

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

ZAKLJUČNA STROKOVNA NALOGA VISOKE POSLOVNE ŠOLE

**PREOBLIKOVANJE KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA »PRI  
CENGLJET« V KMEČKI TURIZEM**

Ljubljana, 22.09.2016

MOJCA ŠILJAR

## IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Mojca Šiljar, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtorica predloženega dela z naslovom Preoblikovanje kmetijskega gospodarstva »Pri Cenglet« v kmečki turizem, pripravljene v sodelovanju s svetovalko doc.dr Patricio Kotnik.

### IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_

Podpis študentke: \_\_\_\_\_

# KAZALO

<b>UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>1 OSNOVNI PODATKI O VLAGATELJICI IN OPIS NALOŽBE .....</b>	<b>1</b>
1.1 Osnovni podatki o vlagateljici .....	1
1.2 Kratek opis naložbe, ki je predmet poslovnega načrta .....	2
1.3 Turistični proizvod v poslovnem načrtu .....	3
1.3.1 Opredelitev turističnega proizvoda .....	3
1.3.2 Lega in dostop do kmetijskega gospodarstva .....	3
1.3.3 Namestitev v kmetijskem gospodarstvu .....	3
1.3.4 Oprema in merila opremljenosti sob .....	4
1.3.5 Dodatna ponudba .....	4
1.3.6 Načrt dela .....	4
1.4 Cilj vlagateljice kmetijskega gospodarstva .....	5
1.5 Kmetijska zemljišča v uporabi v kmetijskem gospodarstvu .....	5
1.6 Mehanizacija in oprema v kmetijskem gospodarstvu .....	5
1.7 Zgradbe v kmetijskem gospodarstvu .....	6
1.8 Letna proizvodnja kmetijskega gospodarstva .....	6
<b>2 ANALIZA KUPCEV, OBSEG TRGA IN TRENDI .....</b>	<b>6</b>
2.1 Analiza kupcev z anketo .....	6
2.1.1 Razmere na trgu in rezultati .....	6
2.1.2 Segmentacija kupcev glede na njihove potrebe .....	7
2.1.3 Segmentacija kupcev po namenu potovanja .....	7
2.1.4 Segmentacija glede na demografske značilnosti in življenjski cikel .....	8
2.1.5 Psihografske značilnosti in življenjski slog kupcev .....	8
2.1.6 Segmentacija kupcev glede na način rezervacije .....	8
2.1.7 Segment glede na vedenje .....	9
2.1.8 Segment glede na geografsko merilo .....	9
2.1.9 Kupci storitev .....	9
2.2 Opis trga in trendi .....	9
2.2.1 Obseg turističnega proizvoda .....	9
2.2.2 Občina Bohinj kot neizkoriščen trg .....	10
2.2.3 Bohinjska Bistrica .....	10
2.3 Analiza konkurence .....	11
2.3.1 Opredelitev tržnega uspeha s konkurenco .....	11
2.3.2 Turistične kmetije v Bohinju .....	11
2.3.3 Turistične kmetije v Sloveniji .....	11
<b>3 ANALIZA PRODAJNEGA, NABAVNEGA TRGA, NAČRT TRŽENJA IN KOMUNICIRANJE .....</b>	<b>12</b>

3.1	Prodajna pot.....	12
3.1.1	Sodelovanje z lokalnimi turističnimi ponudniki.....	12
3.1.2	Prodajne cene.....	12
3.1.3	Dejavniki cenovnih odločitev.....	12
3.1.4	Pričakovanja kupcev glede cen.....	12
3.1.5	Diferenciacija cen.....	13
3.2	Analiza nabavnega trga.....	13
3.3	Načrt trženja in prodaje.....	13
3.4	Tržno komuniciranje.....	14
3.4.1	Oglaševanje, neposredno in spletno trženje.....	14
<b>4</b>	<b>DELOVNA SILA IN TEHNOLOGIJA V KMETIJSKEM GOSPODARSTVU PRED IN PO NALOŽBI .....</b>	<b>14</b>
4.1	Delovna sila v primeru kmetijskega gospodarstva.....	14
4.2	Tehnologija v kmetijskem gospodarstvu.....	15
<b>5</b>	<b>OPIS, TERMINSKI NAČRT IN PREDRAČUNSKA VREDNOST NALOŽBE .</b>	<b>15</b>
5.1	Opis naložbe v poslovnem načrtu.....	15
5.2	Terminski načrt.....	15
5.3	Predračunska vrednost naložbe in priznana vrednost naložbe.....	16
<b>6</b>	<b>VIRI FINANCIRANJA .....</b>	<b>16</b>
6.1	Delež javnega financiranja, viri in dinamika financiranja.....	16
<b>7</b>	<b>FINANČNA ANALIZA IN NALOŽBENI PODATKI.....</b>	<b>16</b>
7.1	Bilanca stanja kmetijskega gospodarstva pred naložbo.....	17
7.2	Bilanca stanja kmetijskega gospodarstva po naložbi.....	17
7.3	Bilanca uspeha kmetijskega gospodarstva po uvedbi dopolnilne dejavnosti.....	17
<b>8</b>	<b>ANALIZA DONOSNOSTI IN FINANČNE OCENE.....</b>	<b>17</b>
8.1	Metoda vračila naložbenih vlaganj.....	17
8.2	Neto sedanja vrednost.....	18
8.3	Interna stopnja donosnosti.....	18
<b>9</b>	<b>KRITIČNA TVEGANJA .....</b>	<b>18</b>
9.1	Ocenjena tveganja in problemi.....	18
9.2	Ukrepi za odpravo tveganj in problemov.....	19
	<b>SKLEP.....</b>	<b>19</b>
	<b>LITERATURA IN VIRI.....</b>	<b>20</b>
	<b>PRILOGE</b>	

## UVOD

Pomembno je, da v življenju počnemo to, kar nas veseli. V času krize je težko najti zaposlitev, še manjša verjetnost pa je, da bi ta zaposlitev dejansko bila taka, kot si je želimo. Prihodnost kmetijskih gospodarstev ni svetla, če ne razmišljajo o dopolnilnih dejavnostih, ki bi osnovni dejavnosti pomagala preživeti. Kmetijsko gospodarstvo zelo težko spremlja vse trenutne trende. Počasi, a vztrajno postajajo domače dobrine, delo in življenje na kmetiji prava dogodivščina tudi za druge in prinašajo dodatno zaposlitev in veselje tudi mlajšim generacijam, ki živijo na kmetijah.

Namen te zaključne strokovne naloge je preučiti možnosti uvajanja dopolnilne dejavnosti v manjšem kmetijskem obratu, saj bi se zaradi svoje majhnosti lažje razvijalo v smeri, ko ne bi bila prizadeta njegova osnovna dejavnost. Z različnimi dopolnilnimi dejavnostmi se manjša kmetijska gospodarstva razvijajo hitreje tudi v druge smeri, ne da bi s tem prizadele osnovno dejavnost, s katero se prvotno ukvarjajo. Cilj zaključne naloge je analizirati posamezne elemente poslovnega načrta, ki bo omogočil pripeljati kmetijski obrat do te stopnje, da se z dopolnilno dejavnostjo dejansko začne ukvarjati.

V prvem poglavju zaključne strokovne naloge so definirani osnovni podatki o vlagatelju in naložbi. Podpoglavja navajajo osnovne podatke o vlagatelju, kratek opis naložbe, turistični proizvod ter podroben opis turističnega proizvoda. Naloga definira cilje vlagatelja, načrt dela, dejansko stanje zemljišč in zgradb v kmetijskem gospodarstvu. Drugo in tretje poglavje analizirata trende, obseg trga ter analizo kupcev. V tretjem poglavju je podrobno analiziran prodajni in nabavni trg, s katerim se bo kmetijsko gospodarstvo po opravljeni naložbi srečevalo v svojem poslovanju. V četrtem poglavju so podrobno predstavljeni in ovrednoteni vsi predstavniki in delavci v kmetijskem gospodarstvu pred in po opravljeni naložbi. V petem poglavju sledi obrazložitev in tok dogodkov pri pridobivanju dovoljenj in sredstev. V zadnjih poglavjih so obrazložene finančne analize, analize donosnosti, naložbeni podatki in kritična tveganja, ki so glavni pokazatelji, ali se vlagateljici v tem kmetijskem gospodarstvu izplača naložba v dopolnilno dejavnost.

## 1 OSNOVNI PODATKI O VLAGATELJICI IN OPIS NALOŽBE

### 1.1 Osnovni podatki o vlagateljici

Vlagateljica Roza Rumež Šiljar, lastnica kmetijskega gospodarstva »Pri Cenglet«, kandidira na razpisu za turistično dejavnost na kmetiji (Prečna ulica 4, 4264 Bohinjska Bistrica). Z naložbo želi dograditi že obstoječi objekt, ki bo namenjen za nastanitev gostov, ter urediti notranje in zunanje prostore skupaj z nakupom opreme. Urediti bo potrebno tudi zunanjo okolico s parkirišči.

Že prejšnji lastnik in gospodar kmetijskega gospodarstva se je nagibal k tej smeri dejavnosti,

saj je obstoječa stavba že zgrajena, le namembnost stavbe je druga. Omenjeni obstoječi objekt je že dograjen in v prihodnosti se bo uredil za nastanitev gostov. Vlagateljica kandidira za nadaljnjo gradnjo že obstoječega objekta ter ureditev notranjih prostorov in okolice. Zaradi turistično usmerjenega kraja ter povpraševanja po takem tipu namestitve in dodatnega zaslužka še za kakšnega družinskega člana, se želi vlagateljica ukvarjati z dodatno turistično dejavnostjo s poudarkom na izobraževanju gostov o kmetiji in kakovosti bivanja gostov.

