

# **Česká zemědělská univerzita v Praze**

Fakulta agrobiologie, potravinových a přírodních zdrojů

Katedra rostlinné výroby

## **Potenciál rozvoje soukromé farmy v podmínkách Podbrdsko**

The potential development of agricultural farm in terms Podbrdsko.

Diplomová práce

Vedoucí práce: Ing. Kateřina Pazderů, PhD.

Autor práce: Bc. Přemysl Jaroš

**2012**

## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Potenciál rozvoje soukromé farmy v podmínkách Podbrdská“ vypracoval samostatně a použil jen pramenů, které cituji a uvádím v přiložené bibliografii.

V Praze dne:

.....

Bc. Přemysl Jaroš – autor

## **Poděkování**

V rámci této stránky, bych rád věnoval poděkování vedoucí této diplomové práce Ing. Kateřině Pazderů, PhD., za poskytnutí cenných informací a vedení práce.

## **Souhrn**

Tato diplomová práce se zabývá stručným popisem Společné zemědělské politiky v rámci Evropské unie od počátku její historie až do současné doby. Zabývá se současnými poskytovanými dotacemi od EU v oblasti rozvoje venkova a podpory zemědělství. Je zde uveden přehled v oblasti agroturistiky, její využití a cílové skupiny zákazníků. V souvislosti s tématem agroturistiky a s tím spojeného podnikání, je zde uveden základní přehled o ekonomické analýze podniku.

Hlavní část této diplomové práce tvoří návrh investičního záměru v oblasti agroturistiky. Tento investiční záměr počítá s přestavbou rodinného domu, který je situován ve Středních Čechách v obci Obecnice, na malokapacitní ubytovací zařízení o kapacitě 20 lůžek. Návrh přestavby ustájení koní, půjčovnu kol, lyžařského vybavení a občerstvení. Také navrhuje zřízení chovu koz o velikosti (20 ks) a (5 ks) koní. K rodinnému domu patří přilehlé pozemky o rozloze 54 ha. V návrhu investičního záměru jsou brány v úvahu již zmíněné dotace.

Konkrétní parametry navrhovaného investičního záměru jsou podrobně ekonomicky vyhodnoceny. Investiční záměr byl vyhodnocen z pohledu dvou variant. První varianta (s využitím dotací), druhá varianta (bez dotací). Za předpokladu, že investiční záměr bude moci využít jednorázové dotace z Evropských fondů, lze tento investiční návrh doporučit k realizaci. Jeho návratnost stanovená na základě spočítaných průměrných celkových tržeb se pohybuje v případě využití dotací kolem třetího a čtvrtého roku od uvedení agroturistické farmy do provozu. V případě druhé varianty, návratnost tohoto návrhu bude ve výrazně delším časovém období, konkrétně mezi 16. – 17. rokem od uvedení farmy do provozu. V případě varianty bez dotací, nemá tento navrhovaný investiční záměr, tak velké opodstatnění v podobě vhodně investovaných finančních prostředků a jejich případné návratnosti.

Poznatky a zhodnocení, které jsou zde uváděny, platí pouze v programovacím období 2007-2013. Hodnota a podmínky poskytovaných dotací se mohou v dalším programovacím období výrazně změnit.

## **Klíčová slova**

Společná zemědělská politika, agroturistika, dotace EU, EAFRD, cestovní ruch, Podbrdsko.

## **Summary**

This thesis deals with a brief description of the Common Agricultural Policy in the European Union since the beginning of its history until the present time. It deals with current subsidies provided by the EU's rural development and agricultural support. There is an overview of agro-tourism, its use and target customer groups. In connection with the theme of rural tourism and related businesses, there is provided a basic overview of the economic analysis firm.

The main part of this thesis consists of draft investment plan for rural tourism. The investment plan includes rebuilding the house, which is situated in Central Bohemia in the village Obecnice on small-scale accommodation facilities with a capacity of 20 beds. Draft horses rebuilding housing, rent bikes, ski equipment and refreshments. It also proposes the establishment of a goat in size (20 pieces), and (5 pieces) horses. The family home is adjacent land with an area of 54 ha. The draft investment plan are taken into account the above-mentioned grant.

The specific parameters of the proposed investment project is economically evaluated in detail. The investment project has been evaluated from the perspective of two variants. The first variant (with the use of subsidies), the second variant (without subsidies). Assuming that the investment plan will be able to use one-time subsidies from European funds, the investment proposal can be recommended for implementation. His return determined on the basis of average total revenues, calculated moves in the case of using subsidies around the third and fourth year since the introduction of agro-tourist farm operation. For the second variant of this proposal will return to a much longer period, namely between 16. – 17. year since the farm in operation. In the case of the variant without subsidies, not the proposed investment project, so much justification in the form properly invested funds and their eventual return.

The knowledge and appreciation, which are presented here applies only in the programming period 2007-2013. The value and terms of subsidies may be in the next programming period significantly changed.

## **Keywords**

The Common agricultural policy, agricultural tourism, EU subsidies, EAFRD, tourism, Podbrdsko.

## OBSAH

<b>1</b>	<b>Úvod.....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Cíl práce.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Literární přehled.....</b>	<b>10</b>
3.1	Společná zemědělská politika EU .....	10
3.1.1	Historie .....	10
3.1.2	Agenda 2000.....	12
3.1.3	Strukturální fondy.....	13
3.1.4	Regionální politika EU a ČR.....	14
3.1.5	Strukturální politika v období (2000 – 2006) .....	15
3.1.6	Současná podoba strukturální politiky (2007 – 2013).....	16
3.1.7	Program rozvoje venkova ČR (2007 – 2013).....	17
3.1.8	EAFRD, EAGF a EFF .....	18
3.2	Agroturistika.....	19
3.2.1	Podnikání v agroturistice .....	20
3.2.2	Zájmové skupiny potenciálních turistů .....	20
3.3	Ekonomická analýza a investiční záměr.....	22
3.3.1	Rozvaha .....	22
3.3.2	Výkaz zisků a ztrát .....	23
3.3.3	Jiné podklady pro ekonomickou analýzu .....	23
3.3.4	Metody ekonomické analýzy.....	23
3.3.5	Extenzivní ukazatele.....	24
3.3.6	Ukazatele fondů finančních prostředků.....	24
3.3.7	Poměrové ukazatele .....	25
3.3.7.1	Ukazatele rentability.....	25
3.3.7.2	Ukazatele likvidity.....	26
3.3.7.3	Ukazatele aktivity .....	26
3.3.7.4	Ukazatele zadluženosti .....	27
3.3.8	Investiční záměr.....	28
<b>4</b>	<b>Zhodnocení podkladových údajů .....</b>	<b>29</b>
4.1	Charakteristika území a projektu .....	29
4.2	Navrhovaný investiční záměr .....	30
4.3	Analýza okolí.....	30
4.3.1	Administrativní členění dle NUTS - EU .....	30
4.3.2	Volnočasové možnosti v okolí .....	32
4.3.3	CHKO a ÚSES v zájmovém území.....	33
4.3.4	Klimatická oblast a klimatický region.....	34
4.4	Potenciální konkurence v okolí farmy.....	35
4.5	Financování investičního záměru .....	36
4.6	Poskytované služby .....	36
4.7	Lidské zdroje .....	37
4.8	Cílové skupiny zákazníků.....	37
4.9	Propagace.....	38

<b>5</b>	<b>Vlastní projekt.....</b>	<b>39</b>
5.1	Ekonomické zhodnocení budoucího investičního záměru .....	39
5.1.1	Výchozí stav (před záměrem).....	39
5.1.2	Dotace z Evropských fondů.....	40
5.1.3	Nutné jednorázové náklady, spojené s investičním záměrem .....	40
5.1.4	Roční provozní náklady.....	42
5.1.5	Fixní náklady .....	45
5.1.6	Ceník nabízených služeb .....	46
5.1.7	Tržby.....	47
5.1.8	Návratnost vložených investic.....	51
5.2	SWOT analýza.....	53
5.3	Shrnutí ekonomické analýzy .....	54
<b>6</b>	<b>Diskuse .....</b>	<b>55</b>
<b>7</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>58</b>
<b>8</b>	<b>Seznam literatury.....</b>	<b>59</b>
<b>9</b>	<b>Seznam použitých zkratk .....</b>	<b>63</b>
<b>10</b>	<b>Seznam samostatných příloh .....</b>	<b>66</b>

# 1 Úvod

Tématy, jako je Společná zemědělská politika Evropské unie a podpora rozvíjejících se regionů v rámci tohoto Společenství se zabývalo mnoho autorů, které zde uvádím. (Pinder, 1991; Armstgrong, 1993; Blažek, 1999; Lukáš a Neumann, 2000; Fennel, 2002; Neumann, 2004; Doucha and Divila, 2005; Hix, 2005; Vaz et al., 2005; Baldwin and Wyplozs, 2006; König a kol., 2006; Wokoun, 2006; Chvojková a Květoň, 2007; Garzon, 2007; Marek a Kantor, 2007; Wokoun a kol., 2008; Boháčková a Hrabánková, 2009) a další.

Vzhledem k tomu, že Evropská unie stále více spolupracuje na úrovni Společné zemědělské politiky s ostatními členskými státy, je toto téma spolupráce v současné době velmi aktuální. Posledních několik let zemědělská politika Evropské unie výrazně zasahuje do zemědělství v ČR a to hlavně za pomoci dotačních titulů, případně pomocí tzv. kvót. Tyto dotace jsou zatím stále velkorysé a stimulují české zemědělské subjekty k rozvoji. Tato Společná zemědělská politika, má také za cíl podporovat rodinné podniky a to z důvodu výrazně odlišných vztahů majitelů k půdě a přírodě.

Tato diplomová práce nás seznamuje se Společnou zemědělskou politikou EU a to od jejího vzniku, přes její vývoj až do současnosti. Dále se také zabývá dotačními tituly, které poskytovala a poskytuje EU České republice, v souvislosti s rozvojem venkova a podporou zemědělství. Nahlíží na tyto dotace jako celek a vytváří jejich přehled. Dále je náplní diplomové práce stručné seznámení s ekonomickou analýzou zemědělského podniku, která je následně aplikována i na konkrétním navrhovaném investičním záměru v podobě vybudování agroturistické farmy. Tato farma bude zřízena ze stávajícího rodinného domu s přílehlými pozemky o velikosti 54 ha. Tento objekt se nachází ve Středních Čechách v obci Obecnice, tato oblast se také nazývá Podbrdsko. Součástí této práce bude realizace projektu investičního záměru a rozvoje rodinné farmy v oblasti agroturistiky. Tento investiční záměr bude navržen za pomoci dotací z Evropské unie. Projekt nahlíží na navrhovaný investiční záměr hlavně z ekonomického pohledu a zhodnocení. Obsahuje několik variant, které počítají s různým vývojem z pohledu spočítaného průměrného hrubého zisku a dotací, aby bylo možné stanovit, za jakých podmínek by tento zemědělský subjekt byl schopen nejen existence, ale také prosperity.



## 2 Cíl práce

Hlavní cíl této práce je vytvořit návrh investičního záměru. Investiční záměr má podobu přestavby rodinného domu na agroturistickou farmu. Tento projekt bude obsahovat několik variant odhadovaného budoucího vývoje z pohledu spočítaného průměrného dosahovaného zisku a případných dotací od Evropské unie. Stanovuje, za jakých podmínek by mohl být tento investiční záměr realizován a jaká kritéria by bylo nutné splnit v následujících letech, aby byl záměr ziskový, případně kdy dojde k návratu investic. Dalším cílem práce je vypracovat přehled Společné zemědělské politiky Evropské unie od počátečních myšlenek až po současné dění v rámci vztahu ČR, EU a regionálního rozvoje.

### **3 Literární přehled**

Literární přehled se zaměřuje na Společnou zemědělskou politiku EU, od jejího počátku až po současnost. Shromažďuje přehled současných důležitých podpůrných programů regionálního rozvoje. Také se zabývá oblastí agroturistiky a ekonomické analýzy podniku.

#### **3.1 Společná zemědělská politika EU**

Existuje velké množství důvodů, proč vyspělost hospodářství a průmyslu se liší mezi jednotlivými regiony Evropské unie. Evropská komise podporuje a již podpořila řadou programů a předpisů snížení rozdílů mezi jednotlivými regiony. Obavy o trvalé problémy s rozdíly v jednotlivých regionech EU se postupně proměnily v novou politickou perspektivu v podobě Strukturálních fondů. Tyto fondy umožňují jemnější doladění s ohledem na konkrétní místní podmínky. Tento přístup je založen na odlišném postupu a rozvojových příležitostech mezi evropskými regiony a jejich ekonomickými účastníky. Je snaha vytvářet vyšší míru flexibility (Vaz et al., 2005). Harmonický rozvoj Společenství sleduje a rozvíjí činnost vedoucí k zvyšování svých sil hospodářské a sociální soudržnosti. Toto společenství sleduje hlavně rozdíly mezi samotnými státy a úrovní jejich rozvoje, snaží se tyto rozdíly zmenšovat a zmírňovat dopady těchto rozdílů na regiony, které se nachází v nejméně vhodné situaci (Lukáš a Neumann, 2000).

##### **3.1.1 Historie**

Historie Společné zemědělské politiky sahá až do roku 1957. V těchto letech se zrodily první myšlenky na Evropské společenství a také propojené zemědělské politiky. Konkrétně to byl záměr Římských smluv, které byly podepsány 25. 3. 1957. Jedna smlouva zakládala Evropské hospodářské společenství a druhá, která zakládala Evropské společenství pro atomovou energii. Obě tyto Římské smlouvy vstoupily v platnost 1. ledna 1958. Smluvními stranami těchto dohod bylo šest států Francie, Spolková republika Německo, Itálie, Belgie, Lucembursko a Nizozemsko (Fala a Pitrová, 2006). V roce 1957 vznikl také Evropský fond

pro regionální rozvoj (ERDF). Tento fond se stal stěžejním nástrojem regionální politiky Evropského společenství. Zpočátku se veškeré zásahy regionální politiky soustředily do oblasti samotného řešení problémů. Teprve později se regiony intervenovali, aby se s problémy vypořádaly s použitím vlastních sil (Boháčková a Hrabánková, 2009).

Posláním Evropského společenství je zavedení společného trhu a postupnému odbourávání rozdílů mezi členskými státy a jejich politikami. Podporovat nepřetržitý, vyvážený růst, vyšší stabilitu a harmonický rozvoj hospodářských činností v tomto Společenství a rychlejší zvyšování životní úrovně. V jednom ze článků Římské smlouvy je i zavedení Společné zemědělské politiky (Hix, 2005).

Podle Hixe (2005), smlouva o Evropském hospodářském společenství (Římská smlouva) má základní cíle společné zemědělské politiky následující:

- Zvyšování produktivity zemědělství a zajišťováním zemědělského rozvoje za pomoci technického pokroku.
- Optimální využití pracovní síly a jiných výrobních činitelů.
- Zajištění odpovídající úrovně zemědělců za pomoci zvyšování individuálních příjmů těmto osobám.
- Zajištění plynulého zásobování.
- Stabilizace trhů.
- Zajištění dodávky za výhodné ceny.

Tyto cíle výše jmenované byly postupně naplňovány. Následně se také výrazně zvýšila vlastní produktivita zemědělství díky vědeckotechnickému rozvoji. Toto souviselo s podporou zaměřenou na vlastní výrobní kapacity (Keller et al., 1999). Z vývoje Společenství a jeho zemědělství v předchozích letech bylo zřejmé, že vytyčené cíle nebyly dostatečně plněny.

V období 1967 a 1968 dostal tehdejší evropský komisař pro zemědělství Mansholt pověření vypracování analýzy tehdejšího stavu Společné zemědělské politiky. Spolu s analýzou měl předložit plán na odstranění negativních důsledků tzv. Mansholtův plán (Fennell, 1997). Tento plán cílil na snižování počtů zaměstnanců v zemědělství, snížení obdělávané půdy, nepodporovat nevýnosné podniky, modernizaci zemědělství a snažil se podpořit větší podniky, aby docházelo soustředění menších celků do větších. K těmto cílům chtěl zemědělce motivovat pomocí grantů a levných úvěrů (Pinder, 1991). Mansholtův plán přes všechnu snahu nebyl úspěšný a to kvůli vlně odporu reformou dotčených skupin a států. Pro tyto uskupení byl předchozí systém velmi výhodný a chystané reformy jim příliš nevyhovovaly (Fiala a Pitrová, 2006). Nadále tedy většina problémů v zemědělství přetrvávala. Velmi rostly celkové výdaje a bylo spoustu přebytků zemědělské výroby, které společenství nebylo schopné spotřebovat. Ve Společenství se našli státy jako Německo a Francie, tyto státy systém podporovaly a neměly důvod se snažit o větší reformy. Naproti tomu Holandsko a Británie systém nepodporovaly a usilovaly o regulaci systému podpor (Garzon, 2007). V osmdesátých letech tedy došlo k přijetí určitých reforem, které už počítaly s nadbytkem potravin a stanovovaly kvóty, aby předcházely nadvýrobě. Tyto kvóty měly však i své nevýhody a to hlavně v podporování velkých podniků na úkor rodinných (Neumann, 2004). Posledním velkým stimulem předtím, než přišla Agenda 2000, byly neshody v rámci tzv. GATT (General Agreement on Tariffs and Trade – Všeobecná dohoda o clech a obchodu). Výsledek v rámci dohod přinesl uvolnění na světových trzích se zemědělskými produkty. K těmto krokům došlo proto, že členské země Společenství přistoupily na snížení, případně i úplného zrušení svých dovozních cel (Svatoš a kol., 2009).

### **3.1.2 Agenda 2000**

Společnou zemědělskou politiku po celou dobu její existence provázejí různé úpravy a doladování v podobě reforem, jejich důvod tkví v problémech odlišných charakterů. Například v roce 1985 bylo skladováno na území EU přibližně 18,5 mil. tun obilovin. Číslo bylo příliš vysoké, a proto se přikročilo ke zkrmování obilovin hospodářskými zvířaty. To mělo zásadní dopad na rozpočet Společenské zemědělské politiky a také rozpočty občanů (Baldwin and Wyploz, 2006).

Jedna ze zásadních reforem, která měla reagovat na prohlubování a sladování Společné zemědělské politiky je právě Agenda 2000. Tato reforma reagovala na nově vzniklé situace a členila se na tři ucelené části. Jedna část se soustředila na nové kandidátské země, které se v té době chystaly přistoupit, upravovala jejich přístupovou strategii a zaměřovala se i na podporu těchto zemí. Druhá část se věnovala na samotnou Společnou zemědělskou politiku v rámci vnitřních částí EU. Poslední část posuzovala možné dopady na Společnou zemědělskou politiku, které přinese připojení kandidátských zemí (König a kol., 2006). Agenda 2000 se budovala na čtyřpilířovém modelu evropského zemědělství. Tento model zahrnoval požadavek na mnohofunkčnost Společné zemědělské politiky. Vytvoření zemědělství schopného konkurence na trzích ale zároveň, aby byla budována šetrnost k životnímu prostředí. Dalším kritériem upřednostňování středního a malého podnikání, tedy rodinného farmaření. Toto byl rozdílný krok oproti dřívějším modelům. Také jeden z požadavků směřoval k užšímu propojení rozvoje venkova spojeného s rozvojem zemědělství (Neumann, 2004).

Přistoupení České republiky k Evropské unii se odehrávalo v roce 2004. Společně s ČR přistupovalo k tomuto Společenství dalších devět států. Konkrétně se jednalo o Estonsko, Kypr, Lotyšsko, Litvu, Maďarsko, Maltu, Polsko, Slovinsko a Slovensko. Počet obyvatel EU vzrostl o 20 %. HDP se však zvýšilo jen o 5 % a průměrný příjem na osobu dokonce klesl v EU o 10 % (Marek a Kantor, 2007).

### **3.1.3 Strukturální fondy**

Wokoun (2006) pojednává o vzniku strukturálních fondů takto. Reformy regionální politiky, které byly v rámci první reformy uskutečněné v roce 1988, měly snahu nalézt účinnější způsoby uskutečňování integračních cílů. Tímto rozhodnutím došlo ke sjednocení regionální politiky s částí sociální a částí zemědělské politiky do strukturální politiky. Druhá zásadní reforma proběhla v roce 1993, která zvýšila podíl na celkových výdajích EU a s tím se i stupňovala snaha účinněji vynakládat finanční prostředky. Jako jeden z hlavních nástrojů pro hospodářskou a sociální soudržnost v rámci regionální a strukturální politiky jsou Strukturální fondy. Tyto fondy jsou určeny pro chudší či jinak znevýhodněné regiony. Další nástroj na překonávání rozdílů mezi regiony nejen v zemědělství je tzv. Fond soudržnosti. Oba tyto nástroje usilují o snižování regionálních rozdílů, podporou infrastruktury,

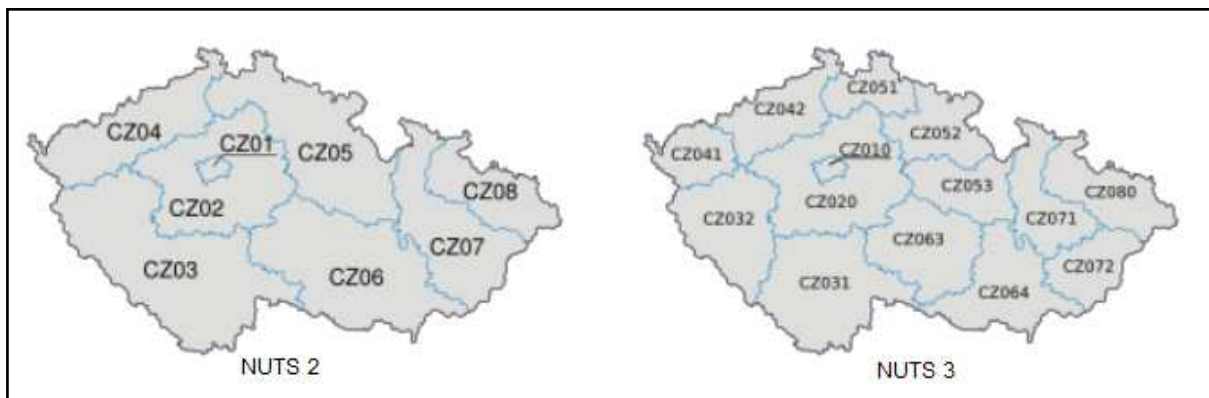
podnikatelského a výrobního prostředí, zlepšování životního prostředí a také investice do lidských zdrojů.

Aby mohla Evropská komise snižovat rozdíly mezi slabšími regiony, musela je nejdříve klasifikovat a identifikovat. Pro tyto potřeby byly definovány různé typy regionů, které jsou vůči ostatním postiženy. Definovala regiony na zaostalé regiony, regiony poznamenané průmyslovým úpadkem, periferní regiony, pohraniční regiony nacházející se na vnějších hranicích Společenství, poznamenané urbanistickými problémy a venkovské regiony (Armstrong, 1993).

