude vytvořen přehled aktiv a pasiv agroturistického centra. Bude zde uveden dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek, a také krátkodobý majetek. Na straně pasiv budou informace o vlastním a cizím kapitálu. V této části budou uvedeny i konkrétní hodnoty v korunách.

#### **3.3.5.2 Odpisový plán**

Další částí, která bude provedena, bude vytvoření odpisového plánu. Bude provedeno zařazení dlouhodobého majetku do odpisových skupin a bude vybrána metoda odpisování.

### **3.3.5.3 Určení nákladů, tržeb a zisku z provozu agroturistického centra**

Nejprve budou určeny variabilní náklady na ubytování a provoz agroturistického centra. Ceny budou brány průměrem. Dále budou spočítány fixní náklady. Budou také kalkulovány tržby tak, aby agroturistické centrum vykazovalo zisk. Nakonec zde bude uvedeno na kolik procent mohou tržby, potažmo variabilní náklady, klesnout, aby agroturistické centrum vykazovalo stále zisk.

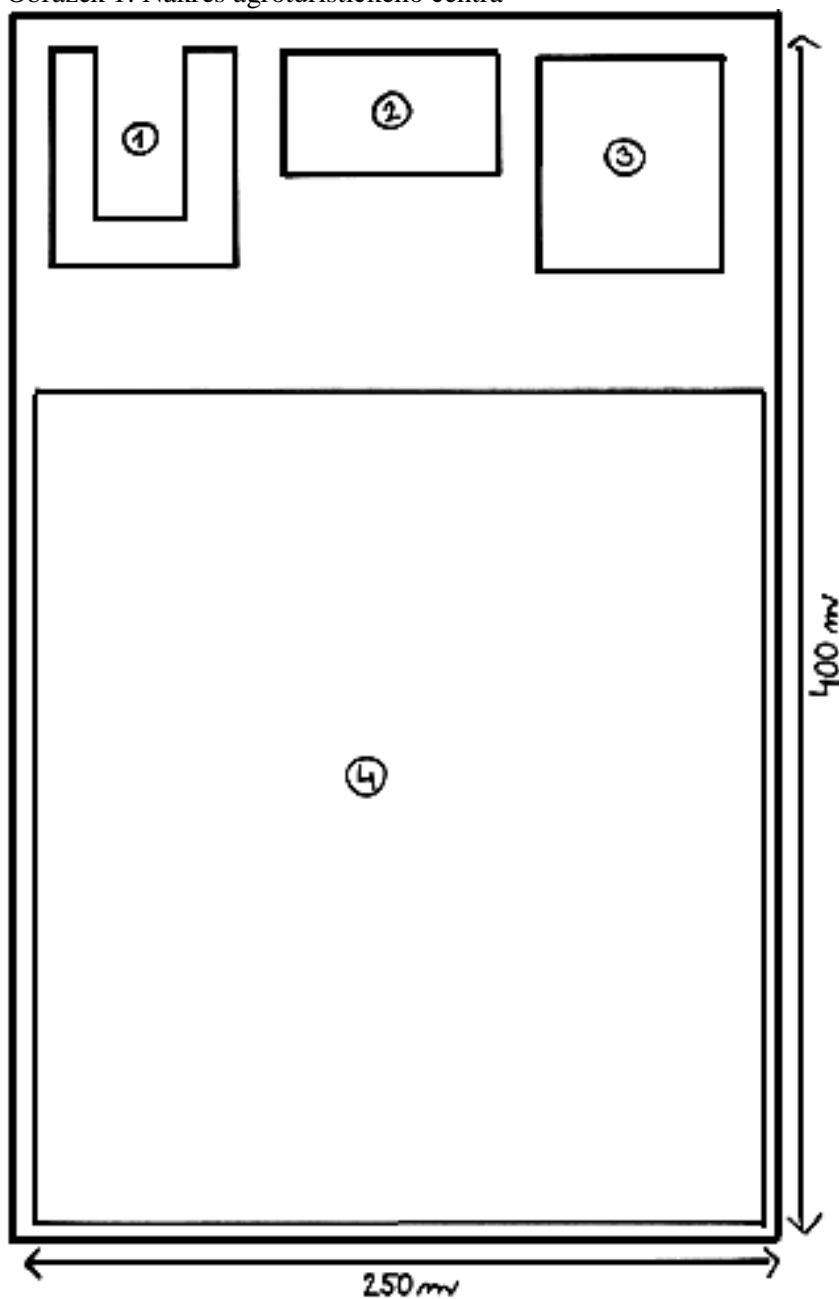
### **3.3.5.4 Zjištění předpokládané výnosnosti podniku**

Agroturistické centrum bude vystavěno nově. Bude tedy zapotřebí vysokého kapitálu na uskutečnění projektu. Bude se tedy počítat s vlastním i cizím kapitálem. V této části budou provedeny propočty výnosnosti, zadluženosti a efektivnosti investice.

## 4 Vlastní zpracování

### 4.1 Nákres a popis nákresu agroturistického centra

Obrázek 1: Nákres agroturistického centra



Zdroj: vlastní

### 1. Obytná a hospodářská část

Obytná a hospodářská část bude mít rozměry 70 m x 60 m. V obytné části, která bude sloužit zákazníkům, bude ubytovací část a část vymezená pro stravování. Bude zde umístěna i kuchyň s restaurací. Hospodářská část bude sloužit pro chov zvířat. Budou zde stáje, místo pro krávy, prasata a ostatní zvířata. Místa nebude zapotřebí tolik, protože zvířat není velký počet. V hospodářské části bude i menší stodola na uschování traktoru a ostatní zemědělské techniky. V této části se bude také nacházet dílna pro kutily.

### 2. Hřiště, pískoviště a ohniště

Na území bude také vyhrazená plocha pro děti. Hřiště a pískoviště bude z části kryté, aby si mohly děti hrát i v nepříznivém počasí. Pro ty větší bude v tomto úseku k dispozici i hřiště, kde se budou moci hrát různé sporty, např. volejbal, tenis, vybíjená atd. Vedle hřiště a pískoviště bude umístěno ohniště pro večerní grilování. Tato část bude velká zhruba 20 m x 70 m.

### 3. Zahrada

V zahradě budou pěstovány ovocné stromy a keře. Bude zde také místo pro odpočinek s lavičkou a houpací sítí. Zahrada bude mít rozměry zhruba 70 m x 60 m.

### 4. Zemědělská půda

Zemědělsky využívaná půda bude zahrnovat pastviny, louky a ornou půdu. Pastviny budou vyhrazeny zvláště pro koně a krávy. Louky budou sloužit pro sušení sena a na orné půdě se bude pěstovat obilí a ostatní plodiny.

### 4.1.1 Kritéria výběru lokality

a) dopravní dostupnost

Předpokladem lokality je dostupnost po běžných komunikacích nebo dálnici.

b) ráz krajiny

Ráz krajiny by měl být částečně nížinatý až kopcovitý. Dále je důležitý výskyt nejen lesů, luk ale i pastviny.

c) vzdálenost od okolních měst a obcí

U města do pěti tisíc obyvatel se počítá se vzdáleností do 30 km a u obce do 10 km od agroturistického centra.

d) vzdálenost od jiných konkurenčních center

Nově vybudované agroturistické centrum se musí nacházet alespoň 20 - 30 km od každého podobného centra.

e) vodní zdroje

Ve vybrané lokalitě se musí bezpodmínečně nacházet řeka a nebo rybník.

f) kulturně společenské vyžití

Vybraná lokalita musí umožňovat návštěvy do blízkých měst. Bude tak umožněna snadnější dostupnost kulturnímu vyžití. V blízkosti agroturistického centra se musí vyskytovat cyklostezky a stezky pro pěší turistiku.



## 4.1.2 Kritéria výběru zájmového území

### a) velikost území

Na území se musí nacházet prostor pro stavební parcelu, zemědělskou plochu a zahradu. Stavební parcela musí odpovídat nárokům na velikost obytné části. Zemědělská plocha musí odpovídat nárokům na množství plodin a zvířat. Zahrada musí odpovídat potřebám zákazníků.

### b) stanovištní podmínky

Půda nesmí být nevhodná pro zemědělské využití. Na území budoucí zástavby se nesmí vyskytovat močály ani bažiny, byla by tak znemožněna výstavba.