## **1.2 Kratek opis naložbe, ki je predmet poslovnega načrta**

Kmetijsko gospodarstvo v poslovnem načrtu je na nadmorski višini 500 m v območju z omejenimi možnostmi za kmetijsko dejavnost OMD – območja z omejenimi možnostmi za kmetijsko dejavnost, to je v našem primeru gričevnato ter hribovito območje in je v programu KOP – kmetijsko-okoljska plačila. Kmetijsko gospodarstvo leži v Občini Bohinj, in sicer v središču naselja Bohinjska Bistrica. Vlagateljica je hkrati tudi lastnica in nosilka kmetijskega gospodarstva, stanujoča na naslovu Prečna ulica 4, 4264 Bohinjska Bistrica, kjer je tudi celotno kmetijsko gospodarstvo.

Prednost kmetijskega gospodarstva je lega v Triglavskem narodnem parku in s tem bližina Bohinjskega jezera, neposredna bližina smučišča Vogel, Eko Park hotela Bohinj s petimi zvezdicami ter vodnega parka. S turizmom na kmetiji se vlagateljica do sedaj še ni ukvarjala, vendar si želi v prihodnosti s to dejavnostjo povečati dohodek na kmetiji, podaljšati življenjsko dobo kmetije ter priskrbeti delo in dodaten zaslužek drugim članom družine. Zaradi zelo turistično usmerjenega okolja, v katerem leži kmetijsko gospodarstvo, se želi vlagateljica ukvarjati s turistično dejavnostjo. V ta namen bo odprla dopolnilno dejavnost oziroma s. p., kjer se bo prostovoljno vključila v sistem za DDV.

Kmetijsko gospodarstvo spada med nižinske kmetije in ima omejene možnosti kmetovanja, saj je posest zelo gričevnata in razdrobljena po spodnji bohinjski dolini. Obsega 15 ha travnikov, 13,5 ha gozda ter približno 1,5 ha njiv. Kakovost spada v 3.–4. razred, ponekod v 5. kakovostni razred. V kmetijskem gospodarstvu skozi vse leto aktivno delata dva človeka (nosilka in njen svak), ob večjih opravilih pa od tri do pet. V kmetijskem gospodarstvu se ukvarjajo z živinorejo ter predelavo mleka v obsegu 20 glav govedi.

Po družbeno-ekonomski razvrstitvi kmetijsko gospodarstvo v tem poslovnem načrtu spada med mešane kmetije. V kmetijskem gospodarstvu živi lastnica z najmlajšo šoloobvezno hčerjo in drugo hčerjo ter njenim partnerjem. Vlagateljica, nosilka in lastnica kmetije, je tudi gospodinja, vendar bi pri turistični dejavnosti kmetije del gospodinjstva prevzela druga hči. Poleg družinskih članov, ki živijo na istem naslovu, velik del kmetijskih opravil, predvsem strojnih, opravi svak lastnice kmetijskega gospodarstva ter hčerin partner, ki sta prav tako pomembna in odgovorna člana na kmetiji.

## **1.3 Turistični proizvod v poslovnem načrtu**

### **1.3.1 Opredelitev turističnega proizvoda**

Turistični proizvod bo obsegal vse izdelke in storitve na turistični kmetiji, ki so namenjeni zadovoljevanju potreb gosta. Pri tem vlagateljica na prvo mesto postavlja kakovost in drugačnost ponudbe od klasične ponudbe v okolici (apartmaji, penzioni, hoteli). Storitve, ki se bo prodajala na turistični kmetiji, ni samo stvar le-te, temveč se poleg lege v ponudbo vključujejo namestitve ter dodatne ponudbe, tudi celoten kraj ter regija.

### **1.3.2 Lega in dostop do kmetijskega gospodarstva**

Pri oblikovanju poslovnega načrta trženja turistične kmetije namenjam pozornost legi turistične kmetije, ki je več kot primerna za to dejavnost. Lega kmetijskega gospodarstva ima poleg bližine TNP (Triglavski narodni park) številne naravne znamenitosti, v bližnji okolici kmetije je tudi veliko kulturnih znamenitosti. Športno-rekreativni gosti imajo možnost koriščenja športne dvorane Danica, smučarskega centra Vogel, smučarskega centra Senožeta, smučarskega centra Soriška planina, biatlonskega centra Pokljuka, označenih pohodniških poti ter kolesarske poti od Bohinjske Bistrice do Bohinjskega jezera. Pomembna pridobitev je Eko Park hotel Bohinj s petimi zvezdicami in vodni park v Bohinjski Bistrici, le 500 m oddaljena od kmetije. Pomembna je bližina Bleda in Blejskega jezera kot tudi Primorske v povezavi z avtovlakom skozi predor Črna prst. Dostop do kmetijskega gospodarstva je možen z avtomobilom in avtobusom iz katere koli smeri, saj avtocesta obkroža Julijske Alpe in se zaključi v odcepu Ljubljana–Jesenice. Dostop je možen tudi z železniškim prometom, saj vlak pripelje do naselja Bohinjska Bistrica. Vlak pripelje iz dveh smeri; iz Jesenic ter iz smeri Nova Gorica. Pomembna je tudi skrajšana povezava skozi predor Črna prst, in sicer z avtovlakom, ki povezuje naselje Bohinjska Bistrica in Most na Soči. Po bohinjski kotlini je organiziran avtobusni promet.

### **1.3.3 Namestitev v kmetijskem gospodarstvu**

Pri turistični dejavnosti na kmetiji je tako kot pri drugih dopolnilnih dejavnostih določen dovoljen fizični obseg, v katerem se opravlja dejavnost kot dopolnilna dejavnost na kmetiji. Turistična dejavnost na kmetijah z nastanitvijo z oceno štirih jabolk je tako omejena z največ desetimi sobami, kjer število ležišč ne sme biti večje od skupno trideset ležišč. V začetku izgradnje turistične kmetije je namen zgraditi 10 prostornih sob z vso potrebno opremo za turistično kmetijo s štirimi jabolki (Pogoji za opravljanje dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, 2016).

V primeru gradnje apartmajev bo vlagateljica upoštevala Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih, ki apartma opredeljuje kot enosobni ali večsobni nastanitveni prostor (Ur.l. RS, št. 1/95).

Pri gradnji ter ureditvi zunanjih prostorov bo treba paziti, da bo vse, vključno s prostori in opremo, prilagojeno krajevnim arhitekturnim značilnostim ter avtentičnemu okolju in da bodo prostori urejeni v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih pogojih, ki se nanašajo na poslovne prostore, opremo in naprave, ter s pogoji glede minimalnih storitev v posameznih vrstah gostinskih obratov pri sobodajalcih in na kmetijah (Ur.l. RS, št. 88/00 in 114/04), ki predpisujejo opremljenost posameznih prostorov, ki so namenjeni turistični dejavnosti (sobe, apartmaji, kuhinja).

#### **1.3.4 Oprema in merila opremljenosti sob**

Urejanje sob in apartmajev za turistične kmetije določa Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih. Le-ta določa minimalno velikost sob ter minimalno opremljenost, ki služi za turistično dejavnost na kmetiji. Vlagateljica začne graditi na obstoječem objektu z osnovnimi štirimi stenami in ploščami, notranjost je novogradnja, zato mora upoštevati vsa navodila za novogradnjo.

Turistična kmetija v poslovnem načrtu bo ponujala možnost nastanitve v dvoposteljnih in večposteljnih sobah, pri kateri mora dvoposteljna soba meriti najmanj 12 m. Na vsako dodatno ležišče bo soba imela še 4 m<sup>2</sup> površine. V sobi bo okno, splošna razsvetljava, električna vtičnica, po dve postelji v velikosti 90 × 190 cm, omarica ob ležišču, omara za perilo in obleke z najmanj petimi obešalniki, miza ter na vsako ležišče po en stol, zagotovljena zatemnitev sobe, pri vsakem ležišču položen predposteljniki, koš za odpadke, osnovna navodila v primeru požarne varnosti ter obvezen cenik storitev na turistični kmetiji. Kopalnica v sobi bo imela toplo in hladno vodo, prho, umivalnik, ogledalo z osvetlitvijo in vtičnico, splošno razsvetljava, stranišče, obešalnik za brisače, naravno prezračevanje, en kozarec na osebo, tekoče milo, preprogo ob tušu, dva zavitka toaletnega papirja, zaprto posodo za odpadke, obesno kljuko ter pribor za čiščenje stranišča. Oprema v sobi bo vključevala izbrane naravne materiale, kot sta les in kamen, da bo gostu vzbujalo občutek domačnosti. Turistična kmetija bo imela 2 sobi za dve osebi z dodatnimi ležišči in 8 sob, prirejenih družinam. Gosti bodo imeli možnost brezplačnega najema otroške posteljice (Pogoji za opravljanje dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, 2016).

#### **1.3.5 Dodatna ponudba**

Vlagateljica ima namen zgraditi malo knjižnico, muzej, prostor za piknike skupaj z igrali za otroke in parkirišče. Uredila bo knjižnico s knjigami, ki ne bodo za izposajo, temveč so zasebna zbirka lastnice. Vlagateljica prav tako želi narediti manjši muzejski prostor, kjer se bodo hranila vsa kmečka orodja, ki so bila kdaj koli uporabljena na tej kmetiji in še niso dobila svojega prostora.