Přibližování ekonomické úrovně ČR směrem k západoevropskému průměru je hlavním cílem ekonomické přeměny. Zásady regionální politiky jsou v ČR stanoveny v zákoně č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, v platném znění. Tento zákon stanovuje podmínky pro poskytování podpory regionálnímu rozvoji. Definuje programové dokumenty na celostátní úrovni (Hučka, 2001).

### **3.1.4 Regionální politika EU a ČR**

V roce 1988 byla v Evropské unii zavedena tzv. Nomenklatura územních statistických jednotek (NUTS). Tento systém byl zaveden z důvodu statistického monitorování, ekonomických a sociálních analýz pro vzájemná porovnávání jednotlivých regionů. Tato zvolená metodika pro statistickou službu EU (EUROSTAT). Tato nomenklatura zařazuje regiony s různou úrovní a stanovuje jim cíle podle regionální a strukturální politiky EU. Na tomto základě jsou stanoveny podmínky pro každý region v rámci čerpání finančních prostředků z EU. Jednotky NUTS vycházejí z územně správních úrovní a z jejich schopností se doplňovat. Každá z úrovní má také stanovenou minimální a maximální počet obyvatel pro určitou jednotku v členění NUTS (Wokoun a Mates, 2006). Společná zemědělská politika stojí v popředí zájmů Společné zemědělské politiky rozvoje venkova (Doucha and Divile, 2005).



Obrázek č. 1 – Správní členění ČR podle NUTS 2 a NUTS 3. Zdroj: <http://cs.wikipedia.org/wiki/CZ-NUTS>.

NUTS	územní jednotka	počet jednotek
NUTS 0	stát	1
NUTS 1	území	1
NUTS 2	oblast	8
NUTS 3	kraj	14
LAU		
LAU 1	okresy	77
LAU 2	obce	6 249

Tabulka č. 1 – Rozsah území podle označení EU. Zdroj: <http://www.nuov.cz/klasifikace>.

Jak můžeme vidět na obrázku č. 1 území ČR je rozděleno na osm celků NUTS 2 tzv. regionů soudržnosti. Pro správu a realizaci programů rozvoje regionů existují Regionální rady. Tyto Regionální rady mají za úkol vybírat kvalitní projekty a přiznávat dotační pomoc z EU. Dále naplňují dohled nad prováděním programů podle vlastních operačních programů pro daný region (Wokoun, 2006).

### 3.1.5 Strukturální politika v období (2000 – 2006)

V těchto letech příspěvky od Evropské unie měli formu zpravidla nenávratné přímé pomoci. Pokud regiony spadali do cíle 1, tedy do členění NUTS 2 a NUTS 3 mimo Prahu, mohli čerpat 75 % celkových nákladů a 50 % veřejných nákladů. Pro region Praha, který patřil do cíle 2 a 3, bylo čerpání omezeno na maximálně 50 % celkových nákladů a minimálně 25 % veřejných nákladů. Česká republika spadající též do Fondu soudržnosti

mohla činit výše pro investice v cíli 1 – 80 %. Toto se dále v rámci ČR ještě členilo podle jednotlivých odvětví. Pro toto období platila zásada N + 2. Tato zásada znamenala, že prostředky na které vznikl nárok ze strukturálních fondů, mohly být čerpány i ve dvou následujících letech od doby, kdy došlo k jejich přidělení (Boháčková a Hrabánková, 2009).

Regiony jako Švédsko, Finsko, Severní Irsko a Irsko měly následující problémy. Nadprůměrná nezaměstnanost, nedostatek služeb pro podniky i jednotlivce a nedostatečná infrastruktura. Dle předpokladů strukturální fondy měly stimulovat a pomoci nastartovat ekonomické aktivity (Marek a kol., 2004).

### **3.1.6 Současná podoba strukturální politiky (2007-2013)**

Víceletý finanční plán, konkrétně se jedná o sedmileté časové období. Evropská rada konečnou podobu návrhu schválila v roce 2005. Evropská unie proto toto období má vyčleněnu částku 862,4 miliardy eur, což je 21,5 biliónu korun (kurz 25 Kč). Na regionální politiku bylo určeno přibližně 40% této částky. Česká republika do rozpočtu EU ročně odvádí 1,2 miliardy eur. Zpět do ČR na přímé platby pro zemědělce jde 550 miliónů eur a další 2,5 miliardy eur je možné z rozpočtu čerpat na základě schválených a realizovaných projektů. Evropská unie financuje maximálně 85% finančních prostředků v rámci realizovaných aktivit regionální politiky. Za období 2007 - 2013 může ČR čerpat až 26,69 miliard eur, ale musí se na čerpání podílet ze zbylých 15%, tedy asi čtyřmi miliardami eur (Přichystal, 2008).

Cíle regionální politiky pro roky 2007 – 2013 v Evropském společenství jsou podle Wokouna (2008) stanoveny takto:

- Prvním cílem je tzv. Konvergence. Fond soudržnosti, Evropský fond regionálního rozvoje a Evropský sociální fond. Jedná se o podporu tvorby a růstu pracovních míst v nejméně rozvinutých členských zemích unie. Nejméně rozvinuté jsou definovány tím, že mají menší HDP než 75%. V ČR se jedná o všechny kraje mimo hlavní město Prahu.
- Druhým cílem je tzv. Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost. Evropský fond regionálního rozvoje a Evropský sociální fond. Tento cíl



podporuje ekonomické změny v městských a venkovských oblastech, které nespadají pod první cíl. Tedy v České republice se jedná o hlavní město Prahu.

- ▶ Třetím cílem pro období 2007 – 2013 je Evropská územní spolupráce. Evropský fond regionálního rozvoje. Zde se jedná o podporu integrovanosti EU, podpoření spolupráce přeshraničních regionů, meziregionální a mezinárodní úrovni.

Podle Provazníkové (2009), se možnosti získávání finančních prostředků z EU ve formě dotací v takovémto rozsahu a s takovými podmínkami nejspíše již nebudou opakovat. Ukazuje to na příkladu toho, že Evropská unie se nadále rozšiřuje a to o státy i mnohem chudší, než Česká republika. Podle Königa a Laciny (2004), byly v tomto období nově zavedeny stropy pro samostatné cíle. Původních třináct iniciativ bylo přetransformováno na pouhé čtyři. Tato změna odráží změnu velikosti populace žijící v těchto regionech. Z původních 50 % na plánovaných 40,4 %. Evropská komise tímto sleduje omezení podpory z minulého období, tak aby byla koncentrována na menší plochu a soustředěna na nejvíce postižené oblasti.

### **3.1.7 Program rozvoje venkova ČR (2007 – 2013)**

Rozvojové programy neboli operační programy, jsou detailně vypracované návrhy, jakým způsobem se dosáhne ke zmírnění rozdílů mezi regiony v konkrétní oblasti. Tyto operační programy mají stanoveny přehledy kvantitativních ukazatelů, předpokládá jejich dosažení. V těchto programech je také popsána jejich realizace a kdo zodpovídá za kontrolu. Programy se člení na podprogramy a dále na opatření (Blažek, 1999).

Rozvojové programy obsahují analýzu území. Tato zhodnocení vymezuje tzv. SWOT analýza, která definuje slabé a silné stránky těchto území. Na tomto základě je postavena celková strategie a rozvoj této dotčené lokality. Evropská komise tyto programy následně posuzuje a schvaluje (Chvojková a Květoň, 2007).

Operační programy a jejich rozdíly v jednotlivých zemích, jsou dosti zásadní. Například Itálie má padesát operačních programů naproti tomu Dánsko má jen dva. Počet se dále také liší v různých tzv. programovacích obdobích. Česká republika měla pro zkrácené

programovací období 2004 – 2006 pět operačních programů. V současném období pro roky 2007 – 2013, jich má k dispozici 26 (Potluka a Pělucha, 2007).

Mezi základní dokumenty, které vytvářejí systémový, legislativní a institucionální rámec regionálních politik v ČR patří dokumenty vznikající kolem roku 2000. Zákon číslo 129/2000 Sb., o krajích (krajské řízení). Další je zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), zákon č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze. Jako stěžejní předpis je zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje (Wokoun, 2008).

### **3.1.8 EAFRD, EAGF a EFF**

V současném programovacím období 2007 – 2013, přibyl relativně mladý fond EAFRD, vedle fondů jako EAGF (Evropský zemědělský garanční fond) a EFF (Evropským rybářským fond). Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova se stal samostatnou jednotkou, není součástí strukturálních fondů. EAFRD zahrnuje bývalý operační program Rozvoje venkova a multifunkčního zemědělství. Spadá pod něj také iniciativa LEADER, která působí ve venkovských oblastech. Tento fond nyní zahrnuje oblasti NATURA 2000 a další změny. Fond tedy již nepřiděluje finanční prostředky pouze zemědělcům (Jakobe a kol., 2009).

Efektivní realizace Programu rozvoje venkova České republiky v období 2007 – 2013 zajišťuje jeho rozdělení do jednotlivých os, podle odvětví. Tyto osy jsou následující:

- Osa 1 má vyčleněnu částku 630 milionů eur. Tato částka se bude soustřeďovat na vytvoření silného zemědělsko potravinářského průmyslu a dynamického prostředí. Modernizace zemědělství a uplatňování inovací. Část prostředků by měla jít na zdokonalování lidských zdrojů vědomostí a snížení průměrného věku pracujících v zemědělství.
- Osa 2 přispívá finančními prostředky ve výši 1 554 milionů eur. Soustřeďuje se na ochranu podzemních a povrchových vod. Zaměřuje se na kontrolu eroze a vhodné využití zemědělské půdy. Dále také se tato osa zaměřuje na podporu životního prostředí, rozvoji biodiverzity a zachovávání venkovské krajiny. Vhodné využití obnovitelných zdrojů energie.

- Osa 3. Zde je vyčleněno 477 milionů eur. Opatření se týkají podpory venkovských oblastí a širšího okolí. Tato opatření budou zaměřena na tvorbu nových pracovních míst. Zvyšování kvality života na venkově a také vzdělávání v oblasti rozvoje venkova. Také zvyšování agroturistiky a cestovního ruchu. Podpora již existujících mikropodniků nebo vznikajících podniků. Rozšiřování služeb občanského vybavení i spolkové a církevní aktivity. Zpracovávání biomasy, odpadová hospodářství až po revitalizaci. Osvěta přírodního a kulturního dědictví.
- Metoda LEADER má rozpočet 140 milionů eur. Tato metoda je začleněna do všech tří os a v rámci nich je rozdělována (Jakobe a kol., 2009).



Obrázek č. 2 – Rozdělení jednotlivých os v EAFRD. Zdroj: <http://www.kis-olomoucky.cz>.

### 3.2 Agroturistika

Turistika spojená s venkovským prostředím by měla splňovat určitá kritéria. Jedno z kritérií, že by měla být umístěna do venkovských oblastí. Měla by být spojená se zvláštními rysy venkovského života jako je malovýroba, otevřený volný prostor, dbát na kontakt s přírodou, tradiční zvyklosti, místní způsoby a dědictvím minulosti. Udržování se ve spojení s místními rodinami. Rozvíjena s cílem zajistit v dlouhodobé perspektivě rozvoj této oblasti a být řízena na místní úrovni. Na venkovskou turistiku by mělo být pohlíženo, jako na nástroj ochrany přírody a krajiny. Snažit se dávat dohromady ekonomiku a historii daného místa.

Agroturistika v podstatě znamená, že jde o formu cestovního ruchu, který je ve spojení se zemědělstvím. (Stříbrná, 2005).

### **3.2.1 Podnikání v agroturistice**

Doprovodné programy v oblasti agroturistiky jsou výborným nástrojem na zpestření pobytu a zároveň propojení návštěvníků s přirozeným zemědělským zázemím. Umožňují bližší seznámení se s životem na venkově. Toto obzvláště v dnešní době s přibývajícím obyvateli měst nabývá na stále větším zájmu a významu (Stříbrná, 2005).

Obce, v kterých je vhodné provozovat agroturistiku je velké množství. Je důležité, aby se dostali do širšího povědomí návštěvníků. Proto je nutné dosáhnout objevení této lokality turisty, aby došlo k objevení její přitažlivosti. Důležitá je infrastruktura za památkami, krajinou a krásným prostředím k tomu všemu je nutné zajistit ubytovací kapacity na vhodné úrovni. Pro ještě větší zpestření pobytu zvolit vhodné doprovodné programy. Pokud se agroturistika provozuje v rámci obce nabídkového typu, je důležité být v souladu s místními obyvateli a také zastupiteli. Všechny tyto faktory se výrazně podílejí na úspěšnosti podnikání v oblasti agroturistiky (Brabencová, 1998). Turisticky nejvyspělejšími státy světa jsou USA, Francie, Španělsko, Itálie, Velká Británie a Rakousko. Z těchto států je možné brát si příklad a sledovat jejich fungování agroturistiky. Například v Rakousku je velmi oblíbená dovolená na venkovském dvoře s intenzivní nabídkou služeb. Oblast agroturistiky se zde organizuje díky soukromému podnikání farmářů, jako doplňková aktivita (Mach, 1993).

### **3.2.2 Turisté využívající služeb farmy**

Než se někdo rozhodne, že bude podnikat v odvětví agroturistiky, měl by se soustředit na vztah podnikatel – zákazník. Výběr zájmové skupiny, pro kterou budeme dané služby nabízet je velmi důležitý. Požadavky hostů jsou pro podnikatele hlavním kritériem, které by měl brát v úvahu a snažit se maximálně přizpůsobit své služby těmto požadavkům. Pokud se mu bude dařit služby vhodně přizpůsobovat a reagovat na poptávku, zvýší tím i pověst svého podniku (Stříbrná, 2005).

Zájmové skupiny zákazníků pro agroturistiku jsou různé a mohou být definovány například takto:

- Sportovně aktivní lidé. Tato skupina hostů budou vyžadovat aktivní pobyt. Budou se cítit nejlépe v prostředí, kde budou moci uplatnit svou kondici. Při jízdě na koních, běhu, pěší turistika po různě náročných trasách, lukostřelba a podobné činnosti. Proto je vhodné, když některý člen farmy se v těchto oborech orientuje a dokáže organizovat různé aktivity.
- Cykloturisté. Hosté tohoto typu, jsou velmi početná skupina a s největší pravděpodobností se s takovými hosty setkáme často. Vhodné je informování o cyklotrasách v oblasti a zajistit činnosti spojené s opravou jízdnicích kol. Případně zřídit půjčovnu jízdnicích kol.
- Milovníci přírody. Lidé, kteří rádi pozorují přírodu a podnikají pěší výlety. Proto je vhodné znát velmi dobře své okolí a moci vhodně poradit. Památky, stezky, muzea, konající se akce v okolí a další možnosti
- Rodiny. Budou požadovat nezvyklé a rozmanité činnosti pro své děti. Ať již se jedná o hry, setkání s rozmanitými zvířaty. Podnikatel by měl být na takovou situaci připravený a poskytnout vhodné zázemí.
- Děti s pedagogickým doprovodem. Zde se uplatní podobné programy jako pro dospělé. Návštěvy místních atrakcí, jeskyní, zámků, hradů, her a jiné. Nutné je však nezapomenout na to, že rekreace dětí je spojena i s jinými předpisy jako hygienické a stravovací.
- Starší lidé a důchodci. Tito lidé vyžadují hlavně pohodlí a zázemí v podobě sociálních zařízení, lůžka. Většinou vyžadují klid a možnost relaxovat ve spojení s přírodou.
- Hosté s dietou. Vhodné se na takovou situaci připravit a mít připraveno jídlo příznivé ke konzumaci touto zájmovou skupinou.

- ▶ Tělesně a zdravotně postižení. Pokud se podnikatel rozhodne zaměřit se i na tuto skupinu, musí počítat se speciálními stavebními úpravami. Toto vyžaduje určitou znalost problematiky a finance (Stříbrná, 2005).

### **3.3 Ekonomická analýza a investiční záměr**

Hlavním úkolem ekonomické analýzy je stanovení finančního zdraví podniku (Grünwald a Holečková, 2006). Oblast ekonomické analýzy představuje významnou součást řízení podniku. Zprostředkovává zpětnou vazbu mezi předpokládaným efektem skutečností a řídicích rozhodnutí. Úzce se váže na účetnictví, které vyobrazuje informace základních finančních výkazů v podobě rozvahy, výkazu zisků a ztrát a přehledu o peněžních tocích (cash-flow). Mimo tyto ukazatele sem patří i vnitropodnikové účetnictví a ekonomické statistiky peněžního a kapitálového typu (Valach, 1999).

Naopak v případě kdy podnik své finanční zdraví ztrácí, se označuje jako finanční tíseň. Tento stav se již nedokáže vyřešit bez větších změn v činnosti podniku a ve způsobu, jakým je financován. Než dojde podnik do stavu finanční tísně, prochází určitým obdobím přechodových fází (Mrkvička, 1997).

#### **3.3.1 Rozvaha**

Jedná se o statický přehled o majetku podniku. Jeho financování k určitému datu. Podle předpisů má podnik stanoveno, kdy rozvahu musí sestavovat. Zpravidla se jedná o řádné rozvahy sestavované měsíčně, ke konci roku. Při založení firmy, její likvidaci, fúzi nebo při rozdělení podniku se také sestavují tzv. mimořádné rozvahy (Synek, 2006).

Aktiva, takto se označují položky majetku v rozvaze. Tento majetek podnik využívá ke svému provozu, jako jsou peníze, software, budovy stroje a další. Rozdělují se na dvě skupiny a to dlouhodobá aktiva a oběžná aktiva. Struktura se může lišit podle zaměření podniku, v čem podniká a také svou finanční politikou.

Pasiva, tak jsou nazývány jednotlivé zdroje krytí, někdy se také označuje jako kapitál. Tento kapitál podnik vynaložil k získání aktiv, tedy majetku, který využívá ke svému provozu. Tento kapitál se dále dělí na cizí a vlastní (Synek, 2006).

### **3.3.2 Výkaz zisků a ztrát**

Dokument výkaz zisků a ztrát ukazuje náklady a výnosy na nichž se jednotlivé náklady podílely na tvorbě výsledku hospodaření běžného období. Tento výsledek se pak zobrazuje v rozvaze jako jediný údaj. Jedná se jeden z důležitých dokumentů účetní uzávěrky. Tento výsledek hospodaření zahrnuje veškeré zisky za konkrétní období. Rozděluje ho tedy na dvě části. Jedná se o část běžných zisků a ztrát, včetně mimořádných. Druhý výsledek hospodaření nezahrnuje mimořádné zisky a ztráty v konkrétním období. Důvod pro neuvádění mimořádných zisků a ztrát, že tento výsledek by měl být kritériem jeho výdělečné schopnosti. Tyto mimořádné zisky a ztráty by do něho neměly být promítány (Grünwald a Holečková, 2006).

### **3.3.3 Jiné podklady pro ekonomickou analýzu**

Hlavními podklady pro sestavování finanční analýzy jsou rozvaha a výkaz zisků a ztrát. Kromě těchto dvou se také často využívá příloha k účetní závěrce. Účetní závěrka se skládá z obecných údajů, údajů o použitých účetních metodik, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování, doplňující údaje k rozvaze a výsledovce a výkazu o peněžních tocích (Grünwald a Holečková, 2006).

### **3.3.4 Metody ekonomické analýzy**

Metody používané při finanční analýze podniku se dělí na dvě základní, fundamentální finanční analýzu a technickou finanční analýzu. Při zpracování finanční analýzy je důležitým činitelem i správný výběr výpočtových a prováděcích metod (Mrkvička, 1997).

- Fundamentální finanční analýza se zabývá více kvantitativními údaji o hospodaření podniku. Základ však tvoří odborný odhad založený na teoretických a praktických zkušenostech analytika. Kvantitativní informace se zpravidla nezpracovávají pomocí algoritmů matematického aparátu.

- ▶ Technická finanční analýza se naopak od předchozí metody nezabývá kvalitativními údaji, ale orientuje se na kvantitativní zpracovávání ekonomických dat. Používá při tom statisticko-matematické, matematické a algoritmizované metody. Výsledky této metody jsou poté opět kvalitativně a kvantitativně vyhodnocovány (Mrkvička, 1997).

### 3.3.5 Extenzivní ukazatele

Vertikální analýza někdy té procentní analýza, spočívá ve vyjádření jednotlivých účetních údajů v procentech ke zvolenému základu. Tomuto vyhodnocení se také občas říká strukturální. Umožňuje sledovat strukturu položek v rozvaze a výkazů zisků a ztrát. Většinou se v analýze rozvahy zvolí jako základ celková výše aktiv (pasiv). Pro analýzu výkazů zisků a ztrát se používá většinou velikost obrátu neboli výnosy celkem. (Mrkvička, 1997). Tato metoda má však i své nevýhody a to v podobě změn, které se udály. Tato metoda je odhalí, ale už neříká nic o jejich důvodu. Díky tomu se mohou zahájit další analýzy, aby se příčina změn odhalila (Grünwald a Holečková, 2006).

Horizontální analýza se zaměřuje na samostatné výkazy a porovnává je v časové posloupnosti. Tato metoda poté umožňuje i odhadovaný nebo pravděpodobný vývoj daných ukazatelů v budoucím vývoji. Při tomto postupu je dobré brát na zřetel, že se podnik nemusí chovat stejně jako v minulosti a proto je nutné dbát opatrnosti při predikování vývoje do budoucna. Je tedy více než vhodné při tomto způsobu analyzování zabývat se delším časovým obdobím, čímž se zmenší riziko omylu. Výsledky z této analýzy je možné prezentovat pomocí základních a řetězových indexů. Základní indexy zhodnocují hodnoty pomocí porovnávání zvolených ukazatelů v každém období s hodnotami ve stejných obdobích, které se berou jako základní srovnání. Naopak řetězový index, ten srovnává stejný ukazatel, ale s ukazatelem v předchozím období (Mrkvička, 1997).

### 3.3.6 Ukazatele fondů finančních prostředků

Jedná se o analytické ukazatele, které počítají rozdíly mezi konkrétními položkami aktiv a pasiv. Výpočty provedené touto formou se nazývají ve finančním rozboru jako fondy. Jsou očištěna od závazků, která jsou na ně navázána. Jako základní ukazatele finančních prostředků jsou brány tři. Ukazatel čistého pracovního kapitálu, ukazatel čistých pohotových prostředků a čistého peněžního majetku (Grünwald a Holečková, 2006).



- Čistý peněžní majetek. Jde o kompromis níže uvedených ukazatelů. Výpočet se provádí pomocí oběžných aktiv, od kterých se odečtou nelikvidní pohledávky, krátkodobé závazky a zásoby.
- Čisté pohotové prostředky. Ukazatel se vypočítá pomocí nejlikvidnějších peněžních prostředků, to jsou peníze na běžných účtech a v pokladně. Rozdíl mezi těmito prostředky a okamžitě splatnými závazky.
- Čistý pracovní kapitál. Vypočítáme ho jako rozdíl oběžných aktiv bez dlouhodobých pohledávek a krátkodobými závazky, k nim bychom měli přidat i běžné bankovní úvěry. Někdy se tomuto ukazateli říká také provozní nebo provozovací (Grünwald a Holečková, 2006).

