

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA OBCHODU A CESTOVNÍHO RUCHU

Studijní program: N6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání – cestovní ruch

Diplomová práce

Podnikatelský koncept zařízení služeb venkovské turistiky v oblasti Písecko

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Roman Švec

Autor:

Bc. Adéla Pojerová

2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Adéla POJEROVÁ**
Osobní číslo: **E10677**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Podnikatelský koncept zařízení služeb venkovské turistiky
v oblasti Písecko**
Zadávající katedra: **Katedra obchodu a cestovního ruchu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Analýza trhu služeb venkovské turistiky v oblasti Písecka. Návrh podnikatelského konceptu na rozšíření nabídky těchto služeb ve vybrané oblasti.

Metodický postup:

1. Studium odborné literatury a pramenů
2. Situační analýza služeb venkovské turistiky ve zvoleném regionu
3. Příprava a realizace terénního šetření
4. Návrh nového zařízení v šetřené oblasti

Rámcová osnova:

1. Úvod. 2. Literární přehled. 3. Cíle a metody. 4. Analýza trhu služeb venkovské turistiky v oblasti. 5. Návrh konkrétního zařízení. 6. Závěr. 7. Použitá literatura. 8. Přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **60 - 80 stran**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

Goeldner, C. R., Ritchie, J. R. B. *Tourism: Principles, Practises, Philosophies.* Hoboken: Wiley, 2009.

Horner, S., Swarbrooke, J. *Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času.* Praha: Grada Publishing, 2003.

Moravec, I. *Venkovská turistika: teoretická východiska a možnosti.* České Budějovice: Centrum pro komunitní práci, 2006.

Orieška, J. *Služby v cestovním ruchu.* Praha: Idea servis, 2010.

Stříbrná, M. *Venkovská turistika a agroturistika.* Praha: Profi Press, 2005.

Škodová Parmová, D. *Agroturistika.* České Budějovice: EF JU, 2007.

Kolektiv autorů. *Venkovský cestovní ruch, jeho specifika a podmínky pro rozvoj.* Praha: MMR ČR, 2007.

Kolektiv autorů. *Destinační management a vytváření produktů v cestovním ruchu.* Praha: MMR ČR, 2006.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Roman Švec**
Katedra obchodu a cestovního ruchu

Datum zadání diplomové práce: **15. února 2011**

Termín odevzdání diplomové práce: **16. dubna 2012**


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.

děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (25)
370 05 České Budějovice


Ing. Kamil Pícha, Ph.D.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 3. března 2011

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma *Podnikatelský koncept zařízení služeb venkovské turistiky v oblasti Písecko* vypracovala samostatně s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v plném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce.

Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly, v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1988 Sb., zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce.

Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 31. 8. 2012

.....

Bc. Adéla Pojerová

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala vedoucímu diplomové práce Ing. Romanu Švecovi za jeho odborné vedení a cenné připomínky, které pomohly k vypracování této diplomové práce. Dále děkuji majiteli statku ve Dvorcích, panu Miroslavu Strnadovi, za spolupráci a poskytnutí potřebných informací. V neposlední řadě děkuji i všem ostatním, kteří větší či menší měrou přispěli k vypracování mé diplomové práce.

Adéla Pojerová

OBSAH

1 ÚVOD	7
2 LITERÁRNÍ REŠERŠE.....	8
2.1 Cestovní ruch	8
2.1.1 Odvětví cestovního ruchu a jeho význam pro národní hospodářství	10
2.1.2 Typologie cestovního ruchu	11
2.2 Venkovský cestovní ruch	12
2.2.1 Formy venkovského cestovního ruchu	14
2.2.2 Agroturistika a její význam	14
2.3 Služby a jejich charakteristika	16
2.3.1 Služby v cestovním ruchu a jejich charakteristika	17
2.3.2 Klasifikace služeb v cestovním ruchu	18
2.4 Podnik	20
2.4.1 Podnikání, podnikatel	20
2.4.2 Volba právní formy podnikání	21
2.4.3 Organizační struktury a metody tvorby ceny	23
2.5 Podniky cestovního ruchu	23
2.5.1 Kategorizace podniků ubytovacích služeb	25
2.5.2 Kategorizace podniků stravovacích služeb	26
2.6 Podnikatelský plán/záměr	27
2.6.1 Struktura podnikatelského plánu	28
3 CÍLE PRÁCE A METODIKA	30
3.1 Cíle práce	30
3.2 Pracovní hypotézy	30
3.3 Metodika práce	30
4 ANALÝZA SEKUNDÁRNÍCH A PRIMÁRNÍCH DAT	33
4.1 Analýza sekundárních dat	33
4.1.1 Geografické vymezení oblasti	33
4.1.2 Dopravní dostupnost obce Skály	34
4.1.3 Atraktivita ve vymezené oblasti	35
4.1.4 Atraktivita v širším okolí vymezené oblasti	37
4.1.5 Analýza konkurenčních zařízení ve vymezené oblasti	39
4.1.6 Agroturistická zařízení v širším okolí vymezené oblasti	42
4.1.7 Projekt Jihočeského kraje – Turistika na koni	46
4.2 Analýza primárních dat	47
4.2.1 Dotazníkové šetření	47
4.2.2 Řízený rozhovor	56

5 PODNIKATELSKÝ KONCEPT	60
5.1 Východiska projektu	60
5.1.1 Podnikatelské příležitosti	60
5.2 Charakteristika podniku	63
5.2.1 Identifikace zakladatele	63
5.2.2 Stavebně technické řešení	64
5.2.3 Historie a současnost podniku	67
5.2.4 Zákazníci navrhovaného zařízení	68
5.2.5 Konkurence navrhovaného zařízení	69
5.2.6 Dodavatelé navrhovaného zařízení	70
5.3 Marketingová koncepce	70
5.3.1 Poslání podniku	70
5.3.2 Segment trhu	70
5.3.3 Portfolio nabízených služeb	71
5.3.4 Komunikace	75
5.3.5 Cenová politika	77
5.4 Organizační struktura podniku a personální zabezpečení	78
5.5 Finanční plán podniku	80
5.5.1 Náklady	80
5.5.2 Výnosy	84
5.5.3 Očekávané výsledky hospodaření	86
5.5.4 Zdroje financování	87
5.5.5 Očekávaná doba návratnosti investice	88
5.6 Závěr, zhodnocení podnikatelského záměru	89
6 ZÁVĚR	90
7 SUMMARY	92
8 POUŽITÉ ZDROJE	93
8.1 Literární a tištěné zdroje	93
8.2 Pomocné materiály	95
8.3 Elektronické zdroje	95
9 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	101
10 SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ	102
10.1 Seznam obrázků	102
10.2 Seznam tabulek	102
10.3 Seznam grafů	103
11 PŘÍLOHY	104

1 ÚVOD

Cestovní ruch představuje i přes důsledky celosvětové ekonomické krize rozvíjející se hospodářské odvětví, které se významnou měrou podílí na ekonomice státu a zaměstnanosti obyvatel. Jelikož se ale jedná o produkt zbytný, krize přinutila mnoho lidí omezovat své výdaje vynaložené na účast na něm. Možností bylo na tento účel buďto nevydávat žádné prostředky anebo výdaje alespoň snížit. Podle statistik a analýz Ministerstva pro místní rozvoj se dá říci, že situace v cestovním ruchu se již stabilizovala. Přesto mnoho lidí hledá alternativy, jak za svoji dovolenou ušetřit a dává například přednost pobytu v tuzemsku před výjezdem do zahraničí (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012).

Současně s tím rovněž neustále roste zájem o oblast ochrany životního prostředí, odpovědný rozvoj cestovního ruchu a jeho trvalou udržitelnost. Postupem času se snižuje popularita masové turistiky a do popředí se naopak dostává zájem o kvalitu životního prostředí, únik ze shonu a stereotypu velkoměsta a tím o klidnou dovolenou na venkově. Česká republika pro své přírodní bohatství skýtá velký potenciál pro rozvoj v oblasti venkovské turistiky a agroturistiky. Především pak jižní Čechy mají pro svou rozmanitou a zachovalou přírodu v tomto směru co nabídnout (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012).

Diplomová práce se bude věnovat venkovské turistice, konkrétně její specifické formě v podobě agroturistiky. Tato forma cestovního ruchu nabízí jeho účastníkům kromě pobytu v čistém venkovském prostředí také možnost seznámit se s chodem zemědělských farem a statků, zapojit se do zdejších typických činností, případně se navrátit ke kořenům a oživit si vzpomínky na dětská léta trávená u prarodičů či příbuzných na vesnici. V první části práce bude představen aktuální stav poznání ve zkoumaných záležitostech a položen teoretický základ pro další části práce, jejímž účelem je poskytnout přehled možnosti rozšíření podnikání soukromého zemědělce v oblasti Písecko o činnost spojenou s cestovním ruchem, zejména s agroturistikou.

2 LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 Cestovní ruch

„Cestovní ruch bývá definován vícero způsoby, ale žádný z nich není zcela vyčerpávající. Autoři ve svých definicích zdůrazňují různé stránky tohoto složitého jevu, mnohdy v závislosti na tom, z hlediska které vědní disciplíny je cestovní ruch zkoumán a definován“ (Ryglová a kol., 2011). Definice se začínají objevovat již počátkem minulého století. Soudobí autoři, např. E. Piccard, J. Guth nebo W. Morgenroth, se snažili především odlišit cestovní ruch od širšího pojmu cestování, v dalších letech poté např. F. W. Ogilvie, J. A. Norval, E. Fodor, A. Bormann a další, začali více poukazovat na ekonomické, geografické, dopravní a sociologické aspekty cestovního ruchu. Vzniklo mnoho definic, které se ale obsahově od sebe příliš nelišily (Hesková a kol., 2006).

Významnou definici přinesl v r. 1975 švýcarský profesor C. Kaspar. Ten definoval cestovní ruch jako „souhrn vztahů a jevů, které vyplývají z cestování anebo pobytu osob, přičemž místo pobytu není hlavním ani trvalým místem bydlení nebo zaměstnání“ (Kaspar, 1995). Tato definice se v 80. letech minulého století stala oficiální definicí Mezinárodního sdružení vědeckých pracovníků cestovního ruchu AIEST (Hesková a kol., 2006). Důležitým rokem byl rok 1991, kdy se v kanadské Ottawě konala mezinárodní konference o statistice cestovního ruchu svolaná UNWTO¹. Na konferenci byla kromě jiného vytvořena některá základní doporučení týkající se definice cestovního ruchu, cestujících a turistů. Byla přijata oficiální definice cestovního ruchu, podle které cestovní ruch zahrnuje aktivity osob cestujících a pobývajících v místech mimo své obvyklé prostředí, po dobu kratší než jeden rok, za volnočasovými, obchodními a jinými účely (Goeldner & Ritchie, 2009). Tato definice je dodnes uznávaná, přičemž současní autoři ji ve svých definicích z různých pohledů dále rozšiřují a doplňují. Například Hesková a kol. vymezují cestovní ruch jako významný společensko-ekonomický fenomén jak z pohledu jednotlivce, tak i společnosti, který každoročně představuje největší pohyb lidské populace za rekreací, poznáváním a naplněním vlastních snů z příjemné dovolené. Je součástí spotřeby a způsobu života obyvatel zejména ekonomicky vyspělých zemí. Ve světovém měřítku patří vedle

¹ UNWTO – United Nations World Tourism Organisation (Světová organizace cestovního ruchu)

obchodu s ropou a automobilovým průmyslem ke třem největším exportním odvětvím (Hesková a kol., 2006).

Orieška doplňuje předešlé definice především z pohledu důležitosti uspokojování potřeb, kdy tvrdí, že účastí na cestovním ruchu dochází k uspokojování různých potřeb souvisejících s cestováním a pobytem mimo místo trvalého bydliště, obvykle ve volném čase, za účelem získání komplexního zážitku podmíněného odpočinkem, poznáváním, společenskými kontakty, zdravím, rozptýlením a zábavou, kulturním nebo sportovním vyžitím. Některé z těchto potřeb je možno uspokojit i mimo rámec cestovního ruchu, ale právě účast na něm představuje kvalitativně vyšší stupeň uspokojení. V cestovním ruchu se jedná o primární – cílové potřeby (např. potřeba sportovního vyžití, poznávání kulturních a historických památek, odpočinku, společenské komunikace, rozptýlení, zábavy aj.), a o potřeby sekundární – zprostředkující, které podmiňují efektivní uspokojování cílových potřeb (např. potřeba přepravit se do rekreačního prostoru, potřeba výživy, přenocování, hygieny, zprostředkování služeb apod.) (Orieška, 2010). Do oblasti cestovního ruchu lze transformovat i potřeby definované Abrahamem Maslowem, které seřadil vzestupně do pyramidy, od potřeb fyziologických, přes potřeby bezpečí, společenské potřeby, potřeby uznání, až po potřeby seberealizace. V cestovním ruchu jsou tyto potřeby:

5. Učení se novým dovednostem, např. paragliding, surfování
4. Postavení, cestování první třídou
3. Sounáležitost, socializace, navazování nových přátelství
2. Bezpečné prostředí, bezpečná destinace
1. Teplo, jídlo, pití, spánek (Marvell et al., 2005)

Potřeby účastníků cestovního ruchu jsou uspokojovány prostřednictvím volných statků, jimiž rozumíme většinu přírodních statků, které účastníci cestovního ruchu využívají v rekreačním prostoru (sluneční svit, čistý vzduch, déšť, mořská voda atd.), dále prostřednictvím služeb (podstatou je činnost nemateriální povahy), zboží (např. jídla a nápoje, turistické mapy, automapy, knižní průvodce, upomínkové předměty, suvenýry a další) a veřejných statků (např. náměstí, chodníky, parky, městské památkové rezervace, lidové slavnosti nebo kulturní krajina) (Orieška, 2010). Dle Jakubíkové musí být splněny určité předpoklady k tomu, aby se cestovní ruch mohl rozvíjet. Základním předpokladem jeho rozvoje je svoboda člověka cestovat. K dalším

předpokladům patří volný čas a dostatek volných finančních prostředků (Jakubíková, 2009).

2.1.1 Odvětví cestovního ruchu a jeho význam pro národní hospodářství

Cestovní ruch je ve světě považován za odvětví budoucnosti s ohledem na multiplikační efekt doprovázející jeho rozvoj. Často bývá označován za nejvýznamnější odvětví, ve kterém vzniká nejvíce pracovních příležitostí (Houška a kol., 2007). Vytváří nová pracovní místa i v regionech problémových z hlediska zaměstnanosti (Ryglová a kol., 2011). Mimo zaměstnanosti dále ovlivňuje podstatným způsobem dalších zhruba pět oblastí: podílí se na tvorbě HDP, pozitivně ovlivňuje platební bilanci státu, tvoří příjmy státního rozpočtu, má vliv na příjmy místních rozpočtů a jeho rozvoj podporuje investiční aktivity (Houška a kol., 2007). Cestovní ruch je tzv. průřezovým odvětvím, což znamená, že ovlivňuje mnoho dalších hospodářských odvětví, jež pro něj pracují (doprava, stavebnictví, potravinářství a potažmo i zemědělství, výroba nábytku, fotografický průmysl, kartografie, překladatelské služby, tiskařský průmysl, softwarové služby). Tento tzv. multiplikační efekt způsobuje, že každé pracovní místo v cestovním ruchu otevírá možnost vzniku v průměru dalším třem pracovními příležitostem. Tam, kde se cestovní ruch úspěšně rozvíjí, na sebe nabaluje mnoho dalších činností (řemesel, uměleckých řemesel, provozování nejrůznějších sportovních i kulturně-uměleckých činností apod.) a je schopen zaměstnat drobné místní provozovny všeho druhu. Oživuje kulturní, historické, technické či přírodní atraktivitu (např. hrady, zámky, muzea, galerie, skanzeny apod.). Z tohoto hlediska poskytuje značné možnosti pro strukturální změny a rozvoj hospodářství (Ryglová a kol., 2011).

Co se týče subjektů působících v cestovním ruchu, Houška a kol. upozorňují, že přestože v tomto odvětví působí i několik velkých podniků, převládají v něm především malé a střední podniky. Jedná se o odvětví sektoru služeb, které v ekonomikách některých států představuje až dvoutřetinový podíl na tvorbě HDP. I v rámci služeb, které jako celek vykazují vysokou dynamiku, patří cestovní ruch k rychle rostoucím (Houška a kol., 2007). Hesková k těmto faktům dodává, že ve světovém měřítku patří cestovní ruch vedle obchodu s ropou a automobilovým průmyslem ke třem největším exportním odvětvím (Hesková a kol., 2006).

2.1.2 Typologie cestovního ruchu

V odborné literatuře můžeme nalézt řadu různých kritérií systematiky cestovního ruchu, jež ho třídí a definují do forem, typů, druhů atd. (Ryglová a kol., 2011).

Typologií cestovního ruchu rozumíme podle Galvasové a kol. soubor různých účelových členění vztahů a jevů vyplývajících z cestování a pobytu osob. Smyslem těchto členění je systematické uchopení dané charakteristiky cestovního ruchu za nějakým účelem - rozvoj určitých znaků, marketing, tvorba produktů, statistika apod. (Galvasová a kol., 2008). Cestovní ruch lze podle různých kritérií rozlišovat na jednotlivé druhy a formy (Čertík a kol., 2000). Jak ale upozorňuje Indrová, v konkrétní praxi dochází k prolínání obou těchto hledisek a navíc není mezi autory odborných publikací zcela jednota v tom, co je považováno za druh a co za formu cestovního ruchu (Indrová, 2004).

Většina autorů, například Galvasová a kol. (2008), Indrová a kol. (2004), Ryglová a kol. (2011) nebo Čertík a kol. (2000) sdílí podobný názor, a to že druhy cestovního ruchu zohledňují převážně jevový průběh cestovního ruchu a způsob jeho realizace v závislosti na geografických, ekonomických, společenských či jiných podmínkách. Jde o členění založené na vnějších faktorech. Formy cestovního ruchu jsou odvozeny zejména od motivace návštěvníků a vystihují charakter trávení času ze strany účastníka (Galvasová a kol., 2008). Konkrétně například Čertík a kol. rozlišují druhy cestovního ruchu podle několika kritérií:

- místa realizace CR (domácí, zahraniční, vnitrostátní, národní, světový CR)
- vztahu k platební bilanci státu (příjezdový, tranzitní, výjezdový CR)
- délky trvání (krátkodobý, dlouhodobý CR)
- způsobu zabezpečení jeho průběhu (organizovaný, neorganizovaný)
- způsobu účasti a formy úhrady nákladů na účasti (volný = komerční, vázaný = nekomerční CR)

Formy cestovního ruchu rozlišují zejména následující:

- rekreační, kulturně-poznávací, lázeňsko-léčebná, sportovně-rekreační, spojené s profesními motivy, seniorská, mládežnická, venkovská turistika, resp. agroturistika a ekoturistika a další formy CR² (Čertík a kol., 2000).

² Mezi další formy cestovního ruchu lze zařadit např. náboženskou turistiku, loveckou turistiku, dobrodružnou, nákupní, „průmyslovou“ turistiku - v ČR např. turistická nabídka cesty po sklářských výrobnách (Čertík a kol., 2000).

Ačkoliv slovenská literatura definuje typologii většinou opačně, Novacká sdílí stejný názor s výše jmenovanými autory a druhy a formy člení stejně. Pouze u některých uvádí odlišné názvy, přestože význam je totožný. Vázaný cestovní ruch pojmenovává nově jako sociální a co se týče forem cestovního ruchu, k již vyjmenovaným přidává ještě zážitkový, trvale udržitelný, virtuální a vesmírný cestovní ruch (Novacká, 2010). Naproti tomu například Hesková a kol. tvrdí přesný opak, a to že o druzích CR hovoříme tehdy, když za základ posuzování CR vezmeme motivaci jejich účastníků, tj. účel, pro který cestují a pobývají přechodně na cizím místě. O formách CR mluvíme, když jako základ posuzování CR vezmeme různé příčiny, které ho ovlivňují a důsledky, které přináší (Hesková a kol., 2006).

V dalších částech práce bude za výchozí brán přístup podle Čertíka a kol.

Kromě druhů a forem vymezují Galvasová a kol. ještě typy cestovního ruchu. Ty lze charakterizovat jako soubor aktivit cestovního ruchu majících konkrétní podobu a určitý svébytný charakter. Odvíjí se od motivace účastníků a od druhů cestovního ruchu, jimž jsou podřaditelné, ale jsou již obvykle spojeny s menším okruhem typických činností. V souvislosti s nárůstem podílu volného času a lidskou touhou po nových způsobech jeho trávení, netradičních zážitcích a také i díky technickému pokroku neustále vznikají typy nové (Galvasová a kol., 2008).

2.2 Venkovský cestovní ruch

Na základě výše zvolené typologie slovenský slovník cestovního ruchu uvádí, že venkovský cestovní ruch je forma cestovního ruchu spojená s pobytem ve venkovském prostředí. Říká, že jde obvykle o činnosti spojené s návratem k přírodě, možnostmi ubytování ve venkovských domech a ubytovacích zařízeních na venkově, kde je součástí nabídky i možnost stravování nebo vlastní přípravy stravy a vykonávání rozličných aktivit spojených s pobytem na venkově. Smyslem rozvoje venkovského cestovního ruchu je, aby se do poskytování služeb zapojilo místní obyvatelstvo. Důležitá proto je odborná připravenost na poskytování služeb, ochota podílet se na uspokojování potřeb návštěvníků, otevřenost a pohostinnost venkovské rodiny a jazyková připravenost. Vytvoření domácí atmosféry není možné bez komunikace s hostem. Významným motivem pobytu na venkově během dovolené je lepší kvalita životního prostředí (čistější ovzduší, méně hluku) než ve městech a průmyslových aglomeracích (Gúčik a kol., 2004). Naopak Hrabánková a Hájek vymezují venkovský

cestovní ruch jako druh cestovního ruchu (tedy nikoli formu) z hlediska geografické oblasti, kde je situován (v oblasti venkova s nízkou hustotou osídlení), ale na rozdíl od městské či vysokohorské turistiky je pro něj příznačná jistá konotace na trvalou udržitelnost. Důvodem je to, že po nemalou dobu nebyl venkov považován za destinaci cestovního ruchu o stejné důležitosti, jako třeba plážové destinace. Pokud se dnes tato situace mění, znamená to, že dochází k rozložení zátěže cestovním ruchem zejména v ukazateli prostoru. Venkovský cestovní ruch byl objeven jako šance pro rozvoj strukturálně postižených regionů a tím představuje naději pro uchování hodnot kulturní krajiny. V tom tkví nemalý potenciál trvalé udržitelnosti (Hrabánková a Hájek, 2002).

Venkovský cestovní ruch je takový produkt cestovního ruchu, který zdůrazňuje především ekologický a sociální přístup. Jako každá podnikatelská činnost je orientován na dosažení zisku, nicméně tím, že se řídí odpovědnými principy, patří mezi tzv. „měkké“ formy cestovního ruchu (Kolektiv autorů Institutu obchodu a cestovního ruchu, 2006). Podle Škodové Parmové je venkovský cestovní ruch (často označovaný jako venkovská turistika) cestovní ruch rozvíjející se mimo oblasti rekreačních a turistických center i mimo oblast městského osídlení. Zahrnuje rekreační pobyty ve vesnickém osídlení i mimo něj (chatových lokalitách, samotách i v malých městečkách). Převážně je však vázán na venkovské osídlení spjaté se zemědělstvím a životem na venkově. Zahrnuje tedy všechny činnosti účastníka cestovního ruchu v prostředí venkova (Škodová Parmová, 2007). Z toho důvodu je také nezbytné prostorově vymezit venkov jakožto územní celek disponující lokalizačními předpoklady venkovského cestovního ruchu. Součástí venkova, resp. venkovské krajiny, však není pouze vhodný prostor pro realizaci venkovského cestovního ruchu, ale také další lokalizační předpoklady, a to kulturně-historické. V souvislosti s charakteristikami venkovského cestovního ruchu se jedná především o objekty s typickými rurálními prvky, tj. vesnické památkové rezervace, vesnické památkové zóny a skanzeny venkovského typu. Vedle lokalizačních předpokladů jsou důležité i realizační předpoklady, přesněji infrastruktura a suprastruktura cestovního ruchu, tj. zařízení, která zajišťují faktický průběh aktivit venkovského cestovního ruchu, např. hipoturistiky, agroturistiky, ekoturistiky apod. (Vystoupil a kol., 2007).

Stříbrná se vyjadřuje k tomu, jaká by venkovská turistika se svými specifickými měla být: umístěna do venkovských oblastí; funkčně venkovská, budovaná na zvláštních rysech venkovského světa (malovýroba, otevřený prostor, kontakt s přírodou, dědictvím

minulosti, tradiční zvyky a způsoby); venkovská ve svém měřítku, tj. malé budovy, malá sídla apod.; tradiční ve svém charakteru, což znamená, že poroste pomalu a organicky ve spojení s místními rodinami; často bude řízena na místní úrovni a rozvíjena s cílem zajistit dlouhodobý rozvoj dané oblasti; trvale udržitelná, tzn., že její rozvoj by měl pomáhat udržovat zvláštní venkovský charakter dané oblasti a neměl by likvidovat místní zdroje; na venkovskou turistiku by se mělo hledět jako na potenciální nástroj ochrany přírody a krajiny a trvale udržitelného rozvoje spíše než jako na urbanizační a rozvojový nástroj; složena z mnoha druhů, které umožní komplexní obraz venkovského prostředí, ekonomiky a historie (Stříbrná, 2005).

Sidali, Spiller & Schulze zmiňují zajímavý strategický aspekt venkovského cestovního ruchu - rozvoj venkovské turistiky byl v některých oblastech přijat jako strategie zpestření jejich nabídky cestovního ruchu. Jak bylo uvedeno v průběhu semináře WTO v roce 2003, venkovská turistika přitahuje turisty specializované na mezery na trhu. Firmy sídlící ve venkovských oblastech v posledních letech pochopily potenciál venkovské turistiky, a to i díky rozvojové politice organizované Evropskou unií (Sidali, Spiller & Schulze, 2011).

2.2.1 Formy venkovského cestovního ruchu

Venkovský cestovní ruch má podle slov Galvasové a kol. řadu forem. Z obecného hlediska je lze dělit na dvě výrazně odlišné části. Na jedné straně se jedná o často dlouhodobější a zejména stále se opakující pobyty, které jsou v ČR reprezentovány nejčastěji tzv. sekundárním bydlením (tradiční české chataření a chalupaření), a na druhé straně o krátkodobější a jednorázové turistické a rekreační pobyty, jejichž jednotlivé základní formy jsou agroturistika, ekoturistika a ekoagroturistika (Galvasová a kol., 2008). Podle Hrabánkové a Hájka je stěžejní součástí venkovského cestovního ruchu agroturistika, vázaná na zemědělskou prvovýrobu a zemědělské farmy, přičemž pokud se jedná o formu agroturistiky, vázanou na ekologické zemědělství, mluvíme o ekoagroturistice (Hrabánková a Hájek, 2002).

2.2.2 Agroturistika a její význam

Agroturistika je specifickou formou venkovského cestovního ruchu, která je vedle bezprostředního využívání přírody a krajiny venkova charakteristická přímým vztahem k zemědělským pracím nebo usedlostem (budovám) se zemědělskou funkcí.

Je provozována podnikateli v zemědělské prvovýrobě jako vedlejší, doplňková činnost sloužící k získání dodatečných finančních prostředků s tím, že zemědělská výroba by měla být činností dominantní (Škodová Parmová, 2007). Prolíná se s dalšími produkty venkovského cestovního ruchu jako ekoturistika (zaměřená na pěstování alternativního životního stylu), hipoturistika (jízda na koních), pěší turistika, relaxační dovolená, myslivost, cyklistika nebo výlety na kole, rybolov na řekách nebo kanálech, studium přírody v plenéru včetně fotografování, jízda na vorech, jízda na kanoích, studium venkovských tradic, výlety do malých měst nebo vesnic, venkovské přehlídky, sporty jako orientační závody, výlety na běžkách či sněžnicích (Hrabánková a Hájek, 2002). Škodová Parmová dále podotýká, že agroturistika je představována souhrnem služeb (ubytovacích, stravovacích a ostatních), činnostmi na farmě i v okolním prostředí, ale i možnostmi zážitků, které zemědělský subjekt poskytuje (prodává) návštěvníkům za účelem rekreace a odpočinku. Jde tedy o cestovní ruch na zemědělských farmách nebo v objektech středních a větších zemědělských podniků (Škodová Parmová, 2007).

Zvláštnost agroturistiky na rodinné farmě spočívá v tom, že turista se volně pohybuje v provozním prostředí zemědělského podnikatele, resp. má možnost se seznámit se vším, co tvoří zemědělskou usedlost. Jde zejména o domácí a hospodářská zvířata (kočky, psy, koně, krávy, prasata, ovce, kozy, drůbež aj.) a hospodářské objekty a movitosti (stáje, chlévy, stodoly, zemědělské stroje, nářadí apod.) (Kolektiv autorů Katedry cestovního ruchu VŠE Praha, 2007). Pro vytvoření konkurenční výhody by se agroturistické farmy měly snažit vyhovět potřebám zákazníka pomocí specializace na určitý segment. Například se specializovat na rodiny s malými dětmi a nabízet jim dětské hotely, které budou zahrnovat i péči o nejmenší. Dalším příkladem může být specializace na cílovou skupinu 50+ s nabídkou pěší turistiky, wellness či zdravotních pobytů. Velký potenciál skýtají i specializace na další cílové skupiny (Papathanassis, 2011).

Význam agroturistiky

Význam agroturistiky lze podle kolektivu autorů Institutu obchodu a cestovního ruchu rozdělit do 3 částí, dle důležitosti pro samotné podnikatele provozující agroturistiku, dále pro obec, ve které podnikatelé působí, a nakonec pro daný region, potažmo celý stát.

- Pro podnikatele: je doplňkovým zdrojem příjmů, finalizuje produkci, umožňuje využití méně výnosných ploch, zvyšuje standard zemědělské domácnosti.
- Pro obec: zintenzivňuje využití budov, zvyšuje vybavenost obce, stimuluje odbyt zemědělských i jiných výrobků, přináší zvýšení příjmů obyvatel obce, oživení řemeslné výroby, umožňuje vytvoření finančních zdrojů pro obec i její obyvatelstvo, zvyšuje možnost zaměstnání obyvatel obce, stimuluje oživení folklóru a jiných tradic obce, umožňuje využití přírodního, kulturního a historického potenciálu obce, přispívá k udržování gastronomických a jiných zvyklostí, zachovává původní ráz obce i krajiny.
- Pro region a stát: je alternativou mimoprodukčních forem zemědělství, snižuje nezaměstnanost, stabilizuje osídlení krajiny, zejména málo osídlených venkovských regionů, udržuje a funkčně obnovuje vesnické osídlení, rozptyluje cestovní ruch do větších celků, zvyšuje exportní aktivity státu (Kolektiv autorů Institutu obchodu a cestovního ruchu, 2006).

2.3 Služby a jejich charakteristika

Jak bylo uvedeno výše, potřeby účastníků cestovního ruchu jsou uspokojovány činnostmi nemateriální povahy = službami (Orieška, 2010). Proto bude v další části práce vymezen pojem služby, nejprve z obecného hlediska a poté konkrétně služby v cestovním ruchu.

Jak uvádí Parmová, jednoznačnou definici pro tak heterogenní skupinu činností nelze jen tak jednoduše nalézt, a proto předkládá několik příkladů definic. Některé z nich se vztahují k oblasti ryzích služeb jako hlavní činnosti v podnikání, některé definují oblast služeb zákazníkům, která je úzce provázána s výrobou.

1. Poskytování nehmotných statků k uspokojování potřeb za úplatu (rozdíl mezi výrobkem a službou).
2. Činnosti, výhody nebo uspokojení nabízené na prodej nebo poskytované v souvislosti s prodejem zboží.
3. Z hlediska výrobního podniku jsou služby doplňkem nabídky jeho výrobků a vytvářejí jeho konkurenční výhodu či jedinečnost jeho nabídky (Parmová, 2004).

Autoři Kotler a Keller definují službu jako jakýkoliv akt nebo výkon, který může jedna strana nabídnout jiné straně a který je svojí podstatou nehmotný a nevede ke změně vlastnictví čehokoliv. Příprava služby může, ale nemusí, být spojena s fyzickým výrobkem (Kotler a Keller, 2007). Ryglová a kol. službami obecně rozumí „ekonomickou činnost, jejímž výsledkem jsou nemateriální hodnoty, které se projevují jako užitečné efekty pro spotřebitele služeb“, nebo také „proces vynakládání práce, při němž nevzniká hmotný výrobek, nýbrž užitečný efekt“ (Ryglová a kol., 2011).

Charakteristika služeb

Služby se od zboží liší mnohými vlastnostmi, jejichž definováním se zabývá řada autorů, např. Parmová (2004), Oriška (2010), Payne (1996) nebo Kotler a Keller (2007). Ačkoliv někteří používají odlišná pojmenování, ve významu jednotlivých charakteristik se v zásadě shodují. Dle autorů Kotlera a Kellera jsou to především tyto charakteristiky: nehmatatelnost služeb, nedělitelnost, proměnlivost a pomíjivost (Kotler a Keller, 2007).

2.3.1 Služby v cestovním ruchu a jejich charakteristika

Cestovní ruch je založen na všestranném poskytování služeb, od základních služeb typu stravování, ubytování, dopravy, přes zprostředkování služeb, služby doplňkové až po poskytování informací. Všechny druhy doplňkových služeb se ve větší nebo menší míře prolínají se službami pro domácí obyvatelstvo. Zvláštní skupinou služeb je zprostředkování služeb v cestovním ruchu, které provádějí především cestovní kanceláře a touroperátoři a také informační střediska (Minář a kol., 1996). Služby v cestovním ruchu jsou službami komplexními. Jsou poskytovány mnoha podnikatelskými i nepodnikatelskými subjekty nejen v samotném rekreačním prostoru, ale i v místě poptávky. K tomu, aby byli návštěvníci spokojeni, je nezbytná spolupráce mezi jednotlivými subjekty a také koordinace činností v daném rekreačním prostoru, v daném čase a koordinace z hlediska funkcí služeb cestovního ruchu (Jakubíková, 2009).

Charakteristika služeb v cestovním ruchu

Stejně jako služby obecně, i služby v cestovním ruchu se vyznačují svými specifickými znaky. Podle Orišky jsou to časová a místní vázanost služeb na primární

nabídku CR, jejich komplexnost a komplementárnost, zastupitelnost, mnohooborový charakter, nezbytnost jejich zprostředkování zákazníkovi, dynamika a sezónnost poptávky po službách, nezbytnost poskytování informací o nich a jejich kvalitě a neanonymita spotřebitele služby (Orieška, 2010).