#### **1.3.6 Načrt dela**

Dela, ki bodo do oddaje vloge izvedena, so: zidava oboda zgradbe, notranje predelne stene,



plošča med nadstropji ter streha s kritino, vključno s kleparskimi deli. Prav tako bodo delno opravljena elektroinštalacijska dela ter vodovodne instalacije. V treh mesecih bodo vgrajena okna ter balkonska vrata. Od tega stanja zgradbe naprej vlagateljica kandidira za vsa nadaljnja obrtniška in gradbena dela.

Vlagateljica na razpisu kandidira za vsa nadaljnja gradbena in obrtniška dela. V to štejejo betonska, zidarska, tesarska, krovska in kleparska dela, fasaderska dela, keramičarska, mizarska, parketarska, pleskarska, ključavničarska, kamnoseška dela, del elektroinštalacijskih del, del vodovodnih del, kanalizacija, zunanja ureditev okolice objekta, oprema, računalniška oprema ter ostali splošni stroški, ki zajemajo projektantsko delo in pridobivanje dovoljenj.

Vlagateljica predvideva začetek naložbe leta 2017 takoj po izdani odločbi. Naložba naj bi se zaključila v začetku leta 2018. V letu 2017 želi dokončati vsa betonska, zidarska, tesarska in suhomontažna dela, fasaderska in kamnoseška dela ter elektroinštalacijska dela. V letu 2017 bodo izvedena vsa krovska in kleparska dela, keramičarska, mizarska, parketarska, pleskarska, ključavničarska ter vodovodna dela. Prav tako se bo v letu 2017 opravil nakup računalniške opreme in plačilo projektne dokumentacije z vsemi dovoljenji. Del zunanje ureditve okolice in parkirišč ter nakup notranje opreme pa se bo opravil takoj v začetku leta 2018.

#### **1.4 Cilj vlagateljice kmetijskega gospodarstva**

Vlagateljica želi z dodatno ponudbo v kmetijskem gospodarstvu zagotoviti večji prihodek kmetije, priskrbeti dodaten zaslužek drugim članom družine ter predstaviti življenje na kmetiji tudi drugim obiskovalcem kmetije. Želja vlagateljice je tudi, da se 400-letna tradicija nadaljuje tudi v naslednje generacije, in poskrbeti, da se kmetijsko gospodarstvo še naprej vzdržuje, razvija in živi.

#### **1.5 Kmetijska zemljišča v uporabi v kmetijskem gospodarstvu**

V Tabeli 1 v Prilogi 2 so navedena vsa zemljišča, ki so ob oddaji vloge na razpis v dejanski uporabi poslovnega subjekta. Status površin je opredeljen skladno s prijavo. Iz tabele je razvidno, da se stanje pred naložbo in po naložbi na kmetiji ne spreminja. To je zaradi tega, ker vlagateljica ne želi zmanjšati niti povečati obsega kmetije, vendar ga želi ohraniti v prvotnem stanju.

#### **1.6 Mehanizacija in oprema v kmetijskem gospodarstvu**

V Tabeli 2 v Prilogi 3 je prikazan seznam vse obstoječe mehanizacije ter opreme, s katero se trenutno razpolaga v kmetijskem gospodarstvu oziroma poslovnem objektu. Naveden je tip naprave, stroja, starost naprave. Kmetijsko gospodarstvo v poslovnem načrtu uporablja

vso razpisano mehanizacijo, čeprav je zaradi šibkejših in starih naprav delo počasnejše.

## **1.7 Zgradbe v kmetijskem gospodarstvu**

V Tabeli 3 v Prilogi 3 je navedeno trenutno stanje zgradb kmetijskega gospodarstva. Našteta so gospodarska poslopja ter spremembe z naložbo za stanovanjsko-turistični objekt, ki je predmet te naložbe. Za vsako navedeno zgradbo je razvidna zmogljivost ter leto izgradnje in obnove.

## **1.8 Letna proizvodnja kmetijskega gospodarstva**

Letna proizvodnja kmetijskega gospodarstva znaša 24.000,00 EUR, od tega 12.000,00 EUR iz pridelave mleka, ki ga prodajo lokalni zadrugi in v mlekarno v Italijo, 2.000,00 EUR iz prodaje lesa in 10.000,00 EUR iz najemnin. Del letne proizvodnje je razviden iz Tabele 10 v Prilogi 7.

# **2 ANALIZA KUPCEV, OBSEG TRGA IN TRENDI**

## **2.1 Analiza kupcev z anketo**

### **2.1.1 Razmere na trgu in rezultati**

Vlagateljico naložbe zanimajo razmere na trgu, zato izvede analizo kupcev, obseg trga in analizira trende v turizmu. Iz tega dobi nadaljnje rezultate, saj mora vlagateljica pred začetkom poslovanja predvidovati, kakšna bodo pričakovanja prihodnjega gosta. Po identifikaciji gosta bo svoje storitve in izdelke na trgu lažje prodajala. Pri analizi okolja in kupca se seznanijo z željami okolice in gosta. Pričakovanja, ki jih ima gost glede svoje namestitve na turistični kmetiji, razdeli v različne segmente. Pri analizi nas zanima, kakšne so potrebe, želje in povpraševanje prihodnjega gosta. Potrebno je razbrati, kakšno vedenje in motiv imajo gosti, ki bi letovali na turistični kmetiji, zato vlagateljica pripravi klasifikacijo gostov. Klasifikacijo razdelimo v šest skupin turistov (Žabkar, 2005):

- glede na motiv,
- fiziološki motiv in vedenje,
- kulturni, psihični, izobraževalni motiv,
- socialni, medosebni motiv,
- motiv, vezan na zabavo,
- regionalni motiv.

Da bo vlagateljica znala klasificirati uporabnike storitev na kmetijskem gospodarstvu z dopolnilno dejavnostjo iz turizma, izvedemo anketo na terenu. Anketa na terenu je primerna zato, ker poda takojšnjo povratno informacijo, anketirancu pa lahko postavi dodatna vprašanja. Anketa se nahaja v Prilogi 1.

Odločitev za anketiranje se ponudi kot izhodišče, saj z anketiranci (posebno tuje govorečimi) razvije pogovor o kmetiji na podlagi nadaljnjih vprašanj, ki niso vključena v anketo. Anketa se je izvajala v občini Bohinj v mesecu juliju 2015. V anketi je 50 anketirancev odgovarjalo na splošna vprašanja o turizmu ter na podrobna vprašanja o kmetijskem gospodarstvu, ki se ukvarja z dopolnilno dejavnostjo iz turizma. Na vprašanja so odgovarjali anketiranci, stari od 25 do 70 let, povprečen anketiranec je poročen ter ima dva otroke. Povprečna stopnja izobraženosti je 7. stopnja. Vsi (razen študentov) so zaposleni ter povprečno dvakrat letno odidejo na počitnice. Odstopanja se pokažejo pri upokojevcih, ki gredo na krajše počitnice v povprečju trikrat letno.

Največ vprašanih je prihajalo iz Velike Britanije ter Slovenije, nato iz Nizozemske in Nemčije. Anketa je namenoma izvedena samo v Občini Bohinj, zato je lahko podatek za vlagateljico pristranski, po drugi strani pa so to ljudje, ki obiskujejo to izbrano destinacijo. Čemu so se odločili za obisk Bohinja, so se ponavljali odgovori, da je več miru, neokrnjena narava in malo prometa. Anketirane osebe zanimajo življenje, običaji ter kultura na kmetiji. V kmetijskem gospodarstvu z dopolnilno dejavnostjo iz turizma oz. turistični kmetiji pričakujejo veliko fizičnih aktivnosti, ki se ponujajo na kmetiji ali v njeni okolici. Samo 10 izmed vseh vprašanih je že obiskalo tak primer kmetijskega gospodarstva, kjer so preživeli dan ali dva, dva vprašana pa sta tam preživela več dni ter se z veseljem vračata.

### **2.1.2 Segmentacija kupcev glede na njihove potrebe**

Kupci storitev v kmetijskem gospodarstvu z dopolnilno dejavnostjo iz turizma ne želijo zgolj zadovoljiti funkcionalne potrebe, kot prinese ugotovitev v zgornjem poglavju, temveč tudi potrebe, ki se jih ne zavedajo.

Naloga vlagateljice kot ponudnice storitev bo poleg funkcionalnih potreb tudi, da ugotovi najpomembnejše potrebe kupcev ter dejavnike, ki vplivajo na nakupno vedenje. Za uspešno poslovanje je pomembno, da z dobro analizo prihodnje kupce tudi zadovolji. Prihodnjega kupca storitev identificiramo z različnimi pristopi, zato da bo vlagateljica znala z njim pravilno ravnati. Anketa je dala podatek, da so za vlagateljico pomembni vsi motivi, ki spremljajo gosta. Najpomembnejši je fiziološki motiv, saj gost potrebuje počitek, šport ter čim več dejavnosti, ki so povezane z naravo. Pomemben motiv za goste je tudi kulturni in psihični motiv, saj se gostje se ob tem učijo in spoznavajo način dela ter življenja na kmetiji.

### **2.1.3 Segmentacija kupcev po namenu potovanja**

Anketirancem preživljanje počitnic na tovrstni kmetiji pomeni dodatne počitnice in ne glavnih počitnic. Predvsem staršem z otroki pomeni to nekaj nujnega, da predvsem mestni otroci spoznajo delo in življenje na kmetiji. Večina vprašanih družin še ni preživela počitnic na kmetiji, vendar pa jim je odgovarjanje na anketo spodbudilo zanimanje. Pomembna informacija za vlagateljico je, da so otroci zelo pomembni pri odločanju glede preživljanja počitnic. Anketa je prikazala tudi podatek, da vprašani glavne počitnice raje preživijo ob

morju ali jezerih. Prav tako vprašani glavne počitnice izkoristijo v poletnem času, medtem ko dodatne večinoma preživljajo v izven sezonskem času. Večina anketirancev je odgovorila, da bi takšne počitnice v kmetijskem gospodarstvu izvedli v poletnem času.