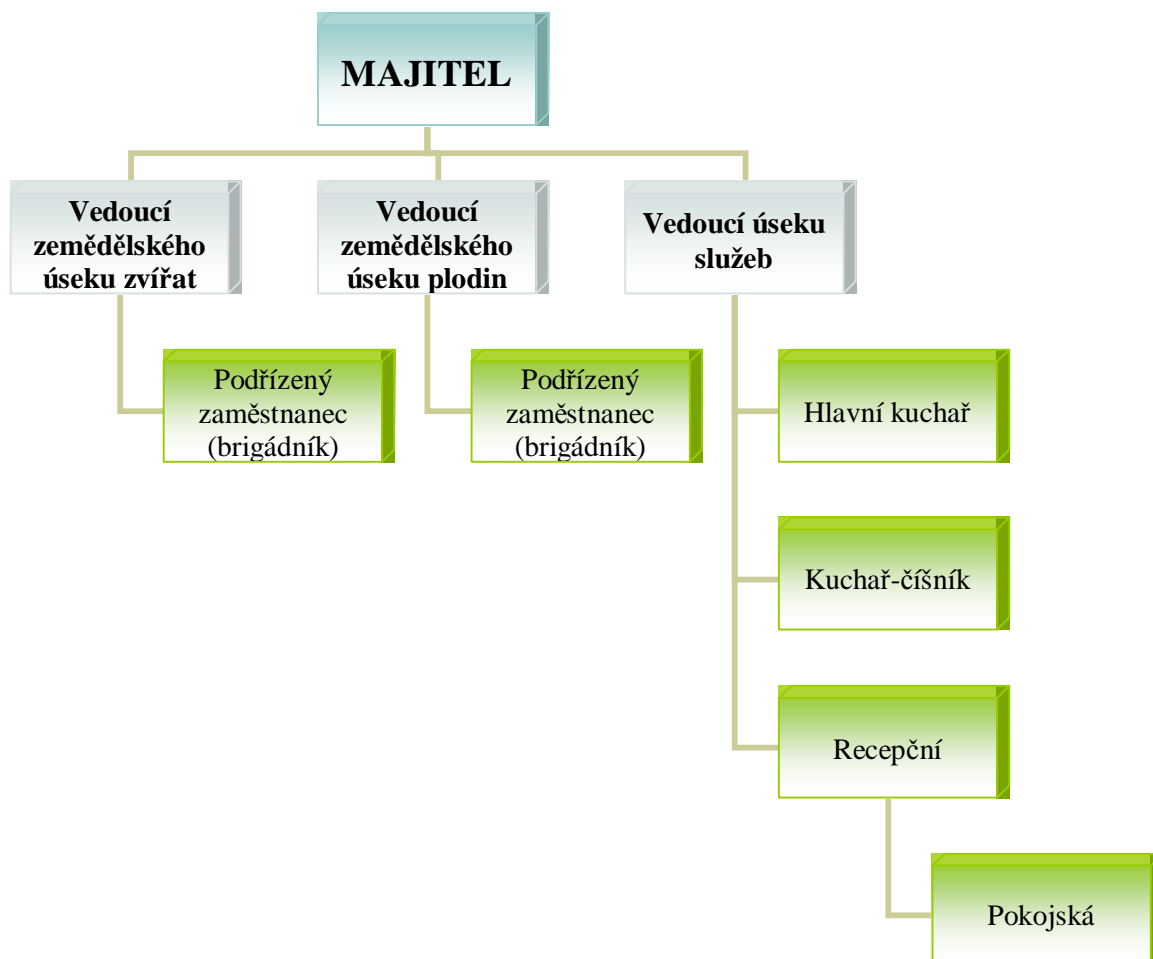
### c) potrubní řády (plyn, elektřina, voda)

Dostupnost zdroje elektrické energie, užitkové a pitné vody a možnost napojení na místní veřejnou kanalizační síť, musí být samozřejmostí.

Pokud bude na území dostupná podzemní voda, bude zde vybudována vlastní studna, ale není to nutnou podmínkou. Kanalizace taktéž není podmínkou, bude vybudována jímka a její obsah pravidelně vyvážen v souladu se zákonem o vodách.

## 4.2 Personální zajištění chodu agroturistického centra

Obrázek 2: Organizační struktura agroturistického centra



Zdroj: vlastní

### 4.2.1 Zajištění celkového chodu agroturistického centra

O zajištění celkového chodu farmy se bude starat majitel agroturistického centra. Ten bude dohlížet na veškerou činnost vedoucích jednotlivých úseků. Popřípadě bude moci pomáhat při ostatních činnostech v případě nemoci některého ze zaměstnanců.

## 4.2.2 Zajištění chodu hospodářských zvířat

Vhledem k počtu zvířat budou zaměstnáni 2 zaměstnanci, přičemž jeden ze zaměstnanců bude vedoucím. Druhý zaměstnanec bude brigádníkem, který bude v agroturistickém centru pracovat jako pomocník. Ten bude zaměstnán pouze v měsících červenec, srpen, září. Oba se budou současně starat o úsek hospodářských zvířat.

Práci, kterou vyžadují daná zvířata:

- Koně

V agroturistickém centru budou k dispozici 4 koně. Zaměstnanec bude mít na starosti výměnu podestýlky, krmení, hřebelcování, vypouštění koní do výběhu, bude zajištěno využívání koní návštěvníky.

- Králíci

Zaměstnanec bude mít na starosti výměnu podestýlky, krmení.

- Krávy

Krávy budou chovány na mléko. Denně bude produkce mléka asi 12 litrů mléko bude prodáváno do mlékárny. Zaměstnanec bude mít na starosti výměnu podestýlky, krmení a dojení.

- Kozy, ovce

Zaměstnanec bude mít na starosti výměnu podestýlky, krmení, popřípadě dojení koz a stříhání ovcí, vypouštění na pastvu.

- Prasata

Zaměstnanec bude mít na starosti výměnu podestýlky, krmení.

- Slepice, kachny

Zaměstnanec bude mít na starosti výměnu podestýlky, krmení, vypouštění do venkovní ohrady, sběr vajec.

### **4.2.3 Pěstování plodin na zemědělské půdě**

Vhledem k rozloze zemědělské půdy budou zaměstnáni 2 zaměstnanci, přičemž jeden bude vedoucím. Vedoucí zemědělského úseku plodin se bude současně se svým pomocným zaměstnancem starat o zemědělské plodiny, a to především o jejich výsev, hnojení a sklizeň. Dále se budou starat o stříhání a česání ovocných stromů a keřů a pěstování zeleniny. Dále jeden ze zaměstnanců bude mít na starosti udržování zemědělské techniky. Druhý zaměstnanec by se také mohl starat a dohlížet na zákazníky agroturistického centra, kteří budou moci v těchto příležitostech pomáhat. Brigádník bude zaměstnán pouze v měsících červenec, srpen a září při sezónních pracích.

### **4.2.4 Zajištění služeb pro zákazníky**

Vedoucí tohoto úseku bude dohlížet na zajištění chodu základních služeb, zajištění chodu ostatních služeb a zajištění služeb externích pracovníků.

- Zajištění chodu základních služeb

V tomto úseku bude zapotřebí 4 zaměstnanců. V úseku stravování bude zaměstnán jeden hlavní kuchař, kterému bude pomáhat jeden kuchař-číšník, který bude zaměstnán pouze v hlavní sezóně jako brigádník.

Dále v úseku ubytování bude zaměstnaná jedna recepční a jedna pokojská. Recepční bude mít na starosti přijímání objednávek hostů a příjem hostů na pokoje. Pokojská bude mít na starosti výměnu ložního prádla a úklid pokojů. Na recepci bude i informační centrum.

- Zajištění chodu ostatních služeb

Vedoucí bude dohlížet na zajištění služeb poskytované zákazníkům. Jedná se o poskytování informací o zemědělských činnostech, které by se zákazník mohl i realizovat. Jednalo by se např. o dojení krav, vyjížděky na koních, práce na polích a sadech a na zahradě.

- Zajištění služeb externích pracovníků

Práci, na kterou bude potřeba odbornosti, bude zajištěna prostřednictvím externích pracovníků. Bude se jednat hlavně o veterinární služby. Ty budou zapotřebí v případě ošetření zvířat a nebo při porážce dobytka. Dále bude probíhat spolupráce s řezníkem, který v případě potřeby obstará řeznickou činnost. Při prodeji svých produktů budeme spolupracovat se Státní hygienickou stanicí.

## **4.3 Nabízené služby pro zákazníky**

### **4.3.1 Základní služby**

Do základních služeb cestovního ruchu patří doprava, ubytování a stravování.

Doprava

Agroturistické centrum dopravu zajišťovat nebude. Dopravu si zákazník bude zajišťovat sám na vlastní náklady. V místě agroturistického centra bude k dispozici pouze vyhrazené parkoviště pro 5 aut. Do místa pobytu se budou moci zákazníci dostat také autobusovou či vlakovou dopravou. V případě zájmu a předchozí domluvy bude agroturistické centrum zajišťovat odvoz nebo přívoz na autobus či vlak.

## Ubytování

Ubytování bude zajištěno přímo v penzionu agroturistického centra. Kapacita bude odpovídat pro ubytování 19 zákazníků. Bude zde 7 pokojů, 4 dvoulůžkové, 1 třílůžkový a 2 čtyřlůžkové. Klientelu budou tvořit domácí i zahraniční návštěvníci. Penzion bude v provozu celý rok.

Dále zde bude vyhrazeno také místo pro 5 stanů a 4 karavany. S obsazeností se počítá v období zhruba červen až září, tedy 122 dní v roce.

- Ubytování v penzionu

Tabulka 1: Ceny za ubytování v penzionu

Období	Druh pokoje	Počet pokojů	Cena/os. (Kč/os.)	Pokoj/noc (Kč)	Pokoj/týden (Kč)
<b>leden – duben</b> <b>listopad – prosinec</b> (topná sezóna)	dvoulůžkový	4	650	<b>1 300</b>	9 100
	třílůžkový	1	600	<b>1 800</b>	12 600
	čtyřlůžkový	2	550	<b>2 200</b>	15 400
<b>květen – červen</b> <b>září – říjen</b> (mimo sezóna)	dvoulůžkový	4	600	<b>1 200</b>	8 400
	třílůžkový	1	550	<b>1 650</b>	11 550
	čtyřlůžkový	2	500	<b>2 000</b>	14 000
<b>červenec – srpen</b> (hlavní sezóna)	dvoulůžkový	4	700	<b>1 400</b>	9 800
	třílůžkový	1	650	<b>1 950</b>	13 650
	čtyřlůžkový	2	600	<b>2 400</b>	16 800

Zdroj: vlastní

V ceně za ubytování je zahrnuta i výměna ložního prádla.

