

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE


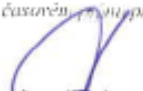
Fakulta stavební
Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE


Příjmení: Liška	Jméno: David	Osobní číslo: 380336
Zadávací katedra: Ekonomika a řízení ve stavebnictví		
Studijní program: Stavební inženýrství		
Studijní obor: Projektový management a inženýring		

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Studie proveditelnosti - využití zemědělsko-ubytovacího komplexu	
Název diplomové práce anglicky: Feasibility study - utilization of agro-accommodation complex	
Pokyny pro vypracování: Popis uvažovaných nemovitostí (budov pro bydlení, zemědělského stavení a využívaných pozemků) Vize budoucího projektu (několik možných variant) Studie příležitosti Studie proveditelnosti Marketingová strategie Výběr nejvhodnější varianty s postupem možné realizace	
Seznam doporučené literatury: McDonald Malcom, Wilson Hugs - Marketingový plán, 1. vydání, Praha: BizzBooks, 2012 Mařík M., Maříková P. - Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku - 2. vydání, Praha: Ekopress, 2005 Pospíšil Jan, Závadná Lucie Sára - Jak na reklamu. Kralice na Hané: Computer media, 2012 Dotační programy - Zelená úsporám, Rozvoj venkova, Podnikání a inovace pro konkurenci schopnost	
Jméno vedoucího diplomové práce: Doc. ing. Renáta Schneiderová Heralová Ph.D	
Datum zadání diplomové práce: 7.10.2016	Termín odevzdání diplomové práce: 8.1.2017 <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém rozvrhu příštějšího ak. roku</i>
 Podpis vedoucího práce	 Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantu je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

Datum převzetí zadání	 Podpis studenta(ky)
-----------------------	---

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce doc. Ing. Renáty Schneiderové – Heralové, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne 8. 1. 2017

David Liška

.....

PODĚKOVÁNÍ

V první řadě bych chtěl poděkovat za odborné vedení paní doc. Ing. Renátě Schneiderové – Heralové, Ph.D. Dále bych chtěl poděkovat své rodině za finanční a psychickou podporu po celou dobu mého studia.

Studie proveditelnosti:
Využití zemědělsko-ubytovacího komplexu

Anotace

Cílem této diplomové práce je aplikování studie příležitosti a studie proveditelnosti, dokumentů, které jsou součástí předinvestiční fáze projektu, na rozšíření a změny využívání staveb zemědělsko-ubytovacího komplexu. Bude zpracováno několik možností využívání komplexu, včetně jeho možného prodeje. Na základě zpracovaných variant studie by se měl investor rozhodnout, zda uvolní další peníze na dopracování studie proveditelnosti nebo zda přípravné práce na projektu zastaví.

Klíčová slova:

Studie proveditelnosti, studie příležitost, státní dotace

Annotation

The aim of this thesis is to apply the opportunity and feasibility study and documents that are part of the pre-investment stage on a project of extending and changing the use of buildings of agro-accommodation complex. Several options of using the complex are processed, including a possible sale scenario. Based on the processed versions of the study, an investor should decide whether to invest more capital to completion of the feasibility study or rather stop the preparatory works on the project.

Key words

Feasibility study, Opportunity study, State subsidies

Úvod

Český trh s ubytováním postihla ekonomická krize v roce 2007, důvodem byla vyšší nezaměstnanost a strach o ztrátu zaměstnání. Výdaje na dovolenou patří mezi první, které jsou rodinnými rozpočty redukovány. Od roku 2009 je dle dat Českého statistického úřadu vidět každoroční nárůst obsazenosti ubytovacích kapacit v ČR. I z tohoto důvodu jsem se rozhodl napsat diplomovou práci na téma Studie proveditelnosti – využití zemědělsko-ubytovacího komplexu.

Hlavním motivem k psaní této práce bylo, dle mého názoru, neefektivní využívání nemovitostí. Jedná se o tři stavby, z nichž dvě mohou sloužit pro celoroční ubytování, a jeden zemědělský objekt, který může díky svému vnitřnímu členění sloužit pro chov téměř jakéhokoliv druhu domácích zvířat, a 2,5 hektarů pozemku. Pozemky v současnosti slouží k hospodaření, případně jsou ponechány ladem.

V současné době slouží komplex částečně k ubytování a částečně k hospodaření s domácími zvířaty. Ubytování je jak trvalé (majitelé nemovitosti), tak i krátkodobé (pronájem 2+1), které též slouží jako zdroj dat pro možný budoucí rozvoj ubytovacích kapacit.

Obsahem této práce je zpracování studie příležitosti a studie proveditelnosti na projekt zemědělsko-ubytovacího komplexu. Bude zkoumány tři navzájem nezávislé varianty. První varianta bude zaměřena na vybudování nových ubytovacích jednotek se současným udržováním farmy z důvodu konkurenční výhody u nabízeného ubytování. Druhá varianta bude řešit rozvoj farmy s provozovaným ubytováním v dnešní podobě. Poslední varianta počítá s celkovým prodejem farmy včetně sousedních pozemků a hospodářských zvířat. Pro tuto možnost bude zpracováno tržní ocenění.

Cílem této diplomové práce není vymyslet projekt s velkými počátečními náklady s možností budoucích vysokých zisků, ale spíše určit postup, kterým lze docílit dlouhodobé udržitelnosti projektu farmy s přijatelnými zisky.

Momentálně výnosy z farmy a ubytování pouze pokrývají provozní náklady.

V celé této práci jde o určení budoucího rozvoje komplexu, zanalyzování možných variant a určení postupu uvedení optimální varianty do praxe.

Předpoklady, se kterými vstupuji do analýzy tohoto projektu, jsou, že chod farmy je neefektivní a úspěšnost projektu rozvoje farmy je velmi riziková z důvodu závislosti kladného cash flow na státních dotacích. Naopak v rozvoji ubytování vidím potenciál, který by v následujícím období měl růst, v pesimističtější variantě stagnovat.

Obsah:

1	Teoretická část.....	12
1.1	Studie příležitosti.....	12
1.2	Předběžná studie proveditelnosti.....	12
1.3	Studie proveditelnosti.....	13
1.3.1	Postup zpracování studie.....	13
1.3.2	Obecná struktura studie.....	14
1.3.3	Úvodní informace.....	14
1.3.4	Stručné vyhodnocení projektu.....	15
1.3.5	Stručný popis podstaty projektu a jeho etap.....	15
1.3.6	Analýza trhu a koncepce marketingu.....	15
1.3.7	Materiálové dodávky pro zajištění provozu.....	17
1.3.8	Lokalita projektu a životní prostředí.....	18
1.3.9	Technické a technologické řešení projektu.....	18
1.3.10	Management projektu a lidské zdroje.....	18
1.3.11	Zajištění investičního a oběžného majetku.....	19
1.3.12	Harmonogram realizace projektu.....	19
1.3.13	Finanční plán a realizace projektu.....	19
1.3.14	Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu.....	20
1.3.15	Analýza a řízení rizik.....	22
1.3.16	Závěrečné shrnující hodnocení projektu.....	23
1.4	Dotační tituly.....	23
1.4.1	Zelená úsporám 2017.....	23
1.4.2	Dotace na podporu podnikání.....	25
1.4.2.1	Podpora agroturistiky.....	25
	Patří do programu rozvoje venkova 2014-2020.....	25
1.4.2.2	Mzdové příspěvky z Úřadu práce (ÚP).....	25
1.4.3	Dotace pro zemědělce.....	25
1.4.2.3	Jednotná platba na plochu.....	25
1.4.2.4	Podpora na chov bahnice nebo chov kozy.....	25
1.4.2.5	Agroenvironmentální klimatické opatření.....	26
1.5	Finanční analýzy.....	26
1.5.1	CF.....	26
1.5.2	DCF.....	27
1.5.3	EVA.....	27
1.5.4	Návratnost investice, bod zvratu.....	28
1.6	Marketing.....	30
1.6.1	Marketingový mix.....	30
2	Praktická část.....	35
2.1	Popis stávajícího stavu.....	35
	Popis RD.....	35
	2 Stanovení tržní hodnoty nemovitosti.....	39
2.2	Popis chalupy.....	40
2.2.1	Stanovení tržní hodnoty nemovitosti.....	43
2.3	Popis zemědělského objektu.....	44
2.3.1	Stanovení tržní hodnoty nemovitosti.....	46
2.4	Popis pozemků.....	47
	49	

2.4.1	Stanovení tržní hodnoty pozemků.....	50
2.4.2	Rekapitulace tržního ocenění	50
2.5	Popis stávajícího využití.....	50
3	Lokalita.....	51
3.1	Popis polohy	51
4	Studie příležitosti.....	52
4.1	STUDIE PŘÍLEŽITOSTI – ZPŮSOBY VYUŽITÍ ZEMĚDĚLSKO-UBYTOVACÍHO KOMPLEXU.....	52
4.1.1	Identifikační údaje o zpracovateli, zadavateli projektu, kontaktní osoby	52
4.2	Vize budoucího projektu	53
4.2.1	Varianta A	53
4.2.2	Varianta B	53
4.2.3	Varianta C	54
4.3	Cíle projektu	54
4.3.1	Zvýšení ubytovacích kapacit	54
4.3.2	Zvýšení využitelnosti ubytovacích kapacit	54
4.3.3	Zvýšení povědomí o farmě.....	54
4.3.4	Zefektivnění podnikání	55
4.4	Kapitál, pracovníci a majetek potřebný k projektu	55
4.4.1	Kapitál	55
4.4.2	Pracovníci.....	55
4.4.3	Varianty nevyžadující nový kapitál, pracovníky ani majetek	56
4.4.4	Varianty vyžadující nový kapitál, pracovníky a majetek.....	56
4.5	Analýza trhu	57
4.5.1	Popis trhu.....	57
4.5.2	Analýza lokality	57
4.5.3	Potenciální zákazníci.....	57
4.5.4	Analýza konkurence	58
4.6	Hrubé ekonomické propočty	61
4.6.1	Varianta A	61
4.6.2	Varianta B	64
4.6.3	Varianta C	66
4.7	Závěrečné zhodnocení ke studii příležitosti	67
5	Studie proveditelnosti.....	68
5.1	STUDIE PROVEDITELNOSTI – ZPŮSOBY VYUŽITÍ ZEMĚDĚLSKO-UBYTOVACÍHO KOMPLEXU	68
5.1.1	Identifikační údaje o zpracovateli, zadavateli projektu, kontaktní osoby	68
5.1.2	Stručný popis podstaty projektu a jeho etap.....	69
5.1.3	Analýza trhu a koncepce marketingu	70
5.1.3.1	Trh a konkurence.....	70
5.1.3.2	PEST analýza	72
5.1.3.3	SWOT analýza	73
5.1.3.4	Webové stránky.....	74
5.1.3.4	Facebookový profil	76
5.1.3.5	Další způsoby propagace.....	77
5.1.3.6	Letáky.....	77
5.1.4	Lokalita projektu	79
5.1.5	Management projektu a lidské zdroje (vlastníci a zaměstnanci).....	79
5.1.6	Zajištění investičního a oběžného majetku	80

5.1.7	Harmonogram realizace projektu	80
5.1.8	Finanční plán a analýza projektu.....	81
5.1.9	Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu	88
5.1.10	Analýza a řízení rizik	88
5.1.11	Závěrečné shrnující hodnocení projektu	90
6	Závěr.....	91
7	Použitá literatura	91
8	Seznam grafů, tabulek a obrázků	93
8.1	Seznam tabulek.....	93
8.2	Seznam obrázků.....	94
8.3	Seznam grafů	95
8.4	Seznam vzorců.....	95

1 Teoretická část

V teoretické části této diplomové práce jsou popsány struktura studie příležitosti, studie proveditelnosti a možné dotační tituly, které by bylo možné použít jako částečné financování vybraného podnikatelského záměru.

1.1 Studie příležitosti

Studie příležitosti (Opportunity study) je dokument, v jehož rámci je definována co největší řada investičních příležitostí, o nichž lze v této etapě uvažovat jako o potenciálně ekonomicky výnosných.¹ Slouží k posouzení nadějnosti a identifikování možnosti uplatnění nápadu a posouzení zda je podnikatelský nápad smysluplný. Je třeba posoudit reálné možnosti investování, než bude rozhodnuto o jejich detailnějším a tedy i nákladnějším zpracování v předběžné studii proveditelnosti nebo studii proveditelnosti. Výstupem je první redukovaný soubor potenciálních investic. Mezi důvody k vyřazení nápadu k investování již v této fázi patří malá ziskovost, případně ztrátový projekt nebo velká míra rizika.

Zabývá se například:

- Rozborem přírodních zdrojů
- Budoucí poptávkou po daném druhu zboží či službě
- Analýzou odvětví v sousedním regionu, zemi, na kontinentu

1.2 Předběžná studie proveditelnosti

Předběžná studie proveditelnosti (Pre - feasibility study) je předstupněm studie proveditelnosti. Rozdíl mezi studií proveditelnosti a předběžnou studií proveditelnosti je pouze v podrobnosti a přesnosti zpracování.¹ Studie je prováděna primárně z důvodu, zda je nutné prová-
dět studii proveditelnosti v plném rozsahu. Výstupy jsou požadovány v takové podrobnosti, aby bylo možné zpracovat studii proveditelnosti.

Zpracování studie je pro investora vhodné především za předpokladu, že existuje několik investičních variant, které by byly samostatně ve formě feasibility study příliš nákladné.

¹ Strukturální – fondy, autor: P. Sieber [online], ©5.2004 [cit 2016-10-9], Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti>

1.3 Studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti (Feasibility study) je dokument, který popisuje investiční záměr posouzení realizovatelnosti projektu jako celku. Jejím účelem je vyhodnotit všechny realizační alternativy a poskytnou podklady pro samotné investiční rozhodnutí. Je zároveň zásadním nástrojem samotného projektového řízení. Jak vyplývá z vymezeného účelu studie, je zpracována v přípravné, tedy předinvestiční fázi projektu.¹ Obsahem této studie je zejména popis lokality, ve které se má projekt realizovat, analýza konkurence, finanční plán spjatý s harmonogramem projektu a analýza rizik. Všechny tyto části musí být dopracovány do takové podrobnosti, aby mohl zpracovatel jasně rozhodnout o vhodnosti či nevhodnosti investování do projektu.

1.3.1 Postup zpracování studie

Jako každý obecně používaný analytický nástroj, má také studie proveditelnosti svoji strukturu zpracování a daný obsah kapitol (podobně popsán v kapitole 1.3.2). Neměli bychom ale zapomínat, že každý projekt je něčím ojedinělý, není tedy nutno brát obsah studie proveditelnosti za závazný. Je možno některé kapitoly vynechat či přidat kapitoly, které jsou pro náš projekt významné. Ačkoliv se studie rozděluje do jednotlivých kapitol, ve kterých se jedná o postupné zpřesňování jednotlivých částí studie, tak je třeba vnímat fakt, že daná řešení se zásadně ovlivňují. Je tedy nutné se k jednotlivým částem navracet a s postupným tvořením studie je zpřesňovat nebo opravovat.

Druhým znakem při zpracování studie je variabilita řešení a nutnost stanovování předpokladů. Zpracovatel se často ocitá v nejistotě, kdy není možné s určitou přesností odhadnout parametr, který je potenciálně klíčovým prvkem studie. Mezi příklady patří například výše předpokládané poptávky, spotřeby, či dosažené celkové ceny. V takovou chvíli je nutno přistoupit k řešení problému pomocí stanovení určitých odhadů a variantních scénářů. Mluvíme především o třech možných variantách - pesimistická, reálná a optimistická. Následné vyhodnocení musí zohlednit všechny tři možné varianty řešení. I proto tedy není možné zpracovávat tuto studii rutinně a podle jasně daného scénáře.

¹ Strukturální – fondy, autor: P. Sieber [online], ©5.2004 [cit 2016-10-9], Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti>

1.3.2 Obecná struktura studie

Jak již bylo uvedeno, studii nelze zpracovávat striktně podle daných kapitol, nicméně by se měla věnovat okruhům, které jsou pro většinu projektů totožné. Proto je zde uváděna podrobná struktura, kterými by se měla studie zabývat.

Osnova studie proveditelnosti:

1. Obsah
2. Úvodní informace
3. Stručné vyhodnocení projektu
4. Stručný popis podstaty projektu a jeho etap
5. Analýza trhu a koncepce marketingu
6. Materiálové dodávky pro zajištění provozu
7. Lokalita projektu a životní prostředí
8. Technické a technologické řešení projektu
9. Management projektu a lidské zdroje (vlastníci a zaměstnanci)
10. Zajištění investičního a oběžného majetku
11. Harmonogram realizace projektu
12. Finanční plán a analýza projektu
13. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu
14. Analýza a řízení rizik
15. Závěrečné shrnující hodnocení projektu

Přílohy¹

1.3.3 Úvodní informace

Rozsah by měl zhruba odpovídat jedné straně A4. Měli by na ní být uvedeny základní údaje, jako jsou účel, pro který je studie zpracována, k jakému datu je zpracována a základní údaje o zpracovateli a zadavateli studie.

¹ Strukturální – fondy, autor: P. Sieber [online], ©5.2004 [cit 2016-10-9], Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti>

1.3.4 Stručné vyhodnocení projektu

Souhrn zásadních závěrů, které vyplývají ze zpracované studie. Důležité informace jsou zpravidla shrnuty do tabulky, ve které se nachází zásadní ukazatele a jejich hodnoty spočtené z hotovostních toků (respektive nákladů a výnosů). Stručně je zde vyhodnocena finanční efektivita projektu, jeho realizovatelnost a možná rizika.¹

1.3.5 Stručný popis podstaty projektu a jeho etap

Obsahuje komplexní popis hlavních charakteristik projektu a jeho etap. Je zde popsáno, jaký je název a smysl projektu, jaké je zaměření projektu a jaké služby, případně produkty. Jsou zde zodpovězeny základní otázky, jaký je název, smysl a zaměření projektu, jaké služby případně produkty nabízí. Dále je potřebné zodpovědět kdo je investorem projektu, jaká je maximální kapacita, jaké jsou etapy projektu a kde přesně bude projekt umístěn.¹

Určující body:

- 1) Jaký je název, smysl a zaměření projektu
- 2) Jaké služby/produkty projekt poskytuje
- 3) Kdo je investorem projektu
- 4) Jaká je velikost projektu
- 5) Lokalizace investice
- 6) Etapizace projektu

1.3.6 Analýza trhu a koncepce marketingu

Marketingová strategie a nástroje marketingu jsou jedny z nejdůležitějších faktorů rozhodující o úspěšnosti projektu. Podkladem pro správná rozhodnutí je soubor analýz, jejichž úkolem je sběr informací a vytváření podkladu pro vyhodnocení o vhodnosti realizace projektu.

Mezi nejpoužívanější analýzy strategického směru patří analýza PEST a SWOT.

¹ Strukturální – fondy, autor: P. Sieber [online], ©5.2004 [cit 2016-10-9], Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti>

a) PEST

PEST analýza (tedy Political, Economic, Social and Technological Analysis) označuje analýzu politických, ekonomických, sociálních a technologických faktorů. PEST analýza je jedním z důležitých nástrojů strategického řízení.²

PEST analýza zahrnuje politické (politicko-právní), ekonomické, sociální (sociokulturní) a technologické faktory. Tato analýza může být také rozšířena o faktory legislativní a ekologické.

Politické faktory

Mezi politické faktory řadíme politickou stabilitu státu, změny daňového systému a změny právního prostředí.

Ekonomické faktory

K ekonomickým faktorům patří ekonomický růst, HDP, státní výdaje, měnové kurzy, nezaměstnanost či inflaci.³ Pro realizaci našeho projektu je převážně důležitá nezaměstnanost, míra inflace a měnový kurz. Předpokladem je získávání zákazníků z německého pohraničí.

Sociální faktory

K sociálním faktorům se vztahují například spotřební zvyky kupujících, rozdělení příjmů, demografické faktory, změny životního stylu, chování žen a mužů nebo vzdělání.³

Technologické faktory

K technologickým faktorům řadíme státní výdaje na výzkum, nové objevy, internet, satelitní komunikace, výrobní technologie, skladovací technologie nebo patenty.³

²Informace pro vaše podnikání-business vize.cz, Kde se vzala a k čemu slouží PEST analýza –businessvize.cz, [online], ©29.11.2016 [cit. 7.9.2016], Dostupné z: <http://www.businessvize.cz/planovani/kde-se-vzala-a-k-cemu-je-pest-analyza>

³Marketing, propagace, PEST analýza, [online], ©12.1.205 [cit. 7.9.2016], Dostupné z: <http://www.marke.cz/pest-analyza/>

b) SWOT analýza

Swot analýza spadá do strategického plánování společnosti. Prostřednictvím tohoto plánování se manažeři snaží dosáhnout marketingových cílů, které si dopředu vytyčili. Marketingovým cílem může být například dosažení vyšších tržeb anebo udržení dosa-
vadní tržby s nižším marketingovým rozpočtem.³

Název SWOT je vytvořen z počátečních písmen anglických názvů jednotlivých faktorů:

- Strengths – silné stránky
- Weaknesses – slabé stránky
- Opportunities – příležitosti
- Threats – hrozby

Podstatou je identifikovat silné a slabé stránky projektu a určit klíčové hrozby a příležitosti. Cílem analýzy je určit a následně omezit slabé stránky, podporovat silné stránky, hledat nové příležitosti a znát hrozby.



Obrázek 1: Schéma SWOT analýzy, zdroj: <https://managementmania.com/cs/swot-analyza>

1.3.7 Materiálové dodávky pro zajištění provozu

Především se jedná o určení nároků na materiálové vstupy do projektu. Dále se jedná o náklady spojené s lokalitou a vhodným výběrem dodavatele, pokud není firma schopna zajistit dodávky samostatně.

³Marketing, propagace, PEST analýza, [online], ©12.1.205 [cit. 7.9.2016], Dostupné z: <http://www.marke.cz/pest-analyza/>

1.3.8 Lokalita projektu a životní prostředí

Popisuje místo, kde se projekt odehrává a možnosti návazností na inženýrské sítě. Jedná se hlavně o dostupnost a variabilitu řešení, jak co nejlépe zabezpečit vhodnou lokalitu pro zpracování projektu. V některých případech může být lokalita projektu předem přesně určena, v tomto případě je nutné prozkoumat, zda má projekt v dané lokalitě ekonomicky výhodné uplatnění.