Za »mrtve mesece« je treba pripraviti posebne programe. Ker se z zmanjšanjem nočitev v tem času sooča celotna destinacija, je treba sodelovati z lokalnimi turističnimi združenji in društvi, ki dodatno pomagajo pri promociji.

#### **2.1.4 Segmentacija glede na demografske značilnosti in življenjski cikel**

V anketi se značilnosti gosta z leti ne razlikujejo oziroma so razlike minimalne. Trend mladosti je prinesel tudi to, da starejši razmišljajo kot mlajši ter mlajši kot starejši. Skozi anketo se največ odgovornosti začuti pri starših z majhnimi otroki, drugače pa vsi, tako starejši kot mlajši, želijo aktivne počitnice. Dva vprašana, pripadnika starejše generacije, potujeta po svetu brez rezervacij ter se prepustita naključju. Po petdesetem letu, ko imajo vprašani že odrasle otroke, se jim sama organizacija počitnic sploh ne zdi več tako pomembna. Odgovori anketirancev med 25 in 70 let so tako podobni, da jih je nesmiselno razčlenjevati. Dandanes tako mlade kot starejše zanima, kako se na kmetiji živi in dela.

#### **2.1.5 Psihografske značilnosti in življenjski slog kupcev**

Na preživljanje počitnic vseh generacij vpliva več dejavnikov, največji dejavnik pa je cena, za katero se je odločilo 44 vprašanih. Zelo močan dejavnik pri odločitvi kam na počitnice je zanimivost, za kar se je dodatno odločilo 37 vprašanih. 25 vprašanim je pomembna oddaljenost počitniške destinacije, ki je pogojena s časom, ki ga imajo. 10 je pomembno, koliko časa imajo. Z razpoložljivim časom je pogojena oddaljenost počitniške destinacije. 32 vprašanim je pomembna vrsta nastanitve. Pomemben dejavnik nakupnega odločanja so tudi psihografske značilnosti gosta. Od 50 vprašanih jih 37 zanimajo predvsem kulturne, zgodovinske ter naravne znamenitosti kraja. 28 vprašanih zanima, kako bi se na počitnicah sprostiti ter zabavali, 31 jih poleg kulturnih, zgodovinskih ter zabavnih in sproščujočih stvari zanimajo še športne aktivnosti. 5 vprašanih gre na počitnice zaradi zdravstvenih težav. Vlagateljica, ki želi v poslovnem načrtu upoštevati tudi dejavnike, na katere lahko vpliva turistična kmetija, mora te v poslovnem načrtu upoštevati pri izvajanju storitev, da bo lahko zadovoljila potrebe in zahteve gosta.

#### **2.1.6 Segmentacija kupcev glede na način rezervacije**

V analizi se vprašane razvrsti glede na način rezervacije. 30 izmed 50 vprašanih naredi rezervacijo samo preko interneta. 5 vprašanih naredi rezervacijo preko interneta ali preko agencij. 10 vprašanih še vedno najbolj zaupa agencijam ter potujejo preko njih (vprašani so to utemeljili z varnostjo, ki jo agencija lahko nudi). 3 vprašani naredijo rezervacijo preko telefona ter 2 ne naredita rezervacije. Med ljudmi, ki ne delajo rezervacij, so v glavnem mlajši anketiranci, običajno brez otrok ter brez obveznosti.

Rezultati nam pokažejo, da bo turistična kmetija morala veliko vložiti v pripravo dobre internetne strani. Vprašani kažejo zaupanje tudi agencijam, zato moramo delati tudi na tem, da se agencijam dobro predstavimo.

### **2.1.7 Segment glede na vedenje**

Ob vprašanju »Kaj predstavlja pojem turistična kmetija?«, so se vrstili podobni odgovori. V večini predstavlja pristen stik z domačimi in domačijo, dobro hrano, spoznavanje narave, živali in življenja na kmetiji. Samo 10 vprašanih je že obiskalo ali videlo turistično kmetijo. Od 36 vprašanih, ki pa na turistični kmetiji še niso bili, bi jih 35 tam želelo preživeti dan ali dva, mogoče teden dni. Kar se tiče zanimivosti in dejavnosti, bi največ vprašanih zanimala sama kmetija ter hrana, ki jo na njej pridelujejo ter predelujejo.

### **2.1.8 Segment glede na geografsko merilo**

Vprašani so prihajali iz več držav, in sicer največ iz Velike Britanije, Slovenije, Nizozemske in Nemčije. Naključni izbrani tudi izkazujejo strukturo obiskovalcev v Bohinju. Razlike med gosti iz Velike Britanije in Nemčije so, da najraje izbirajo med hotelsko ter zasebno namestitvijo, Nizozemci uporabljajo kampe, Slovenci se odločajo za zasebne namestitve in penzione. Vse pa družijo skupno dejstvo, da je Bohinj privlačen zaradi lepe narave, okoliških hribov in jezer ter smučarskih središč Kobla ter Vogel.

### **2.1.9 Kupci storitev**

Vlagateljica pričakuje goste, ki jih zanima kmečko življenje. Glede na analizo ankete pričakuje predvsem družine z otroki ter starejše pare, ki bodo na turistični kmetiji preživljali dodatne počitnice. Kdo bo gost in kaj pričakuje od turistične kmetije, lahko vlagateljica samo predvideva, vendar si bo pomagala s pomočjo ankete. Slovenske turistične kmetije z namestitvijo so v preteklem letu gostile več tujih kot domačih gostov. Največ gostov je prihajalo iz Nemčije in Italije, sledijo jim Avstrijci, Belgijci, Francozi in Izraelci. Malo manj je gostov iz Hrvaške, Velike Britanije in Združenih držav ter Češke (Prihodi in prenočitve turistov po: vrste občin, vrste namestitvenih objektov, države, leto, meritve, 2016).

## **2.2 Opis trga in trendi**

### **2.2.1 Obseg turističnega proizvoda**

V tem delu tržne analize poslovnega okolja v primeru turistične kmetije mora vlagateljica ugotoviti obseg sedanjega trga za storitve, ki jih ponuja. Vsekakor velja, da je turistična dejavnost na kmetiji ena najzahtevnejših dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, ki jo opredeljujeta kar dva zakona: Zakon o kmetijstvu (Ur.l. RS, št. 32/15) in Zakon o gostinstvu (Ur.l. RS, št. 93/07 – UPB in 26/14 ZKme-1B). Prav tako pa je treba upoštevati še podzakonske predpise, ki določajo minimalne tehnične pogoje in minimalni obseg storitev

za opravljanje te dejavnosti na kmetiji.

Turistična kmetija, ki se odloči za to dejavnost, mora določiti tudi pogoje obratovalnega časa in kategorizacijo turistične kmetije z nastanitvijo (eno, dve, tri ali štiri jabolka) ter razne predpise, ki določajo sanitarno-zdravstvene pogoje za prostore, opremo in naprave. Kategorizacija turistične kmetije je zelo pomembna in je določena po Pravilniku kategorizacij nastanitvenih obratov (Ur.l. RS, št. 62/80 in 80/80), ki se je začel uporabljati s 1. januarjem 2009.

Poznamo več gostinskih dejavnosti na kmetiji in jih delimo na naslednje kategorije: kmetija z nastanitvijo, izletniška kmetija, vinotoč, osmica, planšarija.

Turistična kmetija v poslovnem načrtu spada med kmetije z nastanitvijo, ki ponuja sobe ter apartmaje. Svoje storitve ponuja v obliki nočitev z zajtrkom, polpenzionom ali celim penzionom.

### **2.2.2 Občina Bohinj kot neizkoriščen trg**

Bohinjska kotlina je že sama po sebi turistično zanimiva točka, kar vlagateljici olajša delo pri promociji samega kraja. Občina Bohinj ima 24 vasi in 5.146 prebivalcev in glede na gostoto poseljenosti spada med redko poseljena območja v Sloveniji. V Bohinju je registriranih 29 turističnih kmetij, vendar le ena v Bohinjski Bistrici. Vzrok za dopolnilno dejavnost na kmetiji je še vedno dohodek ter dodatna zaposlitev za druge družinske člane.

### **2.2.3 Bohinjska Bistrica**

Bohinjska Bistrica je vstopna točka v Triglavski narodni park in leži na vzhodu parka. Po kvadraturi in prebivalstvu je Bohinjska Bistrica največje naselje in je urbano, upravno ter nakupovalno središče Bohinja. Naselje leži ob glavni vpadnici Bled–Ribčev Laz in je le 5 km oddaljeno od Bohinjskega jezera. Pomembna prometna povezava Bohinja je Bohinjska železnica, po kateri je speljan potniški in tovorni promet, v zadnjem času se vse bolj uveljavlja avtovlak. Povezava z avtovlakom med Bohinjsko Bistrico in Mostom na Soči predstavlja najhitrejšo povezavo na relaciji Gorenjska–Primorska.

V naselju Bohinjska Bistrica sta večji in manjši družinski penzion, ter več apartmajskih hiš in sobodajalcev ter Eko Park hotel s petimi zvezdicami ob vodnem parku. Ker se naselje vse bolj širi in postaja malo mesto, so se kmetije množično ukinjale, vlagateljica pa želi, da njihova kmetija ostane, vendar s pomočjo dodatne dejavnosti na kmetiji.