- Ubytování ve stanech a karavanech

Tabulka 2: Ceny za ubytování ve stanech a karavanech

Druh ubytování	Cena (Kč/noc)
Pronájem stanového místa (osoba)	120
Pronájem karavanového místa (místo)	400

Zdroj: vlastní

### Stravování

Hosté si budou moci vybrat ze stravování typu snídaně, polopenze, plná penze. V hlavní části agroturistického centra, kde bude umístěno ubytování, bude i restaurace. Vedle restaurace bude i kuchyň, kde si budou moci zákazníci zavařit lesní plody nebo plody ze zahrady.

Tabulka 3: Ceny za stravování

Typ stravování	Cena/osoba/ den (Kč)	Cena/osoba/ týden (Kč)	Cena/dítě/ den (Kč)	Cena/dítě/ týden (Kč)
<b>Snídaně</b>	50	350	30	210
<b>Polopenze</b>	150	1 050	90	630
<b>Plná penze</b>	250	1 750	150	1 050

Zdroj: vlastní

- *Snídaně* – čaj, džus, domácí mléko, pečivo, máslo, domácí sýr, šunka, domácí čerstvá vejce, formou švédských stolů.
- *Obědy* – výběr vždy ze 3 hlavních jídel, ve formě menu (polévka, hlavní jídlo, dezert), nebo dle vlastního výběru z jídelníčku, což si musí zákazník připlatit.
- *Večeře* – dle vlastního výběru z jídelníčku, což si musí zákazník připlatit, nebo formou grilování venku na částečně kryté pergole.

### 4.3.2 Doplnkové služby

#### Práce na farmě

Zákazníci se budou moci zapojit do běžných pracovních činností na farmě. Bude se jednat hlavně o práci se zvířaty. Sběr vajec, podojení krav nebo koz, výměnu podestýlky zvířat a krmení zvířat. Pak půjde především o práci na polích, kde se budou moci zapojit do sušení a obracení sena, sběru brambor a kukuřice, česání ovocných stromů a sběru zeleniny z políček. Nadále si budou moci také své nasbírané plody zavařit a odvést si je domů.

#### Jízda na koni

V agroturistickém centru budou prozatím k dispozici čtyři koně k vyjížděním. Bude zde možná i výuka jízdy na koních. Další činností, do které se budou moci zákazníci zapojit, bude hřebelcování, výměna podestýlky a krmení koní. K dispozici bude i prostor pro ty, kteří se chtějí naučit jízdě na koni. Zdatní jezdci budou moci využít projížďek. Cena za jízdu zahrnuje i potřebné vybavení k této činnosti.

Tabulka 4: Ceny za jízdy na koních

<b>Druh jízdy</b>	<b>Cena/os. (Kč/hod.)</b>	<b>Cena/ týden (Kč)</b>	<b>Cena/dítě (Kč/hod.)</b>	<b>Cena/ týden (Kč)</b>
Výuka jízdy na koni	200	1 400	150	1 050
Vyjíždka na koni	300	---	200	---

Zdroj: vlastní



## Pěší turistika a cykloturistika

Lokalita je vhodná i pro pěší turistiku a cykloturistiku. Zákazníci zde budou moci navštěvovat krásnou přírodu. V případě, že si přivezou s sebou kolo, budou také moci využít cyklostezek, kterých je v okolí několik. Pokud nebudou mít kolo vlastní, budou si jej moci vypůjčit. Budou zde k dispozici i kola dětská, samozřejmě i s vybavením, které k tomuto sportu běžně patří, tj. přilby, chrániče.

Tabulka 5: Ceny za vypůjčení kol

<b>Vypůjčení</b>	<b>Cena/os. (Kč)</b>	<b>Cena/dítě (Kč)</b>
Kolo + vybavení	100	60

Zdroj: vlastní

## Vypůjčení automobilu

Agroturistické centrum bude také poskytovat možnost vypůjčení automobilu. Této možnosti budou moci využít například ti, kteří neprijedou svým vlastním vozem a budou si chtít udělat výlet automobilem.

Tabulka 6: Ceny za vypůjčení automobilu

<b>Vypůjčení</b>	<b>Cena/den (Kč)</b>
Automobil	400

Zdroj: vlastní

## Dětské hřiště

V agroturistickém centru se bude nacházet dětské hřiště, které bude z části kryté. V případě, že by přšelo, mohou si děti hrát pod tímto přístřeškem. Bude zde pískoviště, hrací plocha s prolézačkami, menší hřiště na fotbal, tenis a volejbal. Bude zde také odpočinková zóna s houpací sítí a nebo lavičkou na čtení.

## Dílna

V agroturistickém centru bude k dispozici menší dílna pro kutily. Zde si budou moci zhotovit výrobky např. ze dřeva. Dílna bude vybavena základním nářadím.

## Rybaření

V lokalitě se nachází řeka a několik rybníků, bude zde tedy možné provozovat rybaření. Rybářské vybavení si může každý přivést sám, nebo si jej zde bude moci zapůjčit za poplatek. Agroturistické centrum bude mít povolení ke zdejšímu rybaření, takže zákazník mít rybářský průkaz nemusí.

Tabulka 7: Ceny za vypůjčení rybářských potřeb

<b>Vypůjčení</b>	<b>Cena/den (Kč)</b>
Rybářské potřeby	50

Zdroj: vlastní

## Informační služby

Informační služby budou umístěny na recepci. Zákazníci si zde budou moci zakoupit mapy a pohledy. V případě zájmu jim bude doporučena i nějaká oblast k výletu. Na informační tabuli budou vyvěšena všechna zajímavá místa vhodná k návštěvě.

## Prodej produktů rostlinné a živočišné výroby

Agroturistické centrum bude také prodávat zemědělské produkty. Prodej se bude uskutečňovat bufetovým způsobem. Bude se převážně jednat o prodej mléčných produktů. Zákazníci si budou moci zakoupit také i maso, tj. kozí, ovčí, vepřové, drůbeží, králičí a kachní. Aby k prodeji mohlo dojít, bude muset být farma informována zákazníkem, aby předem zajistila služby veterináře a řezníka. Zvířata se budou prodávat

celá, tedy jako jeden kus. Na požádání se zde budou moci také uspořádat například vepřové hody, atd. Pro prodej budou veškeré produkty získávány z jatek, mlékáren apod.

Tabulka 8: Nabízené produkty rostlinné a živočišné výroby

<b>PRODUKTY Z MLÉKA</b>	
Kozí sýr	300 Kč/kg
Ovčí sýr	300 Kč/kg
Kravský sýr	250 Kč/kg
Kozí mléko	25 Kč/l
Kravske mléko	20 Kč/l
Tvaroh	10 Kč/10 dkg
Máslo	10 Kč/10 dkg
<b>MASO</b>	
Kozí	55 Kč/kg
Ovčí	65 Kč/kg
Vepřové	100 Kč/kg
Drůbeží	60 Kč/kg
Králičí	130 Kč/kg
Kachní	70 Kč/kg
Krůtí	90 Kč/kg
<b>PLODINY</b>	
Brambory	15 Kč/kg

Zdroj: vlastní

## 4.4 Přehled aktiv a pasiv agroturistického centra

Rozvaha je platná k 1. dni začátku podnikání daného účetního období.

Tabulka 9: Přehled aktiv a pasiv

<b>AKTIVA</b>		<b>PASIVA</b>	
<b>DLOUHODOBÝ MAJETEK</b>		<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	7 075 400
<i>Hmotný majetek</i>		<b>CIZÍ KAPITÁL</b>	7 100 000
Stavby	8 000 000		
Samostatné věci a soubory movitých věcí	2 860 000		
Pěstitelské celky trvalých porostů	19 900		
Základní stádo a tažná zvířata	160 000		
<i>Nehmotný majetek – odpisovaný</i>			
Software	40 000		
<i>Nehmotný majetek – neodpisovaný</i>			
Pozemky	3 000 000		
<b>KRÁTKODOBÝ MAJETEK</b>			
Zvířata	37 500		
Ostatní krátkodobý majetek	58 000		
<b>CELKEM</b>	<b>14 175 400</b>	<b>CELKEM</b>	<b>14 175 400</b>

Zdroj: vlastní

## 4.4.1 Aktiva

### Dlouhodobý majetek

#### Hmotný

- STAVBY

#### *Stavby - PC 8 000 000 Kč*

Na pozemku bude postavena stavba, která bude zahrnovat jak obytnou, tak i hospodářskou část.

- SAMOSTATNÉ VĚCI A SOUBORY MOVITÝCH VĚCÍ

#### *Samostatné věci a soubory movitých věcí – PC 2 860 000 Kč*

#### *Vnitřní vybavení – PC 1 500 000 Kč*

Vnitřní vybavení zahrnuje veškeré věci spojené s ubytováním na pokoji. Patří sem vybavení koupelny (sprchový kout, umyvadlo, WC, hygienické potřeby, ručníky), postele včetně matrací a ložního prádla, skříně včetně ramínek, noční stolky včetně lampiček, koberce, radiopřijímač. Z toho nábytek tvoří PC 350 000 Kč.

