

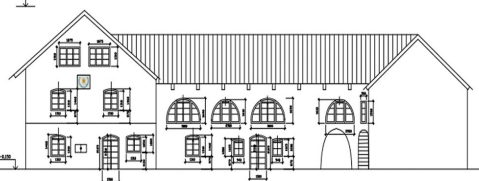


# PODNIKATELSKÝ PLÁN NA ZALOŽENÍ NOVÉHO HOTELU V OKRESU BENEŠOV

**ANASTASIIA GRABOVIUK**  
**ČVUT, MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ**  
**AKADEMICKÝ ROK 2020/2021**



Fasáda čelní 1:100



## ABSTRAKT

Cílem diplomové práce je zpracování komplexního podnikatelského plánu na založení rodinného hotelu v obci Soutice, jenž se nachází v okrese Benešov. Diplomová práce bude rozdělena do dvou částí: teoretické a praktické. V rámci teoretické části se nejprve budu zabývat teorií podnikatelského plánu obecně a následně jejím propojením na specifický případ, který se v dané diplomové práci řeší. V praktické části věnuji pozornost analýze prostředí a vlastnímu návrhu podnikatelského plánu, jehož součástí jsou marketingový plán, finanční plán a plán realizace. Výsledkem práce bude vyhodnocení podnikatelského plánu z pohledu realizovatelnosti a profitability. V případě, že podnikání bude vyhodnoceno jako potenciálně profitabilní, bude tento návrh v budoucnu použit jako příručka pro praktickou realizaci podnikatelského plánu.

## ABSTRACT

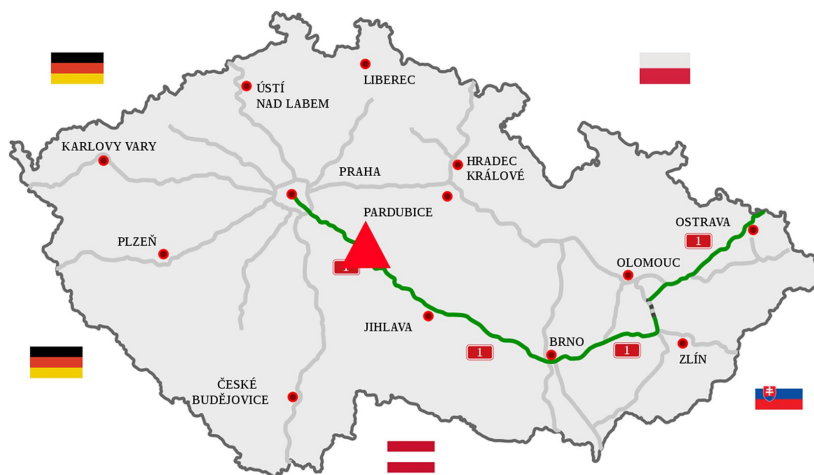
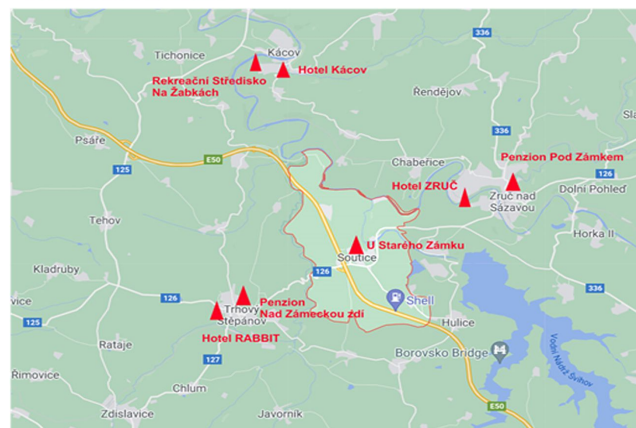
The aim of the diploma thesis is to develop a complex business plan for the establishment of a family hotel in the village Soutice, which is located in the Benesov district. The diploma thesis will be divided into two parts: theoretical and practical. In the theoretical part I will first work with the theory of the business plan in general and then connect it to a specific case, which I addressed in the thesis. In the practical part I will focus on the analysis of the internal and external environment and then create my own proposal of the business plan, which includes a marketing plan, financial plan and implementation plan. The result of the diploma thesis will be the evaluation of the business plan, and precisely its feasibility and profitability. If the business will be evaluated as potentially profitable, this proposal will be used as a guide for the practical implementation of the business plan.