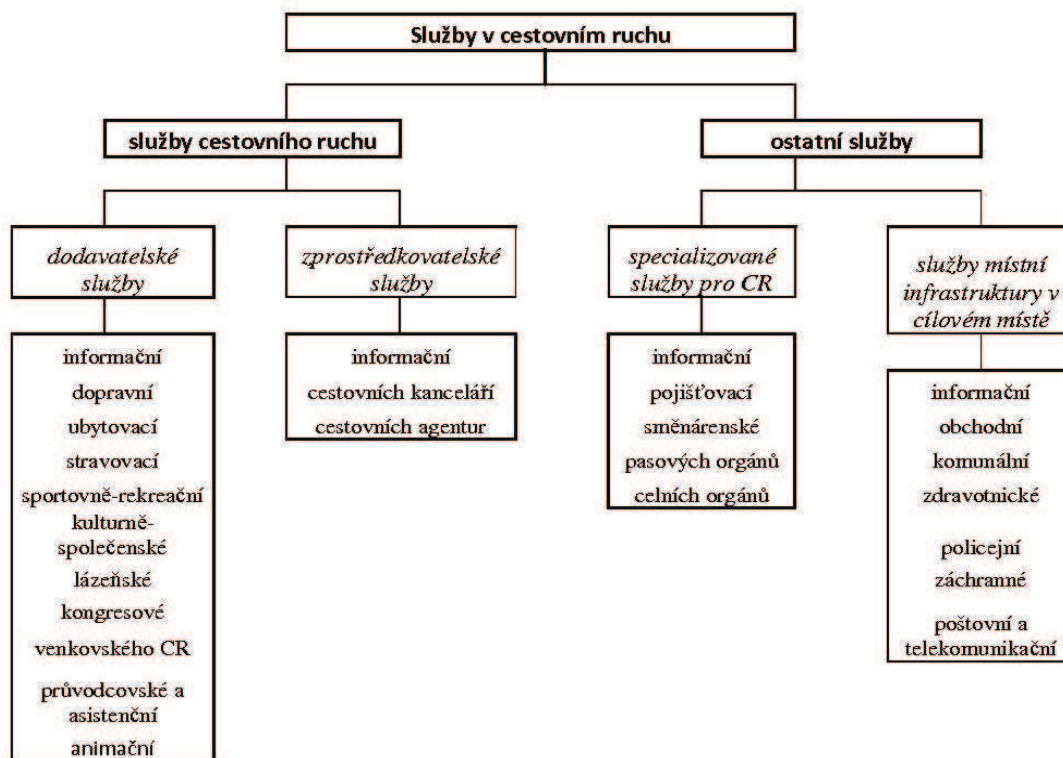
Ryglová a kol. dále upozorňují na další specifické vlastnosti služeb cestovního ruchu: krátká expozice (její nabídce je vyhrazen limitovaný čas), velký význam „ústní reklamy“, význam psychologických faktorů (zákazník více využívá emotivního, iracionálního rozhodování), význam image nabídky, závislost na dodavatelích (často kombinace služeb od více dodavatelů, prodávající firma a spokojenost zákazníků závisí do značné míry na výkonu cizích firem, ale odpovědnost za kvalitu má z pohledu zákazníka prodejce), reprodukovatelnost inovací (lze je jen obtížně chránit patentem a snadno kopírovat), časování (je nutné je nabízet dlouho před jejich využitím – first minute, přesto v posledních letech stále zesiluje trend nabídek last minute) (Ryglová a kol., 2011).

2.3.2 Klasifikace služeb v cestovním ruchu

Hesková a kol. uvádějí rozdělení služeb z různých hledisek. Jako základní rozdělení služeb vidí členění na:

1. služby cestovního ruchu, tj. takové, které výlučně nebo převážně uspokojují potřeby účastníků cestovního ruchu a produkují je podniky cestovního ruchu
2. ostatní služby, které produkují podniky s polyfunkčním charakterem, tj. část jejich produkce spotřebovávají účastníci cestovního ruchu, v rozhodující míře však uspokojují potřeby místního obyvatelstva (Hesková a kol., 2006).

Obrázek 1: Struktura služeb v cestovním ruchu



Zdroj: Hesková a kol. (2006), str. 106

Dle většiny autorů, např. Jakubíková (2009), Hesková a kol. (2006) a Oriška (2010) se služby cestovního ruchu dělí z hlediska uspokojovaných potřeb na základní a doplňkové.

1. základní – obvykle uspokojují sekundární potřeby účastníků cestovního ruchu. Umožňují přemístění účastníků z místa jejich trvalého bydliště do cílového místa a zpět (dopravní služby) a pobyt v cílovém místě (ubytovací a stravovací služby).
2. doplňkové – neboli komplementární služby uspokojují primární potřeby účastníků cestovního ruchu spotřebou např. sportovně-rekreačních, kulturně-společenských a dalších služeb v závislosti na formě cestovního ruchu. Jsou spojeny s využíváním atraktivit a vlastností konkrétního rekreačního prostoru (Oriška, 2010).

Ubytovací služby

Ubytovací služby se řadí mezi základní, souvisejí s pobytovou stránkou cestovního ruchu a umožňují přenocování nebo přechodné ubytování jeho účastníkům. Jsou

významným předpokladem vzniku a rozvoje zejména dlouhodobého cestovního ruchu (Orieška, 2010).

Stravovací služby

Stravovací služby se rovněž řadí mezi základní, zajišťují uspokojování základních potřeb výživy pro účastníky cestovního ruchu. Jde o služby základního stravování, doplňkového stravování a občerstvení, ale i o společensko-zábavní služby, spojené s hudební produkcí, kulturním programem, případně další služby (Orieška, 2010).

2.4 Podnik

Služby v cestovním ruchu jsou poskytovány nejrůznějšími podniky cestovního ruchu. Podle Vebera, Srpové a kol. existuje pro vymezení obecného pojmu podnik (se stejným významem je často používán i pojem firma) řada výkladů, které závisí na hledisku, ze kterého je tento pojem interpretován:

- Nejobecněji se jedná o subjekt, ve kterém dochází k přeměně zdrojů (vstupů) ve statky (výstupy).
- Obsáhleji je vymezen jako uspořádaný soubor prostředků, zdrojů, práv a jiných majetkových hodnot (ať vlastních či pronajatých), které slouží podnikateli k provozování podnikatelských aktivit.
- Právně je interpretován jako soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání (Veber, Srpová a kol., 2008).

Existence podniků je předpokladem podnikání, přičemž tyto podniky jsou základním podnikatelským subjektem v tržní ekonomice. Mají různou organizačně-právní formu, odlišují se svojí velikostí, ale i předmětem a oborem podnikání (Kučerová, Strašík a Šebová, 2010).

2.4.1 Podnikání, podnikatel

Jak už bylo naznačeno, s pojmem podnik velmi úzce souvisí i pojmy podnikání a podnikatel, přičemž právě podnik a podnikání jsou základním předpokladem existence a rozvoje tržní ekonomiky (Kučerová, Strašík a Šebová, 2010). Podnikáním se podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem

dosažení zisku, kde podnikatelem je osoba zapsaná v obchodním rejstříku, osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění, osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů nebo osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu (Zákon č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, 2011).

I přes četnou literaturu neexistují úplně jednotná pojetí charakteristiky podnikatelů. Journal of Small Business Management je charakterizuje jako „osoby, které profitují na základě iniciativy a riskování“. Obdobně je pak řada autorů definuje jako „osoby, které využívají iniciativy k uchopení tržních příležitostí za účelem dosažení zisku“. Všem definicím jsou pak společné charakteristiky inovativnosti a rizikovosti (Staňková, 2007).

Podnikání je charakterizováno několika rysy: Základním motivem podnikání je snaha o zhodnocení vloženého kapitálu, což znamená v drtivé většině případů dosažení zisku, kterého se docíluje uspokojováním potřeb zákazníků (Synek, Kislingerová a kol., 2010). Jak ale uvádí Srpová, Řehoř a kol., dosahování zisku není vždy zárukou pokračování činnosti podnikatele ani zárukou dosahování zisku v budoucnu, jelikož mu chybí časová dimenze. Dále je zisk také ovlivnitelný účetními postupy, které omezují jeho srovnatelnost, a účetní zisk nezohledňuje míru rizika, s nímž je zisk dosahován. Uvedené důvody podle autorů vedou k tomu, že zisk není v dnešní době přijímán jako základní cíl podnikání (Srpová, Řehoř a kol., 2010). V centru pozornosti podnikatele je zákazník s jeho zájmy, požadavky, potřebami, preferencemi atd. Potřeby zákazníků uspokojuje podnikatel svými výrobky a službami prostřednictvím trhu, což vede k tomu, že musí čelit riziku. Snahou podnikatele je sledovat takovou strategii a politiku, která by riziko snížila na přijatelnou úroveň. Jako obecná tendence se prosazuje snaha většiny podnikatelských subjektů o minimalizaci rizika. Pro jakékoli podnikání je charakteristické, že na jeho počátku vkládá podnikatel do svého podniku kapitál, a to vlastní nebo vypůjčený. Velikost tohoto kapitálu je značně diferencovaná a závisí jak na předmětu podnikání, tak i na jeho rozsahu (Synek, Kislingerová a kol., 2010).

2.4.2 Volba právní formy podnikání

Jak uvádí Srpová, Řehoř a kol. (2010), před zahájením podnikatelských aktivit je nutné zvolit si vhodný typ právní formy. Obchodní zákoník připouští podnikání fyzických a podnikání právnických osob. Pro účely této diplomové práce je potřeba

definovat podnikání fyzických osob. V souvislosti s ním se setkáváme s pojmem „osoba samostatně výdělečně činná (OSVČ)“. Typická OSVČ je např. živnostník, samostatný zemědělec, samostatně výdělečný umělec, soudní znalec apod. Fyzická osoba, která chce podnikat, musí získat živnostenské nebo jiné oprávnění k provozování podnikatelské činnosti. Nejdříve je potřeba zjistit, do které skupiny živností patří činnost, kterou bude vykonávat (Srpková, Řehoř a kol., 2010). Podle požadavků na odbornou způsobilost se živnosti dělí na:

1. *Ohlašovací* – vznikají a jsou provozovány na základě ohlášení; jsou osvědčeny výpisem ze živnostenského rejstříku. Dělí se na:
 - Řemeslné – podmínkou je výuční list nebo maturita v oboru, nebo diplom v oboru, nebo šestiletá praxe v oboru. Příkladem jsou řeznictví, zednictví, hostinská činnost, montáž, opravy aj.
 - Vázané – podmínkou je prokázání odborné způsobilosti, kterou stanoví příloha živnostenského zákona. Příkladem jsou masérské služby, vedení účetnictví, provádění staveb, provozování autoškoly aj.
 - Volné – pro získání nepotřebuje majitel žádnou odbornou způsobilost. Podnikatel si rozsah této živnosti vymeze tím, že si ze seznamu 80 činností vybere ty, které bude provozovat. Příkladem oborů je velkoobchod a maloobchod, zprostředkování obchodu a služeb, ubytovací služby, fotografické služby aj.
2. *Koncesované* – vznikají a jsou provozovány na základě správního rozhodnutí. Tyto živnosti jsou také osvědčeny výpisem ze živnostenského rejstříku. Kromě splnění odborné způsobilosti je podmínkou získání této živnosti (koncese) i kladné vyjádření příslušného orgánu státní správy. Příkladem jsou provozování pohřební služby, CK, silniční motorová doprava, taxislužba aj. (Srpková, Řehoř a kol. 2010).

Zákon č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání dále stanovuje podmínky provozování živnosti, které musí být splněny. Jsou to jednak všeobecné podmínky provozování živnosti, kterými jsou dosažení věku 18 let, způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost, a dále zvláštní podmínky provozování živnosti, kterými je odborná nebo jiná způsobilost v případě, že je zákon nebo zvláštní předpisy vyžadují (Zákon č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, 2012).

2.4.3 Organizační struktury a metody tvorby ceny

Pro účely této práce je ještě zapotřebí představit typy organizačních struktur a základní metody tvorby ceny.

Organizační struktury

Organizační struktury rozlišujeme dle Cejthamra na základě charakteristiky uplatňování rozhodovací pravomoci mezi organizačními jednotkami struktury a jsou to:

- liniové (lineární) – typická pro stadium vývoje malého podniku asi do padesáti zaměstnanců, kdy je ještě vedoucí, kterým je zpravidla vlastník podniku, schopný zvládat všechny podřízené;
- štábní – štábní útvary plní především poradní funkci k zabezpečení kvalifikovaného rozhodování liniových vedoucích a jejich útvarových jednotek, existuje vždy v kombinaci s jinou organizační strukturou;
- kombinované – např. liniově štábní, liniově štábní se ziskovými středisky cílově programové, organizační týmy, maticové, projektové, atd. (Cejthamr, 2010).

Tvorba ceny

Základní metody tvorby ceny jsou podle Királ'ové následující:

- nákladová cenová strategie – na základě marginálních nebo úplných vlastních nákladů, používá se v případech, kdy lze uvedené náklady jednoduše určit;
- cenová strategie odvozená od konkurence – podle ceny konkurenčního produktu, kdy na základě analýzy cen konkurence může podnik určit cenu produktu na úrovni konkurence, vyšší, nebo nižší;
- cenová strategie orientovaná na poptávku – vychází z předpokladu, že host přiřazuje podniku určitou hodnotu na trhu, přičemž tato hodnota nesouvisí s náklady na produkt a někdy je o mnoho vyšší než hodnota produktu z hlediska podniku (Királ'ová, 2002).

2.5 Podniky cestovního ruchu

Podniky cestovního ruchu jsou podle Kučerové, Strašíka a Šebové podniky služeb zaměřené na uspokojování konečných potřeb spotřebitelů. V porovnání s jinými podniky, například ve sféře výroby, mají však řadu zvláštností. Patří k nim zejména následující charakteristiky:

- poskytují relativně široký sortiment služeb (osobních, věcných, obchodních apod.) v podmínkách často se měnící poptávky,
- intenzita poptávky po jejich službách se často mění v závislosti na jejich umístění a sezóně,
- jejich kapacitu, standard a komplexnost poskytovaných služeb ovlivňuje i umístění (charakter rekreačního prostoru),
- mají vysoké nároky na lidské zdroje, poskytují pracovní místa i pro nekvalifikované pracovníky, osobní náklady tvoří vysoký podíl na jejich celkových nákladech,
- při poskytování služeb jsou omezené možnosti substituce lidské práce,
- mnohé z nich vyžadují vysoký podnikatelský kapitál a mají vysoký podíl dlouhodobého hmotného majetku (zejména hotelově-restaurační a lázeňské podniky), což ovlivňuje jejich ekonomiku,
- převážná část patří do kategorie malých a středních podniků (Kučerová, Strašík a Šebová, 2010).

Mezi podniky cestovního ruchu dle Synka a kol. zahrnujeme širokou škálu různorodých podniků, které se svými výkony (službami či zbožím) v různé míře podílejí na uspokojování specifických potřeb jako je rekreace, cestování, odpočinek, cesta za poznáním, výlet, pobyt na horách či u moře (v mimopracovní době). Z hlediska charakteru a míry závislosti svých výkonů na cestovním ruchu jsou podniky cestovního ruchu obvykle členěny na:

1. *Vlastní podniky cestovního ruchu* (podniky CR v užším slova smyslu) - zahrnují podniky poskytující typické služby cestovního ruchu, přičemž jejich hospodářská činnost je zcela či převážně zaměřena na výkony pro účastníky cestovního ruchu a výsledky jejich hospodářské činnosti jsou na realizaci výkonů pro cestovní ruch plně závislé. Lze je rozdělit do několika skupin:
 - Podniky, které se zabývají tvorbou a realizací služeb přímo uspokojující potřeby a poptávku účastníků cestovního ruchu, např. podniky ubytovacích služeb, podniky sportovně rekreační, lázeňské, kulturní a společensko-zábavní, některé dopravní (nekonvenční doprava – lanovky, vleky, rekreační lodní doprava), podniky provozující zvláštní služby (např. horská služba, průvodcovské služby, podniky vyrábějící turistické zboží).

- Podniky zprostředkovatelských služeb – cestovní kanceláře, které mají v cestovním ruchu mimořádné postavení. Předmětem jejich činnosti je jednak zprostředkování, organizování a zajišťování služeb podmiňujících účast na cestovním ruchu, jednak tvorba a realizace vlastních služeb (informačních, průvodcovských, dopravních a dalších).
 - Podniky smíšené, které v moderním cestovním ruchu vznikají kombinací předchozích, např. podniky zahrnující cestovní kanceláře a dopravní podniky, hotely a cestovní kanceláře, hotelové podniky a podniky specializované dopravy a řady dalších kombinací.
2. *Ostatní podniky cestovního ruchu* (podniky CR v širším slova smyslu) - jejich výkony vytvářejí produkt a služby související s účastí na cestovním ruchu, ale ten tvoří jen jeden ze segmentů jejich trhu, přičemž výkony pro cestovní ruch nejsou pro ně rozhodující. Jsou to např. podniky dopravní, stravovací, bankovní, pojišťovací, směnářské, obchodní, opravářské a řada dalších. Cestovní ruch svými požadavky ovlivňuje jak rozsah a strukturu jejich výkonů, tak i jejich časové a místní (prostorové) rozložení (Synek a kol., 1998).

Rozhodující působnost podniků cestovního ruchu je v místech a střediscích cestovního ruchu, svoji významnou úlohu však sehrávají i v místech bydliště účastníků cestovního ruchu (cestovní kanceláře, směnářské a pojišťovací podniky, podniky obchodu a další) i při jejich přemístování do míst cestovního ruchu. Pro tyto podniky je charakteristické, že podnikají ve výrazně tržním prostředí, charakterizovaném demonopolizací, vysokým podílem soukromého sektoru, cenovou liberalizací i výrazným konkurenčním prostředím (Synek a kol., 1998).

2.5.1 Kategorizace podniků ubytovacích služeb

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a jejích novel, se stavbou ubytovacího zařízení rozumí stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené, přičemž stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci. Ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií, kterými jsou:

- hotel - ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;

- motel – ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;
- penzion – ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;
- ostatní ubytovací zařízení – zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování (Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, 2006).

2.5.2 Kategorizace podniků stravovacích služeb

Podle Doporučení upravujícího základní ukazatele pro kategorizaci hostinských a ubytovacích zařízení, které bylo zpracováno na základě jednání Rady cestovního ruchu ze dne 12. 7. 1994, se hostinská zařízení (provozovny) dělí podle druhu do kategorií a zařazují se do nich dle převažujícího charakteru jejich činnosti. Základní rozdělení hostinských zařízení restauračního typu dle statistické metodiky EU do kategorií je následující:

- Restaurace – kategorie hostinských provozoven, kde je dominantní prodej pokrmů s možností zakoupení nápojů a možnost různých forem společenské zábavy. Patří sem tyto druhy provozoven:
 - Restaurace
 - Pohostinství
 - Jídelní a restaurační vozy a jiná zařízení pro přepravu osob
 - Motoresty
 - Samoobslužná restaurace
 - Bufet
 - Bistro
 - Občerstvení, kiosek
- Bary - kategorie hostinských provozoven, kde je dominantní prodej nápojů s možností různých forem společenské zábavy. Je možno též prodávat výrobky studené kuchyně, cukrářské výrobky, podle místních podmínek teplé pokrmy, zejména minutkového charakteru. Patří sem tyto druhy provozoven:
 - Denní bar
 - Gril bar
 - Pizzerie
 - Snack bar
 - Aperitiv bar
 - Lobby bar

- Noční bar, noční klub,
- vareté, dancing
- Vinárna
- Kavárna
- Espresso
- Hostinec
- Pivnice
- Výčep piva

(Doporučení upravující základní ukazatele pro kategorizaci hostinských a ubytovacích zařízení, 2011)

2.6 Podnikatelský plán/záměr

Při zakládání podniku je jednou z klíčových činností sestavení podnikatelského plánu (Bednářová a Parmová, 2003). Synek, Kislingerová a kol. ho definují jako základní dokument plánování, který pro určitý časový horizont rozpracovává představy podniku o jeho budoucnosti, o účelu podnikání, zdrojích a očekávaných výsledcích. Často bývá označován anglickým termínem „business plan“, někdy též jako podnikatelský záměr či podnikatelský projekt (Synek, Kislingerová a kol., 2010). Jedná o písemný materiál, v němž jsou popsány všechny podstatné vnější i vnitřní faktory, související se založením nového podniku. Vyhotovení podnikatelského plánu vyžaduje hodně času a energie. Jestliže se má vyhotovit plán dobrý, pak je nutno postupovat systematicky (Staňková, 2007). Mlejnková a kol. dodávají, že sestavení je po odborné stránce z hlediska komplexnosti velmi náročné a často si proto vyžádá spoluúčast řady odborníků – např. právníků, marketingových poradců, techniků atd. (Mlejnková a kol., 2005).

Podnikatelský plán slouží nejen podnikateli a jeho zaměstnancům, ale též externím subjektům (poskytovatelům kapitálu, jako jsou banky a investoři, obchodním partnerům a privátním či veřejnoprávním institucím) při posuzování životaschopnosti firmy (Bednářová a Parmová, 2003). Tento názor dále rozvíjí Fotr, podle kterého má podnikatelský záměr stejné dvojí využití. Jednak je to určitý vnitřní dokument, který slouží jako základ vlastního řízení firmy. Značný význam však má i externí uplatnění podnikatelského záměru v případě, že firma hodlá financovat realizaci projektu s využitím cizího kapitálu, případně se uchází o některý druh nenávratné podpory. V tomto případě je totiž třeba přesvědčit poskytovatele kapitálu o výhodnosti a nadějnosti projektu, na jehož financování se tento kapitál použije (poskytovatel kapitálu, např. banka, totiž pečlivě zvažuje a hodnotí projekt i firmu z hlediska výnosnosti vložených prostředků, jejich návratnosti i existujícího podnikatelského

rizika). Kvalitně zpracovaný podnikatelský záměr může pak významně podpořit získání potřebného kapitálu (Fotr, 2005).

Z těchto důvodů je podle Vebera, Srpové a kol. nutné, aby podnikatelský plán byl:

- srozumitelný – vyjadřovat se jednoduše, neprezentovat zbytečně mnoho myšlenek v jedné větě, přídavná jména vybírat opatrně, vhodné pro přehlednost sestavit tabulku
- logický – myšlenky a skutečnosti na sebe musí navazovat, musí být podloženy fakty, tvrzení obsažená v plánu si nesmí odporovat; časový úsek je vhodné znázornit graficky
- uváženě stručný – myšlenky či závěry je třeba uvést stručně, ovšem v žádném případě ne na úkor postižení základních faktů
- pravdivý a reálný – pravdivost uváděných údajů a reálnost predikovaného vývoje by měla být samozřejmostí
- respektování rizika – respektování rizik, identifikace rizik, popř. variantnost navrhovaných řešení v kritických momentech budoucího vývoje zvyšuje důvěryhodnost podnikatelského plánu (Veber, Srpová a kol., 2008).

2.6.1 Struktura podnikatelského plánu

V současné době neexistuje závazná právní úprava, která by určovala strukturu podnikatelského plánu (Srpová, Řehoř a kol., 2010). Hluboce jeho zpracování se věnuje řada autorů. Například podle Mlejnkové a kol. by měl v zásadě obsahovat těchto pět částí:

1. Představení firmy a její historie
2. Výsledky marketingového průzkumu trhu, zajištění odbytu, zajištění surovin a materiálu
3. Technicko-technologické zajištění produkce, dopravní, energetické, ekologické otázky
4. Finanční analýza, ekonomická prognóza
5. Stručný závěr – shrnutí (Mlejnková a kol., 2005)

Podobné části uvádí i Synek, Kislíngerová a kol. Jedná se rovněž o pět částí podnikatelského záměru, avšak nazývají je odlišně:

1. Shrnutí a základní východiska

2. Popis výrobků, odvětví, trhu, konkurence
3. Plán marketingu
4. Plán výzkumu a vývoje, plán výroby
5. Finanční plán (Synek, Kislingerová a kol., 2010)

Škodová Parmová oproti dvěma výše citovaným publikacím rozpracovává podnikatelský plán do více částí a jsou to tyto:

1. Přehled podnikových záměrů
2. Formulace cílů
3. Stav technologického vývoje v navrhované oblasti
4. Technický popis služby
5. Strategie trhu
6. Prodejní taktika
7. Navrhovaná organizace
8. Kvantitativní dokumentace
9. Vztahy k životnímu prostředí
10. Závěry
11. Přílohová část (Škodová Parmová, 2007)

Pomyslný střed mezi citovanými autory zaujímá verze Kučerové, Strašíka a Šebové, kteří uvádějí sedm částí podnikatelského plánu. Podotýkají, že ačkoliv existuje více metodických postupů pro jeho zpracování, ve většině případů má podnikatelský plán následující strukturu:

1. Východiska projektu
2. Charakteristika podniku
3. Marketingová analýza
4. Marketingová koncepce
5. Organizační struktura podniku a personální zabezpečení
6. Finanční plán podniku
7. Závěr, zhodnocení podnikatelského záměru (Kučerová, Strašík a Šebová, 2010)

3 CÍLE PRÁCE A METODIKA

3.1 Cíle práce

Hlavním cílem této diplomové práce bude vytvoření podnikatelského konceptu farmy Dvorce, která by se měla stát zařízením poskytujícím služby v oblasti agroturistiky. Jedná se o statek soukromého zemědělce působícího ve vymezené oblasti, který by rád takto rozšířil svoji činnost. Práce by měla utřídit hlavní myšlenky a zjistit, zda by toto rozšíření bylo realizovatelné a mohlo mu přinášet zisk.

Dílčím cílem práce bude jednak průzkum trhu a současné nabídky služeb venkovské turistiky ve vymezené oblasti a jejím okolí. Dále také zmapování atraktivit a možností pro trávení volného času hostů ve vymezené oblasti a jejím okolí. Posledním dílčím cílem bude zjištění profilu zákazníka, jeho potřeb a přání v oblasti agroturistiky, a to prostřednictvím dotazování v cestovních kancelářích, agenturách a turistických informačních centrech.

3.2 Pracovní hypotézy

Hlavní hypotéza:

H0: Přeměna zemědělského statku na podnik v oblasti agroturistiky je reálná jak po stránce technické, tak i finanční a lze tímto způsobem přistoupit k podnikání.

Vedlejší hypotézy:

H1: Ve vymezené oblasti se nenachází žádný podnik se stejným konceptem.

H2: Farma Dvorce má výhodnou polohu a její okolí disponuje možnostmi pro trávení volného času.

H3: Klíčovým segmentem pro farmu Dvorce jsou rodiny s dětmi.

3.3 Metodika práce

Úvodní část práce v podobě literární rešerše byla sepsána z dostupných literárních zdrojů a odborných publikací z oblasti podnikání a cestovního ruchu, které byly dále doplněny o aktuální informace z internetových zdrojů. V tomto teoretickém základu byly postupně vysvětlovány pojmy od obecných ke konkrétnějším. Tím byl získán přehled o problematice daného tématu a nyní je možno navázat dalšími částmi práce. Pro jejich zpracování budou využity jak sekundární, tak i primární zdroje informací.

Sekundární poslouží k analýze dané situace a primární poté pro návrhovou část práce. Použit bude následující metodický postup:

Nejprve bude nutno v rámci kapitoly 4.1, za pomoci sekundárních zdrojů, geograficky vymezit zkoumanou oblast, jež bude zahrnovat obec Skály, kde se farma nachází, a dále obce sousední. K vymezenému území budou analyzováni činitelé z okolí, kteří ovlivní činnost zařízení. Bude prozkoumána především dopravní dostupnost obce a také atraktivita a možnosti pro trávení volného času hostů, jak ve vymezené oblasti, tak i v jejím okolí. K těmto zjištěným skutečnostem dále přibude analýza stávajících konkurenčních podniků. K té budou využity rovněž sekundární zdroje, především údaje Českého statistického úřadu a turistických informačních center, webové portály zabývající se venkovskou turistikou či agroturistikou a webové portály jednotlivých obcí, spadajících do zkoumané oblasti. Pro podrobnější analýzu konkurenčních podniků budou poté využity především jejich vlastní webové stránky. Jako první bude zkoumána konkurence ve vymezené oblasti, to znamená v nejbližším okolí podniku, kde potenciálním konkurentem může být jakékoliv ubytovací či stravovací zařízení. Kromě těchto podniků budou potenciální konkurencí i ty, které se nacházejí v širším okolí, nicméně mají stejné zaměření, to znamená, že poskytují služby v oblasti agroturistiky. Budou tak pro zamýšlený podnik představovat v podstatě konkurenci větší. Analyzováno bude přibližně okolí padesáti kilometrů.

Na základě teoretických údajů zjištěných v kapitole 2 a shromážděných sekundárních dat v kapitole 4.1 bude následně v rámci kapitoly 4.2 sestaven dotazník a provedeno dotazníkové šetření, jež bude podstatnou částí práce a společně s řízeným rozhovorem poslouží jako primární zdroj informací pro závěrečné návrhy a doporučení. Dotazník bude mít za úkol zjistit atraktivitu navrhovaného zařízení pro potenciální zákazníky a také jejich přání a potřeby. Jelikož by ale nebylo snadné se k těmto zákazníkům dostat, bude zvolena možnost zaměřit dotazování na cestovní kanceláře a agentury zabývající se domácím cestovním ruchem či incomingem a dále na turistická informační centra v Jihočeském kraji a krajích sousedních, kteří na základě znalosti potřeb a přání svých zákazníků budou odpovídat namísto nich. Respondenti tedy budou pocházet z řad odborníků v cestovním ruchu, a proto budou mít jejich odpovědi i mnohem silnější vypovídací schopnost. Kromě jejich odbornosti je důvodem i to, že budou otázky posuzovat z pohledu většiny svých zákazníků, čili váha jednoho dotazníku se tak mnohonásobně zvýší oproti tomu, kdy by respondenty byly jednotlivé, samostatně

odpovídající osoby, vyjadřující subjektivní názor jednotlivce. Dotazník bude zpracován tak, aby nezabral příliš času, přičemž k němu ještě nutně budou muset být připojeny základní informace o zamýšlené agroturistické farmě, tak aby si respondent dokázal rámcově představit, jak by měla vypadat, a byl schopen celý dotazník vyplnit. Šetření bude prováděno na počátku roku 2012 prostřednictvím internetu, kdy budou dotazníky zasílány pomocí emailové pošty zmíněným CK, CA a TIC. Výsledky budou zpracovány v programu Microsoft Office Excel 2007 a poskytnou důležité informace, které budou poté využity ke konkrétním návrhům a doporučením. Rovněž také poslouží pro formulaci základních otázek do řízeného rozhovoru s majitelem a potenciálním provozovatelem agrofarmy. Ten bude s výsledky dotazníkového šetření seznámen a bude na ně reagovat, čímž bude na celou problematiku poskytnut pohled z jeho strany a rovněž tak budou získány důležité poznatky pro návrhovou část práce.

Shrnutím primárních údajů, získaných dotazníkovým šetřením a řízeným rozhovorem, vznikne základní charakteristika budoucího zařízení, jehož podnikatelský koncept bude prezentovat kapitola 5. Ta bude členěna dle jedné ze struktur podnikatelských plánů uvedených v kapitole 2.6.1. Představeny budou faktické údaje ze současnosti, získané od majitele na základě vzájemné spolupráce, a dále sepsány představy o tom, jak by mělo zařízení fungovat, co je pro to potřeba udělat a jaké by tyto představy přinesly finanční náklady a následně výnosy.

Na základě navrhovaného konceptu budou závěrem potvrzeny či vyvráceny pracovní hypotézy a vyhodnoceny cíle práce, které byly stanoveny na počátku v kapitole 3.

4 ANALÝZA SEKUNDÁRNÍCH A PRIMÁRNÍCH DAT

4.1 Analýza sekundárních dat

4.1.1 Geografické vymezení oblasti

Okres Písek

Oblast Písecko se rozprostírá na jihu České republiky v Jihočeském kraji. Poloha okresu Písek je patrná z obrázku uvedeného v Příloze 1. Leží v severní části Jihočeského kraje, kde vytváří část hranice s krajem Středočeským. Svou rozlohou 1 127 km² je druhým nejmenším okresem kraje (Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích, 2012). Hraničí na západě a jihozápadě se Strakonickem, na jihovýchodě s Českobudějovickem, na východě s Tábořskem, na severu s Příbramskem a kouskem s Benešovskem (Pavelka, 2012a).

Z celkové výměry okresu zaujímá 56 % zemědělská půda, 33 % lesní půda, 7 % tvoří zastavěné a ostatní plochy. Podle aktuálních demografických zdrojů žije v okrese Písek 70 tis. obyvatel. Hustotou obyvatelstva 63 obyvatel na 1 km² patří okres spíše k více zalidněným okresům kraje (Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích, 2012).

Region je správně členěn do 75 obcí, konkrétně jsou to dvě obce s rozšířenou působností – Písek a Milevsko, tři obce s pověřeným obecním úřadem – Mirovice, Mirovice a Protivín a 70 obcí (Města a obce online, 2012). Mapa s administrativním členěním okresu je k dispozici v Příloze 2.

Region je průmyslově zemědělský. Průmysl je soustředěn do tří největších měst a převládá strojírenský, textilní, elektrotechnický, kovodělný a dřevozpracující. V regionu je rozvinuto rybníkářství a lesnictví (třetinu území tvoří lesy), dále se zde rozvíjí chov skotu, prasat a slepic. V rostlinné výrobě převládá pěstování obilovin a píce. Nerostné bohatství regionu není příliš významné (Pavelka, 2012a).

Krajina Písecka je kopcovitá, dominují jí řeky Vltava a Otava, které jsou obklopeny rozsáhlými lesy. Ty se střídají s loukami a rybníky, zejména na jihu, kam zasahuje výběžek Českobudějovické pánve. Hlavními lákadly jsou především příroda, množství historických památek, vesnice se zachovalými staveními vesnické architektury typické pro jižní Čechy a v neposlední řadě bohatý kulturní kalendář. Písecko nabízí také vhodné podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku (Informační systém cestovního ruchu Jihočeského kraje, 2009).

Zkoumaná oblast

Obrázek 2: Vymezená oblast



Zdroj: Vlastní zpracování s využitím map Krajské správy ČSÚ v Českých Budějovicích (2012)

Navrhovaný objekt (farma Dvorce) se nachází v obci Skály, konkrétně v jedné z jejích připojených osad, Dvorcích. Konkrétní poloha je znázorněna červenou vlajkou v mapce výše. Leží tedy v jižní části okresu Písek při hranici s okresem strakonickým. Vzhledem k této poloze by v dalších částech diplomové práce bylo neúčelné zaměřovat se pouze na území okresu Písek, ale bude logicky nutné, aby zkoumaná oblast zasahovala i do okresu Strakonice a zahrnovala tak bezprostřední okolí obce.

Pro účely této práce proto bylo za zkoumanou oblast zvoleno území tvořené obcí *Skály* a dále obcemi sousedními – *Ražice*, *Heřmaň* a *Protivín* spadající do okresu Písek a obce *Drahonice*, *Skočice* a *Pohorovice* spadající do okresu Strakonice.

4.1.2 Dopravní dostupnost obce Skály

Obec Skály se rozprostírá v jižní části okresu Písek, vzdušnou čarou asi 4,5 km severozápadně od Protivína a asi 10 km jižně od bývalého okresního města Písek.

Z hlediska dopravní dostupnosti je její výhodou to, že leží přímo na železniční trati č. 190 z Plzně do Českých Budějovic. Ta umožňuje přímé spojení s Protivínem či Strakonice, z menších sídel například s obcí Heřmaň, Ražice nebo Sudoměř u Písku. K železničnímu spojení s Pískem je třeba využít trati č. 200 ze Zdic

do Protivína a zde přestoupit na trať č. 190. Druhou možností je využití trati č. 201 z Tábora do Ražic, kde je opět nutno přestoupit na trať č. 190 (České dráhy, a.s., 2010).

V rámci silniční dopravy se lze do Skal dostat po silnicích III. třídy, které jsou dále napojeny na komunikace většího významu. Na trase Písek – Protivín - Vodňany je to silnice mezinárodního významu E49 (Vojtanov Německo – Cheb – Jenišov – Plzeň – Písek – Č. Budějovice – Třeboň – Halámky Rakousko). V rámci tuzemského značení se jedná o silnici I. třídy č. 20 začínající v Jenišově a dále kopírující zmíněnou trasu až do Č. Budějovic. Ve směru od Písku je nutné za Selibovem odbočit doprava směrem na Maletice a pokračovat po silnici III. třídy č. 02027 a č. 1404 do Skal. Ve směru od Vodňan je nutno v Protivíně sjet ze silnice I/20 a napojit se na silnici III. třídy č. 1404 vedoucí přímo do Skal. Na trase Strakonice – Vodňany se táhne silnice I. třídy č. 22, ze které se v Drahonicích odbočí na silnici II. třídy č. 140 a ve Štětících na silnici III. třídy č. 1404 vedoucí do Skal. Po místní komunikaci se potom již snadno dostaneme na samotu k farmě Dvorce (Ředitelství silnic a dálnic ČR, 2012; Mapy.cz, s.r.o., 2011).