1.3.9 Technické a technologické řešení projektu

Shrnuje veškeré podstatné technické a technologické aspekty projektu mezi, které patří volba technologie a technologických parametrů jednotlivých zařízení, popis výhod a nevýhod a z nich vyplývajících technických rizik a potřebě energetických a materiálových toků. Důležitými údaji jsou také údaje o životnostech jednotlivých zařízení, potřebné údržbě a nákladnosti oprav.¹

1.3.10 Management projektu a lidské zdroje

Organizační struktura by měla odpovídat záměru, kterým se zpracovatel studie zabývá. Struktura se může lišit pro různé fáze projektu. Důležitými faktory jsou i poptávka a nabídka pracovníků v dané lokalitě.

Obecné otázky organizační struktury:

- Jaké profese a v jakém počtu.
- V jaké fázi projektu.
- Cizí nebo vlastní zdroje.
- Nová pracovní místa a požadavky na ně

¹ Strukturální – fondy, autor: P. Sieber [online], ©5.2004 [cit 2016-10-9], Dostupné z: <http://www.strukturální-fondy.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditel-nosti>

1.3.11 Zajištění investičního a oběžného majetku

V tomto oddíle je popsáno, jaké jsou požadavky na majetek v jednotlivých kapitolách studie proveditelnosti. Struktura dlouhodobého investičního majetku určuje výši investičních nákladů, servisních podmínek nebo potřebu znovupořízení majetku. Oběžný majetek záleží na velikosti produkce, skladování, nedokončené výrobě, vzniklých pohledávkách a jejich zařazení.

Výstupy při jejich zpracování se řídí jednoduchými otázkami:

- O jaké položky se jedná.
- Časové zařazení.
- Jak pořídím majetek a za jakých podmínek.
- Jakým způsobem budu řídit zásoby.
- Jakým způsobem budu řídit pohledávky.

1.3.12 Harmonogram realizace projektu

Harmonogramem realizace projektu se rozumí časový plán přípravy, realizace projektu a jeho uvedení do zkušebního a plného provozu v podobě časového plánu. Plán by měl obsahovat milníky projektu, jako jsou stavební povolení, uvedení do provozu, zahájení prodeje a podobně. Harmonogram lze zpracovávat v programech zaměřujících se na časové plánování, mezi nejpoužívanější z nich řadíme Microsoft Project.

1.3.13 Finanční plán a realizace projektu

Tento oddíl se zabývá vytvářením finančního plánu a analýzy rozpočtu projektu. Popisuje finanční toky uvnitř projektu. Cílem finanční analýzy je předpověď finančních toků v budoucnu – stanovení cash flow a bodu návratnosti investice. Důležité je vytvoření přehledu o výši a struktuře nákladů pro potřeby realizace a provozu projektu.

Finanční plán musí být tvořen:

- a) Plánem průběhu nákladů a výnosů
- b) Plánem stavu majetku a zdrojem jeho krytí
- c) Plánem průběhu cash flow

1.3.14 Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu

Vyhodnocení projektu v rámci ukazatelů z finančních toků. Těmito ukazateli jsou NPV, IRR, doba návratnosti a index ziskovosti. Nejčastěji vycházíme z časového harmonogramu a výkazu CF, případně diskontovaného cash flow.¹

NPV

Metoda Čistá současná hodnota (Net Present Value), obvykle se používá zkratka NPV, je jedním z nejvhodnějších a nejpoužívanějších finančních kritérií. Je v ní zahrnuta celá doba životnosti projektu i možnost investování do jiného stejně rizikového projektu. Bere v úvahu časovou hodnotu.⁴

Výpočet:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Rovnice 1: Výpočet NPV, zdroj: <https://managementmania.com/cs/cista-soucasna-hodnota>

kde:

NPV... čistá současná hodnota,

CF_t... peněžní toky v jednotlivých letech,

n... doba životnosti projektu,

r... diskontní úroková míra

Výsledná hodnota udává, kolik peněz realizace investice podniku přinese.

Pokud vyjde NPV kladné, je projekt přípustný. Oproti tomu pokud vyjde hodnota záporná, projekt je nepřijatelný. V případě srovnání více investičních alternativ, má být realizován projekt s vyšším NPV.

⁴ Sociální síť pro business – ManagementMania.com, Čistá současná hodnota (NPV – Net present value) – ManagementMania.com, [online], ©24.8.2016, [cit. 10.12.2016], Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/cista-soucasna-hodnota>

IRR

Vnitřní výnosové procento (Economic Rate of Return), obvykle se používá zkratka IRR, udává relativní výnos (rentabilitu), kterou projekt během svého životního cyklu poskytuje.

Vnitřní výnosové procento (anglicky Internal Rate of Return), obvykle se používá zkratka IRR, je ukazatel pro relativní výnos (rentabilitu), kterou projekt během svého životního cyklu poskytuje.⁵

Výpočet:

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t}$$

Rovnice 2: Výpočet IRR, zdroj: <https://managementmania.com/cs/vnitri-vynosove-procento>

kde:

IRR... vnitřní výnosové procento

CF... peněžní toky v jednotlivých letech

n... doba životnosti projektu

Číselně je rovna diskontní sazbě, při které je NPV rovna nule.

Index ziskovosti

Index ziskovosti (Profitability Index), vyjadřuje poměr přínosů k počátečním kapitálovým výdajům.

Metoda Index ziskovosti (Profitability Index), obvykle se používá zkratka PI nebo celý název, vyjadřuje poměr přínosů k počátečním kapitálovým výdajům.⁶

⁵ Sociální síť pro business – ManagementMania.com, Vnitřní výnosové procento (IRR – Internal Rate of Return) – ManagementMania.com, [online], ©16.9.2016, [cit. 10.12.2016], Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/vnitri-vynosove-procento>

⁶ Sociální síť pro business – ManagementMania.com, Index ziskovosti (PI – Profitability index) – ManagementMania.com, [online], ©20.5.2016, [cit. 10.12.2016], Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/index-ziskovosti>

Výpočet:

$$PI = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}}{I}$$

Rovnice 3: Výpočet indexu ziskovosti, zdroj: <https://managementmania.com/cs/index-ziskovosti>

kde:

PI... index ziskovosti

I... počáteční kapitálový výdaj

CF ...peněžní toky v jednotlivých letech

n... doba životnosti projektu

r... diskontní úroková míra

Projekt je přijatelný, pokud výsledná hodnota je větší než 1. Číslo udává relativní vyjádření „obohacení“ společnosti.

1.3.15 Analýza a řízení rizik

Analýzou rizika se rozumí systematické použití dostupných informací k identifikaci nebezpečí a následnému odhadu rizika z tohoto nebezpečí plynoucího.

Pro zdárné provedení analýzy rizika je nutné identifikovat nebezpečí. Na základě identifikace nebezpečí, je dále možné provést odhad rizika.⁷

Identifikace nebezpečí

Identifikace nebezpečí je proces, při němž se zúčastněné osoby snaží odhalit veškerá nebezpečí, která mohou být zdrojem rizika.

Každý kdo odhalí nebezpečí je povinen, nahlásit toto nebezpečí řídicímu pracovníkovi.

Hodnocení rizika

Pomocí analýzy rizika je každému nebezpečí přidělena hodnota závažnosti a míra pravděpodobnosti výskytu. Musí být navržen systém řízení pro eliminaci nejzávažnějších rizik.

⁷ Efektivní bezpečnost práce a požární ochrana, Slovníček základních pojmů BOZP [online], ©27.11.2016 [cit 1.12.2016], Dostupné z: <http://www.sawuh.cz/uzitecne/slovnicek-zakladnich-pojmu-bozp/>

1.3.16 Závěrečné shrnující hodnocení projektu

Podrobné závěrečné hodnocení projektu, ze kterého by mělo být zřejmé, zda je či není výhodné daný projekt realizovat, jakou očekáváme ekonomickou návratnost investice s případným popisem bodu zlomu. Zadavatel (investor) by měl být schopen bez podrobnějších ekonomických znalostí sám rozhodnout, zda je pro něj investice do projektu přípustná.

1.4 Dotační tituly

Dotace, ať už ze státního rozpočtu či z fondů Evropské unie, nemají sloužit jako zisk právnických či fyzických osob, ale jako podpora znevýhodněným skupinám či podpora pro dosažení cíle, který si nastavil stát či Evropská unie. Téměř všichni ekonomičtí odborníci tvrdí, že dotace pokrývají trh, v názoru na to, zda jsou dotace potřebné či nikoli, se odborníci již různí.

1.4.1 Zelená úsporám 2017

Program Zelená úsporám 2017 je program Ministerstva životního prostředí administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR. Podporuje energeticky úsporné konstrukce rodinných a bytových domů, výměnu nevyhovujících zdrojů na vytápění a využívání obnovitelných zdrojů energie. Hlavním cílem tohoto programu je zlepšení stavu životního prostředí snížením produkce emisí znečišťujících látek a skleníkových plynů, dále pak úspora energie u koncového zákazníka. Program je financován pomocí finančních prostředků získaných prodejem emisních povolenek.

Maximální výše podpory je pro rodinné domy stanovena na 5 mil. korun, nejvýše však 50% řádně doložených způsobilých nákladů. Pro rodinné domy nacházející se v Ústeckém nebo Moravskoslezském kraji je výše podpory navýšena o 10%⁸

Dotace na rodinné domy se dělí do třech sekcí:

- A. Snižování energetické náročnosti stávajících rodinných domů. (zateplení, výměna výplní otvorů)
- B. Výstavba rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností
- C. Efektivní využití zdrojů energie

⁸ Nová zelená úsporám, 3.výzva pro rodinné domy – Nová zelená úsporám [online], ©2016 [cit. 2016-11-20], Dostupné z: www.novazelenausporam.cz/zadatele-o-dotaci-rodinne-domy

V této diplomové práci se bude řešena hlavně část Snižování energetické náročnosti stávajících budov. Výstavba rodinného domu s velmi nízkou energetickou náročností není součástí této studie.

Oblast podpory A

Oblast této podpory se dělí na 4 podoblasti A0 – A3. Čím vyšší je stupeň, tím vyšší jsou případné podpory, ale též jsou na ně kladeny vyšší nároky pro jejich dosažení. Na podoblast A0 lze pohlížet jako na realizaci jednotlivých dílčích zásahů (například pouze výměna oken). Naopak podoblast A3 je brána jako komplexní úsporná opatření pro rodinný dům.⁸

Maximální výše podpory na jednotlivé typy konstrukcí dle podoblastí:

Typ konstrukce	A.0 a A.1	A.2	A.3
	(Kč/m ²)	(Kč/m ²)	(Kč/m ²)
Obvodové stěny a podlahy nad exteriérem	500	600	800
Střechy	500	600	800
Výplně otvorů	2 100	2 750	3 800
Podlahy na terénu	700	900	1 200
Stropy a ostatní konstrukce	330	400	550

Tabulka 1: Výpis maximální výše dotace u NZÚ pro jednotlivé konstrukce, zdroj: <http://www.novazelenausporam.cz/zadatele-o-dotaci/rodinne-domy/3-vyzva-rodinne-domy/vyse-podpory-3-vyzva/>

Výpočet dotace je velmi jednoduchý, zařazení do dotační oblasti je dle komplexnosti úsporných opatření, rozsah prací vynásobíme částkou za jednotku a výsledkem je výše dotace. Jak již bylo uvedeno výše, maximální podpora je 5 milionů korun a 50% uznatelných nákladů.

⁸ Nová zelená úsporám, 3.výzva pro rodinné domy – Nová zelená úsporám [online], ©2016 [cit. 2016-11-20], Dostupné z: www.novazelenausporam.cz/zadatele-o-dotaci-rodinne-domy

1.4.2 Dotace na podporu podnikání

1.4.2.1 Podpora agroturistiky

Patří do programu rozvoje venkova 2014-2020.

Tuto dotaci lze použít pro rekonstrukci chalupy. Slouží pro hospodářské subjekty s minimálním podílem 0,3 VDJ (Velká dobytčí jednotka) na 1 ha. Malé podniky mají možnost získat zpět 45% způsobilých výdajů.⁹

1.4.2.2 Mzdové příspěvky z Úřadu práce (ÚP)

Příspěvek od ÚP na vytvoření společensky účelného pracovního místa se vztahuje na osoby vedené min. 5 měsíců v evidenci Úřadu práce. Firma může získat dotaci v průměru 10 000 Kč na 1 pracovní místo až po dobu 12 měsíců.¹⁰

1.4.3 Dotace pro zemědělce

1.4.2.3 Jednotná platba na plochu

Tato dotace patří mezi přímé dotace, je vyplácena nezávisle na další produkci. Dosažení na tuto dotaci se řídí několika základními podmínkami:

- Žadatel musí být zemědělským podnikatelem
- Žadatel dodržuje po celý rok podmínky cross-complianceⁱ
- Minimální výměra, na kterou je vyplácena podpora, je 1 ha zemědělské půdy
- Zemědělská půda, na kterou je dotace žádána, musí být zemědělsky obhospodařovaná

Výpočet je u této dotace velmi jednoduchý. Za každý hektar zemědělské obhospodařované půdy je ročně vyplácen příspěvek 3 544 Kč.

1.4.2.4 Podpora na chov bahnice nebo chov kozy

Státní podpora na chov bahnice se vztahuje na bahnice starší jednoho roku. Nárok na tuto podporu vzniká za předpokladu:

⁹ Dotace EU, Podpora agroturistiky, [online], ©2006, [cit. 2016-12-20], Dostupné z: <http://www.dotacni.info/podpora-agroturistiky/>

¹⁰ Dotace EU, mzdové příspěvky z PÚ, ©2016 [cit. 2016-11-8], Dostupné z: <http://www.dotacni.info/mzdove-prispevky-a-staze-2014-2020/mzdove-prispevky-z-up/>

- Chov je řádně evidován (identifikační čísla, kde a kdy se pásly)
- Zemědělec má minimálně dvě Velké dobytčí jednotky*

*Velká dobytčí jednotka – označení VDJ, pomocí které je každé zvířectvo přepočteno na jeden druh univerzálního zvířete. V tomto případě krávu vážící 750 kg. Jedné bahnici starší jednoho roku je přiřazeno 0,15 VDJ. Státní dotace je pro rok 2016 3 670 Kč/VDJ.¹¹

1.4.2.5 Agroenvironmentální klimatické opatření

Čerpání dotace ze sekce agroenvironmentální opatření umožňuje čerpání dotací na takové využití zemědělské půdy, které ochrání a zlepší životní prostředí a krajinu. Cílem této dotace je zvýšení úrodnosti půdy a ochrana před erozí a vysycháním.¹²

Výpočet je jednoduchý, za každý hektar trvale udržované zemědělské půdy obdrží zemědělec 2 663 Kč.

1.5 Finanční analýzy

1.5.1 CF

Cash flow je povinné zpracovávat dle zákona o účetnictví. V dnešní době výkaz cash flow zpracovávají účetní softwary. Výkaz cash flow ukazuje, kolik peněz bylo firmou vygenerováno a jakým způsobem byly peníze využity. Tento výkaz je důležitý nejen pro podnikatele, ale i pro další subjekty, které jsou s podnikem svázáni (potenciální investoři, banky či dodavatelé). Z výkazu nezjistíme účetní zisk, ale skutečný stav firemních financí.

Cash flow dělíme na 3 části:

- Provozní (investiční toky spojené s provozem podniku)
- Investiční (nákupy a prodeje strojů, budov, pozemků, patentů apod.)
- Z financování (bankovní úvěry a jejich splácení, výplata dividend, splácení dluhopisů apod.)

¹¹ Portál eAGRI-resortní portál Ministerstva zemědělství, [online], ©2009-2016, [cit 2016-9-9], Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/legislativa/pravni-predpisy-mze/tematicky-prehled/101870479.html>

¹² Státní zemědělský intervenční fond, Státní zemědělský intervenční fond – Agroenvironmentální úsporná opatření, ©2016 [cit. 2016-9-9], Dostupné z: <https://www.szif.cz/cs/agroenvironmentalni-opatreni>

Výpočet:

Počáteční stav peněz + příjmy – výdaje = konečný stav peněz

1.5.2 DCF

Diskontované cash flow vychází z výpočtu cash flow uvedené v kapitole 1.5.1, jediným rozdílem je zohlednění faktoru času. Během doby trvání podniku (projektu) dochází ke snížení kupní síly peněz zapříčiněné např. inflací

Jednotlivé diskontované peněžní toky vypočítáme podle vzorce:

$$\frac{CF}{(1+i)^n} - I = \text{DCF}$$

Rovnice 4: Výpočet diskontovaného cash flow, zdroj: <http://www.investopedia.com/terms/d/DCF.asp>

kde

- CF je peněžní tok,
- i úroková míra
- n počet let, po které musíme na příjem čekat
- I kapitálová investice

1.5.3 EVA

Výpočet ukazatele EVA (Economic Value ADDED) je založen na myšlence, že investor, který vkládá své disponibilní zdroje do konkrétní společnosti, se vzdává možnosti alternativního využití těchto zdrojů včetně potenciálního výnosu. Ušlý výnos reprezentují náklady ušlé příležitosti. Investor očekává, že výnosy z jeho investice tento náklad převýší. Ukazatel EVA v sobě zahrnuje efekt dosažený společností, absolutní rozměr investovaného kapitálu a jeho cenu. Velký přínos ukazatele EVA je v rozlišení mezi účetním a ekonomickým ziskem, kde ekonomického zisku je dosahováno, když jsou ziskem uhrazeny běžné náklady včetně nákladů na kapitál.¹³

Výpočet ukazatele EVA:

$$\text{EVA} = \text{EBIT} * (1 - \text{sdp}) - \text{WACC} * \text{K}$$

Rovnice 5: Výpočet ukazatele EVA, zdroj: Chiller, Bradley R. (1991). Essentials of Economics. New York: McGraw-Hill.

EBIT = provozní hospodářský výsledek,

sdp = sazba z daně z příjmu,

WACC = vážené náklady kapitálu,

K = investovaný kapitál,

$\text{EBIT} * (1 - \text{sdp})$ = čistý zisk z operativní činnosti podniku

Alternativní zápis:

$$\text{EVA} = \text{NOPAT} - \text{Capital} * \text{WACC}$$

Rovnice 6: výpočet ukazatele EVA, zdroj: Mařík M., Maříková P. - Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku - 2. vydání, Praha: Ekopress, 2005

NOPAT – net operating profit after taxes (zisk z operačních činností podniku)

CAPITAL – kapitál vázaný v aktivech, která slouží operační činnosti podniku

WACC – weighted average cost of capital (průměrné vážené náklady kapitálu)

Je-li výsledek kladný, byla vytvořena nová hodnota. Je-li výsledek záporný, dochází k úbytku hodnoty.¹³ Výpočet ukazatele EVA lze dobře použít jako kontrolní výpočet po jednom roce provozu projektu, jako určení skutečné efektivity projektu.

1.5.4 Návratnost investice, bod zvratu

Bod zvratu je takový objem výroby a prodeje, při které se tržby rovnají nákladům, tj. zisk je rovný nule. Zjišťováním bodu zvratu se zabývá analýza bodu zvratu.¹⁴

¹³ Mařík M., Maříková P. - Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku - 2. vydání, Praha: Ekopress, 2005, s. 164, ISBN – 80-86119-61-0, str. 13

¹⁴ Sociální síť pro business – ManagementMania.com, Bod zvratu (Break even point)– ManagementMania.com, [online], ©2.8.2016, [cit. 10.12.2016], Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/bod-zvratu>

Analýza bodu zvratu je analytická technika, která pomáhá zjistit kritický objem prodeje, při kterém se tržby rovnají nákladům.

Výpočet:

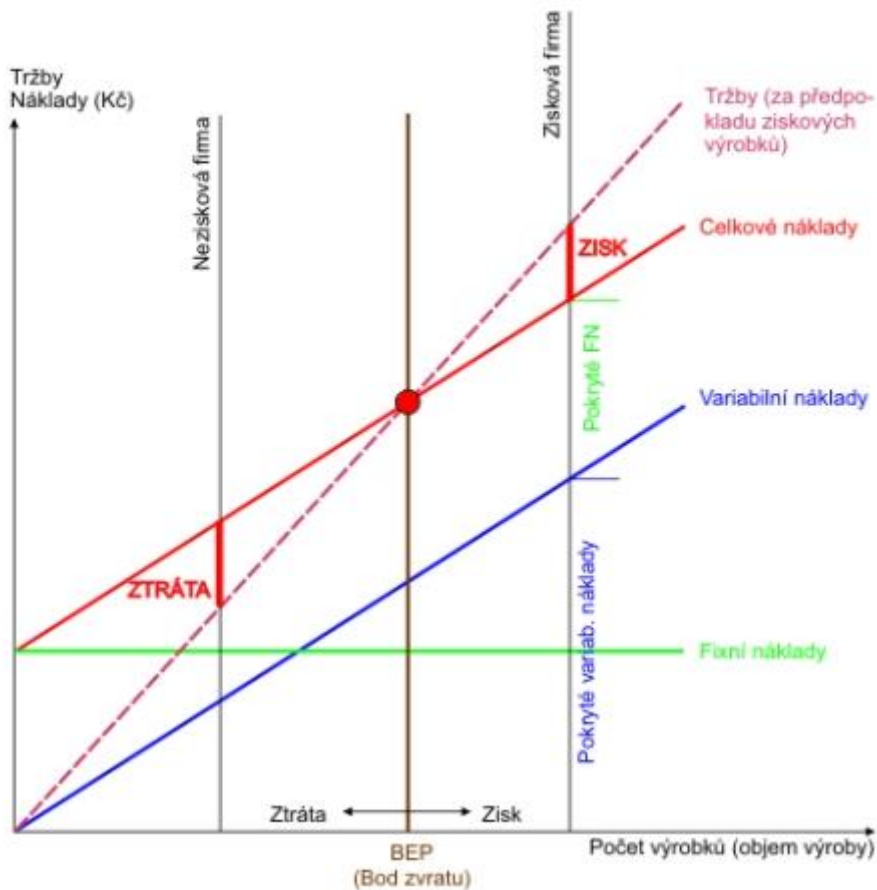
$$Q = FN / (p - vn)$$

Rovnice 7: Vzorec pro výpočet bodu zvratu, zdroj: <http://ebitda.cz/naklady/8-bod-zvratu>

FN - fixní náklady

p - cena ks

nv - variabilní náklady na ks



Obrázek 2: Bod zvratu, zdroj: <http://www.synext.cz/kryci-prispevky-a-bod-zvratu.html>

1.6 Marketing

Marketing je v dnešní doba laickou veřejností chápán pouze jako reklama. Marketing by ale měl být chápán jako disciplína, která je nezbytná pro úspěšné podnikání. Hlavním úkolem je uspokojení zákazníka a obchodníka v obou směrech ekonomicky přijatelným způsobem.