### 3.3.7 Poměrové ukazatele

Obecně se dá říci, že ukazatele spadající do této skupiny jsou pro velké množství autorů těmi základními nástroji, pro ekonomické zhodnocení podniku. Většinou se jedná o jednotlivou položku vydělenou jinou položkou v rámci nějakého určitého vztahu, která poukazuje na určitou sledovanou oblast. Konstrukce a výběr ukazatelů provádíme podle zájmu zkoumání nebo k jakému rozhodnutí bychom chtěli dojít (Valach, 1999).

#### 3.3.7.1 Ukazatele rentability

- Rentabilita celkových aktiv. Vyjadřuje celkovou efektivnost podniku. Odráží výnosnost celkového kapitálu a všechny aktivity podniku bez ohledu z jakých zdrojů byly financovány.
- Rentabilita vlastního kapitálu. Měří efektivnost kapitálu akcionáře, který byl do dané činnosti vložen. Vyjadřuje reprodukci kapitálu v závislosti na riziku investice a zhodnocuje, zdali toto riziko je odpovídající.

- Rentabilita celkového investovaného kapitálu. Vyjadřuje míru zhodnocení všech aktiv dané společnosti, při financování vlastním a cizím dlouhodobým kapitálem. Vyjadřuje tedy efektivnost hospodaření společnosti (Růčková, 2010).

### 3.3.7.2 Ukazatele likvidity

- Okamžitá likvidita. Ukazatel představující nejužší vymezení likvidity. Do výpočtu vstupují nejlikvidnější položky z rozvahy. Peníze na běžném účtu, v pokladně, volně obchodovatelné cenné papíry, šeky a další podoby hotovosti (Růčková, 2010).
- Pohotová likvidita. K výpočtu tohoto ukazatele se používá hodnota pohledávek v jejich tzv. netto hodnotě. Jde o odečet nedobytných pohledávek, rezerv a opravných položek. Pokud tento ukazatel nabývá nepříznivých hodnot, má podnik v oběžných aktivech příliš velký podíl zásob.
- Běžná likvidita. Jde o poměr oběžných aktiv a krátkodobých závazků. Běžná likvidita je typický ukazatel analýzy likvidity. Vyjadřuje, jak by podnik byl schopen plnit své závazky za předpokladu, že by proměnil všechna svá oběžná aktiva na hotovost (Mrkvička, 1997).

### 3.3.7.3 Ukazatele aktivity

- Ukazatel vázanosti celkových aktiv. Vyjadřuje efektivnost podniku a zároveň poukazuje na intenzitu využívání aktiv po dosažení zisku. Zde je žádoucí nízká hodnota tohoto ukazatele. Většinou se sleduje jeho vývoj v dlouhém časovém horizontu.
- Ukazatel obratu celkových aktiv. Zhodnocuje počty obrátek aktiv vzhledem k tržbám za konkrétní časové období. Upozorňuje na správné, nebo naopak špatné množství aktiv, nebo nízké tržby.

- Ukazatele obratu zásob a doby obratu zásob. První z těchto ukazatelů vyjadřuje poměr tržeb a průměrného stavu zásob. Tedy počet obrátek určitého druhu aktiv za sledované období. Druhý ukazatel vypočítává časový úsek, v průběhu kterého jsou oběžná aktiva vázána, ve formě zásob.
- Ukazatel doby obratu pohledávek a ukazatel obratu pohledávek. První z těchto ukazatelů znázorňuje časové období, jak dlouho je vázán majetek podniku ve formě inkasované pohledávky. Druhý ukazatel vypočítává počet obrátek pohledávek za rok.
- Ukazatele doby obratu závazků a obratu závazků. Pro první ukazatel je nutné získat data k jeho vypočítání z vnitropodnikových informací, běžně se veřejně neuvádějí. Druhý ukazatel zhodnocuje rychlost splácení závazků podniku (Růčková, 2010).
- Ukazatel obratu pracovního kapitálu. Sleduje poměr tržeb a průměrný stav pracovního kapitálu za konkrétní období, většinou se však jedná o rok. Promítá se sem také délka výrobního cyklu (Grünwald a Holečková, 2006).

#### 3.3.7.4 Ukazatele zadluženosti

- Ukazatel věřitelského rizika. Dává do poměru celkové závazky s celkovými aktivy. Platí, že čím je hodnota větší, tím se zvyšuje riziko věřitelů.
- Koeficient samofinancování. Tento ukazatel je pouze doplňkového charakteru k ukazateli předchozímu. Součet tohoto ukazatele a ukazatele předchozího by měl dávat celkem 100 %. Vyjadřuje celková aktiva ze zdrojů jeho vlastníků.
- Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu. Tento ukazatel souvisí s předchozími dvěma uvedenými ukazateli. Bez nich nemá vypovídající schopnost a využívá se i převrácená hodnota tohoto ukazatele, která se nazývá finanční samostatnost.
- Ukazatel úrovně krytí. Znázorňuje kolikrát vytvořený zisk, ještě před odpočtem úroků a daní, překročil úrokové platby. Poukazuje na schopnost podniku dostávat svým závazkům, případně plnění nároků při likvidaci podniku (Mrkvička, 1997).

### 3.3.8 Investiční záměr

Slovem investice můžeme chtít vyjádřit samostatné investiční akce, záměry, úkoly, studie, případně podnikatelské projekty a všeobecně záměry. Také tím můžeme mít na mysli běžnou obnovu investičního majetku. Investice jsou svým charakterem a funkcí, kterou plní jednou z nejdůležitějších oblastí rozhodování. Tento význam je velký podle toho kolik a s jakou dobou se musí počítat, než se investované finanční prostředky vrátí zpět, pomocí výnosů generovaných z jejich realizace. Velmi důležitá, ne-li nejdůležitější část strategického řízení podniku je investiční rozhodování. Tvoří klíčová rozhodnutí, která mohou zásadně ovlivnit úspěšnost, případně neúspěšnost podnikání v náročných podmínkách volné tržní ekonomiky (Fotr a Souček, 2011).

Investiční projekty mohou představovat shrnutí technických a ekonomických studií. Tyto studie mají za úkol financování, přípravu, realizaci a efektivní provozování navrhované investice. Výběr investičních projektů je možné členit na fázi obnovovací a rozšiřovací projekty, podle toho jaký mají vztah k objemu původního majetku. Obnovovací projekt nahrazuje opotřebovaný majetek novým, který dostává stejnému rozsahu produkce. Tím tyto projekty zvyšují míru podnikového fixního majetku. Umožňují rozšiřování nové výroby (Valach, 1999).

## **4 Zhodnocení podkladových údajů**

Tato projektová studie je zaměřena na oblast Podbrdsko. V této oblasti se zhodnocuje investiční záměr přestavby rodinného domu s přílehlými pozemky o rozloze 54 ha na objekt vhodný pro agroturistické podnikání a jeho vývoj do budoucna, s ohledem na okolí zájmového území a konkurenceschopnost. Následný vývoj navrhovaného zemědělského subjektu je odhadnut pomocí více variant, a to podle hrubého dosahovaného zisku a dotací, kterých by mohl agroturistický podnik dosahovat.

### **4.1 Charakteristika území a projektu**

Zájmový objekt pro budoucí investiční záměr se nachází v obci Obecnice. Tato obec se nachází severozápadně 6,5 km od města Příbram. Obec leží v těsné blízkosti Vojenského prostoru Brdy, polohu obce znázorňují obrázky č. 4 a 6. Oblast se souhrnně nazývá Podbrdsko. Objektem je velký rodinný dům, který disponuje mnoha pokoji a patří k němu poměrně velké množství pozemků (54 ha). Je situován v severní části obce směrem na obec Drahlín. Stavení se nachází na okraji obce a je propojeno s již zmiňovanými pozemky. Jsou zde tedy vhodné podmínky pro realizaci podnikatelského záměru v oblasti cestovního ruchu (agroturistiky). Majitelka tohoto objektu v současné době není schopna celé stavení vhodně využít, proto by ráda uskutečnila takovýto investiční záměr, aby objekt sloužil víceúčelově.

Díky již zmíněnému Vojenskému prostoru Brdy je obec velmi klidné místo, vhodné pro odpočinek a relaxaci bez městského ruchu. Vojenský prostor Brdy v současné době není zpřístupněn veřejnosti, díky tomu si zachovává velmi odlišný charakter krajiny a svéráznosti. Do tohoto prostoru je umožněn vstup v době vypracování této diplomové práce, pouze o víkendech, státních svátcích a to jen po vyznačených turistických a cyklistických stezkách. Okolí objektu je velmi příznivé pro pěší a cyklistické výlety. V tomto málo dotčeném prostoru se nachází spousta zajímavých míst k navštívení.

## **4.2 Navrhovaný investiční záměr**

Navrhovaný investiční záměr se zabývá přestavbou rodinného domu a úpravou jeho pozemků na agroturistickou farmu s občerstvením a ubytováním. V současné době objekt není upraven, tak aby umožňoval ubytování hostů a poskytl jim zázemí. Přilehlé pozemky nejsou využívány téměř vůbec. Proto je navrženo rozšíření v podobě úpravy stávajícího objektu, aby poskytl ubytovací kapacitu pro 20 osob. Hlavní objekt bude obsahovat i jídelnu (zároveň občerstvení pro turisty) a veškeré zázemí pro hosty. Dále bude řešena přestavba současného ustájení koní a jeho rozšíření. V prostorách hlavní budovy je navrženo zřízení půjčovny kol, lyžařského vybavení a příslušenství. Pozemky budou z části pronajaty zdejšímu zemědělskému družstvu, a také dojde k jejich oplocení a budou využívány jako výběh pro koně, případně i pro jízdy na koni.

## **4.3 Analýza okolí**

Tato analýza zhodnocuje okolí farmy a jeho případné dopady na její další rozvoj. Například se jedná o vztah k Evropské unii jejího správního administrativního členění nebo o počty obyvatel v sousedních obcích. Také je zde zobrazeno umístění farmy, její dostupnost, rozmístění turistických a cyklistických tras a další širší vztahy k okolí.

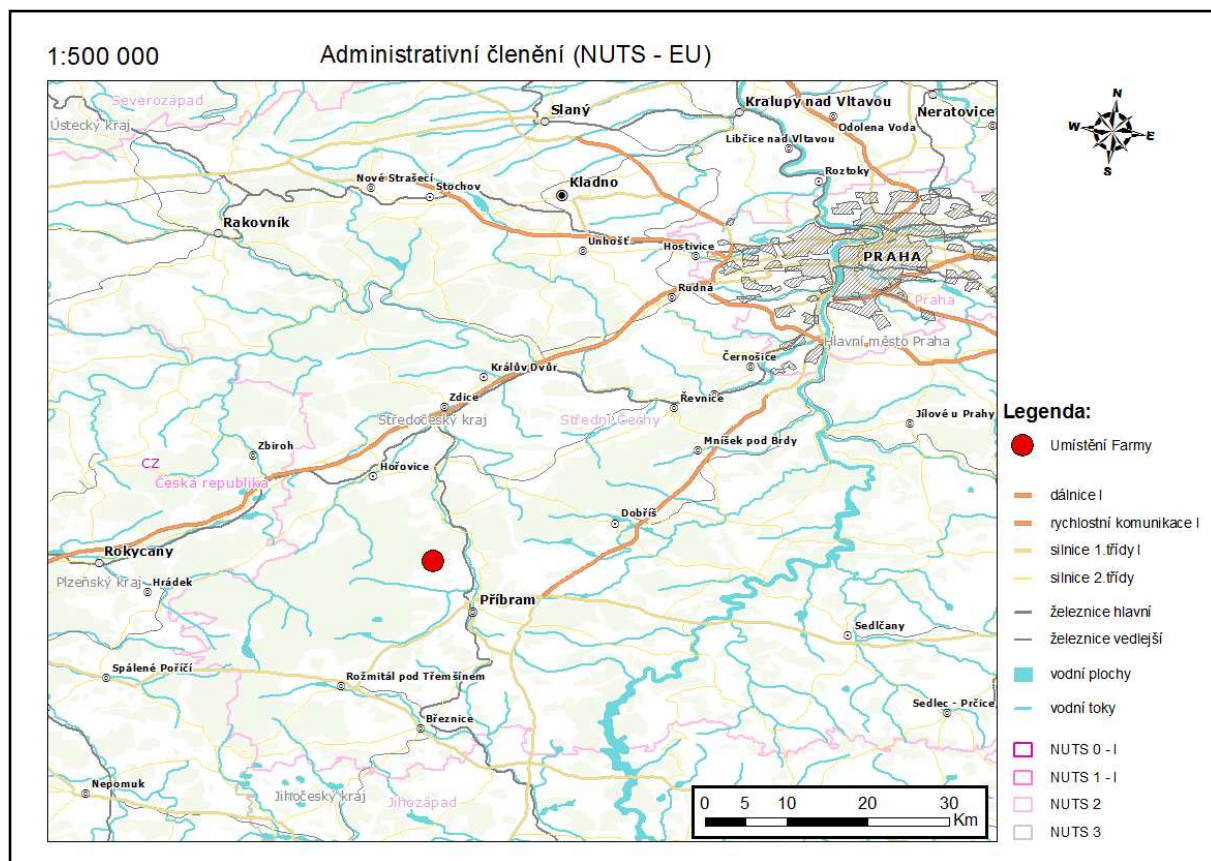
### **4.3.1 Administrativní členění dle NUTS – EU**

Objekt se nachází v Podbrdsku, jak znázorňuje obrázek č. 3. Dále obrázek informuje o správním členění dle Evropské unie v rámci Nomenklaturních územních statistických jednotek – NUTS. Z obrázku je tedy patrné, že území spadá do NUTS 2 – Střední Čechy a NUTS 3 – Středočeský kraj. V rámci tohoto členění se může realizovat žádost o dotace v oblasti cestovního ruchu (agroturistiky). V rámci fondu EAFRD a jeho Osy 3.

V rámci této Osy 3, je možné žádat o dotaci pro fyzické i právnické osoby v cestovním ruchu, také zemědělcům rozšiřujících své aktivity o ubytování a agroturistiku. Tato dotace se pohybuje ve výši 40 – 60 % celkových vynaložených nákladů na investici. Konkrétní oblasti, na které je možné získat dotace, vzhledem k navrhovanému investičnímu záměru jsou, výstavba nebo rekonstrukce malokapacitního ubytovacího či stravovacího zařízení (maximálně 60 lůžek). Dále nákup vnitřního vybavení, jako je nábytek, elektrické spotřebiče,

kuchyňské vybavení, nezbytná výpočetní technika, výstavba a rekonstrukce sportovních zařízení v tomto záměru se toto týká hlavně jízdárny, půjčovny kol a lyžařského vybavení.

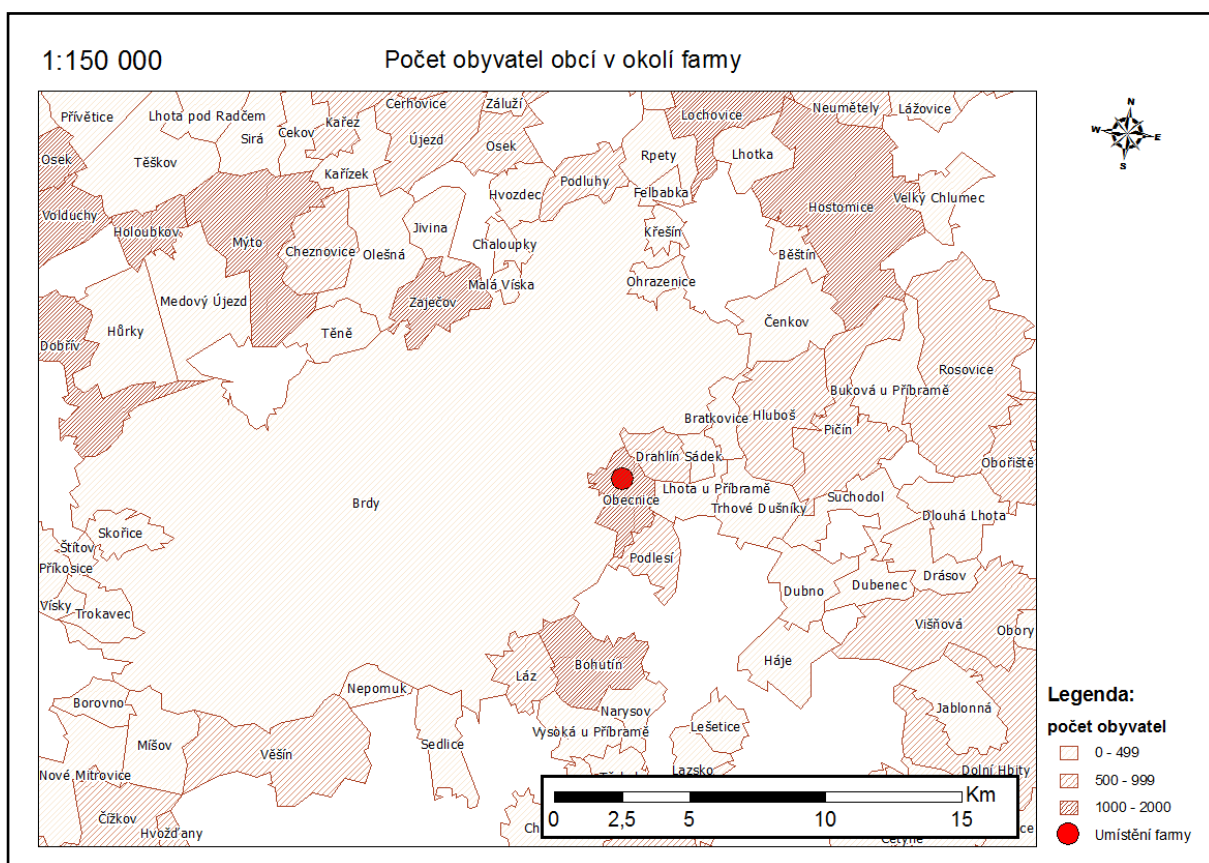
Jako další dotace, s kterou tento projekt pracuje, je pro začínající zemědělce. Tato dotace je podrobně rozepsána v kapitole „dotace z Evropských fondů“.



Obrázek č. 3 – Znáznornění administrativního členění v rámci zájmové oblasti podle Evropské unie - NUTS.

Zdroj dat: CENIA.

Dotace zaměřující se na cestovní ruch je možné získat pouze v obcích s počtem obyvatel do 2000. Na obrázku č. 4 vidíme umístění farmy. Dále je z obrázku patrné, kolik obyvatel mají okolní vesnice, což můžeme chápat i jako zdroj potenciálních zákazníků, ale také jako případný vznik konkurence v těchto okolních obcích. Na výše zmíněném obrázku je dobře viditelné území, které zaujímá již zmíněný Vojenský prostor Brdy (na obrázku č. 4 označen pouze jako Brdy). Tento prostor se nachází nedaleko farmy a v době víkendů a státních svátků nabízí ideální turistickou atrakci pro turisty. Jeho rozsah je v desítkách kilometrů čtverečních a dokáže poskytnout od méně náročných turistických tras až po ty opravdu náročné, ideální a vhodné téměř pro každého turistu.



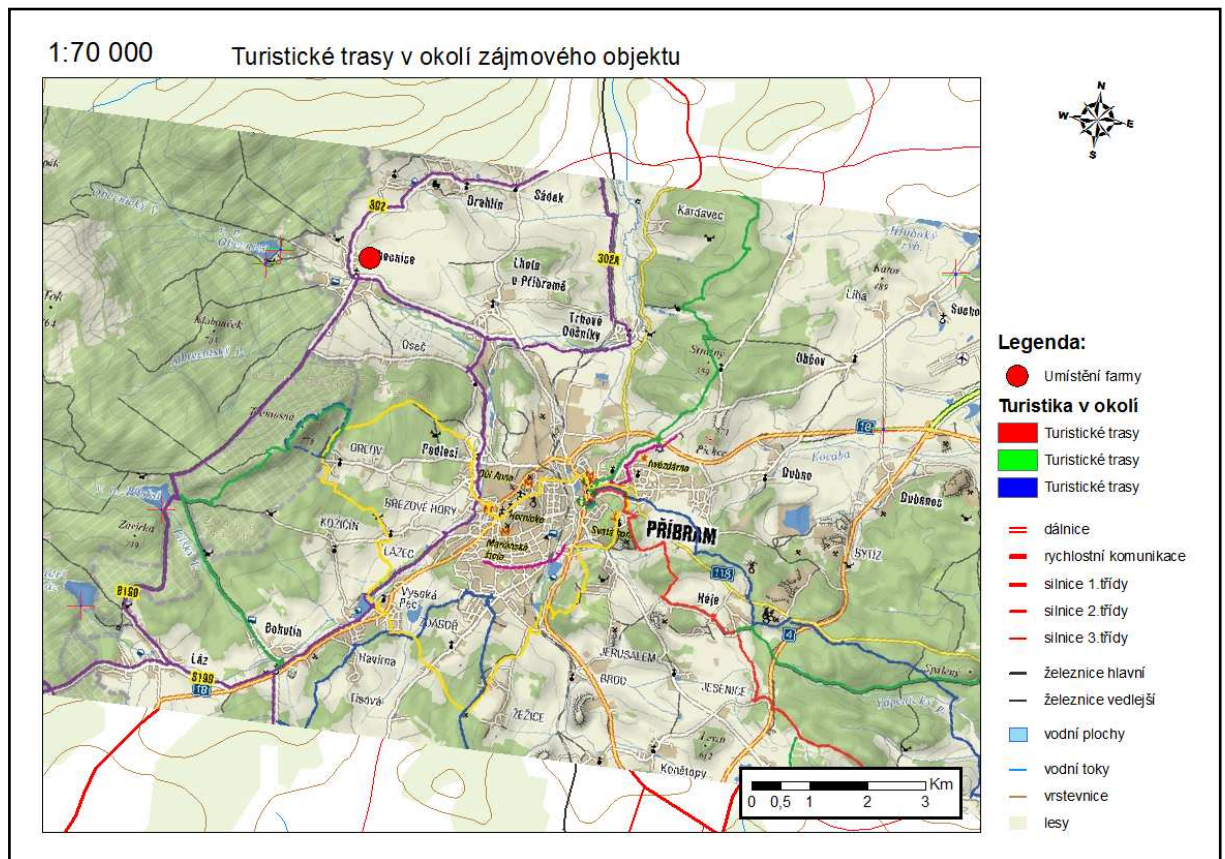
Obrázek č. 4 – Znárodnění obcí s počtem obyvatel do 2000 v zájmovém území. Zdroj dat: CENIA.