Možností je i využití silniční autobusové dopravy, kterou v místě zajišťuje společnost ČSAD AUTOBUSY České Budějovice, a.s. Přímé spojení do Skal je zajištěno několikrát denně z Protivína a z Písku (Internetový jízdní řád IDOS, 2012).

4.1.3 Atraktivita ve vymezené oblasti

Přírodní

Z hlediska horopisného patří oblast do provincie Česká vysočina a subprovincie Českomoravské, z jejíchž dvou oblastí sem zasahuje oblast Jihočeské pánve, konkrétně celek Českobudějovická pánev. Ta se vyznačuje mírně zvlněnou krajinou s rybníky, vodními toky a lesy s výškami 365 – 475 m. n. m. (Pavelka, 2012a). Hlavní řekou ve vymezené oblasti je Blanice, kromě ní tu lze nalézt spoustu dalších říček, potoků a také rybníků. Z těch nejvýznamnějších je to Ražický, který je přírodní památkou, stejně tak jako rybník Skalský (DSO Zlatý vrch, 2009a). Z dalších významných přírodních atraktivit lze jmenovat Evropsky významné lokality zařazené do evropské soustavy chráněných území NATURA 2000, a to Klokočinské louky, Žďárské louky a Zelendárky. Kromě dvou jmenovaných PP zde můžeme nalézt ještě Myšenecká slunce. V kategorii přírodní rezervace je to pak Skočický hrad (AOPK ČR³, 2012).

³ AOPK - Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky

Kulturně-historické

Ve vymezené oblasti se nachází množství historických zajímavostí, ať již většího či menšího významu. Jsou to například tvrze, kostely, kapličky a další. V největší obci vymezeného území, Protivíně, stojí renesanční zámek, přestavěný z původního hradu v polovině 16. stol. Obklopuje ho anglický park s 20 druhy vzácných dřevin. Stojí zde také kostel sv. Alžběty v raně barokním slohu. K nejvýznamnějším podnikům města patří místní pivovar, který byl založen již v roce 1598. Z atraktivit v přilehlých osadách Protivína lze jmenovat především tvrz Klokočín, výraznou goticko-renesanční stavbu, a dále kostel sv. Havla v Myšenci z konce 11. století nebo kostel v Krči z poloviny 14. století (Městský úřad Protivín, 2006; Město Písek, 2012). Z dalších atraktivit je možno navštívit vesnickou památkovou zónu Budičovice s typickým jihočeským selským barokem či zbytek gotické tvrze Božovice z počátku 15. století. Dále je to také kostel sv. Jiljí v Heřmani z roku 1254, poutní kostel Navštívení Panny Marie ve Skočicích z druhé poloviny 17. století či záměček a pozůstatek tvrze v Drahonicích (DSO Zlatý vrch, 2009b; Obec Skočice, 2012). Těsně za hranicemi vymezené oblasti stojí památník Jana Žižky z Trocnova, který zde byl postaven v roce 1925 na počest vítězství v bitvě u Sudoměře (Město Písek, 2012). K těmto zmíněným atraktivitám je ještě navíc v téměř každé obci vymezeného území postavena kaple či kaplička, v některých obcích jich najdeme dokonce i větší počet.

Kromě historických zajímavostí stojí za zmínku Krokodýlí zoo v Protivíně, která nabízí k vidění největší středoevropskou kolekci 21 druhů krokodýlů. V rámci kulturního programu Protivín disponuje také kinem (Město Písek, 2012). Speciálně pro děti je otevřena Pohádková kovárna v Selibově, kde se mohou zábavnou formou setkat s nejnámějšími pohádkovými postavami (Žaloudek, 2012).

Přímo v obci Skály celoročně pořádají poměrně bohatý kulturní program, kterého by se hosté mohli rovněž účastnit. Jsou to například masopust, lampiónový průvod, řemeslné farmářské trhy, výlov rybníka, dětský den, divadelní představení, tvořivé dílny či reprezentační ples obce (Obec Skály, 2012).

Sportovní

Vymezená oblast nabízí vhodné podmínky pro cykloturistiku, jelikož ji křížuje celkem devět cyklotras. Jedná se o cyklotrasy IV. třídy s čtyřmístným označením a jsou to tyto: 1073 Ražice – Božovice – Vodňany, 1074 Ražice – Štětice – Bavorov, 1075

Protivín - Vodňany – Bavorov – Vlachovo Březí – Vimperk, 1077 Božovice – Skály – Protivín, 1091 Albrechtice – Žďár – Protivín – Zábोří – Nákří – Olešník – Chlumeč, 1146 Písek – Žďár – Myšenec – Protivín, 1147 Ražice – Myšenec a 1257 Pohorovice – Humňany – Heřman – Putim – Smrkovice (Cykloserver.cz, 2012). V oblasti bychom našli také několik okruhů a tras pro pěší turistiku, přičemž jedna turistická trasa vede přímo přes Dvorce. Jedná se o trasu z Heřmaně, přes Humňany, Božovice, Dvorce a dále do Skočic (Mapy.cz, s.r.o., 2011).

Obec Skály pořádá kromě zmíněného kulturního programu i akce sportovního rázu jako např. fotbalové zápasy, cvičení pro ženy, taneční kurzy, běžecké a rybářské závody, závody na bruslích, organizované cyklovýlety či duatlon (Obec Skály, 2012).

4.1.4 Atraktivita v širším okolí vymezené oblasti

Přírodní

Z hlediska horopisného patří oblast do provincie Česká vysočina, která zde zasahuje dvěma subprovinciemi – Českomoravskou a Šumavskou. Většina území spadá do Českomoravské, jež je tvořena dvěma oblastmi - Středočeskou pahorkatinou a Jihočeskými pánvemi. Šumavská suprovincie tvoří jižní část území, konkrétně sem zasahuje její oblast Šumavská hornatina a celek Šumavské podhůří. Oblast patří do povodí Labe a úmoří Severního moře. Hlavními řekami jsou zde Otava a Blanice. Severovýchodní částí protéká řeka Vltava, která sbírá vody dvou předchozích jmenovaných u hradu Zvíkov. Největší vodní plochou tohoto území je Orlická přehrada (Pavelka, 2012a; Pavelka, 2012b). Dále zde najdeme množství rybníků, z těch nejvýznamnějších například Malý Ústavní nebo Velký Potočný, které jsou přírodními památkami a Záhorský, který je přírodní rezervací (AOPK ČR, 2012).

Z nejvýznamnějších přírodních atraktivit mezinárodního významu jsou v okolí vymezené oblasti zastoupeny Evropsky významné lokality a Ptačí oblasti, zahrnuté do soustavy NATURA 2000. Z kategorie EVL se zde nachází EVL Řežabinec, ležící těsně za hranicemi vymezené oblasti a dále EVL Velký a Malý Kamýk, Výří skály nad Otavou, Kozlovská stráž, Pastvina u Přešťovic, Ryšovy a Štěkeň. Z Ptačích oblastí je to PO Řežabinec a Údolí Vltavy a Otavy (AOPK ČR, 2012).

Co se týče nejvýznamnějších zvláště chráněných území v ČR, v okolí vymezené oblasti nenajdeme žádné ze dvou nejvyšších kategorií, to znamená národní park nebo chráněnou krajinnou oblast. Nejbližší z národních parků České republiky je vymezené

oblasti NP Šumava a z chráněných krajinných oblastí jsou to CHKO Blanský les, CHKO Třeboňsko a CHKO Šumava. Nalezneme zde však spoustu jiných zvláště chráněných území, zařazených do nižších kategorií. Z kategorie národních přírodních rezervací je to NPR Řežabinec a Řežabinecké tůně. Z národních přírodních památek se zde nachází NPP Rovná. Z dalších nižších kategorií zvláště chráněných území je tu k vidění větší množství přírodních rezervací a přírodních památek. Nachází se zde také velké množství památných stromů (AOPK ČR, 2012).

Kulturně-historické

Farma Dvorce a potažmo i vymezená oblast mají výhodnou strategickou polohu, jelikož se dá říci, že jsou obklopeny městy Písek, Strakonice, Vodňany, Protivín či Volyně, která nabízejí mnoho zajímavostí a možností pro trávení volného času.

Z památek mezinárodního významu, které jsou zapsány na seznamu UNESCO, se v okolí vymezené oblasti žádná nenachází. Ve větší vzdálenosti však najdeme dvě, o kterých můžeme tvrdit, že svým významem tuto vzdálenost přesahují. Jedná se o vesnici Holašovice s typickým jihočeským selským barokem a o historické jádro Českého Krumlova. Další stupeň mezi nejhodnotnějšími částmi kulturního dědictví tvoří národní kulturní památky. V okolí vymezené oblasti se nachází tyto: Kamenný most a Zemský hřebčinec v Písku, hrad Zvíkov, zámek Orlík, Klášter premonstrátů v Milevsku, hrad s kostelem Sv. Prokopa ve Strakonících a vodní mlýn v Hoslovicích. Mezi další významné památky patří např. písecký hrad, zřícenina hradu Helfenburk, množství kostelů, klášterů, kapliček či architektonicky významných budov (Národní památkový ústav, 2011).

Z kulturního programu lze navštívit kina, divadla, kulturní domy, muzea, galerie či koncerty ve zmiňovaných městech i v některých menších obcích.

Sportovní

Celé Jižní Čechy jsou známy svými vhodnými podmínkami pro cykloturistiku i pěší turistiku a jsou protkány hustou sítí značených tras. I okolí vymezené oblasti tak nabízí vhodné podmínky pro tyto aktivity. Cyklotrasy mají různý stupeň náročnosti, přičemž méně náročné trasy vedou například kolem řeky Otavy, ty náročnější nabízí především Písecké hory. Rovněž trasy pro pěší turisty dávají na výběr z různých náročností a délek (Informační systém cestovního ruchu Jihočeského kraje, 2009). Kromě toho je oblast

také známá vodáctvím díky řece Otavě. Okolí vymezeného území se týká úsek Strakonice – Písek, jinak je možno vyplout už z Rejštějna v západních Čechách a dostat se přes Sušici a Horažďovice právě až do Strakonice a Písku. Tato města vzájemně spolupracují na projektu Otavská plavba, který má za cíl společnou propagaci regionu, zlepšení podmínek pro sjízdnost řeky a zkvalitnění služeb turistům (Informační server ŠumavaNet.CZ, 2011). Z významnějších sportovišť ještě stojí za to jmenovat golfový areál v Kestřanech nedaleko Písku, s 18-ti jamkovým hřištěm a množstvím přírodních i modelovaných nástrah (CZ Golf, 2012).

4.1.5 Analýza konkurenčních zařízení ve vymezené oblasti

Potenciální konkurencí ve vymezené oblasti, to znamená v nejbližším okolí podniku, by mohlo být každé ubytovací či stravovací zařízení. V následující části budou uvedeny podniky nacházející se v obcích vymezeného území, tzn. Skály, Heřmaň, Ražice, Protivín, Drahonice, Skočice a Pohorovice.

Skály (zahrnující osady Budičovice, Dvorce, Božovice)

- *Pohostinství Skály*, Skály 46, Protivín

Vnitřní kapacita 150 osob (Město Písek, 2012).

Heřmaň

- *Apartmán u Bečvářů*, Heřmaň 51, Protivín

Kapacita 5 lůžek, vlastní vaření ve vybavené kuchyni (Apartmán U Bečvářů, 2012).

- *Benešovský mlýn*, Heřmaň 37, Protivín

Penzion s kapacitou 43 lůžek a zděné bungalovy nabízející 105 lůžek. Stravování v restauraci s vnitřní kapacitou 60 a venkovní 50 osob (Město Písek, 2012; Benešovský mlýn, 2012).

- *Restaurace Kulturní dům*, Heřmaň 40, Protivín

Vnitřní kapacita 50, venkovní 30 osob. Možnost pořádání skupinových akcí (nutné předem objednat), v běžném provozu bez možnosti stravování (Město Písek, 2012).

Ražice (zahrnující osady Štětice, Humňany)

- *Stáje Štětice*, Štětice 35, Protivín

K dispozici je třípokojový penzion s celkovou kapacitou 25 osob a čtyři chatky pro 4 osoby. Celková kapacita činí 41 lůžek. Vlastní vaření. Stáje jsou zaměřeny na hipoturistiku. V rámci

jihočeského projektu Turistika na koni jsou Stáje Štětice jednou ze stanic pro jezdce a koně (Město Písek, 2012; Stáje Štětice, 2012).

- *Farma U Nováků (JK Ražice Humňany, o.s.)*, Humňany 45, Ražice

Na farmě má své sídlo a zázemí Jezdecký klub Ražice – Humňany a dostihová klusácká stáj Taxon. Nabízí ubytování v soukromí nebo ve stanech. Farma je rovněž jednou ze stanic Turistiky na koni (RZ – Radost, 2009).

- *Restaurace a penzion U Soudku*, Ražice 66, Ražice

Penzion s kapacitou 10 lůžek, stravování v restauraci pro 80 osob (Město Písek, 2012).

- *Hostinec Ražice*, Ražice 21, Ražice (GastroPruvodce.cz, 2012)

Protivín (zahrnující osady Krč, Záboří, Těšínov, Myšenec, Maletice, Selibov, Chvaletice, Milenovice)

- *Penzion a sanatorium U Svaté Anny*, Ve Školce 839, Protivín

Penzion s kapacitou 26 lůžek, možnost snídání v restauraci se stejnou kapacitou. Součástí je sanatorium s odborným personálem (Penzion U Svaté Anny, 2008).

- *Hotel a restaurace Blanice*, Blanická 190, Protivín

Ubytování s kapacitou 50 lůžek (Město Písek, 2012).

- *Penzion U Dřevěného ptáka*, Selibov 14, Protivín

Ubytovací kapacita je 20 lůžek, možnost stravování v restauraci s 53 místy (Penzion U Dřevěného ptáka, 2011).

- *Chata Rabiň*, hráz rybníka Rabiň, Protivín

Příležitostné ubytování pro turisty, sportovní rybáře a účastníky honitby (Školní rybářství Protivín, 2005).

- *Ranč Liberte*, Jiráskova 838, Protivín

Stanice v rámci Turistiky na koni, po domluvě zajistí přespání ve stanu (Ranč Liberte, 2010).

- *Camping Blanice*, Chelčického 889, Protivín (Camp.cz – Pavel Hess, 2012).

- *Restaurace R-erko*, Mírová 27, Protivín

Vnitřní kapacita 70 míst a vnější 30 míst (Město Písek, 2012).

- *Restaurace U Provazníka*, Mírová 142, Protivín

Vnitřní kapacita 73 míst a vnější 100 míst (Město Písek, 2012).

- *Restaurace U Roubené studny*, Chvaletice 47, Protivín

Vnitřní kapacita 40 osob, venkovní 15. Rodina se navíc zabývá i ekologickým chovem skotu (U Roubené studny, 2010).

- *Restaurace Belveder*, Pivovar 168/8, Protivín

Vnitřní kapacita 72 míst, v letních měsících k dispozici terasa (Zahradní restaurace Belveder, 2011).

- *Staročeská hospoda U Strnadů*, Jiráskova 150, Protivín (Seznam.cz, a.s., 2012).
- *Restaurace U Zastávky*, Blanická 109, Protivín
- *Restaurace U Svatého Václava*, Mírová 145, Protivín
- *Tip Sport bar*, Mírová 299, Protivín
- *Tip Games*, Masarykovo náměstí, Protivín
- *Na Kovárně*, Protivín náměstí, Protivín
- *U Strakonického dudáka*, Masarykova 24, Protivín
- *Nádražní restaurace*, Švermova 176, Protivín (GastroPruvodce.cz, 2012).

Drahonice (zahrnující osadu Albrechtice)

- *Rekresport Mlýn Kunšov*, Albrechtice u Drahonic - samota 16, Vodňany

Původní mlýn ležící na samotě s kapacitou ubytování až 50 osob, možnost stravování v restauraci (Obec Drahonice, 2009).

- *Prázdninový dům Drahonice*, Drahonice 2, Drahonice

Kapacita 11 lůžek, vlastní vaření v kuchyni (Prázdninový dům Drahonice, 2011).

- *Pohostinství Drahonice*, Drahonice 41, Vodňany (Seznam.cz, a.s., 2012).

Skočice (zahrnující osadu Lidmovice)

- *Hospoda Skočice* (Obec Skočice, 2012).
- *Hospoda Lidmovice* (Obec Lidmovice, 2011).

Pohorovice (zahrnující osady Kloub a Radany)

- *Pohostinství Pohorovice* (Obec Pohorovice – Kloub, 2012).

Jak je vidět z výše uvedeného výčtu, co se týče stravovacích zařízení, v obcích se nachází většinou pouze místní pohostinství a hospůdky s různou kapacitou. V největším Protivíně bychom oproti ostatním obcím našli podstatně širší nabídku těchto zařízení. Co se týče zařízení ubytovacích, jedná se většinou o ubytování ve venkovském prostředí, některé s možností stravování, jiné s vlastním vařením. Nicméně zařízení, která by mohla představovat přímou konkurenci v oblasti agroturistiky, jsou pouze dvě – Stáje Štětice a Farma U Nováků, které se obě nacházejí v místních částech obce Ražice, avšak zaměřují se pouze na hipoturistiku. Kromě toho

ještě restaurace U Roubené studny ve Chvaleticích (spadajících pod Protivín), kde se rodina kromě provozu restaurace zabývá také ekologickým chovem skotu. Nicméně zde není poskytováno žádné ubytování. Z provedené analýzy tedy vyplývá, že ve vymezené oblasti se nenachází podnik, který by měl stejný koncept jako farma Dvorce.

4.1.6 Agroturistická zařízení v širším okolí vymezené oblasti

Kromě představených zařízení, situovaných v nejbližším okolí farmy Dvorce budou její potenciální konkurencí i ta zařízení, která se nacházejí v širším okolí, nicméně mají stejné zaměření, to znamená, že poskytují služby v oblasti agroturistiky. Budou tak pro zamýšlený podnik představovat v podstatě větší konkurenci než výše uvedená ubytovací a stravovací zařízení. Analyzováno bude přibližně okolí 50 km.

Okres Písek

- *Farma Výška, Zhoř 22, Milevsko*

Farma se zabývá chovem jatečných jehňat a chovem masného skotu v podmínkách ekologického hospodaření. Dále má ustájené koně a poníky. Ubytování možno v apartmánu pro 5 osob nebo garsonce pro 4 osoby (Farma Výška, 2010).

- *Ranch Calamity Jane, Probulov 18, Probulov*

Ranč nabízí celkem 10 lůžek. Pořádá převážně dětské tábory spojené s jízdou na koni. Další zde chovaná zvířata jsou ovce, kozy, slepice, králíci či psi. Nabídka domácích produktů - kozí mléko, tvaroh, sýry, zelenina, maso (Ranch Calamity Jane, 2010).

- *Penzion Bártův Dvůr, Přeštěnice 7, Milevsko*

Zabývá se především ustájením koní a zajištěním komplexní péče. Dále možnost jízdy na ponících. K dispozici 4 dvoulůžkové pokoje s možností přistýlky a jeden čtyřlůžkový pokoj, celkově tedy 16 lůžek. Stravování v restauraci (Bártův dvůr Přeštěnice, 2012).

- *Penzion Mavl, Přeštěnice 6, Milevsko*

K dispozici jsou 2 – 6 lůžkové pokoje, celková kapacita činí 60 lůžek. Penzion je zaměřen na hipoturistiku. Stravování v restauraci s kapacitou 65 míst (Penzion Mavl, 2012).

- *Rodinný statek U Jarolímků, Vilín 6, Milevsko*

Statek se zabývá chovem sportovních koní, pony a masného skotu. Ubytování v samostatné chalupě ve 2 patrech s celkovou kapacitou 9 lůžek (Rodinný statek U Jarolímků, 2004).

- *Shagya-arab Tálín, Tálín 69, Tálín*

Farma se specializuje na chov koní plemene Shagya – arab. Pořádá letní tábory a víkendové pobyty pro děti se zajištěným stravováním (Sládek, 2011).

Okres Strakonice

- *Ekofarma KOFA, Bílsko 25, Bavorov*

Farma se specializuje na chov koz a výrobu sýra. Možnost vyjížděky na koních u sousedních farmářů. Možnost účastnit se práce na farmě a možnost nákupu kozích sýrů a mléka v bio kvalitě. Ubytování na zahradě statku v kempu pro 10 – 12 stanů a 4 - 6 karavanů. K dispozici je malá kuchyňka pro vlastní vaření (Bureš, 2010).

- *Farma Malenice, V Potocích 241, Malenice*

Zabývá se chovem mnoha hospodářských zvířat jako koně, krávy, ovce, kozy, králíci, slepice, kachny, husy, krůty a další. Ubytování ve dvou apartmánech celkem pro 11 osob s možností přistýlek. Vaření vlastní. Farma je stanicí v rámci Turistiky na koni (Farma Malenice, 2008).

- *Penzion Frimma, Křepice 1, Vodňany*

Farma se zabývá chovem skotu, koní a ostatní zemědělskou činností. Ubytování ve čtyřech apartmánech s kapacitou 16 lůžek. Vaření v kuchyňce, která je v každém pokoji či možnost stravování ve vedlejší budově s pivnicí a krbem (Penzion Frimma, 2010).

- *Ranč a penzion U Starýho kance, Hoslovice 66, Čestice*

Na statku jsou k vidění koně, krávy, kozy, králíci a další zvířata. Celková kapacita penzionu je 42 lůžek. Stravování v místní restauraci. Jedna ze stanic v rámci Turistiky na koni (Ranč a penzion U Starýho kance, 2011).

- *Penzion U Kohoutka, Buzice 15, Blatná*

Součástí penzionu je malá biofarma s chovem koní, hus, ovcí či koz. Penzion nabízí celkem 26 lůžek, kromě toho je možné ubytování také v přílehlých deseti chatkách s kapacitou 6 až 8 lůžek nebo v samostatné chalupě. Stravování v restauraci U Kohoutka s kapacitou 80 míst (Penzion U Kohoutka, 2012).

- *Statek Hájek, Nišovice 35, Volyně*

Statek zaměřen na hipoturistiku. Ubytování buďto v apartmánu s kuchyňkou pro 2 – 4 osoby, v karavanech (2 – 3 lůžka) nebo ve vlastních stanech (Statek Hájek s.r.o., 2007).

- *Ranč Šimona Pláničky, Hoštice 89, Strakonice*

Ubytování v penzionu s kapacitou 26 lůžek nebo ve stanech vedle penzionu. Stravování zajištěno v restauraci s letní terasou. Možnost pohybovat se v prostředí fungujícího zemědělského družstva, v jehož prostorách byla natáčena slavná trilogie Slunce, seno... (JZD Dobrá Voda Hoštice u Volyně, 2007).

Okres Prachatice

- *Jízdárna Zámek Skalice, Bohumilice 1, Čkyně*

Ubytování ve dvou apartmánech s celkovou kapacitou 10 lůžek a vlastní vybavenou kuchyňkou

nebo možnost stanování. Kromě chovu koní rovněž chov původních českých plemen krav, ovcí, králíků nebo koz. Jedna ze stanic v rámci Turistiky na koni (Jízdárna Zámek Skalice, 2008).

- *Penzion Šumavous*, U sloupu 11, Vimperk

Nabízí sedm rodinných pokojů s možností stravování v penzionu a jeden apartmán s vlastní kuchyňkou. Celková kapacita je 31 lůžek s možností přistýlek. Jsou zde k vidění kozy, prasata nebo kočky (Penzion Šumavous, 2009).

- *Penzion Baurů Dvůr*, Nový Dvůr 31, Zdíkov

Penzion ve stylu jihočeské selské usedlosti se 48 lůžky a možností stravování. Součástí je eko a bio farma s chovem masného skotu Aberdeen Angus (Baurů Dvůr s.r.o., 2012).

Okres Český Krumlov

- *Penzion U Krumlova*, Srnín 14, Český Krumlov

Nabízí 40 lůžek s možností přistýlek. Snídaně a občerstvení zajištěny v jídelně. Součástí je farma zaměřená na chov skotu, výrobu krmiv a pěstování obilí (Penzion U Krumlova, 2010).

- *Farma Borová*, Chvalšiny – Borová 44, Český Krumlov

Farma hospodaří v podmínkách ekologického zemědělství, chová krávy, koně a poníky. Prodává hovězí biomassu. Možnost ubytování ve stanech či karavanech (Farma Borová, 2012).

Okres České Budějovice

- *Angus farma Rančice*, Rančice 3, České Budějovice

Hlavní činností je chov masného skotu plemene Aberdeen Angus. Dále chov koní, ovcí, slepic, perliček, kachen, králíků, psů a koček, pěstování obilí a píce. Ubytování ve 2 apartmánech, celková kapacita 10 lůžek. Vaření vlastní (Angus farma Rančice, 2008).

- *Statek Straširybka*, Tuchonice 11, Týn nad Vltavou

Ubytování v samostatném domku se 4 lůžky ve dvou ložnicích s možností přistýlek a vybavenou kuchyňkou, nebo v minikempu ve vlastních stanech, obytných přívěsech a autech. Součástí je jezdecká škola s nabídkou výletů a výuky jízdy na koni. Kromě toho také jízda na dvouhrbém velbloudovi. Dále jsou k vidění ovce, skot, drůbež a psi (Statek Straširybka, 2012).

Okres Tábor

- *Blatský dvůr*, Borkovice 105, Veselí nad Lužnicí

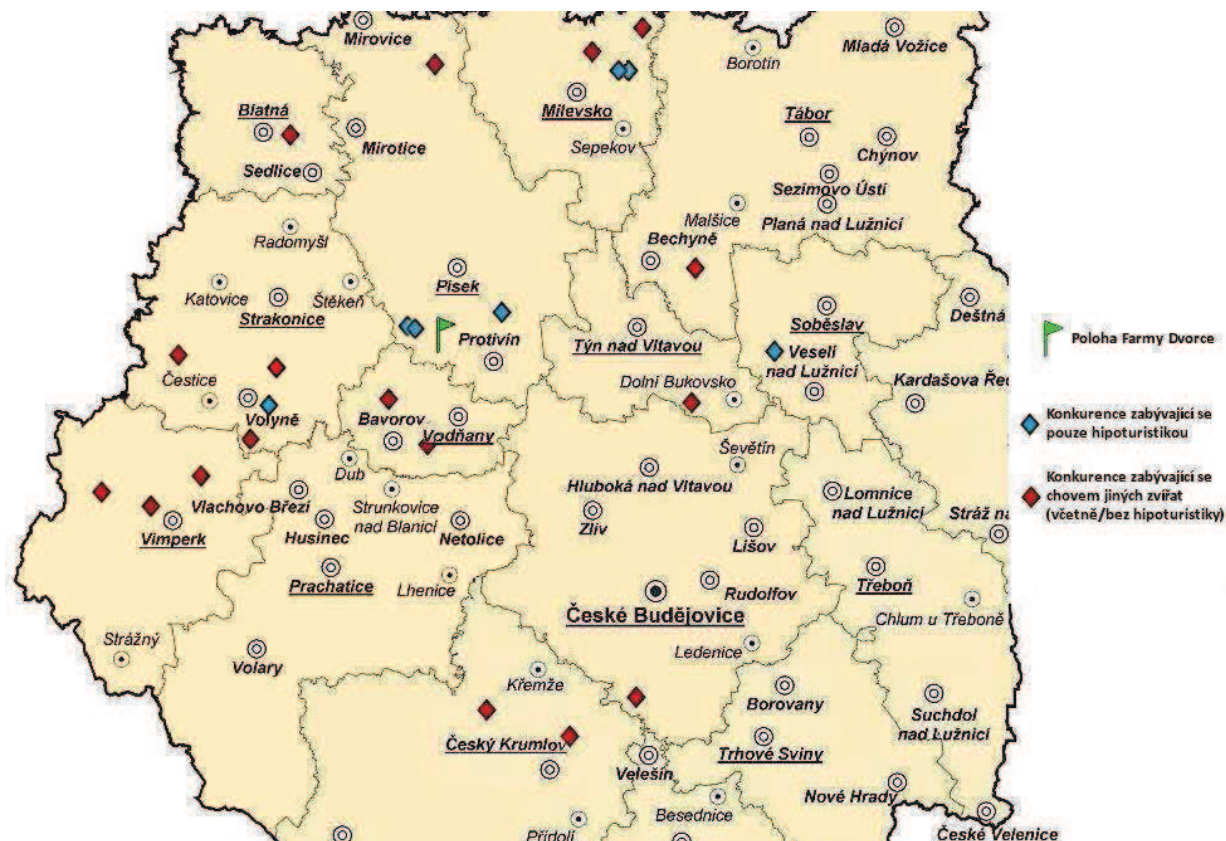
Ubytování v osmi 2 – 5 lůžkových apartmánech, každý s vlastní zařízenou kuchyňkou. Nabídka projížďky na koních či v kočáře (Blatský dvůr, 2012).

- *Farma u lesa*, Sudoměřice u Bechyně 6, Sudoměřice u Bechyně

Zabývá se výkrmem brojlerů, prodejem nosných kuřic a krůt, chovem masného skotu Aberdeen

Angus a ustájením koní. Součástí je jezdecký klub. Dále chovají např. lamy, kozy, berany, okrasné slepice a kachny. Možnost ubytování ve dvou apartmánech, každý se 4 lůžky a dále ještě ve dvou velkých pokojích v samostatném zázemí. Vaření vlastní (Farma u lesa, 2009).

Obrázek 3: Znárodnění konkurenčních podniků v mapě



Zdroj: Vlastní zpracování s využitím mapového podkladu Českého statistického úřadu (2012b)

Z provedené analýzy konkurenčních podniků v širším okolí vymezené oblasti vyplývá, že zde se už nachází větší množství zařízení poskytujících služby v agroturistice. Pro větší přehlednost jsem všechny tyto konkurenty znázornila do mapy pomocí červených a modrých bodů (viz Obrázek 3). Všichni se ve větší či menší míře zabývají chovem zvířat a některými zemědělskými činnostmi. Někteří z nich se ale specializují pouze na hipoturistiku a proto jsou v mapě pro odlišení znázornění modrými body. Červené body znázorňují ostatní konkurenty, kteří se buďto zabývají chovem jiných zvířat, nejčastěji skotu či koz, nebo chovají koně a současně i další zvířata a mohou tak nabídnout širší zastoupení fauny stejně jako farma Dvorce. Nicméně všechna zařízení chovají klasická domestikovaná zvířata, jako již jmenované koně, skot, kozy a dále např. ovce, prasata, kachny, husy, krůty, králíky, slepice, kočky

či psi. Z řad méně obvyklých zvířat chovají na farmě U Lesa lamy a na statku Straširybka velblouda. Oba druhy jsou k vidění i ve Dvorcích, čili v tomto ohledu představují tyto podniky zvýšenou konkurenci. Nicméně Dvorce mohou nabídnout více neobvyklých zvířat a s jistotou lze říci, že žádné zařízení nemá tak široké zastoupení různých druhů.

Co se týče ubytovací kapacity, mezi konkurenty se nachází jak drobná zařízení, tak i větší ubytovací objekty. Rozmezí počtu nabízených lůžek je široké, nejmenší počet je devět a největší okolo sta lůžek či míst na přespání. Některá zařízení nabízejí také možnost přespání ve stanech, karavanech či malých chatkách, což je důvod jejich vysoké kapacity. Nicméně takový počet lůžek či míst pro přespání rozhodně neodpovídá charakteru venkovské turistiky ani agroturistiky. Co se týče stravování, u většiny konkurenčních podniků si host vaří sám, kdy téměř vždy má k tomuto účelu k dispozici vybavenou kuchyňku, ať již svoji v rámci apartmánu či menší chalupy anebo společnou pro více ubytovaných najednou. Menší počet konkurentů potom disponuje vlastní restaurací či možností stravování v blízké restauraci, která patří někomu jinému. Za největší konkurenty z hlediska rozmanitosti chovaných zvířat lze dle mého názoru považovat farmu Malenice, Angus farmu Rančice a farmu U Lesa, které vlastní okolo devíti druhů živočichů, přičemž na farmě U Lesa jsou mezi nimi zastoupeny již zmíněné lamy. Farma Malenice je jednou ze stanic v rámci Turistiky na koni. Díky neobvyklému velbloudovi lze mezi největší konkurenty navíc zařadit i statek Straširybka. Ve všech těchto zařízeních je stravování řešeno formou vlastního vaření. Co se týče stylizování farmy Dvorce do 30. let, z tohoto pohledu ani v širším okolí vymezené oblasti žádnou konkurenci nenajdeme. Takový koncept žádné z představených zařízení nemá. Pět konkurentů ze všech výše jmenovaných hospodaří v podmínkách ekologického zemědělství a prodává své produkty. To znamená konkurenční výhodu naopak pro tyto podniky, jelikož farma Dvorce prozatím v podmínkách ekologického hospodaření fungovat nebude. Mimo označení eko prodává svoje domácí produkty další jedna farma.

4.1.7 Projekt Jihočeského kraje - Turistika na koni

Turistika na koni je projekt Jihočeského kraje, jehož aktivity koordinuje právě sekce Turistiky na koni při Klubu českých turistů a jihočeský odbor KČT Turistika na koni. Zahraniční partnery mají na Slovensku, v Německu, Rakousku, Rumunsku nebo

Mongolsku. Projekt spočívá ve vytvoření sítě značených jezdeckých stezek a stanic pro turisty na koni, která začala vznikat před několika lety. Stanice je místo, kde může přespat jezdec i s koněm. Jedná se o penziony, stylové historické statky, kozí farmu, horskou chatu, starý mlýn, zámek, ale také místa na přespaní pod stanem nebo v chatce. Jezdecké stezky jsou speciálně značené trasy, uzpůsobené pro jízdu na koni, přičemž nejsou jedinou možnou cestou, ale usnadňují orientaci v terénu a vyhýbají se pro koně problematickým místům. Během uplynulých let vzniklo v ČR již několik tisíc kilometrů stezek a fungují tu stovky stanic. Další značené stezky vznikají podle stejného vzoru i na Slovensku a v českých vesnicích v rumunském Banátu (Turistika na koni, 2011).

Ve vymezené oblasti se nacházejí tyto stanice: *Farma U Nováků (JK Ražice Humňany, o.s.)*, *Ranč Liberte Protivín* a *Stáje Štětice*.

Tyto stanice byly již podrobněji představeny v rámci kapitoly 4.1.5. Kompletní seznam všech stanic v Jihočeském kraji uvádí Příloha 3. Jedná se o poslední verzi seznamu na oficiálních stránkách projektu, přičemž k nynějšímu datu se dá předpokládat, že stanic již bude existovat více. Tento fakt dokládá i to, že v seznamu nejsou uvedeny právě Stáje Štětice.

4.2 Analýza primárních dat

4.2.1 Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření bylo prováděno postupem popsáním v metodické části a je podstatnou částí celé diplomové práce. Dotazník obsahoval celkem 14 otázek, kde všechny, vyjma poslední, byly uzavřeného charakteru, většinou s možností jedné odpovědi (kromě několika výjimek). V dotazníku určeném pro TIC byla jedna otázka vynechána a mírně pozměněna formulace otázky č. 1 a č. 2, jinak byly obě verze totožné. Šetření bylo prováděno v průběhu ledna a února roku 2012. Kompletní podoba obou verzí dotazníků včetně základních informací o agroturistické farmě, které byly připojované k emailu, je k nahlédnutí v Příloze 4.

Dotazník byl zaslán pomocí emailové pošty 140 cestovním kancelářím a agenturám, přičemž těm, kteří neodpověděli, byl opakovaně odeslán ještě dvakrát. Ve 14 případech se email vrátil s tím, že jej nebylo možné doručit, ať již z důvodu neplatné emailové adresy, plné schránky či jiných. Dotazník tedy dorazil na 126 emailových adres. Z nich dalších osm CK a CA odpovědělo, že dotazník nebude vyplňovat, přičemž nejčastějšími důvody byly nedostatek volného času a jiné zaměření jejich firmy. Konečný počet

obdržených dotazníků, které byly kompletně vyplněny, je pouhých 18 (14,3 %), z čehož je vidět malá ochota CK a CA při spolupráci na podobných projektech. Přehled počtu jednotlivých emailů je zobrazen v Tabulce 1.