Dle definice McDonalda je ústřední myšlenkou marketingu propojení schopností a společnosti a přání zákazníku tak, aby bylo dosaženo cílů obou stran. Některé firmy se v rámci pokusu o záchranu či pokusu o proniknutí na nový trh snaží snižovat cenu, zvyšovat účinnost či nabízet kvalitnější služby. Tyto faktory nejsou kritérii efektivity, pokud lidé tyto výrobky nechtějí.¹⁵

Philip Kotler uvádí jednu z neznámějších definic, když říká „proces plánování a provádění koncepce, tvorby cen, propagace a distribuce myšlenek, zboží a služeb s cílem vytvářet směny, které uspokojují cíle jednotlivce a organizací“¹⁶

1.6.1 Marketingový mix

Marketing se týká především vztahů mezi výrobcí, distributory, prodejci a spotřebiteli produktů v podmínkách tržního hospodářství. Jedním z jeho hlavních cílů je dosažení vzájemné spokojenosti při uspokojování spotřebitelských potřeb, přání či pocitů s přáním maximalizace zisku.¹⁷ Podnikatelé musí zvažovat, jestli jejich produkt bude na trhu úspěšný, kdo jej bude ochoten koupit, jak nastavit jeho cenu, jak výrobek distribuovat a jakým způsobem podpořit jeho prodej. Všechny výše zmiňované činnosti vytvářejí takzvaný marketingový mix.

Marketingový mix:

- Product (výrobek či služba)
- Price (cena)
- Place (místo prodeje produktu, jeho distribuce)
- Promotion (komunikační nástroje na podporu prodeje produktu)

¹⁵ McDonald Malcom, Wilson Hugs - Marketingový plán, 1. vydání, Praha: BizzBooks, ISBN 978-80-2650-0148 2012, Str. 22

¹⁶ Kotler, P., Marketing Management. Praha: Grada Publishing, 1998. 710 s. ISBN 80-7169-600-5. Str.28

¹⁷ Pospíšil J., Závodná L.S., Jak na reklamu. Praha: Computer Media, 2012.142 s. ISBN 978-80-7402-115-2. Str.9

Správné nastavení jednotlivých prvků marketingového mixu je pro úspěch produktu nebo služby nezbytné. V první řadě by měla být pozornost věnována produktu. Produkt sám o sobě musí být kvalitní a odpovídat požadavkům trhu. Pokud nemáme produkt kvalitní, musíme ho výrazně podpořit ostatními částmi marketingového mixu. Dalším prvkem marketingové mixu je cena. Nastavení její výše je potřebné řešit s ohledem na naše náklady na výrobu produktu či poskytování služby a naše cílové zákazníky. Pokud máme kvalitní produkt a zvolíme příliš vysokou cenu, tak si náš produkt své zákazníky nenajde. Stejně tak, kvalitní produkt se může stát neprodejným z důvodu příliš nízké ceny, jelikož spotřebitel neocení kvalitu produktu či produkt nebude odpovídat spotřebitelově sociálnímu postavení.¹⁷ Třetím bodem marketingového mixu je místo. Pokud budeme prodávat kvalitní produkt, za přijatelné ceny, ale na místě, na kterém není o náš produkt zájem, nebude náš podnikatelský záměr úspěšný. Na posledním místě, avšak neméně důležitém, stojí marketingová komunikace. Mezi marketingovou komunikaci patří například i reklama, o které pojednává další podkapitola.

Mezi pět základních prvků marketingové komunikace, které nazýváme komunikační mix, patří:

- Reklama
- Sales promotion (podpora prodeje)
- Public relations
- Direct marketing (přímý marketing)
- Osobní prodej

Podle Z. Křížka již v dnešní době patří do základních kategorií marketingového mixu i internet.¹⁸

a) Reklama

Reklama má dva základní cíle, informativní cíl reklamy – účelem je informovat spotřebitele o novém produktu, účelem je u spotřebitele vyvolat zájem, který povede ke vzniku poptávky a přesvědčovací cíl, který má spotřebitele přesvědčit nejen o výjimečnosti produktu či služby, ale i nutnosti jeho koupě.¹⁷

¹⁸ Křížek, Z., CRHA, Ivan. Jak psát reklamní text. Odpovědná redaktorka PhDr. Alena Sojková. 2. dopl. Přepřac. Vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. 192 s. ISBN 80-247-0556-7

b) Podpora prodeje

Akce podpory prodeje probíhají po časově omezené období a je při nich potřebná aktivní spoluúčast spotřebitelů. V praxi to znamená, že prodejce vytváří časově omezenou nabídku, kterou ztraktivní svůj produkt či službu pro spotřebitele (hodina zdarma, sleva)

c) Public relations

Jedná se o vytváření a udržování dobrých vztahů s veřejností.

Reklama na internetu je kombinací všech typů medií či jejich doplněním. Hlavní výhodou reklamy na internetu je její aktuálnost a rychlost přenosu sdělení. Může zasáhnout určitou cílovou skupinu. Získáváme zpětnou vazbu (víme, kolik lidí navštívilo naše stránky, jak dlouho na nich byli a zda se na naše stránky vrací). Internetová reklama je relativně levná, co se týče výrobních nákladů i nákladů na oslovení jednoho čtenáře. Nevýhodou internetu je, že za jeho pomocí nemůžeme cílit na některé věkové skupiny (malé děti a hlavně seniory).

Rozhodovací proces spotřebitele

Rozhodovací proces spotřebitele je proces od prvotní fáze zjištění nedostatku spotřebitelem až po nákupní rozhodnutí.

Jednotlivé fáze rozhodovacího procesu:

- Rozpoznání potřeby
- Hledání informací
- Hodnocení alternativ
- Nákupní rozhodnutí
- Ponákupní chování

a) Rozpoznání potřeby

Spotřebitel si uvědomuje určitý pocit nedostatku, který se snaží odstranit. Potřebu může u spotřebitele vyvolat i dobře mířený marketing.

b) Hledání informací

Jestliže spotřebitel rozpoznal potřebu po produktu či službě. Začne vyhledávat informace potřebné k rozhodnutí o koupi.

c) Hodnocení alternativ

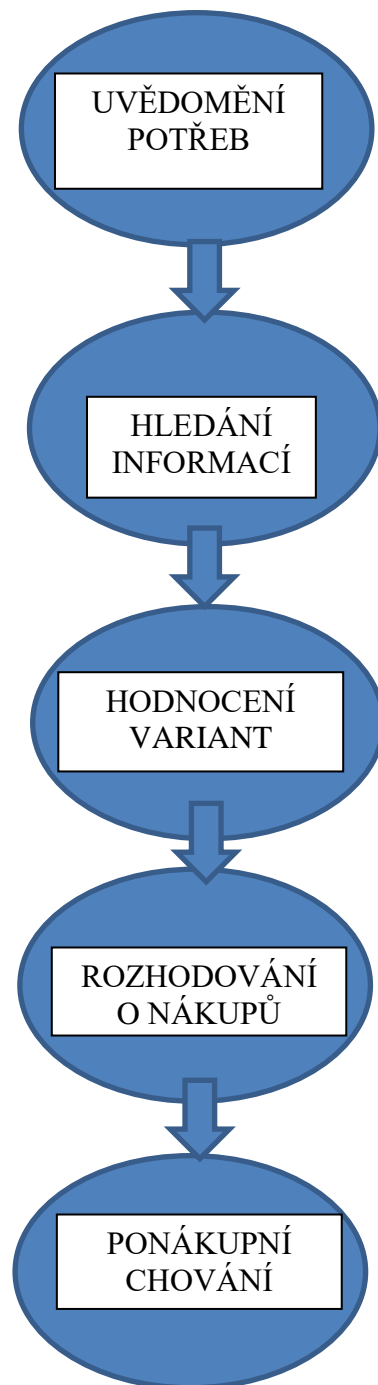
V této fázi má již spotřebitel dostatek informací, které využívá k hodnocení alternativ. Dochází k volbě značky a přesnému typu produktu.

d) Nákupní rozhodnutí

V této fázi dochází v ideálním případě k nákupu služby/produktu. Jde však o ideální stav, který nemusí nastat pokaždé. Mezi rozhodnutí o nákupu a nákup ještě dva faktory. Prvním faktorem jsou názory ostatních, a tím druhým neočekávané situační faktory.

e) Ponákupní chování

Nákup byl již uskutečněn. Přijímáme zpětnou vazbu od spotřebitele. Pokud byl s naším výrobkem spokojen, bude nás nadále doporučovat (nejlevnější způsob reklamy) a bude se k nám znovu vracet.



Obrázek 3: Schéma nákupního procesu, zdroj: Pospíšil J., Závodná L.S., Jak na reklamu. Praha: Computer Media, 2012.142 s. ISBN 978-80-7402-115-2. Str.24

Reklamy na sociálních sítích

V dnešní době nejpoužívanější sociální sítí je Facebook s počtem registrovaných uživatelů přes 200 milionů. Facebook nabízí klasické reklamní prostory (bannery), ale i další formy reklamy. Největší potenciál má cílená reklama na uživatele dle jejich údajů v profilu. Možnost založení profilu naší firmy či konkrétního produktu je samozřejmostí.

2 Praktická část

2.1 Popis stávajícího stavu

Komplex, pro který bude zpracována studie proveditelnosti, se skládá ze dvou obytných budov, jednoho hospodářského objektu a 2,5 hektarů pozemků, které leží v těsné blízkosti budov.

Popis RD

Jedná se o dvoupodlažní – dvougenerační podsklepený dům. Dokončení výstavby proběhlo v roce 1977. V roce 2005 byla zkolaudována přístavba k tomuto domu. Konstruktivní systém je stěnový zděný.

Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, samozřejmostí je připojení k veřejné síti elektrické energie. Příslušenstvím domu je kopaná studna, která zásobuje dům užitkovou vodou. Vytápění je lokální kotlem na tuhá paliva, alternativou pro ohřev vody je v letních měsících elektřina. Na západní straně střechy jsou instalovány solární panely. K domu náleží zapuštěný bazén s pískovou filtrací o rozměrech 2,5 x 5,5 m.

V roce 2012 byl dům kompletně zateplen v rámci programu Zelená úsporám. Při této činnosti byla vyměněna dřevěná okna za plastová.

Zastavěná plocha - 165,79 m²,

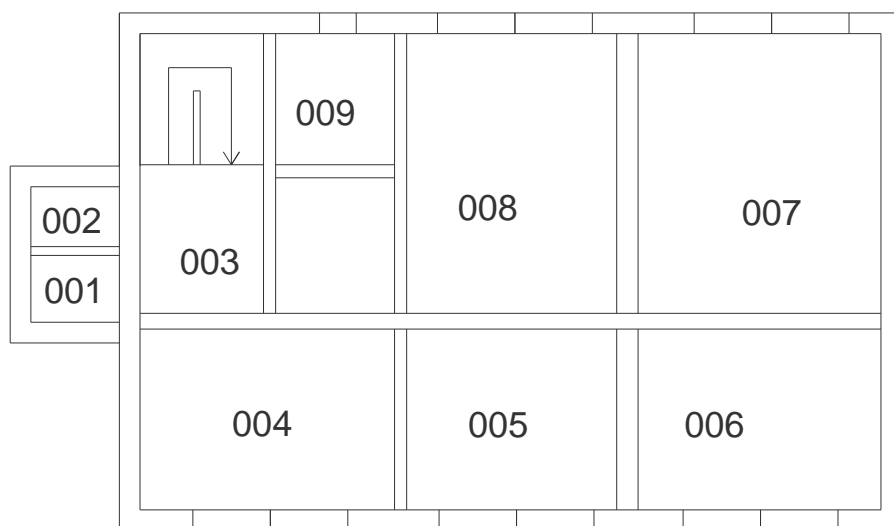
Obestavěný prostor - 1335,95 m³.

Obytná plocha – 204,48 m².

Užitná plocha - 307,5 m².

Jak již bylo výše napsáno, jedná se dvougenerační rodinný dům. Tento dům tvoří 2 samostatné bytové jednotky. Tyto byty jsou od sebe odděleny. Jedinými společnými prostory jsou sklepy, kotelna, dílna, prádelna, předsíň, šatna a chodba se schodišťovým prostorem.

Schéma 1. NP

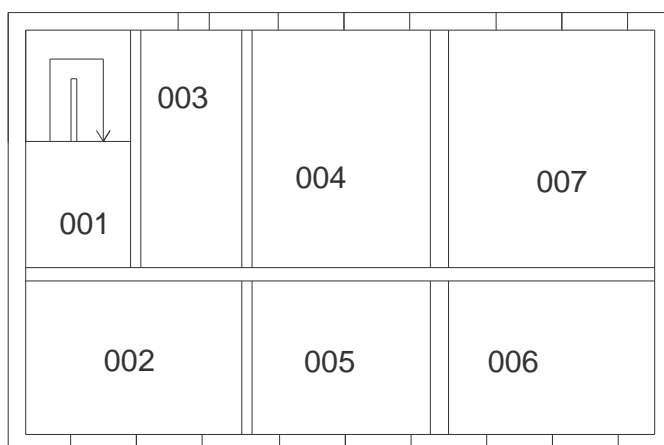


Obrázek 4: Schéma 1.NP v RD, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016

Legenda místností 1.NP		
č. místnosti	název	výměra (m ²)
001	Předsíň	3
002	Šatna	3
003	Chodba	4
004	Kuchyň	18
005	Dětský pokoj	18
006	Dětský pokoj	19,2
007	Ložnice	15,84
008	Pokož	19,2
009	Koupelna	5

Tabulka 2: Legenda místností 1.NP v RD, zdroj: vlastní zpracování

Schéma 2.NP



Obrázek 5: Schéma 2.NP v RD, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016

Legenda místností 2.NP		
č. místnosti	název	výměra (m ²)
001	Chodba	4
002	Kuchyň	19
003	Koupelna	14
004	Ložnice	18
005	Obývací pokoj	10,14
006	Pokoj	12
007	Pokoj	22,1

Tabulka 3: Legenda místností 2.NP v RD, zdroj: vlastní zpracování

Popis jednotlivých konstrukcí:

Základy – betonové pasy

Zdivo – zděné

Stropy – ŽB monolitické a trámové dřevěné

Střecha – dřevěný krov

Krytina – betonové tašky

Klempířské konstrukce – měděné

Vnitřní omítky – vápenné, štukové

Schody – monolitické

Dveře – dřevěné s kovovou zárubní

Okna – plastová s izolačním dvojsklem



Obrázek 6: Fotografie, západní strana RD, zdroj: vlastní



Obrázek 7: Fotografie, východní strana RD, zdroj: vlastní

Tržní hodnota budovy byla odhadnuta na 3 881 918 Kč (viz kapitola 2.1.1.1) a cena zjištěná dle vyhlášky Ministerstva financí byla stanovena ve výši 3 565 449 Kč.

2 Stanovení tržní hodnoty nemovitosti

Ke stanovení objektivní tržní hodnoty byly použity tři metody stanovení, kterým byly přiřazeny váhy dle jejich důležitosti.

Metody:

- a) Porovnávací
- b) Výnosová
- c) Nákladová (věcná)

a) Porovnávací metoda

Algoritmus porovnávací metody spočívá s porovnávání podobných nemovitosti s oceňovanou nemovitostí. Metodu lze použít pouze v případě, že existují data pro porovnání. Musíme mít minimálně 3 nemovitosti, které jsou podobné naší nemovitosti (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitný prostor, stav nemovitosti, lokalita apod.) u kterých

musíme znát jejich hodnotu. Rozdílnost mezi oceňovanou a porovnávanou nemovitostí zohledňujeme korekčními koeficienty. Výslednou hodnotu oceňované nemovitosti získáme jako průměr upravených cen porovnávaných nemovitostí.

b) Výnosová

Výnosová hodnota v podstatě vyjadřuje investici a racionálně uvažující účastníci trhu očekávají dva základní měřitelné faktory:

- Návratnost vloženého kapitálu
- Zisk nebo odměnu z vloženého kapitálu

c) Nákladová

Tržní hodnota zjištěná nákladovou metodou představuje náklady na znovuvybudování stavby ve stavu ke dni ocenění včetně nákladů na nákup pozemku.

Hodnota odpovídající metodě	Cena	Váha
Porovnávací hodnota	4 420 000 Kč	60 %
Výnosová hodnota	2 504 500 Kč	30 %
Věcná hodnota	4 785 675 Kč	10 %
Objektivní tržní hodnota	3 881 918 Kč	

Tabulka 4: Tržní ocenění RD, zdroj: vlastní zpracování

Použitím váženého průměru byla stanovena výsledná **objektivní tržní hodnota ve výši:**

3 880 000 Kč

2.2 Popis chalupy

Jedná se o klasickou chalupu vesnického stylu s dobou výstavby v roce 1909. Budova je napojena na všechny základní sítě (vodovod s pitnou vodou, elektrickou energii a kanalizaci). Zásobování užitkovou vodou je zajištěno pomocí čerpadla z pozemku stavby.

Vytápění je lokální s kamny na tuhá paliva. V budoucnu se předpokládá realizace ústředního vytápění.

Nevýhodou této budovy jsou široké zdi s nízkým tepelným odporem.

1.NP je momentálně využíváno k bydlení, podkroví potřebuje rozsáhlou rekonstrukci.

Základní parametry:

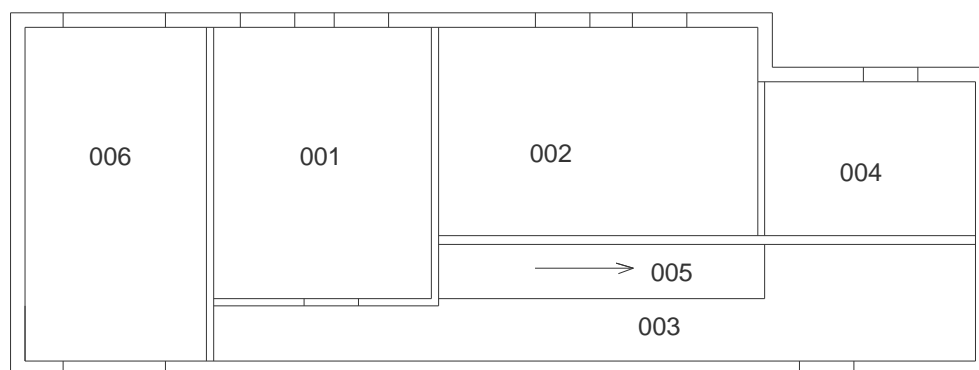
Zastavěná plocha – 270 m²

Obestavěný prostor – 2290 m²

Obyvatelná plocha – 64 m²

Užitná plocha – 308 m²

Schéma 1.NP

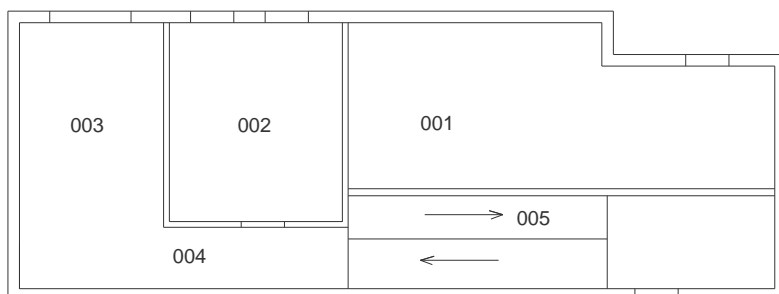


Obrázek 8: Schéma 1.NP chalupy, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016

Legenda místností 1.NP		
č. místnosti	název	výměra (m2)
001	Kuchyň + obývací pokoj	26
002	Ložnice	38
003	Chodba	22
004	Sklad	16,5
005	Schodišťový prostor	9,5
006	Zastřešené parkovací stání	42

Tabulka 5: Legenda 1.NP chalupy, zdroj: vlastní zpracování

Schéma 2.NP:



Obrázek 9: Schéma 2.NP chalupy, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016

Legenda místností 2.NP		
č. místnosti	název	výměra (m2)
001	Volný prostor	63
002	Pokoj pro hosty	32,5
003	Sklad	30
004	Chodba	16,5
005	Schodišťový prostor	12

Tabulka 6: Legenda místností 2.NP chalupy, zdroj: vlastní zpracování

Popis jednotlivých konstrukcí:

Zdivo – zděné

Stropy – trámové dřevěné

Střecha – dřevěný krov

Krytina – betonové tašky

Klempířské konstrukce – měděné

Vnitřní omítky – vápenné

Schody – dřevěné

Dveře – dřevěné s obložkovou zárubní

Okna- dřevěný rám, bez zvýšených parametrů na součinitel prostupu tepla



Obrázek 10: Fotografie, východní strana chalupy, zdroj: vlastní

2.2.1 Stanovení tržní hodnoty nemovitosti

V tabulce 9 jsou umístěny výsledky tržního ocenění nemovitosti. Rozdíl mezi porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou vznikl z důvodu stáří nemovitosti. U nákladové metody je započten pouze pozemek, hodnota nemovitosti z důvodu opotřebení je nulová.

Hodnota odpovídající metodě	Cena	Váha
Porovnávací hodnota	503 000 Kč	60 %
Výnosová hodnota	450 000 Kč	30 %
Nákladová (Věcná) hodnota	121 500 Kč	10 %
Objektivní tržní hodnota	448 950 Kč	

Tabulka 7: Cena zjištěná pomocí tržního ocenění, zdroj: vlastní zpracování

Použitím váženého průměru byla stanovena výsledná **objektivní tržní hodnota ve výši:**

450 000 Kč

2.3 Popis zemědělského objektu

Jedná se o jednopodlažní objekt s půdním prostorem. Výstavba proběhla v 50. letech 20. století. Budova se dělí na 4 základní části, prostor pro domácí zvířata, půdu, sklad a prostor s hygienickým zázemím a kuchyňkou.