Dále tato částka zahrnuje také vybavení hlavní kuchyně v hodnotě PC 500 000 Kč.

#### *Počítače – PC 30 000 Kč*

Agroturistické centrum bude využívat 2 počítače, každý v hodnotě Kč 15 000.

#### *Zemědělská technika – PC 1 130 000 Kč*

Dále bude nakoupena zemědělská technika, která bude k dispozici pro obdělávání půdy, převozu zemědělských produktů a materiálu.

Traktor – PC 700 000 Kč

Secí stroj – PC 100 000 Kč

Pluh – PC 300 000 Kč

Obraceč sena – PC 30 000 Kč

*Automobil – PC 200 000 Kč*

Bude také zakoupen osobní automobil pro zapůjčení klientům na krátké výlety, jinak bude využíván pro podnikatelskou činnost.

▪ **PĚSTITELSKÉ CELKY TRVALÝCH POROSTŮ**

***Ovocné stromy a keře – PC 19 900 Kč***

Na zemědělské půdě budou vysázeny ovocné stromy a ovocné keře. Životnost ovocných stromů a keřů se očekává delší než 3 roky, ale neočekává se jejich souvislé vysázení na pozemku o výměře 0,25 ha v hustotě nejméně 90 stromů na 1 ha u ovocných stromů a u ovocných keřů je to pak 1 000 keřů na 1 ha. Zákazníci si budou moci ovoce zužitkovat dle jejich potřeby a přání.

Vyskytne se zde problém, že stromy a keře neponesou ovoce hned v první sezóně, ale pěstování stromů a keřů není podnikatelským záměrem. Když tedy začnou plodit až cca za 3 roky, tak to agroturistické centrum ve velké míře neohrožuje na výnosech.

Tabulka 10: Ovocné stromy a keře

<b>Ovocné stromy</b>	<b>Počet kusů</b>	<b>Cena/ks (Kč)</b>	<b>Cena celkem (Kč)</b>
Hrušně	8	250	2 000
Jabloně	10	200	2 000
Slivoně	8	250	2 000
Třešně	10	250	2 500
<b>Celkem ovocné stromy (Kč)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>8 500</b>
<b>Ovocné keře</b>	<b>Počet kusů</b>	<b>Cena/ks (Kč)</b>	<b>Cena celkem (Kč)</b>
Angrešt	30	100	3 000
Maliny	40	75	3 000
Ostružiny	30	80	2 400
Rybíz	30	100	3 000
<b>Celkem keře (Kč)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>11 400</b>
<b>Celkem ovocné stromy a keře (Kč)</b>			<b>19 900</b>

Zdroj: vlastní

- ZÁKLADNÍ STÁDO A TAŽNÁ ZVÍŘATA

***Koně – PC 160 000 Kč***

V agroturistickém centru budou také 4 koně, každý bude pořízen v hodnotě 40 000 Kč.

### NEHMOTNÝ

Odpisovaný

- SOFTWARE

***Software – PC 40 000 Kč***

Software bude zahrnovat základní operační program, účetní program a program pro tvoření rezervací.

Neodpisovaný

- POZEMKY

***Pozemek – PC 3 000 000 Kč***

Celková velikost pozemku bude cca 10 ha.

### **Krátkodobý majetek**

- ZVÍŘATA

***Zvířata – PC 37 500 Kč***

Vzhledem k výši PC budou zvířata zařazena jako oběžný majetek.

Tabulka 11: Přehled chovaných zvířat

Zvířata	Počet kusů	Cena/ks (Kč)	Cena celkem (Kč)
Kachny	10	250	2 500
Kozy	3	1 500	4 500
Králíci	15	200	3 000
Krávy	2	7 000	14 000
Ovce	5	1 500	7 500
Prasata	2	2 000	4 000
Slepice	20	100	2 000
<b>Celkem zvířata (Kč)</b>	---	---	<b>37 500</b>

Zdroj: vlastní

- **OSTATNÍ KRÁTKODOBÝ MAJETEK**

***Ostatní krátkodobý majetek – PC 58 000 Kč***

Tento majetek zahrnuje vše potřebné pro vykonávání ostatních služeb, které budou v agroturistickém centru poskytovány.

*Výbava pro jízdu na koních – PC 36 000 Kč.* Základní výbava pro jízdu na jednom koni se pohybuje kolem 9 000 Kč.

*Jízdní kola – PC 20 000 Kč.* Budou zakoupena 4 jízdních kola, jedno po 5 000 Kč.

*Nářadí do dílny – PC 10 000 Kč*

*Výbava pro rybaření – PC 2 000 Kč.* Jedna výbava pro rybaření se pohybuje kolem 1 000 Kč.

#### **4.4.2 Pasiva**

##### **CIZÍ KAPITÁL**

***Bankovní úvěr – 7 100 000 Kč***

Bankovní úvěr bude pořízen ve výši 7 100 000 Kč.



## 4.5 Odpisový plán

Zvoleným způsobem je rovnoměrné odpisování. Odpisy se stanoví ve výši jedné setiny součinu vstupní ceny a přiřazené roční odpisové sazby dle platných daňových zákonů. Roční odpis se zaokrouhlí na celé koruny nahoru. Odpis provedený v druhém roce je totožný s odpisy v dalších letech, proto zde budou provedeny odpisy v prvních dvou letech.

### ▪ **Budova – PC 8 000 000 Kč**

Odpisová skupina číslo 5, doba odpisování je 30 let, odpisová sazba je v prvním roce 1,4 %, ve druhém 3,4 %.

1. rok odpisování

$$8\,000\,000 * 1,4 / 100 = 112\,000 \text{ Kč}$$

2. rok odpisování

$$8\,000\,000 * 3,4 / 100 = 272\,000 \text{ Kč}$$

### ▪ **Nábytek – PC 350 000 Kč**

Odpisová skupina číslo. 2, doba odpisování 5 let, odpisová sazba je v prvním roce 11 %, ve druhém 22,25 %.

1. rok odpisování

$$350\,000 * 11 / 100 = 38\,500 \text{ Kč}$$

2. rok odpisování

$$350\,000 * 22,25 / 100 = 77\,875 \text{ Kč}$$

### ▪ **Traktor – PC 700 000 Kč**

Odpisová skupina číslo 2, doba odpisování 5 let, sazba je v prvním roce 11 %, ve druhém 22,25 %.

1. rok odpisování

$$700\,000 * 11 / 100 = 77\,000 \text{ Kč}$$

2. rok odpisování

$$700\,000 * 22,25 / 100 = 155\,750 \text{ Kč}$$

▪ **Osobní automobil – PC 200 000 Kč**

Odpisová skupina číslo 2, doba odpisování 5 let, sazba je v prvním roce 11 %, ve druhém 22,25 %.

1. rok odpisování

$$200\,000 * 11 / 100 = 22\,000 \text{ Kč}$$

2. rok odpisování

$$200\,000 * 22,25 / 100 = 44\,500 \text{ Kč}$$

▪ **Koně – PC 160 000 Kč**

Odpisová skupina číslo 2, doba odpisování 5 let, sazba je v prvním roce 11 %, ve druhém 22,25 %.

1. rok odpisování

$$160\,000 * 11 / 100 = 17\,600 \text{ Kč}$$

2. rok odpisování

$$160\,000 * 22,25 / 100 = 35\,600 \text{ Kč}$$

▪ **Secí stroj – PC 100 000 Kč**

Odpisová skupina číslo 1, doba odpisování 3 roky, sazba je v prvním roce 20 %, ve druhém 40 %.

1. rok odpisování

$$100\ 000 * 20 / 100 = 20\ 000\ \text{Kč}$$

2. rok odpisování

$$100\ 000 * 40 / 100 = 40\ 000\ \text{Kč}$$

▪ **Pluh – PC 300 000 Kč**

Odpisová skupina číslo 1, doba odpisování 3 roky, sazba je v prvním roce 20 %, ve druhém 40 %.

1. rok odpisování

$$300\ 000 * 20 / 100 = 60\ 000\ \text{Kč}$$

2. rok odpisování

$$300\ 000 * 40 / 100 = 120\ 000\ \text{Kč}$$

Tabulka 12: Odpisový plán

Odpisovaný majetek	Pořizovací cena (Kč)	Odpis v 1. roce (Kč)	Odpis ve 2. roce (Kč)
Budova	8 000 000	112 000	272 000
Nábytek	350 000	38 500	77 875
Traktor	700 000	77 000	155 750
Osobní automobil	200 000	22 000	44 500
Koně	160 000	17 600	35 600
Secí stroj	100 000	20 000	40 000
Pluh	300 000	60 000	120 000

Zdroj: vlastní

Tabulka 13: Údaje o odpisech za šest let

<b>Roky odpisování</b>	<b>Odpisy celkem (Kč)</b>
1. rok	347 100
2. rok	745 725
3. rok	745 725
4. rok	585 725
5. rok	585 725
6. rok	272 000

Zdroj: vlastní

Celkové odpisy za první roky odpisování jsou 347 100 Kč. Celkové odpisy za druhé roky odpisování jsou 745 725 Kč. Jak může být vidět po třech letech odpisy klesnou na 585 725 Kč a po pěti letech bude odpisována pouze budova, což je 272 000 Kč. Tyto částky jsou součástí fixních nákladů, které budou řešeny později.