Tabulka 1: Počty emailů pro CK a CA

Stav odeslaného emailu	Počet dotazníků	Vyjádření v %
nedoručen	14	10 %
doručen	126	90 %
CELKEM odesláno	140	100 %
zodpovězen bez vyplněného dotazníku	8	6,3 %
nezodpovězen	100	79,4 %
zodpovězen s vyplněným dotazníkem (N₁)	18	14,3 %
CELKEM doručeno	126	100 %

Zdroj: Vlastní zpracování

Výzkum byl nicméně prováděn ještě prostřednictvím turistických informačních center, a to v Jihočeském kraji a dále krajích sousedních – Plzeňském, Středočeském a na Vysočině. Celkem bylo rozesláno 126 dotazníků, z toho 34 v Jihočeském kraji, 24 v Plzeňském, 40 ve Středočeském a 28 na Vysočině. Těm, kteří neodpověděli, byl opět odeslán ještě ve dvou vlnách. Doručit se podařilo celkem 122 dotazníků, čili pouze čtyři se vrátily nazpět. Tři emaily byly sice zodpovězeny, nicméně bez vyplněného dotazníku, a to převážně z důvodu větší vzdálenosti TIC od zamýšlené farmy. Konečný počet správně vyplněných dotazníků je 43. Zde tedy byla ochota ke spolupráci viditelně o něco větší (35,2 %). Přehled uvádí Tabulka 2.

Tabulka 2: Počty emailů pro TIC

Stav odeslaného emailu	Počet dotazníků	Vyjádření v %
nedoručen	4	3,2 %
doručen	122	96,8 %
CELKEM odesláno	126	100 %
zodpovězen bez vyplněného dotazníku	3	2,5 %
nezodpovězen	76	62,3 %
zodpovězen s vyplněným dotazníkem (N₂)	43	35,2 %
CELKEM doručeno	122	100 %

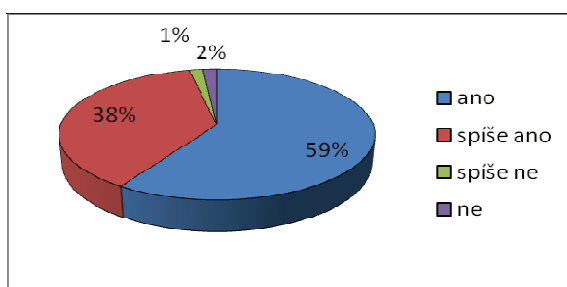
Zdroj: Vlastní zpracování

Celkově bylo tedy do CK, CA a TIC odesláno 266 dotazníků, z nichž 248 bylo i úspěšně doručeno. Konečný počet obdržených dotazníků N (tj. $N_1 + N_2$) = 61, což je

24,6 % ze všech úspěšně doručených. Přesto, že číslo není vysoké, vzhledem k odbornosti odpovídajících a tomu, že posuzují situaci za většinu svých zákazníků, nikoli pouze jako subjektivní názor jednotlivce, lze považovat soubor za dostačující a statisticky vypovídající.

Graf 1: Po přečtení základních informací o agrofarmě a za předpokladu, že nebudeme řešit finanční a jiné podmínky případné spolupráce – můžete říci, že byste takové zařízení byli ochotni zařadit do své nabídky a doporučovali ho svým klientům?

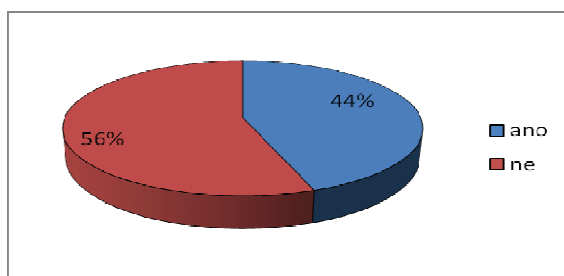
(pro TIC: Po přečtení základních informací o agrofarmě – můžete říci, že byste takové zařízení doporučili klientům, kteří se přicházejí informovat o možnostech ubytování a o tuto formu by projevili zájem?)



Zdroj: Vlastní výzkum

Naprostá většina respondentů se přiklání ke kladným odpovědím, konkrétně celých 97 % zvolilo, že by zařízení doporučilo nebo spíše doporučilo. To je pro zamýšlenou agrofarmu velmi potěšující číslo, které vypovídá o tom, že již nastínění toho, jak by měla vypadat, oslovilo pracovníky CK, CA a TIC. Zařízení má tedy vhodný potenciál k tomu, aby nabídlo zákazníkům zajímavé služby a stalo se vyhledávaným místem. Možnost spíše ne a ne zvolila pouhá 3 %, což můžeme považovat za zanedbatelné číslo.

Graf 2: Máte v nabídce již nějaká zařízení zaměřená na agroturistiku?



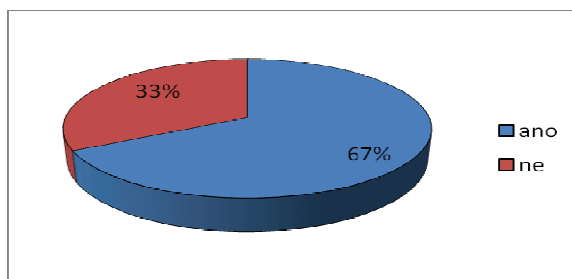
Zdroj: Vlastní výzkum

Otázku č. 2 jsem rozdělila do dvou grafů, neboť verze pro CK a CA a verze pro TIC se ve formulaci liší a každá vyjadřuje trochu něco jiného. Na otázku určenou pro CK a CA, zda již v nabídce mají nějaká zařízení zaměřená na agroturistiku, větší část

respondentů zvolila možnost ne (56 %). Zbýlých 44 % potvrdilo, že již agroturistiku nabízejí, načež navazovala další otázka dotazující se na kraj, kde se nabízená zařízení nacházejí.

Graf 3: Znáte nějaká konkrétní zařízení zaměřená na agroturistiku?

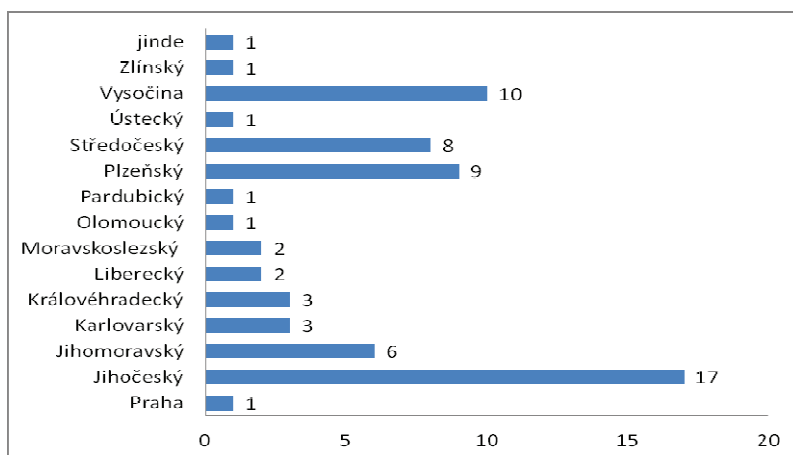
(upravená formulace otázky pro TIC)



Zdroj: Vlastní výzkum

Formulace otázky určené pro TIC byla mírně pozměněna a položena tak, aby zjistila povědomí respondentů o zařízeních zaměřených na agroturistiku. 63 % dotazovaných odpovědělo, že zná taková konkrétní zařízení, 37 % zatím žádná nezná. Je to dáno i polohou infocentra a povědomím o jeho okolí, kdy o zařízeních vzdálenějších nemusí mít zaměstnanci přehled i přesto, že se zde taková mohou nacházet.

Graf 4: Pokud ano, v jakém kraji ČR se zařízení nacházejí? (možno zaškrtnout více možností)



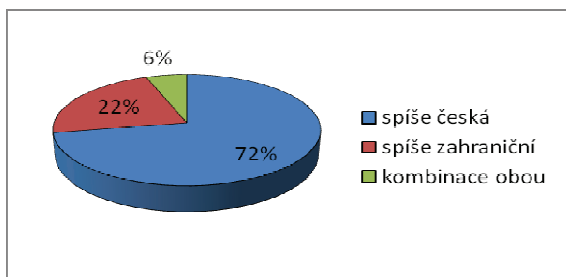
Zdroj: Vlastní výzkum

U této otázky se projevila především skutečnost, že TIC většinou znají podobná zařízení pouze v kraji, ve kterém se sama nacházejí. Proto byly v jejich odpovědích nejčastěji voleny kraje Jihočeský, Vysočina, Plzeňský a Středočeský, čili ty, které byly osloveny. U CK a CA převažoval rovněž kraj Jihočeský, dále Vysočina, Jihomoravský a Královéhradecký. V celkových výsledcích byl tedy Jihočeský kraj zastoupen 26 %, Vysočina 15 %, Plzeňský kraj 14 % a Středočeský 12 %. Z ostatních krajů byl nejčastěji

zvolen Jihomoravský (9 %). Povědomí o zařízeních nabízejících agroturistické služby mimo ČR se objevilo pouze v jednom případě, konkrétně bylo uvedeno Bavorsko.

Graf 5: Na jakou klientelu se specializujete?

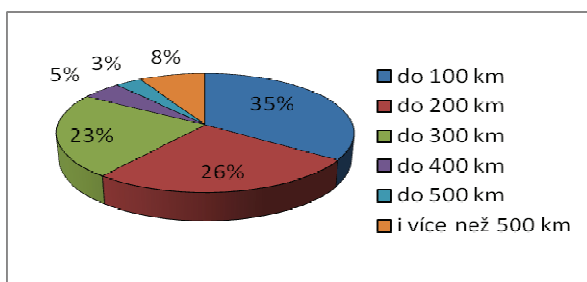
(otázka pouze pro CK a CA)



Zdroj: Vlastní výzkum

Tato otázka byla určena pouze pro cestovní kanceláře a agentury. Z odpovědí je patrné, že u většiny z nich převažuje zaměření na českou klientelu v rámci domácího cestovního ruchu (72 %). Na zahraniční se specializuje 22 % dotázaných a 6 % respondentů poskytuje služby jak české, tak zahraniční klientele.

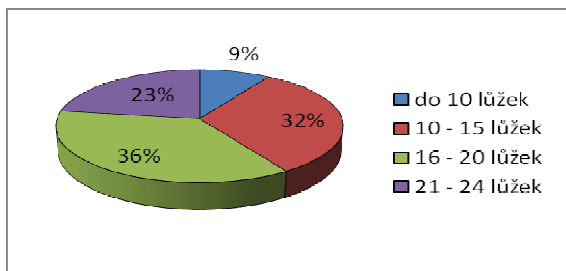
Graf 6: Z jaké maximální vzdálenosti si myslíte, že by byl klient ochoten na farmu přijet?



Zdroj: Vlastní výzkum

Většina respondentů se u otázky na maximální vzdálenost přiklání ke kratším distancím. Odpovědi zahrnující vzdálenosti kratší než 300 km zvolilo 84 % respondentů, přičemž nejvíce z nich si myslí, že by byl klient ochoten urazit maximálně 100 km (34 %). Ke vzdálenostem nad 300 km se přiklání pouze 12 % odpovědí.

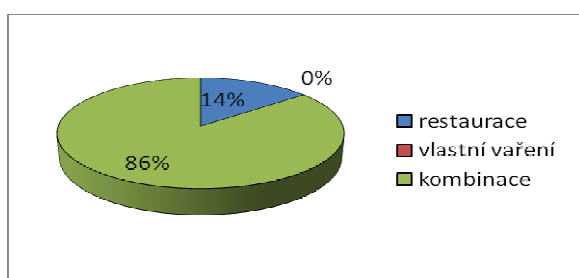
Graf 7: Jaký počet lůžek by podle Vás byl pro takové zařízení optimální?



Zdroj: Vlastní výzkum

Další otázka měla přinést odpověď na to, jaký je podle respondentů vhodný počet lůžek u zařízení podobného typu, kde by mělo být zamezeno masovosti a měla by převládat klidná a téměř rodinná atmosféra. V zamýšleném zařízení je možno vybudovat maximálně 24 lůžek, proto se v nabízených odpovědích objevilo toto číslo jako horní hranice. Obecně se respondenti přikláněli k vyšším počtům lůžek. Nejvíce bylo zastoupeno rozmezí 16 – 20 lůžek (36 %), hned po něm následovalo rozmezí 10 - 15 lůžek (32 %).

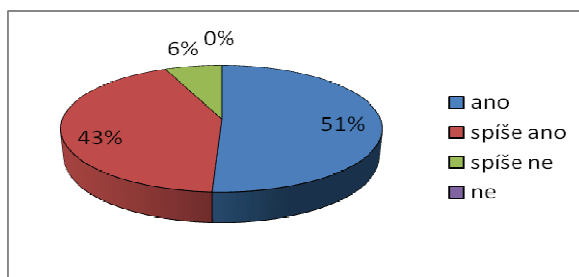
Graf 8: Co se týče stravování, jaká možnost by podle Vás byla pro Vašeho klienta nejlepší?



Zdroj: Vlastní výzkum

Otázka dotazující se na možnosti stravování zákazníků přinesla vcelku jednotné reakce. Celých 86 % dotazovaných si myslí, že by jejich klient byl nejvíce spokojen s kombinací vlastního vaření a návštěv restaurace. Tato volba se jeví jako nejrozumnější, jelikož každý zákazník si může vybrat, co mu bude nejvíce vyhovovat a možnosti může střídát. Restauraci s nabídkou polopenze či plné penze zvolilo 14 % respondentů a vlastní vaření v kuchyňce, která by byla k dispozici, ne zvolil žádný z respondentů, což poukazuje na zvyšující se nároky dnešních zákazníků.

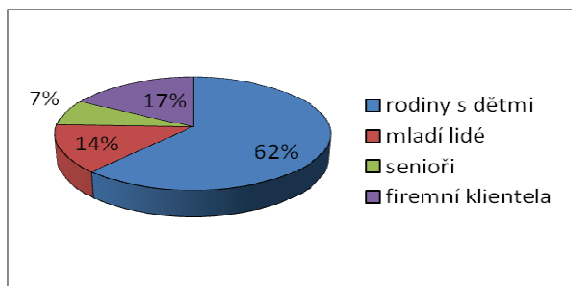
Graf 9: Myslíte si, že by například jízda na velbloudovi, jízda kočárem s koňmi a rozmanitost chovaných zvířat mohly znamenat konkurenční výhodu a atraktivitu pro zákazníka?



Zdroj: Vlastní výzkum

I další otázka byla poměrně jednoznačná, celých 94 % respondentů se přiklání ke kladným odpovědím, z nichž větší část zvolila možnost ano (51 %). Zanedbatelných 6 % se přiklání k možnosti spíše ne a možnost ne nezvolil nikdo z dotázaných. Z odpovědí tedy vyplývá, že majitel má zákazníkům v tomto ohledu co nabídnout a že právě zmiňované výhody by se mohly stát důvodem pro výběr tohoto zařízení.

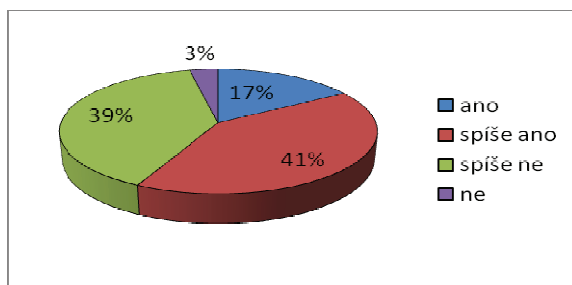
Graf 10: Kdo by podle Vás mohl být nejčastějším hostem? (možno zaškrtnout více možností)



Zdroj: Vlastní výzkum

Jako nejčastějšího hosta vidí 62 % respondentů rodiny s dětmi. Vyplývá to z podstaty samotné agroturistiky, která klade důraz na kontakt se zvířaty, který je právě pro děti asi nejatraktivnější. Z dalších segmentů stojí za zmínku firemní klientela v rámci incentivní turistiky se svými 17 %. Tento segment by mohl představovat zajímavou příležitost. Skupinu mladých lidí zvolilo 14 % respondentů, seniory pouhých 7 %.

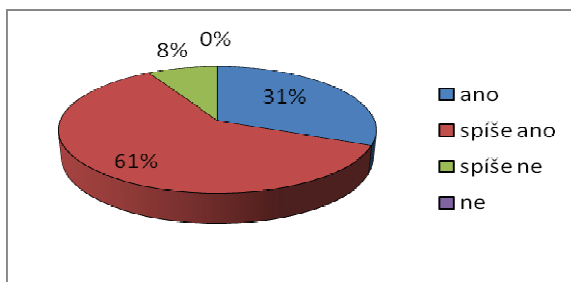
Graf 11: Myslíte si, že by zákazník ocenil přítomnost fitness a sauny?



Zdroj: Vlastní výzkum

Na otázku zda by zákazník ocenil přítomnost fitness nebo sauny se větší část respondentů přiklonila ke kladným odpovědím (58 %), nicméně někteří v dodatcích uváděli, že by se přikláněli pouze k sauně jako k možnosti odpočinku. 42 % respondentů si myslí, že by tyto služby příliš vhodné nebyly.

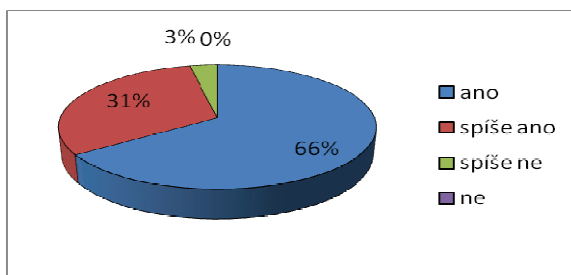
Graf 12: Myslíte si, že by hosté ocenili společenskou místnost, např. s televizí, knihami apod.?



Zdroj: Vlastní výzkum

Co se týče společenské místnosti v místě ubytování, 92 % respondentů si myslí že by ji zákazník ocenil či spíše ocenil. K možnosti spíše ne se přiklání pouze 8 % odpovídajících a možnost ne nezvolil nikdo.

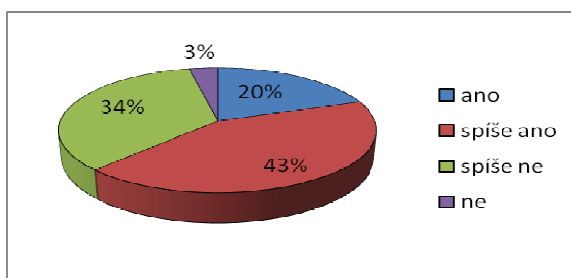
Graf 13: Myslíte si, že by ocenili a využili půjčovnu kol?



Zdroj: Vlastní výzkum

Vzhledem k tomu, že v oblasti jsou vhodné podmínky pro cykloturistiku, směřovala další otázka k tomu, že by zákazník měl možnost si v místě kola zapůjčit. Téměř všichni respondenti (97 %) si myslí, že by zákazníci tuto nabídku ocenili a využili či spíše ocenili a využili. Spíše proti jsou jen 3 % dotázaných.

Graf 14: Za předpokladu že by byly vytvořeny atraktivity a možnosti vyžití pro zákazníky, myslíte si, že by na agrofarmu přijeli i v zimě?



Zdroj: Vlastní výzkum

Co se týče pohledu na problematiku sezónnosti, 63 % dotázaných se přiklání k názoru, že pokud by byly vytvořeny vhodné atraktivity a možnosti vyžití, zákazníci by

na místo mohli přijet i v zimě. Zbýlých 37 % se domnívá, že by tomu tak nebylo či spíše nebylo.

Otázka č. 14: Je něco, co Vám v představeném zařízení chybí, případně máte nějaké další připomínky či návrhy? (pro TIC otázka č. 13)

Poslední otázka měla otevřený charakter a respondenti v ní mohli uvést jakékoliv návrhy či připomínky. Celkem se k této otázce vyjádřilo 24 odpovídajících, z celkových 61 obdržených dotazníků. Jako nejčastější se objevovaly návrhy na prodej vlastních výrobků ze dvora, např. vajec, mléka, tvarohu, sýrů, ovoce, zeleniny, masa a dalších, které by jednak zákazník mohl v místě ochutnat, jednak si je i odvézt domů jako suvenýr. Rovněž by na farmu mohla časem jezdit stálá klientela za nákupem těchto přebytků. Dále byla často zmiňována důležitost chování samotných majitelů a jejich přístupu k hostům. U tohoto druhu CR je nezbytný rodinný přístup, vstřícné chování a navázání osobních vztahů se zákazníky, s čímž nutně souvisí i menší kapacita, například oproti typickým městským hotelům či penzionům. Dále respondenti poukazovali také na to, že by bylo vhodné vytvořit nějaký doplňkový program či předem sestavené balíčky služeb. Co se týče dětí, je podle odpovídajících potřeba zajistit dostatečné možnosti pro to, aby si měly kde hrát a trávit čas. Kromě toho by byl vhodný i nějaký animační program pro děti a také hlídací služba, aby si rodiče mohli občas udělat vlastní program. Někteří respondenti také uvedli, že zmiňovaný velbloud se jim zdá pro českou agrofarmu zbytečný, že by bylo lepší soustředit se na místní faunu a flóru. Podle jednoho respondenta by také bylo zajímavou možností nějaký krámk se suvenýry či dílna, kde by si zákazník mohl vyrobit něco na památku. Další respondent se vyjádřil i k poloze farmy, která je podle něj dobrá vzhledem k pestrosti terénu a blízkosti měst.

Shrnutí

Úvodní otázky z dotazníku zjišťovaly od respondentů informace o nich samotných. Z odpovědí vyplynulo, že větší část odpovídajících z řad CK a CA prozatím nemá v nabídce žádná zařízení zaměřená na agroturistiku. TIC byla dotazována na znalost takových zařízení, přičemž většina nějaká konkrétní zná. Tyto agroturistické podniky (ať už nabízené či známé) se nejčastěji nacházejí v Jihočeském kraji a dále na Vysočině, v kraji Plzeňském a Středočeském. Z toho vyplývá, že tyto kraje, v čele s Jihočeským,

mají zřejmě vhodné podmínky pro provozování tohoto druhu výdělečné činnosti. Kromě toho byly ale v odpovědích nejčastěji voleny i proto, že respondenti z řad TIC ve většině případů uváděli, že znají zařízení právě v kraji, ve kterém se sama nacházejí. Z odpovědí také vyplynulo, že většina odpovídajících CK a CA se specializuje spíše na českou klientelu.

Druhá část otázek už se týkala pouze zamýšlené agrofarmy ve Dvorcích. Po přečtení základních informací o ní se téměř všichni respondenti přiklonili k tomu, že by takové zařízení nabídli/spíše nabídli a doporučili/spíše doporučili. To svědčí o tom, že vytvoření podnikatelského konceptu má smysl a farma má potenciál získat si své místo na trhu. Co se týče potenciálních zákazníků, nejčastějším hostem by podle respondentů byly rodiny s dětmi, přičemž většina by nebyla ochotna přijet ze vzdálenosti delší než 300 km (největší část z nich jen do 100 km). Konkrétní zařízení by mělo nabízet 16 – 20 lůžek a poskytovat jak stravování v restauraci, tak možnost vlastního vaření. Variantu, že by disponovalo pouze vybavenou kuchyňkou, nezvolil ani jeden respondent, což dokládá vyšší nároky dnešního zákazníka na poskytované služby. Dále by zařízení mělo disponovat společenskou místností a také půjčovnou kol. Podle větší části odpovídajících také fitness a saunou, přičemž ale někteří v dodatcích uváděli, že by se přiklonili pouze k sauně jako možnosti odpočinku. Rozmanitost zvířat chovaných na farmě, možnost svézt se kočárem s koňmi či na velbloudovi by podle většiny respondentů mohly znamenat konkurenční výhodu a atraktivitu pro zákazníky. Ti by na farmu mohli přijet dokonce i v zimě, mimo hlavní sezónu, a to za předpokladu, že by byly vytvořeny možnosti pro jejich vyžití. Dále respondenti navrhovali prodej vlastních výrobků, prostor pro hraní dětí, případně i nějaký animační program a také nutnost vstřícného chování a rodinného přístupu majitelů.

Dotazníkové šetření poskytlo podstatné informace, které byly získány od odborníků v oblasti cestovního ruchu a budou jedním z hlavních podkladů pro sepsání podnikatelského konceptu. Druhou část klíčových informací poskytne řízený rozhovor, který bude vytvořen právě na základě poznatků z dotazníkového šetření.

4.2.2 Řízený rozhovor

Řízený rozhovor byl připraven podle postupu popsaného v metodické části a proveden v dubnu 2012 s majitelem farmy panem Miroslavem Strnadem, který je zároveň i potenciálním provozovatelem zamýšleného zařízení. Seznam otázek, které

rozhovor zahrnoval, je k dispozici v Příloze 5. V návaznosti na tyto připravené otázky poté následovalo volné povídání o tom, jak si majitel představuje fungování své agrofarmy. Následně poté proběhlo v průběhu zpracovávání podnikatelského konceptu ještě několik dalších schůzek.

1. Vidíte potenciál spíše v české klientele?

Ano, z počátku určitě vidím potenciál především v české klientele, ale postupem času bychom mohli nalákat i nějaké zahraniční klienty.

2. Z dotazníkového šetření by podle největšího počtu respondentů byl zákazník ochoten přijet z maximální vzdálenosti 100 km. Souhlasíte s tím nebo se domníváte, že je to málo?

Je pravděpodobné, že z počátku budou zákazníci zřejmě přijíždět z kratších vzdáleností, ale tím, že si mezi sebou o farmě řeknou, se reklama postupně bude šířit i dál, a tak se časem vzdálenost bude snad prodlužovat.

3. Nejčastěji volený počet lůžek byl 16 – 20, následně potom 10 – 15. Kolik by bylo ideální podle Vás?

Souhlasím s rozmezím 16 – 20 lůžek, případně bych se přikláněl i k vyššímu číslu. 10 – 15 lůžek je málo, vzhledem k tomu, že objekt, kde by hosté byli ubytováni, tzv. Vila, je schopen jich poskytnout až 24.

4. Většina respondentů by se, co se stravování týče, přikláběla k možnosti kombinovat vlastní vaření s možností návštěvy restaurace. Myslíte si, že vybudování restaurace je zde reálné nebo byste viděl potenciál spíše ve spolupráci s nějakou okolní restaurací?

Jsem určitě pro zbudování restaurace, která by svým zařízením odpovídala stylu celé farmy a mohla by přilákat i lidi z okolí, kteří by zde nebyli zrovna ubytovaní. Měla by tedy větší kapacitu, než by byl počet lůžek a v letních měsících by byla doplněna i o předzahrádku. O spolupráci s nějakou z okolních restaurací neuvažuji.

5. 94 % respondentů si myslí, že by například jízda na velbloudovi, jízda kočárem s koňmi a rozmanitost chovaných zvířat mohly znamenat konkurenční výhodu a atraktivitu pro zákazníka. Souhlasíte s tím, v čem vidíte hlavní konkurenční výhodu vy?

Souhlasím, byla by to jedna z konkurenčních výhod. Tou další je stylizování farmy do stylu zemědělské usedlosti 30. let, což zákazník nikde jinde v okolí nenajde. S tím by

souvisely i další služby a atrakce na farmě a host by si tak z pobytu odvážel nevšední zážitky. Navíc i lokalita farmy je velkou výhodou, neboť se nachází na samotě, uprostřed krásné přírody, ale zároveň na dosah větším městům.

6. Jako nejčastějšího hosta vidí většina odpovídajících rodiny s dětmi. Souhlasíte s touto specializací nebo byste se chtěl zaměřit na jiný segment?

Nejčastějšími zákazníky by asi nejspíše byly opravdu rodiny s dětmi, nicméně dveře by byly otevřeny pro každého.

7. Jak nahlížíte na možnost zbudování fitness a sauny?

Fitness a sauna by jen těžko zapadaly do konceptu farmy, proto bych je určitě nevolil.

8. Souhlasíte se zbudováním společenské místnosti pro hosty, např. s televizí, knihami apod.?

Ano, určitě by byla potřeba nějaká společenská místnost, kde by se lidé mohli sejit a posedět i v případě nepříznivého počasí. Prostory ve Vile na to jsou, takže by taková místnost byla k dispozici.

9. Téměř všichni odpovídající si také myslí, že by hosté ocenili a rádi využili možnost zapůjčit si v místě kola. Uvažoval byste o zřízení malé půjčovny nebo spíše o spolupráci s někým, kdo se zabývá půjčováním sportovních potřeb?

Zatím nevím o možnosti nějaké výhodnější spolupráce, proto si myslím, že v případě zájmu zákazníků o půjčování by bylo lepší nějaká kola nakoupit. Bylo by to jednodušší i v tom, že by je host měl vždy k dispozici přímo na farmě a nemusely se ještě odněkud dopravovat.

10. Pokud by byly vytvořeny atraktivita a možnosti vyžití pro zákazníky, myslíte si, že by přijeli i v zimě?

Myslím si, že určitě ano. I mimo sezónu lze pořádat různé akce, na podzim třeba výlovy rybníků, v zimě nějaké akce spojené s adventem, Vánocemi, Silvestrem a Novým rokem. Dále nějaké akce pro školy, ukázky prací jako například pletení košíků, ukázky zvířat, seznámení se se zvířaty například pro studenty zemědělských škol, aby vše viděli v praxi a neučili se jen teorii v lavicích. Byla by zde i možnost absolvování povinné praxe. Možností je více, myslím, že je to reálné.

Shrnutí

Majitel má o podobě fungování farmy poměrně jasné představy, jak vyplynulo z řízeného rozhovoru a následného volného povídání o tom, jak by chtěl, aby zařízení

fungovalo. Ve svých odpovědích na otázky kopírující dotazníkové šetření se ve většině případů shodl s názory respondentů. Vyložený nesouhlas se objevil v podstatě jen u jedné otázky, a to ohledně zbudování fitness a sauny. Majitel s ním nesouhlasí z toho důvodu, že by nekorespondovalo s konceptem celého zařízení. Základní myšlenkou celého konceptu by totiž podle jeho představ mělo být fungování zemědělské usedlosti či statku ve stylu 30. let a s tím spojené hospodaření po staročesku, dobové oblečení personálu apod. Majitel by především chtěl, aby Dvorce byly pro hosty oázou klidu a až na zvuky vydávané faunou, případně nějakým tím zemědělským strojem, by je nic nerušilo. I proto je důležité, aby hostům nebyl umožněn vjezd do areálu. Vše bude řešeno formou odstavného parkoviště na okraji, odkud se hosté i se svými zavazadly přemístí do připraveného vláčku a úzkokolejkou dojedou až do areálu, což pro ně bude první zážitek zahajující jejich pobyt na farmě.

V areálu, v objektu tzv. Vily, poté bude zajištěno ubytování pro 16 – 20 osob, (popřípadě i o pár lůžek více) a také stravování v místní restauraci. Ta by měla být rovněž dobová, s odpovídající výzdobou a možností vaření z vlastních zdrojů. Dále zde budou k vidění zemědělské stroje, drobná domácí zvířata a na okolních pastvinách ostatní, větší zvířata. Kolem celého areálu a okolních pastvin jsou funkční cesty, které by nabízely možnost procházky a pozorování místní fauny a flóry. Zároveň by zde v pravidelných intervalech jezdil povoz s koňmi a na několika místech by byly rozmístěny lavičky k posezení a relaxaci. Další místo k venkovnímu posezení bude nabízet prostor s krbem a ohništěm, který bude i částečně zastřešen a bude se nacházet v blízkosti Vily. Kromě toho bude také k dispozici zahrádka před restaurací.

Z programu, kterému budou moci hosté na farmě přihlížet či se ho přímo účastnit, to budou například ukázky polních prací, senoseče, výlovy, setí, orání a zpracování půdy, ukázky zvířat, péče o ně, zapřahání, přihlížení narození mláďat a péče o ně, jízda na koni, poníkovi či velbloudovi nebo ukázka výroby a prodej vlastních výrobků, například vejce od různých plemen drůbeže, mléko kraví i kozí, brambory, ovoce, med, nakládané zelí, mošt a další.

Co se názvu týče, majitel by si přál, aby se nově provozované zařízení jmenovalo Jihočeské království a bylo pro něj vytvořeno jednoduché a snadno zapamatovatelné logo.

5 PODNIKATELSKÝ KONCEPT

5.1 Východiska projektu

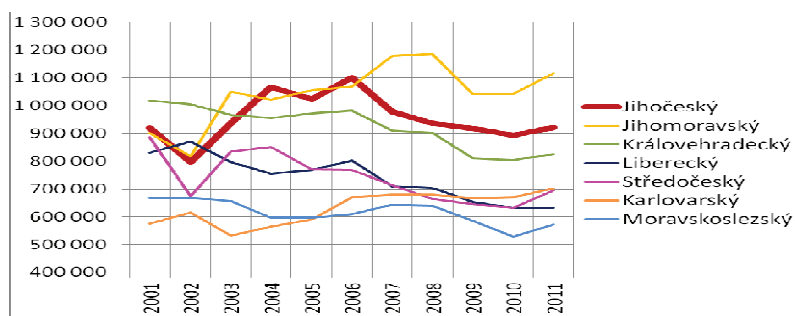
Tento podnikatelský koncept byl vypracován pro soukromého zemědělce, pana Miroslava Strnada, na základě vzájemné spolupráce. Majitel léta hospodaří na soukromém statku ve Dvorcích a chtěl by svoji činnost rozšířit do oblasti cestovního ruchu. S touto myšlenkou si pohrával již před lety, kdy si nechal vypracovat stavební dokumentaci, která ale nebyla nikdy realizována. Od té doby došlo k upřesnění myšlenek, jak by takové zařízení podle jeho představ mělo vypadat a fungovat, a majitel proto uvítal tuto formu spolupráce s tím, že by se do realizace projektu rád pustil. Některé části vypracované stavební dokumentace budou využity pro zpracování podnikatelského konceptu, především nákresy a půdorysy budov, které budou podle vlastních představ upraveny. Vzhledem k tomu, že materiály byly zpracovány již v roce 1993, bude většina informací z nich vyžadovat aktualizaci.

5.1.1 Podnikatelské příležitosti

Jihočeský kraj patří v posledních deseti letech podle návštěvnosti hromadných ubytovacích zařízení (dále jen HUZ) k jednomu z nejvyhledávanějších v rámci celé České republiky. Na prvním místě dlouhodobě a s velkým náskokem figuruje Hlavní město Praha, které má za posledních deset let průměrně necelé 4 milióny hostů. O další příčky soupeří kraje Jihomoravský, Jihočeský a Královéhradecký, přičemž v posledních pěti letech je Jihočeský stabilně třetím nejnavštěvovanějším v ČR. Výše zmíněná fakta můžeme vyčíst z Grafu 15, kde je znázorněno sedm nejnavštěvovanějších krajů v ČR, které následují po Hlavním městě Praha. Ta zde není zanesena z důvodu lepší přehlednosti.

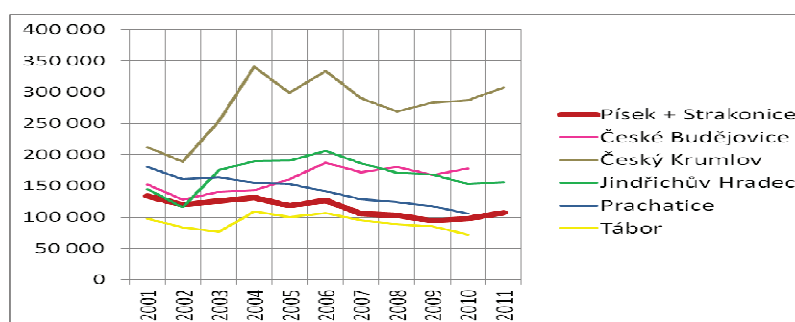
Co se týče bývalých okresů, jsou pro tuto práci důležité okresy Písek a Strakonice, kam zasahuje vymezená oblast. Graf 16 porovnává návštěvnost HUZ těchto dvou okresů oproti zbývajícím v Jihočeském kraji. Je patrné, že dlouhodobě se pohybují v nižších hodnotách a nemohou konkurovat například Českému Krumlovu. Nicméně jedná se v průměru o více než 100 000 návštěvníků ročně, z toho v okrese Písek průměrně necelých 70 000 hostů a v okrese Strakonice asi 45 000 hostů.