Prostor pro domácí zvířata je rozčleněn pomocí dřevěných konstrukcí na jednotlivé segmenty (hráze) pro lepší oddělení jednotlivých skupin skotu.

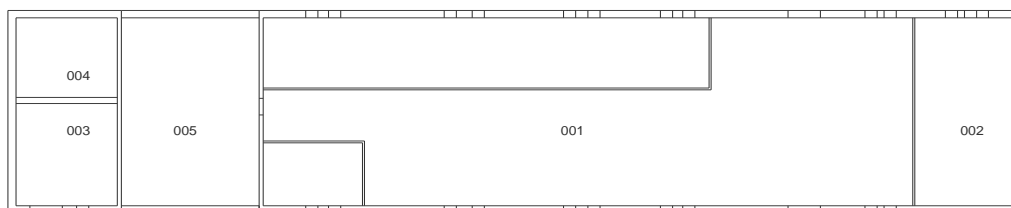
Půda slouží primárně pro umístění krmiva na zimu. Ve skladovací části je umístěno nářadí, drobné zemědělské stroje a krmivo. V prostoru s hygienickým zázemím se nachází záchod, sprcha a kuchyňka s místem k posezení.

Zastavěná plocha – 550 m²

Obestavěný prostor – 3350 m³

Užitná plocha – 510 m²

Schéma 1.NP:

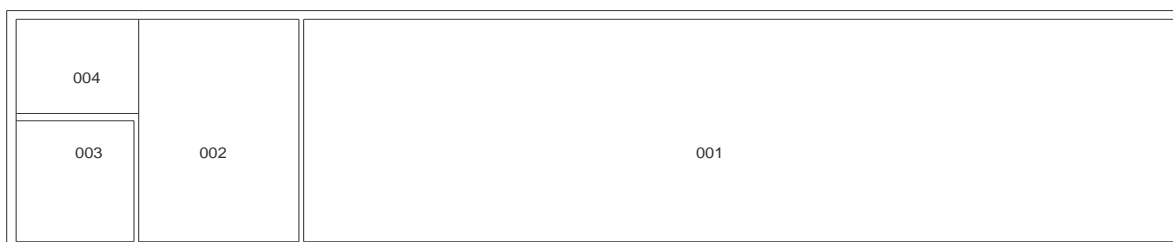


Obrázek 11: Schéma 1.NP zemědělského stavení, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016

Legenda místností 1 NP	
001	Prostor pro hospodářská zvířata
002	Skladovací prostor
003	Administrativní část, hygiena
004	Sklad
005	Průjezd

Tabulka 8: Legenda v 1.NP zemědělského stavení, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016

Schéma 2.NP:



Obrázek 12: Schéma 2.NP zemědělského objektu, zdroj: zpracování v programu ZWCAD 2016

Legenda místností 2.NP	
001	Půdní prostor
002	Průjezd
003	Administrativa
004	Sklad

Tabulka 9: Legenda místností 2.NP, zdroj: vlastní zpracování

Popis jednotlivých konstrukcí:

Zdivo – zděné z plných cihel

Stropy – trémové dřevěné

Střecha – dřevěný krov

Krytina – betonové tašky

Klempířské konstrukce – zinek

Vnitřní omítky – vápenné

Dveře – vstupní plechové, vnitřní dřevěné - voštinové - s rámovou konstrukcí, s obložkou

Okna- dřevěný rám, bez zvýšených parametrů na součinitel prostupu tepla



Obrázek 13: Fotografie, východní strana zemědělského objektu, zdroj: vlastní zpracování

2.3.1 Stanovení tržní hodnoty nemovitosti

V tabulce 10 jsou umístěny výsledky tržního ocenění zemědělského stavení. I přes velké stáří objektu (rok 1938) vychází z důvodu velkého obestavěného prostoru nejvyšší hodnota z nákladové metody.

Hodnota odpovídající metodě	Cena	Váha
Porovnávací hodnota	2 995 000 Kč	60 %
Výnosová hodnota	2 700 000 Kč	30 %
Věcná hodnota	3 886 700 Kč	10 %
Objektivní tržní hodnota	2 999 570 Kč	

Tabulka 10: Ocení objektu pomocí tržních metod, zdroj: vlastní zpracování

Použitím váženého průměru byla stanovena výsledná **objektivní tržní hodnota ve výši:**

3 000 000 Kč

2.4 Popis pozemků

Všechny pozemky, které jsou součástí komplexu, jsou uvedeny v tabulce číslo 11, jejich poloha je zakreslena ve výřezu katastrální mapy, viz obrázek číslo 14. Pozemky jsou převážně v Katastru nemovitostí evidovány v druzích trvalý travní porost a orná půda.

číslo parcely	plocha (m2)	druh
261	1921	zahrada
26	3509	ovocný sad
272/4	76	trvalý travní porost
468/3	37	ostatní plocha
244/4	2758	ostatní plocha
244/1	664	trvalý travní porost
244/2	1253	trvalý travní porost
252/2	2153	trvalý travní porost
252/1	2850	trvalý travní porost
251	1828	trvalý travní porost
245	953	trvalý travní porost
241/1	2126	trvalý travní porost
241/2	314	ostatní plocha
242/4	5056	orná půda
celkem	1921	zahrady
celkem	5056	orná půda
celkem	3509	ovocný sad
celkem	11903	trvalý travní porost
celkem	3109	ostatní plocha
celkem pozemky	25 498 m2	

Tabulka 11: Kompletní výčet pozemků vlastněný zadavatelem studie, zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obrázek 14: Náhled na pozemky vlastněné zadavatelem studie, zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

2.4.1 Stanovení tržní hodnoty pozemků

Ceny dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, (novelizované vyhláškou 344/2015 Sb.) vychází pro Prachatice na 1,9 Kč/m². Celková cena pozemků zjištěná dle vyhlášky je 48 644 Kč.

Některé z pozemků by měly dle předpokládané změny územního plánu získat statut stavební parcely (jedná se o zhruba 800 m² pozemku). Zatím nelze s pozemkem jako se stavebním kalkulovat, v současné době má tato informace pouze spekulativní charakter. Na portálech s nemovitostmi jsou ceny za obdobné pozemky od 20 Kč/m² do 60 Kč/m². Při reálné poptávce zájemců majitelem pozemků se nabízená cena pohybovala okolo 22 Kč/m². Tržní cena, za kterou lze všechny pozemky bez problémů prodat je 24 Kč/m² (nejlepší získané nabídky). Tedy 24 Kč/m² *výměra (25 498 m²) je 611 952 Kč.

2.4.2 Rekapitulace tržního ocenění

Celková tržní cena za celý komplex byla určena ve výši 7 940 000 Kč. V tabulce 12 je kompletní soupis jednotlivých tržních cen.

Oceňovaný komplex

	Předpokládaná hodnota k datu ocenění
RD	3 880 000 Kč
Chalupa	450 000 Kč
Zemědělský objekt	3 000 000 Kč
Pozemky	610 000 Kč
Σ	7 940 000 Kč

Tabulka 12: Rekapitulace tržního ocenění, zdroj: vlastní zpracování

2.5 Popis stávajícího využití

V současné době je 1.NP rodinného domu využíváno k celoročnímu bydlení a podkroví slouží jako ubytování v soukromí pro turisty. Využitelnost prostorů pro ubytování v soukromí je momentálně okolo 50 %.

1.NP chalupy je též využíváno jako celoroční ubytování. Podkroví je momentálně neobyvatelné. Cílem projektu bude určit náklady na přestavbu pro využití též jako ubytování v soukromí.

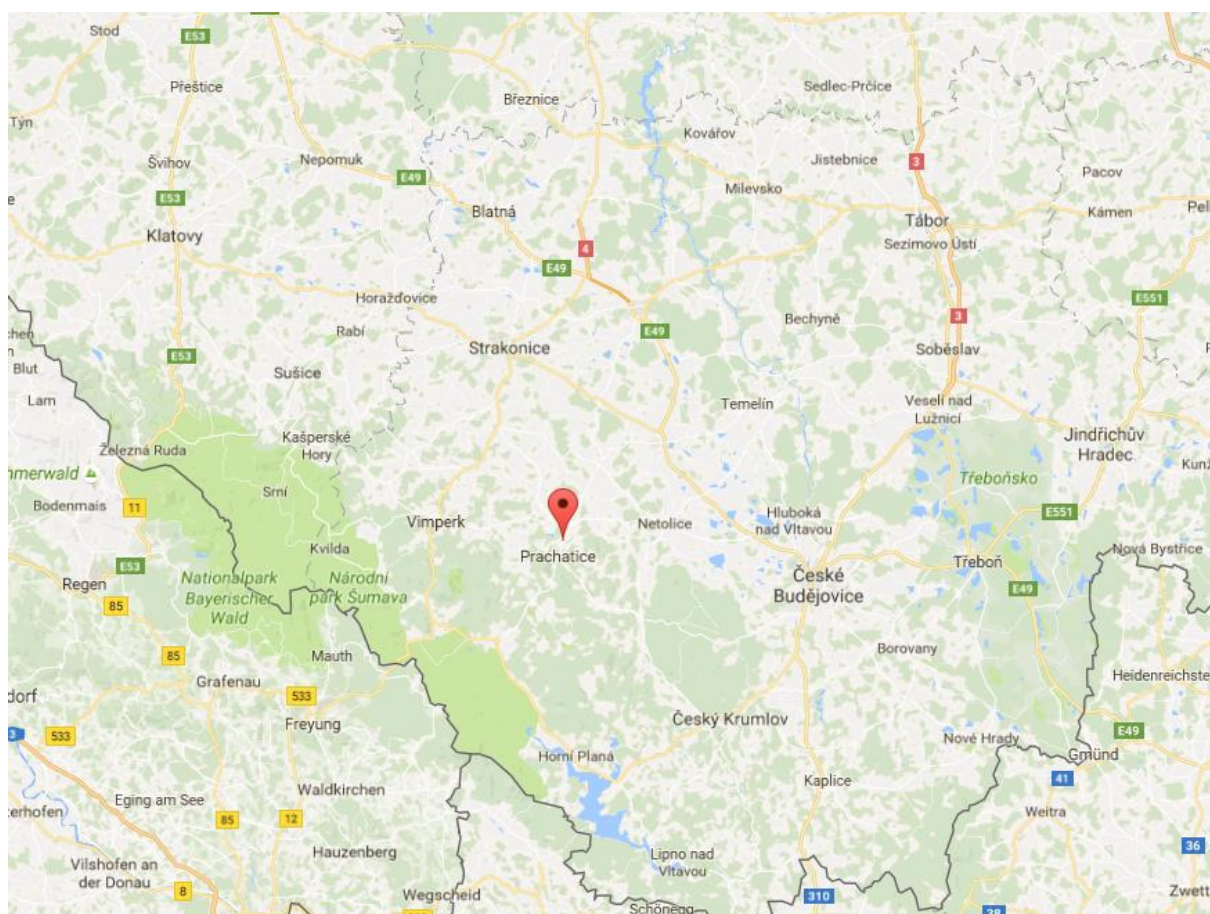
Zemědělský objekt je momentálně využíváno pro chov skotu (cca 40 ovcí). Dříve byla budova využívána pro chov koní, krav a prasat. Vnitřní prostor budovy jsou flexibilní pro přestavbu s téměř nulovými náklady pro jakýkoliv druh hospodářských zvířat.

3 Lokalita

3.1 Popis polohy

Komplex se nachází ve vesnici Ostrov, která je vzdálena 2 km od bývalého okresního města Prachatice. Město Prachatice je právem považováno za bránu Šumavy. Město se nachází 55 km od hraničního přechodu Strážný, které spojuje Šumavu s Bavorskem. V okruhu do 40 kilometrů se nachází historické město Český Krumlov, České Budějovice, Horská Kvilda, pře-hradní nádrž Lipno či Boubínský prales.

Přímo v Ostrově se nenachází žádný obchod ani školské zařízení. Dostupnost do města Prachatice je zajištěna autobusovou dopravou. V Prachaticích se nachází ZŠ, MŠ i VOŠ. Samozřejmě je řada obchodů a míst kulturního a sportovního vyžití (plavecký bazén, tenisové kurty, squashová hala, pingpongová hala, všesportovní haly, kino, divadlo, muzeum).



Obrázek 15: Výřez z map, zdroj: <https://www.google.cz/maps/place/Ostrov>

4 Studie příležitosti

4.1 STUDIE PŘÍLEŽITOSTI – ZPŮSOBY VYUŽITÍ ZEMĚDĚLSKO-UBYTOVACÍHO KOMPLEXU

4.1.1 Identifikační údaje o zpracovateli, zadavateli projektu, kontaktní osoby

Název projektu: Využití zemědělsko-ubytovacího komplexu
Zadavatel: Anna Lišková
Zpracovatel: David Liška
Charakter projektu: Rozhodnutí o optimální variantě způsobu využití
Místo: Ostrov, Prachatice, Jihočeský kraj
Datum zpracování: Prosinec 2016

Identifikační údaje o zadavateli:

Anna Lišková
Ostrov 2, Prachatice
383 01
Tel.: 724 946 504
Email: anna.liskova@seznam.cz
IČO: 26350870

Identifikační údaje o zpracovateli:

David Liška
K Říčanům 887, Praha 10 - Kolovraty
103 00
Tel.: 720 117 762
Email: liska@volny.cz

4.2 Vize budoucího projektu

Vize budoucího projektu je prosperující farma s možností ubytování. Cílem nebude pouze ekonomická stránka, ale i zvýšení povědomí o hospodářských zvířatech a propagace regionu jako takového.

Základní vizí projektu je vytvoření dlouhodobě prosperující farmy a ubytovacího zařízení.

Zisky, respektive příjmy budou pocházet ze třech základních oblastí. Půjde o příjmy z farmy (prodej zvířat – chov, maso), o příjmy z ubytování a přidružených služeb a příjmy ze státních dotací (dotace do zemědělství, regionální rozvoj, pro rozvoj podnikání).

Zadavatelé by též do budoucna rádi nabízeli další služby pro zvýšení návštěvnosti. Mezi ty nejzákladnější by patřily, možnost půjčení jízdního kola, možnost grilování ve venkovním krbu či zapůjčeném grilu, nabídka průvodcovských služeb a možnost zakoupení domácích bioproduktů (ovoce, zelenina, mléko, maso).

4.2.1 Varianta A

Varianta A předpokládá zvýšení ubytovacích kapacit se současným rozvojem farmy. Zvýšení ubytovacích kapacit s sebou ponese sice nejvyšší prvotní náklady avšak s předpokládanými nejvyššími zisky. Nutností také bude zaměstnání nové pracovní síly.

Současné ubytovací kapacity jsou jeden apartmán (2+1) s kapacitou 5 osob. Tato varianta bude počítat s rozšířením o pět dalších dvoulůžkových pokojů. Bude nutné počítat s náklady na jednu pracovní sílu na recepci a zároveň úklid pokojů.

4.2.2 Varianta B

Druhou variantou je zachování kapacit ubytování v současném stavu a zefektivňování hospodaření farmě.

Možný způsob utlumování ubytovacích služeb lze řešit dlouhodobým pronájmem, a to jak pro administrativní účely tak trvalé bydlení. Při dlouhodobém pronájmu dojde k zajištění trvalého příjmu, bohužel však k nevyužití potenciálu ubytovacích prostor.

Dlouhodobý pronájem sníží náklady na administrativu a poskytnou volný čas, který lze využít při hospodaření na farmě. Předpoklad je rozšíření chovu ovcí na 100 kusů (větší množství nemůže podle státních norem ve stavebním objektu našich rozměrů být chováno).

4.2.3 Varianta C

Jednou z krajních variant je prodej celého komplexu. Pro prodej existuje několik možností. Nejrychlejší variantou by byl prodej komplexu jako celku, avšak počet možných zákazníků je nižší. Při nižší poptávce musíme očekávat nižší cenu. Další z variant je prodat pozemky, chalupu a RD s hospodářským objektem odděleně. Předpoklad vyšší prodejní ceny, nutností je však sehnat tři kupce.

4.3 Cíle projektu

Určení cílů závisí na volbě budoucí vize projektu.

Mezi základní cíle projektu patří zvýšení ubytovacích kapacit, zvýšení využitelnosti ubytovacích kapacit, zvýšení povědomí o farmě a možnosti ubytování a zefektivnění podnikání na farmě.

4.3.1 Zvýšení ubytovacích kapacit

Momentálně je množství kapacit omezeno, pronajímané je celé podlaží rodinného domu bez ohledu na množství osob v něm ubytovaných (maximální kapacita je omezena na 6 osob).

Možností je rozdělení stávajícího podlaží na dvě samostatné jednotky se společným sociálním zařízením – relativně nákladná varianta při současném snížení komfortu ubytovaných osob.

Snazší a ekonomicky přijatelnější způsob bude zbudování nové ubytovací jednotky v chalupě.

4.3.2 Zvýšení využitelnosti ubytovacích kapacit

Momentální obsazenost, jak již bylo napsáno výše, je okolo 50 %. Naším cílem je dostat se nad 70 % se současným zvyšováním ubytovacích míst.

4.3.3 Zvýšení povědomí o farmě

Cílem je zvýšení návštěvnosti stránek farmy nad 300 osob měsíčně. Tímto by došlo dle našich odhadů ke 100 % obsazení kapacit minimálně v době prázdnin a státních svátků.

Způsoby, jakými bude této návštěvnosti dosaženo, bude blíže popsáno v kapitole Marketing.

Odhad proveden na základě dat z minulosti:

10 % návštěvníků stránek projeví zájem o ubytování

1/3 má zájem o ubytování ve volném termínu

Průměrná doba ubytování je 3 dny na jednu objednávku (bez ohledu na počet ubytovaných osob).

Výpočet:

$300 * 0,1 * 0,33 * 3 = 30$ dnů/měsíc

4.3.4 Zefektivnění podnikání

Jedním z našich hlavních cílů je zvýšení efektivity. V první řadě jde o efektivní způsob v provozování marketingu, který má sloužit ke zvýšení procentuální obsazenosti ubytovacích kapacit. V druhé řadě jde o zefektivnění činností prováděných svépomocí (úklid, opravy strojů, administrativa aj.). A na závěr jde o efektivní výběr dotací s přihlédnutím na snížení rizikovosti při jejich výběru. Výsledkem by měla být finanční podpora jako trvalý příjem do cash flow společnosti.

4.4 Kapitál, pracovníci a majetek potřebný k projektu

4.4.1 Kapitál

V případě varianty, která počítá s rozšiřováním ubytování je předpokládána minimální výše investice 1 400 000 Kč (odhad zpracován na základě jednoduchého propočtu), která by byla částečně uhrazena formou dotace (minimálně 50%) a zbytek by byl kryt pomocí bankovního úvěru.

Rekonstruovány nebo vyměněny budou:

Vnitřní prostory – celková rekonstrukce (rozvody, vstupy, omítky, podlahy, stropy)

Fasáda – zateplení

Výplně otvorů

4.4.2 Pracovníci

Požadavky na nové pracovníky:

- a) Pracovní síla při rozšiřování ubytování

Věk min. 18 let

Slušné vystupování

Přátelský přístup

Řidičský průkaz skupiny B – aktivní řidič

Výhodou:

Znalost cizího jazyka (němčina, angličtina)

Zkušenosti na obdobné pozici

Náplní práce bude komunikace se zákazníky, správa webových stránek, úklid pokojů

Předpokládaná mzda 22 000 Kč měsíčně

b) Pracovní síla na farmu

Věk min. 18 let

Řidičský průkaz skupiny B a T – aktivní řidič

Výhodou:

Vzdělání v oboru zootechnik či opravář zemědělských strojů

Zkušenosti na obdobné pozici

Náplní práce bude vše spojené s chodem farmy

Předpokládaná mzda 22 000 Kč měsíčně

4.4.3 Varianty nevyžadující nový kapitál, pracovníky ani majetek

Varianta „C“ předpokládá s kompletním prodejem nemovitostí včetně skotu. Jediným nákladem, který se zde nachází, je náklad na realitní kancelář, která bude prodej realizovat.

4.4.4 Varianty vyžadující nový kapitál, pracovníky a majetek

Jak varianta A, tak varianta B potřebují kapitál.

Variantou „A“ jsou vyžadovány náklady na rekonstrukci chalupy a vnitřní vybavení. Nesmí se též zapomenout na náklady spojené s tvorbou a správou webových stránek. Tato varianta vyžaduje jednoho nového zaměstnance pro ubytování (úklid, komunikace s klienty)

Varianta „B“ vyžaduje náklady na rozvoj farmy – částečný nákup zvířectva (zbytek bude pořízen sníženým prodejem na začátku projektu), úprava skladovacích prostor, nákup strojů. I v této variantě je potřeba přijetí jednoho zaměstnance na farmu. Jeho úkolem bude obstarávání kompletního chodu farmy.

4.5 Analýza trhu

4.5.1 Popis trhu

Trh, pokud jde o nabídky ubytování, je v Prachaticích téměř zahlcen, proto je naším cílem zvýšení povědomí o možnosti navštívení farmy, a tedy získat konkurenční výhody.

V Prachaticích a jejich nejbližším okolí se nachází 9 hotelů, penzionů či ubytování v soukromí s cenou od 200 do 800 Kč/osoba/noc. Některé místní hotely mají ve svých komplexech umístěny prostory na squash, bowling, vinárny a restaurační zařízení. Naším cílem není dělat konkurenci těmto zařízením a cílit na náročné zákazníky.

4.5.2 Analýza lokality

Prachatice jsou bývalým okresním městem s 11 250 obyvateli a rozlohou 38,9 km². Nacházejí se v Šumavském podhůří a bývají často označovány jako brána Šumavy. Vznik první osady v místě dnešního města je datován do 11. století. V době druhé světové války se staly Prachatice pohraničním sudetským městem, které připadlo Německu. Od roku 1981 je ve městě zřízena Městská památková rezervace. V centru města se nacházejí budovy z konce 14. století.