## 4.6 Náklady, tržby a zisk z provozu agroturistického centra

Nejprve musí být určena výše variabilních a fixních nákladů, aby podle jejich výše mohly být stanoveny ceny za ubytování, stravování a ostatní služby. Ceny musí být nastaveny tak, aby agroturistické centrum vytvořilo zisk.

### 4.6.1 Variabilní náklady

#### 4.6.1.1 Variabilní náklady na provoz

Tabulka 14: Variabilní náklady na provoz

Variabilní náklad	Cena v Kč/osobu/den
Teplo	10
Světlo	8
Teplá voda	6
Vodné a stočné	5
<b>Cena celkem v Kč/osobu/den</b>	<b>29</b>

Zdroj: vlastní

Variabilní náklady jsou tvořeny náklady na teplo, světlo, teplou vodou a vodné a stočné. Celkové variabilní náklady vyšly tedy 29 Kč/osobu/den.

#### Celkové roční náklady na provoz

- Teplo

Počítá se s náklady 10 Kč/osobu/den, tedy:

$$10 * 19 * 365 = 69\,350 \text{ Kč}$$

- Světlo

Počítá se s náklady 8 Kč/osobu/den, tedy:

$$8 * 19 * 365 = 55\,480 \text{ Kč}$$

- Teplá voda

Počítá se s náklady 6 Kč/osobu/den, tedy:

$$6 * 19 * 365 = 41\,610 \text{ Kč}$$

- Vodné a stočné

Počítá se s náklady 5 Kč/osobu/den, tedy:

$$5 * 19 * 365 = 34\,675 \text{ Kč}$$

#### 4.6.1.2 Variabilní náklady na ubytování

V případě, že známe následující údaje, tak se variabilní náklady na ubytování vypočítají následovně:

$$365 * 19 = 6\,935$$

29 Kč/osobu/den

$$29 * 19 * 365 = 201\,115 \text{ Kč}$$

Tabulka 15: Variabilní náklady na ubytování

Počet noclehů	6 935
Variabilní náklady na osobu/den	29 Kč
<b>Variabilní náklady na ubytování za rok celkem</b>	<b>201 115 Kč</b>

Zdroj: vlastní

#### 4.6.1.3 Variabilní náklady na stravování

Variabilní náklady na polopenze byly určeny na 90 Kč/osobu/den. V případě, že známe následující údaje, tak se variabilní náklady na polopenze vypočítají následovně:

$$365 * 19 = 6\,935$$

90 Kč/osobu/den

$$90 * 19 * 365 = 624\,150 \text{ Kč}$$

Tabulka 16: Variabilní náklady na stravování

Počet polopenzí	6 935
Variabilní náklady na jednu polopenzi	90 Kč
<b>Variabilní náklady na polopenze za rok celkem</b>	<b>624 150 Kč</b>

Zdroj: vlastní

#### 4.6.1.4 Variabilní náklady na stanování

Se stanováním se počítá v období červen a září, tedy 122 dní. Bude zde k dispozici 5 stanových míst. Počítá se tedy odhadem se dvěma lidmi na jeden stan, tedy s 10 lidmi.

Náklady jsou:

Teplá voda 6 Kč/osobu/den

Vodné stočné 5 Kč/osobu/den

Celkové náklad činí tedy 11 Kč/osobu/den

Celkové náklady za období 122 dní činí tedy :

$$122 * 10 * 11 = \underline{\underline{13\,420\text{Kč}}}$$

#### 4.6.1.5 Variabilní náklady na karavany

S možností karavanového bydlení se počítá opět v období červen až září, tedy 122 dní. Budou zde k dispozici 4 karavanová místa. Počítá se tedy odhadem se dvěma lidmi na jeden karavan.

Náklady jsou:

Teplá voda 6 Kč/osobu/den

Vodné stočné 5 Kč/osobu/den

Světlo 8 Kč/osobu/den

Celkové náklady činí 19 Kč/osobu/den

Celkové náklady za období 122 dní činí tedy:

$$122 * 8 * 19 = \underline{18\,544 \text{ Kč.}}$$

#### 4.6.2 Fixní náklady

V případě, že bude brán úvěr ve výši 7 100 000 Kč, bude měsíční splátka činit 39 078 Kč. Musí se ale počítat s rizikovým životním pojištěním, které je v tomto případě 3 206 Kč měsíčně. Celkové měsíční náklady jsou 42 284 Kč. Roční náklady jsou 507 408 Kč.

Do fixních nákladů budou zahrnuty i mzdy, protože nezáleží na výkonu zaměstnanců, ale je jim počítána mzda měsíční. Rozumíme tím tedy, že mzdy musí být vyplaceny. To samé platí i pro náklady na chov hospodářských zvířat. Počet zvířat se bude prozatím udržovat ve stejném počtu, v případě zisku budou moci být dokoupena další, ale tím se zvýší i náklady na jejich krmení.

- Hrubé mzdy

V období leden až červen a říjen až prosinec se počítá s nižší obsazeností personálem. V měsících červenec až září budou zaměstnání navíc dva brigádníci.



Z tabulky je tedy patrné, že celkové hrubé mzdy za rok jsou:

$114\,000 * 9 + 132\,000 * 3 = \underline{1\,422\,000 \text{ Kč}}$ , z toho mzdové náklady 35 % jsou 497 700 Kč.

Tabulka 17: Přehled hrubých mezd

<b>Ohodnocený zaměstnanec</b>	<b>Mzdy za 1 měsíc v období říjen – květen (Kč)</b>	<b>Mzdy za 1 měsíc v období červenec až září (Kč)</b>
Majitel	18 000	18 000
Vedoucí úseku chovu zvířat	16 000	16 000
Brigádník v úseku chovu zvířat	---	9 000
Vedoucí úseku pěstování plodin	16 000	16 000
Brigádník v úseku pěstování plodin	---	9 000
Vedoucí úseku služeb	16 000	16 000
Hlavní kuchař	15 000	15 000
Kuchař – číšník	12 000	12 000
Recepční	11 000	11 000
Pokojská	10 000	10 000
<b>Celkem náklady za 1 měsíc (Kč)</b>	<b>114 000</b>	<b>132 000</b>

Zdroj: vlastní

- **Hospodářská zvířata**

V agroturistickém centru budou chována hospodářská zvířata. Jejich denní spotřeba je vyjádřena v následující tabulce.

Z tabulky je patrné, že celkové náklady na krmení pro zvířata za rok jsou:

$1\,130 * 365 = \underline{412\,450 \text{ Kč}}$ .

Tabulka 18: Náklady na chov zvířat na krmný den

Hospodářská zvířata	Počet kusů zvířat	Náklady na 1 krmný den/1 ks (Kč)	Náklady celkem na 1 krmný den (Kč)
Kůň	4	80	320
Kráva	2	80	160
Prase	2	40	80
Kozy	3	15	45
Ovce	5	15	75
Slepice	20	10	200
Kachny	10	10	100
Králíci	15	10	150
<b>Celkem náklady (Kč)</b>	---	---	<b>1 130</b>

Zdroj: vlastní

#### 4.6.2.1 Přehled fixních nákladů za jednotlivé roky

Tabulka 19: Fixní náklady za 1. rok

Druh fixního nákladu	Položka v Kč/1. rok
Odpisy	347 100
Úvěr	507 408
Hrubé mzdy + mzdové náklady	1 919 700
Náklady na krmení zvířat	412 450
Propagace	200 000
<b>Fixní náklady celkem za rok</b>	<b>3 386 658</b>

Zdroj: vlastní

Za první rok je z tabulky zřejmé, že největší nákladová položka je tvořena hrubými mzdami a jejich odvody za zdravotní a sociální pojištění. Další největší částkou je výše splátky úvěru. Nemalými náklady jsou také odpisy, náklady na krmení zvířat a náklady na propagaci. Výše fixních nákladů je v prvním roce 3 386 658 Kč.

Tabulka 20 : Fixní náklady za 2. – 3. rok

<b>Druh fixního nákladu</b>	<b>Položka v Kč/2. – 3. rok</b>
Odpisy	745 725
Úvěr	507 408
Hrubé mzdy + mzdové náklady	1 919 700
Náklady na krmení zvířat	412 450
Propagace	200 000
<b>Fixní náklady celkem za rok</b>	<b>3 785 283</b>

Zdroj: vlastní

V tabulce přehledu fixních nákladů za druhý až třetí rok je vidět, že částka odpisů velice se zvýšila, tudíž vzrostly i celkové fixní náklady. Výše nákladů u dalších položek zůstala stejná. Výše fixních nákladů je za toto období 3 785 283 Kč, což je nejvíce ze všech období.

Tabulka 21: Fixní náklady za 4. – 5. rok

<b>Druh fixního nákladu</b>	<b>Položka v Kč/4. – 5. rok</b>
Odpisy	585 725
Úvěr	507 408
Hrubé mzdy + mzdové náklady	1 919 700
Náklady na krmení zvířat	412 450
Propagace	200 000
<b>Fixní náklady celkem za rok</b>	<b>3 625 283</b>

Zdroj: vlastní

V dalších letech, tedy čtvrtém a pátém roce, se výše fixních nákladů opět změnila. Výše odpisů klesla, další náklady se opět nezměnily. Výše fixních nákladů je za toto období 3 625 283 Kč.