Graf 15: Návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení v krajích (ukazatel: počet příjezdů hostů)



Zdroj: Český statistický úřad (2012c)

Graf 16: Návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení v okresech Jihočeského kraj (ukazatel: počet příjezdů hostů)



Zdroj: Český statistický úřad (2012c)

Statistiky návštěvnosti HUZ v jednotlivých obcích vymezené oblasti nejsou k dispozici, až na největší Protivín. Sem v posledních deseti letech přijelo ročně v průměru asi 1 500 hostů (Český statistický úřad, 2012c). Další zjištěná fakta, která hovoří ve prospěch venkovského cestovního ruchu, pochází z dotazníkového šetření, prováděného městem Písek v letní sezóně 2010. Zde, v otázce dotazující se na důvod návštěvy Písecka, nejvíce respondentů volilo možnosti Turistika a sport a Dovolena (celkem 1193 respondentů, tj. 42,5 %). Další možností, která souvisí s venkovským cestovním ruchem, byla Rekreace, příroda, lázně, jež volilo dalších 229 respondentů (8,6 %) (Žáková, 2010).

Co se týče přímo obce Skály, kde se farma nachází, není zde k dispozici žádné ubytovací zařízení a rovněž tak ani žádná data o počtech turistů. Pokud sem tedy přijíždějí, je to pouze na jeden den či pár hodin, případně využívají obec jen jako tranzitní destinaci např. v rámci cykloturistiky či pěší turistiky. Obec má 276 obyvatel a rozlohu 1776 ha (Centrum pro regionální rozvoj ČR, 2012). V porovnání s její velikostí je tu poměrně bohatý kulturní život a během roku pořádá množství akcí.

Disponuje obecním úřadem, knihovnou, koloniálem a pohostinstvím. Je součástí dvou dobrovolných svazků obcí – DSO Zlatý vrch a DSO Blanicko-otavského regionu a také jedné místní akční skupiny – Vodňanská ryba, ve které je samostatně jako podnikatel zastoupen i pan Miroslav Strnad. Obec spolupracuje s místními podnikateli, pečuje o svůj majetek a snaží se ho opravovat a udržovat. Roku 2002 získaly Skály Bílou stuhu za činnost mládeže, která je jedním z dílčích ocenění v rámci soutěže Vesnice roku. Do té se obec přihlásila loni, ale vyhrát se jí nepodařilo (Písecký deník, 2011).

V obci je 9,3% nezaměstnanost (Centrum pro regionální rozvoj ČR, 2012), nově vybudované zařízení by tedy mohlo být prospěšné i pro místní obyvatele, jelikož by jim nabídlo volná pracovní místa.

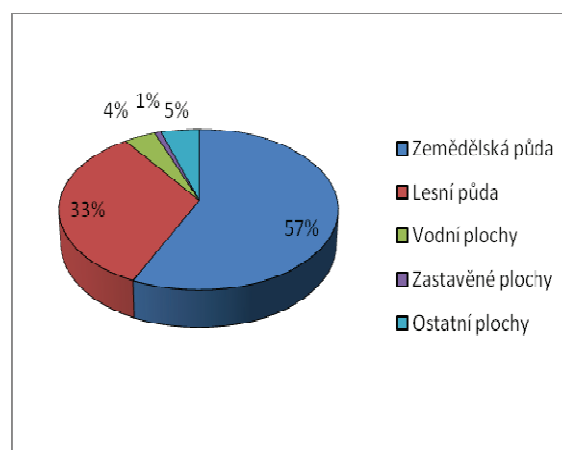
Z hlediska přírodních podmínek důležitých pro venkovský cestovní ruch, utváří obec a její okolí rozmanitá krajina s lesy, rybníky a vodními toky. Z celkové rozlohy Skal zaujímá největší podíl zemědělská půda (asi 57 % rozlohy obce) a lesní půda (33 %). Zastavěné a ostatní plochy naopak zabírají pouze necelých 6 % celkové výměry. Z čísel je patrné, že na území převládají zemědělsky využívané plochy společně s původní krajinou nad zástavbou a průmyslovým využitím. Oblast tak představuje vhodné prostředí pro rozvoj šetrného a udržitelného cestovního ruchu. Přehled jednotlivých druhů pozemků společně s výměrou je uveden v Tabulce 3, jejich procentní podíly potom v Grafu 17.

Tabulka 3: Druhy pozemků v obci Skály

Druhy pozemků (2010)	výměra (ha)
Celková výměra	1776
Zemědělská půda	1012
Orná půda	760
Chmelnice	0
Vinice	0
Zahrady	12
Ovocné sady	1
Trvalé travní porosty	240
Lesní půda	590
Vodní plochy	72
Zastavěné plochy	15
Ostatní plochy	87

Zdroj: Centrum pro regionální rozvoj ČR (2012)

Graf 17: Podíly jednotlivých druhů pozemků v obci Skály



Kromě výše zmíněných faktů, rovněž i vlastní dotazníkové šetření dokazuje, že farma Dvorce má potenciál k tomu, aby ji zákazníci vyhledávali a mohla prosperovat. Svědčí o tom odpovědi na otázku č. 1, zda by respondenti byli ochotni zařadit takové zařízení do své nabídky a doporučovat ho svým klientům, kde 97 % z nich zvolilo odpovědi ano a spíše ano. Dále také otázka č. 9, zda si respondenti myslí, že by například jízda na velbloudovi, jízda kočárem s koňmi a rozmanitost chovaných zvířat mohly znamenat konkurenční výhodu a atraktivitu pro zákazníka, kde 94 % odpovídajících zvolilo možnosti ano a spíše ano.

Jak už bylo řečeno, ve Skálách se nenachází žádné HUZ, čili Dvorce by byly jediným poskytovatelem ubytování. Místní pohostinství nabízí pouze rychlé občerstvení a studenou kuchyni, proto i zbudovaná restaurace by byla vhodná ke zlepšení stávající infrastruktury. Některé akce pořádané obcí by se v budoucnu mohly přesunout z obecního úřadu či hospody právě do Dvorců. Navíc ve vymezené oblasti ani jejím okolí nenajdeme žádné zařízení se stejným konceptem. Poloha farmy je rovněž ideální, neboť se nachází stranou, na samotě, mezi lesy, loukami a rybníky, jak dokládá Příloha 6. Jsou zde dostatečné prostory pro poskytování ubytovacích, stravovacích i doplňkových služeb.

5.2 Charakteristika podniku

5.2.1 Identifikace zakladatele

Jméno a příjmení:	Miroslav Strnad
Datum narození:	09. 10. 1959
Občanství:	Česká republika
Bydliště:	Putimská Vysoká 86, 397 01 Písek – Hradiště
Místo podnikání:	Putimská Vysoká 86, 397 01 Písek – Hradiště
IČO:	16831951
Živnostenské oprávnění:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Obory činnosti:	Služby pro zemědělství Obchodní činnost – koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej zboží, vyjma zboží vyhrazeného zvláštními předpisy

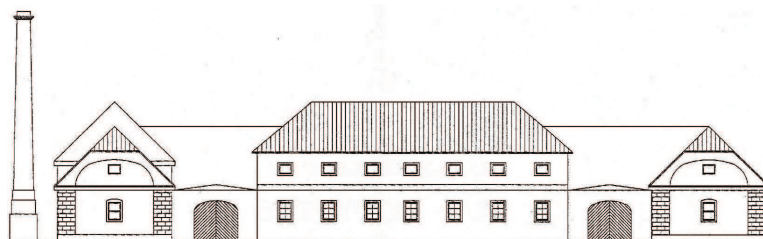
(Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2012)

Název podniku: *Jihočeské království*
Právní forma: Fyzická osoba
Místo podnikání: Skály 128, 397 01 Písek

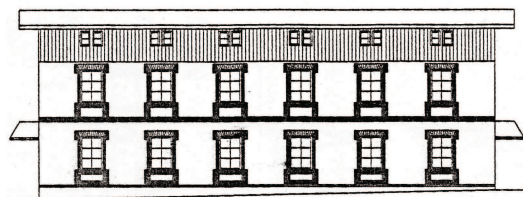
5.2.2 Stavebně technické řešení

Farma Jihočeské království bude poskytovat služby v oblasti agroturistiky. Zemědělský dvůr se skládá z objektů, které tvoří uzavřený celek a jsou řazené do čtverce s vnitřním nádvořím. Hlavním dominantním objektem v čele dvora je dvoupodlažní špejchar se dvěma hlavními vjezdovými branami do nádvoří v severním a jižním křídle, který je doplněný v pozadí stojícím komínovým tělesem malého lihovaru. V ostatních objektech tvořících nádvoří se nacházejí stáje, stodoly či obytná část majitele. Jižním směrem se pak nalézá druhá dominanta, kterou je samostatně stojící dvoupodlažní objekt „Vila“. Zde bude po rekonstrukci vybudován penzion s celkovou kapacitou 20 lůžek.

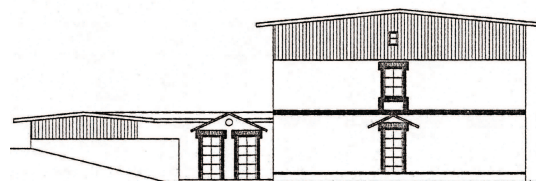
Obrázek 4: Špejchar s komínovým tělesem



Obrázek 5: Vila – přední pohled



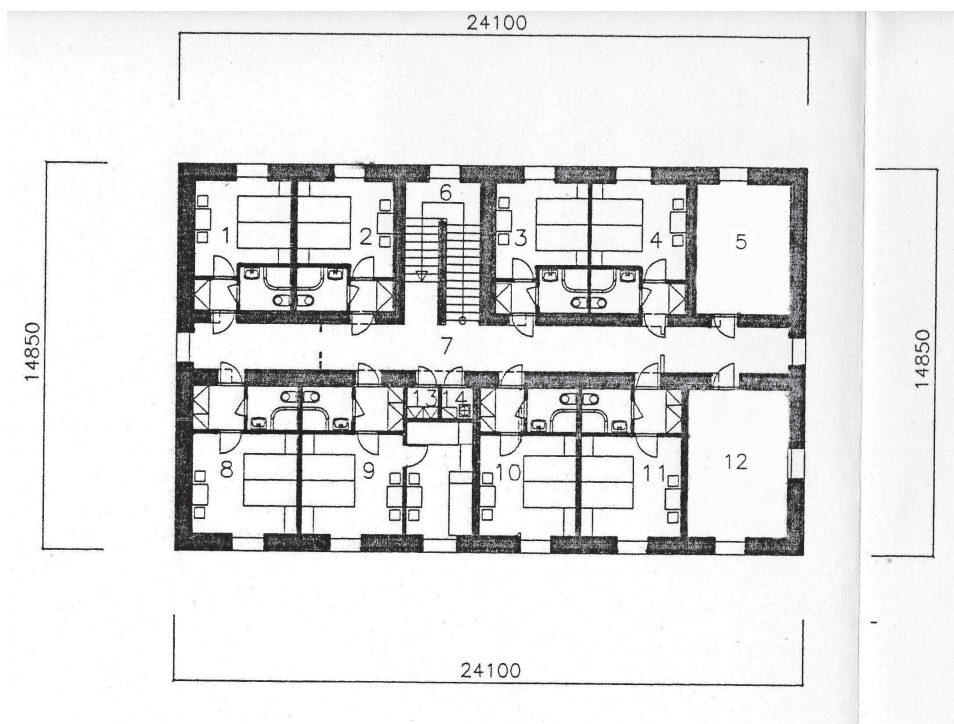
Obrázek 6: Vila – boční pohled



Zdroj: Ateliér PROPROJEKT, s.r.o. (1993)

V prvním patře se bude nacházet sedm dvoulůžkových pokojů a jeden čtyřlůžkový, dále zde bude k dispozici kuchyňka a zázemí pro personál (sklad prádla a úklidová komora). V přízemí budovy bude navíc k dispozici jeden dvoulůžkový bezbariérový pokoj.

Obrázek 7: Půdorys patra penzionu

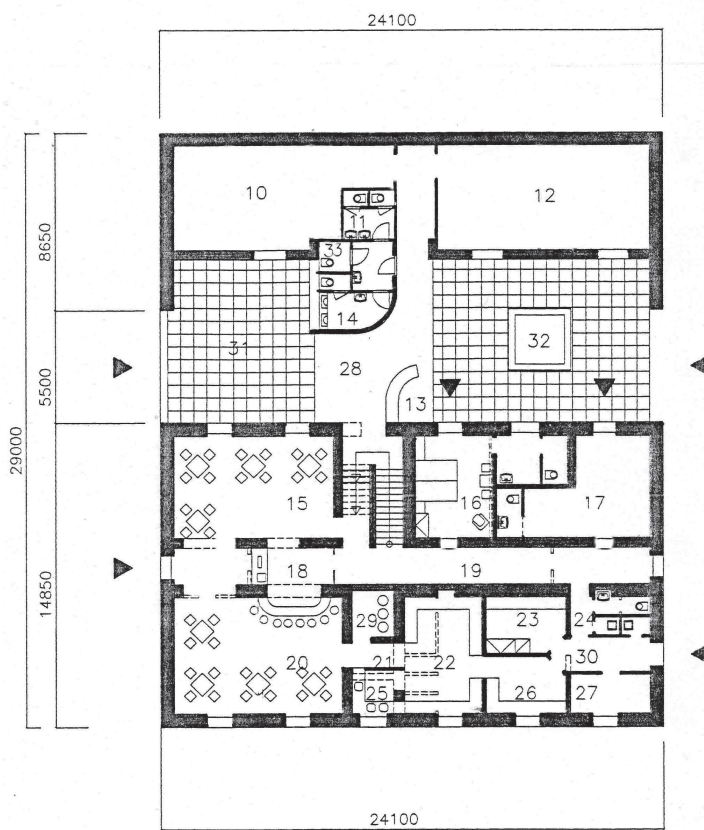


1-4	POKOJ 2 LŮŽKA	9	POKOJ 4 LŮŽKA
5	KUCHYŇKA (pro pokoj 1-4)	10-11	POKOJ 2 LŮŽKA
6	SCHODIŠTĚ	12	KUCHYŇKA (pro pokoj 8-11)
7	CHODBA	13	SKLAD PRÁDLA
8	POKOJ 2 LŮŽKA	14	ÚKLIDOVÁ KOMORA

Zdroj: Ateliér PROPROJEKT, s.r.o. (1993), vlastní úprava

Stravování bude poskytovat restaurace umístěná v přízemí penzionu a samostatně přístupná i pro neubytované hosty. Její kapacita tedy bude větší než kapacita ubytovací části. V letních měsících navíc bude před vstupem otevřena terasa s posezením, čímž se kapacita ještě navýší. V zázemí restaurace se bude nacházet kuchyně odpovídající příslušným předpisům a normám a další části tvořící zázemí kuchyně, včetně zázemí pro personál. Všechny tyto části nepřístupné hostům budou mít samostatný vchod, tak aby nedocházelo ke křížení cest s personálem. Kromě restaurace, kuchyně s potřebným zázemím a bezbariérového pokoje zde bude ještě samostatná místnost fungující jako dětský koutek. Prostory prvního podlaží budou navíc rozšířeny a pomocí přízemního krčku propojeny s vedlejším přízemním objektem situovaným jižně od Vily, který byl původně využíván pro skladování paliva. Zde bude zbudována společenská místnost, konferenční sál a společné toalety určené pro hosty, včetně jedné bezbariérové kabinky. V prostoru mezi dvěma propojenými budovami vznikne atrium, které vytvoří jakousi odpočinkovou zónu a bude zde také sídlit recepce.

Obrázek 8: Půdorys přízemí penzionu

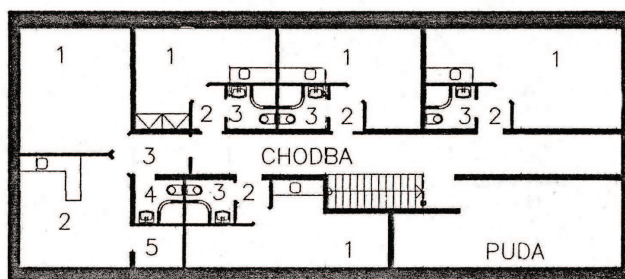


- | | |
|-------------------------|------------------------|
| 10 SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST | 22 KUCHYNĚ |
| 11 WC ŽENY – HOSTÉ | 23 ZÁZEMÍ KUCHYNĚ |
| 12 KONFERENCEČNÍ SÁL | 24 CHODBA, WC PERSONÁL |
| 13 RECEPCE | 25 MYTÍ NÁDOBÍ |
| 14 WC MUŽI – HOSTÉ | 26 ZÁZEMÍ KUCHYNĚ |
| 15 RESTAURACE (JÍDELNA) | 27 ZÁZEMÍ KUCHYNĚ |
| 16 POKOJ IMOBILNÍ | 28 VSTUP |
| 17 DĚTSKÝ KOUTEK | 29 ZÁZEMÍ KUCHYNĚ |
| 18 VÝČEP, BAR | 30 CHODBA |
| 19 CHODBA | 31 ATRIUM 1 |
| 20 RESTAURACE, BAR | 32 ATRIUM 2 |
| 21 CHODBA | 33 WC IMOBILNÍ |

Zdroj: Ateliér PROPROJEKT, s.r.o. (1993), vlastní úprava

V prostoru objektu, kde se nachází stáj pro dojnice, budou navíc v podkrovní zbudovány bytové jednotky, určené pro ubytování sezónních zaměstnanců. Pokoje budou převážně dvoulůžkové, v případě potřeby se může počet postelí upravit. Celkem se bude jednat o pět samostatných bytových jednotek, každá s vlastním sociálním zařízením a sprchovým koutem. Kuchyně bude jedna společná pro všechny tyto bytové jednotky.

Obrázek 9: Půdorys podkroví stáje pro dojnice – byty pro zaměstnance



- 1 POKOJ
- 2 KUCHYNĚ
- 3 VSTUP, PŘEDSÍŇ
- 4 SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ
- 5 KOMORA

- 1 POKOJ
- 2 VSTUP, PŘEDSÍŇ
- 3 SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ

Zdroj: Ateliér PROPROJEKT, s.r.o. (1993)

Hosté do areálu dvora nebudou moci vjet vlastními automobily pro zajištění maximálního klidu. Komunikační napojení bude řešeno ze stávající příjezdové cesty, kde bude vytvořena odstavná plocha, konkrétně v prostoru za závorou, která se na začátku příjezdové komunikace již nachází a uzamyká se. Tím bude zajištěna bezpečnost parkoviště. Odtud hosty i s jejich zavazadly do areálu dopraví úzkokolejka, jež zde bude vybudována a povede před objekt Vily. Půjde o trasu dlouhou cca 500 m, kdy na jejím začátku i konci bude vytvořena točna a lokomotiva se tak po stejné trase bude moci vracet zpět. Před závorou budou umístěny uvítací tabule a také informace, jak lokomotivu přivolat v případě, že v daném okamžiku nebude v místě přistavena a nebude přítomen ani žádný zaměstnanec, což bude zajištěno pomocí bezdrátového zvonku, který bude propojen s recepcí.

5.2.3 Historie a současnost podniku

Historie dvora

První zmínka o dvoru Dvorce pochází ze 14. století. V roce 1700 se statky prodávají Schwarzenbergům, kterým patřily až do pozemkové reformy v r. 1923. Za jejich panství byl ve Dvorcích postaven lihovar, který po r. 1923 přešel pod lihovar družstevní. Členové družstva v té době byli ze Skal, Klouba, Lidmovic, Maletic, Chvaletic, Křtetic. Od r. 1919 je doloženo, že lihovárníkem je Knor, který zde pracoval za dob Schwarzenbergů i v době 2. světové války. Po r. 1946 Knor odchází a na jeho místo nastupuje lihovárník Vyhlas, který zde pracuje až do 50. let, kdy byl lihovar zrušen. Při dvoru se celá léta provozovala zemědělská výroba, která od r. 1950 přešla

pod správu Zemského hřebčince v Písku. V r. 1993 Dvorce privatizací získává pan Miroslav Strnad (MAS Vodňanská ryba, o.s.).

Současnost

Pan Miroslav Strnad hospodaří na statku ve Dvorcích od roku 1993 jako soukromý zemědělec. Obhospodařuje asi 136 ha půdy, převážně louky a pastviny, které jsou z části spásány zvířaty a zbytek se seče a suší jako zásoby na zimu. Chová velké množství různých druhů zvířat, od běžných domestikovaných až po ta méně známá a v našich podmínkách méně běžná. V podstatě se dá říci, že vlastní soukromou minizoo. Zvířatům je zajištěna svoboda a pohybují se volně po pastvinách obehnaných ohradníky. Majitel dbá především na druhovou skladbu, tělesnou stavbu a vizuální zajímavost zvířat. Prodává ta, která jsou nevhodná z plemenářského hlediska, jsou nemocná, špatně stavěná nebo má od daného druhu přebytek kusů. Provádí také výměny se zoologickými zahradami. Co se týče rostlinné výroby, tu v současné době produkuje pouze pro vlastní potřebu a jako krmivo pro zvířata. Její produkci je nicméně možné rozšířit. Majitel pobírá dotace na údržby trvalých travních porostů a pastvin.

Dvůr Dvorce disponuje dostatkem budov a prostoru, aby zde mohl být podnikatelský koncept realizován, je zde ale nutná rekonstrukce.

Zvířata na farmě

Průměrně asi 80 koní a poníků různých plemen (z koní např. norický, ardenský, český teplokrevník, shagya arab, fjordský, hucul nebo percheron; z poníků např. velšský, shetlandský, mini shetland nebo mini appaloosa). Průměrně asi 70 kusů skotu různých plemen (jersey, ayrshire, hereford, charolais, limousine a kříženci dalších masných plemen). Z exotického skotu watusi, mini zebu, jaci, uherský stepní skot, highland a buvolí. Oslí makedonského typu, kamerunské a mini kvesanské ovce, kozy různých plemen (např. bílé krátkosrsté, taurenské strakaté, girgentánské, zakrslé holandské nebo kamerunské), 80 pravých českých husí, gotttingenská prasata, 3 lamy, 2 dvouhrbí velbloudi, kachny, slepice, psi a kočky.

5.2.4 Zákazníci navrhovaného zařízení

Klíčovým segmentem pro Jihočeské království budou především rodiny s dětmi. Vyplývalo to z vlastního dotazníkového šetření prováděného mezi odborníky

v cestovním ruchu, ve kterém je zvolilo 62 % respondentů. Majitel s tímto zaměřením v řízeném rozhovoru rovněž souhlasil, nicméně dveře by podle něho byly pochopitelně otevřeny každému. I dle mého názoru je nejlepší volbou zaměření se právě na tento segment, jelikož pobyt v Jihočeském království bude spojen především s kontaktem se zvířaty, k nimž mají děti nejbližší, a bude to pro ně největší zážitek. Avšak nemusí se jednat výhradně o rodiny s dětmi, mohou to být i dětské tábory, soustředění nebo školy v přírodě. Druhým zajímavým segmentem, na který by se farma chtěla zaměřit, bude firemní klientela v rámci incentivní turistiky. Ta byla i v dotazníkovém šetření druhou nejčastější volbou (17 %). Vzhledem k poloze farmy by zde firmy mohly pořádat jak školení, tak i různé teambuildingové akce, aniž by byly rušeny či někoho rušily ony. Penzion bude pro tyto účely disponovat i konferenčním sálem.

5.2.5 Konkurence navrhovaného zařízení

Podrobná analýza konkurence byla provedena jednak v rámci kapitoly 4.1.5, kde se jednalo o podniky ubytovacích a stravovacích služeb působící ve vymezené oblasti, a dále v rámci kapitoly 4.1.6, kde byla vyhledávána zařízení poskytující služby v oblasti agroturistiky, a to v okolí asi padesáti kilometrů od osady Dvorce. Z této analýzy vyplynulo, že ve vymezené oblasti se nenachází žádné zařízení se stejným konceptem. Největšími potenciálními konkurenty jsou zde Stáje Štětice a Farma U Nováků, které se ale obě zaměřují pouze na hipoturistiku. Ani ve zkoumaném širším okolí farmy se nenachází žádné zařízení, které by mělo tak široké zastoupení různých druhů zvířat a stejný koncept. Nicméně konkurence v oblasti služeb v agroturistice už je zde značná. Za největší potenciální konkurenty považují farmu Malenice, Angus farmu Rančice a farmu U Lesa z důvodu větší rozmanitosti chovaných zvířat oproti ostatním podnikům. Díky neobvyklému velbloudovi sem lze navíc zařadit i statek Straširybka. Jejich nevýhodou je však skutečnost, že všechna tato zařízení nabízejí stravování pouze formou vlastního vaření. Tuto možnost v rámci dotazníkového šetření nezvolil ani jeden respondent a není tudíž pro zákazníky lákavá.

Vzhledem k potenciální konkurenci bude pro Jihočeské království nezbytné, aby se od ní nějakým způsobem odlišilo, poskytovalo zákazníkům lepší služby a mělo oproti ostatním konkurenční výhodu (či výhody).

5.2.6 Dodavatelé navrhovaného zařízení

Pro realizaci podnikatelského konceptu bude zapotřebí navázat spolupráci s některými specializovanými společnostmi. Pro plánovanou rekonstrukci budou osloveny stavební firmy a na základě výběrového řízení zvolena vhodná nabídka. V dalších částech podnikatelského konceptu budeme předpokládat, že ve výběrovém řízení uspěla a byla vybrána stavební firma Prima, akciová společnost, sídlící ve Strakonících, jelikož právě ta poskytla rozpočet nákladů na stavbu. Úkolem firmy bude provést rekonstrukci Vily na penzion, rekonstrukci v patře stájí, kde vzniknou bytové jednotky pro zaměstnance a dále zbudování nového či oprava stávajícího zázemí jako je kotelna, čistička odpadních vod, kanalizace, vodovod či kabelové rozvody.

Na vybavení penzionu hygienickým zázemím, nábytkem, lůžkovinami, technickým vybavením kuchyně, itinerářem i dalšími potřebnými věcmi a také na nákup jízdních kol a cyklistických potřeb budou rovněž vybrány odborné společnosti, které budou prvotně osloveny s žádostí o vytvoření cenové nabídky a následně vybrány ty nejvhodnější. Rovněž tak v případě zhotovení webových stránek a připojení k internetu.

Dále budou muset být zajištěny pravidelné dodávky. Půjde především o zásobování restaurace, to znamená alkoholické a nealkoholické nápoje, suroviny na přípravu pokrmů, čerstvé potraviny a další. Opět bude navázána spolupráce s firmami, jejichž nabídka bude nejlépe odpovídat požadavkům. Využívány budou i vlastní suroviny.

5.3 Marketingová koncepce

5.3.1 Poslání podniku

Posláním podniku bude poskytovat svým hostům kvalitní služby, neotřelé zážitky a především jim umožňovat únik ze všedního života, ze shonu a stresu moderní doby, doprostřed krásné přírody a klidného prostředí venkova. Rovněž si také bude klást za cíl určitou formu vzdělávání dnešních dětí, které vyrůstají v městském prostředí a v podstatě nikdy nepřišly do přímého kontaktu se zvířaty (nepočítaje zoologické zahrady apod.).

5.3.2 Segment trhu

Z analýzy zákazníka vyplynulo, že segmentem na který se bude Jihočeské království soustředit, budou v první řadě především rodiny s dětmi a skupiny dětí, např. dětské

tábory, školy v přírodě či soustředění různých zájmových kroužků. Pro děti budou na farmě připraveny bohaté možnosti zábavy a vyžití. Největším zážitkem by pro ně měl být samotný kontakt se zvířaty, kdy se v některých případech a za dozoru budou moci účastnit například i jejich krmení, ošetřování a další péče o ně. Dále zde speciálně pro ně bude k dispozici venkovní dětské hřiště a také vnitřní dětský koutek.

Druhým důležitým segmentem na základě výsledků dotazníkového šetření bude firemní klientela, která by mohla zařízení využívat v rámci incentivní turistiky. Jednalo by se o zajímavý segment, který by mohl přinášet značné příjmy. Důležité pro nalákání takovýchto skupin je poskytování kvalitních služeb a kvalitního zázemí, včetně technického. Pro účely školení, prezentací a podobných akcí bude v penzionu k dispozici konferenční sál s potřebným vybavením.

Z hlediska národnosti se bude jednat především o domácí zákazníky. Z počátku se nepředpokládá, že by zahraniční návštěvníci ve větší míře vyhledávali toto zařízení, přičemž ale do budoucna může dojít ke změně a jejich počty se mohou navyšovat. Zákazníci budou pocházet nejčastěji z kraje Jihočeského, Plzeňského, Středočeského, Vysočiny či Hlavního města Prahy, jelikož dle výsledků dotazníkového šetření budou ochotni přijet z maximální vzdálenosti 300 km a nejvíce z nich pouze do 100 km.

5.3.3 Portfolio nabízených služeb

Jihočeské království bude nabízet služby ubytovací, stravovací, větší množství služeb doplňkových a částečně také dopravní. Kombinace těchto služeb by měla hostovi poskytnout příjemnou dovolenou, odpočinek v přírodě a nezapomenutelný zážitek.

Ubytovací služby

Jak již bylo uvedeno, penzion bude disponovat celkovou kapacitou 20 lůžek, a to v sedmi dvoulůžkových pokojích, jednom čtyřlůžkovém a jednom bezbariérovém dvoulůžkovém. Všechny pokoje budou zařízeny ve venkovském stylu s retro prvky, jež budou připomínat období počátku minulého století. Převážně budou využívány přírodní materiály, především dřevo. Každý pokoj bude nabízet základní vybavení, a to postele včetně ložního prádla, noční stolky s lampičkami, stůl se židlemi, skříň a v koupelně vlastní WC, sprchový kout, umyvadlo, koupelnovou skříňku, zrcadlo a ručníky. V případě potřeby bude možno zapůjčit si dětskou postýlku. Každý pokoj bude svojí výzdobou zaměřen na jeden druh zvířete z farmy či na jednu zemědělskou, případně

rukodělnou činnost. V celém objektu bude navíc k dispozici wifi připojení k internetu, a to hlavně kvůli segmentu firemní klientely, která bude vyžadovat služby tohoto typu.

Stravovací služby

Stravování bude poskytovat restaurace umístěná v přízemí penzionu s kapacitou cca 50 míst, která bude v sezóně ještě rozšířena o předzahrádku s 20 místy. Host si v rámci svého pobytu bude moci zaplatit polopenzi, přičemž snídaně se bude podávat bufetovým způsobem a večere jako výběr z menu. Jinak bude restaurace v provozu po celý den, a to i pro neubytované hosty, kteří sem budou moci přijet pouze na jídlo.

Interiér restaurace bude opět využívat především dřevěné materiály. Prostor pro sezení hostů bude členěn do boxů, kdy jednotlivé stoly mezi sebou budou odděleny dřevěnými paravány, které v případě potřeby (například pro větší skupiny osob) bude možné dočasně odstranit. Každý box bude vyzdoben do jiného stylu a podle něho i pojmenován. Pro ilustraci např. box „U Košíkářů“ bude vyzdoben proutěnými výrobky a nástroji potřebnými pro jejich výrobu, box „U Kravičkářů“ předměty souvisejícími s chovem skotu, například zvonce, ušní visačky, konev na mléko, fotografie, box „U Koňarů“ podkovami, sedláním, ohlávky, fotografiemi atd. Personál bude oblečen v retro stylu. Restaurace bude nabízet především klasická staročeská jídla, přičemž bude využívat i vlastních surovin, například maso, mléko, zeleninu nebo ovoce.

Jak již bylo zmíněno, hosté budou mít k dispozici i kuchyňku. Její zbudování by se mohlo na první pohled jevit jako nevýhodné, jelikož by mohlo snižovat tržby restaurace. Nicméně dotazníkové šetření přineslo jasné odpovědi, a to že nejvíce zákazníků by uvítalo kombinaci vlastního vaření a návštěv restaurace (86 % respondentů). Především pro hlavní segment rodin s dětmi bude možnost využít kuchyňku jistě vítaná. U některých to může být dokonce i jedna z podmínek při výběru dovolené. Proto bude zbudování kuchyňky bráno jako konkurenční výhoda, nikoliv překážka. Kuchyňka bude umístěna ve dvou místnostech, pro první polovinu pokojů bude určena jedna, pro druhou druhá. Vybaveny budou stejně, a to lednicí, elektrickým vařičem, rychlovarnou konvicí, mikrovlnkou a základním kuchyňským inventářem.

Dopravní služby

Do poskytování dopravních služeb můžeme zařadit již zmíněnou úzkokolejku, která bude zákazníky odvážet z odstavného parkoviště k penzionu a zpět. Kromě toho bude

kolem všech pastvin a pozemků jezdit povoz s koňmi. Hosté se budou moci kochat okolní přírodou, zvířaty na pastvinách, relaxovat a užívat si klidu venkova. Budou si moci všechny pozemky buď objet právě v kočáře, nebo si udělat příjemnou procházku a využít svezení jen na část trasy nebo vůbec. Tyto služby budou pro ubytované hosty neplacené, po ostatní návštěvníky bude zpoplatněna okružní jízda kočářem.

Doplňkové služby

Jihočeské království bude poskytovat množství doplňkových služeb. Právě těmi by se mělo co nejvíce odlišit od konkurence a získávat tak oproti ostatním konkurenční výhodu. Většina z nich se bude odehrávat venku, v kontaktu s přírodou, nicméně je důležité zajistit k těmto účelům i vnitřní prostory. Penzion bude disponovat jednak restaurací specifikovanou výše, kde budou hosté moci posedět u dobrého jídla a pití. Dále bude k dispozici společenská místnost s televizí a DVD přehrávačem, kde budou k zapůjčení i společenské hry, knihy a časopisy s tematikou zemědělství, chovu zvířat, informace o jednotlivých druzích, informace o památkách a možnostech trávení volného času v okolí či dětské knihy a časopisy. K posezení zde budou stoly se židlemi a houpací křesla. Vše opět laděno především do dřevěného stylu. Materiály ke čtení i společenské hry si host bude moci vzít i do prostoru atria, kde bude vytvořena odpočinková zóna. K dispozici budou rovněž stoly se židlemi, houpací křesla a pohovky. Zároveň tyto prostory budou také věnovány jakémusi minimuzeu, které bude pomocí fotografií a předmětů představovat každodenní práci zemědělce. Další místností v penzionu bude konferenční sál, využívaný především pro firemní školení nebo teambuildingové akce. Budou zde moci ale probíhat i soukromé oslavy, prezentace firem a další společenské akce. Místnost bude kromě židlí a stolů vybavena projekčním plátnem, flip-chartem a dataprojektorem. Připojení k internetu přes wifi síť bude k dispozici v celém objektu. Pro děti zde bude vybavena samostatná místnost fungující jako dětský koutek. Naleznou zde bazén s kuličkami, do kterého povede malá skluzavka, dále zde bude stolek se židličkami, plyšová i plastová zvířata, která děti uvidí i na farmě, malé traktúrky a motorky, na kterých budou moci jezdit, houpací kůň a další drobné hračky. Dětský koutek bude kromě z chodby přístupný také z atria, kde budou moci rodiče relaxovat a mít své děti zabavené hned v přiléhající místnosti.

Z venkovního vybavení bude k dispozici terasa, patřící k místní restauraci. Kromě toho bude v blízkosti penzionu zajištěno i posezení u ohniště a krbu, které bude částečně

zastřešeno. Host bude sedět na dřevěných špalcích, kromě toho budou k dispozici i dřevěné lavice. Pro děti bude k dispozici i venkovní dětský koutek s dřevěnými atrakcemi, jako houpačky, prolézačky, skluzavka či pískoviště.