Jak již bylo zmíněno výše, trh s ubytováním v Prachaticích a jeho okolí je téměř zahlcen. Konkurenční výhodou tohoto projektu je nabídka ubytování rozšířená o agroturistiku, která může mít velký podíl při rozhodování o volbě ubytování potenciálních zákazníků. Ve zkoumaném okolí (do 30 km) se nachází pouze jeden projekt, který může být přímou konkurencí.

4.5.3 Potenciální zákazníci

Současní zákazníci jsou lidé dojíždějící na krátkodobé práce do Prachatic, lidé navštěvující jednorázové akce v Prachaticích (Slavnosti Zlaté stezky, koncerty, závody atd.).

Cílem je zachování těchto zákazníků se současným získáváním nových. Bude cíleno na rodiny s dětmi, cyklisty a zahraniční pracovníky. Spoluprací s portály, které se za zaměřují na

zprostředkovávání ubytování je očekáváno částečné získávání klientely z německého a rakouského pohraničí.

4.5.4 Analýza konkurence

V kapitole analýza konkurence budou stručně popsány konkurenční ubytovací zařízení a budou porovnávány s naším ubytováním. Nejvíce se budeme zaměřovat na lokalitu, cenu a poskytované služby.

Ubytování v soukromí Anna Lišková

Ubytování je momentálně omezeno na krátkodobý pronájem bytové jednotky 2+1 (v případě větší výpravy lze rozšířit o jeden pokoj na 3+1).

Cena je závislá na počtu osob. Ubytování je nabízeno 1 – 5 osobám z cenou od 180 Kč do 800 Kč za osobu (180 Kč při plné obsazenosti 5 osobami). V současnosti je nabídka rozšiřována o zapůjčení kol a běžkařského vybavení.

Hotel Park

Hotel Park je prezentován jako turistická ubytovna zaměřující se na nenáročné turisty a sezónní dělníky. V hotelu se nachází 44 pokojů se 2-4 lůžky (celkem cca 100 lůžek) s vlastním sociálním zařízením. V hotelu je umístěna jedna kuchyňka pro celé patro. Součástí hotelu je i restaurační zařízení.

Lokalita: centrum Prachatic

Cena: od 250 Kč za osobu

Výhody: cena, levná strava, parkování zdarma

Nevýhody: nečistota, špatná úroveň jídla, hluk

Turistická ubytovna Hubertus

Turistická ubytovna Hubertus cílí na nenáročné zákazníky hledající levné ubytování. V ubytovně se nachází 2-4 lůžkové pokoje s celkovou kapacitou 25 lůžek. Součástí ubytovny je restaurační zařízení.

Lokalita: centrum Prachatic

Cena: od 200 Kč/osobu (při delším ubytování a plné obsazenost pokoje)

Výhody: cena, levná strava

Nevýhody: hluk (součástí ubytovny je herna i bar), staré vybavení

Ubytování U Gajdošů

Ubytování U Gajdošů nabízí pronájem jednoho dvoulůžkového pokoje s vlastní kuchyňkou a sociálním zařízením.

Lokalita: okraj Prachatic

Cena: 1 osoba – 350 Kč/den, 2 osoby – 650 Kč/den, 3 osoby – 850 Kč/den (2 osoby + přistýlka)

Výhody: soukromí, parkování zdarma

Nevýhody: bez služeb, malé kapacity

Ubytování Albatros

Ubytování v hotelu Albatros cílí na náročné klienty vyžadující k ubytování i nadstandardní služby. V hotelu se nachází celkem 81 lůžek rozdělených do 1-4 lůžkových pokojů. Součástí zařízení je restaurace, bowling, sauna, vířivka a jiné.

Lokalita: okraj Prachatic (1 km do centra)

Cena: od 470 do 890 Kč/osobu/den

Výhody: velké množství služeb, dobré jídlo, čistota

Nevýhody: mimo historické centrum, vyšší cena

Hotel Parkán

Hotel Parkán má kapacitu 48 lůžek rozdělených do 1-4 lůžkových pokojů. Tento hotel bude zajímat všechny, kteří chtějí bydlet v samém centru historického jádra města Prachatic. Součástí hotelu je restaurační zařízení a cukrárna.

Lokalita: centrum Prachatic

Cena: od 400 – 690 Kč/osobu/den

Výhody: lokalita

Nevýhody: cena, nedostatek míst k parkování

Fonka komplex

Fonka komplex nabízí k pronájmu jeden dvoulůžkový pokoj na okraji Prachatic.

Lokalita: okraj Prachatic

Cena: od 513 do 789 Kč/osobu/den

Výhody: soukromí, nové vybavení

Nevýhody: nevaří se, cena, vzdálenost od centra

Penzion Harmonie

Penzion Harmonie leží uprostřed lesů nedaleko Prachatic. Nabízí celkem 21 lůžek rozdělených do 1-3 lůžkových pokojů. Součástí penzionu restaurační zařízení, finská sauna, vířivka a provádění masáží.

Lokalita: Rohanov (10 km od Prachatic)

Cena: 460 Kč/osobu/den

Výhody: klidné prostředí, dostatek služeb, parkovací místa, čistota

Nevýhody: cena

Penzion Jitřenka

V penzionu Jitřenka je nabízeno 30 lůžek rozdělených do pokojů po 3,4 a 6. Penzion Jitřenka cílí na nenáročné zákazníky.

Lokalita: okraj Prachatic

Cena: od 200 Kč/osobu/den

Výhody: cena, parkovací místa

Nevýhody: vzdálenost od centra, starší vybavení, společné sociální zařízení pro celý penzion

Penzion Prachatice

V penzionu Prachatice se nachází 22 lůžek rozdělených do pokojů po 2,3,4 a 6 lůžcích. Součástí penzionu je restaurační zařízení.

Lokalita: centrum města

Cena: 450 Kč/osoba/den

Výhody: čistota

Nevýhody: cena

Farma Mošna

Farma Mošna nabízí 6 dvoulůžkových pokojů v obci Zbytiny, vzdálených od Prachatic 10 kilometrů. Farma nabízí kromě ubytování i setkání zákazníků s hospodářskými zvířaty (ovce, kozy, krávy, koně). Součástí služeb na farmě jsou masáže, vířivka, zapůjčení kol a běžkařského vybavení.

Lokalita: Obec Zbytiny

Cena: 450-500 Kč/osobu/den

Výhody: množství služeb, kontakt s hospodářskými zvířaty

Nevýhody: cena

4.6 Hrubé ekonomické propočty

4.6.1 Varianta A

Varianta A počítá s rozšířením ubytovacích kapacit do chalupy. Aby mohlo dojít k tomuto rozšíření, musí dojít v první řadě k vyklizení vnitřních prostor ve 2.NP (momentálně slouží jako sklad). V druhé řadě musí dojít k celkové rekonstrukci, která bude zahájena demontážemi a bouracími pracemi. Demontována bude část dřevěné fasády, prkenný strop a výplně otvorů. Do bouracích prací bude zahrnuto vybourání finálních vrstev podlah a dělicích zděných příček. Po demontáži a bouracích pracích bude osazen nový kotel na tuhá paliva, budou namontovány sádkartonové příčky a část demontované fasády, provedena stropní konstrukce a výmalba SDK, osazeny nové výplně otvorů, provedeny kompletní rozvody ZTI a UT, bude namontována kuchyňská linka osazena spotřebiči a osazena sanita do koupelny a WC. Vnitřní vybavení bude dodáváno společně s probíhajícími zateplovacími pracemi.

Jednorázové náklady na tuto variantu budou převážně na rekonstrukci.

Provozní náklady budou tvořeny náklady na mzdy, energie, tvorbu a údržbu webových stránek a náklady na marketing.

Jednorázové příjmy budou pocházet z dotací na výměnu tepelného zdroje, zateplení a výměnu výplní otvorů z programu Zelená úsporám. Dlouhodobé příjmy budou pocházet z ubytování, u kterého je počítáno se 60% obsazeností. Úroková míra pro půjčku do 1,5 milionu korun je 6%.

Možnost návštěvy hřebčína bude bezúplatně řešena spoluprací s místním chovatel koní.

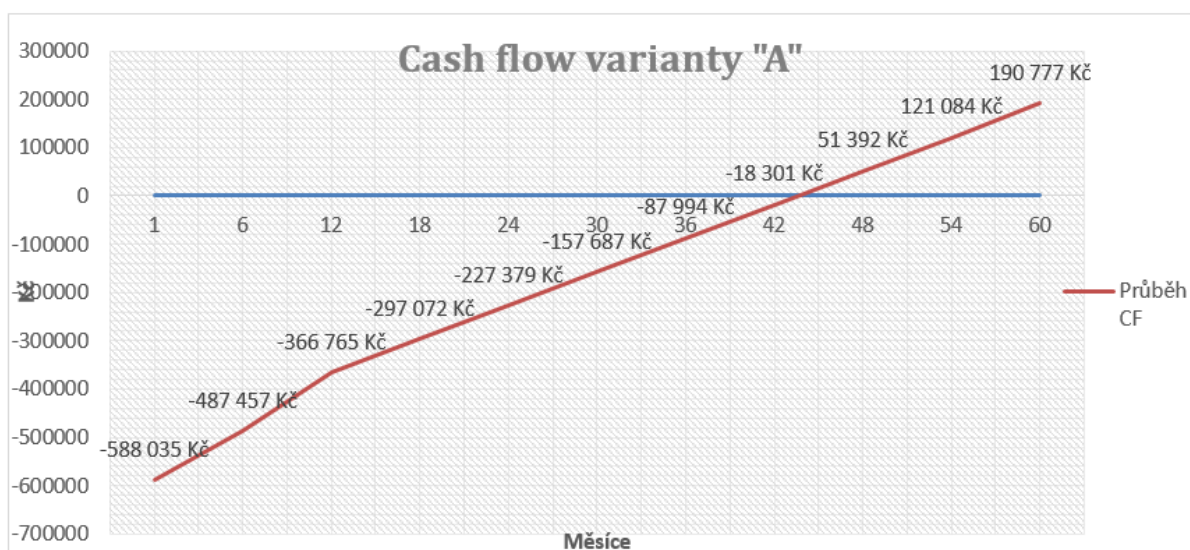
Hrubý rozpočet	
úklid 150 m ²	7 000 Kč
bourací práce	
příčky 150 m ²	10 000 Kč
finální vrstvy podlah (dlažba, linoleum)	5 000 Kč
demontáže	
okna 8 ks	4 000 Kč
dveře 4 ks	4 000 Kč
prkenné fasády 300 m ²	30 000 Kč
prkenný strop 100 m ²	10 000 Kč
nové konstrukce	
kotel	18 500 Kč
rozvody UT, ZTI	62 100 Kč
finální vrstvy podlah (dlažba) 200 m ²	30 200 Kč
SDK příčky 300 m ²	140 000 Kč
stropní konstrukce 100 m ²	50 000 Kč
konstrukce fasády 300 m ²	210 000 Kč
malba	15 000 Kč
okna 10 ks	20 000 Kč
dveře 10 ks	30 000 Kč
zateplení fasády 803 m ²	716 000 Kč
kuchyňka	60 000 Kč
vnitřní vybavení	110 000 Kč
ostatní	
webové stránky	15 000 Kč
Σ	1 536 800 Kč

Tabulka 13:Rozpočet na rekonstrukci chalupy, zdroj: vlastní zpracování

Dotace z programu Zelená úsporám bude čerpána v celkové výši 443 500 Kč. Jedná se o maximální výši dotace, která je vypočtena jako 50% z nákladů zateplení fasády, výměnu oken a vstupních dveří, výměnu kotle, zateplení stropní konstrukce a zateplovacího systému nově realizované části fasády. Dotace z podpory pro agroturistiku je vypočtena ve výši 485 150 Kč (45% z uznatelných nákladů).

Dlouhodobé náklady a příjmy	
Náklady	
Úvěr ve výši 608 150 Kč (úrok 6 %)	11 757 Kč
Z farmy	
Energie	1 000 Kč
Pohonné hmoty	1 200 Kč
Krmivo	2 000 Kč
Z ubytování	
Energie	4 000 Kč
Nové vybavení	2 000 Kč
Opravy	2 000 Kč
Náklady na zaměstnance	27 000 Kč
Příjmy	
Z farmy	
Prodej přebytků	1 000 Kč
Dotace	3 128 Kč
Prodej ovcí	4 800 Kč
Z ubytování	
Ubytování	37 450 Kč
Doplňkové služby	2 000 Kč
Σ v prvním roce po zdanění	16 545 Kč
Σ po prvním roce po zdanění	8 045 Kč

Tabulka 14: Soupis dlouhodobých nákladů a příjmů, zdroj: vlastní zpracování



Graf 1: Průběh CF u varianty A, zdroj: vlastní zpracování

Vysvětlení grafu:

Počáteční investice ve výši 1 536 800 bude hrazena částečně z vlastních zdrojů (928 650 Kč) a zbytek bude hrazen pomocí bankovního úvěru. Vlastní zdroje budou splaceny zadavateli pomocí poskytnuté dotace na zateplení a podporu agroturistiky. V prvních 12 měsících budou čerpány dotace na pracovní sílu z Úřadu práce. Půjčka bude poskytnuta na 5 let s úrokovou mírou 6% ročně. Předpokládaná návratnost investice je při této variantě 43 měsíců.

4.6.2 Varianta B

Obsahem této varianty je rozšíření farmy na počet 100 kusů zvířat. Bude zakoupeno 15 kusů, o zbylých 35 kusů bude farma rozšířena sníženým prodejem v následujícím období.

Dalším jednorázovým nákladem bude nákup strojů, úprava vnitřního rozložení zemědělského objektu a výstavba nové pergoly na pastvině. Mezi dlouhodobé náklady patří náklady na pracovní sílu, na krmivo, očkování, pohonné hmoty, energie a náklady na splátky úvěru. Při rozšíření stavu na 100 kusů bude potřeba rozšířit množství využívaných pozemků. Zadavatel studie je majitelem sousedních pozemků, které budou převedeny bezúplatně do tohoto projektu. Mezi příjmy patří prodej ovcí a státní dotace.

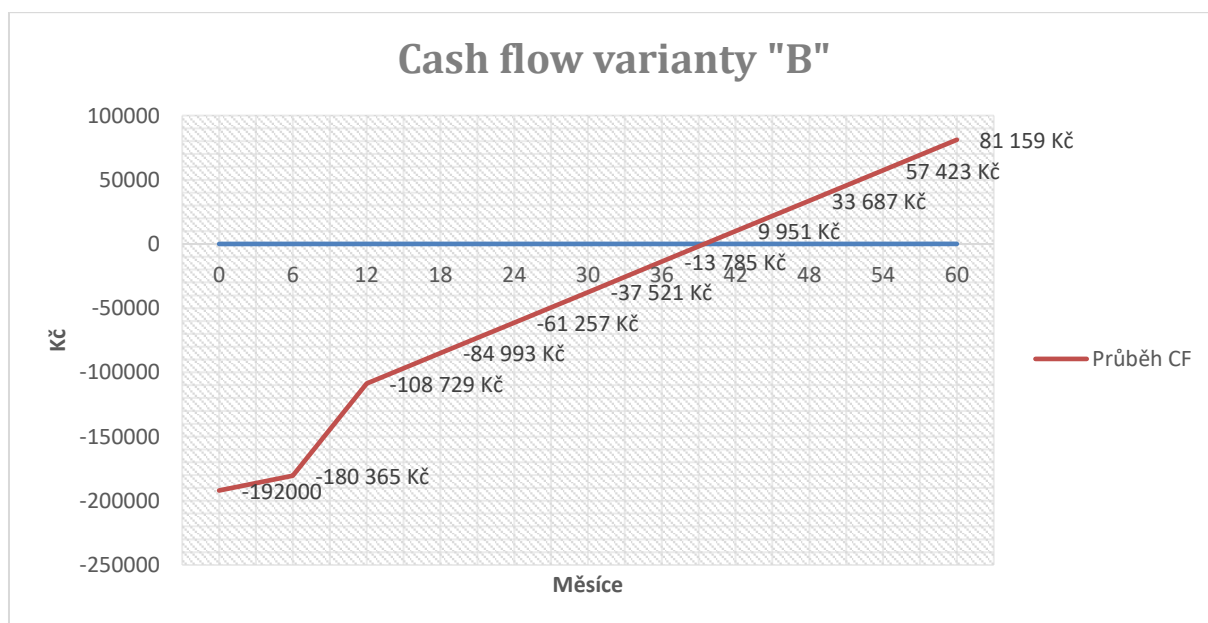
Investice bude hrazena úvěrem od fyzické osoby, která bude splacena v 60 měsíční splátkách s úrokovou mírou 6%. Jako pracovní síla bude najata osoba z Úřadu práce, za kterou bude v prvním roce částečně hradit náklady úřad práce.

Náklady - jednorázové	
Nákup zvířat (15 ks)	12 000 Kč
Stavební úpravy	
Úprava zemědělského stavení	70 000 Kč
Nová pergola	40 000 Kč
Nákup pozemků	0 Kč
Nákup drobných zemědělských strojů a zařízení	70 000 Kč
Σ	192 000 Kč

Tabulka 15: Investiční náklady pro variantu B, zdroj: vlastní zpracování

Dlouhodobé náklady a příjmy	
Náklady	
Z farmy	
Úvěr ve výši 192 000 Kč (úrok 6%)	3 711 Kč
Náklady na zaměstnance	28 000 Kč
Energie	1 000 Kč
Pohonné hmoty	2 000 Kč
Krmivo	1 800 Kč
Z ubytování	
Energie	2 000 Kč
Nové vybavení	1 000 Kč
Opravy strojů	2 000 Kč
Příjmy	
Z farmy	
Prodej přebytků	3 000 Kč
Dotace	6 256 Kč
Prodej ovcí	16 000 Kč
Z ubytování	
Ubytování	14 000 Kč
Doplňkové služby	2 500 Kč
Σ v prvním půl roce po zdanění	1 939 Kč
Σ do konce prvního roku po zdanění	11 939 Kč
Σ po prvním roce po zdanění	4 308 Kč

Tabulka 16: Soupis dlouhodobých nákladů a příjmů, zdroj: vlastní zpracování



Graf 2: Průběh CF u varianty B, zdroj: vlastní zpracování

Vysvětlení grafu:

Počáteční investice 192 000 Kč, po 6 měsících dojde k naplnění požadovaného stavu skotu.

Po 12 měsících skončí doba, po kterou dochází k dotování zaměstnance ze strany státu (10 000 Kč/měsíc). Po 5 letech od rozhodnutí o volbě této varianty dle výpočtů bude vygenerován celkový zisk 81 159 Kč.

4.6.3 Varianta C

Varianta C počítá s kompletním prodejem nemovitostí včetně hospodářských zvířat. Do finanční bilance na straně příjmů byly zahrnuty příjmy z prodeje nemovitosti a hospodářských zvířat. Předpokládaný příjem z prodeje nemovitostí byl určen výpočtem za pomoci tržních metod a předpokládaný příjem z prodeje skotu byl vypočten z průměrných prodejních cen na Prachaticku. Předpokládané náklady vycházejí z předběžně zjišťovaného podílu realitní kanceláře na prodeji.

Oceňovaný komplex

	Předpokládaná hodnota k datu ocenění
RD	3 880 000 Kč
Chalupa	450 000 Kč
Zemědělský objekt	3 000 000 Kč
Pozemky	610 000 Kč
Σ	7 940 000 Kč

Tabulka 17: Souhrn zjištěné hodnoty nemovitostí, zdroj: vlastní zpracování

Finanční bilance

Očekávané příjmy	
Prodej nemovitostí	7 940 000 Kč
Prodej skotu (50 ks)	40 000 Kč
Očekávané náklady	
Náklady na realitní kancelář (4%)	317 600 Kč
Σ	7 580 000 Kč

Tabulka 18: Finanční bilance pro variantu C, zdroj: vlastní zpracování

4.7 Závěrečné zhodnocení ke studii příležitosti

Ve studii příležitosti bylo zjištěno, že všechny uvažované varianty při velmi hrubých propočtech vykazují pozitivní cash flow. Zdánlivě nejlépe vychází varianta „C“, která počítá s kompletním prodejem. Avšak při uvažování prodeje komplexu za cenu 7 580 000 Kč a uložení celého obnosu na termínovaný vklad vychází při úrokové sazbě 0,4 %¹⁹ roční úrok po zdanění pouze 257 800 Kč. Vzhledem k dlouhodobé udržitelnosti je optimální volba varianty „A“, která počítá se zachováním farmy pouze jako konkurenčního nástroje pro získávání klientů a rozvojem ubytování. Problémem jsou větší investiční náklady a velká rizika při případné neobsazenosti pokojů.

V rámci navazujícího projektu studie proveditelnosti nelze ani jednu z variant považovat za nevhodnou k dalšímu zkoumání.

¹⁹ Stavební spořitelna a hypoteční banka Wüstenrot; Spořicí účet zhodnocení až 1% [online], ©2017, [cit 4.12.2016], Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/sporeni/sporici-ucet>

5 Studie proveditelnosti

5.1 STUDIE PROVEDITELNOSTI – ZPŮSOBY VYUŽITÍ ZEMĚDĚL- SKO-UBYTOVACÍHO KOMPLEXU

5.1.1 Identifikační údaje o zpracovateli, zadavateli projektu, kontaktní osoby

Název projektu: Využití zemědělsko-ubytovacího komplexu
Zadavatel: Anna Lišková
Zpracovatel: David Liška
Charakter projektu: Rozhodnutí o optimální variantě způsobu využití
Místo: Ostrov, Prachatice, Jihočeský kraj
Datum zpracování: Prosinec 2016

Identifikační údaje o zadavateli:

Anna Lišková
Ostrov 2, Prachatice
383 01
Tel.: 724 946 504
Email: anna.liskova@seznam.cz
IČO: 26350870

Identifikační údaje o zpracovateli:

David Liška
K Říčanům 887, Praha 10 - Kolovraty
103 00
Tel.: 720 117 762
Email: liska@volny.cz

5.1.2 Stručný popis podstaty projektu a jeho etap

Varianta A

První a dle studie příležitosti nejreálnější varianta k budoucí realizaci počítá s vybudováním 5 pokojů v chalupě. Každý pokoj bude mít samostatné sociální zařízení. Předpokládaný rozměr pokoje 20 m². Kuchyňka bude společná pro všechny pokoje. Pokoje budou jednoduše, přesto moderně vybaveny skříněmi, televizní obrazovkou a postelemi. Samozřejmostí je připojení na Wifi.