#### 4.3.2 Volnočasové možnosti v okolí

V blízkosti farmy není příliš mnoho obyvatel a je zde velké množství možností, jak trávit volný čas. Nejvíce aktivit je možno provozovat především v letním období. Jak již bylo zmíněno Vojenský prostor Brdy a jeho turistické trasy jsou velkým lákadlem a to jak v létě, kdy je možné pořádat mnoho aktivit, jako jsou pěší túry, cyklistické túry a výlety do okolí, tak v zimě, kdy je možné na běžkách prozkoumávat okolí po vyježděných trasách. V případě špatného počasí lze využít kulturních památek nebo zastřešených sportovišť v okolí. Například v nedaleké Příbrami, je možné navštívit plavecký bazén, ojedinělé hornické muzeum, které nabízí i svezení vláčkem v podzemí, Svatou horu v Příbrami, což je velmi zajímavá barokní stavba. Možné je také navštívit zámky a rozhledny v okolí například zámek Březnice nebo zámek Rožmitál, kde však nejsou umožněny prohlídky, areál je ale velice hezký s přilehlým parkem a Podzámeckým rybníkem. V Záluží u Hořovic, je možné navštívit zříceniny bývalého hradu. Okolí nabízí nespočet výletů, ať již pěšky, autem, na kole a případně i na koni.



Turistické trasy v okolí zájmového území zobrazuje obrázek č. 5. Tento mapový layout, byl vytvořen za pomoci dvou mapových podkladů. Kdy byl použit rastr s mapovým zakreslením turistických tras, ale nebyl umístěný v souřadnicovém systému S – JTSK. Pomocí podkladové vrstvy ArcČR, byl georeferencován v prostředí programu ArcMap, který je součástí balíku programu GIS. Výsledný layout s vyznačenými turistickými trasami lze pozorovat na obrázku č. 5.



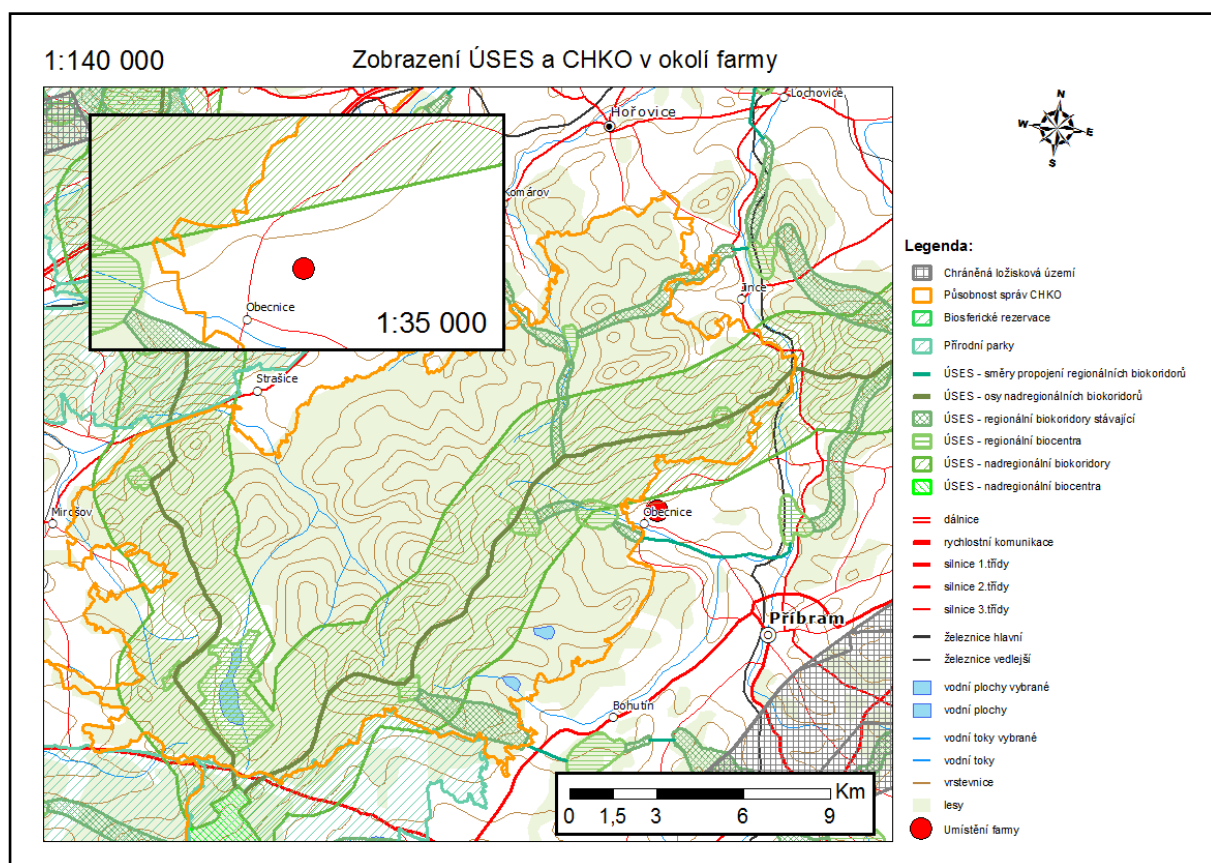
Obrázek č. 5 – Znázornění turistických tras v okolí investičního záměru. Zdroj dat: (CENIA a mapy.cz).

#### 4.3.3 CHKO a ÚSES v zájmovém území

Tato kapitola zhodnocuje výskyt Chráněných krajinných oblastí a také Územního systému ekologické stability, protože by mohly mít vliv na podnikání v oblasti cestovního ruchu, například z důvodu nemožnosti projíždět přes území autem a podobně.

Samotná farma a její součásti nejsou dotčeny žádným z těchto prvků, avšak její okolí ano. Nedaleko zájmového území se nachází prvky ÚSES, jedná se o nadnárodní biokoridory (viz obrázek č. 6). Tyto prvky však nebudou nijak ovlivňovat podnikání, v oblasti cestovního ruchu a ani tento záměr nebude nijak ovlivňovat tyto prvky. Pouze by mohl vzniknout

problém se schválením nějaké rozsáhlejší stavby v onom dotčeném prostoru. Dále se nedaleko objektu nachází území, které je zobrazeno jako CHKO (viz obrázek č. 6), jedná se však o již zmíněný Vojenský prostor Brdy, který je vnímám spíše ku prospěchu tomuto návrhu farmy. Kromě těchto dvou prvků se nachází jihovýchodně od Příbrami Chráněné ložiskové území (viz obrázek č. 6), které také nemá žádný vliv na tento investiční záměr.

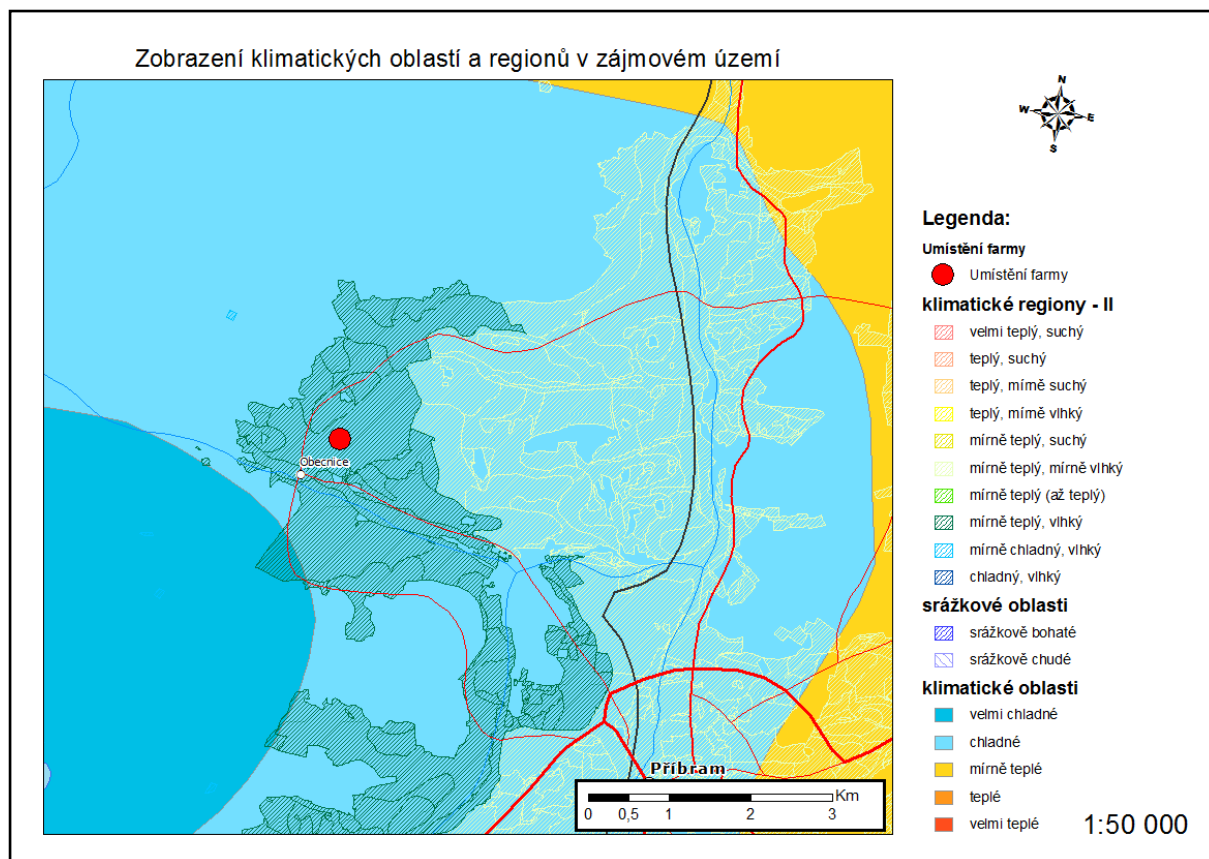


Obrázek č. 6 – Zobrazení prvků ÚSES a CHKO v okolí farmy. Zdroj dat: CENIA.

#### 4.3.4 Klimatická oblast a klimatický region

Zájmové území se nalézá v nadmořské výšce kolem 530 m n. m., což je již dostatečná výška na to, aby zde převládalo mírně chladnější klima. V podstatě se objekt nachází těsně pod Brdskou vrchovinou, kde je nejvyšší nadmořská výška 864 m n. m. Podobně vysoko je umístěn nejvyšší vrcholek Brd s názvem Tok a ten se nalézá 5 km západně nad Obecníci. Z toho vyplývá, že od Obce směrem na západ dojde během 5 km k převýšení více než 300 m n. m., jde tedy o významný rozdíl, který se podílí i na charakteru místního klimatu. Místní klimatický region a klimatickou oblast vystihuje obrázek č. 7. Na něm lze pozorovat, že zájmová oblast se nalézá v klimatické oblasti chladné a směrem k východu přechází do mírně

teplé. Naopak na západ od zájmového území dochází k již zmíněnému prudkému stoupání a klimatická oblast přechází do velmi chladné. V rámci členění klimatických regionů se objekt nachází v oblasti mírně teplé, až vlhké. Více znázorňuje obrázek č. 7.



Obrázek č. 7 – Zobrazení klimatických oblastí a regionů v okolí zájmového území. Zdroj dat: CENIA.

#### 4.4 Potenciální konkurence v okolí farmy

V zájmovém území, kde by měl být investiční záměr realizován, se v současné době nenachází farma se stejnou nabídkou služeb. Tato farma po dokončení a celkové realizaci záměru nebude zcela závislá na poskytovaných službách, to byl také hlavní cíl tohoto investičního záměru. Majitelka farmy je žena v domácnosti, která se bude účastnit na provozu daného agroturistického komplexu, její manžel je zaměstnaný na plný pracovní úvazek mimo farmu. Nejsou tedy zcela odkázáni na zisk z farmy a v období, kdy bude malé množství zákazníků, farma pokryje alespoň náklady na provoz.

Potenciální konkurenti mohou být chápáni i v podání místní hospody a koloniálu. Tyto podniky poskytují služby jiného charakteru, soustředí se na jiné cílové skupiny zákazníků a

neměli by si navzájem příliš omezovat svou klientelu. Konkrétní konkurence se naplno projeví po realizaci záměru.

#### **4.5 Financování investičního záměru**

Po finanční stránce bude investiční záměr financován z větší části dotacemi od Evropské unie z fondu EAFRD Osy 3. V oblasti cestovního ruchu na realizaci ubytování, jízdárny, půjčovny kol a lyžařského vybavení. Tato dotace dosahuje 60 % celkových investovaných nákladů. Dále bude žádáno o dotaci pro začínající zemědělce, protože majitelka farmy podniká v oblasti zemědělství dobu kratší než 16 měsíců, což je jedna z podmínek získání této dotace. Dotace je poskytována do výše 40 000 eur, což je přibližně v současné době 1 000 000 Kč. Zbytek projektu bude financován z vlastních zdrojů majitelky.

#### **4.6 Poskytované služby**

Služby, které bude agroturistická farma poskytovat, budou zaměřeny hlavně na ubytování, stravování a doprovodné programy v rámci agroturistiky.

Kapacita ubytování bude celkem 20 lůžek s jídelnou, která bude propojena s občerstvením (barem). Toto občerstvení budou moci využívat i turisté, kteří nebudou hosty penzionu a také místní obyvatelé. Budou zde nabízeny i produkty vlastní výroby. Majitelka již má na svém pozemku deset včelích úlů, a díky návrhu investičního záměru je předpokládán zvýšený zájem o prodej medu. Penzion s kapacitou již zmíněných 20 lůžek, bude mít tedy dostatečnou kapacitu k ubytování. Předpokládá se, že klientela se najde i mezi lidmi, kteří budou cestovat v okolí Příbrami.

Podle přání zákazníků budou realizovány doprovodné programy. Jejich charakter se bude vyvíjet po realizaci projektu dle aktuálního stavu farmy a podle cílové skupiny zákazníků. Například jízda na koni (v rámci areálu i mimo něj), vypůjčení jízdárních kol, vypůjčení běžeckých lyží, zkouška výroby produktů (stáčení medu, výroba sýrů, dojení mléka), péče o zvířata, výlety s doprovodem (na kole, koni, autem nebo pěšky).

## 4.7 Lidské zdroje

Majitelka farmy se bude věnovat všem činnostem na plný úvazek. Dále zde budou zaměstnáni dva místní obyvatelé na poloviční úvazek a to z důvodu střídání se nebo zastoupení v době nemoci. Tito zaměstnanci budou pečovat hlavně o koně a stádo koz. Majitelka se bude převážně starat o provoz penzionu a občerstvení, ale není vyloučeno vzájemné zastupování zaměstnanců agroturistické farmy.

## 4.8 Cílové skupiny zákazníků

Cílem tohoto investičního záměru, je nabídka vysoce univerzálních služeb pro různorodé cílové skupiny zákazníků. Projekt je navržen tak, aby farma nebyla zcela závislá na zisku z tohoto podnikání a také aby nabízela široké spektrum služeb.

Penzión bude zapsán do GPS mapových podkladů, i s konkrétními informacemi o ceně atd., aby přilákal více potenciálních zákazníků. Konkrétní cílové skupiny tedy mohou být:

- Starší lidé.
- Sportovně založení lidé (nároční sportovci i méně trénovaní jedinci).
- Firemní skupiny v rámci utužování zaměstnaneckých vztahů.
- Děti v rámci letních táborů.
- Žáci základních škol nebo studenti středních, ale i vysokých škol.
- Rodiny s dětmi, ale i samostatné páry zde najdou dostatek soukromí.
- Obyvatelé obce Obecnice.
- Lidé cestující dlouhé trasy a potřebující přenocovat.

## 4.9 Propagace

Propagace agroturistické farmy, bude zajištěna pomocí reklam a ukazatelů směrem z Příbrami. Dále budou zdarma nabízeny pohlednice a prospekty. Budou vytvořeny internetové nabízečí portály a vlastní internetové stránky, kde bude podrobně popsána agroturistická farma a její nabízené služby. Objekt bude zapsán do GPS mapových podkladů, včetně všech informací, jako je cena, kapacita apod. Dále je možné umístit za poplatek na internetové mapové portály, aby lidé při plánování trasy měli možnost vidět, nabízené ubytování a služby.

## **5 Vlastní projekt**

V části vlastní projekt se tato diplomová práce zaměřuje na ekonomické zhodnocení budoucího investičního záměru. Toto ekonomické zhodnocení je řešeno formou pravděpodobných zisků a získaných dotací. Je vypracováno několik variant v závislosti na příjmech agroturistické farmy, aby bylo zřejmé, jaké podmínky je nutné splnit pro ziskový provoz této farmy. Analýza také uvažuje variantu bez poskytování dotací, aby bylo zřejmé, zda se i v tomto případě vyplatí projekt realizovat, v případě realizace jaká by byla, odhadovaná návratnost investovaných nákladů. Dále je uvedena tzv. SWOT analýza, která zhodnocuje silné a slabé stránky, příležitosti a ohrožení budoucího podniku.

### **5.1 Ekonomické zhodnocení budoucího investičního záměru**

V této kapitole je zhodnocována na základě předpokladu budoucího vývoje ekonomická efektivnost investičního záměru. Zhodnocují se zde rizika, v kterých případech by podnik byl ztrátový. Na základě této analýzy by mělo být usnadněno rozhodování, zda tento záměr realizovat, či nikoliv.

#### **5.1.1 Výchozí stav (před záměrem)**

Výchozí stav farmy je následující. Jedná se o rodinný dům o odhadní hodnotě 2 200 000 Kč. K tomuto rodinnému domu patří přilehlé pozemky o rozloze 54 ha, které budou z části (30 ha) pronajímány místnímu zemědělskému družstvu. Pronájem bude splácen v naturáliích, kdy bude domluveno, že družstvo bude poskytovat oves, slámu a seno pro chov koz a koní na farmě. Dále je zde zahrada, která je propojena s přilehlými pozemky. Na zahradě se nachází ustájení pro 2 koně, které náleží k tomuto rodinnému domu. Všechny tyto skutečnosti jsou ve vlastnictví majitelky. V současné době zajišťuje finanční provoz rodiny manžel, který pracuje na plný pracovní úvazek. Majitelka bude tedy jako hlavní pracovní síla na farmě. S provozem jí budou pomáhat dva zaměstnanci na poloviční pracovní úvazek.

### **5.1.2 Dotace z Evropských fondů**

Při navrhování projektu je počítáno s dotacemi z Evropských fondů. Konkrétně se jedná o dotace pro zahájení činnosti mladých zemědělců. Tato dotace je poskytována ve výši 40 000 eur (přibližně 1 000 000 Kč). V případě tohoto záměru bude žádána na založení chovu koz (20 kusů), za účelem výroby živočišných produktů. Je zde počítáno s dotací v poloviční hodnotě tedy 500 000 Kč. Podmínky dotace jsou splněny. Majitelka nepodniká v zemědělství déle, než 16 měsíců, není starší 40 let. Dosáhla minimální zemědělské kvalifikace a zahájila svou činnost v zemědělském podnikání poprvé.

Také bude využita dotace na cestovní ruch – agroturistiku. Jedná se o rekonstrukci rodinného domu na malokapacitní ubytovací zařízení o kapacitě 20 lůžek. Dále na vybavení půjčovny kol a lyžařského vybavení. Tato dotace je poskytována ve výši 40 – 60 % celkových vynaložených nákladů, maximální výše projektu nesmí přesáhnout 10 000 000 Kč. Podmínky pro přidělení dotace tento objekt splňuje. Majitelka je začínající zemědělský podnikatel. Projekt musí být realizován v obci, která nepřekračuje počet obyvatel 2000. Dále ubytovací zařízení nesmí přesáhnout počet lůžek 60. V této analýze je počítáno s dotací v rámci cestovního ruchu ve výši 60 % celkových investovaných nákladů.

Obě dotace by tedy měly pokrýt více jak 60 % celkových investovaných nákladů na realizaci investičního záměru.

### **5.1.3 Nutné jednorázové náklady, spojené s investičním záměrem**

Realizace přestavby rodinného domu na penzion s nabídkou agroturistických služeb bude vyžadovat poměrně velké investice. Proto je zde počítáno s dotacemi z Evropské unie, které je možné v současné době získat.

Náklady na přestavbu rodinného domu můžeme vidět v tabulce č. 2. Celkové náklady, které bude nutno vynaložit, jsou ve výši 6 160 000 Kč. Realizace tohoto projektu však počítá s dotacemi z Evropských fondů a to s dotací na cestovní ruch v oblasti agroturistika. V tomto případě je počítáno s dotací ve výši 60 % celkových investovaných nákladů, což je 3 696 000 Kč. Druhá dotace, se kterou tento projekt počítá je na zřízení chovu koz. Tato dotace je započítána v 50 % výši, než je možné dostat, tedy 500 000 Kč.



Celková jednorázová částka, kterou bude nutno investovat do realizace přestavby rodinného domu za přispění dotací je 1 964 000 Kč.

<b>Náklady na přestavbu stávajícího rodinného domu (dlouhodobý majetek)</b>		
<b>Účel</b>	<b>Popis</b>	<b>Částka</b>
<b>Rekonstrukce hlavní budovy</b>		
Ubytovací prostory	10 pokojů	3 000 000 Kč
Jídelna s občerstvením	hlavní místnost	700 000 Kč
Půjčovna kol a lyžařského vybavení	1 místnost v rámci budovy	200 000 Kč
Koupelna v každém pokoji	10 x	500 000 Kč
<b>Celkem</b>		<b>4 400 000 Kč</b>
<b>Vybavení budovy</b>		
Vybavení deseti pokojů	10 x 20 000	200 000 Kč
Vybavení ostatních prostor	chodby, jídelna a podobně	150 000 Kč
<b>Celkem</b>		<b>350 000 Kč</b>
<b>Přestavba ustájení pro koně propojené s ustájením koz</b>		
Přestavba stávající budovy	5 x pro koně, 20 x pro kozy	900 000 Kč
Nákup koní	3 x teplokrevník	110 000 Kč
Vybavení budovy	příčky, kóje a podobně	400 000 Kč
<b>Celkem</b>		<b>1 410 000 Kč</b>
Celkové investované náklady (bez dotací)		<b>6 160 000 Kč</b>
Dotace na zřízení chovu koz (přiznána v poloviční výši)		<b>500 000 Kč</b>
Dotace (cestovní ruch)		60 %
Celková výše dotace (cestovní ruch)		<b>3 696 000 Kč</b>
<b>Nutné výdaje z vlastních zdrojů</b>		<b>1 964 000 Kč</b>

Tabulka č. 2 – Náklady na přestavbu rodinného domu.

Jako další jednorázové náklady na uvedení projektu do provozu, jsou náklady v souvislosti s dovybavením pokojů, nákupem sportovního vybavení, koz, reklamních předmětů a dalších věcí, viz tabulka č. 3. Tyto náklady představují zatížení rozpočtu z vlastních zdrojů určeného na realizaci. Celkově se tyto náklady pohybují ve výši 212 200 Kč, jak je znázorněno v tabulce č. 3.