Z programu, kterému se budou moci hosté na farmě věnovat, to bude jednak jízda na koni, poníkovi a velbloudovi, a to za přítomnosti některého ze zaměstnanců. Tato služba bude poskytována na určité časové rozmezí a za symbolický poplatek, který bude určen na krmení a další potřeby pro dané zvíře. Dále se bude jednat o ukázky péče o jednotlivá zvířata, jejich zapřahání, sedláni, pravidelná údržba, dojení. Hosté, kteří budou mít štěstí, budou moci za hladkého průběhu přihlížet i narození nových mláďat. Děti poté budou moci rozhodnout o jménu pro nového člena farmy. Z dalšího programu to budou ukázky polních prací, senoseče, setí nebo orání půdy, štípání dříví, sušení sena, atd. Některých činností se budou moci hosté sami účastnit a vyzkoušet si je. Dále budou mít také možnost zapůjčit si piknikový set s občerstvením a dekou nebo přespat na seníku. Budou se zde konat různé akce jako soutěž o nejlepší koblihy, placky, o nejhezčí vypěstované květiny, upletený košík, zdobené perníčky, hnětynky, v daném období například o nejlepší vánoční cukroví, vánočku, velikonoční pomlázku, beránka atd. Vítězný pokrm, pečivo či věc se poté bude dražit. Těchto akcí se budou účastnit jak hosté, tak místní obyvatelé. Ti pořádají v průběhu roku v obci množství akcí různého zaměření, kterých by se hosté rovněž mohli účastnit a některé akce by mohly být z místní hospody přesunuty dokonce i do Jihočeského království. Z tradičních gastronomických akcí by to byla také například účast na výlovech rybníka a následných rybích hodech, posvíceních a poutích nebo zvěřinových hodech. Farma by také nabízela k prodeji své vlastní výrobky a výpěstky, jako zeleninu, ovoce, vejce od různých plemen drůbeže, mléko kraví i kozí, med, nakládané zelí nebo mošt. Do budoucna by mohla být navázána spolupráce s dalšími farmáři a prodejci vlastních produktů v okolí, jejichž výrobky by mohly rozšířit nabídku Jihočeského království.

Dále by hosté mohli provozovat sportovní aktivity, jednak na víceúčelovém hřišti přímo v areálu, dále by měli možnost si za poplatek zapůjčit jízdní kola a projet se po okolí, případně provozovat pěší turistiku. Měli by zde i možnost uskladnění vlastních kol. Okolní lesy nabízí možnost houbaření nebo sběru lesních plodů. V přilehlém rybníku by bylo možné rybařit. Farmu obklopuje několik rybníků, z nichž jeden je prý dokonce pohádkový a žijí v něm zlaté rybky. Jedná se o malý rybníček schovaný mezi porosty, kde je naprostý klid. Zákazník by dle indicií musel rybníček

najít a poté by zde mohl pouze za zvuků přírody posedět na pařezu a čekat, zda bude moci vyslovit svá tři přání. V případě příznivých přírodních podmínek by zde byla v jednom z rybníků i možnost koupání a v zimě bruslení.

Na žádost hosta bude možno za poplatek zajistit i další služby, jako například masáže, manikúru, pedikúru, kosmetické služby, hlídání dětí, zajištění vstupenek na atraktivitu či kulturní program, taxi službu a další.

5.3.4 Komunikace

Pro Jihočeské království bude velmi důležitá marketingová komunikace, bez které v dnešním konkurenčním boji už nemůže žádné zařízení dobře prosperovat. Bude zapotřebí vybrat co nejvhodnější způsoby, tak aby se o zařízení zákazníci dozvěděli a aby se jich co nejvíce přijelo podívat. A to nejen jednou, ale aby v ideálním případě pobyty pravidelně opakovali a stali se z nich stálí hosté.

V dnešní době moderních technologií bude účelné zaměřit se především na online formy propagace. V první řadě bude zapotřebí vytvoření vlastních webových stránek, které budou jednak poutavé svým designem a uspořádáním a jednak budou poskytovat veškeré důležité informace. Na internetové doméně <http://www.jihoceskekralovstvi.cz/> tedy budou na úvodní stránce poskytnuty základní informace o zařízení s vyzdvihnutím zajímavostí a lákadel, které může nabídnout, a budou se zde objevovat i informace o aktuálně konaných akcích. Dále bude stránka pro přehlednost členěna do jednotlivých sekcí, konkrétně Ubytování, Stravování, Ceník, Naše zoo, Aktivita na farmě, Aktivita v okolí, Galerie, Rezervace a Kontakty. Farma bude také využívat prezentaci na sociální síti Facebook. Výhoda těchto sítí je především v tom, že firma může v podstatě s nulovými náklady oslovit poměrně široké spektrum zákazníků, kteří mezi sebou šíří a sdílí informace. Do budoucna bude možno využít i další sociální sítě, které zatím ještě nejsou v ČR tolik rozšířeny, jako např. Twitter, MySpace nebo Google+.

Dalším bodem je možnost navázání spolupráce s CK Régio, která provozuje dovolenkový portál <http://www.pampeliska.cz/>, kde se jedna sekce specializuje přímo na agroturistiku. Zařazení Jihočeského království na server a následná prezentace by byla zdarma, z prodaného pobytu by cestovní kanceláři náležela provize 20%. (CK Régio, 2012) Farma se také bude ucházet o to, aby se stala jednou ze stanic v rámci popisovaného projektu Turistika na koni. Tím by se segment zákazníků mohl rozšířit o jezdce, kteří využívají tento způsob trávení dovolené a volného času. Kromě toho

se bude zařízení prezentovat i na webových stránkách <http://www.kudyznudy.cz/>, což je projekt agentury CzechTourism na podporu domácího CR. Prezentace je zdarma a provozovatel si sám vkládá údaje o svém zařízení do odpovídající kategorie aktivit. Jedinou podmínkou je umístění loga, banneru či odkazu na vlastní webové stránky.

Jako další forma marketingové komunikace budou vytvořeny letáčky a následně distribuovány do turistických informačních center v okolí, tzn. Písek, Strakonice, Vodňany, Protivín nebo Heřmaň a také do škol, mateřských škol a center pro děti.

V okolí farmy budou na frekventovaných místech rozmístěny propagační tabule a ukazatele, přímo na příjezdové cestě u závory poté uvítací tabule se základními informacemi. Kromě toho bude v penzionu využívána návštěvní kniha, kde hosté budou moci zanechat své pochvaly či připomínky a také kontakt. Následně jim poté budou zasílána jednak přání k různým jubileím, ale také informace o plánovaných akcích, o nových přírůstcích na farmě, případně jak se daří mláďatům, která pojmenovaly jejich děti apod. Tím by byla zajištěna neustálá možnost komunikace se zákazníky, kteří již zařízení navštívili, a budování vzájemných dobrých vztahů s cílem, aby se hosté opakovaně vraceli a zároveň díky Word of Mouth šířili informace o Jihočeském království dále, čímž by se rozšiřovalo povědomí o něm.

Logo

V rámci marketingové komunikace je ještě vhodné vytvořit logo, které bude hlavním motivem u všech zmíněných komunikačních nástrojů. Mělo by vyjadřovat základní charakteristiky podniku, konkrétně že jsou zde k vidění různá zvířata, že se nachází na venkově v přírodním prostředí, což je podtrženo použitím podkladu s motivem dřeva a že se nachází v jižních Čechách, jak vyplývá z názvu samotného zařízení.

Obrázek 10: Logo Jihočeského království



Zdroj: Vlastní zpracování s využitím grafického podkladu z Cool Text (2012)

5.3.5 Cenová politika

Pro stanovení cen za poskytované služby byla zvolena konkurenčně orientovaná metoda jejich tvorby. Na základě zjištění průměrných cen u konkurence byla následně stanovena vyšší či nižší částka s přihlédnutím na rozsah a kvalitu těchto služeb v porovnání s ostatními podniky. Ceny za poskytované služby budou tedy následující:

Tabulka 4: Ceny ubytování

CENÍK UBYTOVÁNÍ	
Typ ubytování	Cena za osobu a noc
dvoulůžkový nebo čtyřlůžkový pokoj bez stravy	390 Kč
dvoulůžkový nebo čtyřlůžkový pokoj s polopenzí	530 Kč
dítě do 12 let bez stravy	310 Kč
dítě do 12 let s polopenzí	390 Kč
dítě do 2 let bez nároku na lůžko a stravu	zdarma
příplatek za neobsazené lůžko	190 Kč
zapůjčení dětské postýlky	80 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 5: Ceny ostatních služeb

CENÍK OSTATNÍCH SLUŽEB	
Služba	Cena
jízda na koni, poníkovi, velbloudovi	50 Kč/20 min.
zapůjčení jízdního kola, vč. přilby	220 Kč/den
pronájem konferenčního sálu	1.900 Kč/den
zapůjčení piknikového koše s občerstvením, vč. deky	300 Kč
rybolov vč. zapůjčení prutu	200 Kč
okružní jízda kočárem pro neubytované hosty	40 Kč/os.
exkurze pro skupiny	50 Kč/os.

Zdroj: Vlastní zpracování

Co se týče poskytování stravovacích služeb v restauraci, bude se jednat jednak o stravování hostů nad rámec jejich sjednaných služeb a také o stravování neubytovaných zákazníků. Ceny jednotlivých pokrmů a nápojů budou stanoveny v jídelním lístku na základě předchozí kalkulace. V dalších propočtech bude počítáno s tím, že průměrná tržba za osobu bude 140 Kč.

Ostatní služby představené v kapitole 5.3.3 budou poskytovány bezplatně (pokud není uvedeno jinak), jelikož jako vhodnější varianta byla zvolena metoda stanovit částku za ubytování o něco vyšší, ale poté už poskytovat doplňkové služby zdarma a nechtít za každou maličkost platit navíc. Dle mého názoru se tímto způsobem bude lépe dosahovat spokojenosti a loajality zákazníka.

5.4 Organizační struktura podniku a personální zabezpečení

Pro fungování Jihočeského království a zajištění všech nabízených služeb bude nezbytné navázat pracovní poměr s několika zaměstnanci. Nová pracovní místa by mohla být obsazena i místními obyvateli, čímž by se snížila nezaměstnanost v obci a bylo by jim umožněno uplatnění na trhu práce, a to dokonce v místě bydliště. Celkem bude přijato 10 pracovníků na následující pozice:

Tabulka 6: Vytvořená pracovní místa

VYTVOŘENÁ PRACOVNÍ MÍSTA	
Pozice	Počet osob
šéfkuchař/šéfkuchařka	1
kuchař/kuchařka	1
pomocný kuchař/kuchařka	2
vrchní číšník/servírka	1
číšník/servírka	1
hlavní recepční + pokojská	1
recepční + pokojská	1
animátor	2

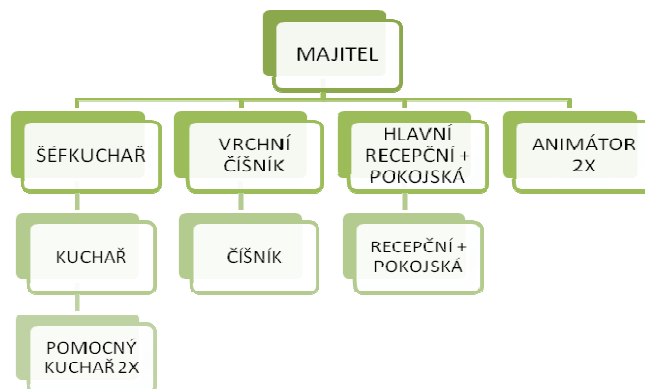
Zdroj: Vlastní zpracování

Do výrobního úseku v kuchyni budou přijati celkem čtyři pracovníci. Jeden z nich na vedoucí pozici šéfkuchaře, který bude mít na starost chod kuchyně a jeden na pozici kuchaře s tím, že tyto dva se budou ve směnách střídat. Každý k sobě bude mít na směně ještě jednoho pomocného kuchaře. Obsluhu zajistí dva číšníci či servírky, z nichž jeden bude zastávat funkci vrchního a mít na starost chod odbytové části stravovacího úseku. Střídat se budou opět ve směnách. V případě potřeby, především v hlavní sezóně, budou na výpomoc přijati brigádníci. Rovněž zde bude také možnost vykonávat odbornou praxi, jak na pozici kuchař, tak i číšník. Funkci recepční a pokojské bude zastávat pouze jedna osoba, jelikož ubytovací zařízení nebude velké a pokoje bude zapotřebí uklízet pouze při výměně hostů. Na tyto úkoly budou přijati opět dva pracovníci, kteří se budou střídat na směnách. Poslední obsazovanou pozicí bude funkce animátora. Tento člověk bude mít na starosti věnovat se hostům, bavit je, poskytovat zajímavé informace a také bude zajišťovat jízdu úzkokolejkou a kočárem s koňmi po okolí farmy. V případě potřeby a momentálního zaneprázdnění animátora může provoz úzkokolejky zajistit i recepční. Jelikož bude v rámci celého zařízení panovat spíše rodinná atmosféra, jednotlivé funkce si budou v případě potřeby vypomáhat a věnovat se i činnostem, které

nejdou jejich hlavní náplní práce. Majitel bude zajišťovat především chod zemědělských činností na farmě, tak jako doposud, a jinak bude rovněž vypomáhat, kde bude potřeba.

Organizační struktura podniku bude poměrně jednoduchá, bude se jednat o lineární strukturu definovanou v literární rešerši, s jasně danými vztahy nadřazenosti a podřazenosti. Jak již bylo zmíněno, některé pracovní pozice budou vzhledem k velikosti zařízení sloučeny do jedné a činnosti se někdy budou prolínat.

Obrázek 11: Organizační struktura



Zdroj: Vlastní zpracování

Požadavky na personál

Šéfkuchař – vyučení v oboru, praxe minimálně 5 let, ideálně se zaměřením na českou a staročeskou kuchyni

Kuchař – vyučení v oboru, praxe minimálně 2 roky

Pomocný kuchař – dokončené základní vzdělání

Vrchní číšník – vyučení v oboru, praxe minimálně 4 roky, znalost alespoň jednoho světového jazyka

Číšník – vyučení v oboru, praxe minimálně 2 roky, alespoň základní znalost jednoho světového jazyka

Hlavní recepční + pokojská – dokončené středoškolské vzdělání s maturitou, praxe na pozici recepční minimálně 3 roky, znalost alespoň jednoho světového jazyka

Recepční + pokojská – dokončené středoškolské či střední odborné vzdělání, praxe výhodou, znalost alespoň jednoho světového jazyka

Animátor – dokončené středoškolské vzdělání s maturitou, praxe na obdobné pozici výhodou, znalost alespoň jednoho světového jazyka, důležité vlastnosti jako komunikativnost, smysl pro humor, schopnost improvizace, pozitivní osobnost, kladný vztah k dětem

5.5 Finanční plán podniku

5.5.1 Náklady

Náklady na stavbu

Náklady na stavbu a rekonstrukce budou nejvyšší nákladovou položkou. Kromě rekonstrukce penzionu bude zapotřebí vybudovat či opravit i další objekty. Rozpočet stavby byl poskytnut firmou Prima, akciová společnost. Jednotlivé stavební objekty spolu s náklady uvádí Tabulka 7. Podrobný rozpočet je k dispozici v Příloze 7.

Tabulka 7: Náklady na stavbu

NÁKLADY NA STAVBU		
Stavební objekt	Náklady (Kč)	s DPH 20 % (Kč)
01: Rekonstrukce "Vily" na Penzion	5 011 771	6 014 125
02: Rekonstrukce ostatních budov - povrchy	773 800	928 560
03: Vestavba kotelny + teplovod	695 092	834 110
04: Rekonstrukce stáje pro dojnice - byty pro zaměstnance v	1 991 060	2 389 272
05: ČOV - stavební část	89 500	107 400
06: Kanalizace splašková	217 406	260 887
07: Vodovod + rekonstrukce studny a úpravna vody	225 000	270 000
08: Kabelové rozvody	442 000	530 400
09: Komunikace a zpevněné plochy	1 344 600	1 613 520
CELKEM	10 790 229	12 948 275

Zdroj: Prima, akciová společnost (2012)

Náklady na vybudování úzkokolejky

Jak již bylo zmíněno v předchozích částech práce, v areálu bude vybudována úzkokolejná dráha, která bude zákazníky převážet z odstavného parkoviště k penzionu a zpět. Majitel se již zajímal o situaci na trhu a o to, jak by tento nápad šel zrealizovat. Měl v plánu zakoupit historickou parní lokomotivu v Rumunsku, kde se dodnes používají na lesní železnici. Jelikož se ale jedná o velké lokomotivy, investice by byla velmi vysoká, pohybovala by se v řádech milionů a pro účely, které má úzkokolejka na farmě plnit, by byla i zbytečná. Proto bude zvolena jen malá lokomotiva, na jejíž koupi již majitel dostal nabídku. Ta nemá samozřejmě takový výkon jako původně zamýšlené rumunské lokomotivy, používané pro nákladní dopravu, nicméně pro svůj účel, tj. atrakce a přeprava hostů na krátký úsek, bude plně dostačující. Kromě ní bude dále zapotřebí zakoupit malý vagón a zbudovat jednoduché depo pro uschování

lokomotivy. Koleje a pražce na vybudování dráhy má majitel již opatřeny. Celkové náklady na zprovoznění byly po konzultaci s ním odhadnuty na 350 000 Kč.

Náklady na vybavení

Ceny vybavení byly vyhledávány na internetu a stanoveny buď na základě aktuálních cenových nabídek, nebo podle podobných projektů, které již byly realizovány v jiných zařízeních. Tabulka 8 uvádí přehled celkových nákladů za vybavení v jednotlivých částech penzionu a v bytech pro zaměstnance. Podrobný rozpočet je součástí Přílohy 8. Co se týče zbudování kuchyně, tato oblast je velmi náročná na nejrůznější legislativní předpisy, jako hygienu či rozmístění jednotlivých částí. Proto byly náklady stanoveny odhadem na základě již realizovaného projektu výstavby kuchyně a restaurace v nejmenovaném hotelu. Tím je zajištěno to, že stanovená cena bude reálná při dodržení všech předpisů a norem. Samostatně nad rámec této částky bude řešeno pouze vybavení restaurace a zahrádka potřebným nábytkem.

Tabulka 8: Náklady na vybavení

NÁKLADY NA VYBAVENÍ	
Položka	Cena s DPH (Kč)
Pokoj	258 442
Koupelna	140 404
Kuchyňka	61 674
Sklad prádla a úklidová komora	11 244
Kuchyně a restaurace včetně veškerého	1 200 000
Restaurace nábytek	187 240
Zahrádka	56 000
Společenská místnost, atrium a recepce	87 678
Konferenční sál	48 222
Dětský koutek	15 606
Toalety pro hosty	24 350
Další vybavení	101 037
CELKEM	1 389 215
Vybavení bytů pro zaměstnance	137 581
CELKEM	1 526 796

Zdroj: Vlastní zpracování

Náklady na marketingovou komunikaci

Náklady na marketingovou komunikaci byly stanoveny na základě aktuálních cenových nabídek specializovaných firem. Pro vytvoření webových stránek bude ještě

zapotřebí v první řadě zaregistrovat doménu s hostingovým programem. Tyto náklady se promítnou v provozních nákladech, neboť za registraci se platí roční poplatky.

Tabulka 9: Náklady na marketingovou komunikaci

NÁKLADY NA MARKETINGOVOU KOMUNIKACI	
Položka	Cena s DPH (Kč)
Vytvoření webových stránek	6 000
Letáčky (2000 ks)	4 548
Uvítací tabule (2 ks) a ukazatele (10 ks)	15 500
CELKEM	26 048

Zdroj: Vlastní zpracování

Souhrn vstupních nákladů

Následující tabulka uvádí souhrn všech počátečních nákladů, které byly výše představeny a vyčísleny jednotlivě.

Tabulka 10: Celkové vstupní náklady

CELKOVÉ VSTUPNÍ NÁKLADY	
Položka	Cena s DPH (Kč)
Náklady na rekonstrukce a stavby	12 948 275
Úzkokolejka	350 000
Náklady na vybavení penzionu a bytů pro zaměstnance	1 526 796
Náklady na marketingovou komunikaci	26 048
CELKEM	14 851 119

Zdroj: Vlastní zpracování

Provozní náklady

Hrubý odhad provozních nákladů byl stanoven na základě aktuálních cen, přičemž v nákladech za energii se nepromítne spotřeba vody, jelikož ta bude odebírána z vlastní studny. Vytápění bude zajištěno z centrální kotelny na dřevní odpad.

Tabulka 11: Provozní náklady

PROVOZNÍ NÁKLADY	
Položka	Cena s DPH/rok (Kč)
Spotřeba elektřiny	280 000
Spotřeba dřevního odpadu	150 000
Připojení k internetu	15 120
Doména s hostingovým programem	289
Zboží pro restauraci, ostatní zboží	1 800 000

Údržba a opravy	35 000
CELKEM	2 280 409

Zdroj: Vlastní zpracování

Mzdové náklady

Mzdové náklady se odvíjí od počtu přijatých pracovníků na jednotlivé pracovní pozice, jež byly představeny v Tabulce 6.

Tabulka 12: Mzdové náklady

MZDOVÉ NÁKLADY							
Pozice	Hrubá mzda (Kč)	ZP 9 % (Kč)	SP 25 % (Kč)	Celkem/ měsíc (Kč)	Celkem/ rok (Kč)	Počet osob	CELKEM/rok (Kč)
šéfkuchař	17 000	1 530	4 250	22 780	273 360	1	273 360
kuchař	15 000	1 350	3 750	20 100	241 200	1	241 200
pomocný kuchař/kuchařka	9 000	810	2 250	12 060	144 720	2	289 440
vrchní číšník/servírka	13 000	1 170	3 250	17 420	209 040	1	209 040
číšník/servírka	11 000	990	2 750	14 740	176 880	1	176 880
hlavní recepční + pokojská	12 000	1 080	3 000	16 080	192 960	1	192 960
recepční + pokojská	10 000	900	2 500	13 400	160 800	1	160 800
animátor	11 000	990	2 750	14 740	176 880	2	353 760
CELKEM	98 000	8 820	24 500	131 320	1 575 840	10	1 897 440

Zdroj: Vlastní zpracování

Odpisy

Nově zrekonstruované a modernizované zařízení bude odepisováno jako technické zhodnocení v hodnotě 7 403 340 Kč (náklady na rekonstrukci 6 014 125 Kč + náklady na vybavení 1 389 215 Kč). Budova penzionu je dle zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů zařazena do 6. odpisové skupiny s dobou odepisování 50 let. Budova je v současné době již odepsána, proto bude částka technického zhodnocení shodná se zvýšenou vstupní cenou. Způsob odepisování bude rovnoměrný s roční odpisovou sazbou pro zvýšenou vstupní cenu 2 % (Zákon 586/1992 Sb., o daních z příjmů, 2012). Výše ročního odpisu bude 148 067 Kč. Příloha 9 uvádí pro ilustraci přehled odpisů za prvních 10 let.

Stejným způsobem bude odepisována i rekonstrukce bytů pro zaměstnance v podkroví stájí v hodnotě 2 526 853 Kč (náklady na rekonstrukci 2 389 272 + náklady

na vybavení 137 581 Kč). Roční odpis bude 50 538 Kč. V Příloze 9 je opět pro ilustraci uvedeno odepisování pro prvních 10 let.

Poslední odepisovanou položkou bude úzkokolejka, která je dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů zařazena do 3. odpisové skupiny s dobou odepisování 10 let. Způsob odepisování je opět rovnoměrný, s roční odpisovou sazbou 5,5 % v prvním roce a 10,5 % v ostatních letech (Zákon 586/1992 Sb., o daních z příjmů, 2012). Roční odpis v prvním roce bude 19 250 Kč a v následujících letech 36 750 Kč. Odpisy za celých 10 let jsou opět součástí Přílohy 9.

Shrnutí jednotlivých výše uvedených odpisů uvádí Tabulka 13, která vypočítává jejich celkové roční hodnoty v prvních deseti letech podnikání.

Tabulka 13: Odpisy celkem

ODPISY CELKEM				
Rok	Penzion (Kč)	Byty (Kč)	Úzkokolejka (Kč)	CELKEM (Kč)
1	148 067	50 538	19 250	217 855
2	148 067	50 538	36 750	235 355
3	148 067	50 538	36 750	235 355
4	148 067	50 538	36 750	235 355
5	148 067	50 538	36 750	235 355
6	148 067	50 538	36 750	235 355
7	148 067	50 538	36 750	235 355
8	148 067	50 538	36 750	235 355
9	148 067	50 538	36 750	235 355
10	148 067	50 538	36 750	235 355

Zdroj: Vlastní zpracování

5.5.2 Výnosy

Pro účely finančního plánu tohoto podnikatelského konceptu bude pro výpočet výnosů za ubytování počítáno s cenou za dospělou osobu bez stravy (tj. 390 Kč, viz Tabulka 4) a pro výpočet výnosů za stravování bude počítáno s průměrnou denní tržbou za jednoho hosta 140 Kč (viz kapitola 5.3.5). Výpočty budou vycházet z hypotetické 100% obsazenosti penzionu a restaurace a budou přepočítávány na odhadovanou obsazenost v jednotlivých letech.

Tabulka 14: Výnosy z ubytování při 100% obsazenosti

VÝNOSY Z UBYTOVÁNÍ - 100% OBSAZENOST				
Typ pokoje	Počet lůžek	Cena/os. (Kč)	Tržba/den (Kč)	Tržba/rok (Kč)
dvoulůžkový	14	390	5 460	1 992 900
dvoulůžkový bezbariérový	2	390	780	284 700
čtyřlůžkový	4	390	1 560	569 400
CELKEM	20	1 170	7 800	2 847 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 15: Výnosy ze stravování při 100% obsazenosti

VÝNOSY ZE STRAVOVÁNÍ - 100% OBSAZENOST					
Místo stravování	Počet míst	Cena/os. (Kč)	Počet využití 1 místa/den	Tržba/den (Kč)	Tržba/rok (Kč)
restaurace	50	140	2	14 000	5 110 000
zahrádka ⁴	20	140	2	5 600	1 019 200
CELKEM	70			19 600	6 129 200

Zdroj: Vlastní zpracování

Očekávané výnosy z ubytování i stravování v jednotlivých letech byly určeny na základě odhadu. Z počátku se logicky předpokládá nižší obsazenost, která v průběhu let postupně poroste, přičemž v pátém roce se dostane na úroveň 60 %. Od šestého roku už by zvyšování procentní obsazenosti bylo opět složitější, jelikož zařízení bude ovlivněno sezónností, která bude roční obsazenost v reálu vždy snižovat. Dá se tedy předpokládat, že v dalších letech by obsazenost kolísala okolo 60 až 65 %. Výpočty uvádí Tabulka 16 a 17.

Tabulka 16: Očekávané výnosy z ubytování v prvních pěti letech

OČEKÁVANÉ VÝNOSY Z UBYTOVÁNÍ		
Období	Očekávaná obsazenost	Tržba (Kč)
1. rok	30%	854 100
2. rok	35%	996 450
3. rok	45%	1 281 150
4. rok	55%	1 565 850
5. rok	60%	1 708 200

Zdroj: Vlastní zpracování

⁴ U zahrádky se předpokládá provoz pouze 6 měsíců v roce, proto je celková tržba (při 100% obsazenosti) ve sloupci „tržba/rok“ vynásobena pouze šesti měsíci, nikoliv dvanácti.

Tabulka 17: Očekávané výnosy ze stravování v prvních pěti letech

OČEKÁVANÉ VÝNOSY ZE STRAVOVÁNÍ		
Období	Očekávaná obsazenost	Tržba (Kč)
1. rok	30%	1 838 760
2. rok	35%	2 145 220
3. rok	45%	2 758 140
4. rok	55%	3 371 060
5. rok	60%	3 677 520

Zdroj: Vlastní zpracování

Výnosy za ostatní doplňkové služby byly stanoveny na základě odhadu, kdy bylo vycházeno z očekávané obsazenosti zařízení v jednotlivých letech a z té počítáno očekávané procento hostů, které danou službu využije. Pouze tržby z pronájmu konferenčního sálu, okružní jízda kočářem a exkurze pro neubytované hosty byly stanoveny konstantně pro všechny roky z toho důvodu, že nesouvisí nebo nemusí souviset s obsazeností penzionu.

Tabulka 18: Očekávané výnosy z doplňkových služeb

OČEKÁVANÉ VÝNOSY Z DOPLŇKOVÝCH SLUŽEB						
Služba	Očekávané využití	Tržby/rok (Kč)				
		1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok
zapůjčení dětské postýlky	40%	70 080	81 760	105 120	128 480	140 160
jízda na koni, poníkovi, velbloudovi	70%	76 650	89 425	114 975	140 525	153 300
zapůjčení jízdního kola	40%	192 720	224 840	289 080	353 320	385 440
zapůjčení piknikového koše	30%	197 100	229 950	295 650	361 350	394 200
rybolov	30%	131 400	153 300	197 100	240 900	262 800
pronájem konferenčního sálu	30%	208 050	208 050	208 050	208 050	208 050
okružní jízda kočářem	30%	4 380	4 380	4 380	4 380	4 380
exkurze	30%	5 475	5 475	5 475	5 475	5 475
CELKEM		885 855	997 180	1 219 830	1 442 480	1 553 805

Zdroj: Vlastní zpracování

5.5.3 Očekávané výsledky hospodaření

V následující tabulce jsou znázorněny očekávané výsledky hospodaření za prvních pět let. Jak je z ní patrné, zařízení bude v prvních dvou letech svého provozu ztrátové. Ve třetím roce bude poprvé vytvořen zisk, který ale bude pokrývat ztrátu minulých let.

Od čtvrtého roku provozu bude již ztráta plně pokryta a zařízení bude vykazovat zisk snížený o daň z příjmu fyzických osob.

Tabulka 19: Očekávané výsledky hospodaření

OČEKÁVANÉ VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ (v Kč)					
	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok
TRŽBY CELKEM	3 578 715	4 138 850	5 259 120	6 379 390	6 939 525
Tržby za ubytování	854 100	996 450	1 281 150	1 565 850	1 708 200
Tržby za stravování	1 838 760	2 145 220	2 758 140	3 371 060	3 677 520
Tržby za doplňkové služby	885 855	997 180	1 219 830	1 442 480	1 553 805
NÁKLADY CELKEM	4 395 704	4 413 204	4 413 204	4 413 204	4 413 204
Provozní náklady	2 280 409	2 280 409	2 280 409	2 280 409	2 280 409
Mzdové náklady (vč. ZP a SP)	1 897 440	1 897 440	1 897 440	1 897 440	1 897 440
Odpisy	217 855	235 355	235 355	235 355	235 355
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM	-816 989	-274 354	845 916	1 966 186	2 526 321
Základ daně	-816 989	-274 354	845 916	1 966 186	2 526 321
Snížený základ daně	0	0	0	1 720 700	2 526 300
Daň (15 %)	0	0	0	258 105	378 945
ZISK PO ZDANĚNÍ	0	0	0	1 708 081	2 147 376

Zdroj: Vlastní zpracování

5.5.4 Zdroje financování

Majitel kromě statku a pozemků ve Dvorcích, vlastní ještě několik pozemků v Písku v žádané lokalitě. Ty by jako stavební parcely chtěl prodat a získat tak kapitál potřebný na uhrazení investice. Celková výměra pozemků činí 13 024 m². Průměrná kupní cena stavebních pozemků v obci Písek v letech 2008 – 2010 byla 1 665 Kč/m² (Český statistický úřad, 2011). Novější data zatím nejsou známa, proto bude v kalkulaci počítáno s touto částkou. Z celkové prodejní ceny bude následně nutno odvést daň z převodu nemovitostí ve výši 3 %.

$$\begin{array}{rcl}
 13\,024\text{ m}^2 \times 1\,665\text{ Kč} & = & 21\,684\,960\text{ Kč} \\
 \text{Základ daně} & & 21\,685\,000\text{ Kč} \\
 3\% \text{ daň} & & \underline{- 650\,550\text{ Kč}} \\
 & & 21\,034\,410\text{ Kč}
 \end{array}$$

Majitel prodejem těchto pozemků získá dostatečný kapitál pro plánovanou investici a nebude tedy nutné využívat cizího kapitálu.

Kromě toho má majitel možnost zažádat o dotaci prostřednictvím Státního zemědělského intervenčního fondu, a to v rámci Programu rozvoje venkova – konkrétně Osa III. (Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova), Opatření 1. (Opatření k diverzifikaci hospodářství venkova) a Podopatření 3. (Podpora cestovního ruchu). Cílem tohoto opatření je různorodost zemědělských aktivit ve směru nezemědělské produkce, rozvoj nezemědělské produkce a podpora zaměstnanosti, různorodost venkovské ekonomiky, zlepšení kvality života ve venkovských oblastech a diverzifikace ekonomických aktivit (Státní zemědělský intervenční fond, 2012).

5.5.5 Očekávaná doba návratnosti investice

Výpočet doby návratnosti investice vychází z očekávaných výsledků hospodaření za prvních pět let podnikání, které uvádí Tabulka 19. V dalších letech bude ve výpočtech předpokládáno, že obsazenost a využívání jednotlivých služeb jsou shodné s pátým rokem.

Jak je z tabulky patrné, k navrácení celé výše investice, která činila 14 851 119 Kč, dojde během desátého roku provozování Jihočeského království.

Tabulka 20: Očekávaná doba návratnosti investice

OČEKÁVANÁ DOBA NÁVRATNOSTI INVESTICE		
Rok	Hospodářský výsledek (Kč)	Kumulovaný hospodářský výsledek (Kč)
1	-816 989	-816 989
2	-274 354	-1 091 343
3	845 916	-245 427
4	1 966 186	1 720 759
5	2 526 321	4 247 080
6	2 526 321	6 773 401
7	2 526 321	9 299 722
8	2 526 321	11 826 043
9	2 526 321	14 352 364
10	2 526 321	16 878 685

Zdroj: Vlastní zpracování

5.6 Závěr, zhodnocení podnikatelského záměru

Na základě zpracovaného podnikatelského konceptu vznikne zařízení poskytující služby v oblasti agroturistiky, čímž dojde k diverzifikaci činností soukromého zemědělce působícího v oblasti Písecko. Pro zajištění fungování navrhovaného zařízení bude vytvořeno deset nových pracovních míst a tím podpořena zaměstnanost v regionu. Jeho zbudování pozitivně ovlivní i rozvoj a ekonomiku regionu, konkrétně především rozvoj obce Skály, se kterou bude spolupracovat na různých konaných akcích, jichž se budou účastnit i hosté Jihočeského království.

Farma má pro poskytování služeb v oblasti cestovního ruchu výborné předpoklady, a to především díky své poloze, malebné přírodě, rozmanitosti chovaných zvířat a specifickému staročeskému konceptu. Hlavním segmentem, na který se bude zaměřovat, budou rodiny s dětmi a skupiny dětí, přičemž jako druhý zajímavý segment bude zvolena firemní klientela. Zařízení bude disponovat celkovou kapacitou 20 lůžek, dále bude poskytovat stravovací služby v místní restauraci se staročeským konceptem a také množství doplňkových služeb pro zajištění jedinečného zážitku.

Z hlediska ekonomické efektivity se zbudování zařízení jeví jako zajímavá investice. Veškerá čísla ve finančním plánu slouží jako hrubé odhady, nicméně dá se předpokládat podobný vývoj i ve skutečnosti. Dle výpočtů by tedy zařízení od třetího roku svého provozu vykazovalo zisk, který by zpočátku pokrýval ztráty z minulých let, k jejichž plnému rozpuštění by došlo hned během čtvrtého roku a od té doby by zařízení začalo vydělávat. Celá výše investice by se majiteli navrátila během desátého roku podnikání.

6 ZÁVĚR

Hlavním cílem této diplomové práce bylo vytvoření podnikatelského konceptu farmy Dvorce, konkrétně diverzifikace její činnosti do oblasti agroturistiky a s tím spojené utřídění hlavních myšlenek a také zjištění toho, zda by toto rozšíření bylo realizovatelné a mohlo majiteli přinášet zisk. Tento podnikatelský koncept byl vytvořen ve spolupráci s panem Miroslavem Strnadem a byl kompletně představen v rámci kapitoly 5, která zahrnuje stavebně technické řešení, navržení všech poskytovaných služeb a způsobu fungování celého zařízení, včetně personálního zajištění a v neposlední řadě i finanční plán podniku, který dokazuje realizovatelnost projektu.