Před samotným zahájením pronajímání bude potřeba celková rekonstrukce chalupy s předpokládanými náklady 1 516 800 Kč (viz. tabulka 14). Dle dnešní legislativy na podporu ekologie, udržitelnosti a snižování spotřeby energie lze v rámci programu Zelená úsporám dosáhnout na státní podporu ve výši 443 500 Kč a z programu Rozvoj venkova lze získat 485 150 Kč. Podpora bude čerpána na zateplení budovy, výměnu tepelného zdroje a výplní otvorů. Předpokladem je poskytnutí úvěru ve zbývajícím výši investice s úrokovou mírou 6% a splatností 5 let.

Při tomto rozšiřování bude potřeba najmout pracovní sílu, která bude přijata přes Úřad práce a bude na ni v prvních 12 měsících čerpána podpora z fondu Podpory zaměstnanosti.

Hospodaření na farmě bude sloužit pouze jako konkurenční výhoda pro zvyšování obsazenosti ubytování.

Přijatelná doba návratnosti investice je u této varianty v maximální délce 5 let.

Varianta B

Obsahem druhé varianty je zaměření se na zemědělskou činnost a nerozšiřování ubytovací kapacity. Je uvažováno se zachováním stávajících ubytovacích kapacit. Cílem je rozšíření chovu ovcí ze stávajících 50 ks na celkový počet 100 kusů, což je maximální povolený limit dle rozměrů zemědělského objektu. Prvotní investice bude sloužit na pokrytí nákladů na nákup částečného rozšíření chovu ovcí (15 ks), vybudování nové pergoly na pastvině, úpravu zemědělského objektu a nákup drobných zemědělských strojů a zařízení. Při celkovém rozšíření chovu na 100 kusů bude potřeba rozšířit pastviny, s náklady na toto rozšíření není uvažováno, jelikož zadavatel této studii je majitel pozemků navazujících na pozemky v současnosti využívané a je ochoten je bezúplatně převést do toho projektu.

V druhé fázi bude docházet k postupnému rozšiřování chovu snížením prodeje nových přírůstků, které bude probíhat až do naplnění celkového stavu 100 kusů.

Při této variantě je uvažováno s pracovní silou, která bude též přijata z Úřadu práce, a budou na ni čerpány státní dotace.

Hlavní příjmy u této varianty jsou prodej ovcí, zemědělských přebytků a z nabízení ubytování. Přijatelná doba návratnosti u této investice jsou 3 roky.

Varianta C

Tato varianta počítá s celkovým prodejem komplexu za minimální cenu 7 940 000 Kč (viz tabulka 20). Vzhledem k umístění příjezdových cest není příliš výhodné nabízet jednotlivé nemovitosti samostatně. U rodinného domu by muselo být u příjezdové cesty zřízeno věcné břemeno, které by snížilo kupní cenu nabízené nemovitosti. Existují dvě varianty prodeje. První variantou je prodej celého komplexu včetně hospodářských zvířat (cca 40 000 Kč). Druhou variantou je prodej RD a zemědělského stavení v první fázi a ve druhé prodej chalupy. U pozemků je předpoklad prodeje zájemci o zemědělské stavení, případně, jelikož nenavazují přímo na nemovitost, jdou prodat samostatně. Náklady na realitní kancelář jsou uvažovány v maximální výši 4% z prodejní ceny nemovité věci.

5.1.3 Analýza trhu a koncepce marketingu

5.1.3.1 Trh a konkurence

V blízkém okolí (do 10 km) se nachází zhruba 15 ubytovacích zařízení s celkovou kapacitou 350 lůžek. V této kapitole budou shrnuty největší konkurenti v oblasti ubytování s posouzením konkurenceschopnosti posuzovaného projektu. Hlavními kritérii pro porovnání s konkurencí bude cena, poskytované služby a dostupnost do centra města. Všechny porovnávané konkurenční podniky byly popsány v kapitole 4.5.4 Analýza konkurence.

V tabulce 19 jsou porovnávána jednotlivá kritéria pro posouzení konkurenčních podniků. Jednotlivým kritériím jsou přiděleny body podle váhy důležitosti. Cena – max. 5 bodů, poskytované služby – max. 3 body a vzdálenosti od centra Prachatic je ohodnocena maximálně 2 body.

Cena:

5 bodů – pod 200 Kč/osoba/den

4 body – pod 230 Kč/osoba/den

3 body – pod 250 Kč/osoba/den

2 body – pod 300 Kč/osoba/den

1 bod – pod 400 Kč/osoba/den

0 bodů – nad 400 Kč/osoba/den

Poskytované služby:

Za každou část z oblasti sportovního vyžití, poskytovaného stravování v místě ubytování a položky ostatní (parkování, připojení na Wifi...) se přiděluje 1 bod.

Vzdálenost od centra:

2 body – Umístění v centru města (500 m)

1 bod – Docházková vzdálenost (1000 m)

0 bodů – Dojezdová vzdálenost

Název	kapacity	cena	ohodnocení	poskytované služby	ohodnocení	vzdálenost od centra	ohodnocení	Σ
Ubytování Anna Lišková	15	200	5	ostatní	1	2 km	0	6
Hotel Park	100	250	3	stravování, ostatní	2	500 m	2	7
Turistická ubytovna Hubertus	25	200	5	stravování, ostatní	2	500 m	2	9
Ubytování U Gajdošů	3	350	1	x	0	1,2 km	0	1
Ubytování Albatros	81	470	0	sport, stravování, ostatní	3	900 m	1	4
Hotel Parkán	48	400	0	stravování, ostatní	2	200 m	2	4
Fonka komplex	2	513	0	ostatní	1	1,2 km	0	1
Penzion Harmonie	21	460	0	sport, stravování, ostatní	3	10 km	0	3
Penzion Jitřenka	30	200	5	ostatní	1	2 km	0	6
Penzion Prachatice	22	450	0	stravování, ostatní	2	300 m	2	4
Farma Mošna	12	450	0	sport, stravování, ostatní	3	10 km	0	3

Tabulka 19: Porovnávací tabulka konkurence v Prachaticích a blízkém okolí, zdroj: vlastní zpracování

Z výše přiložené tabulky vyplývá, že největší konkurencí tohoto projektu je Turistická ubytovna Hubertus. Avšak kvůli nízké kapacitě (25 lůžek) se není nutno znepokojovat. Mnohem větší konkurenční hrozbu představuje Hotel Park, který kvůli své kapacitě bude mít vždy možnost ubytovat nově příchozí. Jeho výhodou je umístění v docházkové vzdálenosti od centra Prachatic a možnost stravování v místě ubytování.

5.1.3.2 PEST analýza

Pomocí PEST analýzy se definují oblasti, jejichž změna by mohla mít dopad na podnik a bude odhadováno, k jakým změnám v těchto klíčových oblastech může dojít.

Politické faktory:

Daňová politika

V nejbližší době se nečeká zvyšování DPH na ubytování a s ním související služby. Za předpokladu, že by došlo ke zvýšení DPH, muselo by dojít k též úměrnému zvýšení ceny.

Legislativní politika

Dle zákona č. 112/2006 Sb. o evidenci tržeb, bude nutné od 1.12.2016 vykazovat tržby pomocí elektronické evidence tržeb, které budou jednotlivé platby v online režimu zasílány na Finanční úřad. Dojde tedy ke zvýšení vstupních nákladů do podnikání a vzniknou nároky na zaškolení zaměstnanců.

Ekonomické faktory:

Nezaměstnanost

Nezaměstnanost, respektive zaměstnanost má velký vliv na ochotu obyvatelstva utrácet.

V případě, že je člověk nezaměstnaný, tak dochází ke snižování výdajů. Výdaje na cestování (dovolené) patří mezi první, u nichž dochází k redukci.

Ceny vstupů

V případě zdržování cen vstupů (potravin, pohonných hmot, médií...) bude muset dojít k promítnutí tohoto zvýšení do cen ubytování.

Inflace

Inflace je provázaná s cenou vstupů, za předpokladu, že se sníží kupní síla peněz a dojde tím ke zvýšení ceny vstupů, bude muset proběhnout i zvýšení ceny ubytování.

Společenské faktory:

Vzdělanost zaměstnanců

Jejich jednání s lidmi a ochota můžou vést ke spokojenosti zákazníků a jejich opětovné návštěvě.

Životní styl

V dnešní době je součástí moderního životního stylu vracení se kořenům. Zpracovávaný projekt je přímo na tento styl navržen. Ubytování bude v jednoduchém stylu v souznění s přírodou. Možností bude návštěva hospodářství a projížďky na koních.

Technologické faktory:

Moderní vybavenost

Pokoje budou vybaveny televizní obrazovkou, samozřejmostí je bezdrátové připojení k internetu. Tyto věci jsou v dnešní době standardem pro takovýto typ ubytování, avšak jejich absence by mohl mít vliv na reference od zákazníků či zvažování návštěvy v budoucnu.

5.1.3.3 SWOT analýza

SWOT analýza popisuje silné a slabé stránky projektu a příležitosti a hrozby projektů.

Varianta A

Silné stránky

Nízká cena, klidné prostředí blízko města, individuální přístup, dobrá dostupnost a dostatek parkovacích ploch.

Slabé stránky

Omezené služby a omezená kapacita.

Příležitosti

Zahraniční klientela, možnost dalšího rozšíření.

Hrozby

Nízká obsazenost, nové legislativní překážky, vyšší daně.

Varianta B

Silné stránky

Znalost/zkušenosti s tímto typem podnikání.

Kontakty na odběratele.

Slabé stránky

Nízká ziskovost závislá na státních/evropských dotacích.

Příležitosti

Blízkost zahraničního trhu.

Hrozby

Redukce státních/evropských dotací.

Přenosné nemoci (nutnost vyhubení stáda).

Varianta C

Silné stránky

Komplex je vhodný pro hospodářství, ale i pro skladování zboží. Výhodou je dobré napojení na hlavní tahy.

Slabé stránky

Komplex nelze využít pro kamionovou dopravu (dobré napojení na hlavní tahy, avšak nemožnost otáčení kamióňů).

Příležitosti

Mezi příležitostmi lze zařadit rozdělení komplexu na menší úseky a tím maximalizovat prodejní cenu.

Hrozby

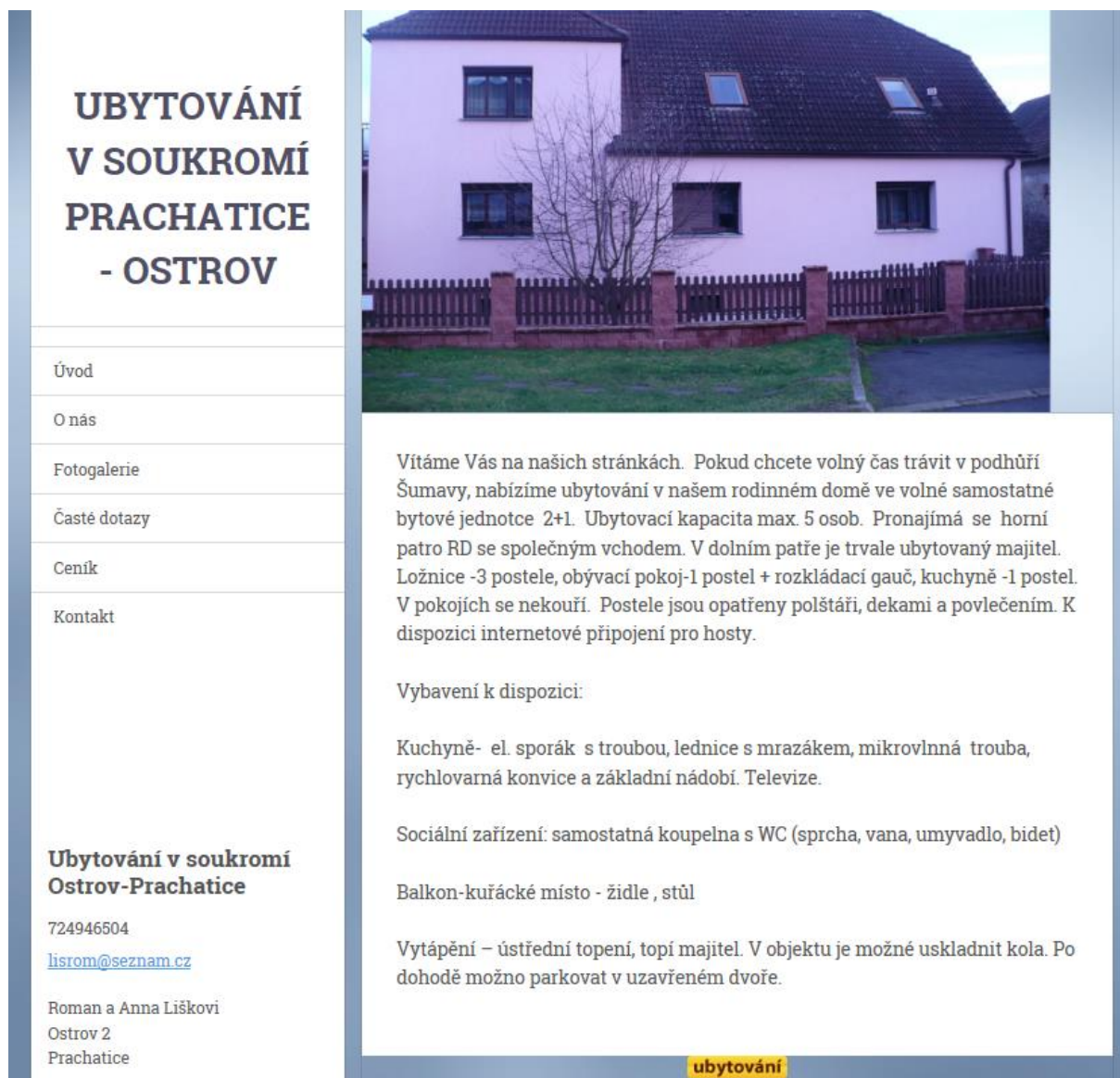
Mezi hlavní hrozby prodeje komplexu patří nenalezení vhodného kupce, zvýšení daní a legislativní překážky prodeje.

5.1.3.4 Webové stránky

Webové stránky jsou jedním ze základních prvků ke zvýšení návštěvnosti naší farmy a ubytovacího zařízení. Pomocí ostatních prvků marketingové strategie jako jsou letáky, facebookový profil, reklamní bannery, vyjadřování v diskuzích apod. dochází pouze k přilákání na naše webové stránky. Tyto stránky musí zaujmout na první pohled, vzbudit v návštěvníkovi zájem k návštěvě zařízení a poskytnout mu veškeré potřebné informace k jeho rozhodnutí o ubytování.

a) Současný stav

V současné době jsou webové stránky v amatérském provedení, u nichž nejsou některé záložky jako například „často kladené dotazy“ vůbec vyplněny. Pro vytváření těchto stránek byla použita předpřipravená šablona, což v samém důsledku vzbuzuje dojem nízké profesionality.



**UBYTOVÁNÍ
V SOUKROMÍ
PRACHATICE
- OSTROV**

Úvod
O nás
Fotogalerie
Časté dotazy
Ceník
Kontakt

**Ubytování v soukromí
Ostrov-Prachatice**

724946504
lisrom@seznam.cz

Roman a Anna Liškoví
Ostrov 2
Prachatice

Vítáme Vás na našich stránkách. Pokud chcete volný čas trávit v podhůří Šumavy, nabízíme ubytování v našem rodinném domě ve volné samostatné bytové jednotce 2+1. Ubytovací kapacita max. 5 osob. Pronajímá se horní patro RD se společným vchodem. V dolním patře je trvale ubytovaný majitel. Ložnice -3 postele, obývací pokoj-1 postel + rozkládací gauč, kuchyně -1 postel. V pokojích se nekouří. Postele jsou opatřeny polštáři, dekami a povlečením. K dispozici internetové připojení pro hosty.

Vybavení k dispozici:

Kuchyně- el. sporák s troubou, lednice s mrazákem, mikrovlnná trouba, rychlovarná konvice a základní nádobí. Televize.

Sociální zařízení: samostatná koupelna s WC (sprcha, vana, umyvadlo, bidet)

Balkon-kuřácké místo - židle , stůl

Vytápění – ústřední topení, topí majitel. V objektu je možné uskladnit kola. Po dohodě možno parkovat v uzavřeném dvoře.

ubytování

Obrázek 16: Výřez z webových stránek, zdroj: <http://anna-liskova.webnode.cz/>

b) Budoucí stav

Do budoucna je naplánováno vytvoření webové stránky od odborníka. Jelikož se nejedná o obsahově složité stránky, jsou předpokládány náklady do 15 000 Kč.

Základní požadavky na tvorbu webu:

1. Příjemný moderní vzhled odpovídající typu provozované činnosti (modrá, či zelená barva v kombinaci s bílou).
2. Tvorba menu – O nás, ceník, typy na výlet, reference, objednávky, kontaktní údaje a ankety.
 - a) O nás
Sekce O nás bude zaměřována na informace o majitelích zařízení, lokalitě, druhu ubytování a nabízených službách.
 - b) Ceník
V ceníku musí být jasně uvedeno, kolik zákazník zaplatí. Bude naprogramován formulář, který zákazník vyplní (od kdy do kdy bude probíhat ubytování, pro kolik osob a jaké služby zákazník využije) a okamžitě se dozví cílovou částku.
 - c) Typy na výlet
V této části budou popsány nejbližší turistické a pěší stezky s popisem jejich náročnosti.
 - d) Reference
Klientům bude po návštěvě zařízení dáována možnost vyjádřit své dojmy z uskutečněného pobytu.
 - e) Kontaktní údaje
V této sekci bude přesný popis polohy s odkazem na mapy a telefonické a emailové spojení.
 - f) Ankety
Pomocí anket budeme zjišťovat zpětnou vazbu a možnosti dalšího rozvoje.
3. Webhosting v ceně webových stránek.
4. Stránky budou provázány s facebookem.

5.1.3.4 Facebookový profil

Facebookový profil je jedna ze základních forem propagace moderní doby. Jednou z výhod facebookového profilu jsou nulové náklady na vytvoření, možnost vkládání souborů (ceníky, fotky), možnost vytvoření diskuze, vkládání referencí apod.

Profil na Facebooku má upoutat zákaznickovu pozornost. Musí být jasný a na první pohled zaujmout, vše podstatné bude k nalezení na webových stránkách.

Nutné odpovídat na dotazy zákazníků nejpozději do 24 hodin.

5.1.3.5 Další způsoby propagace

Mezi další způsoby marketingu patří propagace na stránkách s ubytováním a přispívání v diskuzích o ubytování. Mezi stránky, na kterých lze veřejně propagovat ubytování patří zejména rychle se rozvíjející portály Airbnb a Booking.com na kterých lze nabízet své volné kapacity. Tyto portály nepožadují žádnou vstupní částku, ale berou si provize z uskutečněného ubytování.

V českých poměrech je nejlepším portálem pro nabízení ubytování portál Slevomat, na kterém ale nemůže inzerovat každý a oproti ostatním portálům požaduje několikanásobné provize.

5.1.3.6 Letáky

Jejich distribuce se bude provádět v Praze na metru Strašnická a také jako roznos do poštovních schránek na Praze 10. V první řadě bude rozneseno zhruba 1 000 letáků pro prověření efektivity této propagace. Náklad na tisk 1000 kusů letáků formátu A5 je 1 500 Kč, roznos letáků zabere zhruba 6 hodin při nákladech na brigádníka 100 Kč/hod. Celkové náklady na roznos a vytvoření první várky letáků jsou tedy 2 100 Kč.

Aby bylo možné tuto formu propagace považovat za úspěšnou, bude nutné získat minimálně 4 nové klienty, s tím že alespoň 2 klienti se musí ubytovat na dva a více dní.

Ubytování na okraji

Šumavy



Pronájem pokoje na okraji Šumavy u města Prachatice. Majitelé se zabývají chovem ovcí.

- možnost navštívení farmy

V okolí se nachází spousta cyklostezek, historické město Prachatice, Boubínský prales, zámek Hluboká, město Husinec a spousta dalších zajímavostí.

Webové stránky: <http://anna-liskova.webnode.cz/>

Kontakt: lisrom@volny.cz; 720 117 762

Cena: od 180 Kč/osoba/den

Pro bližší informace navštivte naše webové stránky.

Budeme se těšit na Vaši návštěvu!

Obrázek 17: Leták připravovaný k propagaci ubytování, zdroj: vlastní zpracování

5.1.4 Lokalita projektu

Lokalita, ve které je umístěný tento komplex není omezující ani pro jeden typ z námi uvažovaných projektů. Velmi výhodné pro projekt, jehož účelem je rozšíření ubytovacích kapacit, je poloha nemovitostí. Vzdálenost do Českých Budějovic je 45 km, na Lipenskou přehradu 40 km, do Českého Krumlova 37 km a 60 km na hraniční přechod s Německem.

V případě realizace projektu rozšiřování hospodářství je výhodou velké množství podniků zpracujících masné výrobky včetně jatek a případně je možný -i prodej do zahraničí.

5.1.5 Management projektu a lidské zdroje (vlastníci a zaměstnanci)

Obsahem této kapitoly je podrobný popis práce zaměstnanců, požadavků na ně, obsahu práce a systému řízení.

Varianta A

Zaměstnanec pro provoz ubytovacího zařízení musí být plnoletý, bude vyžadována i práce v nočních hodinách. Minimální požadavek je znalost německého jazyka na komunikativní úrovni, anglický jazyk je výhodou. Požadavkem je proklientský přístup, ochota, slušné vystupování, čistý trestní rejstřík a řidičský průkaz skupiny B.

Obsahem práce bude obsluha recepce, zadávání rezervací zákazníků, úklidy pokojů a komunikačních prostor. Veškeré vykonávání činností bude podřízeno vedení majitelů komplexu.

Základní plat je stanoven na 22 000 Kč hrubého + variabilní motivační složka.