<b>Jednorázové náklady (uvedení do provozu)</b>		
<b>Účel</b>	<b>Popis</b>	<b>Částka</b>
<b>Jízdní kola a lyžařské vybavení (nákup)</b>		
Jízdní kolo pánské	2 x	12 000 kč
Jízdní kolo dámské	2 x	10 000 kč
Jízdní kolo dětské	2 x	8 000 kč
Přilby a jiné příslušenství	6 x	3 000 kč
Lyže a příslušenství		20 000 kč
<b>Celkem</b>		<b>53 000 kč</b>
<b>Hospodářská zvířata (nákup)</b>		
Koza (1000 kč/ks)	20 x	20 000 kč
Nástroje potřebné pro chov		4 000 kč
<b>Celkem</b>		<b>24 000 kč</b>
<b>Jezdecké vybavení (nákup)</b>		
Sedlo	5 x	30 000 kč
Uzda	5 x	10 000 kč
Ohlávka	5 x	3 200 kč
<b>Celkem</b>		<b>43 200 kč</b>
<b>Dovybavení pokojů a interiéru</b>		
<b>Televize a jiné multimédia</b>		<b>50 000 kč</b>
<b>Spotřební materiál</b>		<b>12 000 kč</b>
<b>Reklamní propagace</b>		<b>30 000 kč</b>
<b>Celkem</b>		<b>92 000 kč</b>
<b>Nutné výdaje z vlastních zdrojů</b>		<b>212 200 kč</b>

Tabulka č. 3 – Jednorázové náklady spojené s uvedením farmy do provozu.

### 5.1.4 Roční provozní náklady

Nákladová pohyblivá položka, která bude vznikat při provozování podniku v podobě agroturistické farmy je ubytování. Náklady na ubytování se budou pohybovat v závislosti na obsazenosti ubytovacího zařízení.

Jednodenní náklady na osobu se pohybují ve výši 76,60 kč. Jednotlivé položky byly mírně nadhodnoceny, kvůli tomu aby nedocházelo v průměru k jejich překračování. Náklady, spojené s jednodenním plnokapacitním obsazením jsou v celkové sumě 1 532 kč.

Celkové roční náklady, s kterými by bylo nutné počítat, při teoretickém maximálním využití ubytovacího zařízení jsou ve výši 559 180 Kč. Tyto náklady jsou pouze teoretické, v praxi nerealizovatelné, nicméně je nutné s nimi počítat v analýze, viz tabulka č. 4.

<b>Pohyblivé náklady (na ubytování)</b>			
<b>Druh výdaje</b>	<b>Denní výdaj (množství)</b>	<b>Cena za jednotku v Kč</b>	<b>Náklady den 1 kůň v Kč</b>
Voda	80 l	40	1,60
Toaletní potřeby	(odhad ceny)	(odhad ceny)	10,00
Vytápění	(plynové topení)	5 za hodinu	40,00
Snídaně	(odhad ceny)	(odhad ceny)	
Praní prádla	(odhad ceny)	(odhad ceny)	10,00
Elektrická energie	3 kWh	5	15,00
<b>Celkové náklady na osobu / den</b>			<b>76,60</b>
<b>Celkové náklady na 20 osob / den</b>			<b>1 532,00</b>
<b>Celkové náklady na rok při plném obsazení</b>			<b>559 180,00</b>

Tabulka č. 4 – Náklady na ubytování, které budou v rámci roku kolísat.

Další nákladová položka v tomto provozu je náklad spojený s chovem zvířat. V tomto případě se jedná o chov koní a koz. Náklady jsou propočítány v tabulce č. 5. Tyto náklady je nutné brát s rezervou. Místní zemědělské družstvo se zavázalo k dodávání sena, ovsu a slámy, za pronájem pozemků. Tato nákladové položky tedy nejsou započítány. Je tedy započítána pouze spotřeba energie, vody a granulových a vitamínových doplňků.

I přes tyto úlevy nemohou být tyto náklady chápány, jako zanedbatelná nákladová položka. Toto je vidět z jejich celkové výše, která se pohybuje v případě koní 64 878,75 Kč za rok a v případě koz 5 986 Kč.

Celkové roční náklady na udržení těchto zvířat jsou 70 864,75 Kč.

<b>Náklady spojené s chovem koňů</b>			
<b>Druh výdaje</b>	<b>Denní výdaj (množství)</b>	<b>Cena za jednotku v Kč</b>	<b>Náklady den 1 kůň v Kč</b>
Granulové krmivo	0,9 kg	32	28,80
Vitamínové doplňky	0,025 kg	90	2,25
Seno	místní družstvo (zdarma)	místní družstvo (zdarma)	0,00
Oves	místní družstvo (zdarma)	místní družstvo (zdarma)	0,00
Sláma	místní družstvo (zdarma)	místní družstvo (zdarma)	0,00
Voda	50 l	40	2,00
Elektrická energie	0,5 kWh	5	2,50
<b>Celkové náklady na kůň / den</b>			<b>35,55</b>
<b>Celkové náklady na 5 koní / den</b>			<b>177,75</b>
<b>Celkové náklady na 5 koní / rok</b>			<b>64 878,75</b>
<b>Náklady spojené s chovem koz</b>			
<b>Druh výdaje</b>	<b>Denní výdaj (množství)</b>	<b>Cena za jednotku v Kč</b>	<b>Náklady den 1 koza v Kč</b>
Vitamínové doplňky	0,01 kg	24	0,24
Seno	místní družstvo (zdarma)	místní družstvo (zdarma)	0,00
Sláma	místní družstvo (zdarma)	místní družstvo (zdarma)	0,00
Oves	místní družstvo (zdarma)	místní družstvo (zdarma)	0,00
Voda	2 l	40	0,08
Elektrická energie	0,1 kWh	5	0,50
<b>Celkové náklady na koza / den</b>			<b>0,82</b>
<b>Celkové náklady na 5 koz / den</b>			<b>16,40</b>
<b>Celkové náklady na 5 koz / rok</b>			<b>5 986,00</b>
<b>Celkové náklady pro kozy i koně / rok</b>			<b>70 864,75</b>

Tabulka č. 5 – Roční náklady na chov koz a koní v rámci provozu.

Poslední položka spojená přímo s provozováním farmy je mzdová. Farma počítá se zaměstnáním dvou zaměstnanců. Tyto zaměstnanci budou pracovat na poloviční pracovní úvazek. Hrubá měsíční mzda je stanovena na 8 000 Kč. Měsíční náklady, které zatíží farmu, budou představovat i se zdravotním a sociální pojištěním 22 580 Kč.

Celkové roční náklady na zaměstnance budou vynakládány ve výši 270 960 Kč

<b>Mzdové měsíční a roční náklady</b>				
<b>Zaměstnanec</b>	<b>Hrubá mzda v Kč</b>	<b>Zdr. a soc. poj. v Kč</b>	<b>Počet odprac. hodin</b>	<b>Celkové měsíční náklady v Kč</b>
I. Zaměstnanec	8 000	3 040	80	11 040
II. Zaměstnanec	8 000	3 040	80	11 040
Vybavení zaměstnanců				500
<b>Náklady na zaměstnance celkem (měsíčně)</b>				<b>22 580</b>
<b>Náklady na zaměstnance celkem (ročně)</b>				<b>270 960</b>

Tabulka č. 6 – Mzdové měsíční a roční náklady.

### 5.1.5 Fixní náklady

Fixní náklad, představuje roční zatížení budoucího projektu. Tyto náklady se budou pohybovat jen díky vyšší odpisového zatížení. V tabulce č. 7 jsou znázorněny fixní náklady. Tyto náklady jsou rozepsány podle roků, kdy dochází k změně v rámci odpisování. Jsou tedy stanoveny od prvního roku uvedení do provozu, až po padesátý rok provozu.

<b>Fixní náklady</b>					
<b>Druh nákladu</b>	<b>Roky (Kč)</b>				
	<b>1.</b>	<b>2. - 3.</b>	<b>4. - 5.</b>	<b>6. - 20.</b>	<b>21. - 50.</b>
<b>Mzdové náklady</b>	270 960,00	270 960,00	270 960,00	270 960,00	270 960,00
Veterinární péče	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Krmivo	70 864,75	70 864,75	70 864,75	70 864,75	70 864,75
Opravy (provoz)	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Reklamní předměty	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Ostatní	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Odpisy	177 873,00	368 563,00	302 083,00	155 233,00	82 618,00
<b>Celkem FN</b>	<b>559 697,75</b>	<b>750 387,75</b>	<b>683 907,75</b>	<b>537 057,75</b>	<b>464 442,75</b>
Jenorázové N	212 200,00				
<b>Celkem FN + JN</b>	<b>771 897,75</b>	<b>750 387,75</b>	<b>683 907,75</b>	<b>537 057,75</b>	<b>464 442,75</b>

Tabulka č. 7 – Fixní roční náklady v rámci provozu farmy podle odpisové fáze.

Tento projekt nemá stanovenou životnost. Předpokládá se, že životnost je na dobu neurčitou za předpokladu určitých investic do oprav apod. Tabulka č. 7 zobrazuje, že nejvyšší náklady budou v prvním roce, ale to hlavně díky zatížení jednorázovými náklady. Pokud

bychom nebrali v úvahu jednorázové náklady, tak nejvyšší fixní náklady budou ve druhém a třetím roce a to kvůli zatížení nejvyšší odepisovanou částkou. Postupně tato částka však bude klesat a po šestém roce provozu se sníží o více jak 200 000 Kč. V tabulce č. 8 jsou rozepsány jednotlivé odpisové skupiny a roky odepisování. Tabulka stanovuje pro každou odpisovou skupinu částku, kterou je nutné v daném roce odepsat. Dále jsou zde uvedeny spolu odpisy pro každé období, kdy dojde ke změně částky.

Odpisy					
Odpisová skupina	Rok odepisování (Kč)				
	1.	2. - 3.	4. - 5.	6. - 20.	21. - 50.
1	33 240,00	66 480,00			
2	72 600,00	146 850,00	146 850,00		
4	30 315,00	72 615,00	72 615,00	72 615,00	
6	41 718,00	82 618,00	82 618,00	82 618,00	82 618,00
<b>Celkem</b>	<b>177 873,00</b>	<b>368 563,00</b>	<b>302 083,00</b>	<b>155 233,00</b>	<b>82 618,00</b>

Tabulka č. 8 – Odpisy rozdělené podle odpisových skupin a doby odepisování v letech.

### 5.1.6 Ceník nabízených služeb

V této kapitole je uveden ceník nabízených služeb, s kterými je počítáno, že budou nabízeny po uvedení projektu do provozu. Ceník je stanoven na ubytování a to podle ročních období. V rámci ceníku jsou stanoveny ceny na veškeré služby nabízené v budoucí agroturistické farmě, kromě doplňkových služeb. Doplňkové služby jsou stanoveny pouze orientačně a téměř nezasahují do výpočtů ekonomické analýzy. Tyto služby nejsou přesně stanoveny, k jejich upřesnění dojde až po uvedení farmy do provozu, podle poptávky a možností. Pokud by z nějakého důvodu nemohli být realizovány, tak analýza znázorňuje efektivnost farmy bez těchto tržeb.

<b>C e n í k</b>			
<b>Ubytování (se snídaní)</b>	<b>Popis</b>	<b>Cena pro dítě do 12 let v kč</b>	<b>Cena za osobu v kč</b>
Letní období	Červen - Srpen	280,00	400,00
Jarní období	Březen - Květen	227,50	325,00
Podzimní období	Září - Listopad	227,50	325,00
Zimní období	Prosinec - Únor	175,00	250,00
<b>Ubytování (bez snídaně)</b>	<b>Popis</b>	<b>Cena pro dítě do 12 let v kč</b>	<b>Cena za osobu v kč</b>
Letní období	Červen - Srpen	262,50	375,00
Jarní období	Březen - Květen	192,50	275,00
Podzimní období	Září - Listopad	192,50	275,00
Zimní období	Prosinec - Únor	157,50	225,00
<b>Vypůjčební jízdních kol (den)</b>	<b>Popis</b>	<b>Cena pro dítě do 12 let v kč</b>	<b>Cena za osobu v kč</b>
Dospělí	včetně příslušenství	105,00	150,00
Děti (do 12 let)	včetně příslušenství		105,00
<b>Vypůjčební lyží (den)</b>	<b>Popis</b>	<b>Cena pro dítě do 12 let v kč</b>	<b>Cena za osobu v kč</b>
Dospělí	včetně příslušenství	105,00	150,00
Děti (do 12 let)	včetně příslušenství		105,00
<b>Jízda na koni</b>	<b>Popis</b>	<b>Cena pro dítě do 12 let v kč</b>	<b>Cena za osobu v kč</b>
Dospělí	včetně příslušenství	140,00	200,00
Děti (do 12 let)	včetně příslušenství		140,00
<b>Doprovodné programy</b>	<b>Popis</b>	<b>Cena pro dítě do 12 let v kč</b>	<b>Cena za osobu v kč</b>
Dospělí	podle domluvy	Individuální cena (od 150 kč)	
Děti (do 12 let)	podle domluvy	Individuální cena (od 150 kč)	

Tabulka č. 9 – Ceník poskytovaných služeb v rámci Agroturistické farmy.

### 5.1.7 Tržby

Stěžejní oblast celého budoucího navrhovaného investičního záměru je oblast tržeb a jejich porovnávání s celkovými náklady.

Následující tabulky č. 10–14 znázorňují hrubý zisk podle fáze odpisování a vybraných variant. Bylo vytvořeno několik variant možného zisku, podle využití všech služeb agroturistické farmy. Variant bylo celkem pět. První varianta počítá s využitím služeb, které jsou rozepsány v tabulkách ve výši 85 %. Tato varianta je tedy velmi optimistická a po

realizaci není taková obsazenost očekávána, nicméně zde uvažujeme pouze teoretický výpočet a případné zisky. Druhá varianta počítá s využitím služeb farmy z 60 %. Třetí varianta ze 40 % a poslední varianta z 15 %. Varianta číslo pět (15 %) je naopak velmi pesimistická a znázorňuje scénář, který by nastal, pokud by využití služeb bylo pouze 15 %.

V případě varianty jedna (85 %) v prvním roce odpisování bude hrubý zisk dosahovat 1 441 115,50 Kč. V případě této varianty by podnik byl silně ziskový a nebyl by nejmenší důvod ho nerealizovat. V případě varianty pět (15 %) by se hrubý zisk pohyboval v prvním roce odpisování ve výši – 381 366 Kč. V tomto případě předpovědi takového využití by podnik neměl být v žádném případě realizován.

<b>Hrubý zisk podle roku odpisování a vybraných variant ( 1. Rok)</b>					
<b>1. rok odpisů</b>	<b>Varianty vývoje (podle návštěvnosti v %) 1 - 5</b>				
	<b>1. - 85%</b>	<b>2. - 60%</b>	<b>3. - 40%</b>	<b>4. - 20%</b>	<b>5. - 15%</b>
Tržby za ubytování	2 016 625,00	1 423 500,00	949 000,00	474 500,00	355 875,00
Tržby za vypůjčení kol	237 341,25	167 535,00	111 690,00	111 690,00	41 883,75
Tržby za vypůjčení lyží	158 227,50	111 690,00	74 460,00	37 230,00	27 922,50
Tržby za jízdu na koni	263 712,50	186 150,00	124 100,00	62 050,00	46 537,50
Tržby za doplňkové programy	12 410,00	8 760,00	5 840,00	2 920,00	2 190,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>2 688 316,25</b>	<b>1 897 635,00</b>	<b>1 265 090,00</b>	<b>688 390,00</b>	<b>474 408,75</b>
Pohyblivé náklady	475 303,00	335 508,00	223 672,00	111 836,00	83 877,00
Jednorázové + fixní náklady	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75
Celkové roční náklady	1 247 200,75	1 107 405,75	995 569,75	883 733,75	855 774,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>1 441 115,50</b>	<b>790 229,25</b>	<b>269 520,25</b>	<b>-195 343,75</b>	<b>-381 366,00</b>

Tabulka č. 10 – Výpočet hrubého zisku (podle příslušné varianty a odpisové fáze).



<b>Hrubý zisk podle roku odpisování a vybraných variant ( 2. - 3. Rok)</b>					
<b>2. - 3. rok odpisů</b>	<b>Varianty vývoje (podle návštěvnosti v %) 1 - 5</b>				
	<b>1. - 85%</b>	<b>2. - 60%</b>	<b>3. - 40%</b>	<b>4. - 20%</b>	<b>5. - 15%</b>
Tržby za ubytování	2 016 625,00	1 423 500,00	949 000,00	474 500,00	355 875,00
Tržby za vypůjčení kol	237 341,25	167 535,00	111 690,00	111 690,00	41 883,75
Tržby za vypůjčení lyží	158 227,50	111 690,00	74 460,00	37 230,00	27 922,50
Tržby za jízdu na koni	263 712,50	186 150,00	124 100,00	62 050,00	46 537,50
Tržby za doplňkové programy	12 410,00	8 760,00	5 840,00	2 920,00	2 190,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>2 688 316,25</b>	<b>1 897 635,00</b>	<b>1 265 090,00</b>	<b>688 390,00</b>	<b>474 408,75</b>
Pohyblivé náklady	475 303,00	335 508,00	223 672,00	111 836,00	83 877,00
Jednorázové + fixní náklady	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75
Celkové roční náklady	1 225 690,75	1 085 895,75	974 059,75	862 223,75	834 264,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>1 462 625,50</b>	<b>811 739,25</b>	<b>291 030,25</b>	<b>-173 833,75</b>	<b>-359 856,00</b>

Tabulka č. 11 – Výpočet hrubého zisku (podle příslušné varianty a odpisové fáze).

<b>Hrubý zisk podle roku odpisování a vybraných variant ( 4. - 5. Rok)</b>					
<b>4. - 5. rok odpisů</b>	<b>Varianty vývoje (podle návštěvnosti v %) 1 - 5</b>				
	<b>1. - 85%</b>	<b>2. - 60%</b>	<b>3. - 40%</b>	<b>4. - 20%</b>	<b>5. - 15%</b>
Tržby za ubytování	2 016 625,00	1 423 500,00	949 000,00	474 500,00	355 875,00
Tržby za vypůjčení kol	237 341,25	167 535,00	111 690,00	111 690,00	41 883,75
Tržby za vypůjčení lyží	158 227,50	111 690,00	74 460,00	37 230,00	27 922,50
Tržby za jízdu na koni	263 712,50	186 150,00	124 100,00	62 050,00	46 537,50
Tržby za doplňkové programy	12 410,00	8 760,00	5 840,00	2 920,00	2 190,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>2 688 316,25</b>	<b>1 897 635,00</b>	<b>1 265 090,00</b>	<b>688 390,00</b>	<b>474 408,75</b>
Pohyblivé náklady	475 303,00	335 508,00	223 672,00	111 836,00	83 877,00
Jednorázové + fixní náklady	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75
Celkové roční náklady	1 159 210,75	1 019 415,75	907 579,75	795 743,75	767 784,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>1 529 105,50</b>	<b>878 219,25</b>	<b>357 510,25</b>	<b>-107 353,75</b>	<b>-293 376,00</b>

Tabulka č. 12 – Výpočet hrubého zisku (podle příslušné varianty a odpisové fáze).

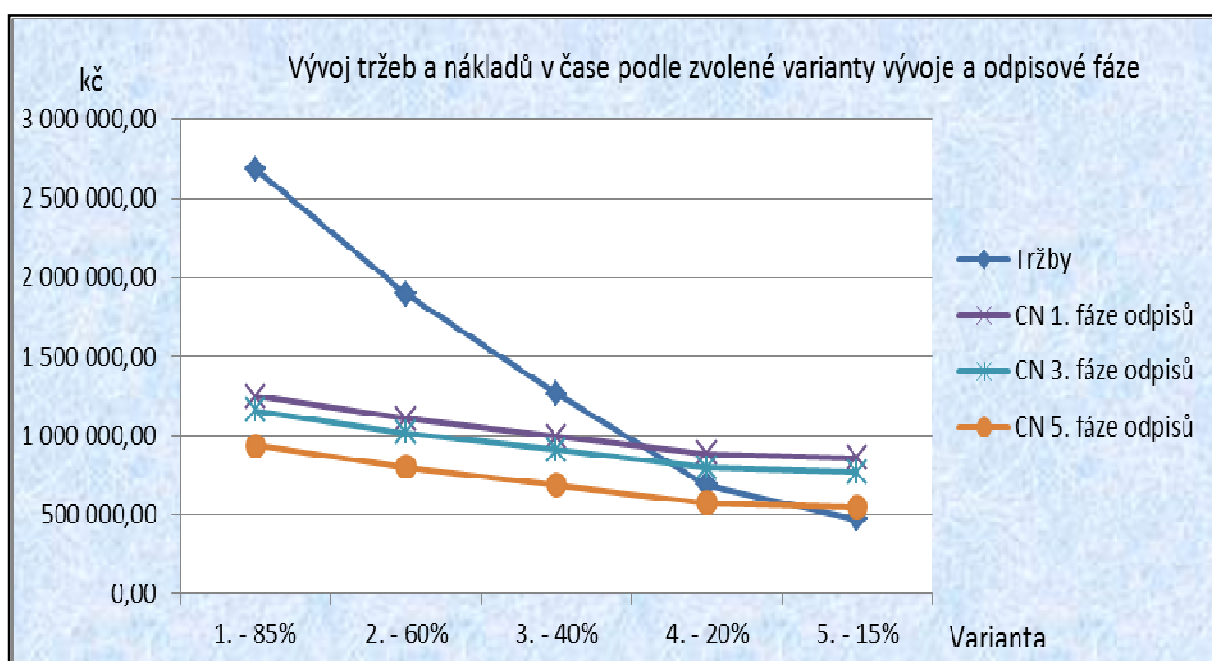
<b>Hrubý zisk podle roku odpisování a vybraných variant ( 6. - 20. Rok)</b>					
<b>6. - 20. rok odpisů</b>	<b>Varianty vývoje (podle návštěvnosti v %) 1 - 5</b>				
	<b>1. - 85%</b>	<b>2. - 60%</b>	<b>3. - 40%</b>	<b>4. - 20%</b>	<b>5. - 15%</b>
Tržby za ubytování	2 016 625,00	1 423 500,00	949 000,00	474 500,00	355 875,00
Tržby za vypůjčení kol	237 341,25	167 535,00	111 690,00	111 690,00	41 883,75
Tržby za vypůjčení lyží	158 227,50	111 690,00	74 460,00	37 230,00	27 922,50
Tržby za jízdu na koni	263 712,50	186 150,00	124 100,00	62 050,00	46 537,50
Tržby za doplňkové programy	12 410,00	8 760,00	5 840,00	2 920,00	2 190,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>2 688 316,25</b>	<b>1 897 635,00</b>	<b>1 265 090,00</b>	<b>688 390,00</b>	<b>474 408,75</b>
Pohyblivé náklady	475 303,00	335 508,00	223 672,00	111 836,00	83 877,00
Jednorázové + fixní náklady	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75
Celkové roční náklady	1 012 360,75	872 565,75	760 729,75	648 893,75	620 934,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>1 675 955,50</b>	<b>1 025 069,25</b>	<b>504 360,25</b>	<b>39 496,25</b>	<b>-146 526,00</b>

Tabulka č. 13 – Výpočet hrubého zisku (podle příslušné varianty a odpisové fáze).