## **2.3 Analiza konkurence**

### **2.3.1 Opredelitev tržnega uspeha s konkurenco**

Temelj tržnega uspeha je odločitev kupca za nakup izdelka oziroma storitve pri vlagateljici ter ne nakup pri konkurentih. Da bi se to zgodilo, mora analizirati primarno, sekundarno ter potencialno konkurenco. Bohinjska občina je velik trg in s turističnimi kmetijami bo Bohinju doprinesla bogatejšo turistično ponudbo.

### **2.3.2 Turistične kmetije v Bohinju**

V Bohinju je trenutno registriranih 29 turističnih kmetij, ki so razdrobljene po celi Bohinjski kotlini. Kakovost storitve na turistični kmetiji se označuje z jabolki. Možne ocene so z enim, dvema, tremi ali štirimi jabolki. Pogoje za kategorizacijo turističnih kmetij določa Pravilnik o merilu in načinu kategorizacije nastanitvenih obratov in marin (Ur.l. RS., št. 29/97, 51/98, 46/05, 92/06, 109/07 in 80/80 popr.). V pravilniku so natančno opisani pogoji za pridobitev posamezne kategorizacije glede na urejenost sob, apartmajev oziroma kmetije. Pridobitev kategorizacije je za vse turistične kmetije obvezna in jo na podlagi ocenitve izda upravna enota.

Izmed vseh turističnih kmetij v Bohinju niti ena ne dosega ocene 4 jabolok, kar pomeni, da kmetija v svoji kategorizaciji ne bo imela konkurence. Zato bo kmetija v poslovnem načrtu konkurenčna glede na kakovost. Turistična kmetija z oznako štirih jabolok je komfortno urejena kmetija, ki gostom ponuja udobne sobe s svojo lastno kopalnico in straniščem. Dodatna ponudba na kmetiji s štirimi jabolki je še uporaba otroške posteljice, previjalne mize, možnost likanja, uporaba pralnega stroja. Spalnice morajo biti za nekadilce, gostom pa morajo biti na voljo športni rekviziti, organizirana vodniška služba, organizirane dodatne aktivnosti, varstvo otrok, možnost bivanja domačih živali in ponudba krajinskih spominkov. Turistična kmetija mora imeti na voljo ponudbe za posebne skupine gostov, čutiti se morajo zelo dobri odnosi na kmetiji, zelo pomembni sta odlična higiena in odlična, pestra, raznolika in polnovredna hrana (Kakovost turističnih kmetij označujejo jabolka, 2016).

### **2.3.3 Turistične kmetije v Sloveniji**

Po podatkih kmetijske svetovalne službe Kmetijsko gozdarskih zavodov v Sloveniji je v Sloveniji registriranih 850 turističnih kmetij, od tega 391 turističnih kmetij z namestitvijo. Vlagateljici potencialno konkurenco predstavljajo prav vse turistične kmetije z namestitvijo v Sloveniji, njihova privlačnost je odvisna tudi od promocije ter ponudbe destinacije.

Pri vstopu na trg se mora vlagateljica dobro pripraviti na razpoznavnost, saj vedno več kmetij v svojo ponudbo vključuje tudi dodatne programe in aktivnosti. Pri tem mora paziti, da ne pozabi ohraniti prvotne dejavnosti kmetije, razmerja med ceno, ponudbo in povpraševanjem ter ohranjanjem kulture podeželja in krajine.

### **3 ANALIZA PRODAJNEGA, NABAVNEGA TRGA, NAČRT TRŽENJA IN KOMUNICIRANJE**

#### **3.1 Prodajna pot**

##### **3.1.1 Sodelovanje z lokalnimi turističnimi ponudniki**

Vlagateljica si v prihodnje želi povezovati se s turističnimi agencijami, prav tako ima namen sodelovati z lokalnimi turističnimi združenji (Turizem Bohinj, Turistično društvo Bohinj, LD turizem), saj bo njena turistična kmetija z njihovo pomočjo postala lažje prepoznavna v Bohinju. Nuditi želi tudi različne storitve ter s tem privabiti čim več gostov izven glavne turistične sezone, ko lahko gostje izkoristijo možnost smučanja, ribarjenja, pohodov. Z raznimi programi izven sezone (Festival cvetja, Dnevi pohodništva, Kravji bal) in primerno ceno bo turistična kmetija lažje povečevala zasedenost ležišč na kmetiji izven glavne sezone. Osnovna dejavnost – prodaja mleka, lesa in najemnine, se bo izvajala po ustaljenih prodajnih poteh. Na vprašanja, kje in kako bo turistična kmetija prodajala, oglaševala in pospeševala prodajo svojih dodatnih storitev in kako bo dostopala do svojih kupcev ter oblikovala ceno storitev in izdelkov, se reši z analizo SWOT, ki se nahaja v Tabeli 4 v Prilogi 5.

##### **3.1.2 Prodajne cene**

Pri sestavljanju prodajne cene mora vlagateljica upoštevati, da je nova storitev na kmetijskem gospodarstvu sestavljena iz več enot. Zato je oblikovanje prodajne cene odvisno od dejavnikov, ki nastopajo na kmetiji ter na njeni turistični destinaciji. Za Bohinj kot destinacijo je predvsem značilna sezonskost, in sicer izrazita poletna ter zimska sezona.

Cena je še posebej pomemben element turističnega proizvoda, saj mora pokriti vse stroške poslovanja in zagotoviti ustrezen dobiček. Spremljanje zgoraj navedenih metod je zato nujno. Upoštevati pa je treba, da turistični proizvod, ki so mu potrošniki bolj naklonjeni in bolj zadovoljujejo potrebe kupca kot konkurenca, lahko dosega višjo ceno.

##### **3.1.3 Dejavniki cenovnih odločitev**

Kako sestaviti ceno in pri tem upoštevati interese turistične kmetije ter interese prihodnjih gostov, je treba temeljito premisliti, saj bi si lahko z neprimerno ceno škodovali. Pri določanju cene za ponudbo se vlagateljica osredotoči na pričakovanja kupcev, podatke je prejela že iz ankete, kjer so anketirane osebe v večini turistično kmetijo uvrščale med penzion \*\* ter penzion \*\*\*.

##### **3.1.4 Pričakovanja kupcev glede cen**

Sčasoma, ko bo turistična kmetija dobila svoj krog kupcev, se bo skupaj s povpraševanjem večala tudi cena. Zavedati se je treba, da je cena primerna in ne pretirana, kar bo vlagateljica



tudi poskušala vključiti med dejavnike, ki bodo sestavljali ceno. V mesecih izven sezone se bodo pripravili posebni programi, narejeni po meri kupca. Sestavili se bodo razni paketi, ki v ceno vključujejo tudi brezplačne storitve ali ugodnosti v obliki popustov.

### **3.1.5 Diferenciacija cen**

Diferenciacija cen je še posebej izoblikovana in upošteva tako prostorske in časovne vidike kakor tudi porabnike (Turnšek, 2002):

- časovna diferenciacija: najnižje cene v mesecih, ko prihaja najmanj turistov,
- diferenciacija po porabnikih: različne cene za družine, popusti za upokojujence, popusti za skupine.

Prijeten prostor, strokovno in ustrezljivo osebje ter narava sčasoma niso več dovolj in tudi gostje na turistični kmetiji bodo za svojo ceno želeli vedno več, zato se bo vlagateljica odločila prirediti posebne programe, ki ne bodo samo zanimivi, temveč tudi vsebinsko bogati. Dodatna ponudba bo tista, ki bo višala ceno in s tem bo vlagateljica pridobivala goste. Programi bodo prišli v poštev predvsem v jesenskih in pomladnih mesecih ter v primeru, ko so sobe slabše zasedene.

## **3.2 Analiza nabavnega trga**

Do sedaj se je večino materiala za osnovno kmetijsko dejavnost (semena, gnojila, krmila, fitofarmaceutvska sredstva) nabavljalo pri Domačiji Ivanke Peternel, s. p., (domačija in trgovina s kmetijskim blagom, Globoko 2 A, 4240 Radovljica), pogonsko gorivo pa na bencinskem servisu Petrol, d. d., Savska cesta 22, 4264 Bohinjska Bistrica. Za dopolnilno dejavnost na kmetiji bi se material prideloval doma, nabavljali pa bi tudi po okoliških bohinjskih kmetijah (zelenjava, sadje), ostalo dokupljeno hrano pa v zunanji trgovini Mercator Bled Cash and Carry, Kajuhova cesta 3, 4260 Bled. Vsa čistila in drobni sanitarni material bi se nabavljali v Migro, d. o. o., Alpska cesta 43, 4248 Lesce.

## **3.3 Načrt trženja in prodaje**

Vlagateljica se želi v okviru dopolnilne dejavnosti ukvarjati z dodatno dejavnostjo, in sicer s turistično dejavnostjo na kmetiji. V sklopu turistične dejavnosti bi nudili nočitev z zajtrkom in polpenzion.

Vlagateljica iz osnovne kmetijske dejavnosti trenutno prodaja mleko v Bohinjsko zadrugo in na Primorsko ter naprej v Italijo, kar predstavlja velik del prihodka kmetije. Tudi v prihodnje se bo mleko prodajalo preko Zadruge v sedanjem obsegu. Kmetija ima v lasti tudi 13,5 ha gozda, iz katerega se vsako leto poseka nekaj hlodovine za zasebno porabo, ali pa se po potrebi proda, v najemu pa ima tudi nekaj zemljišč.

### **3.4 Tržno komuniciranje**

Tržno komuniciranje je ena pomembnih točk trženja, saj z njim vlagateljica kupce seznanja o svoji novi dejavnosti ter o turističnem proizvodu, ki ga ponuja. Odločiti se mora, kako bo privabila svojo ciljno skupino kupcev.