Varianta B

Zaměstnanec pro provoz farmy bude zaměstnán na plný úvazek. Jeho činností bude zajištění bezproblémového chodu farmy. Zejména se bude jednat o krmení zvířat, odvoz na jatka, sečení sena, opravy zemědělských strojů, sběr ovocných plodů, očkování zvířat a údržba farmy. Požadovaný je čistý trestní rejstřík, chuť pracovat a řidičský průkaz skupiny B a T. Vhodné pro zaměstnance s vyučením opravář zemědělských strojů. Předpokládaná mzda je 21 000 Kč měsíčně + variabilní motivační složka.

Varianta C

Prodej komplexu počítá se sjednáním služby u realitního makléře. Počítá se s náklady 4% z prodeje nemovitosti.

5.1.6 Zajištění investičního a oběžného majetku

Varianta A

Prvotní investice je 1 536 800 Kč (detailní rozpočet uveden v tabulce č. 14), po odečtení dotace ve výši 928 650 Kč je výše úvěru 608 250 Kč. Úvěr bude poskytnut s úrokovou mírou 6 % p.a. na dobu 60 měsíců.

Investice bude použita na demontáže (konstrukce fasády, okna, dveře, dřevěný strop...) a demolice (vnitřní příčky) při úpravě stávajících prostor, na nové konstrukce (fasáda, zateplení konstrukcí, okna, dveře..) a vnitřní vybavení (ZTI, UT, kuchyňka...).

Varianta B

Souhrnná investice ve výši 192 000 Kč by byla plně hrazena úvěrem na 60 měsíců s ročním úrokem 4 %. Investiční náklady jsou tvořeny náklady na nákup zvířat, zemědělských strojů, stavebními úpravami a výstavbou nové pergoly.

5.1.7 Harmonogram realizace projektu

Varianta A

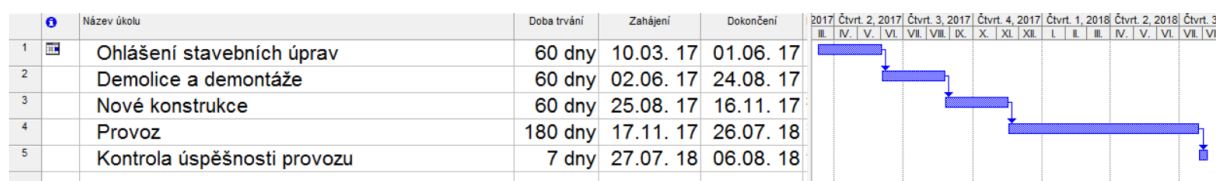
Ohlášení stavebních úprav (nebude zasahováno do nosných konstrukcí) – 2 měsíce

Demolice a demontáže – 2 měsíce,

Nové konstrukce – 2 měsíce,

Provoz

Po 6 měsících dojde ke kontrole úspěšnosti provozu.



Obrázek 18: Harmonogram pro variantu A, zpracováno v MS Project, zdroj: vlastní zpracování

Varianta B

Úprava stavebního objektu, stavba pergoly – 1 měsíc

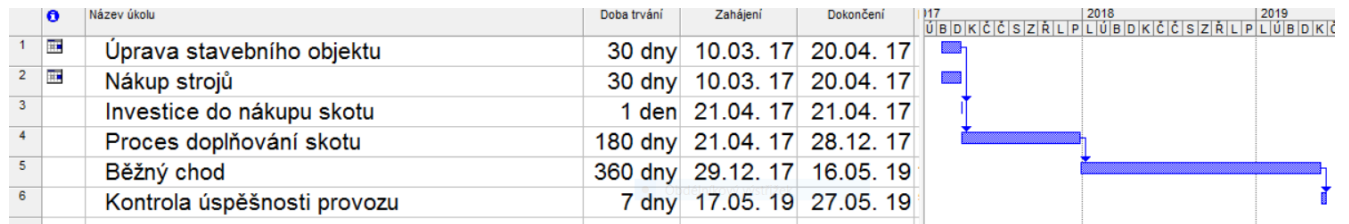
Nákup strojů – 1 měsíc

Investice nákup skotu

Proces doplňování stavu – 6 měsíců,

Běžný chod

Kontrola úspěšnosti provozu – po roce chodu.



Obrázek 19: Harmonogram pro variantu B, zpracováno v MS Project, zdroj: vlastní zpracování

Varianta C

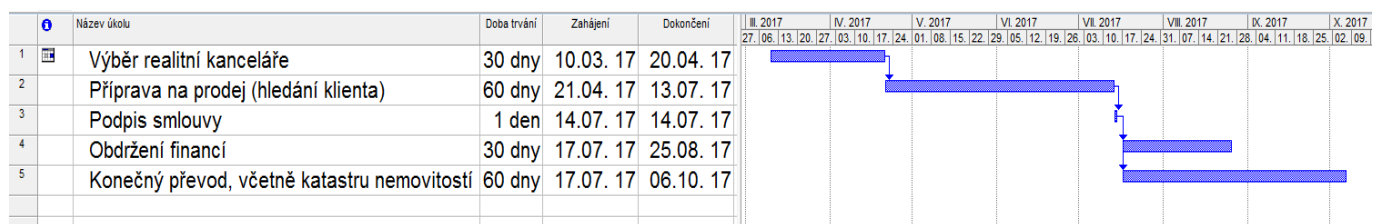
Výběr realitní kanceláře včetně podpisu exkluzivní smlouvy) – 1 měsíc,

Příprava na prodej (hledání klienta) – max. 2 měsíce,

Podpis smlouvy do 3 měsíců o rozhodnutí o prodeji,

Obdržení financí – do 30 dnů o podpisu smlouvy

Převedení v Katastru nemovitostí – 2 měsíce



Obrázek 20: Harmonogram pro variantu, zpracováno v MS Project, zdroj: vlastní zpracování

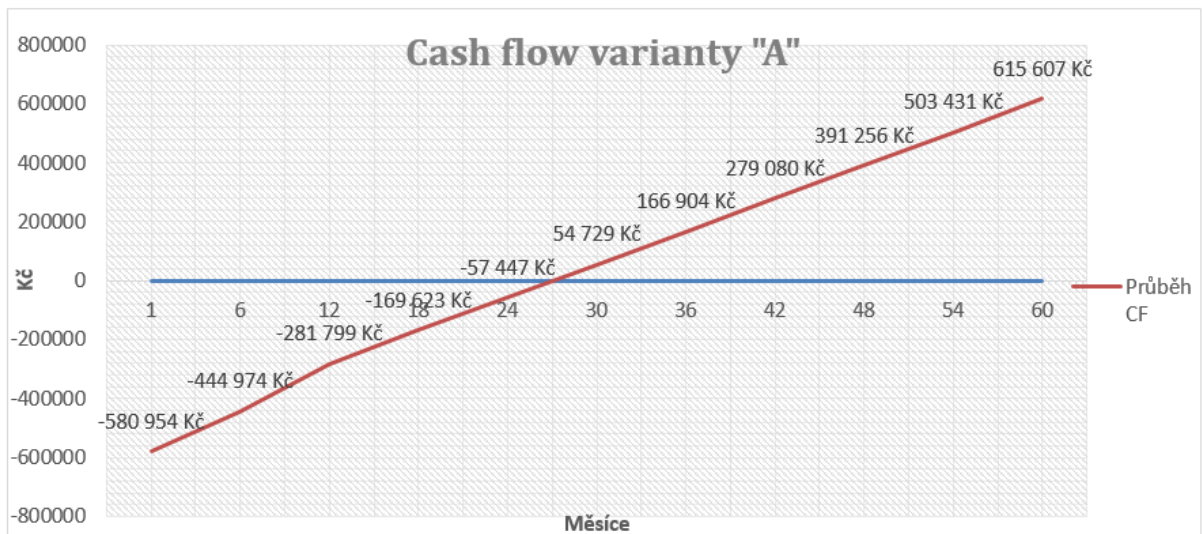
5.1.8 Finanční plán a analýza projektu

Varianta A

Cash flow

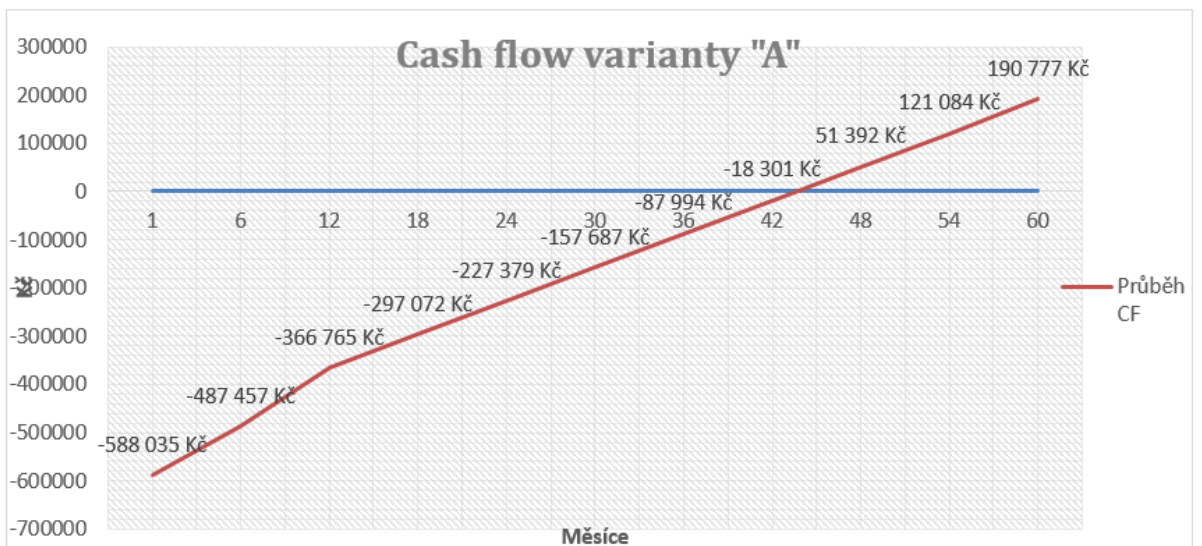
Výpočet Cash flow je proveden ne optimistickou, realistickou a pesimistickou variantu. Varianty byly nastaveny v ohledu na současné zaplnění kapacit konkurenčních podniků v okolí.

Pesimistická varianta počítá s 35% obsazeností kapacit, realistická s 50 % a optimistická se 60 %.



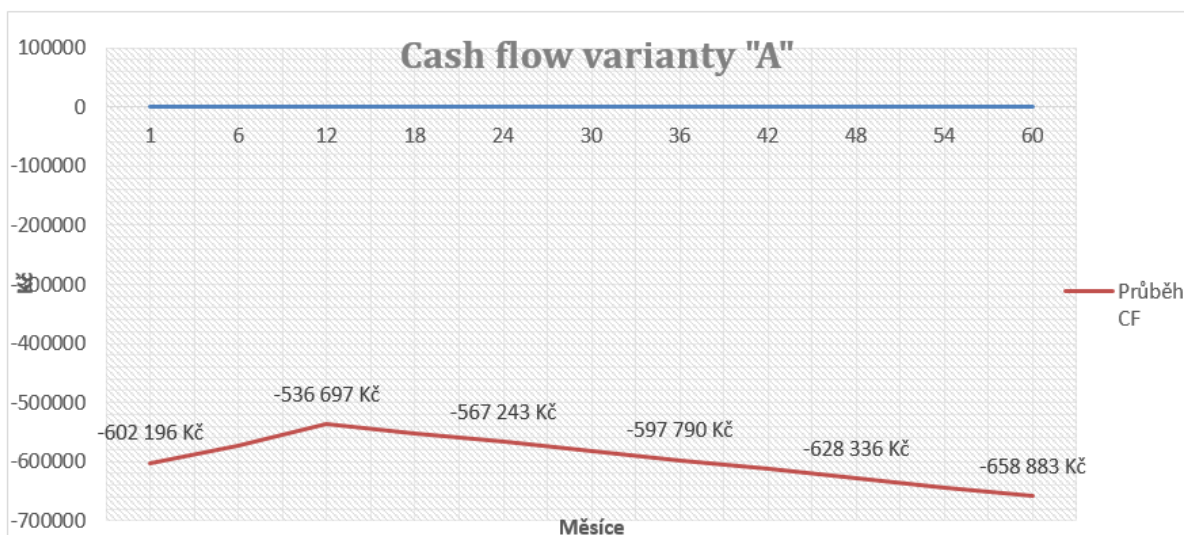
Graf 3: Optimistické CF u varianty A, zdroj: vlastní zpracování

U této varianty je návratnost investice v 26 měsíci. U optimistické varianty je počítáno s obsazeností 60 %. Tuto průměrnou obsazenost mají nejlepší podniky v okolí s vybudovanou stálou klientelou.



Graf 4: Realistické CF u varianty A, zdroj: vlastní zpracování

Návratnost investice je ve 43 měsíci. U realistické varianty je počítáno s obsazeností 50 % z důvodu velmi vysoké obsazenosti konkurenčních podniků.



Graf 5: Pesimistické CF u varianty A, zdroj: vlastní zpracování

U pesimistické varianty návratnost investice nenastane. Jediné období zisků je v době čerpání dotace na zaměstnance. Jedinou možností jak krátkodobě přečkat období nízké obsazenosti je najímání brigádníků a nezaměstnávání stálé pracovní síly. Počítáno je s obsazeností 30 %.

NPV

Čistá současná hodnota je spočítána pro realistickou variantu. Diskontní míra byla s ohledem na nízkou inflaci a úroky ze spořicíh úvěrů určena ve výši 2 %. Výpočet byl stanoven na 5-leté období.

Počítáno je podle vzorce:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Výsledná čistá současná hodnota po 5 letech:

Pesimistická varianta: - 670 339 Kč

Realistická varianta: 130 628 Kč

Optimistická varianta: 531 112 Kč

Již s ohledem na průběh cash flow se dalo dopředu předpovídat, že v případě, kdy nastane pesimistický scénář, nebude možné daný projekt dlouhodobě udržovat v provozu.

IRR

Výsledné vnitřní výnosové procento bylo vypočteno iterační metodou s přesností na jedno desetinné místo. U pesimistické varianty nebylo z důvodu záporného NPV nutno vnitřní výnosové procento počítat

Výsledné hodnoty:

Realistická varianta: 6,9 %

Optimistická varianta: 19,7 %

PI

Index ziskovosti je vypočten jako poměr diskontovaných příjmů a výdajů a kapitálových investic. Poměr vyšší než 1 udává vhodnost investice.

Výsledné hodnoty:

Optimistická varianta: 1,346

Realistická varianta: 1,085

Pesimistická varianta: 0,564

Bod zvratu

Počítán bude po prvním roce a po 5 letech kdy skončí splácení úvěr.

Po 1 roce (končí podpora na vznik pracovního místa)

Fixní náklady 59 592 Kč/měsíc

Fixní plánované příjmy z hospodářství 8 928 Kč/měsíc, z doplňkových služeb u ubytování – 2000 Kč/měsíc z pronajímání jednotky 2+1 – 16 000 Kč/měsíc (předpoklad pronajmutí 20 dní v měsíci

$$0=50957-(8\,928+2\,000+16\,000+400*x)$$

$$X=60,07$$

Pokoje musí být pronajaty minimálně na 61 dní v měsíci. V ubytovacím zařízení se bude nacházet 5 malých ubytovacích jednotek, což představuje 150 ubytovacích dní. Výsledná obsazenost musí být ve výši 40,7%.

Po 5 roce (ukončení splácení úvěru)

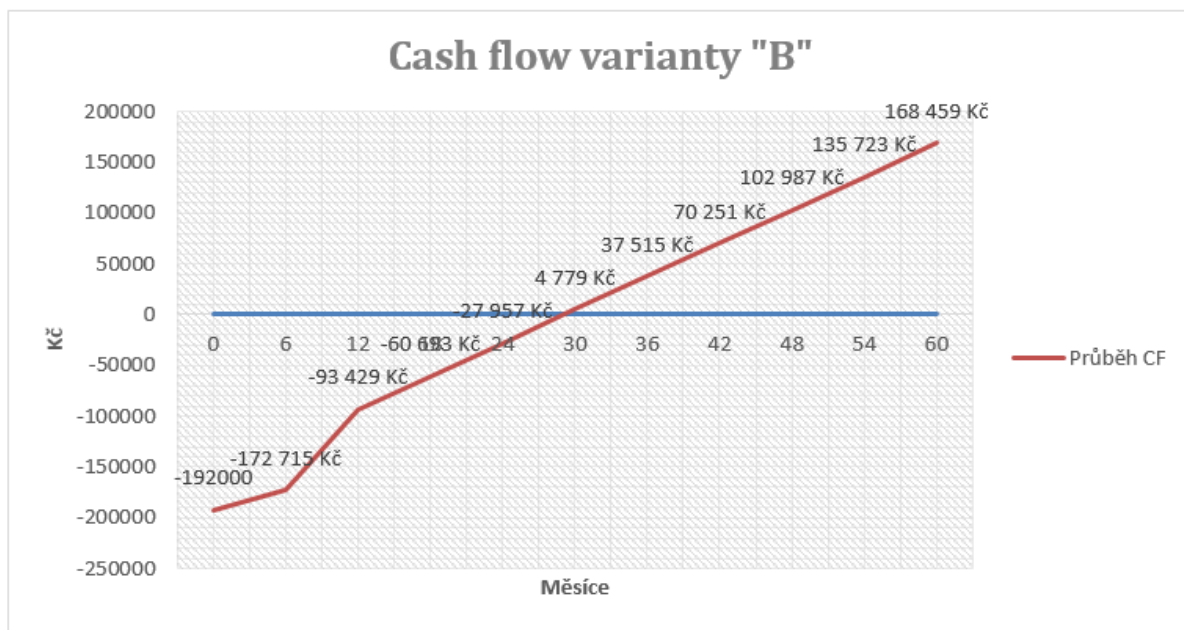
Fixní náklady – 39 200 Kč/měsíc

$$0=39\,200-(8\,928+2\,000+16\,000+400*x)$$

$$X=30,68$$

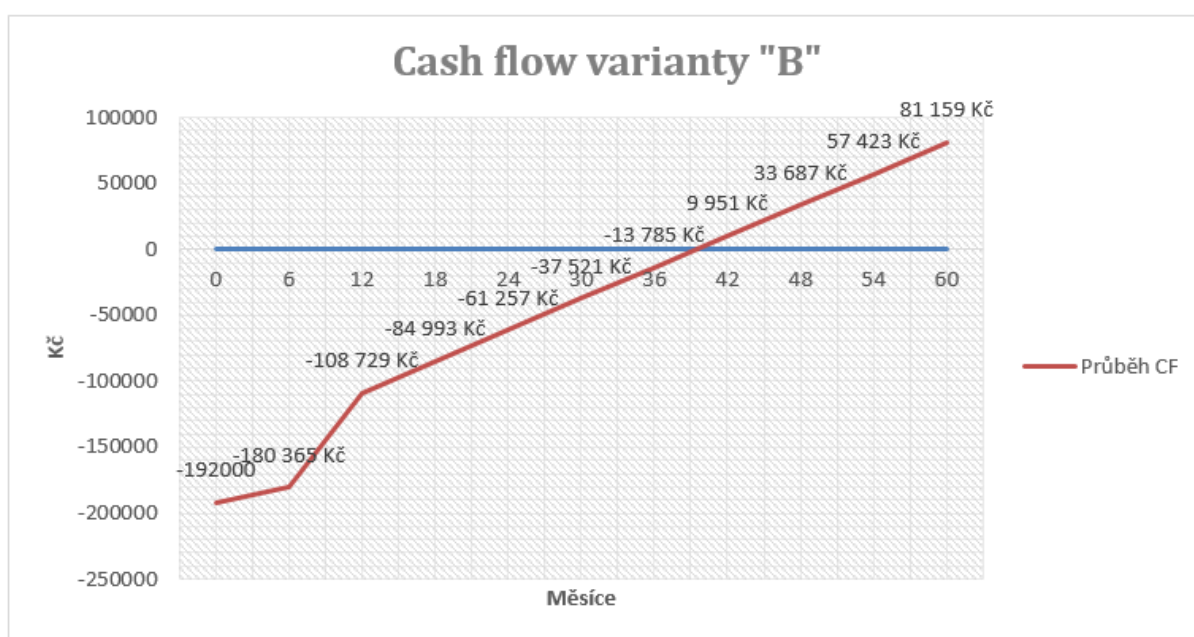
Obsazenost pokojů musí být minimálně 21

Varianta B



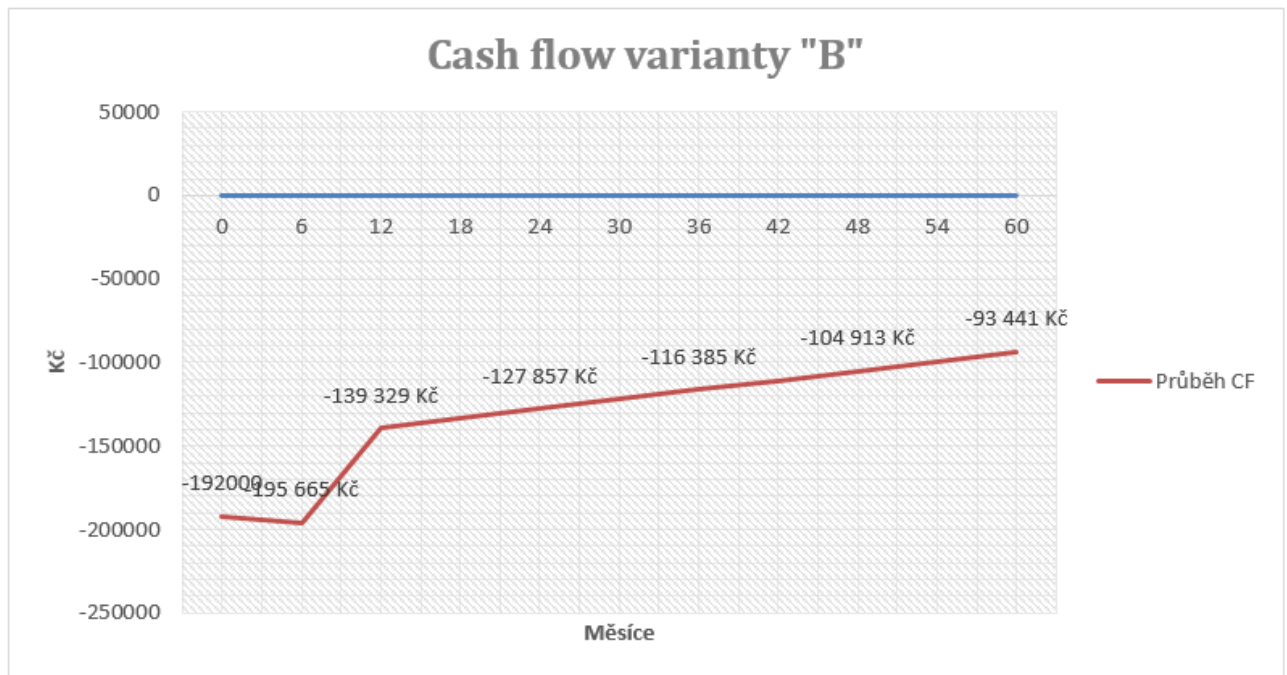
Graf 6: Optimistické CF u varianty B, zdroj: vlastní zpracování

Optimistická varianta počítá s prodejem přebytků ve výši 500 Kč/měsíc a prodejem 20 kusů skotu. Problém u této varianty není sehnání dostatečného množství zákazníků, ale spíš produkce takového množství. Návratnost investice u této varianty je 30 měsíců



Graf 7: Realistické CF u varianty B, zdroj: vlastní zpracování

Realistická varianta počítá s prodejem 17 kusů skotu měsíčně a prodejem přebytků (seno, kr-mivo, vlna) za 2 000 Kč měsíčně. Návratnost investice je ve 40 měsíci.