Tabulka 22: Fixní náklady za 6. rok

<b>Druh fixního nákladu</b>	<b>Položka v Kč/6. rok</b>
Odpisy	272 000
Úvěr	507 408
Hrubé mzdy + mzdové náklady	1 919 700
Náklady na krmení zvířat	412 450
Propagace	200 000
<b>Fixní náklady celkem za rok</b>	<b>3 311 558</b>

Zdroj: vlastní

V šestém roce jsou odpisy nejmenší, tvoří jej pouze odpisy za budovu, která bude vystavěna. Výše dalších nákladů zůstává opět stejná. Celkové fixní náklady jsou za tento rok 3 311 558 Kč.

Z tabulek je zřejmé, že s fixními náklady mohou hýbat nejvíce odpisy, protože se jejich výše v průběhu let mění, viz odpisový plán.

## 4.7 Tržby

### 4.7.1 Tržby z ubytování

Tabulka 23: Tržby za ubytování

Období	Druh pokoje (počet)	Pokoj/noc (Kč)	Výpočet	Celkem (Kč)
<b>Topná sezóna</b> (181 dní)	dvoulůžkový (4)	<b>1 300</b>	1 300 * 181 * 4	941 200
	třílůžkový (1)	<b>1 800</b>	1 800 * 181 * 1	325 800
	čtyřlůžkový (2)	<b>2 200</b>	2 200 * 181 * 2	796 400
<b>Mimo sezóna</b> (122 dní)	dvoulůžkový (4)	<b>1 200</b>	1 200 * 122 * 4	585 600
	třílůžkový (1)	<b>1 650</b>	1 650 * 122 * 1	201 300
	čtyřlůžkový (2)	<b>2 000</b>	2 000 * 122 * 2	488 000
<b>Hlavní sezóna</b> (62 dní)	dvoulůžkový (4)	<b>1 400</b>	1 400 * 62 * 4	347 200
	třílůžkový (1)	<b>1 950</b>	1 950 * 62 * 1	120 900
	čtyřlůžkový (2)	<b>2 400</b>	2 400 * 62 * 2	297 600
<b>Celkem (Kč)</b>				<b>4 104 000</b>

Zdroj: vlastní

V tabulce tržeb za ubytování může být vidět, kolik stojí v jakém období daný pokoj na jednu noc. Výpočtem je dále zjištěno, jak velké jsou tržby v příslušném období. Celkové tržby za rok jsou 4 104 000 Kč.

### 4.7.2 Tržby za polopenze

V následující tabulce je určen počet dní v sezóně, dále cena za osobu za polopenzi a celková výše tržeb, která se vypočítá:

$$150 * 6\,935 = 1\,040\,250 \text{ Kč.}$$

Tabulka 24: Tržby za polopenze

Délka sezóny	365 dní
Cena	150 Kč/osobu
Počet strávníků (365 * 19)	6 935
<b>Tržby celkem</b>	<b>1 040 250 Kč</b>

Zdroj: vlastní

### 4.7.3 Tržby za projížďky na koních

S projížďkami na koních se počítá v 7 měsících v roce (duben – říjen), což je 214 dní. Jedna projížďka stojí 300 Kč/osobu. Počítá se v průměru s 1 projížďkou denně. Výše tržeb se vypočítá:

$$214 * 300 = 64\,200 \text{ Kč.}$$

Tabulka 25: Tržby za projížďky na koních

Délka sezóny	214 dní
Cena	300 Kč/osobu
<b>Tržby celkem</b>	<b>64 200 Kč</b>

Zdroj: vlastní

### 4.7.4 Tržby z pronájmu stanového místa

S pronájmem stanových míst se počítá 122 dní (červen – září). Cena na osobu je 120 Kč. K dispozici je 5 stanových míst, počítá se tedy s 10 lidmi. Výše tržeb se vypočítá:

$$122 * 120 * 10 = 146\,400 \text{ Kč.}$$

Tabulka 26: Tržby z pronájmu stanového místa

Délka sezóny	122 dní
Cena	120 Kč/osobu
Počet zákazníků	16
<b>Tržby celkem</b>	<b>146 400 Kč</b>

Zdroj: vlastní

#### 4.7.5 Tržby z pronájmu karavanového místa

S pronájmem karavanových míst se počítá 122 dní (červen – září). Cena za karavanové místo je 400 Kč/den. Je počítáno se 4 místy. Výše tržeb se vypočítá:

$$122 * 400 * 4 = 195\ 200 \text{ Kč.}$$

Tabulka 27: Tržby z pronájmu karavanového místa

Délka sezóny	122 dní
Cena	400 Kč/den
<b>Tržby celkem</b>	<b>195 200 Kč</b>

Zdroj: vlastní

#### 4.7.6 Tržby z prodeje produktů rostlinné a živočišné výroby

Výše tržeb se odhaduje v průměru na 50 000 Kč za rok.

## 4.8 Zisk

Tabulka je rozdělena do šesti období. V každém období je uvedena stejná výše předpokládaných tržeb. Dále je zde uveden přehled všech variabilních a fixních nákladů. Tabulka uvádí celkovou výši tržeb a celkovou výši nákladů. Rozdílem těchto dvou položek je hrubý zisk, nebo-li zisk před zdaněním. Je počítáno se stoprocentní obsazeností.

Tabulka 28: Stanovení hrubého zisku za 1. – 6. rok v Kč

<b>Položka</b>	<b>1. rok</b>	<b>2. – 3. rok</b>	<b>4. – 5. rok</b>	<b>6. rok</b>
Tržby za ubytování	4 104 000	4 104 000	4 104 000	4 104 000
Tržby za polopenze	1 040 250	1 040 250	1 040 250	1 040 250
Tržby za pronájem stanového místa	146 400	146 400	146 400	146 400
Tržby za pronájem karavanového místa	195 200	195 200	195 200	195 200
Tržby za jízdy na koních	64 200	64 200	64 200	64 200
Tržby za prodej produktů	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>TRŽBY CELKEM</b>	<b>5 600 050</b>	<b>5 600 050</b>	<b>5 600 050</b>	<b>5 600 050</b>
VN na ubytování	201 115	201 115	201 115	201 115
VN na polopenze	624 150	624 150	624 150	624 150
VN na pronájem stanového místa	13 420	13 420	13 420	13 420
VN na pronájem karavanového místa	18 544	18 544	18 544	18 544
Fixní náklady	3 386 658	3 785 283	3 625 283	3 311 558
<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>4 243 887</b>	<b>4 642 512</b>	<b>4 482 512</b>	<b>4 168 787</b>
<b>HRUBÝ ZISK</b>	<b>1 356 163</b>	<b>957 538</b>	<b>1 117 538</b>	<b>1 431 263</b>

Zdroj: vlastní



#### 4.8.1 Hrubý zisk při minimálních tržbách a variabilních nákladech

V následující tabulce je výše tržeb a nákladů upravena tak, aby agroturistické centrum vytvářelo stále zisk.

Tabulka 29: Vyjádření hrubého zisku při minimálních tržbách a variabilních nákladech

<b>1. rok</b>		
Celkem Tržby	5 600 050	71,5 %
Celkem VN	857 229	71,5 %
Celkem FN	3 386 658	
<b>Hrubý zisk</b>	<b>4 459 Kč</b>	
<b>2. - 3. rok</b>		
Celkem Tržby	5 600 050	80 %
Celkem VN	857 229	80 %
Celkem FN	3 785 283	
<b>Hrubý zisk</b>	<b>8 973 Kč</b>	
<b>4. - 5. rok</b>		
Celkem Tržby	5 600 050	76,5 %
Celkem VN	857 229	76,5 %
Celkem FN	3 625 283	
<b>Hrubý zisk</b>	<b>2 975 Kč</b>	
<b>6. rok</b>		
Celkem Tržby	5 600 050	70 %
Celkem VN	857 229	70 %
Celkem FN	3 311 558	
<b>Hrubý zisk</b>	<b>8 416 Kč</b>	

Zdroj: vlastní

Z tabulky je patrné, že v prvním roce mohou klesnout tržby na 71,5 %. Protože se fixní náklady nemění, musíme počítat celý rok příslušnou částku v celkové výši. V prvním roce při snížení na 71,5 % může být očekáván hrubý zisk 4 459 Kč.

V druhém a třetím roce jsou fixní náklady vyšší než v prvním roce, což je způsobeno vyššími odpisy. Dle výpočtu mohou tržby klesnout na 80 %, potažmo tím i variabilní náklady. Při tomto stavu může být očekáván hrubý zisk ve výši 8 973 Kč.

Ve čtvrtém a pátém roce jsou fixní náklady nižší než v předchozích dvou letech. Dle výpočtu mohou tržby klesnout na 76,5 %, aby byl podnik ziskový. Hrubý zisk může být očekáván ve výši 2 975 Kč.

V šestém roce jsou fixní náklady ještě nižší než v předcházejících letech. Dle výpočtu mohou tržby klesnout na 70 %. Hrubý zisk může být očekáván ve výši 8 416 Kč.