#### **3.4.1 Oglaševanje, neposredno in spletno trženje**

Vlagateljica mora predstavitev na trgu temeljito načrtovati. Svojo dejavnost bo treba predstaviti v lokalnih turističnih brošurah – v Bohinju je to brošura »Pri nas doma«, ki je požela velik odziv – v brošuri turističnih kmetij Slovenije, katalogu turističnih agencij ter z udeležbo na sejmih in predstavitevju na DVD-ju in spletnem portalu.

Neposredno trženje je interaktivni proces, ki uporablja enega ali več medijev. S tem izzove odzive potencialnih kupcev na porabniških in drugih medorganizacijskih trgih. Temeljna podlaga za neposredno trženje je baza podatkov o odjemalcih, ki omogoča neposredno trženje s katalogi, po telefonu, radiu in televiziji ter preko elektronskih trženjskih poti. Turistična kmetija se bo za elektronsko trženje odločila v vsakem v primeru, eden od razlogov je tudi ta, da zajamemo zelo veliko tržišče (Potočnik, 2005).

Predstavitev turistične kmetije na internetu iskalcu nastanitve bo dala možnost, da primerja cene, ponudbo, ima več časa, da se odloči za nakup, zato mora spletna stran vsebovati: predstavitev turistične kmetije in dejavnosti na njej, pregledno navedbo naslova, telefona, faxes, elektronskega naslova, tlorisa, cene ter slike sob, neposredne »on line« rezervacije preko spletne strani, posodabljanje, hitro in pravočasno odzivnost, aktivnosti, ki jih ponuja Bohinj kot destinacija, predstavitev Triglavskega narodnega parka; obiskovalec mora želeno informacijo dobiti z največ tremi kliki (Osojnik, 2002).

## **4 DELOVNA SILA IN TEHNOLOGIJA V KMETIJSKEM GOSPODARSTVU PRED IN PO NALOŽBI**

### **4.1 Delovna sila v primeru kmetijskega gospodarstva**

Vlagateljica Roza Rumež Šiljar se ukvarja z osnovno dopolnilno dejavnostjo na naslovu Prečna ulica 4, 4264 Bohinjska Bistrica. Že dlje časa je v družini prisotna želja po dodatnem zaslužku, saj kmetija sama ni zagotovila dovolj finančnih sredstev za ohranjanje le-te, prav tako je trg mleka nestabilen. Lastnica ima veliko željo družini priskrbeti dodaten zaslužek ter dodatna delovna mesta za druge člane družine.

Za opravljanje gostinske dejavnosti je potrebno opraviti 70-urni tečaj nosilca turističnih kmetij, ki ga bosta opravili vlagateljica in njena hči. Vlagateljica aktivno govori angleško ter osnovno nemško. Drugi družinski člani govorijo tudi tekoče nemško. Vlagateljica se

zanaša na hčer in zeta, da ji bosta pomagala pri vseh opravilih – kmečkih in turističnih. Po naložbi se bo delo povečalo zaradi turistične dejavnosti, zato se bo 1 hči tudi zaposlila. Tabela 5 v Prilogi 4 kaže število polnovredne moči (PDM) pred in po naložbi. Število polnovredne moči pred naložbo je večje kot načrtovano število polnovredne moči zaradi svaka, ki se bo v času diverzifikacije v nekmetijsko dejavnost upokojil.

## **4.2 Tehnologija v kmetijskem gospodarstvu**

Vlagateljica kmetijskega gospodarstva se želi v bodoče v okviru dopolnilne dejavnosti ukvarjati s kmečkim turizmom, zato bi gostom ponujala nastanitev z nočitvijo, polpenzionom ter polnim penzionom.

Kmetija trenutno redi 20 glav goveda, od tega 15 krav molznic. V hlevu, ki je bil prenovljen leta 1990, je v povprečju 10 molznic. Živali se molzejo na stalnih stojiščih, kjer je napeljan mlekovod v bazen, velikosti 400 litrov. Prav tako so v hlevu ločeni prostori, v katerih so mladi telički v prosti reji, stari od pol leta naprej.

## **5 OPIS, TERMINSKI NAČRT IN PREDRAČUNSKA VREDNOST NALOŽBE**

### **5.1 Opis naložbe v poslovnem načrtu**

Vlagateljica kandidira na javnem razpisu za turistično dejavnost na kmetiji. Z naložbo želi dograditi že obstoječi objekt, ki bo namenjen za nastanitev gostov. Urediti bo treba notranje in zunanje prostore skupaj z nakupom opreme in zunanjo okolico s parkirišči. Dela, ki so bila do sedaj narejena, vključujejo objekt, ki je bil prvotno zgrajen kot skladišče, vendar je že prejšnji gospodar pripravil temelje za nadgradnjo v druge namene. Omenjeni objekt se z naložbo dogradi in se ga v nadaljnje uporablja za nastanitev in oskrbo gostov. Vlagateljica od tega dela naprej kandidira na razpisu za nadaljnjo gradnjo ter ureditev zunanjih in notranjih prostorov.

### **5.2 Terminski načrt**

V terminskem načrtu vlagateljica zajame vso gradnjo, ki se bo dogajala na objektu, da bo turistična kmetija lahko začela obratovati konec leta 2018 oziroma v začetku leta 2019. Dela, ki bodo do oddaje vloge izvedena, so: zidava obodne zgradbe, notranje predelne stene, plošča med nadstropji, streha s kritino in kleparska dela, strojni omet sten, del elektroinštalacijskih del in del vodovodnih del. Vgrajena bodo še okna, balkonska vrata, vhodna vrata. Druga dela se bodo začela izvajati po izdani odločbi. Vlagateljica na razpisu kandidira za naslednja gradbena in obrtniška dela: betonska, zidarska, tesarska, fasaderska, keramičarska, mizarska, parketarska, ključavničarska in kamnoseška dela, kanalizacija, zunanja ureditev okolice, oprema, računalniška oprema, del elektroinštalacijskih del ter del

vodovodno inštalacijskih del. Drugi splošni stroški pa bodo še projektantsko delo ter pridobivanje dovoljenj.

### **5.3 Predračunska vrednost naložbe in priznana vrednost naložbe**

V Tabeli 6 v Prilogi 5 je zajeta celotna predračunska vrednost naložbe po posameznih kategorijah stroškov (v EUR) in natančno prikazuje vrsto dela ter vrednost dela z vključenim DDV ter brez DDV. Na podlagi tega so izračunani tudi opravičljivi stroški glede na razpis.

## **6 VIRI FINANCIRANJA**

### **6.1 Delež javnega financiranja, viri in dinamika financiranja**

Vlagateljica v poslovnem načrtu prosi za 50 % deleža javnega financiranja na KMG (kmetijsko gospodarstvo). Zaprošena sredstva se izračunajo po naslednjem obrazcu:

**zaprošena sredstva** = skupaj opravičljiv strošek glede na razpis (izračun iz tabele Celotna predračunska vrednost naložbe po posameznih kategorijah stroškov v EUR in delež javnega financiranja na KMG) = **111.751,64 EUR**.

Ta znesek zaprošenih sredstev bo vlagateljica porabila za del novogradnje, opreme, usposabljanje, računalniško opremo ter druge splošne stroške, ki se bodo pojavljali med gradnjo. Posojilo v višini 50.000,00 EUR bo najeto pri Gorenjski banki Slovenije za obdobje 10 let oziroma 120 mesecev. Odplačevanje bo anuitetno z enakimi anuitetami. Priznana vrednost naložbe znaša 223.503,28 EUR in delež javnega financiranja je 50 %, kar je razvidno iz Tabele 7 v Prilogi 5. Iz tega sledi, da je zaprošenih sredstev 111.751,654 EUR. Dinamika vlaganj je razvidna v Tabeli 8 v Prilogi 6, kjer je prikazano, da se bo naložba izvršila v dveh koledarskih letih. Od celotne naložbe bo vlagateljica sama vložila 111.751,64 EUR, v obliki lastnih denarnih sredstev v znesku 61.751,64 EUR in kredita v vrednosti 50.000,00 EUR. Prvo leto naložbe bo potrebno vrniti tudi vstopni davek, ki znaša 49.170,72 EUR.

## **7 FINANČNA ANALIZA IN NALOŽBENI PODATKI**

Vlagateljica mora za razpis za nepovratna sredstva predložiti finančno analizo. Finančna analiza ovrednoti proizvodne zmogljivosti kmetije, strošek dela in druge stroške ter prihodke. V analizi so upoštevani le dohodki iz kmetijskih, gozdarskih in dopolnilnih dejavnosti na kmetijah ne pa drugi viri dohodka. Plače in pokojnine ter drugi nekmetijski dohodki družinskih članov se štejejo med lastna finančna sredstva.

Na turistični kmetiji bodo s poslovanjem začeli v prvi polovici leta 2018, takoj, ko bodo sobe opremljene. Terminko naj bi bili prvi gosti konec februarja, kar bi prineslo le nekaj upada nočitev, saj bi zamudili goste, ki bivajo v januarskem terminu. Teh zadnja leta ni veliko, ker

so bile zime v Bohinju zelo pozne, posledično pa je bil odličen obisk zimskih gostov v mesecu februarju, marcu in aprilu.