## STRATEGIE "PENETRACE TRHU" - ZAMĚŘENÍ NA PROPAGACI

Pro hotel "U Starého Zámku" jsem na základě IE a QSPM matic zvolila strategii "Udržení a posílení" s variantou "Penetrace trhu". Prakticky to pro hotel „U Starého Zámku“ znamená, že se zaměříme na aktivní propagaci našich služeb, a to hlavně přes internet. Především půjde o propagaci přes rezervační portály, diskusní fóry, webové stránky hotelu, PPC reklamu. Důležité jsou recenzi a ohodnocení zákazníků. V rámci off-line propagaci použijeme reklamu na billboardech, tištěné letáky, banery a vizitky.

Název položky	Cena za noc	Cena při ubytování ode dvou nocí (cena je uvedena za noc)
Standardní pokoj – 1 osoba	850 Kč	800 Kč
Standardní pokoj – 2 osoby	1400 Kč	1350 Kč
Rodinný pokoj – 2 osoby	1600 Kč	1550 Kč
Rodinný pokoj – 3 osoby	1900 Kč	1850 Kč
Rodinný pokoj – 4 osoby	2100 Kč	2050 Kč
Příplatek za každou další osobu	400 Kč	400 Kč
Příplatek za domácího mazlíčka	200 Kč	200 Kč

## MAPA KONKURENTŮ



## FINANČNÍ ZDROJE - VLASTNÍ KAPITÁL

Náklady na pořízení nemovitosti činily 3 100 000 Kč. Celkové náklady na rekonstrukce, vybavení a marketing činí 4 311 140 Kč. Výše dostupných vlastních zdrojů je 5 250 000 Kč.

## NÁVRATNOST INVESTICE

Průměrná roční návratnost = 6,5%  
 Průměrná doba návratnosti = 15 let (12 let od začátku provozu)  
 Doba návratnosti = 11 let (8 let od začátku provozu)

## KAPACITA HOTELU

Kapacita hotelu je 14 pokojů: 7 standardních (max 3 člověka) a 7 rodinných (max 5 člověk). Celková kapacita je 56 hostů. Při teoretické stoprocentní obsazenosti 365 dní v roce by roční příjem činil 10 986 500 Kč.

## ZÁVĚR

Návratnost investice bude delší než očekávaná, a to o 2 roky. Pro rodinu táto skutečnost nečiní velký problém, jelikož primárním účelem tohoto rodinného podnikání je vytvořit stabilní pracovní místa pro členy rodiny ve vlastním podnikání. V první řadě jde o to, aby podnikání nebylo ztrátovým a bylo schopné rodinu uživit. I přesto, že původní očekávání byli příliš optimistické, podnikání je životaschopné a investovaná částka se vrátí za 8 let. Podnikání začne generovat zisky na čtvrtém roce provozu.



## PŘEDPOKLÁDANÝ PŘÍJEM - REALISTICKÝ SCÉNÁŘ

Rok	Obsazenost sezona	Příjem sezona	Obsazenost nesezona	Příjem nesezona	Celkový příjem
2023	0,40	1098649	0,30	2471961	3570610
2024	0,45	1235980	0,35	2883954	4119935
2025	0,50	1373312	0,37	3048752	4422063
2026	0,51	1400778	0,40	3295948	4696725
2027	0,51	1400778	0,40	3295948	4696725
2028	0,51	1400778	0,40	3295948	4696725