<b>Hrubý zisk podle roku odpisování a vybraných variant ( 21. - 50. Rok)</b>					
<b>21. - 50. rok odpisů</b>	<b>Varianty vývoje (podle návštěvnosti v %) 1 - 5</b>				
	<b>1. - 85%</b>	<b>2. - 60%</b>	<b>3. - 40%</b>	<b>4. - 20%</b>	<b>5. - 15%</b>
Tržby za ubytování	2 016 625,00	1 423 500,00	949 000,00	474 500,00	355 875,00
Tržby za vypůjčení kol	237 341,25	167 535,00	111 690,00	111 690,00	41 883,75
Tržby za vypůjčení lyží	158 227,50	111 690,00	74 460,00	37 230,00	27 922,50
Tržby za jízdu na koni	263 712,50	186 150,00	124 100,00	62 050,00	46 537,50
Tržby za doplňkové programy	12 410,00	8 760,00	5 840,00	2 920,00	2 190,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>2 688 316,25</b>	<b>1 897 635,00</b>	<b>1 265 090,00</b>	<b>688 390,00</b>	<b>474 408,75</b>
Pohyblivé náklady	475 303,00	335 508,00	223 672,00	111 836,00	83 877,00
Jednorázové + fixní náklady	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75
Celkové roční náklady	939 745,75	799 950,75	688 114,75	576 278,75	548 319,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>1 748 570,50</b>	<b>1 097 684,25</b>	<b>576 975,25</b>	<b>112 111,25</b>	<b>-73 911,00</b>

Tabulka č. 14 – Výpočet hrubého zisku (podle příslušné varianty a odpisové fáze).

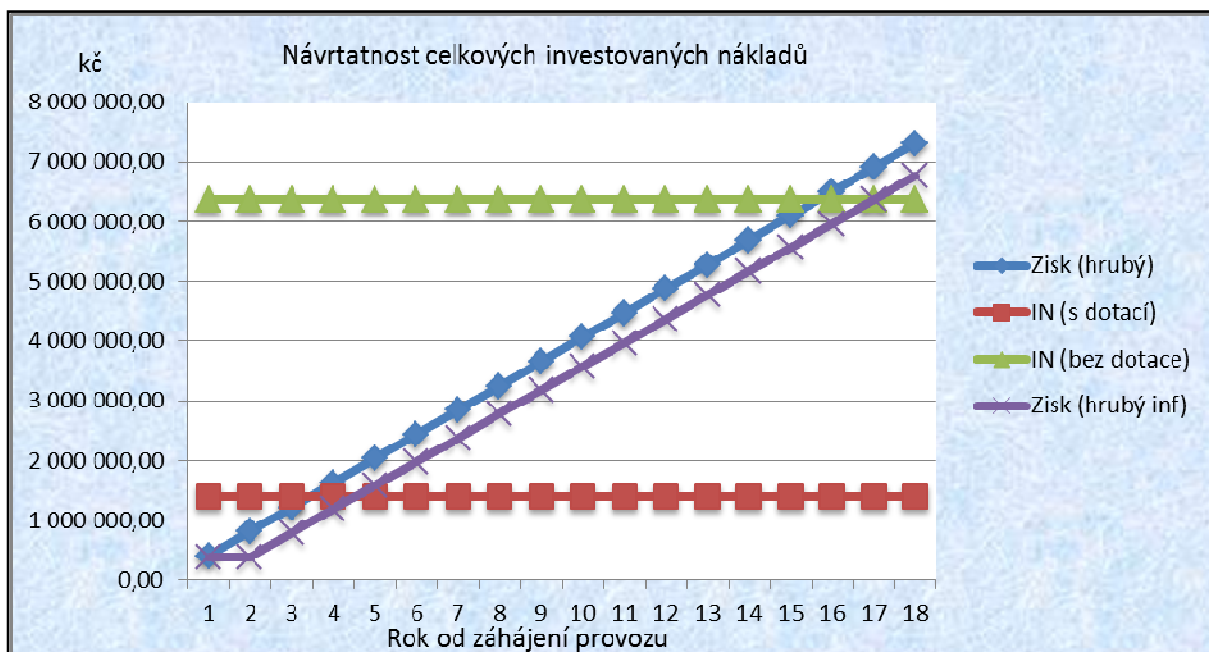
Těchto pět variant počítá s různými scénáři vývoje podle zisků a odpisových variant. Průměrné tržby jsou znázorněny na základě těchto variant v grafu č. 1. Spolu s průměrnými tržbami jsou vyobrazeny i celkové náklady z první, třetí a páté fáze odpisování. Z grafu č. 1 je patrné, kdy dochází k protnutí celkových nákladů s průměrnými tržbami. Je zde vidět, kolik průměrných tržeb v různých obdobích je nutné dosáhnout, aby bylo vhodné projekt realizovat. Lze pozorovat, že kritické období se nachází až do třetí fáze odpisování. Po třetí fázi odpisování již není nutné dosahovat tak velkých tržeb, aby podnik pokrýval své vlastní náklady a případně ještě tvořil nějaký zisk.



Graf č. 1 – Znázornění tržeb v závislosti na zvolené variantě využití farmy a s tím spojených celkových nákladů.

### 5.1.8 Návrh návratnosti vložených investic

Hlavní rozhodující otázka pro majitelku (investora), zda investiční záměr realizovat je návratnost celkových vložených investic. Tato kapitola znázorňuje prostý výpočet návratnosti investic. Tento výpočet nepočítá s diskontem, je zde pouze započítán roční pokles cen ve výši 2 %. Na grafu č. 2 vidíme, v kterém roce od zahájení provozu by došlo k návratnosti vložených nákladů. Jsou zde uvažovány dvě varianty, podle toho zda budou nebo nebudou přiděleny dotace z Evropských fondů.



Graf č. 2 – Znáornění návratnosti IN v závislosti na poskytnutých dotacích a hrubého zisku.

Zelená spojnice bodů vyobrazená na grafu č. 2 znázorňuje celkové investované náklady bez dotace. Naopak červená spojnice bodů zobrazuje celkové investované náklady, za předpokladu, že budou přiděleny dotace. Modrou barvou je vyznačen hrubý zisk, není zde bráno v úvahu diskontování, reálné náklady by tedy byly o něco nižší a návratnost by byla v delším časovém období. Fialově je značen hrubý zisk snížený každoročně o 2 %.

Z grafu č. 2 je patrné, že přibližná návratnost celkových vložených investic za předpokladu přidělení dotací bude přibližně mezi třetím a čtvrtým rokem od zahájení provozu farmy. Naproti tomu návratnost investic, pokud by nedošlo k použití dotací, by byla ve výrazně delším časovém období, přibližně mezi šestnáctým až sedmnáctým rokem od uvedení farmy do provozu. Pokud by byla započítána i změna budoucí hodnoty v podobě diskontování a inflace, návratnost celkově vložených investic by byla ještě o něco delší.

V případě nepřidělení dotací by tedy návratnost byla poměrně v dlouhém časovém horizontu a toto kritérium by mohlo mít vliv na rozhodování majitelky, zda podnik realizovat.

Ukazatele rentability (budoucího záměru)					
Odpisová fáze	Průměrný zisk (kč)	IN (s dotacemi v kč)	IN (bez dotací v kč)	Ukazatel rentability	
				s dotacemi	bez dotací
1.	384 831,05	1406200	6372200	27,37%	6,04%
2.	406 341,05	1406200	6372200	28,90%	6,38%
3.	472 821,05	1406200	6372200	33,62%	7,42%
4.	619 671,05	1406200	6372200	44,07%	9,72%
5.	692 286,05	1406200	6372200	49,23%	10,86%
Průměrný ukazatel rentability				36,64%	8,08%

Tabulka č. 15 – Výpočet ukazatele rentability budoucího záměru v závislosti na odpisové fázi, průměrnému zisku a investičních nákladech, jak s dotacemi, tak bez dotací.

Pro lepší posouzení vhodnosti této investice je zde uveden přehled v tabulce č. 15. Jsou zde vypočítány hodnoty ukazatelů rentability a to jak v případě přidělení dotací, tak v případě jejich nepřidělení. V případě, že dojde k použití dotací z Evropských fondů, bude průměrný ukazatel rentability ve výši 36,64 %, což poukazuje na velmi výhodné investování prostředků. Za předpokladu nezapočítání dotací je ukazatel rentability poměrně nízký od předchozího výpočtu a pohybuje se v průměrné výši 8,08 %. Tento údaj již není tak optimistický co se týče investovaných finančních prostředků a jejich zhodnocení.

## 5.2 SWOT analýza

SWOT analýza stručně zobrazuje možné silné a slabé stránky investičního záměru a také poukazuje na jeho příležitosti a možná ohrožení jeho existence. Pro názornost je vhodné si tuto analýzu vyobrazit pomocí tabulky, či diagramu.

### ➤ Příležitosti

- ✓ Vhodná příležitost, jak využít svůj majetek.
- ✓ Možnost vhodného propagování své činnosti.
- ✓ Zaměstnání jednoho člena rodiny a dvou dalších zaměstnanců.

### ➤ Ohrožení

- ✓ Možný vznik potenciální konkurence v okolí.
- ✓ Do určité míry závislost přílivu zákazníků na počasí.

#### ➤ Silné stránky

- ✓ Nezávislost na zisku z agroturistické farmy.
- ✓ Možnost dofinancování z vlastních finančních prostředků.
- ✓ Možnost financování z velké části pomocí dotačních titulů.
- ✓ Využití současného majetku za účelem zisku.
- ✓ Blízkost Vojenského prostoru Brdy (nenarušenost přírody, málo obydlené).
- ✓ Zimní i letní aktivity (větší potenciál využití).
- ✓ Velké množství cyklistických a turistických tras v okolí.
- ✓ Není nutnost půjčování finančních prostředků od bank.
- ✓ Množství památek a jiných turistických atrakcí v blízkém okolí.

#### ➤ Slabé stránky

- ✓ Obtížná propagace agroturistické farmy v začátcích provozu.
- ✓ Vojenský prostor Brdy, je přístupný pouze o víkendech a státních svátcích, pouze na vyznačených cyklistických a turistických trasách.

### **5.3 Shrnutí ekonomické analýzy**

Celkové zhodnocení navrhovaného projektu z pohledu ekonomického se výrazně liší podle vstupních parametrů. Pokud se podíváme na výsledky, které byly zhodnocovány v kapitolách umístěných výše, uvidíme největší rozdílnost ve výši vloženého vstupního kapitálu.

Za předpokladu, že projekt bude počítat s dotacemi od Evropských fondů, je návratnost celkových vložených investic velmi vysoká a za poměrně krátkou dobu. Ze všech parametrů, které byly brány v úvahu, ale vyplývá riziko, kdyby nedošlo k přidělení dotací. V případě takové varianty se doba návratnosti celkových vložených investic značně zvýší a celkové dosahované výnosy nebudou tak vysoké.

## 6 Diskuse

Hlavním záměrem této práce bylo vytvořit podnik zabývající se agroturistikou, který by byl zároveň z malé části zaměřen na zemědělství. Vývoj zemědělství spojený s nezemědělskou výrobou je především v posledních letech patrný čím dál tím více. Synek a kol. (2000) uvádí, že zemědělskou výrobu zajišťují zemědělské podniky. Tyto podniky jsou základní ekonomickou jednotkou. Jejich náplní je zabezpečení potravin a surovin. Kromě toho plní i funkce, které se zemědělstvím přímo nesouvisí, alespoň ne v krátkodobém časovém měřítku. Jedná se o funkce péče o krajinu, životní prostředí, sociálně kulturní a rekreační. V posledních letech se řada zemědělských družstev soustředí i na jiné činnosti než zemědělské. Samuelson a Nordhaus (2007) poukazují na fakt, že zemědělství bylo dříve nejrozšířenější odvětví. Poté co došlo ke snížení a celkovému poklesu cen zemědělských surovin v porovnání s ostatními cenami v ekonomickém sektoru a to díky tomu, že příjmy v zemědělství stagnovaly a příjem průměrné rodiny byl dvojnásobný. Toto způsobilo, že dnes již zemědělství ze svého původního rozšíření pokleslo.

Navrhovaný investiční záměr je konstruován tak, aby byl pružný a dokázal alespoň z části nabídku svých služeb poskytovat podle požadavků aktuální cílové skupiny zákazníků. Především v oblasti doplňkových služeb se zamýšlený zemědělský subjekt bude soustředit na pestrost a pružnost podle poptávky, jak potvrzuje Kovanicová (2006) podle které se maximalizace běžného zisku nejlépe dosahuje za předpokladu, že podnik dokáže velmi rychle přizpůsobovat svou nabídku služeb aktuální poptávce. Těchto změn nejlépe dosahuje podnik, který své produkty orientuje zcela nebo alespoň částečně na nabídku služeb.

Finanční vyhodnocení navrhované farmy se snaží poukázat na vhodnost tohoto záměru. Vyhodnocení bylo provedeno z pohledu několika variant, které zohledňovali průměrný hrubý dosahovaný zisk a dotace z Evropských fondů. Z výpočtů je zřejmé jaké podmínky by bylo nutné splnit pro vhodné zhodnocení investovaných finančních prostředků. Toto vyhodnocení má za cíl poskytnout přehled a odůvodnění, proč a za jakých podmínek investovat do návrhu nebo naopak upozornit na nevhodnost investice. Podle Jindřichovské a Bláhy (2001) finanční analýza slouží hlavně k tomu, aby bylo možno posoudit kvalitu podniku a jeho případné porovnání s jinými podobnými podniky. Za předpokladu, porovnávání téměř shodně zaměřených podniků, lze narazit na problém, jelikož tyto podniky mohou být odlišně velké a tudíž neumožňují přesné porovnání finančních výkazů. Z tohoto důvodu je snaha vytvářet určité univerzálnější ukazatele a pomocí nich porovnávat podniky navzájem.

K tomuto účelu může sloužit například ukazatel rentability. Doležal a kol. (1992) dodává, že porovnávání podniků se dá také provádět na základě porovnávání tzv. techniky procentního rozboru. To znamená pomocí konkrétních položek rozvahy a jejich procentuálního porovnávání na celkových aktivech a to se kombinuje s vývojovými tendencemi. Lze také porovnávat tzv. technikou absolutních čísel, tj. zaznamenávání konkrétních položek rozvahy a jejich vyjadřování pomocí absolutních čísel z poměru celkových aktiv případně pasiv a srovnání konkrétních položek s celkovými tržbami.

Pro lepší posouzení navrhovaného záměru z ekonomického hlediska, byl použit z poměrových ukazatelů ukazatel rentability. Tento ukazatel byl zvolen proto, že dokáže vhodně zobrazit ziskovost navrhovaného podniku a to pouze jedním číslem. Byl použit při výpočtu obou možných scénářů za pomoci dotací a bez dotací. Na tomto ukazateli rentability lze pozorovat výrazný rozdíl mezi těmito dvěma možnými variantami. Jindřichovská a Bláha (2001) charakterizují ukazatel rentability tak, že vystihuje finanční hodnocení výkonnosti podniku. Uvádí, že tento ukazatel má své výhody i nevýhody. Jeho hlavní přínos vidí v schopnosti měřit a porovnávat výkonost pouze jedním číslem. Měří ziskovost firmy jako výnos finančních zdrojů. Čistý zisk je zde absolutním měřítkem. Valach a kol. (1991) vyjadřují míru rentability investovaných nákladů nebo plynoucí zisk jako poměr vloženého kapitálu a čistého zisku. Růčková (2008), pak konkrétně definuje poměrové ukazatele jako zobrazující vazbu mezi dvěma nebo více absolutními ukazateli za pomoci jejich podílu. Tyto ukazatele jsou nejoblíbenější a velmi rozšířené nástroje finanční analýzy, jelikož dokáží rychle vyjádřit a zhodnotit finanční situaci podniku.

Pro lepší posouzení navrhovaného investičního záměru by bylo vhodné jeho porovnání s podobným již fungujícím podnikem. Porovnáním ekonomického výhledu tohoto návrhu a skutečného ekonomického výstupu s již provozovaným podobně zaměřeným subjektem, by mohlo přispět k doladění některých výstupů, jako je dosahovaný hrubý zisk, případně nákladovost některých činností. Porovnávání podniků doporučují i Synek a kol. (2000), avšak dodávají, že při podnikovém mezisrovnání je velmi podstatné, aby se srovnávaly podniky s podobným zaměřením. Dokonce i podobnou velikostí a typem výroby. Dále by mělo srovnávání probíhat za pomoci ukazatelů, které jsou srovnatelné, jak již bylo zmíněno výše podle poměrových ukazatelů. Tyto analýzy poté může podnik zakomponovat do svých silných a slabých stránek a upřesnit si své postavení na trhu.

Jelikož je Česká republika součástí Evropské unie, dochází k velkému vlivu tohoto Společenství na náš stát a to hlavně v podobě Evropských nařízení a směrnic, které upravují



dnes již téměř všechna odvětví lidské činnosti, neméně také se tento vliv projevuje v podobě stimulačních balíčků. Dochází zde k vymezení určitých programů, které přesně charakterizují účel a podmínky, které je nutné splnit k jejich realizaci. Tyto programy jsou implementovány do praxe pomocí dotačních stimulů a lidé, pro které tyto dotačních stimuly jsou určeny, je mohou čerpat. Například v zemědělství fungují již několik let mnohé programy, které si kladou za cíl reformovat Společnou zemědělskou politiku vhodným směrem. Jak uvádí autor Fajmon a kol. (2009), kteří tvrdí, že v souvislosti s restrukturalizací zemědělství, přeorientováním trhů pod vlivem Evropské unie se ČR muselo vypořádat s konkurencí někdy i ne zrovna spravedlivou v oblasti zemědělské produkce. Před rokem 2004 pracovalo v ČR o něco méně než 4 % lidí v zemědělství, ale i tak mělo české zemědělství vysokou efektivitu v řadě směrů. V roce 2004 došlo ke změnám a to z důvodu přistoupení ČR k EU. V této době se zdejší zemědělská politika musela začít podřizovat regulacím EU. Například se jednalo o zpřísnění administrativní dokumentace, zákaz některých podpor, evidence dobytka a již zmíněné stimuly. ČR mimo jiné také musela upravit svou legislativu, aby byla sladěna s WTO (Světovou zdravotnickou organizací).

## 7 Závěr

Závěrem této práce, která zhodnocuje investiční záměr v oblasti cestovního ruchu a snaží se do svého záměru zakomponovat současné dotace z Evropské unie na rozvoj venkova, jsou dvě různá stanoviska.

První stanovisko předpokládá použití dotací k realizaci tohoto záměru. Za tohoto předpokladu lze investici doporučit. Celkové vložené investice do přestavby rodinného domu na agroturistickou farmu za použití dotací jsou ve výši 1 964 000 Kč. Návratnost této investice za předpokladu spočítaného průměrného hrubého zisku se pohybuje mezi třetím a čtvrtým rokem od uvedení agroturistické farmy do provozu.

Druhé stanovisko týkající se zhodnocení tohoto investičního záměru v této práci je méně optimistické. Zde nejsou dotace započítávány a celkové náklady nutné na realizaci tohoto záměru jsou ve výši 6 160 000 Kč. V tomto případě by období návratnosti vložených investic bylo mezi šestnáctým až sedmnáctým rokem od uvedení agroturistické farmy do provozu za předpokladu spočítaného průměrného hrubého zisku. V případě tohoto stanoviska již tento záměr tak jednoznačně doporučit nelze.

Všechny tyto poznatky a zhodnocení, které počítají s dotacemi, platí pouze v době vypracovávání této diplomové práce. Hodnota poskytovaných dotací a jejich podmínky se mohou v příštích obdobích výrazně lišit.

## 8 Seznam literatury

- Armstrong, H.** 1993. Community regional policy, The Community and the Challenge of the Future. St. Martin's Press. New York. p. 151. ISBN: 0-521-41562-4.
- Baldwin, R., Wyploz, Ch.** 2006. The Economics of European Integration. McGraw-Hill Education. New York. p. 512. ISBN: 13: 9780077111199.
- Blažek, J.** 1999. Politika hospodářské a sociální soudržnosti EU a příprava ČR na vstup do EU. Training Programme for Public Servants. Praha. 214 s. ISBN: 9788075401326.
- Boháčková, I., Hrabánková, M.** 2009. Strukturální politika Evropské Unie. C. H. Beck. Praha. 188 s. ISBN: 978-80-7400-111-6.
- Brabencová, H.** 1998. Agroturistika – nový produkt cestovního ruchu. Průzkum trhu pro zavedení a rozvoj AT a VT v ČR. Perspektivy rozvoje cestovního ruchu na venkově. Náš venkov. Praha. 114 s. ISBN: 80-213-0672-6.
- Doležal, J., Fireš, B., Míková, M.** 1992. *Finanční účetnictví*. Grada. Praha. 304 s. ISBN: 80-85623-10-2.
- Doucha, T., Divile, E.** 2005. Possible impacts of the Czech agricultural policy after the EU accession on the land market and land usage. Agricultural Economics. London. p. 51.
- Fajmon, H.** 2006. Čeští zemědělci a Společná zemědělská politika Evropské unie. ČKD. Praha. 2006. 127 s.
- Fiala, P., Pitrová, M.** 2006. Evropská Unie. Centrum pro studium demokracie a kultury. CDK. Brno. 744 s. ISBN: 80-7325-015-2.
- Fennell, R.** 1997. The common agricultural policy: Community and Change. Oxford University Press Inc. New York. p. 439. ISBN: 0-19-828857-3.
- Fotr, J., Souček, I.** 2011. Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Grada Publishing, a.s. Praha. 416 s. ISBN: 978-80-247-3293-0.
- Garzon, I.** 2007. Reforming the Common Agricultural Policy: History of a Paradigm Change, Palgrave Macmillan. Basingstoke press. United Kingdom. p. 224. ISBN: 023000184X.

**Grünwald, R., Holečková, J.** 2006. Finanční analýza a plánování podniku. Oeconomica. Praha. 182 s. ISBN: 80-245-1108-8.

**Hix, S.** 2005. The Political System Of The European Union, Palgrave Macmillan. Francis print. United Kingdom. p. 496. ISBN: 9780333961827.

**Chvojková, A., Květoň, V. a kol.** 2007. Finanční prostředky fondů EU v programovacím období 2007 – 2013. IREAS, Institut pro strukturální politiku, o. p. s. Praha. 179 s. ISBN: 987-80-86684-43-7.

**Hučka, M.** 2001. Strukturální politika a její regionalizace. Repronis. Ostrava. 114 s. ISBN: 80-86122-90-5.

**Jakobe, P. a kol.** 2009. Kontrola zdravotního stavu SZP, reforma českého zemědělství a podpora z EAFRD v období 2007 2013. IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s. Ostrava. 80 s. ISBN: 978-80-86684-55-0.

**Jindřichovská, I., Bláha, Z.** 2001. Podnikové finance. 1. vyd. Management Press. Praha. 316 s. ISBN: 80-7261025-2.

**Keller, R., Hanus, H., Heyland, K.** 1999. Handbuch des Pflanzbaues. Hanus und Heylman. Ulmer. p. 852. ISBN: 3-8001-3202-8.