Prihodki bodoče turistične kmetije »Pri Cenglet« bodo rezultat glavne in dopolnilne dejavnosti na kmetiji. Cene osnovnih dejavnosti predvidevamo, da se v bodoče ne bodo bistveno spreminjale, kot se niso spreminjale zadnja leta. Storitve dopolnilne dejavnosti (polpenzion, nočitev z zajtrkom) smo dobili na osnovi turističnih kmetij s 4 jabolki. Povprečna cena je 49 EUR. Na podlagi podatkov SURS smo ocenili število nočitev na turističnih kmetijah v gorskih krajih. Glede na vse predpostavke smo izračunali predvidene prihodke, fiksne in variabilne stroške. Vlagateljica predvidi celotne prihodke kmetije za prvih 5 let obratovanj. Podatki o načrtovanem številu gostov, prihodki na osnovni in dopolnilni dejavnosti in stroški dela za prvih 5 let obratovanja so razvidni iz Tabele 9 (Priloga 6), Tabele 10 (Priloga 7), Tabele 11 (Priloga 7) in Tabele 12 (Priloga 7).

### **7.1 Bilanca stanja kmetijskega gospodarstva pred naložbo**

Bilanca stanja kmetijskega gospodarstva ponazarja vrednost vlagateljčinega gospodarstva in prikazuje strukturo sredstev, s katerimi je vrednost dosežena. Zadolženost kmetijskega gospodarstva je enaka 0 %. Bilanca stanja kmetijskega gospodarstva pred naložbo je razvidna v Tabeli 13 v Prilogi 8.

### **7.2 Bilanca stanja kmetijskega gospodarstva po naložbi**

Bilanca stanja kmetijskega gospodarstva po uvedbi dopolnilne dejavnosti iz turizma je razvidna v Tabeli 14 v Prilogi 9. Razlika po dokončani naložbi je vrednost investicije, ki znaša 272.674,00 EUR. Zadolženost kmetijskega gospodarstva po končani naložbi je 22 %.

### **7.3 Bilanca uspeha kmetijskega gospodarstva po uvedbi dopolnilne dejavnosti**

Bilanca uspeha kmetijskega gospodarstva v poslovnem načrtu je izdelana za vsako leto ekonomske dobe projekta za čas trajanja projekta. Prvo leto, ki je prikazano v bilanci, je leto pred naložbo. Prvi dve leti obratovanja turistične kmetije bilanca beleži izgubo zaradi velikega vložka v naložbo. Po zaključeni investiciji pa že beleži dobiček. Bilanca uspeha je razvidna v Tabeli 16 v Prilogi 10.

## **8 ANALIZA DONOSNOSTI IN FINANČNE OCENE**

### **8.1 Metoda vračila naložbenih vlaganj**

Doba vračila investicijskih vlaganj je obdobje, v katerem prosta denarna sredstva pokrijejo investicijske stroške. V tem primeru bo investicija izpeljana v začetku leta 2018 in je doba

vračila do leta 2031, torej v letu 2032 vlagateljica nima več kreditov. Doba investicijskih vlaganj je tako 15 let.

## 8.2 Neto sedanja vrednost

$$NSV = \sum (1 + r)^{-t} - I_0 \quad (1)$$

$$NSV = -13.190,56/(1+0,05)^1 + 27.788,00/(1 + 0,05)^2 + 28.655,40/(1 + 0,05)^3 + \dots + 43.695,17/(1 + 0,05)^{12} + 43.695,17/(1 + 0,05)^{13} + 43.695,17/(1 + 0,05)^{14}$$

$$NSV = 334.171,90 - 269.944,00$$

$$NSV = \mathbf{64.227,92 \text{ EUR}}$$

Neto sedanjo vrednost izračunamo po obrazcu (1), kjer predstavljajo uporabljeni simboli naslednje:

NSV.....neto sedanja vrednost

r.....diskontni faktor

I<sub>0</sub>.....vrednost začetne investicije

t.....število obdobj

## 8.3 Interna stopnja donosnosti

V našem primeru znaša interna stopnja donosa 17,16 %. Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa sta izračunana iz ekonomskega toka naložbe. Podatki so razvidni iz Tabele 16 v Prilogi 11. S tem izračunom vlagateljica oceni razliko, ko se odloča za naložbo, ali pa če naložbe ne bi izpeljala.

# 9 KRITIČNA TVEGANJA

## 9.1 Ocenjena tveganja in problemi

Vlagateljica prepozna naslednja tveganja in probleme pri uvajanju na trg, in sicer:

- upadanje kupne moči gostov in posledično nezanimanje za bivanje na turistični kmetiji;
- povečevanje konkurence kmetij, ki so situirane bližje Bohinjskemu jezeru in reki Savi Bohinjki;
- problematiko s pomočjo pri delu na turistični kmetiji, saj imajo skoraj vsi člani družine še dodatno zaposlitev in bo občasno pomanjkanje delovne moči;
- preoptimistična ocena obiskov gostov v prihodnjih letih (slabo vreme ipd.).

## 9.2 Ukrepi za odpravo tveganj in problemov

Vlagateljica se bo v prihodnje poskušala pripraviti na vse možne problematike in se bo pri zmanjšanju kupne moči pogajala za nižje cene surovin, ki jih bo nabavljala pri zunanjih dobaviteljih, ali pa bo povečala svojo lastno proizvodnjo. Proti konkurenci se bo borila s pridobivanjem novih strank in ohranjanjem odnosov s stalnimi strankami. S svojo družino bo poskušala poiskati določene kompromise, da ne bo trpelo delo na osnovni in dopolnilni dejavnosti. Za slab obisk zaradi vremena bo poiskala še dodatne možnosti znotraj poslopja, kjer bi lahko uredila dodatne prostore za zabavo.

### SKLEP

Poslovni načrt na primeru kmetije »Pri Cenglet« je nastal zaradi želje vlagateljice po razvojni možnosti kmetijskega gospodarstva, ki se trenutno ukvarja s predelavo mleka, prodajo lesa in najemninami. Lega kmetijskega gospodarstva je zaradi svoje lokacije v središču največje vasi v Bohinju (Bohinjska Bistrica) vse bolj »klicala« po dodatnih dejavnostih na kmetiji. V našem primeru – turizmu na kmetiji.

Namen poslovnega načrta je bil, izbrati čim več koristnih informacij, ki bi vlagateljici omogočili presojo, ali je smiselnost rekonstruiranja kmetije v turistično kmetijo ekonomsko upravičeno. S pomočjo izbranih informacij, analiz in podatkov se je vlagateljica odločila, da bo kandidirala na razpisu za nepovratna sredstva in uresničila dolgoletno željo.

Celotna vrednost naložbe bi bila 272.674,00 EUR. Z lastnimi finančnimi sredstvi bi lahko vlagateljica zagotovila 61.751,64 EUR. Kredita bi bilo za 50.000,00 EUR, 111.751,64 EUR pa bi bilo zaprošenih nepovratnih denarnih sredstev. Nepovratna denarna sredstva so za vlagateljico zelo pomembna sredstva, saj je od njih odvisen celoten projekt. Predvsem na začetku naložbe bi zaradi zagotavljanja dokumentacije porabili veliko časa, saj bi potrebovali vsa dovoljenja in zbrano dokumentacijo za začetek projekta, ko bi bil denar na računu, pa bi se vse začelo odvijati hitreje.

## LITERATURA IN VIRI

1. *Kakovost turističnih kmetij označujejo jabolka*. Najdeno 28.julija 2016 na spletnem naslovu [http://www.spodezelja.si/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1157:kakovost-turistinih-kmetij-oznaujejo-jabolka&catid=112:strokovnapriloga&Itemid=621](http://www.spodezelja.si/index.php?option=com_content&view=article&id=1157:kakovost-turistinih-kmetij-oznaujejo-jabolka&catid=112:strokovnapriloga&Itemid=621)
2. Osojnik, M. (2002). *Skrivnosti elektronskega poslovanja*. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
3. *Pogoji za opravljanje dopolnilnih dejavnosti na kmetiji*. Najdeno 28. julija 2016 na spletnem naslovu <http://www.turisticnekmetije.si/pogoji-za-opravljanje-dopolnilne-dejavnosti-na-kmetiji>
4. *Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih*. Najdeno 28. Julija 2016 na spletnem naslovu: <https://uradni-list.si/1/content?id=116763>
5. Potočnik, V. (2005). *Temelji trženja: s primeri iz prakse*. Ljubljana: GV založba.
6. Pravilnik o kategorizaciji nastanitvenih obratov. *Uradni list RS* št. 62/80 in 80/80.
7. Pravilnik o merilu in načinu kategorizacije nastanitvenih obratov in marin. *Uradni list RS* št. 29/97, 51/98, 46/05, 92/06, 109/07 in 80/80 popr.
8. Prihodi in prenočitve turistov po: vrste občin, vrste namestitvenih objektov, države, leto, meritve. V *Statistični urad Republike Slovenije*. Najdeno 28. julija 2016 na spletni strani <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>
9. Turnšek, J. (2002). *Turizem za praktično rabo*. Celovec: Mohorjeva založba.
10. Zakon o gostinstvu. *Uradni list RS* št. 93/07 – UPB in 26/14 ZKme-1B
11. Zakon o kmetijstvu. *Uradni list RS* št. 32/15
12. Žabkar, V. (2005). *Prosojnice pri predmetu Ekonomika turizma v tekočem študijskem letu 2005*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.