Graf 8: Pesimistické CF u varianty B, zdroj: vlastní zpracování

Pesimistická varianta počítá s prodejem přebytků ve výši 3 000 Kč/měsíčně a prodejem 13 kusů skotu měsíčně. Do 6 měsíce dochází ke ztrátě z důvodu doplňování stavu skotu, zisk do 12 měsíce je zajišťován dotacemi na zaměstnance ze strany Úřadu práce. Návratnost tohoto projektu nastane až po sledované době průběhu projektu.

NPV

Zvolená diskontní míra je 2 %.

Výsledná čistá současná hodnota po 5 letech:

Pesimistická varianta: -97 536 Kč

Realistická varianta: 66 845 Kč

Optimistická varianta: 149 050 Kč

Realistická varianta nepřináší závratné zisky, avšak v krátkodobém hledisku při rozjezdu podniku a získávání stále klientely nepřináší vysoké ekonomické ztráty, z tohoto důvodu může na prvním pohled po výpočtu NPV vypadat varianta B jako méně riziková.

IRR

Vnitřní výnosové procento bylo stejně jako u varianty A vypočteno pomocí interační metody. Pro pesimistickou variantu nebylo z důvodu záporného NPV počítáno.

Výsledné hodnoty:

Optimistická varianta: 27,9 %

Realistická varianta: 14,5 %

Vysoká výnosová procenta vycházejí z důvodu nízké investice, jelikož veškeré prostory jsou již majetkem realizátorů tohoto projektu a dají se bez větších úprav pro tento projekt použít.

PI

Výsledné hodnoty:

Optimistická varianta: 1,776

Realistická varianta: 1,348

Pesimistická varianta: 0,492

Bod zvratu

Fixní náklady po prvním roce jsou 37 800 Kč (do fixních nákladů byli zahrnuty i náklady částečně variabilní, které se v množství od 50-100 ks zvířat výrazně nemění).

Příjmy fixní – z dotací a prodeje přebytků – 8 256 Kč/ měsíc a příjmy z ubytování – 16 500 Kč/měsíc

Bod zvratu spočítán od 13 měsíce provozu (nedojde k pokřivení bodu zvratu dotacemi na vznik pracovního místa).

$$0=37\,800-(8\,256+16\,500+1000*x)$$

$$X=13,044$$

Měsíčně musíme prodat alespoň 13 kusů zvířat (se současným prodejem přebytků ve výši 2 000 Kč/měsíc), které poslouží k pokrytí nákladů.

5.1.9 Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu

Dle předchozí kapitoly této práce je pro udržitelnost projektu důležité překonání bodu zvratu po celou dobu trvání projektu.

Varianta A

Minimální obsazenost po prvních 5 let je 40,7% (poté jen 21%) pro bod zvratu. Pro ekonomickou efektivitu je potřebné dosáhnout pro prvních 5 let průměrné obsazenosti 50%.

Varianta B

Bod zvratu je při této variantě roven 13,044 kusu prodaného skotu. Pokud dojde k průměrnému prodeji 13,044 kusu, bude pro nás projekt dlouhodobě udržitelný, ale nebude nám přinášet žádný finanční prospěch. Pro dlouhodobě udržitelné i ekonomicky efektivní podnikání musíme měsíčně prodat alespoň 14 kusů.

Varianta C

U prodeje nelze mluvit o udržitelnosti ani efektivitě. Správné efektivní využití peněz by muselo být předmětem další samostatné studie.

5.1.10 Analýza a řízení rizik

Pomocí matice rizik je popisováno riziku z pohledu jeho závažnosti a pravděpodobnosti výskytu.

Výsledné riziko se spočte: $R = Z$ (závažnost) * P (pravděpodobnost)

Každému nebezpečí je přiřazena míra závažnosti a pravděpodobnost jeho výskytu.

Pravděpodobnost	Stupeň
vysoce pravděpodobné	15
velmi pravděpodobné	10
pravděpodobné	5
nepravděpodobné	1

Tabulka 20: Ohodnocení pravděpodobnosti rizik, zdroj: vlastní zpracování

Závažnost	Stupeň
katastrofická	15
kritická	10
významná	5
zanedbatelná	1

Tabulka 21: Ohodnocení závažnosti rizik, zdroj: vlastní zpracování

Vyhodnocení:

$R \geq 150$ – Riziko vyžaduje okamžité odstranění

75-150 - Vyžaduje zvýšenou pozornost.

15-75 – Vyžaduje pozornost.

1-15 – Přijatelná úroveň.

Varianta A

Nebezpečí	P	Z	R
nedostatek hostů (nízká obsazenost)	5	15	75
zvýšení hygienických norem	5	5	25
zvýšení daní	10	5	50
vyšší realizační náklady	15	1	15
vznik přímé konkurence	10	10	100

Tabulka 22: Analýza rizik varianta A, zdroj: vlastní zpracování

Nebezpečím s největším rizikem závažnosti je vznik přímé konkurence a nízká obsazenost zařízení. Tato dvě nebezpečí jsou ve společné návaznosti. Pokud vznikne přímá konkurence, může dojít ke snížení obsazenosti. Jediným možným omezením rizika je získání stálé klientely do doby, než tato případná konkurence vznikne.

Změnu legislativy, tzn. zvýšení hygienických norem a zvýšení daní nelze nějak eliminovat.

Varianta B

Nebezpečí	P	Z	R
přenosné nemoci zvířat (vybití stáda)	5	15	75
nedostatek odběratelů	1	15	15
změna dotačního systému	10	10	100
snížení výkupních cen	1	10	10
zvýšení daní	10	5	50
mírný růst nákladů (PHM, energie..)	15	1	15

Tabulka 23: Analýza rizik varianta B, zdroj: vlastní zpracování

Nebezpečí s největším rizikem je změna výše získávání nárokových i nenárokových dotací, toto nebezpečí nelze eliminovat. Velmi rizikovým nebezpečím jsou přenosné nemoci u zvířectva. Toto riziko lze eliminovat pojištěním.

Varianta C

Nebezpečí	P	Z	R
nenalezení kupce	5	15	75
změna legislativy	1	10	10
vyšoká inflace	5	10	50
zdoluhavý prodej (delší než 2 měsíce)	15	5	75
prodej jen části komplexu	10	5	50

Tabulka 24: Analýza rizik varianta C, zdroj: vlastní zpracování

Riziko nenalezení kupce lze snížit kvalitním výběrem realitní kanceláře.

5.1.11 Závěrečné shrnující hodnocení projektu

	NPV	IRR	Index ziskovosti	Doba návratnosti Investice
Ubytování				
Optimistická varianta	531 112 Kč	19,7%	1,346	26 měsíců
Realistická varianta	130 628 Kč	6,9%	1,085	43 měsíců
Pesimistická varianta	-670 339 Kč	x	0,564	x
Hospodaření				
Optimistická varianta	149 050 Kč	27,9%	1,776	30 měsíců
Realistická varianta	66 845 Kč	14,5%	1,348	40 měsíců
Pesimistická varianta	-97 536 Kč	x	0,492	x

Tabulka 25: Ekonomické porovnání variant, zdroj: vlastní zpracování

Velmi vysoké vnitřní výnosové procento vyšlo z důvodů téměř nulových nákladů na úpravu stávajícího hospodářského objektu a pouze provedení generální rekonstrukce chalupy pro ubytování. Reálná doba návratnosti vychází nepatrně lépe u varianty B. Nutné je ovšem dát pozor ještě na jeden aspekt, a to zvýšení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku při volbě varianty s rozšířením ubytování. Zvýší se hodnota chalupy, jelikož dojde k celkové vnitřní i vnější rekonstrukci. To je tedy jeden z důvodů k rozhodnutí o realizaci varianty A. Vyšší hodnota investice při rozšiřování ubytování a s tím spojené i vyšší riziko sebou přináší vyšší absolutní hodnotu zisku. Pro volbu realizace varianty A hovoří i případný následný prodej. Opravená chalupa bude mít vyšší hodnotu a při citlivém architektonickém návrhu vnitřních prostor je možné následné přebudování na ubytovací jednotku pro rodinu s dětmi. Při realizaci rozšíření hospodaření by případný prodej pro nás znamenal ekonomickou ztrátu z důvodu nevyužití potenciálu investičních nákladů.

6 Závěr

V této diplomové práci byla provedena studie příležitosti třech možných variant, jak naložit s momentálně neefektivně využívanými nemovitostmi. První variantou bylo rozšíření ubytovacích kapacit do objektu chalupy, druhou variantou bylo rozšíření chovu ovcí a krajní variantou byl prodej celého komplexu včetně pozemků. Závěrem studie příležitosti bylo, že ani jednu z variant nelze považovat za nerealizovatelnou. Pro všechny tři možnosti byla provedena studie proveditelnosti, která rozšiřovala informace získané ze studie příležitosti pro snazší výběr projektu k realizaci.

Ve studii proveditelnosti byla zpracována podrobná analýza konkurence, byl zpracován časový plán a provedeny finanční analýzy (cash flow, NPV, IRR a PI) z důvodu porovnatelnosti projektů. Všechny tyto výsledky byly velmi závislé na dobře zvolených počátečních podmínkách, ze kterých byl vypočten odhadovaný budoucí tok peněz. Výsledkem této studie, který bude předložen zadavateli projektu, je, že vnitřní výnosové procento a index ziskovosti je u obou variant téměř porovnatelný.

Projekt rozšíření ubytovacích kapacit do chalupy vyžaduje vysoké počáteční investice. Má téměř totožnou dobu návratnosti s variantou B a absolutní hodnotu zisku z hospodaření několikanásobně převyšuje. Výhodou také je, že po investici nám zůstane zrekonstruovaná chalupa, jejíž hodnota se zvýší. Zadavatel projektu předem avizoval, že není akceptovatelnou variantou okamžité rozšíření ubytovacích kapacit a zároveň rozšíření farmy. Prodej celého komplexu byl zpočátku považován za krajní řešení, pokud by se zjistilo, že ani jeden ze dvou možných projektů nemá smysl realizovat.

Doporučením je realizování varianty s rozšířením ubytování a v době, kdy bude kompletně splacena počáteční investice a dojde tedy ke snížení rizika, zamyslet se nad rozšířením farmy.

7 Použitá literatura

Bibliografické zdroje

Kotler, P., Marketing Management. Praha: Grada Publishing, 1998. 710 s. ISBN 80-7169-600-5. Str.28

Křížek, Z., CRHA, Ivan. Jak psát reklamní text. Odpovědná redaktorka PhDr. Alena Sojková. 2. dopl. Přepřac. Vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. 192 s. ISBN 80-247-0556-7

Mařík M., Maříková P. - Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku - 2. vydání, Praha: Ekopress, 2005, s. 164, ISBN – 80-86119-61-0, str. 13

1McDonald Malcom, Wilson Hugs - Marketingový plán, 1. vydání, Praha: BizzBooks, ISBN 978-80-2650-0148 2012, Str. 22

Pospíšil J., Závodná L.S., Jak na reklamu. Praha: Computer Media, 2012. 142 s. ISBN 978-80-7402-115-2. Str.9

Elektronické informační zdroje

Strukturální – fondy, autor: P. Sieber [online], ©5.2004 [cit 2016-10-9], Dostupné z:
<http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti>

Informace pro vaše podnikání-business vize.cz, Kde se vzala a k čemu slouží PEST analýza – businessvize.cz, [online], ©29.11.2016 [cit. 7.9.2016], Dostupné z:
<http://www.businessvize.cz/planovani/kde-se-vzala-a-k-cemu-je-pest-analyza>

Marketing, propagace, PEST analýza, [online], ©12.1.205 [cit. 7.9.2016], Dostupné z:
<http://www.marke.cz/pest-analyza/>

Sociální síť pro business – ManagementMania.com, Čistá současná hodnota (NPV – Net present value) – ManagementMania.com, [online], ©24.8.2016, [cit. 10.12.2016], Dostupné z:
<https://managementmania.com/cs/cista-soucasna-hodnota>

Sociální síť pro business – ManagementMania.com, Vnitřní výnosové procento (IRR – Internal Rate of Return) – ManagementMania.com, [online], ©16.9.2016, [cit. 10.12.2016], Dostupné z:
<https://managementmania.com/cs/vnitri-vynosove-procento>

Sociální síť pro business – ManagementMania.com, Index ziskovosti (PI – Profitability index) – ManagementMania.com, [online], ©20.5.2016, [cit. 10.12.2016], Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/index-ziskovosti>

Efektivní bezpečnost práce a požární ochrana, Slovníček základních pojmů BOZ [online], ©27.11.2016 [cit 1.12.2016], Dostupné z: <http://www.sawuh.cz/uzitecne/slovnicek-zakladnich-pojmu-bozp/>

Nová zelená úsporám, 3.výzva pro rodinné domy – Nová zelená úsporám [online], ©2016 [cit. 2016-11-20], Dostupné z: www.novazelenausporam.cz/zadatele-o-dotaci-rodinne-domy

Dotace EU, Podpora agroturistiky, [online], ©2006, [cit. 2016-12-20], Dostupné z: <http://www.dotacni.info/podpora-agroturistiky/>

Dotace EU, mzdové příspěvky z PÚ, ©2016 [cit. 2016-11-8], Dostupné z: <http://www.dotacni.info/mzdove-prispevky-a-staze-2014-2020/mzdove-prispevky-z-up/>

Portál eAGRI-resortní portál Ministerstva zemědělství, [online], ©2009-2016, [cit 2016-9-9], Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/legislativa/pravni-predpisy-mze/tematicky-prehled/101870479.html>

8 Seznam grafů, tabulek a obrázků

8.1 Seznam tabulek

Tabulka 1: Výpis maximální výše dotace u NZÚ pro jednotlivé konstrukce, zdroj: http://www.novazelenausporam.cz/zadatele-o-dotaci/rodinne-domy/3-vyzva-rodinne-domy/vyse-podpory-3-vyzva/	24
Tabulka 2: Legenda místností 1.NP v RD, zdroj: vlastní zpracování	36
Tabulka 3: Legenda místností 2.NP v RD, zdroj: vlastní zpracování	37
Tabulka 4: Tržní ocenění RD, zdroj: vlastní zpracování.....	40
Tabulka 5: Legenda 1.NP chalupy, zdroj: vlastní zpracování.....	41
Tabulka 6: Legenda místností 2.NP chalupy, zdroj: vlastní zpracování	42
Tabulka 7: Cena zjištěná pomocí tržního ocenění, zdroj: vlastní zpracování	43
Tabulka 8: Legenda v 1.NP zemědělského stavení, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016	45
Tabulka 9: Legenda místností 2.NP, zdroj: vlastní zpracování.....	45
Tabulka 10: Ocení objektu pomocí tržních metod, zdroj: vlastní zpracování	47
Tabulka 11: Kompletní výčet pozemků vlastněný zadavatelem studie, zdroj: http://nahlizenidokn.cuzk.cz/	48
Tabulka 12: Rekapitulace tržního ocenění, zdroj: vlastní zpracování.....	50

Tabulka 13: Rozpočet na rekonstrukci chalupy, zdroj: vlastní zpracování.....	62
Tabulka 14: Soupis dlouhodobých nákladů a příjmů, zdroj: vlastní zpracování	63
Tabulka 15: Investiční náklady pro variantu B, zdroj: vlastní zpracování.....	64
Tabulka 16: Soupis dlouhodobých nákladů a příjmů, zdroj: vlastní zpracování	65
Tabulka 17: Souhrn zjištěné hodnoty nemovitostí, zdroj: vlastní zpracování	66
Tabulka 18: Finanční bilance pro variantu C, zdroj: vlastní zpracování	66
Tabulka 19: Porovnávací tabulka konkurence v Prachaticích a blízkém okolí, zdroj: vlastní zpracování	71
Tabulka 20: Ohodnocení pravděpodobnosti rizik, zdroj: vlastní zpracování.....	88
Tabulka 21: Ohodnocení závažnosti rizik, zdroj: vlastní zpracování	89
Tabulka 22: Analýza rizik varianta A, zdroj: vlastní zpracování.....	89
Tabulka 23: Analýza rizik varianta B, zdroj: vlastní zpracování	89
Tabulka 24: Analýza rizik varianta C, zdroj: vlastní zpracování	90
Tabulka 25: Ekonomické porovnání variant, zdroj: vlastní zpracování.....	90

8.2 Seznam obrázků

Obrázek 1: Schéma SWOT analýzy, zdroj: https://managementmania.com/cs/swot-analyza .	17
Obrázek 2: Bod zvratu, zdroj: http://www.synext.cz/kryci-prispevky-a-bod-zvratu.html	29
Obrázek 3: Schéma nákupního procesu, zdroj: Pospíšil J., Závodná L.S., Jak na reklamu. Praha: Computer Media, 2012. 142 s. ISBN 978-80-7402-115-2. Str.24.....	34
Obrázek 4: Schéma 1.NP v RD, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016	36
Obrázek 5: Schéma 2.NP v RD, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016	37
Obrázek 6: Fotografie, západní strana RD, zdroj: vlastní	38
Obrázek 7: Fotografie, východní strana RD, zdroj: vlastní.....	39
Obrázek 8: Schéma 1.NP chalupy, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016	41
Obrázek 9: Schéma 2.NP chalupy, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016	42
Obrázek 10: Fotografie, východní strana chalupy, zdroj: vlastní	43
Obrázek 11: Schéma 1.NP zemědělského stavení, zdroj: vlastní zpracování v programu ZWCAD 2016	44
Obrázek 12: Schéma 2.NP zemědělského objektu, zdroj: zpracování v programu ZWCAD 2016	45
Obrázek 13: Fotografie, východní strana zemědělského objektu, zdroj: vlastní zpracování ...	46
Obrázek 14: Náhled na pozemky vlastněné zadavatelem studie, zdroj: http://nahlizenidokn.cuzk.cz/	49
Obrázek 15: Výřez z map, zdroj: https://www.google.cz/maps/place/Ostrov	51
Obrázek 16: Výřez z webových stránek, zdroj: http://anna-liskova.webnode.cz/	75
Obrázek 17: Leták připravovaný k propagaci ubytování, zdroj: vlastní zpracování.....	78
Obrázek 18: Harmonogram pro variantu A, zpracováno v MS Project, zdroj: vlastní zpracování	80
Obrázek 19: Harmonogram pro variantu B, zpracováno v MS Project, zdroj: vlastní zpracování	81
Obrázek 20: Harmonogram pro variantu, zpracováno v MS Project, zdroj: vlastní zpracování	81

8.3 Seznam grafů

Graf 1: Průběh CF u varianty A, zdroj: vlastní zpracování.....	63
Graf 2: Průběh CF u varianty B, zdroj: vlastní zpracování.....	65
Graf 3: Optimistické CF u varianty A, zdroj: vlastní zpracování	82
Graf 4: Realistické CF u varianty A, zdroj: vlastní zpracování	82
Graf 5: Pesimistické CF u varianty A, zdroj: vlastní zpracování.....	83
Graf 6: Optimistické CF u varianty B, zdroj: vlastní zpracování.....	85
Graf 7: Realistické CF u varianty B, zdroj: vlastní zpracování	85
Graf 8: Pesimistické CF u varianty B, zdroj: vlastní zpracování	86

8.4 Seznam vzorců

Rovnice 1: Výpočet NPV, zdroj: https://managementmania.com/cs/cista-soucasna-hodnota	20
Rovnice 2: Výpočet IRR, zdroj: https://managementmania.com/cs/vnitni-vynosove-procento	21
Rovnice 3: Výpočet indexu ziskovosti, zdroj: https://managementmania.com/cs/index-ziskovosti	22
Rovnice 4: Výpočet diskontovaného cash flow, zdroj: http://www.investopedia.com/terms/d/dcf.asp	27
Rovnice 5: Výpočet ukazatele EVA, zdroj: Chiller, Bradley R. (1991). Essentials of Economics. New York: McGraw-Hill.	28
Rovnice 6: výpočet ukazatele EVA, zdroj: Mařík M., Maříková P. - Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku - 2. vydání, Praha: Ekopress, 2005	28
Rovnice 7: Vzorec pro výpočet bodu zvratu, zdroj: http://ebitda.cz/naklady/8-bod-zvratu	29

ⁱ Cross compliance neboli Kontrola podmíněnosti je termín, který v sobě zahrnuje kontrolu plnění standardů zejména: udržování půdy v dobrém zemědělském a environmentálním stavu, dodržováním povinných požadavků na hospodaření řazených do třech oblastí Životní prostředí, změna klimatu, dobrý zemědělský a environmentální stav půdy