V případě, že by nebyla pokryta výše nákladů, tudíž by tržby byly nižší, přikročilo by se k opatřením, která by vzniku problému zabránila. Mohlo by se jednat například o nabídky ubytování prostřednictvím cestovní kanceláře nebo agentury.

## 4.9 Předpokládaná výnosnost podniku

V případě, že bude projekt realizován v roce 2010, sazba daně právnických osob bude 19 %. Při výpočtech budou brány plánované údaje z prvního roku podnikání.

Disponibilní zisk (hrubý zisk, zisk před zdaněním) je v prvním roce 1 356 163 Kč.

Tabulka 30: Potřebné údaje k výpočtům výnosnosti

<b>Položka</b>	<b>Údaj v Kč</b>
Čistý zisk	1 098 492
Vlastní kapitál	7 075 400
Celkový kapitál	14 175 400
Tržby	5 600 050
Cizí kapitál	7 100 000
Cash flow	1 445 592

Zdroj: vlastní

- **Čistý zisk**

Čistý zisk se vypočítá jako hrubý zisk snížený o daň z příjmu právnických osob.

$$1\,356\,163 - (1\,356\,163 * 0,19) = 1\,098\,492 \text{ Kč}$$

- **Cash flow**

Cash flow se vypočítá jako součet čistého zisku a odpisů.

$$1\,098\,492 + 347\,100 = 1\,445\,592 \text{ Kč}$$

#### **4.9.1 Ukazatele výnosnosti**

##### **Výnosnost vlastního kapitálu (ROE)**

Výnosnost vlastního kapitálu se vypočítá jako podíl čistého zisku a vlastního kapitálu.

$$1\,098\,492 / 7\,075\,400 = \underline{15,53 \%}$$

##### **Výnosnost celkového kapitálu (ROA)**

Výnosnost celkového kapitálu se vypočítá jako podíl čistého zisku a celkového kapitálu.

$$1\,098\,492 / 14\,175\,400 = \underline{7,75 \%}$$

##### **Výnosnost tržeb (ROS)**

Rentabilita tržeb se vypočítá jako podíl čistého zisku a tržeb.

$$1\,098\,492 / 5\,600\,050 = \underline{19,62 \%}$$

#### **4.9.2 Ukazatel zadluženosti**

##### **Zadluženost**

Zadluženost se vypočítá jako podíl cizího a celkového kapitálu.

$$7\,100\,000 / 14\,175\,400 = \underline{50,09 \%}$$

### 4.9.3 Ukazatel efektivity investice

#### Doba splacení investice

Doba splacení investice se vypočte jako podíl investic (aktiv) a cash flow, což je čistý zisk plus odpisy.

$$14\,175\,400 / (1\,098\,492 + 347\,100) = \underline{\underline{9,8 \text{ roku}}}$$

Výpočty v dalších letech nemohou být provedeny, protože nejsou známy další údaje o vývoji dani z příjmu právnických osob. Je známo jen to, že daň z příjmu právnických osob se bude vyvíjet klesajícím tempem, ale nejsou známá konkrétní čísla.

## 5 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo vypracování projektu podniku služeb se zaměřením na agroturistiku. Projekt obsahuje strukturu rostlinné a živočišné výroby včetně ubytovacích kapacit pro návštěvníky agroturistického centra. Obsahuje také kapacitní charakteristiky včetně ekonomiky provozu. Ze získaných údajů byla stanovena velikost pozemku, na kterém bude vystavena jak obytná, tak i hospodářská a zemědělská část. Celková plocha pozemku bude 10 hektarů.

Byla také sestavena organizační struktura, ve které bylo ustanoveno osm stálých zaměstnanců, což je majitel, tři vedoucí, hlavní kuchař, kuchař-číšník, recepční a pokojská a dva brigádníci, kteří budou zaměstnáni jen v měsících červenec, srpen a září. Všem zaměstnancům bude vyplácena pravidelná měsíční mzda. Dle zastávané funkce byla přiřazena všem zaměstnancům určitá činnost, kterou budou vykonávat.

Důležitou součástí bylo sestavení nabízených služeb, které bude agroturistické centrum poskytovat. Služby byly rozděleny na základní a doplňkové. Ze základních služeb se jedná o stravování a ubytování v penzionu, z doplňkových služeb jde především o práce na farmě, jízdu na koni, vypůjčování cyklistických kol, vypůjčování automobilu, provoz dětského hřiště, provoz dílny, rybaření a v neposlední řadě jde také o poskytování informačních služeb, kterých bude moci využít každý zákazník. Jedná se hlavně o poskytování informací o okolí, zakoupení map nebo doporučení k výletům. Návštěvníkům budou prodávány produkty rostlinné a živočišné výroby.

V ekonomické části práce je sestaven přehled aktiv a pasiv. Jsou zde vyjmenovány konkrétní položky, které tvoří rozvahu. V rozvaze je určena výše vlastního a cizího kapitálu. Poté byly vypočítány rovnoměrné odpisy dlouhodobého majetku. Odpisový plán je proveden pouze na 6 let, a to z toho důvodu, že po uplynutí této doby bude odpisována už jen budova, tudíž další léta budou odpisy ve stejné výši.

Následující část práce byla zaměřena na sestavení nákladů, tržeb a zisku z provozu agroturistického centra. Zprvce byly stanoveny variabilní náklady, které se týkaly provozu, ubytování, stravování, stanování a karavanů. Tyto náklady byly stanoveny na denní spotřebu v korunách na návštěvníka. Poté byly vypočítány

v celkové výši za rok. V práci je dále vypočítána výše fixních nákladů, které zahrnují položku odpisů, výše roční splátky úvěru a náklady na propagaci. Jsou zde zahrnuty i hrubé mzdy, mzdové náklady na sociální a zdravotní pojištění a náklady na krmení zvířat. Tyto tři položky, týkající se mezd a zvířat, musí být ročně odvedeny v plné výši, tudíž nezáleží na výkonu jednotlivých pracovníků ani zvířat. Největší položku fixních nákladů tvoří odpisy, hrubé mzdy a výše splátky úvěru. Nejnáročnější období pro podnikání bude druhý a třetí rok, a to proto, že odpisy budou na svém vrcholu.

V následující části byla řešena otázka tržeb. Jedná se především o tržby z ubytování, stravování, jízdy na koních, z pronájmu stanového místa, z pronájmu karavanového místa a byly také odhadnuty tržby z prodeje produktů zemědělské a živočišné výroby. Všechny náklady a tržby jsou uvedeny v tabulce, kde je vypočítána i výše hrubého zisku. Při výpočtech bylo počítáno se stoprocentní obsazeností. Protože se předpokládá, že úplná roční obsazenost není velice reálná, byl také vypočítán hrubý zisk při minimálních tržbách a variabilních nákladech. V prvním roce mohou tržby, tím pádem i variabilní náklady, klesnout na 71,5 %, při hrubém zisku 4 459 Kč. V druhém a třetím roce na 80 % při hrubém zisku 8 973 Kč. Ve čtvrtém a pátém roce na 76,5 % při hrubém zisku 2 975 Kč. V šestém roce mohou tržby, tím pádem i variabilní náklady, klesnout na 70 % při hrubém zisku 8 416 Kč. Možný pokles tržeb a variabilních nákladů je ovlivněn výši fixních nákladů. V případě, že by byl požadován větší možný pokles tržeb a variabilních nákladů, musela by být snížena výše fixních nákladů. Nabízí se několik řešení. Mohl by být vložen vyšší podíl vlastního kapitálu, aby výše úvěru nebyla tak vysoká. Dalším řešením by mohlo být snížení mezd, nebo u některých zaměstnanců by se mohlo přejít na mzdu závislejší na výkonu. Fixní náklady by se mohly také snížit o určitou výši nákladů vynaložených na propagaci. To záleží na konkrétních požadavcích na zviditelnění agroturistického centra. Mohlo by se také přikročit k opatření snížení počtu chovaných zvířat. Vše ale záleží na konkrétních podmínkách podnikání v daném období. Protože se počítá s neutrální verzí projektu, je stanovena zadluženost na 50 %. Při skutečné realizaci projektu, by se mohl poměr vlastního a cizího kapitálu změnit.

V poslední části bakalářské práce je řešena otázka ziskovosti agroturistického centra. Byly použity ukazatele výnosnosti, ukazatel zadluženosti a ukazatel efektivnosti

investice. Co se týká ukazatelů výnosnosti bylo zjištěno, že rentabilita vlastního kapitálu je 15,53 %, rentabilita celkového kapitálu je 7,75 % a výnosnost tržeb je pak 19,62 %. Výsledky ukazatelů se mohou ale změnit, a to podle poměru vlastního a cizího kapitálu. Neexistují žádné doporučené hodnoty, se kterými by se výsledky daly porovnat a říci tak, jestli jsou hodnoty optimální či nikoliv. U ukazatele zadluženosti byla vypočtena zadluženost podniku na 50,09 %. Tato výše je opět ovlivněna vyšší podílu cizího z celkového kapitálu. Jako poslední byla vypočítána doba splacení investice, která je 9,8 roku. Tento ukazatel by měl být samozřejmě nižší, ale protože se jedná o projekt zaměřený na výstavbu úplně nového agroturistického centra dá se očekávat, že doba splacení investice nebude krátká. Potencionální podnikatel by měl tedy počítat s tím, že jde o běh na dlouhou trať, tudíž musí brát v úvahu delší návratnost vloženého kapitálu.