**Kovanicová, D.** 2006. Abeceda účetních znalostí pro každého. 16. vyd. Polygon. Praha. 418 s. ISBN: 80 7273-130-0.

**König, P., Lacina, L. a kol.** 2004. Rozpočet a politiky Evropské unie. C. H. BECK. Praha. 374 s. ISBN: 80-7179-846-0.

**König, P., Lacina, L., Přenosil, J.** 2006. Učebnice evropské integrace (2. doplněné vydání), Barrister & Principal. Praha. 404 s. ISBN: 978-80-7364-044-6.

**Lukáš, Z., Neumann, P.** 2000. Společná zemědělská politika EU: regionální a strukturální politika EU. Oeconomica. Praha. 65 s. ISBN: 8024500647.

**Mach, F. a kol.** 1993. Viediecky turismus a agroturismus v zahraničí. Réka. Bratislava. 80 s. ISBN: 80-88731-04-6.

**Marek, D. a kol.** 2004. Příprava na strukturální politiku EU. Repronis. Ostrava. 123 s. ISBN: 80-7329-065-2.

- Marek, D., Kantor, T.** 2007. Příprava a řízení projektů strukturálních fondů Evropské unie. Barrister& Principal. Brno. 210 s. ISBN: 80-7357-137-4.
- Mrkvička, J.** 1997. Finanční analýza. Bilance. Praha. 207 s. ISBN: 80-238-4070-3.
- Neumann, P.** 2004. Společná zemědělská politika EU: vznik, vývoj a reformy mezinárodní komparace. Oeconomica. Praha. 66 s. ISBN: 80-245-0814-1.
- Pinder, J.** 1991. European Community: The Building of a Union. Oxford University Press Inc. New York. p. 288. ISBN: 0-19-289265-7.
- Provazníková, R.** 2009. Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe. Grada Publishing a.s. Praha. 304 s. ISBN: 978-80-247-2789-9.
- Potluka, O., Pělucha, M., Fanta, P.** 2007. Metodika hodnocení efektivnosti veřejných výdajových programů. Transparency International - Česká republika. Praha. 74 s. ISBN: 978-80-87123-00-3.
- Přichystal, A.** 2008. Kuchařka pro žadatele z fondů EU. VEGA-L. Nymburk. 154 s. ISBN: 978-80-86757-94-0.
- Růčková, P.** 2010. Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi. Grada Publishing a.s. Praha. 144 s. ISBN: 978-80-247-3308-1.
- Růčková, P.** 2008. Finanční analýza metody, ukazatele, využití v praxi. 2. vyd. Grada. Praha. 119 s. ISBN: 978-80-247-2481-2.
- Samuelson, P., Nordhaus, W.** 2005. Ekonomie. 18. vyd. NS Svoboda. Praha. 775 s. ISBN: 978-80-205-0590-3.
- Stříbrná, M.** 2005. Venkovská turistika a agroturistika. Profi Press. Praha. 64 s. ISBN: 80-86726-14-2.
- Svatoš, M. a kol.** 2009. Zahraniční obchod – teorie a praxe. Grada Publishing a.s. Praha. 368 s. ISBN: 978-80-247-2708-0.
- Synek, M., a kol.** 2006. Podniková ekonomika. C. H. Beck. Praha. 473 s. ISBN: 80-7179-892-4.
- Synek, M., a kol.** 2000. Podniková ekonomika. C. H. Beck. Praha. 456 s. ISBN: 80-7179-388-4.

**Valach, J.** 2005. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Ekopress, s.r.o. Praha. 464 s. ISBN: 80-86929-01-9.

**Valach, J. a kol.** 1991. Základy finančního řízení podniku. 1. vyd. Nad Zlato. Praha. 112 s. ISBN: 80-900383-6-0.

**Vaz, T., Nijkamp, E., Nijkamp, P.** 2005. New European rurality: strategies for small firms. Aldershot. Ashgate. p. 291. ISBN: 0-7546-4536-3.

**Wokoun, R.** 2006. Strukturální fondy a obce I. ASPI. Praha. 146 s. ISBN: 80-7357-138-2.

**Wokoun, R. a kol.** 2008. Regionální rozvoj, východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování. Linde. Praha. 475 s. ISBN: 978-80-7201-699-0.

## 9 Seznam použitých zkratk

- CENIA Česká informační agentura životního prostředí.
- CN Celkové náklady.
- ČR Česká republika.
- CHKO Chráněná krajinná oblast.
- EAFRD Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova.
- EAGF Evropský zemědělský garanční fond.
- EFF Evropský rybářský fond.
- ERDF Evropský fond regionálního rozvoje.
- EU Evropská unie.
- EUROSTAT Evropská statistická služba.
- FN Fixní náklady.
- GATT Všeobecná dohoda o clech a obchodu.
- GPS Globální polohový systém.
- HDP Hrubý domácí produkt.
- IN Investované náklady.
- JN Jednorázové náklady.
- LAU Lokální administrativní členění.
- NUTS Nomenklatura územních statistických jednotek.
- SWOT Strategická analýza stavu firmy.
- ÚSES Územní systém ekologické stability.
- WTO – Světová zdravotnická organizace.

## 10 Seznam obrázků, tabulek a grafů

- Obrázek č. 1 – Správní členění ČR podle NUTS 2 a NUTS 3.
- Obrázek č. 2 – Rozdělení jednotlivých os v EAFRD.
- Obrázek č. 3 – Znázornění administrativního členění v rámci zájmové oblasti podle Evropské unie – NUTS.
- Obrázek č. 4 – Znázornění obcí s počtem obyvatel do 2000 v zájmovém území.
- Obrázek č. 5 – Znázornění turistických tras v okolí investičního záměru.
- Obrázek č. 6 – Zobrazení prvků ÚSES a CHKO v okolí farmy.
- Obrázek č. 7 – Zobrazení klimatických oblastí a regionů v okolí zájmového území.
- Tabulka č. 1 – Rozsah území podle označení EU.
- Tabulka č. 2 – Náklady na přestavbu rodinného domu.
- Tabulka č. 3 – Jednorázové náklady spojené s uvedením farmy do provozu.
- Tabulka č. 4 – Náklady na ubytování, které budou v rámci roku kolísat.
- Tabulka č. 5 – Roční náklady na chov koz a koní v rámci provozu.
- Tabulka č. 6 – Mzdové měsíční a roční náklady.
- Tabulka č. 7 – Fixní náklady v rámci provozu farmy podle odpisové fáze.
- Tabulka č. 8 – Odpisy rozdělené podle odpisových skupin a doby odpisování v letech
- Tabulka č. 9 – Ceník poskytovaných služeb v rámci Agroturistické farmy.
- Tabulka č. 10 – Výpočet hrubého zisku (podle příslušné varianty a odpisové fáze).
- Tabulka č. 11 – Výpočet hrubého zisku (podle příslušné varianty a odpisové fáze).
- Tabulka č. 12 – Výpočet hrubého zisku (podle příslušné varianty a odpisové fáze).
- Tabulka č. 13 – Výpočet hrubého zisku (podle příslušné varianty a odpisové fáze).
- Tabulka č. 14 – Výpočet hrubého zisku (podle příslušné varianty a odpisové fáze).
- Tabulka č. 15 – Výpočet ukazatele rentability budoucího záměru v závislosti na odpisové fázi, průměrnému zisku a investičních nákladech, jak s dotacemi, tak bez dotací.
- Graf č. 1 – Znázornění tržeb v závislosti na zvolené variantě využití farmy a s tím spojených celkových nákladech.
- Graf č. 2 – Znázornění návratnosti IN v závislosti na poskytnutých dotacích a hrubého zisku.



## 10 Seznam samostatných příloh

- Příloha č. 1 – Výpočet hrubého zisku v závislosti na průměrném zisku a odpisové fázi. (1. Rok)
- Příloha č. 2 – Výpočet hrubého zisku v závislosti na průměrném zisku a odpisové fázi. (2. - 3. Rok)
- Příloha č. 3 – Výpočet hrubého zisku v závislosti na průměrném zisku a odpisové fázi. (4. - 5. Rok)
- Příloha č. 4 – Výpočet hrubého zisku v závislosti na průměrném zisku a odpisové fázi. (6. - 20. Rok)
- Příloha č. 5 – Výpočet hrubého zisku v závislosti na průměrném zisku a odpisové fázi. (21. - 50. Rok)
- Příloha č. 6 – Grafické znázornění celkových nákladů v různých odpisových fázích a průměrných vypočítaných tržeb podle využití farmy.
- Příloha č. 7 – Podrobně zobrazené umístění objektu a jeho přilehlého okolí. Zdroj dat: CENIA.
- Příloha č. 8 – Vyobrazení CHKO a ÚSES v okolí zájmového území, jako podklad je využítá automapa. Zdroj dat: CENIA.
- Příloha č. 9 – Grafické znázornění SWOT analýzy.
- Příloha č. 10 – Ilustrační návrh plakátu budoucí agroturistické farmy.

<b>Hrubý zisk v Kč podle roku odpisování a vybraných variant ( 1. Rok)</b>										
<b>1. rok odpisů</b>	<b>Varianty vývoje (podle návštěvnosti v %) 1 - 5</b>									
	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>	<b>20%</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>	<b>35%</b>	<b>40%</b>	<b>45%</b>	<b>50%</b>
Tržby za ubytování	118 625,00	237 250,00	355 875,00	474 500,00	593 125,00	711 750,00	830 375,00	949 000,00	1 067 625,00	1 186 250,00
Tržby za vypůjčení kol	13 961,25	27 922,50	41 883,75	55 845,00	69 806,25	83 767,50	97 728,75	111 690,00	125 651,25	139 612,50
Tržby za vypůjčení lyží	9 307,50	18 615,00	27 922,50	37 230,00	46 537,50	55 845,00	65 152,50	74 460,00	83 767,50	93 075,00
Tržby za jízdu na koni	15 512,50	31 025,00	46 537,50	62 050,00	77 562,50	93 075,00	108 587,50	124 100,00	139 612,50	155 125,00
Tržby za doplňkové programy	730,00	1 460,00	2 190,00	2 920,00	3 650,00	4 380,00	5 110,00	5 840,00	6 570,00	7 300,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>158 136,25</b>	<b>316 272,50</b>	<b>474 408,75</b>	<b>632 545,00</b>	<b>790 681,25</b>	<b>948 817,50</b>	<b>1 106 953,75</b>	<b>1 265 090,00</b>	<b>1 423 226,25</b>	<b>1 581 362,50</b>
Pohyblivé náklady	27 959,00	55 918,00	83 877,00	111 836,00	139 795,00	167 754,00	195 713,00	223 672,00	251 631,00	279 590,00
Jednorázové + fixní náklady	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75
Celkové roční náklady	799 856,75	827 815,75	855 774,75	883 733,75	911 692,75	939 651,75	967 610,75	995 569,75	1 023 528,75	1 051 487,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>-641 720,50</b>	<b>-511 543,25</b>	<b>-381 366,00</b>	<b>-251 188,75</b>	<b>-121 011,50</b>	<b>9 165,75</b>	<b>139 343,00</b>	<b>269 520,25</b>	<b>399 697,50</b>	<b>529 874,75</b>
	<b>55%</b>	<b>60%</b>	<b>65%</b>	<b>70%</b>	<b>75%</b>	<b>80%</b>	<b>85%</b>	<b>90%</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>
Tržby za ubytování	1 304 875,00	1 423 500,00	1 542 125,00	1 660 750,00	1 779 375,00	1 898 000,00	2 016 625,00	2 135 250,00	2 253 875,00	2 372 500,00
Tržby za vypůjčení kol	153 573,75	167 535,00	181 496,25	195 457,50	209 418,75	223 380,00	237 341,25	251 302,50	265 263,75	279 225,00
Tržby za vypůjčení lyží	102 382,50	111 690,00	120 997,50	130 305,00	139 612,50	148 920,00	158 227,50	167 535,00	176 842,50	186 150,00
Tržby za jízdu na koni	170 637,50	186 150,00	201 662,50	217 175,00	232 687,50	248 200,00	263 712,50	279 225,00	294 737,50	310 250,00
Tržby za doplňkové programy	8 030,00	8 760,00	9 490,00	10 220,00	10 950,00	11 680,00	12 410,00	13 140,00	13 870,00	14 600,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>1 739 498,75</b>	<b>1 897 635,00</b>	<b>2 055 771,25</b>	<b>2 213 907,50</b>	<b>2 372 043,75</b>	<b>2 530 180,00</b>	<b>2 688 316,25</b>	<b>2 846 452,50</b>	<b>3 004 588,75</b>	<b>3 162 725,00</b>
Pohyblivé náklady	307 549,00	335 508,00	363 467,00	391 426,00	419 385,00	447 344,00	475 303,00	503 262,00	531 221,00	559 180,00
Jednorázové + fixní náklady	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75	771 897,75
Celkové roční náklady	1 079 446,75	1 107 405,75	1 135 364,75	1 163 323,75	1 191 282,75	1 219 241,75	1 247 200,75	1 275 159,75	1 303 118,75	1 331 077,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>660 052,00</b>	<b>790 229,25</b>	<b>920 406,50</b>	<b>1 050 583,75</b>	<b>1 180 761,00</b>	<b>1 310 938,25</b>	<b>1 441 115,50</b>	<b>1 571 292,75</b>	<b>1 701 470,00</b>	<b>1 831 647,25</b>

Příloha č. 1 – Výpočet hrubého zisku v závislosti na průměrném zisku a odpisové fázi. (1. Rok)

<b>Hrubý zisk v Kč podle roku odpisování a vybraných variant ( 2. - 3. Rok)</b>										
<b>2. - 3. rok odpisů</b>	<b>Varianty vývoje (podle návštěvnosti v %) 1 - 5</b>									
	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>	<b>20%</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>	<b>35%</b>	<b>40%</b>	<b>45%</b>	<b>50%</b>
Tržby za ubytování	118 625,00	237 250,00	355 875,00	474 500,00	593 125,00	711 750,00	830 375,00	949 000,00	1 067 625,00	1 186 250,00
Tržby za vypůjčení kol	13 961,25	27 922,50	41 883,75	55 845,00	69 806,25	83 767,50	97 728,75	111 690,00	125 651,25	139 612,50
Tržby za vypůjčení lyží	9 307,50	18 615,00	27 922,50	37 230,00	46 537,50	55 845,00	65 152,50	74 460,00	83 767,50	93 075,00
Tržby za jízdu na koni	15 512,50	31 025,00	46 537,50	62 050,00	77 562,50	93 075,00	108 587,50	124 100,00	139 612,50	155 125,00
Tržby za doplňkové programy	730,00	1 460,00	2 190,00	2 920,00	3 650,00	4 380,00	5 110,00	5 840,00	6 570,00	7 300,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>158 136,25</b>	<b>316 272,50</b>	<b>474 408,75</b>	<b>632 545,00</b>	<b>790 681,25</b>	<b>948 817,50</b>	<b>1 106 953,75</b>	<b>1 265 090,00</b>	<b>1 423 226,25</b>	<b>1 581 362,50</b>
Pohyblivé náklady	27 959,00	55 918,00	83 877,00	111 836,00	139 795,00	167 754,00	195 713,00	223 672,00	251 631,00	279 590,00
Jednorázové + fixní náklady	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75
Celkové roční náklady	778 346,75	806 305,75	834 264,75	862 223,75	890 182,75	918 141,75	946 100,75	974 059,75	1 002 018,75	1 029 977,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>-620 210,50</b>	<b>-490 033,25</b>	<b>-359 856,00</b>	<b>-229 678,75</b>	<b>-99 501,50</b>	<b>30 675,75</b>	<b>160 853,00</b>	<b>291 030,25</b>	<b>421 207,50</b>	<b>551 384,75</b>
	<b>55%</b>	<b>60%</b>	<b>65%</b>	<b>70%</b>	<b>75%</b>	<b>80%</b>	<b>85%</b>	<b>90%</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>
Tržby za ubytování	1 304 875,00	1 423 500,00	1 542 125,00	1 660 750,00	1 779 375,00	1 898 000,00	2 016 625,00	2 135 250,00	2 253 875,00	2 372 500,00
Tržby za vypůjčení kol	153 573,75	167 535,00	181 496,25	195 457,50	209 418,75	223 380,00	237 341,25	251 302,50	265 263,75	279 225,00
Tržby za vypůjčení lyží	102 382,50	111 690,00	120 997,50	130 305,00	139 612,50	148 920,00	158 227,50	167 535,00	176 842,50	186 150,00
Tržby za jízdu na koni	170 637,50	186 150,00	201 662,50	217 175,00	232 687,50	248 200,00	263 712,50	279 225,00	294 737,50	310 250,00
Tržby za doplňkové programy	8 030,00	8 760,00	9 490,00	10 220,00	10 950,00	11 680,00	12 410,00	13 140,00	13 870,00	14 600,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>1 739 498,75</b>	<b>1 897 635,00</b>	<b>2 055 771,25</b>	<b>2 213 907,50</b>	<b>2 372 043,75</b>	<b>2 530 180,00</b>	<b>2 688 316,25</b>	<b>2 846 452,50</b>	<b>3 004 588,75</b>	<b>3 162 725,00</b>
Pohyblivé náklady	307 549,00	335 508,00	363 467,00	391 426,00	419 385,00	447 344,00	475 303,00	503 262,00	531 221,00	559 180,00
Jednorázové + fixní náklady	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75	750 387,75
Celkové roční náklady	1 057 936,75	1 085 895,75	1 113 854,75	1 141 813,75	1 169 772,75	1 197 731,75	1 225 690,75	1 253 649,75	1 281 608,75	1 309 567,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>681 562,00</b>	<b>811 739,25</b>	<b>941 916,50</b>	<b>1 072 093,75</b>	<b>1 202 271,00</b>	<b>1 332 448,25</b>	<b>1 462 625,50</b>	<b>1 592 802,75</b>	<b>1 722 980,00</b>	<b>1 853 157,25</b>

Příloha č. 2 – Výpočet hrubého zisku v závislosti na průměrném zisku a odpisové fázi. (2. - 3. Rok)

<b>Hrubý zisk v Kč podle roku odpisování a vybraných variant ( 4. - 5. Rok)</b>										
<b>4. - 5. rok odpisů</b>	<b>Varianty vývoje (podle návštěvnosti v %) 1 - 5</b>									
	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>	<b>20%</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>	<b>35%</b>	<b>40%</b>	<b>45%</b>	<b>50%</b>
Tržby za ubytování	118 625,00	237 250,00	355 875,00	474 500,00	593 125,00	711 750,00	830 375,00	949 000,00	1 067 625,00	1 186 250,00
Tržby za vypůjčení kol	13 961,25	27 922,50	41 883,75	55 845,00	69 806,25	83 767,50	97 728,75	111 690,00	125 651,25	139 612,50
Tržby za vypůjčení lyží	9 307,50	18 615,00	27 922,50	37 230,00	46 537,50	55 845,00	65 152,50	74 460,00	83 767,50	93 075,00
Tržby za jízdu na koni	15 512,50	31 025,00	46 537,50	62 050,00	77 562,50	93 075,00	108 587,50	124 100,00	139 612,50	155 125,00
Tržby za doplňkové programy	730,00	1 460,00	2 190,00	2 920,00	3 650,00	4 380,00	5 110,00	5 840,00	6 570,00	7 300,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>158 136,25</b>	<b>316 272,50</b>	<b>474 408,75</b>	<b>632 545,00</b>	<b>790 681,25</b>	<b>948 817,50</b>	<b>1 106 953,75</b>	<b>1 265 090,00</b>	<b>1 423 226,25</b>	<b>1 581 362,50</b>
Pohyblivé náklady	27 959,00	55 918,00	83 877,00	111 836,00	139 795,00	167 754,00	195 713,00	223 672,00	251 631,00	279 590,00
Jednorázové + fixní náklady	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75
Celkové roční náklady	711 866,75	739 825,75	767 784,75	795 743,75	823 702,75	851 661,75	879 620,75	907 579,75	935 538,75	963 497,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>-553 730,50</b>	<b>-423 553,25</b>	<b>-293 376,00</b>	<b>-163 198,75</b>	<b>-33 021,50</b>	<b>97 155,75</b>	<b>227 333,00</b>	<b>357 510,25</b>	<b>487 687,50</b>	<b>617 864,75</b>
	<b>55%</b>	<b>60%</b>	<b>65%</b>	<b>70%</b>	<b>75%</b>	<b>80%</b>	<b>85%</b>	<b>90%</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>
Tržby za ubytování	1 304 875,00	1 423 500,00	1 542 125,00	1 660 750,00	1 779 375,00	1 898 000,00	2 016 625,00	2 135 250,00	2 253 875,00	2 372 500,00
Tržby za vypůjčení kol	153 573,75	167 535,00	181 496,25	195 457,50	209 418,75	223 380,00	237 341,25	251 302,50	265 263,75	279 225,00
Tržby za vypůjčení lyží	102 382,50	111 690,00	120 997,50	130 305,00	139 612,50	148 920,00	158 227,50	167 535,00	176 842,50	186 150,00
Tržby za jízdu na koni	170 637,50	186 150,00	201 662,50	217 175,00	232 687,50	248 200,00	263 712,50	279 225,00	294 737,50	310 250,00
Tržby za doplňkové programy	8 030,00	8 760,00	9 490,00	10 220,00	10 950,00	11 680,00	12 410,00	13 140,00	13 870,00	14 600,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>1 739 498,75</b>	<b>1 897 635,00</b>	<b>2 055 771,25</b>	<b>2 213 907,50</b>	<b>2 372 043,75</b>	<b>2 530 180,00</b>	<b>2 688 316,25</b>	<b>2 846 452,50</b>	<b>3 004 588,75</b>	<b>3 162 725,00</b>
Pohyblivé náklady	307 549,00	335 508,00	363 467,00	391 426,00	419 385,00	447 344,00	475 303,00	503 262,00	531 221,00	559 180,00
Jednorázové + fixní náklady	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75	683 907,75
Celkové roční náklady	991 456,75	1 019 415,75	1 047 374,75	1 075 333,75	1 103 292,75	1 131 251,75	1 159 210,75	1 187 169,75	1 215 128,75	1 243 087,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>748 042,00</b>	<b>878 219,25</b>	<b>1 008 396,50</b>	<b>1 138 573,75</b>	<b>1 268 751,00</b>	<b>1 398 928,25</b>	<b>1 529 105,50</b>	<b>1 659 282,75</b>	<b>1 789 460,00</b>	<b>1 919 637,25</b>