Dílčími cíli práce byl průzkum trhu a současné nabídky služeb venkovské turistiky a také zmapování nejvýznamnějších atraktivit a možností pro trávení volného času hostů, a to jak ve vymezené oblasti, tak i jejím okolí. Tyto cíle byly splněny za použití sekundárních zdrojů, kdy byla nejprve analyzována konkurence a poté představeny nejdůležitější zajímavosti a možnosti trávení volného času. Třetím a posledním dílčím cílem bylo zjištění profilu zákazníka, jeho potřeb a přání v oblasti agroturistiky. Ten byl splněn za pomoci vlastního dotazníkového šetření a řízeného rozhovoru s majitelem farmy. Respondenti, odpovídající na dotazníky, pocházeli z řad odborníků v cestovním ruchu. Výsledky poskytly základní představy o tom, kdo by byl hlavním zákazníkem a jaké vybavení a služby by zde chtěl najít.

Na základě všech zjištěných poznatků a skutečností budou nyní potvrzeny či vyvráceny pracovní hypotézy, jež byly stanoveny na počátku práce.

K zodpovězení hlavní hypotézy *„Přeměna zemědělského statku na podnik v oblasti agroturistiky je reálná jak po stránce technické, tak i finanční a lze tímto způsobem přistoupit k podnikání.“* napomohlo zpracování stavebně technického řešení, které ukázalo, že statek disponuje dostatkem budov a prostoru k realizaci záměru a že zde technicky není problém vybudovat penzion s 20 lůžky, i zázemí pro poskytování stravovacích a doplňkových služeb. Finanční plán podniku ukázal, že také po finanční stránce je podnikatelský koncept realizovatelný, neboť majitel by celou investici zvládl pokrýt vlastním kapitálem, jenž by se mu v plné výši navrátil v desátém roce podnikání. Od čtvrtého roku by bylo zařízení ziskové. V neposlední řadě je zde nutno zmínit i motivaci a přání majitele projekt realizovat. K podnikání lze tímto způsobem přistoupit, jak dokazují fungující konkurenční podniky, které diverzifikovaly svoji

činnost stejným způsobem. Na základě těchto poznatků tedy mohu hlavní hypotézu potvrdit.

První vedlejší hypotéza zněla „*Ve vymezené oblasti se nenachází žádný podnik se stejným konceptem.*“ Na základě analýzy konkurence bylo zjištěno, že ve vymezené oblasti, která zahrnovala obec Skály a obce sousední, se skutečně nenachází žádný podnik se stejným konceptem. Dva největší konkurenti na tomto území se zabývají pouze hipoturistikou, což je jen zlomek zaměření Jihočeského království. Hypotéza byla tedy na základě těchto skutečností potvrzena.

Informace k druhé vedlejší hypotéze „*Farma Dvorce má výhodnou polohu a její okolí disponuje možnostmi pro trávení volného času.*“ byly vyhledávány pomocí sekundárních zdrojů, kdy v rámci analýzy atraktivit bylo zjištěno jejich dostatečné množství, a to jak přírodních, tak i kulturních a sportovních. Poloha farmy byla rovněž shledána jako výhodná, neboť má vhodné podmínky pro provozování venkovského cestovního ruchu, nachází se na samotě, mezi lesy, loukami a rybníky, což je názorně vidět na leteckém snímku v Příloze 5. Na základě vlastního pozorování mohu potvrdit, že farma je idylickým místem k odpočinku, kde má člověk pocit, že se ocitl v jiném světě. Zároveň je ale na dosah větším městům jako Písek, Strakonice nebo Vodňany s veškerou občanskou vybaveností. I druhou vedlejší hypotézu se tedy podařilo potvrdit.

Poslední vedlejší hypotézou bylo tvrzení, že „*Klíčovým segmentem pro farmu Dvorce jsou rodiny s dětmi.*“ Tato problematika byla zjišťována pomocí dotazníkového šetření a řízeného rozhovoru s majitelem. Z dotazníkového šetření vyplynulo, že podle 62 % respondentů budou rodiny s dětmi nejčastějším hostem. Majitel s tímto zaměřením rovněž souhlasí. Pobyt v Jihočeském království bude spojen především s kontaktem se zvířaty, což právě dětem bude přinášet největší zážitek. Na základě těchto skutečností byla i poslední hypotéza potvrzena.

Vypracováním diplomové práce se tedy podařilo splnit všechny stanovené cíle a zároveň potvrdit všechny pracovní hypotézy.

Práce ukázala, že farma Dvorce má dobré předpoklady pro realizaci navrhovaného podnikatelského konceptu a pro to, aby se stala mezi zákazníky oblíbenou a vyhledávanou. Jak již bylo řečeno, práce byla zpracována pro majitele pana Miroslava Strnada, kterému bude předána k posouzení a bude sloužit jako inspirace či návod při realizaci projektu.

7 SUMMARY

The general aim of my diploma thesis was to develop a business concept of a farm in Dvorce, namely the diversification of its activities to the field of agrotourism and also to organize the main ideas and to determine if the expansion could be viable and profitable. This business concept has been developed in cooperation with Mr. Miroslav Strnad and has been completely presented in Chapter 5. It includes a structural and technical solution, all services and the way of running the whole business, staffing and the financial plan that demonstrates the viability of the project.

As partial goals of the thesis was a survey of the market and the current offer of rural tourism services and also mapping the major attractions and leisure opportunities, both in the designated area and its surroundings. These aims were achieved by using secondary sources. At first, the competition has been analyzed and then the most important attractions and leisure opportunities were presented. The third and final partial goal was to determine the customer profile, his needs and wishes in the field of agrotourism. It was achieved by my own questionnaire survey and guided interview with the owner of the farm. The respondents answering the questionnaires were experts in tourism. The results brought up some basic information about, who would be the main customer, and what kind of equipment and services would he like to find here.

Four working hypotheses were set up at the beginning of this thesis. All of them were verified on the basis of all the findings. Also all of my goals were achieved. It turned out that the project is technically and financially viable and there is a possibility to join the business this way. Also that in the defined area is no undertaking with the same focus. The farm is ideally located for agrotourism and its surroundings have leisure opportunities. Its main segment would be families with children.

The diploma thesis has shown that farm in Dvorce has good potential for implementation of the proposed business concept and to become a favorite and popular for its customers. The work was prepared for the owner Mr. Miroslav Strnad. Now it will be introduced to him for consideration and it will be presented as an inspiration or manual for the implementation of the project.

8 POUŽITÉ ZDROJE

8.1 Literární a tištěné zdroje

- [1] BEDNÁŘOVÁ, D.; PARMOVÁ, D. *Malé a střední podnikání*. České Budějovice: ZF JU, 2003. 91 s. ISBN 80-7040-625-9
- [2] CEJTHAMR, V. *Management a organizační chování*. Praha: Grada Publishing, 2010. 352 s. ISBN 978-80-247-3348-7
- [3] ČERTÍK, M. a kol. *Cestovní ruch: vývoj, organizace a řízení*. Praha: OFF, 2000. 352 s. ISBN 80-238-6275-8
- [4] FOTR, J. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2005. 356 s. ISBN 80-247-0939-2
- [5] GALVASOVÁ, I. a kol. *Průmysl cestovního ruchu*. Praha: MMR, 2008. 264 s. ISBN 978-80-87147-06-1
- [6] GOELDNER, CH. R.; RITCHIE, J. R. B. *Tourism: principles, practices, philosophies*. Hoboken: John Wiley & Sons, Inc., 2009. 624 p. ISBN 978-0-470-08459-5
- [7] GÚČIK, M. a kol. *Krátký slovník cestovního ruchu*. Banská Bystrica: Slovensko-švajčiarske združenie pre rozvoj cestovního ruchu, 2004. 175 s. ISBN 80-88945-73-9
- [8] HESKOVÁ, M. a kol. *Cestovní ruch: pro vyšší odborné školy a vysoké školy*. Praha: Fortuna, 2006. 223 s. ISBN 80-7168-948-3
- [9] HOUŠKA, P. a kol. *Klasifikace ubytovacích zařízení jako způsob podpory kvality služeb v cestovním ruchu*. Praha: MMR ČR, 2007. ISBN 978-80-87147-00-9
- [10] HRABÁNKOVÁ, M.; HÁJEK, T. *Management cestovního ruchu*. České Budějovice: ZF JU, 2002. 82 s. ISBN 80-7040-580-5
- [11] INDROVÁ, J. a kol. *Cestovní ruch I*. Praha: Oeconomica, 2004. 113 s. ISBN 80-245-0799-4
- [12] JAKUBÍKOVÁ, D. *Marketing v cestovním ruchu*. Praha: Grada, 2009. 288 s. ISBN 978-80-247-3247-3
- [13] KASPAR, C. *Základy cestovního ruchu: Knižnica cestovního ruchu 1*. Banská Bystrica: Ekonomická fakulta UMB, 1995. 142 s. ISBN 80-901166-5-5

- [14] KIRÁLOVÁ, A. *Marketing hotelových služeb*. Praha: Ekopress, 2002. 148 s. ISBN 80-86119-44-0
- [15] KOTLER, P.; KELLER, K. L. *Marketing management*. Praha: Grada Publishing, 2007. 792 s. ISBN 978-80-247-1359-5
- [16] KUČEROVÁ, J.; STRAŠÍK, A.; ŠEBOVÁ, L. *Ekonomika podniku cestovního ruchu*. Banská Bystrica: DALI-BB, s.r.o., 2010. 140 s. ISBN 978-80-89090-75-4
- [17] MARVELL, A. et al. *GCE AS Travel and Tourism Double Award for AQA*. Surrey: Heinemann, 2005. 352 p. ISBN 0-435-44658-4
- [18] MLEJNKOVÁ, L. a kol. *Služby společného stravování*. Praha: Oeconomica, 2005. 100 s. ISBN 80-245-0870-2
- [19] NOVACKÁ, E. *Cestovní ruch, technika služeb, delegát a sprievodca*. Bratislava: Ekonóm, 2010. 471 s. ISBN 978-80-225-2982-2
- [20] ORIEŠKA, J. *Služby v cestovním ruchu*. Praha: Idea servis, 2010. 450 s. ISBN 978-80-85970-68-5
- [21] PAPATHANASSIS, A. *The Long Tail of Tourism: Holiday Niches and Their Impact on Mainstream Tourism*. Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verlag Gabler, 2011. 220 p. ISBN 978-3-8349-3062-0
- [22] PARMOVÁ, D. *Řízení služeb*. České Budějovice: ZF JU, 2004. 93 s. ISBN 80-7040-673-9
- [23] PAYNE, A. *Marketing služeb*. Praha: Grada Publishing, 1996. 247 s. ISBN 80-7169-276-X
- [24] RYGLOVÁ, K. a kol. *Cestovní ruch – podnikatelské principy a příležitosti v praxi*. Praha: Grada Publishing, 2011. 216 s. ISBN 978-80-247-4039-3
- [25] SIDALI, K. L.; SPILLER, A.; SCHULZE, B. *Food, Agri-Culture and Tourism: Linking Local Gastronomy and Rural Tourism: Interdisciplinary Perspectives*. Berlin: Springer, 2011. 197 p. ISBN 978-3-642-11360-4
- [26] SRPOVÁ, J.; ŘEHOŘ, V. a kol. *Základy podnikání*. Praha: Grada Publishing, 2010. 432 s. ISBN 978-80-247-3339-5
- [27] STAŇKOVÁ, A. *Podnikáme úspěšně s malou firmou*. Praha: C. H. Beck, 2007. 199 s. ISBN 978-80-7179-926-9

- [28] STŘÍBRNÁ, M. *Venkovská turistika a agroturistika*. Praha: Profi Press, 2005. 65 s. ISBN 80-86726-14-2
- [29] SYNEK, M. a kol. *Nauka o podniku*. Praha: VŠE, 1998. 383 s. ISBN 80-7079-981-1
- [30] SYNEK, M.; KISLINGEROVÁ, E. a kol. *Podniková ekonomika*. Praha: C. H. Beck, 2010. 498 s. ISBN 978-80-7400-336-3
- [31] ŠKODOVÁ PARMOVÁ, D. *Agroturistika*. České Budějovice: EF JU, 2007. 92 s. ISBN 978-80-7394-009-6
- [32] VEBER, J.; SRPOVÁ, J. a kol. *Podnikání malé a střední firmy*. Praha: Grada Publishing, 2008. 320 s. ISBN 978-80-247-2409-6
- [33] VYSTOUPIL, J. a kol. *Návrh nové rajonizace cestovního ruchu ČR*. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 98 s. ISBN 978-80-210-4263-6

8.2 Pomocné materiály

- [34] MAS Vodňanská ryba, o.s. *Skály, Dvůr Dvorce*
- [35] Ateliér PROPROJEKT, s.r.o. *Rekonstrukce zemědělského dvora Dvorce*. 1993
- [36] Prima, akciová společnost. *Nabídkový rozpočet*. 2012

8.3 Elektronické zdroje

- [37] Agentura ochrany přírody a krajiny ČR. *Ústřední seznam ochrany přírody* [online]. 2012 [cit. 2012-07-14]. Dostupné na WWW: <<http://drusop.nature.cz/>>
- [38] *Angus farma Rančice* [online]. 2008 [cit. 2012-05-22]. Dostupné na WWW: <<http://www.angus.unas.cz/>>
- [39] Apartmán U Bečvářů. *Apartmán* [online]. 2012 [cit. 2012-04-28]. Dostupné na WWW: <<http://ubecvaru.tode.cz/index.php/aprtman>>
- [40] *Bártův dvůr Přeštěnice* [online]. 2012 [cit. 2012-05-16]. Dostupné na WWW: <<http://bartuvdvur.cz/>>
- [41] *Baurů Dvůr s.r.o.* [online]. 2012 [cit. 2012-05-22]. Dostupné na WWW: <<http://www.baurudvur.cz/>>
- [42] Benešovský mlýn. *Ubytování* [online]. 2012 [cit. 2012-04-28]. Dostupné na WWW: <http://www.benesovskymlyn.cz/?page_id=47>

- [43] *Blatský dvůr* [online]. 2012 [cit. 2012-05-22]. Dostupné na WWW: <<http://www.blatsky-dvur.eu/>>
- [44] BUREŠ, J. *Ekofarma KOFA* [online]. 2010 [cit. 2012-05-17]. Dostupné na WWW: <<http://kofa.ecn.cz/>>
- [45] Camp.cz – Pavel Hess. *Camping Blanice* [online]. 2012 [cit. 2012-04-29]. Dostupné na WWW: <<http://camp.cz/cs/kempy-cr/Blanice/detail/177-Camping>>
- [46] Centrum pro regionální rozvoj ČR. *Regionální informační servis – obec Skály* [online]. 2012 [cit. 2012-07-31]. Dostupné na WWW: <<http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=549851>>
- [47] CK Régio. *Pampeliška.cz, Cestujeme po Česku* [online]. 2012 [cit. 2012-08-13]. Dostupné na WWW: <<http://www.pampeliska.cz/>>
- [48] *Cool Text* [online]. 2012 [cit. 2012-07-29]. Dostupné na WWW: <<http://cooltext.com/>>
- [49] *Cykloserver.cz. Značené cyklotrasy v ČR* [online]. 2012 [cit. 2012-07-14]. Dostupné na WWW: <<http://www.cykloserver.cz/aktuality/?a=30000324>>
- [50] CZ Golf. *GolfResort Písek* [online]. 2012 [cit. 2012-07-15]. Dostupné na WWW: <<http://www.czgolf.cz/golf-resort-pisek/hriste-0>>
- [51] České dráhy, a.s. *Mapy železniční sítě* [online]. 2010 [cit. 2012-02-24]. Dostupné na WWW: <<http://www.cd.cz/vnitrostatni-cestovani/mapa-site/mapa-zeleznicnich-trati/-5958/>>
- [52] Český statistický úřad. *Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí v letech 2008 - 2010 (v Kč/m²)* [online]. 2011 [cit. 2012-07-10]. Dostupné na WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/750045DC82/\\$File/70091123.pdf](http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/750045DC82/$File/70091123.pdf)>
- [53] Český statistický úřad. *Kraje a okresy České republiky* [online]. 2012a [cit. 2012-02-11]. Dostupné na WWW: <[http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/2C0049F54A/\\$File/kraje_okresy_cr.jpg](http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/2C0049F54A/$File/kraje_okresy_cr.jpg)>
- [54] Český statistický úřad. *Města a městyse v Jihočeském kraji* [online]. 2012b [cit. 2012-05-22]. Dostupné na WWW: <[http://czso.cz/xc/redakce.nsf/i/mesta_a_mestyse_v_jihoceskem_kraji/\\$File/31101111m3.jpg](http://czso.cz/xc/redakce.nsf/i/mesta_a_mestyse_v_jihoceskem_kraji/$File/31101111m3.jpg)>
- [55] Český statistický úřad. *Veřejná databáze* [online]. 2012c [cit. 2012-07-30]. Dostupné na WWW: <http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?&vo=tabulka&expand=1&kapitola_id=654&>
- [56] Dobrovolný svazek obcí Zlatý vrch. *Příroda zlatého vrchu* [online]. 2009a [cit. 2012-07-14]. Dostupné na WWW: <<http://www.zlatyvrch.cz/cs/priroda-regionu/>>
- [57] Dobrovolný svazek obcí Zlatý vrch. *Turistické zajímavosti* [online]. 2009b [cit. 2012-07-14]. Dostupné na WWW: <<http://www.zlatyvrch.cz/cs/turisticke-zajimavosti/>>
- [58] *Doporučení upravující základní ukazatele pro kategorizaci hostinských a ubytovacích zařízení* [online]. 2011 [cit. 2012-07-27]. Dostupné na WWW: <<http://www.cestovni-ruch.cz/kategorizace/doporuceni.htm>>

- [59] *Farma Borová* [online]. 2012 [cit. 2012-05-22]. Dostupné na WWW: <<http://www.farmaborova.cz/>>
- [60] *Farma Malenice* [online]. 2008 [cit. 2012-05-17]. Dostupné na WWW: <<http://farmamalenice.cz/>>
- [61] *Farma u lesa* [online]. 2009 [cit. 2012-05-22]. Dostupné na WWW: <<http://www.farmaulesa.cz/cs>>
- [62] *Farma Výška* [online]. 2010 [cit. 2012-05-16]. Dostupné na WWW: <<http://farma-vyska.cz/>>
- [63] *GastroPruvodce.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-04-30]. Dostupné na WWW: <<http://gastropruvodce.cz/>>
- [64] Informační server ŠumavaNet.CZ. *Otavská plavba* [online]. 2011 [cit. 2012-07-15]. Dostupné na WWW: <<http://www.otavskaplavba.cz/op/default.asp>>
- [65] Informační systém cestovního ruchu Jihočeského kraje. *Regiony jižních Čech* [online]. 2009 [cit. 2012-02-13]. Dostupné na WWW: <<http://www.jiznicechy.cz/cs-CZ/jizni-cechy/o-kraji/regiony.html>>
- [66] Internetový jízdní řád IDOS. *Jízdní řády* [online]. 2012 [cit. 2012-02-24]. Dostupné na WWW: <<http://jizdnirady.idnes.cz/vlakyautobusy/spojeni/>>
- [67] *Jízárna Zámek Skalice* [online]. 2008 [cit. 2012-05-22]. Dostupné na WWW: <<http://www.zamekskalice.cz/>>
- [68] *JZD Dobrá Voda Hoštice u Volyně* [online]. 2007 [cit. 2012-05-18]. Dostupné na WWW: <<http://www.sluncesenojzd.eu/index.htm>>
- [69] Kolektiv autorů INSTITUTU OBCHODU A CESTOVNÍHO RUCHU. *Cestovní ruch, udržitelný rozvoj a životní prostředí* [online]. Praha: MMR ČR, 2006 [cit. 2011-10-29]. Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=b87709f6-c7ac-49d5-83e6-55a712ec14e6>>
- [70] Kolektiv autorů KATEDRY CESTOVNÍHO RUCHU VŠE PRAHA. *Venkovský cestovní ruch, jeho specifika a podmínky pro rozvoj* [online]. Praha: MMR ČR, 2007 [cit. 2011-10-29]. Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=68c498e0-3dbb-4f2d-9c8b-c336435253b7>>. ISBN 80-245-1159-2.
- [71] Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích. *Okresy* [online]. 2012 [cit. 2012-02-13]. Dostupné na WWW: <<http://www.cbudejovice.czso.cz/x/redakce.nsf/i/okresy>>
- [72] *Mapy.cz, s.r.o. Mapy* [online]. 2011 [cit. 2012-02-24]. Dostupné na WWW: <<http://mapy.cz/>>
- [73] *Města a obce online. Okres Písek* [online]. 2012 [cit. 2012-02-07]. Dostupné na WWW: <<http://mesta.obce.cz/vyhledat2.asp?okres=3305>>

- [74] Město Písek. *Obce Písecka* [online]. 2012 [cit. 2012-07-14]. Dostupné na WWW: <<http://www.icpisek.cz/php/katalog/kmo/select.php>>
- [75] Městský úřad Protivín. *Historie města* [online]. 2006 [cit. 2012-07-14]. Dostupné na WWW: <<http://www.muprotivin.cz/city/history.htm>>
- [76] Ministerstvo pro místní rozvoj. *Statistiky a analýzy* [online]. 2012 [cit. 2012-03-05]. Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz/Cestovni-ruch/Statistiky-Analyzy>>
- [77] Ministerstvo průmyslu a obchodu. *Registr živnostenského podnikání* [online]. 2012 [cit. 2012-07-30]. Dostupné na WWW: <http://www.rzp.cz/cgi-bin/aps_cacheWEB.sh?VSS_SERV=ZVWSBJFND>
- [78] Národní památkový ústav. *Světové dědictví, NKP, chráněná území* [online]. 2011 [cit. 2012-07-15]. Dostupné na WWW: <<http://monumnet.npu.cz/chruzemi/hledani.php>>
- [79] Obec Drahonice. *Turistika, ubytování* [online]. 2009 [cit. 2012-05-13]. Dostupné na WWW: <http://www.drahonice.cz/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=57&Itemid=93>
- [80] *Obec Lidmovice* [online]. 2011 [cit. 2012-04-30]. Dostupné na WWW: <<http://www.lidmovice.cz/>>
- [81] *Obec Pohorovice – Kloub* [online]. 2012 [cit. 2012-05-13]. Dostupné na WWW: <<http://www.pohorovice-kloub.cz/index.htm>>
- [82] *Obec Skály* [online]. 2012 [cit. 2012-07-27]. Dostupné na WWW: <<http://www.skaly.net/>>
- [83] *Obec Skočice* [online]. 2012 [cit. 2012-07-14]. Dostupné na WWW: <<http://www.skocice.cz/obec>>
- [84] PAVELKA, R. *Písecko – popis regionu* [online]. 2012a [cit. 2012-07-14]. Dostupné na WWW: <http://www.trasovnik.cz/k_jihoc/pisek/pisek.asp>
- [85] PAVELKA, R. *Strakonicko – popis regionu* [online]. 2012b [cit. 2012-07-15]. Dostupné na WWW: <http://www.trasovnik.cz/k_jihoc/strakon/strakon.asp>
- [86] *Penzion Frimma* [online]. 2010 [cit. 2012-05-17]. Dostupné na WWW: <<http://www.frimma.cz/>>
- [87] *Penzion Mavl* [online]. 2012 [cit. 2012-05-16]. Dostupné na WWW: <<http://penzionprestenice.cz/>>
- [88] *Penzion Šumavous* [online]. 2009 [cit. 2012-05-22]. Dostupné na WWW: <<http://www.sumavous.cz/default.asp>>
- [89] *Penzion U Dřevěného ptáka* [online]. 2011 [cit. 2012-04-29]. Dostupné na WWW: <<http://www.ubytovani-pisek-protivin.cz/>>
- [90] *Penzion U Kohoutka* [online]. 2012 [cit. 2012-05-17]. Dostupné na WWW: <<http://www.penzionukohoutka.cz/index.html>>

- [91] *Penzion U Krumlova* [online]. 2010 [cit. 2012-05-22]. Dostupné na WWW: <<http://www.penzionukrumlova.com/>>
- [92] *Penzion U Svaté Anny* [online]. 2008 [cit. 2012-04-29]. Dostupné na WWW: <http://penzionusvateanny.cz/index_soubory/uvod.htm>
- [93] Písecký deník. *U nás se zkrátka nenudíme, říká starostka Skal* [online]. 2011 [cit. 2012-08-02]. Dostupné na WWW: <http://pisecky.denik.cz/zpravy_region/pi_20110610_vesnice.html>
- [94] *Prázdninový dům Drahonice* [online]. 2011 [cit. 2012-05-13]. Dostupné na WWW: <<http://www.penzionukubonu.cz/BorovaLada/drahonice/index.htm>>
- [95] *Ranč a penzion U Starýho kance* [online]. 2011 [cit. 2012-05-17]. Dostupné na WWW: <<http://www.ustaryhokance.cz/ubytovani/ubytovani.htm>>
- [96] Ranč Liberte. *Nabídka* [online]. 2010 [cit. 2012-04-29]. Dostupné na WWW: <<http://www.rancliberte.wgz.cz/nabidka>>
- [97] *Ranch Calamity Jane* [online]. 2010 [cit. 2012-05-16]. Dostupné na WWW: <<http://calamity.cz/?uvod>>
- [98] *Rodinný statek U Jarolímků* [online]. 2004 [cit. 2012-05-16]. Dostupné na WWW: <<http://jarolimkovi.wz.cz/>>
- [99] RZ - Radost. *Farma u Nováků* [online]. 2009 [cit. 2012-04-28]. Dostupné na WWW: <<http://www.rz-radost.cz/doporucujeme/farma-u-novaku/>>
- [100] Ředitelství silnic a dálnic ČR. *Silnice I. tříd* [online]. 2012 [cit. 2012-02-24]. Dostupné na WWW: <<http://www.rsd.cz/Silnicni-a-dalnicni-sit/Silnice>>
- [101] Seznam.cz, a.s. *Firmy* [online]. 2012 [cit. 2012-04-30]. Dostupné na WWW: <<http://www.firmy.cz/>>
- [102] SLÁDEK, T. *Shagya – Arab Tálín* [online]. 2011 [cit. 2012-05-16]. Dostupné na WWW: <<http://www.volny.cz/tsladek/>>
- [103] *Stáje Štětice* [online]. 2012 [cit. 2012-04-28]. Dostupné na WWW: <<http://stajestetice.cz/index.html>>
- [104] *Statek Hájek s.r.o.* [online]. 2007 [cit. 2012-05-18]. Dostupné na WWW: <<http://www.ustajeni.cz/>>
- [105] *Statek Straširybka* [online]. 2012 [cit. 2012-05-22]. Dostupné na WWW: <<http://www.statekstrasirybka.unas.cz/index.html>>
- [106] Státní zemědělský intervenční fond. *Program rozvoje venkova* [online]. 2012 [cit. 2012-08-16]. Dostupné na WWW: <<http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd>>
- [107] Školní rybářství Protivín. *Sportovní rybolov, honitba, chata Rabiň* [online]. 2005 [cit. 2012-04-29]. Dostupné na WWW: <<http://www.skolnirybarstvi.cz/>>
- [108] *Turistika na koni* [online]. 2011 [cit. 2012-05-28]. Dostupné na WWW: <<http://www.turistikanakoni.cz/>>

- [109] *U Roubené studny* [online]. 2010 [cit. 2012-04-30]. Dostupné na WWW: <<http://www.uroubenestudny.cz/>>
- [110] *Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území* [online]. 2006 [cit. 2012-07-27]. Dostupné na WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2006/sb163-06.pdf>>
- [111] *Zahradní restaurace Belveder* [online]. 2011 [cit. 2012-04-30]. Dostupné na WWW: <<http://www.belveder-protivin.cz/>>
- [112] *Zákon č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání* [online]. 2012 [cit. 2012-02-15]. Dostupné na WWW: <<http://www.zakonycr.cz/seznamy/455-1991-sb-zakon-o-zivnostenskem-podnikani-%28zivnostensky-zakon%29.html>>
- [113] *Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník* [online]. 2011 [cit. 2011-11-01]. Dostupné na WWW: <<http://obchodni-zakonik.eu/zakladni-ustanoveni/>>
- [114] *Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů* [online]. 2012 [cit. 2012-08-16]. Dostupné na WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/>>
- [115] ŽÁKOVÁ, L. *Dotazníkové šetření – vyhodnocení, letní sezóna 2010* [online]. 2010 [cit. 2012-07-31]. Dostupné na WWW: <<http://www.icpisek.cz/data/3-vyhodnoceni-dotaznikoveho-setreni-cr-2010.pdf>>
- [116] ŽALOUDEK, M. *Pohádková kovárna* [online]. 2012 [cit. 2012-07-14]. Dostupné na WWW: <<http://www.pohadkovakovarna.cz/index.php>>

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AIEST	Mezinárodní sdružení vědeckých pracovníků cestovního ruchu (Association Internationale D'Experts Scientifiques Du Tourisme)
AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
CA	Cestovní agentura
CK	Cestovní kancelář
CR	Cestovní ruch
ČOV	Čistička odpadních vod
ČR	Česká republika
DSO	Dobrovolný svazek obcí
EU	Evropská unie
EVL	Evropsky významná lokalita
HDP	Hrubý domácí produkt
HUZ	Hromadná ubytovací zařízení
CHKO	Chráněná krajinná oblast
KČT	Klub českých turistů
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NP	Národní park
NPP	Národní přírodní památka
NPR	Národní přírodní rezervace
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
PO	Ptačí oblast
PP	Přírodní památka
SP	Sociální pojištění
TIC	Turistické informační centrum
UNESCO	Organizace OSN pro výchovu, vědu a kulturu (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization)
UNWTO	Světová organizace cestovního ruchu (World Tourism Organisation)
ZP	Zdravotní pojištění

10 SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

10.1 Seznam obrázků

Obrázek 1: Struktura služeb v cestovním ruchu	str. 19
Obrázek 2: Vymezená oblast	str. 34
Obrázek 3: Znázornění konkurenčních podniků v mapě	str. 45
Obrázek 4: Špejchar s komínovým tělesem	str. 64
Obrázek 5: Vila – přední pohled	str. 64
Obrázek 6: Vila – boční pohled	str. 64
Obrázek 7: Půdorys patra penzionu	str. 65
Obrázek 8: Půdorys přízemí penzionu	str. 66
Obrázek 9: Půdorys podkroví stáje pro dojnice – byty pro zaměstnance	str. 67
Obrázek 10: Logo Jihočeského království	str. 76
Obrázek 11: Organizační struktura	str. 79

10.2 Seznam tabulek

Tabulka 1: Počty emailů pro CK a CA	str. 48
Tabulka 2: Počty emailů pro TIC	str. 48
Tabulka 3: Druhy pozemků v obci Skály	str. 62
Tabulka 4: Ceny ubytování	str. 77
Tabulka 5: Ceny ostatních služeb	str. 77
Tabulka 6: Vytvořená pracovní místa	str. 78
Tabulka 7: Náklady na stavbu	str. 80
Tabulka 8: Náklady na vybavení	str. 81
Tabulka 9: Náklady na marketingovou komunikaci	str. 82
Tabulka 10: Celkové vstupní náklady	str. 82
Tabulka 11: Provozní náklady	str. 82
Tabulka 12: Mzdové náklady	str. 83
Tabulka 13: Odpisy celkem	str. 84
Tabulka 14: Výnosy z ubytování při 100% obsazenosti	str. 85
Tabulka 15: Výnosy ze stravování při 100% obsazenosti	str. 85
Tabulka 16: Očekávané výnosy z ubytování v prvních pěti letech	str. 85
Tabulka 17: Očekávané výnosy ze stravování v prvních pěti letech	str. 86
Tabulka 18: Očekávané výnosy z doplňkových služeb	str. 86

Tabulka 19: Očekávané výsledky hospodaření	str. 87
Tabulka 20: Očekávaná doba návratnosti investice	str. 88

10.3 Seznam grafů

Graf 1: Po přečtení základních informací o agrofarmě a za předpokladu, že nebudeme řešit finanční a jiné podmínky případné spolupráce – můžete říci, že byste takové zařízení byli ochotni zařadit do své nabídky a doporučovali ho svým klientům?	str. 49
Graf 2: Máte v nabídce již nějaká zařízení zaměřená na agroturistiku?	str. 49
Graf 3: Znáte nějaká konkrétní zařízení zaměřená na agroturistiku?	str. 50
Graf 4: Pokud ano, v jakém kraji ČR se zařízení nacházejí?	str. 50
Graf 5: Na jakou klientelu se specializujete?	str. 51
Graf 6: Z jaké maximální vzdálenosti si myslíte, že by byl klient ochoten na farmu přijet?	str. 51
Graf 7: Jaký počet lůžek by podle Vás byl pro takové zařízení optimální?	str. 51
Graf 8: Co se týče stravování, jaká možnost by podle Vás byla pro Vašeho klienta nejlepší?	str. 52
Graf 9: Myslíte si, že by například jízda na velbloudovi, jízda kočárem s koňmi a rozmanitost chovaných zvířat mohly znamenat konkurenční výhodu a atraktivitu pro zákazníka?	str. 52
Graf 10: Kdo by podle Vás mohl být nejčastějším hostem?	str. 53
Graf 11: Myslíte si, že by zákazník ocenil přítomnost fitness a sauny?	str. 53
Graf 12: Myslíte si, že by hosté ocenili společenskou místnost, např. s televizí, knihami apod.?	str. 54
Graf 13: Myslíte si, že by ocenili a využili půjčovnu kol?	str. 54
Graf 14: Za předpokladu že by byly vytvořeny atraktivita a možnosti vyžití pro zákazníky, myslíte si, že by na agrofarmu přijeli i v zimě?	str. 54
Graf 15: Návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení v krajích	str. 61
Graf 16: Návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení v okresech Jihočeského kraje	str. 61
Graf 17: Podíly jednotlivých druhů pozemků v obci Skály	str. 62

11 PŘÍLOHY

Seznam příloh

Příloha 1: Poloha okresu Písek

Příloha 2: Administrativní rozdělení okresu Písek

Příloha 3: Stanice v rámci projektu Jihočeského kraje Turistika na koni

Příloha 4: Podoba dotazníků

Příloha 5: Řízený rozhovor

Příloha 6: Poloha farmy Dvorce

Příloha 7: Rozpočet stavby

Příloha 8: Rozpočet nákladů na vybavení

Příloha 9: Odpisy

Příloha 10: Fotodokumentace

Příloha 1: Poloha okresu Písek



Zdroj: Český statistický úřad (2012a)

ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU PÍSEK - STAV K 1.1.2008



Zdroj: Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích (2012)

Příloha 3: Stanice v rámci projektu Jihočeského kraje Turistika na koni

Okres Český Krumlov

- 001 - Krásetín - Chata pod Kletí
- 062 - Bohdalovice - Penzion Kaliště
- 068 - Pohorská Ves - Fanklub Shagya
- 118 - Omlenice - Ranč u Žofky
- 119 - Hůrka u Horní Plané - Ranč Daniela
- 120 - Rožmberk nad Vltavou - Green Valley Ranch
- 126 - Čertyně - MK ranč
- 139 - ČK - Ranč Michaela

Okres České Budějovice

- 007 - Kroclov U Mikuláše
- 010 - Lahut' - Lahut'
- 016 - Haklovy Dvory - Jezdecký klub České Budějovice
- 021 - Jílovice - Farma VESKA
- 023 - Holašovice - Selský Dvůr Holašovice
- 085 - Kaliště u Lipí - Stáj Kaliště u Lipí
- 097 - Všemyslice - Farma u Náhodů
- 121 - Borovany - Restaurace a penzion Borovanský mlýn
- 122 - Homole - Ranch Cherokee
- 134 - Lišov - Stáj u Středu Evropy
- 136 - Vrcov - Stanice Severin
- 138 - Dubné - Na Pláni

Okres Jindřichův Hradec

- 015 - Horní Dvorce - Statek Horní Dvorce
- 048 - Vnorovice - Mlýn u splavu
- 076 - Malý Pěčín - Jockey Club Malý Pěčín
- 095 - Jindřiš - Stáj Jindřiš
- 115 - Rodvínov - Quadřila
- 125 - Nový Vojířov - Hacur s.r.o.
- 128 - Dobrá Voda u Číměře - Farma Alpaka

135 - Klikov - U Dračice

Okres Písek

019 - Chrastiny - Ranč Ixion

027 - Dobev - Stáj Relax Dobev

059 - Humňany - JK Ražice Humňany, o.s.