Při využití tohoto projektu k realizaci, musí být uvedené údaje aktualizovány dle stávající situace a možností potencionálního zájemce projekt uskutečnit. Měl by být nastaven takový poměr mezi tržbami a variabilními a fixními náklady, aby bylo dosaženo zisku.

## 6 Summary

The aim of thesis was the development of enterprise services with a focus on agro-tourism. The project was initially designed for the number of animals and cultivated crops. In addition, had to be determined by the number of potential customers who will dwell in the house. The total area of land will be 10 hectares.

It was established organizational structure. Another very important part was to draw up the services offered, which will provide agro center. From basic services to the food and accommodation in the house, from other services is about the work on the farm, horseback riding, bicycle wheels borrowing, borrowing the car, running children's playground, running workshops, fishing and last but not least is also the provision of information services, which will benefit from each customer. Furthermore, as well as the sale of crop and livestock production. Another part of my work was to list the assets and liabilities. Then were calculated steady depreciation of fixed assets. The following work was aimed at drawing up costs, revenues and profits from the operation agro center. The following was addressed sales. This was mainly on sales of accommodation, meals, horse riding, rental state space, rental space and caravan were also estimated sales of agricultural products and livestock production.

In the last part of the thesis dealt with the question of profitability agro center. Have been used indicator of profitability, debt and an indicator of the effectiveness of the investment indicator.



## 7 Seznam použité literatury

### 7.1 Odborná literatura

1. HESKOVÁ, M. *Cestovní ruch*. Jindřichův Hradec: Fakulta managementu Jihočeské univerzity v Jindřichově Hradci, 1997. 84 s. ISBN 80-7040-233-4.
2. HESKOVÁ, M. a kol. *Cestovní ruch pro vyšší odborné a vysoké školy*. Praha: Fortuna, 2006. 223 s. ISBN 80-7168-948-3.
3. NĚMČANSKÝ, M. *Agroturistika*. Karviná: Slezská univerzita Opava, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 1996. 158 s. ISBN 80-85879-36-0.
4. NĚMEC, V. *Projektový management*. Praha: Grada Publishing a. s., 2002. 183 s. ISBN 80-247-0392-0.
5. ORIEŠKA, J. *Technika služeb cestovního ruchu*. Praha: IDEA SERVIS, 1999. 235s. ISBN 80-85970-27-9.
6. PÁSKOVÁ, M., ZELENKA, J. *Cestovní ruch: výkladový slovník*. Česká republika: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2002. 433 s.
7. STŘÍBRNÁ, M. *Venkovská turistika a agroturistika*. Praha: Profi Press, 2005. 65 s. ISBN 80-86726-14-2.
8. SVOZILOVÁ, A. *Projektový management*. Praha: Grada Publishing a. s., 2006. 349 s. ISBN 80-247-1501-5.
9. SYNEK, M. a kol. *Podniková ekonomika*. Praha: C. H. Beck, 2006. 463 s. ISBN 80-7179-829-4.

## 7.2 Internetové zdroje

10. Dostupné na <http://www.prazdninynavenkove.cz/ubytovani.php?oblast=4&druhubytovani=7&cena=0> (2008-10-8)
11. Dostupné na [http://www.projekty.herngroup.cz/projekty\\_dvougeneracni\\_rezidence/rezidence\\_u\\_jedli.html](http://www.projekty.herngroup.cz/projekty_dvougeneracni_rezidence/rezidence_u_jedli.html) (2008-11-4)
12. Dostupné na <http://www.stateklouka.cz/cenik.php> (2008-11-5)
13. Dostupné na <http://www.mlynsky-dvur.cz/index.php?categoryid=3> (2008-11-15)
14. Dostupné na <http://agroturistika.nafarmu.cz/> (2008-11-15)
15. Dostupné na <http://www.kolik-to-stoji.cz/kolik-stoji-kun/> (2009-3-12)
16. Dostupné na <http://www.neubauer.wz.cz/view.php?cislocclanku=2006070007> (2009-3-12)
17. Dostupné na <http://www.ranckostrcany.cz/tl/Kachny-na-prodej.htm?PHPSESSID=c88023ca318953ac924347ed87757dc0> (2009-3-13)
18. Dostupné na [http://www.parel.rejngroup.cz/inzerce\\_ovce\\_kozy](http://www.parel.rejngroup.cz/inzerce_ovce_kozy) (2009-3-14)
19. Dostupné na <http://kit.pef.czu.cz/~wbd54/mlecne.html> (2009-4-23)
20. Dostupné na <http://www.asz.cz/cs/ceny-komodit/mleko-pasterovane-polotucne-ceny-v-kc-l.html> (2009-4-23)
21. Dostupné na <http://www.asz.cz/cs/ceny-komodit/jogurt-bily-150-ml-ceny-v-kc-150-ml.html> (2009-4-23)
22. Dostupné na <http://asz.cz/cs/ceny-komodit/maslo-cerstve-ceny-v-kc-kg.html> (2009-4-23)
23. Dostupné na <http://asz.cz/cs/ceny-komodit/syr-eidamska-cihla-ceny-v-kc-kg.html> (2009-4-23)
24. Dostupné na <http://www.podnikatel.cz/firma/dane/special-reforma-pd-pravnicke-osoby/> (2009-5-10)
25. Dostupné na [http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/products/mortgage\\_loan.shtml](http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/products/mortgage_loan.shtml) (2009-5-24)

## 8 Seznam obrázků a tabulek

Obrázek 1: Nákres agroturistického centra	str. 27
Obrázek 2: Organizační struktura agroturistického centra	str. 31
Tabulka 1: Ceny za ubytování v penzionu	str. 35
Tabulka 2: Ceny za ubytování ve stanech a karavanech	str. 36
Tabulka 3: Ceny za stravování	str. 36
Tabulka 4: Ceny za jízdy na koních	str. 37
Tabulka 5: Ceny za vypůjčení kol	str. 38
Tabulka 6: Ceny za vypůjčení automobilu	str. 38
Tabulka 7: Ceny za vypůjčení rybářských potřeb	str. 39
Tabulka 8: Nabízené produkty rostlinné a živočišné výroby	str. 40
Tabulka 9: Přehled aktiv a pasiv	str. 41
Tabulka 10: Ovocné stromy a keře	str. 43
Tabulka 11: Přehled chovaných zvířat	str. 45
Tabulka 12: Odpisový plán	str. 48
Tabulka 13: Údaje o odpisech za šest let	str. 49
Tabulka 14: Variabilní náklady na provoz	str. 50
Tabulka 15: Variabilní náklady na ubytování	str. 51
Tabulka 16: Variabilní náklady na stravování	str. 52
Tabulka 17: Přehled hrubých mezd	str. 54
Tabulka 18: Náklady na chov zvířat na krmný den	str. 55
Tabulka 19: Fixní náklady za 1. rok	str. 55
Tabulka 20 : Fixní náklady za 2. – 3. rok	str. 56
Tabulka 21: Fixní náklady za 4. – 5. rok	str. 56
Tabulka 22: Fixní náklady za 6. rok	str. 57
Tabulka 23: Tržby za ubytování	str. 58
Tabulka 24: Tržby za polopenze	str. 59
Tabulka 25: Tržby za projížďky na koních	str. 59

Tabulka 26: Tržby z pronájmu stanového místa	str. 60
Tabulka 27: Tržby z pronájmu karavanového místa	str. 60
Tabulka 28: Stanovení hrubého zisku za 1. – 6. rok v Kč	str. 61
Tabulka 29: Vyjádření hrubého zisku při minimálních tržbách a variabilních nákladech	str. 62
Tabulka 30: Potřebné údaje k výpočtům výnosnosti	str. 63

## **9 Seznam příloh**

Příloha 1: Schéma hypoteční kalkulačky

## Přílohy:

Příloha 1: Schéma hypoteční kalkulačky

Komerční banka - Hypoteční kalkulačka - Windows Internet Explorer  
http://www.kb.cz/cs/app/mort\_calc.shtml

**KB** Hypoteční kalkulačka

Výpočet je pouze orientační.

CELKOVÁ CENA NEMOVITOSTI:	<input type="text" value="14 200 000"/>	Kč
VLASTNÍ PROSTŘEDKY:	<input type="text" value="7 075 400"/>	Kč
VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU:	<input type="text" value="7 124 600"/>	Kč
DOBA SPLATNOSTI:	<input type="text" value="30"/> let	
PLATNOST ÚROKOVÉ SAZBY:	<input type="text" value="5"/> let	
<hr/>		
VÝŠE ÚROKOVÉ SAZBY OD:	<input type="text" value="5,19"/>	%
MĚSÍČNÍ SPLÁTKA (ORIENTAČNĚ):	<input type="text" value="39 078"/>	Kč
VĚK KLIENTA:	<input type="text" value="40"/>	let
RIZIKOVÉ ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ:	<input type="text" value="3 206"/>	Kč / měsíc

[CHCI SJEDNAT SCHŮZKU](#) [TISK](#) [SMAZAT](#) [SPOČÍTAT](#)

Internet 100%

Zdroj: www.kb.cz