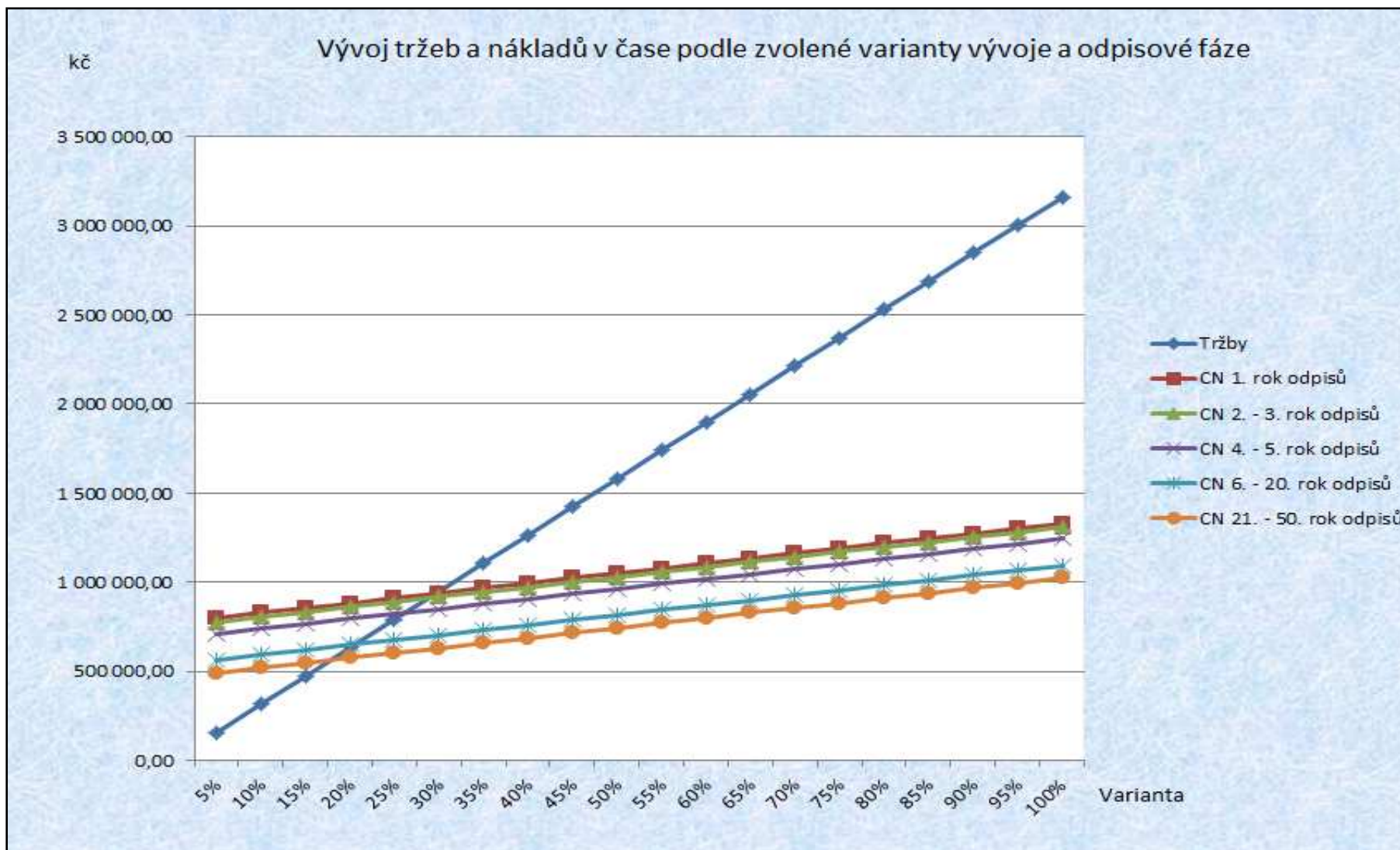
Příloha č. 3 – Výpočet hrubého zisku v závislosti na průměrném zisku a odpisové fázi. (4. - 5. Rok)

Hrubý zisk v Kč podle roku odpisování a vybraných variant ( 6. - 20. Rok)										
6. - 20. rok odpisů	Varianty vývoje (podle návštevnosti v %) 1 - 5									
	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Tržby za ubytování	118 625,00	237 250,00	355 875,00	474 500,00	593 125,00	711 750,00	830 375,00	949 000,00	1 067 625,00	1 186 250,00
Tržby za vypůjčení kol	13 961,25	27 922,50	41 883,75	55 845,00	69 806,25	83 767,50	97 728,75	111 690,00	125 651,25	139 612,50
Tržby za vypůjčení lyží	9 307,50	18 615,00	27 922,50	37 230,00	46 537,50	55 845,00	65 152,50	74 460,00	83 767,50	93 075,00
Tržby za jízdu na koni	15 512,50	31 025,00	46 537,50	62 050,00	77 562,50	93 075,00	108 587,50	124 100,00	139 612,50	155 125,00
Tržby za doplňkové programy	730,00	1 460,00	2 190,00	2 920,00	3 650,00	4 380,00	5 110,00	5 840,00	6 570,00	7 300,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>158 136,25</b>	<b>316 272,50</b>	<b>474 408,75</b>	<b>632 545,00</b>	<b>790 681,25</b>	<b>948 817,50</b>	<b>1 106 953,75</b>	<b>1 265 090,00</b>	<b>1 423 226,25</b>	<b>1 581 362,50</b>
Pohyblivé náklady	27 959,00	55 918,00	83 877,00	111 836,00	139 795,00	167 754,00	195 713,00	223 672,00	251 631,00	279 590,00
Jednorázové + fixní náklady	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75
Celkové roční náklady	565 016,75	592 975,75	620 934,75	648 893,75	676 852,75	704 811,75	732 770,75	760 729,75	788 688,75	816 647,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>-406 880,50</b>	<b>-276 703,25</b>	<b>-146 526,00</b>	<b>-16 348,75</b>	<b>113 828,50</b>	<b>244 005,75</b>	<b>374 183,00</b>	<b>504 360,25</b>	<b>634 537,50</b>	<b>764 714,75</b>
	<b>55%</b>	<b>60%</b>	<b>65%</b>	<b>70%</b>	<b>75%</b>	<b>80%</b>	<b>85%</b>	<b>90%</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>
Tržby za ubytování	1 304 875,00	1 423 500,00	1 542 125,00	1 660 750,00	1 779 375,00	1 898 000,00	2 016 625,00	2 135 250,00	2 253 875,00	2 372 500,00
Tržby za vypůjčení kol	153 573,75	167 535,00	181 496,25	195 457,50	209 418,75	223 380,00	237 341,25	251 302,50	265 263,75	279 225,00
Tržby za vypůjčení lyží	102 382,50	111 690,00	120 997,50	130 305,00	139 612,50	148 920,00	158 227,50	167 535,00	176 842,50	186 150,00
Tržby za jízdu na koni	170 637,50	186 150,00	201 662,50	217 175,00	232 687,50	248 200,00	263 712,50	279 225,00	294 737,50	310 250,00
Tržby za doplňkové programy	8 030,00	8 760,00	9 490,00	10 220,00	10 950,00	11 680,00	12 410,00	13 140,00	13 870,00	14 600,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>1 739 498,75</b>	<b>1 897 635,00</b>	<b>2 055 771,25</b>	<b>2 213 907,50</b>	<b>2 372 043,75</b>	<b>2 530 180,00</b>	<b>2 688 316,25</b>	<b>2 846 452,50</b>	<b>3 004 588,75</b>	<b>3 162 725,00</b>
Pohyblivé náklady	307 549,00	335 508,00	363 467,00	391 426,00	419 385,00	447 344,00	475 303,00	503 262,00	531 221,00	559 180,00
Jednorázové + fixní náklady	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75	537 057,75
Celkové roční náklady	844 606,75	872 565,75	900 524,75	928 483,75	956 442,75	984 401,75	1 012 360,75	1 040 319,75	1 068 278,75	1 096 237,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>894 892,00</b>	<b>1 025 069,25</b>	<b>1 155 246,50</b>	<b>1 285 423,75</b>	<b>1 415 601,00</b>	<b>1 545 778,25</b>	<b>1 675 955,50</b>	<b>1 806 132,75</b>	<b>1 936 310,00</b>	<b>2 066 487,25</b>

Příloha č. 4 – Výpočet hrubého zisku v závislosti na průměrném zisku a odpisové fázi. (6. - 20. Rok)

<b>Hrubý zisk v Kč podle roku odpisování a vybraných variant ( 21. - 50. Rok)</b>										
<b>21. - 50. rok odpisů</b>	<b>Varianty vývoje (podle návštěvnosti v %) 1 - 5</b>									
	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>	<b>20%</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>	<b>35%</b>	<b>40%</b>	<b>45%</b>	<b>50%</b>
Tržby za ubytování	118 625,00	237 250,00	355 875,00	474 500,00	593 125,00	711 750,00	830 375,00	949 000,00	1 067 625,00	1 186 250,00
Tržby za vypůjčení kol	13 961,25	27 922,50	41 883,75	55 845,00	69 806,25	83 767,50	97 728,75	111 690,00	125 651,25	139 612,50
Tržby za vypůjčení lyží	9 307,50	18 615,00	27 922,50	37 230,00	46 537,50	55 845,00	65 152,50	74 460,00	83 767,50	93 075,00
Tržby za jízdu na koni	15 512,50	31 025,00	46 537,50	62 050,00	77 562,50	93 075,00	108 587,50	124 100,00	139 612,50	155 125,00
Tržby za doplňkové programy	730,00	1 460,00	2 190,00	2 920,00	3 650,00	4 380,00	5 110,00	5 840,00	6 570,00	7 300,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>158 136,25</b>	<b>316 272,50</b>	<b>474 408,75</b>	<b>632 545,00</b>	<b>790 681,25</b>	<b>948 817,50</b>	<b>1 106 953,75</b>	<b>1 265 090,00</b>	<b>1 423 226,25</b>	<b>1 581 362,50</b>
Pohyblivé náklady	27 959,00	55 918,00	83 877,00	111 836,00	139 795,00	167 754,00	195 713,00	223 672,00	251 631,00	279 590,00
Jednorázové + fixní náklady	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75
Celkové roční náklady	492 401,75	520 360,75	548 319,75	576 278,75	604 237,75	632 196,75	660 155,75	688 114,75	716 073,75	744 032,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>-334 265,50</b>	<b>-204 088,25</b>	<b>-73 911,00</b>	<b>56 266,25</b>	<b>186 443,50</b>	<b>316 620,75</b>	<b>446 798,00</b>	<b>576 975,25</b>	<b>707 152,50</b>	<b>837 329,75</b>
	<b>55%</b>	<b>60%</b>	<b>65%</b>	<b>70%</b>	<b>75%</b>	<b>80%</b>	<b>85%</b>	<b>90%</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>
Tržby za ubytování	1 304 875,00	1 423 500,00	1 542 125,00	1 660 750,00	1 779 375,00	1 898 000,00	2 016 625,00	2 135 250,00	2 253 875,00	2 372 500,00
Tržby za vypůjčení kol	153 573,75	167 535,00	181 496,25	195 457,50	209 418,75	223 380,00	237 341,25	251 302,50	265 263,75	279 225,00
Tržby za vypůjčení lyží	102 382,50	111 690,00	120 997,50	130 305,00	139 612,50	148 920,00	158 227,50	167 535,00	176 842,50	186 150,00
Tržby za jízdu na koni	170 637,50	186 150,00	201 662,50	217 175,00	232 687,50	248 200,00	263 712,50	279 225,00	294 737,50	310 250,00
Tržby za doplňkové programy	8 030,00	8 760,00	9 490,00	10 220,00	10 950,00	11 680,00	12 410,00	13 140,00	13 870,00	14 600,00
<b>Tržby celkem</b>	<b>1 739 498,75</b>	<b>1 897 635,00</b>	<b>2 055 771,25</b>	<b>2 213 907,50</b>	<b>2 372 043,75</b>	<b>2 530 180,00</b>	<b>2 688 316,25</b>	<b>2 846 452,50</b>	<b>3 004 588,75</b>	<b>3 162 725,00</b>
Pohyblivé náklady	307 549,00	335 508,00	363 467,00	391 426,00	419 385,00	447 344,00	475 303,00	503 262,00	531 221,00	559 180,00
Jednorázové + fixní náklady	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75	464 442,75
Celkové roční náklady	771 991,75	799 950,75	827 909,75	855 868,75	883 827,75	911 786,75	939 745,75	967 704,75	995 663,75	1 023 622,75
<b>Zisk před zdaněním (hrubý)</b>	<b>967 507,00</b>	<b>1 097 684,25</b>	<b>1 227 861,50</b>	<b>1 358 038,75</b>	<b>1 488 216,00</b>	<b>1 618 393,25</b>	<b>1 748 570,50</b>	<b>1 878 747,75</b>	<b>2 008 925,00</b>	<b>2 139 102,25</b>

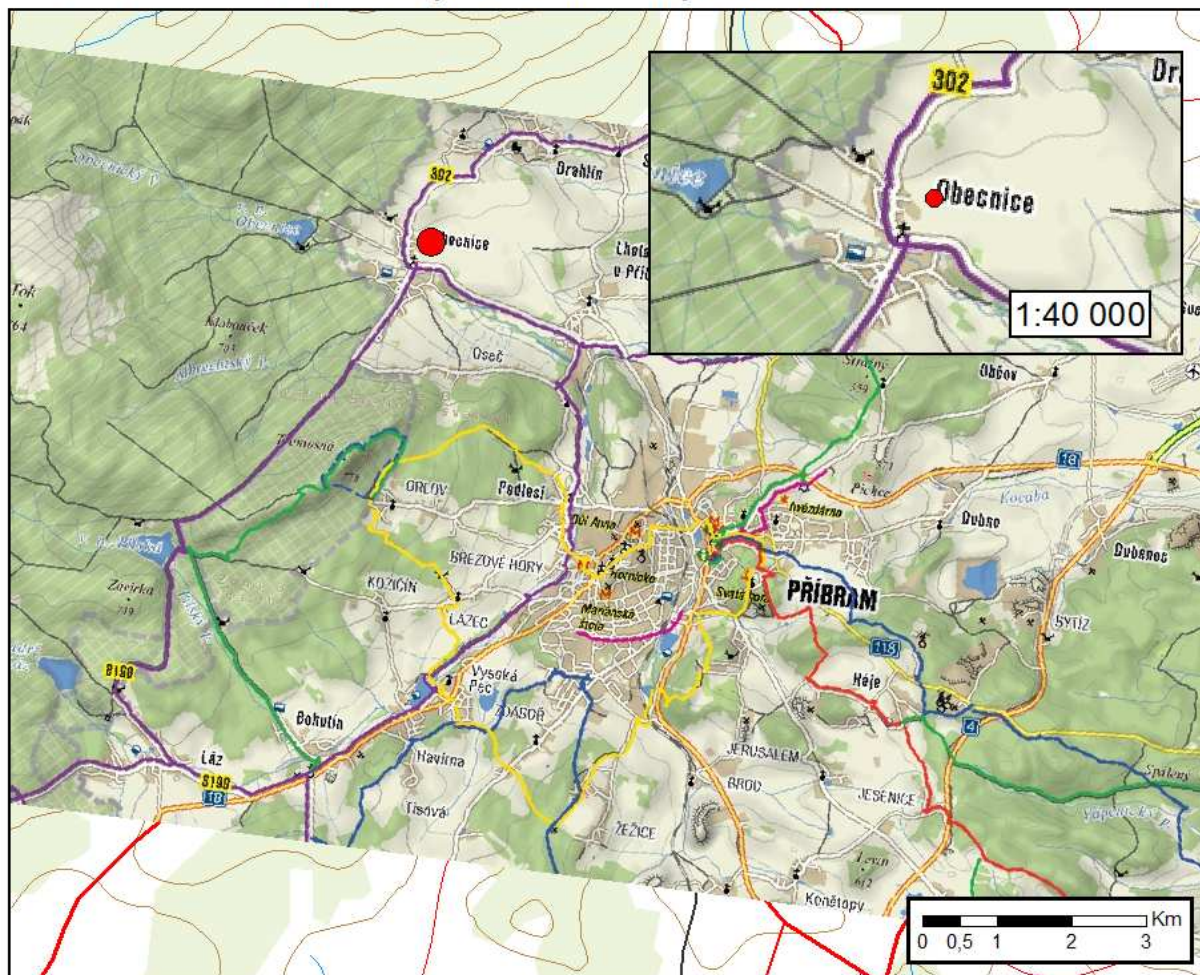
Příloha č. 5 – Výpočet hrubého zisku v závislosti na průměrném zisku a odpisové fázi. (21. - 50. Rok)



Příloha č. 6 – Grafické znázornění celkových nákladů v různých odpisových fázích a průměrných vypočítaných tržeb podle využití farmy.

1:70 000

Umístění objektu a zobrazení jeho okolí



**Legenda:**

● Umístění famy

■ Turistická trasa

■ Turistická trasa

■ Turistická trasa

■ Turistická trasa

== dálnice

== rychlostní komunikace

== silnice 1. třídy

== silnice 2. třídy

== silnice 3. třídy

— železnice hlavní

— železnice vedlejší

■ vodní plochy

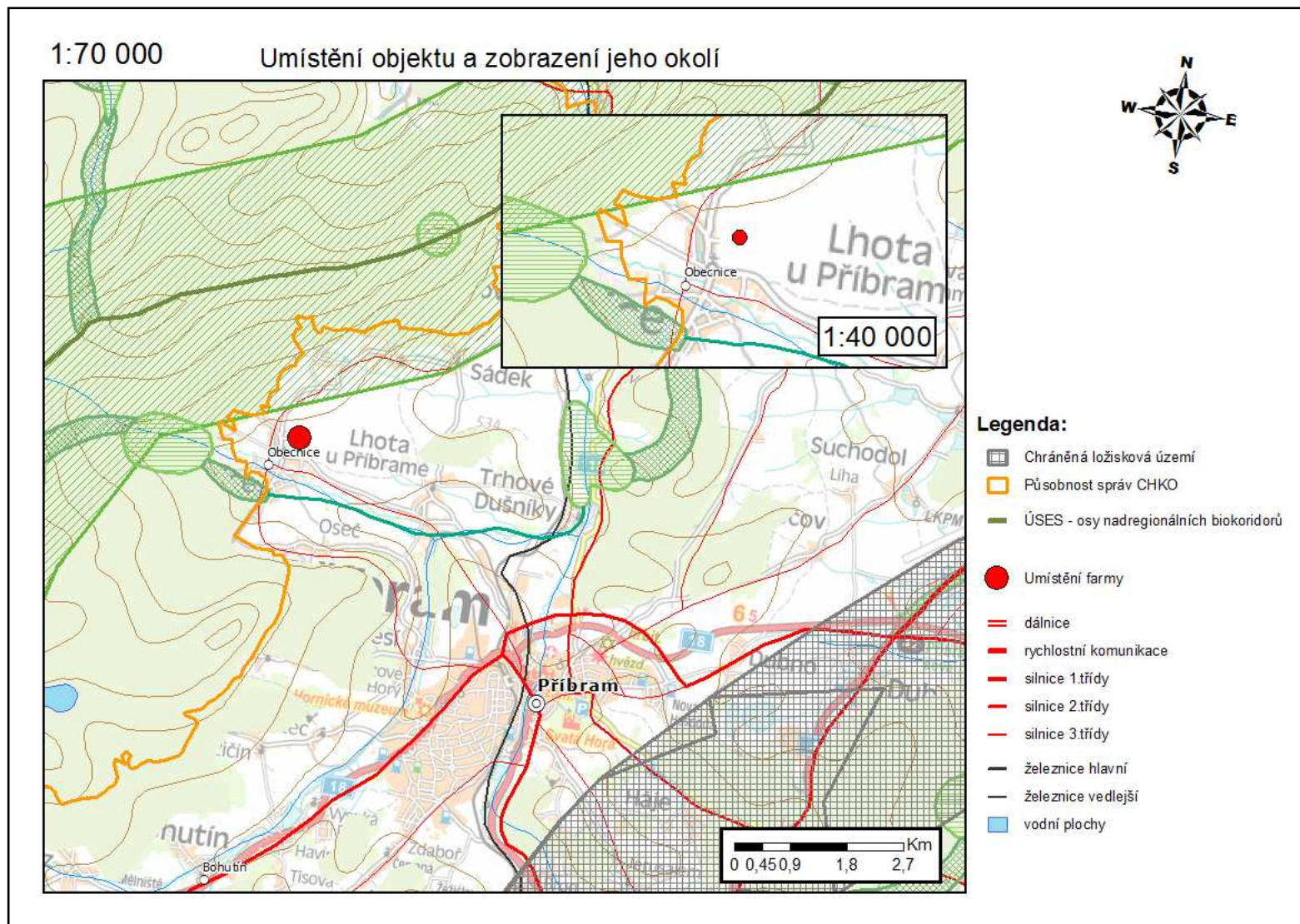
— vodní toky

— vrstevnice

■ lesy

Příloha č. 7 – Podrobně zobrazené umístění objektu a jeho přilehlého okolí. Zdroj dat: CENIA.





Příloha č. 8 – Vyobrazení CHKO a ÚSES v okolí zájmového území , jako podklad je využita automapa. Zdroj dat: CENIA.

		Pomocné dosažení cíle	Škodlivé dosažení cíle
Vnitřní původ	Organizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>ü Nezávislost na zisku z agroturistické farmy.</li> <li>ü Možnost dofinancování z vlastních finančních prostředků.</li> <li>ü Možnost financování z velké části pomocí dotačních titulů.</li> <li>ü Využití současného majetku za účelem zisku.</li> <li>ü Blízkost Vojenského prostoru Brdy (nenarušenost přírody, málo obydlené).</li> <li>ü Zimní i letní aktivity (větší potenciál využití).</li> <li>ü Velké množství cyklistických a turistických tras v okolí.</li> <li>ü Není nutnost půjčování finančních prostředků od bank.</li> <li>ü Množství památek a jiných turistických atrakcí v blízkém okolí.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ü Obtížná propagace agroturistické farmy v začátcích provozu.</li> <li>ü Vojenský prostor Brdy, je přístupný pouze o víkendech a státních svátcích, pouze na vyznačených cyklistických a turistických trasách.</li> </ul>
Vnější původ	Prostředí	<ul style="list-style-type: none"> <li>ü Vhodná příležitost, jak využít svůj majetek.</li> <li>ü Možnost vhodného propagování své činnosti.</li> <li>ü Zaměstnání jednoho člena rodiny a dvou dalších zaměstnanců.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ü Možný vznik potenciální konkurence v okolí.</li> <li>ü Do určité míry závislost přílivu zákazníků na počasí.</li> </ul>

Příloha č. 9 – Grafické znázornění SWOT analýzy.

# Prázdniny na venkově



## Pro:

- rodiny s dětmi
- dětské tábory
- školní exkurze
- seniři

# Agroturistika v Podbrdsku

## Nabízíme:

- jízda na koních
- domácí zvířátka
- ubytovací kapacita 20 lůžek
- krásná příroda
- památky v okolí
- půjčovna kol, lyží
- odborné exkurze
- občerstvení

## Neváhejte a kontaktujte nás...

Farma v Podbrdsku

Obecnice XXX,  
Okres Příbram  
viz. mapa



**tel. 721 555 666**

**e-mail: [FarmaVPodbrdsku@email.cz](mailto:FarmaVPodbrdsku@email.cz)**