064 - Protivín - Ranč Liberte Protivín

140 - Albrechtice nad Vltavou - Penzion U Králů

Okres Prachatice

012 - Horní Vltavice - Farma Zátoň

014 - Kubova Huť - Blackjack Ranch

024 - Bohumilice - Jízdárna Zámek Skalice

046 - Na mlýně - Strunkovice nad Blanicí

107 - Brixovy dvory - Supí hnízdo

108 - Brixovy dvory - Černý Petr

Okres Strakonice

006 - Vodňanské Svobodné Hory - Ranč Apollo

037 - Volenice - Farma Mefisto

040 - Malenice - Farma Malenice

041 - Krajníčko - Hrad Helfenburk

053 - Malenice - Ranč M

070 - Hoslovice - Ranč U Starýho kance Hoslovice

080 - Volenice - Cihelna

Okres Tábor

055 - Košice - Pegas

074 - Lhota Samoty - Ranč na Samotách

Zdroj: Turistika na koni (2011)

Příloha 4: Podoba dotazníků

- **Průvodní text - společný**

Dobrý den,

jmenuji se Adéla Pojerová a jsem studentkou Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. V rámci svého studia zpracovávám diplomovou práci na téma „*Podnikatelský koncept zařízení služeb venkovské turistiky v oblasti Písecko*“. Obracím se na Vás s žádostí o vyjádření Vašeho názoru k nově navrhovanému zařízení agroturistické farmy, kdy byste měli posoudit, jak by mohlo být atraktivní pro Vaše klienty, zda byste byli ochotni o toto zařízení rozšířit svoji nabídku, doporučit ho svým klientům a co by v něm oni podle Vás očekávali. Dotazník Vám zabere jen pár minut a mně významně pomůže, proto Vás prosím o jeho vyplnění. Vaše odpovědi Vás rozhodně k ničemu nezavazují a budou použity pouze pro účely výzkumu ve zmiňované diplomové práci. V případě zájmu můžete být seznámeni s jeho výsledky.

Mnohokrát děkuji za Váš čas!

Základní informace o agrofarmě:

- lokality: obec Dvorce (připojená osada obce Skály v okrese Písek)
- na dosah městům Písek, Strakonice, Vodňany, Protivín a dalším, která nabízejí mnoho možností pro trávení volného času
- zároveň klidné místo, na samotě, obklopené malebnou přírodou
- jedná se o bývalý schwarzenberský rozsáhlý velkostatek, objekty jsou řazeny do čtverce s vnitřním nádvořím, přilehlé pozemky čítají přes 100 ha půdy
- statek disponuje prostory pro ubytování, které by mohly nabídnout až 24 lůžek, pokoje budou zařízené tak, aby ladily k celému konceptu, a převládat budou především dřevěné prvky
- hlavní konkurenční výhodou je především rozmanitost chovaných zvířat, dalo by se říci minizoo, od těch běžných jako jsou různá plemena koní a poníků, nejrůznější druhy skotu, prasata, ovce, kozy, slepice, husy až po ta méně obvyklá jako lamy, velbloudi, jaci, buvoli, zebu, osli a další; většinu z nich můžeme počítat na desítky
- atraktivitou by mohl být i bývalý lihovar, jehož prostory včetně komína jsou zde dochovány
- možnost sportovního vyžití – cykloturistika (v okolí značené cyklotrasy), pěší turistika (značené turistické trasy), rybaření v přilehlém rybníku, koupání, sportovní hřiště, dětské hřiště, jízda na koni či poníkovi, jízda kočárem taženým koňmi, jízda na velbloudovi a další
- další poskytované služby – pomoc s každodenní prací na farmě (krmení zvířat, dojení, ukázka práce na poli, možnost přihlížet narození mláďat, péče o mláďata, ukázka jejich značkování, stříhání ovcí, přehánění zvířat apod.), možnost pikniků, táboráků, přespání na seníku, ve stanu nebo pod širým nebem, ukázka výroby a prodej vlastních výrobků, možnost houbaření, sběru lesních plodů, přehlídka užitkových strojů, minimuzeum s fotografiemi a předměty představující každodenní práci zemědělce, ...

Zobrazení polohy na mapě

- http://www.mapy.cz/#q=dvorce&x=14.211212&y=49.246878&z=9&u=u&c=23-31-14-30-28-29-27&umc=9gKIsxTwQQ¨=Dvorce%2C%20okres%20P%C3%ADsek&qp=10.874957_48.412734_17.260021_51.126634_6
- http://www.mapy.cz/#q=dvorce&x=14.135620&y=49.205570&z=14&c=23-31-14-30-28-29-25-27&umc=9gKIsxTwQQ¨=Dvorce%2C%20okres%20P%C3%ADsek&qp=10.874957_48.412734_17.260021_51.126634_6

• Dotazník pro CK a CA

- Po přečtení základních informací o agrofarmě a za předpokladu, že nebudeme řešit finanční a jiné podmínky případné spolupráce – můžete říci, že byste takové zařízení byli ochotni zařadit do své nabídky a doporučovali ho svým klientům?
 - ano
 - spíše ano
 - spíše ne
 - ne
- Máte v nabídce již nějaká zařízení zaměřená na agroturistiku?
 - ano
 - ne *(pokračujete otázkou č. 4)*
- Pokud ano, v jakém kraji ČR se zařízení nacházejí? *(možno zaškrtnout více možností)*

a) Hlavní město Praha	i) Pardubický
b) Jihočeský	j) Plzeňský
c) Jihomoravský	k) Středočeský
d) Karlovarský	l) Ústecký
e) Královéhradecký	m) Vysočina
f) Liberecký	n) Zlínský
g) Moravskoslezský	o) jinde (uved'te zemi)
h) Olomoucký
- Na jakou klientelu se specializujete?
 - spíše česká
 - spíše zahraniční
 - kombinace obou
- Z jaké maximální vzdálenosti si myslíte, že by byl klient ochoten na farmu přijet?

a) ze vzdálenosti do 100 km	d) do 400 km
b) do 200 km	e) do 500 km
c) do 300 km	f) i více než 500 km
- Jaký počet lůžek by podle Vás byl pro takové zařízení optimální?

a) do 10 lůžek	c) 16 – 20 lůžek
b) 10 – 15 lůžek	d) 21 – 24 lůžek
- Co se týče stravování, jaká možnost by podle Vás byla pro Vašeho klienta nejlepší?

- a) restaurace (s možností polopenze či plné penze)
 - b) vlastní vaření (k dispozici kuchyňka)
 - c) kombinace vlastního vaření a návštěv restaurace
8. Myslíte si, že by například jízda na velbloudovi, jízda kočárem s koňmi a rozmanitost chovaných zvířat mohly znamenat konkurenční výhodu a atraktivitu pro zákazníka?
- a) ano
 - b) spíše ano
 - c) spíše ne
 - d) ne
9. Kdo by podle Vás mohl být nejčastějším hostem? *(možno zaškrtnout více možností)*
- a) rodiny s dětmi
 - b) mladí lidé
 - c) senioři
 - d) firemní klientela v rámci incentivní turistiky
10. Myslíte si, že by zákazník ocenil přítomnost fitness a sauny?
- a) ano
 - b) spíše ano
 - c) spíše ne
 - d) ne
11. Myslíte si, že by hosté ocenili společenskou místnost, např. s televizí, knihami apod.?
- a) ano
 - b) spíše ano
 - c) spíše ne
 - d) ne
12. Myslíte si, že by ocenili a využili půjčovnu kol?
- a) ano
 - b) spíše ano
 - c) spíše ne
 - d) ne
13. Za předpokladu že by byly vytvořeny atraktivita a možnosti vyžití pro zákazníky, myslíte si, že by na agrofarmu přijeli i v zimě?
- a) ano
 - b) spíše ano
 - c) spíše ne
 - d) ne
14. Je něco, co Vám v představeném zařízení chybí, případně máte nějaké další připomínky či návrhy?

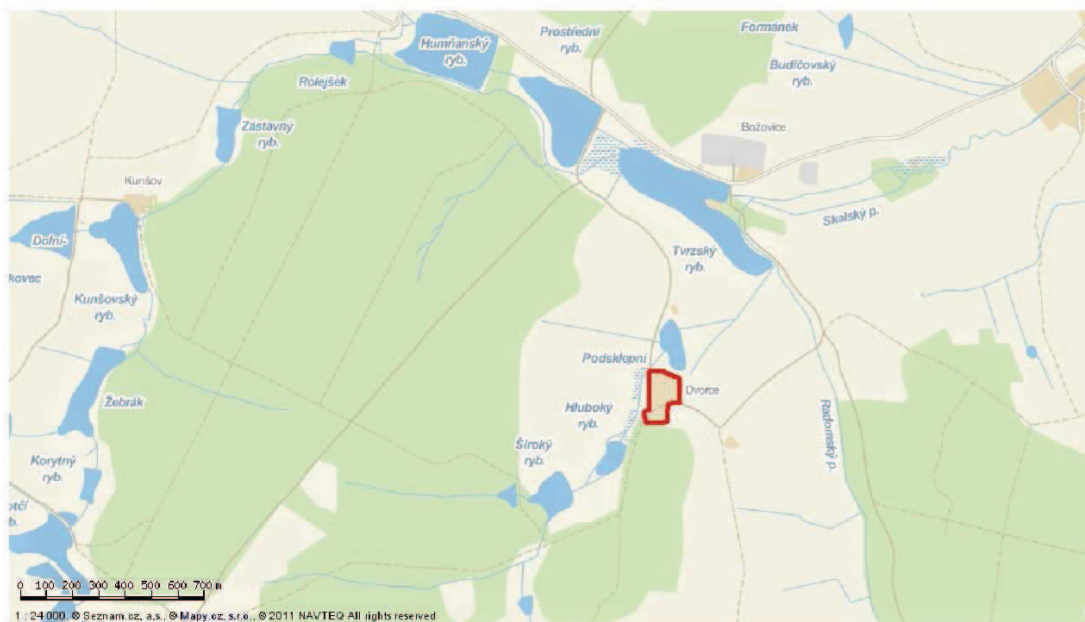
• **Dotazník pro TIC**

1. Po přečtení základních informací o agrofarmě – můžete říci, že byste takové zařízení doporučili klientům, kteří se přicházejí informovat o možnostech ubytování a o tuto formu by projevili zájem?
- a) ano
 - b) spíše ano
 - c) spíše ne
 - d) ne
2. Znáte nějaká konkrétní zařízení zaměřená na agroturistiku?
- a) ano
 - b) ne *(pokračujete otázkou č. 4)*

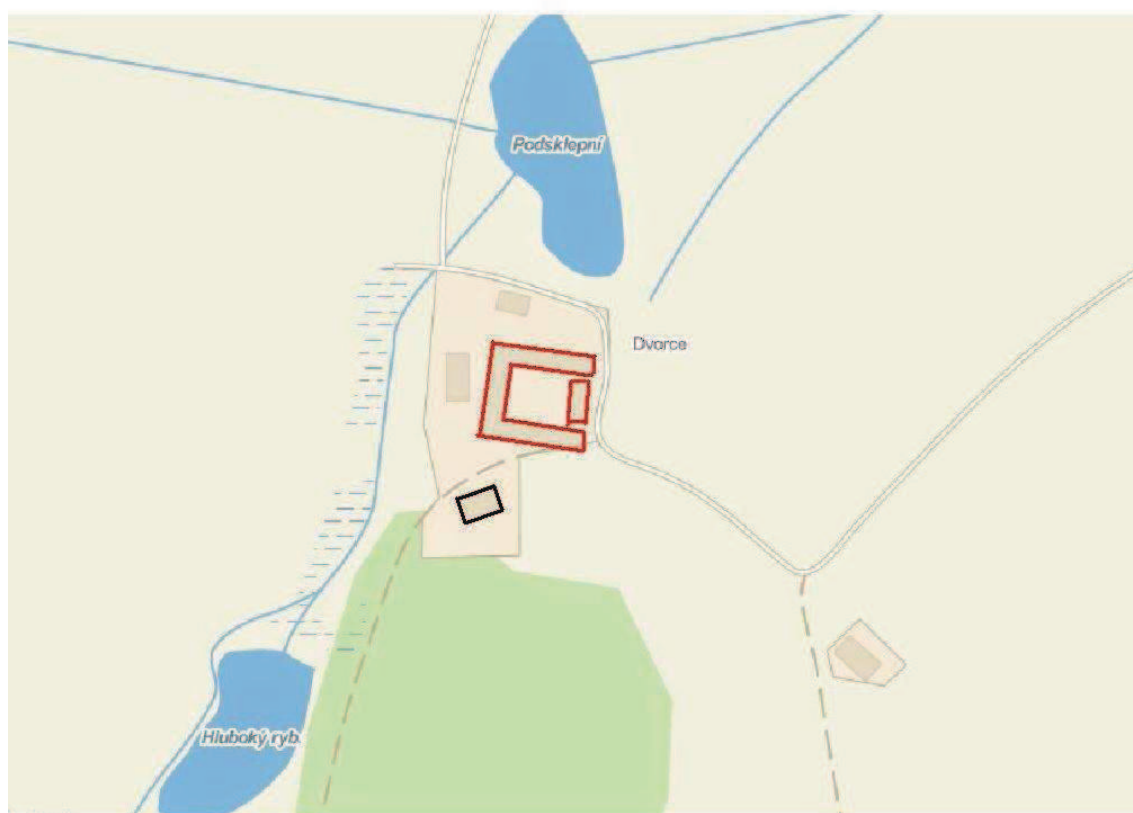
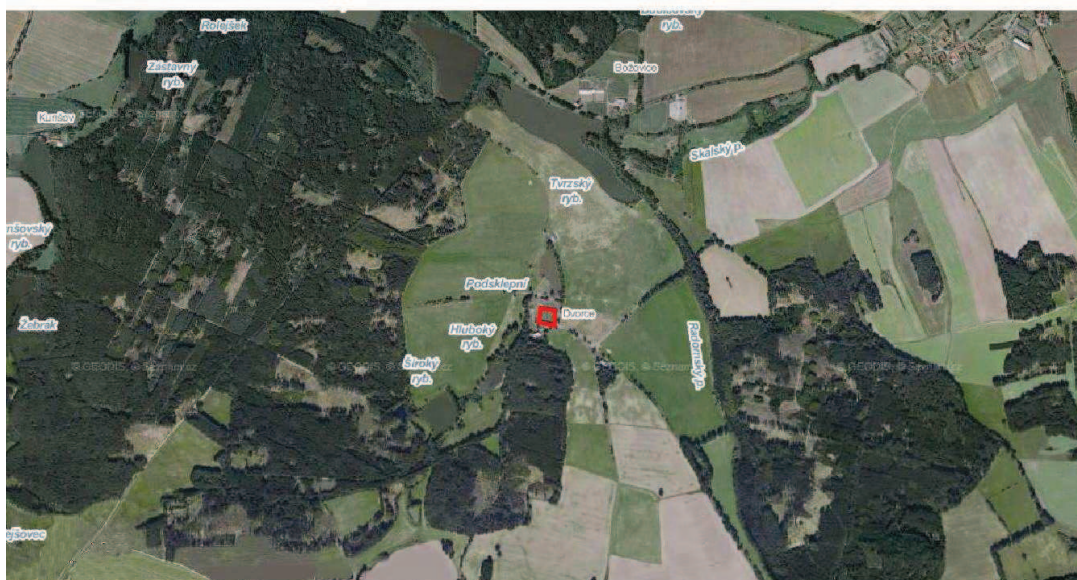
3. Pokud ano, v jakém kraji ČR se zařízení nacházejí? *(možno zaškrtnout více možností)*
- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| a) Hlavní město Praha | i) Pardubický |
| b) Jihočeský | j) Plzeňský |
| c) Jihomoravský | k) Středočeský |
| d) Karlovarský | l) Ústecký |
| e) Královéhradecký | m) Vysočina |
| f) Liberecký | n) Zlínský |
| g) Moravskoslezský | o) jinde (uved'te zemi) |
| h) Olomoucký | |
4. Z jaké maximální vzdálenosti si myslíte, že by byl klient ochoten na farmu přijet?
- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| a) ze vzdálenosti do 100 km | d) do 400 km |
| b) do 200 km | e) do 500 km |
| c) do 300 km | f) i více než 500 km |
5. Jaký počet lůžek by podle Vás byl pro takové zařízení optimální?
- | | |
|------------------|------------------|
| a) do 10 lůžek | c) 16 – 20 lůžek |
| b) 10 – 15 lůžek | d) 21 – 24 lůžek |
6. Co se týče stravování, jaká možnost by podle Vás byla pro klienty nejlepší?
- restaurace (s možností polopenze či plné penze)
 - vlastní vaření (k dispozici kuchyňka)
 - kombinace vlastního vaření a návštěv restaurace
7. Myslíte si, že by například jízda na velbloudovi, jízda kočárem s koňmi a rozmanitost chovaných zvířat mohly znamenat konkurenční výhodu a atraktivitu pro zákazníka?
- | | |
|--------------|-------------|
| a) ano | c) spíše ne |
| b) spíše ano | d) ne |
8. Kdo by podle Vás mohl být nejčastějším hostem? *(možno zaškrtnout více možností)*
- | | |
|-------------------|--|
| a) rodiny s dětmi | d) firemní klientela v rámci
incentivní turistiky |
| b) mladí lidé | |
| c) senioři | |
9. Myslíte si, že by zákazník ocenil přítomnost fitness a sauny?
- | | |
|--------------|-------------|
| a) ano | c) spíše ne |
| b) spíše ano | d) ne |
10. Myslíte si, že by hosté ocenili společenskou místnost, např. s televizí, knihami apod.?
- | | |
|--------------|-------------|
| a) ano | c) spíše ne |
| b) spíše ano | d) ne |
11. Myslíte si, že by ocenili a využili půjčovnu kol?
- | | |
|--------------|-------------|
| a) ano | c) spíše ne |
| b) spíše ano | d) ne |

5. 94 % respondentů si myslí, že by například jízda na velbloudovi, jízda kočárem s koňmi a rozmanitost chovaných zvířat mohly znamenat konkurenční výhodu a atraktivitu pro zákazníka. Souhlasíte s tím, v čem vidíte hlavní konkurenční výhodu vy?
6. Jako nejčastějšího hosta vidí většina odpovídajících rodiny s dětmi. Souhlasíte s touto specializací nebo byste se chtěl zaměřit na jiný segment?
7. Jak nahlížíte na možnost zbudování fitness a sauny?
8. Souhlasíte se zbudováním společenské místnosti pro hosty, např. s televizí, knihami apod.?
9. Téměř všichni odpovídající si také myslí, že by hosté ocenili a rádi využili možnost zapůjčit si v místě kola. Uvažoval byste o zřízení malé půjčovny nebo spíše o spolupráci s někým, kdo se zabývá půjčováním sportovních potřeb?
10. Pokud by byly vytvořeny atraktivity a možnosti vyžití pro zákazníky, myslíte si, že by přijeli i v zimě?

Příloha 6: Poloha farmy Dvorce



Zdroj: Mapy.cz, s.r.o. (2011)



Zdroj: [Mapy.cz](http://mapy.cz), s.r.o. (2011)

Červeně je v mapě označen objekt špejcharu a zbylé budovy, které vytvářejí čtverec s vnitřním nádvořím, černě potom objekt Vily. Budova směrem na jihovýchod je seník, dvě zbývající budovy slouží jako sklad strojů a pomůcek.

Příloha 7: Rozpočet stavby

Popis	MJ	Výměra	Jedn. cena	Cena
01: Rekonstrukce "Vily" na Penzion				5 011 771
Zemní práce				61 875
Zemní práce	m ³	55,000	1 125,00	61 875
Základy				235 117
Základy	m ³	55,000	2 347,00	129 085
Podkladní betony	m ³	47,000	2 256,00	106 032
Svislé konstrukce				445 415
Zdivo přízemí	m ³	34,000	3 779,00	128 486
Zdivo 1. patro	m ³	89,000	3 561,00	316 929
Vodorovné konstrukce				358 368
Betony	m ³	7,000	2 054,00	14 378
Překlady	kpl	1,000	71 230,00	71 230
Vrchní betony	m ³	47,000	2 184,00	102 648
Stropy	m ²	192,000	886,00	170 112
Úpravy povrchu				519 480
Nové omítky přízemí	m ²	1 000,000	221,00	221 000
Nové omítky 1. patro	m ²	680,000	221,00	150 280
Oprava stávajících omítek z 50 % přízemí	m ²	700,000	114,00	79 800
Oprava stávajících omítek z 50 % 1. patro	m ²	600,000	114,00	68 400
Ostatní konstrukce a práce				653 401
Bourací práce přízemí	kpl	1,000	172 400,00	172 400
Bourací práce 1. patro	kpl	1,000	167 101,00	167 101
Oprava stropů, vynesení příček	kpl	1,000	205 300,00	205 300
Úprava atria	kpl	1,000	108 600,00	108 600
Výplně otvorů				584 425
Okna	m ²	47,000	4 715,00	221 605
Dveře	m ²	119,000	1 140,00	135 660
Prosklené vstupní stěny	m ²	40,000	5 679,00	227 160
Zdravotní instalace				387 900
Zdravotní instalace	kpl	1,000	387 900,00	387 900
Podlahy				308 840
Dlažby přízemí	m ²	275,000	524,00	144 100
Dlažby 1. patro	m ²	135,000	524,00	70 740

Podlahy přízemí	m ²	75,000	376,00	28 200
Podlahy 1. patro	m ²	175,000	376,00	65 800
Izolace proti vodě				56 680
Izolace proti zemní vlhkosti	m ²	520,000	109,00	56 680
Izolace tepelné				196 864
Izolace	m ²	180,000	295,00	53 100
Tepelné izolace podlah	m ²	500,000	185,00	92 500
Tepelné izolace stropů	m ²	192,000	267,00	51 264
Ústřední vytápění				235 600
Vytápění	kpl	1,000	235 600,00	235 600
Konstrukce tesařské				227 904
Krov včetně bednění a krytiny	m ²	192,000	1 187,00	227 904
Konstrukce klempířské				38 402
Klempířské výrobky	kpl	1,000	38 402,00	38 402
Nátěry				46 900
Nátěry	kpl	1,000	46 900,00	46 900
Malby				47 600
Malby	m ²	1 700,000	28,00	47 600
Elektroinstalace				535 000
Elektroinstalace přízemí	kpl	1,000	315 000,00	315 000
Elektroinstalace 1. patro	kpl	1,000	220 000,00	220 000
Hromosvody a uzemnění				72 000
Hromosvody	kpl	1,000	72 000,00	72 000
02: Rekonstrukce ostatních budov - povrchy				773 800
Úpravy povrchu				773 800
Otlučení vnějších omítek	m ²	2 120,000	55,00	116 600
Nové vnější omítky	m ²	2 120,000	310,00	657 200
03: Vestavba kotelny + teplovod				695 092
Zemní práce				4 500
Zemní práce	m ³	4,000	1 125,00	4 500
Základy				27 618
Základy	m ³	6,000	2 347,00	14 082
Podkladní beton	m ³	6,000	2 256,00	13 536
Svislé konstrukce				42 898
Zdivo	m ³	8,000	3 561,00	28 488
Komínové těleso	m	11,000	1 310,00	14 410
Vodorovné konstrukce				56 624
Betonová podlaha	m ³	6,000	2 054,00	12 324
Nová stropní konstrukce	m ²	50,000	886,00	44 300
Úpravy povrchu				54 980
Otlučení stávajících vnitřních omítek	m ²	140,000	77,00	10 780
Nové vnitřní omítky	m ²	200,000	221,00	44 200

Výplně otvorů				18 860
Výplně otvorů	m ²	4,000	4 715,00	18 860
Zdravotní instalace				28 900
Zdravotní instalace	kpl	1,000	28 900,00	28 900
Izolace proti vodě				7 085
Izolace proti zemní vlhkosti	m ²	65,000	109,00	7 085
Vnitřní kanalizace				11 250
Vnitřní kanalizace	kpl	1,000	11 250,00	11 250
Ústřední vytápění - otopná tělesa				396 780
Kotle a instalace	kpl	1,000	157 830,00	157 830
Teplovod	kpl	1,000	238 950,00	238 950
Nátěry				997
Nátěry	kpl	1,000	997,00	997
Malby				5 600
Malby	m ²	200,000	28,00	5 600
Elektroinstalace				39 000
Elektroinstalace	kpl	1,000	39 000,00	39 000
04: Rekonstrukce stáje pro dojnice - byty pro zaměstnance v podkroví				1 991 060
Ostatní konstrukce a práce				1 991 060
Obestavěný prostor	m ³	1 130,000	1 762,00	1 991 060
05: ČOV - stavební část				89 500
Ostatní konstrukce a práce				89 500
ČOV - stavební část	kpl	1,000	89 500,00	89 500
06: Kanalizace splašková				217 406
Vnitřní kanalizace				217 406
Kanalizace splašková	m	371,000	586,00	217 406
07: Vodovod + rekonstrukce studny a úpravná vody				225 000
Vnitřní vodovod				225 000
Vodovod + rekonstrukce studny a úpravná vody	kpl	1,000	225 000,00	225 000
08: Kabelové rozvody				442 000
Elektroinstalace				442 000
Kabelové rozvody	kpl	1,000	442 000,00	442 000
09: Komunikace a zpevněné plochy				1 344 600
Komunikace				1 344 600
Komunikace a zpevněné plochy	m ²	2 700,000	498,00	1 344 600

Zdroj: Prima, akciová společnost (2012)

Příloha 8: Rozpočet nákladů na vybavení

NÁKLADY NA VYBAVENÍ	
Položka	Cena s DPH
POKOJ	258 442
Postele z masivu + matrace (manželská 9x, jednolůžková 2x)	82 700
Dětská postýlka z masivu + matrace (3x)	6 750
Noční stolek z masivu	12 800
Lampička retro (20x), lustr retro (10x)	18 160
Stůl masiv (10x) + židle masiv (20x)	20 300
Šatní skříň třídvéřová masiv (9x) + ramínko dřevěné (45x)	55 575
Ložní prádlo souprava (45x) a sada polštář + přikrývka (25x)	58 250
Lůžkoviny do postýlky (3x)	1 617
Závěs (10x)	2 290
KOUPELNA	140 404
Sprchový kout včetně sprchy a baterie (9x, 1x z toho bezbariérový)	79 670
WC (9x, 1x z toho bezbariérové)	18 092
Umyvadlo včetně výlevky a baterie + zrcadlo + osvětlení (9x)	17 613
Koupelnová skříňka retro dřevěná (9x)	11 610
Koupelnový textil (froté ručník a froté osuška 45x, koupelnová předložka 18x)	12 429
Odpadkový koš (9x)	990
KUCHYŇKA	61 674
Nábytek (spodní skříňka s pracovní deskou 6x, dřezová skříňka 2x, horní skříňka 6x)	20 386
Dřez včetně výlevky a baterie	3 796
Stůl masiv (2x), židle masiv (8x)	6 360
Lednice (2x)	9 980
Elektrický sporák (2x)	7 780
Mikrovlnka + rychlovarná konvice (2x)	2 458
Sada hrnců (2x)	3 718
Nádobí (talíř hluboký, mělký a dezertní 24x, hrneček s podšálkem, sklenička 24x, miska skleněná 12x)	2 536
Příbory (24x) + ostatní drobné příslušenství jako nože, prkénka atd.	3 505
Osvětlení	1 155
SKLAD PRÁDLA A ÚKLIDOVÁ KOMORA	11 244
Policový regál (4x)	4 396
Úklidový vozík	5 998
Nástroje pro úklid jako koště, mop, kýbl, atd.	850

RESTAURACE	187 240
Stůl masiv (8x), lavice masiv (24x)	132 800
Paraván dřevěný (6x)	19 200
Bar v kombinaci dřevo, kámen + barová židle masiv (8x)	21 080
Dlouhý stůl masiv	3 600
Lampa závěsná retro (12x)	10 560
ZAHRÁDKA	56 000
Stůl masiv (5x), židle masiv (20x)	43 100
Slunečník (5x)	8 500
Lampa závěsná retro (5x)	4 400
SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST, ATRIUM A RECEPCE	87 678
Stůl masiv (5x), židle masiv (30x)	21 100
Houpací křeslo (8x), ratanová pohovka (2x)	7 912
LCD televize + DVD přehrávač	4 920
Knihovna z masivu	6080
Společenské hry, knihy, časopisy, letáčky, fotografie atd.	5 500
Recepční pult dřevěný, policový regál, šuplíky	14 440
Kancelářská židle	1 363
Notebook, mobilní telefon, tiskárna	19 323
Lampa závěsná retro (8x)	7 040
KONFERENCE SÁL	48 222
Stůl masiv (10x), konferenční židle (50x)	33 700
Projekční plátno, dataprojektor, flip-chart	11 022
Osvětlení	3 500
DĚTSKÝ KOUTEK	15 606
Bazén s míčky a skluzavkou	2 700
Stan s tunelem, hrací koberec (2x)	740
Sada plastový stůlek a 4 židličky (2x)	1 710
Ostatní vybavení jako plyšové a plastové hračky, potřeba na malování, houpací koně, atd.	4 200
Umyvadlo včetně výlevky a baterie + zrcadlo + osvětlení	1 957
WC, dětský nástavec (1x), nočník (2x)	2 399
Dětský lustr (2x)	1 900
TOALETY PRO HOSTY	24 350
WC (9x, 1x z toho bezbariérové), pisoár (2x)	12 077
Umyvadlo včetně výlevky a baterie + zrcadlo + osvětlení (3x)	5 871
Vysoušeč rukou nástěnný, zásobník na tekuté mýdlo, odpadkový koš (3x)	6 402
DALŠÍ VYBAVENÍ	101 037

Krb + sada náčiní (1x), lavice z masivu (3x), přístřešek, osvětlení	9 340
Venkovní dětský koutek (dřevěné houpačky, prolézačka, skluzavka, pískoviště, hračky)	15 053
Úprava víceúčelového sportovního hřiště + míče, pálky, atd.	5 500
Piknikový koš + deka (2x)	900
Jízdní kolo (6x pánské, 2x dámské, 5x dětské), přilby (13x), dětská sedačka na kolo (2x)	61 654
Sada potřeb na rybaření (2x)	3 490
Zavedení bezdrátového internetu + router + bezdrátový zvonek	5 100

VYBAVENÍ BYTŮ PRO ZAMĚSTNANCE	137 581
Sprchový kout včetně sprchy a baterie (5x)	43 800
WC (5x)	9 995
Umyvadlo včetně výlevky a baterie + zrcadlo + osvětlení (5x)	9 190
Koupelnová skříňka, odpadkový koš (5x)	3 610
Palanda + dvě matrace (5x)	29 950
Šatní skříň + noční stolek (5x)	13 445
Nábytek (spodní skříňka s pracovní deskou 2x, dřezová skříňka 1x, horní skříňka 3x)	8 594
Dřez včetně výlevky a baterie	1 898
Stůl (2x), židle (10x)	3 990
Lednice, elektrický sporák	8 880
Mikrovlňka + rychlovarná konvice	1 229
Základní nádobí	3 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 9: Odpisy

Odepisování technického zhodnocení – penzion

ODPISY TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ ZA PRVNÍCH 10 LET - penzion				
Rok	Zvýšená vstupní cena (Kč)	Roční odpis (Kč)	Oprávký celkem (Kč)	Zůstatková cena (Kč)
1	7 403 340	148 067	148 067	7 255 273
2	7 403 340	148 067	296 134	7 107 206
3	7 403 340	148 067	444 201	6 959 139
4	7 403 340	148 067	592 268	6 811 072
5	7 403 340	148 067	740 335	6 663 005
6	7 403 340	148 067	888 402	6 514 938
7	7 403 340	148 067	1 036 469	6 366 871
8	7 403 340	148 067	1 184 536	6 218 804

9	7 403 340	148 067	1 332 603	6 070 737
10	7 403 340	148 067	1 480 670	5 922 670

Zdroj: Vlastní zpracování

Odepisování technického zhodnocení – byty pro zaměstnance

ODPISY TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ ZA PRVNÍCH 10 LET - byty				
Rok	Zvýšená vstupní cena (Kč)	Roční odpis (Kč)	Oprávky celkem (Kč)	Zůstatková cena (Kč)
1	2 526 853	50 538	50 538	2 476 315
2	2 526 853	50 538	101 076	2 425 777
3	2 526 853	50 538	151 614	2 375 239
4	2 526 853	50 538	202 152	2 324 701
5	2 526 853	50 538	252 690	2 274 163
6	2 526 853	50 538	303 228	2 223 625
7	2 526 853	50 538	353 766	2 173 087
8	2 526 853	50 538	404 304	2 122 549
9	2 526 853	50 538	454 842	2 072 011
10	2 526 853	50 538	505 380	2 021 473

Zdroj: Vlastní zpracování

Odepisování úzkokolejky

ODPISY ÚZKOKOLEJKY				
Rok	Vstupní cena (Kč)	Roční odpis (Kč)	Oprávky celkem (Kč)	Zůstatková cena (Kč)
1	350 000	19 250	19 250	330 750
2	350 000	36 750	56 000	294 000
3	350 000	36 750	92 750	257 250
4	350 000	36 750	129 500	220 500
5	350 000	36 750	166 250	183 750
6	350 000	36 750	203 000	147 000
7	350 000	36 750	239 750	110 250
8	350 000	36 750	276 500	73 500
9	350 000	36 750	313 250	36 750
10	350 000	36 750	350 000	0

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 10: Fotodokumentace

- Pohled na špejchar -



Zdroj: Vlastní

- Objekt „Vily“ -



Zdroj: Vlastní

- Skot -



- Jersey -



Zdroj: Vlastní

- Watusi -



- Mini zebu -

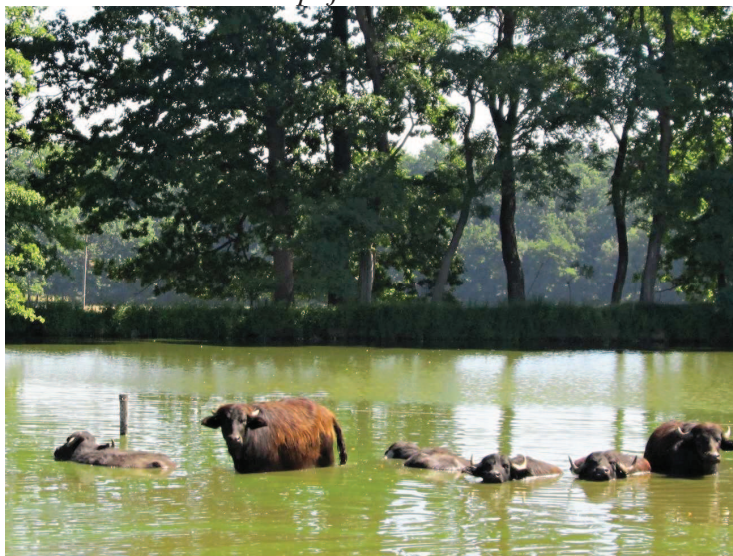


- Uherský stepní skot -



Zdroj: Vlastní

- Koupařící se buvoli –



- Jaci -



- Kozy -



Zdroj: Vlastní

- Koně -



Zdroj: Vlastní

- Poníci -



- Osli -



Zdroj: Vlastní

- Lamy -



- Velbloudi -



- Husy -



Zdroj: Vlastní

- Krajina -



Zdroj: Vlastní