## **PRILOGE**



## KAZALO PRILOG

Priloga 1: Anketni vprašalnik.....	1
Priloga 2: Vrsta zemljišča vlagateljice v dejanski rabi pred in po naložbi.....	4
Priloga 3: Mehanizacija in oprema na obstoječem kmetijskem gospodarstvu, zgradbe na obstoječem kmetijskem gospodarstvu .....	5
Priloga 4: SWOT analiza na primeru kmetijskega gospodarstva z dopolnilno dejavnostjo iz turizma, specificiranost delovne sile po PDM na kmetiji pred in po naložbi .....	6
Priloga 5: Predračunska vrednost naložbe v EUR, priznana vrednost naložbe in delež javnega financiranja v EUR.....	7
Priloga 6: Dinamika vlaganj po letih v EUR, načrtovano število gostov, prihodek na osnovni dejavnosti, stroški dela na osnovni in dopolnilni dejavnosti (v EUR) .....	8
Priloga 7: Cene in prihodki za prvih 5 let obratovanja; variabilni stroški za prvih 5 let obratovanja in fiksni stroški za prvih 5 let obratovanja.....	9
Priloga 8: Bilanca stanja pred naložbo .....	10
Priloga 9: Bilanca stanja po naložbi .....	11
Priloga 10: Bilanca uspeha po uvedbi dopolnilne dejavnosti .....	12
Priloga 11: Finančni tok naložbe, ekonomski tok naložbe in ekonomski tok naložbe-kumulativno od leta 2016 do 2032 .....	13



## **PRILOGA 1: Anketni vprašalnik**

Pozdravljeni,

Sem Mojca Šiljar, študentka Visoke poslovne šole na Ekonomski fakulteti. Za zaključno nalogo pripravljam poslovni načrt o uvedbi dopolnilne dejavnosti v kmetijskem gospodarstvu. V ta namen sem pripravila vprašalnik, s katerim bom opravila raziskavo trga, ki mi bo v pomoč pri pripravi zaključne naloge.

Anketa je anonimna in jamčim za popolno tajnost podatkov.

Za odgovore se vam že vnaprej zahvaljujem!

- 1.) Spol
  - a.) Ženska
  - b.) Moški
  
- 2.) Država bivanja: \_\_\_\_\_
  
- 3.) Zakonski status:
  - a.) Poročen
  - b.) V zvezi
  - c.) Samski
  
- 4.) Status
  - a.) Študent
  - b.) V delovnem razmerju
  - c.) Upokojenec
  - d.) Brezposeln
  
- 5.) Stopnja izobrazbe
  - a.) Osnovna šola
  - b.) Srednja šola
  - c.) Višja šola
  - d.) Visoka šola
  - e.) Univerzitetni program
  - f.) Magisterij
  - g.) Doktorat
  
- 6.) Kolikokrat letno se odpravite na počitnice? \_\_\_\_\_
  
- 7.) Koliko dni ostanete na počitnicah? \_\_\_\_\_
  
- 8.) Ali imate svoje počitnice za glavne počitnice, dodatne počitnice? \_\_\_\_\_

9.) Kdaj se odpravite na glavne počitnice?

- a.) Zima
- b.) Pomlad
- c.) Poletje
- d.) Jesen

10.) Kdaj se odpravite na dodatne počitnice?

- a.) Zima
- b.) Pomlad
- c.) Poletje
- d.) Jesen

11.) Kaj vas zanima na počitnicah?

- a.) Zabava
- b.) Kultura
- c.) Zdravje
- d.) narava
- e.) športne aktivnosti
- f.) živali
- d.) kulinarika
- e.) ostalo: \_\_\_\_\_

12.) Kako naredite rezervacijo počitnic?

- a.) Preko Interneta
- b.) Preko telefona
- c.) Preko agencije
- d.) Ostalo:

13.) Kaj vpliva na odločitev za določeno destinacijo?

- a.) cena
- b.) zanimivosti
- c.) kultura
- d.) zabava
- e.) služba
- f.) drugo: \_\_\_\_\_

14.) Ali ste že kdaj bivali na turistični kmetiji?

- a.) Da
- b.) Ne

15.) Ali si želite kdaj obiskati turistično kmetijo?

- a.) Da
- b.) Ne

- c.) Ne vem
- d.) Mogoče

16.) Če bi se odločili za bivanje na turistični kmetiji, v katerem letnem času, bi jo obiskali?

- a.) Zima
- b.) Pomlad
- c.) Poletje
- d.) Jesen

17.) Koliko dni bi ostali na turistični kmetiji? \_\_\_\_\_

18.) Kaj si želite, da bi počeli na turistični kmetiji? \_\_\_\_\_

## PRILOGA 2: Vrsta zemljišča vlagateljice v dejanski rabi pred in po naložbi

Tabela 1: Vrsta zemljišča vlagateljice v dejanski rabi pred in po naložbi

Vrsta zemljišča v dejanski rabi vlagatelja	Pred	naložbo	Po naložbi	Načrtovano stanje
	Ha	a	ha	A
Njive in vrtovi:		41		41
GERK 1100 -- njiva/vrt (vključno z nasadi jabolk)				
Začasni travnik				
GERK 1130				
Travniki:	14	76	14	76
GERK 1300 – trajni travnik				
Bajarski travnik:				
GERK 1321 – bajarski travnik				
Pašniki:				
GERK 1330 – gorski pašniki				
Ekstenzivni sadovnjak:		8		8
GERK 1222 – ekstenzivni sadovnjak				
Plantažni sadovnjaki:				
GERK 1221 – intenzivni sadovnjak				
GERK 1230 – oljčnik				
GERK 1240 – ostali trajni nasadi				
Vinogradi:				
GERK 1211– vinograd				
Trajne rastline na njivskih površinah:				
GERK 1180 – trajne rastline na njivskih površinah ( njive špargljev, artičok in rabarbare)				
Zavarovani prostori za rastlinsko pridelavo:				
GERK 1190 – rastlinjak in ostali zavarovani prostori				
<b>KMETIJSKA ZEMLJIŠČA</b>	<b>14</b>	<b>125</b>	<b>14</b>	<b>125</b>
Proizvodne površine pri pridelavi gob				
Gozd	13,5		13,5	
Gozdne plantaže				
GERK 1420 – plantaže gozdnega drevja				
<b>SKUPAJ ZEMLJIŠČA</b>	<b>28,5</b>	<b>25</b>	<b>28,5</b>	<b>25</b>



**PRILOGA 3: Mehanizacija in oprema na obstoječem kmetijskem gospodarstvu, zgradbe na obstoječem kmetijskem gospodarstvu**

*Tabela 2: Mehanizacija in oprema na obstoječem kmetijskem gospodarstvu*

<b>Stroj, naprava, naziv naprave ali stroja</b>	<b>Kom</b>	<b>Leto nakupa</b>	<b>Zmogljivost stroja (moč, delovna širina)</b>
Traktor Deutz 50	1	1989	50 kW
Traktor Fiat Store 404	1	1984	50 kW
Traktor Same Dorado 70	1	2000	70 kW
Transportna prikolica	1	1998	4 t
Nakladalna prikolica	1	1989	17 m <sup>3</sup>
Plug krajnik	1	1984	Dvobrazdni
Travniška brana	1	1990	5 m <sup>2</sup>
Njivska brana	1	1989	2 m
Cisterna za gnojvko	1	1980	1800 l
Trosilnik gnoja	1	2005	5 t
Obračalnik vrtavkasti	1	1985	4 m
Zgrabljalik vrtavkasti	1	2002	3,4 m
Kosilnica traktorska krožna	1	2005	185 cm
Kosilnica samohodna BCS	1	1980	140 cm
Vitel	1	1982	5 t

*Tabela 3: Zgradbe na obstoječem kmetijskem gospodarstvu*

<b>Zgradbe</b>	<b>Zmogljivost</b>	<b>Enota</b>	<b>Starost</b>
hlev za krave	21 stojišč		1981
silosi- koritasti	30 m <sup>3</sup>		1987
silosi-stolpni	30 m <sup>3</sup>		1981
Senik	500 m <sup>2</sup>		1981
jama za gnojvko in gnojnico	150 m <sup>3</sup>		1981
jama za gnojvko in gnojnico	14 m <sup>3</sup>		1981
skladišče za hlevski gnoj	35 m <sup>3</sup>		2005

**PRILOGA 4: SWOT analiza na primeru kmetijskega gospodarstva z dopolnilno dejavnostjo iz turizma, specifičnost delovne sile po PDM na kmetiji pred in po naložbi**

*Tabela 4: SWOT analiza na primeru kmetijskega gospodarstva z dopolnilno dejavnostjo iz turizma*

<b>Prednosti</b>	<b>Priložnosti</b>
Seznam osnovnih lastnosti, ki dajejo izdelku/storitvi na turistični kmetiji določene prednosti	Katere so poslovne priložnosti za rast in večjo dobičkonosnost v danih okoliščinah
* Dobra lokacija kmetije	* Večje zanimanje gostov za nastanitev na turistični kmetiji
* Dodaten vir zaslужka	* Večje zanimanje gostov za spoznavanje slovenske kuhinarike, degustacije, tradicije.
* Sodelovanje s kmetijsko službo	* Možnost sprejema manjših interesnih skupin
* Delež doma pridelane hrane	* Sprememba trga v ožji in širši okolici
* Priprava hrane na tradicionalen način	* Možnost dodatne zaposlitve za družinske člane
* Majhna obremenjenost površin	
* Vključenost v ukrepe KOP	
* Redno plačevanje mleka	
<b>Slabosti</b>	<b>Nevarnosti</b>
Katera področja delovanja bi morali, glede na potrebe vire še izboljšati	Možni dejavniki, ki neugodno vplivajo na poslovanje v prihodnosti
* Velika odvisnost pridelka od vremena	* Slabši finančni tok zaradi več vloženih sredstev
* Velika odvisnost pridelka od sezone	* Strožja in spreminjajoča se zakonodaja
* Razdrobljenost parcel po dolini	* Prepletanje del v osnovni in dopolnilni dejavnosti
	* Finančna kriza

*Tabela 5: Specifičnost delovne sile po PDM na kmetiji pred in po naložbi*

<b>Oseba</b>	<b>Odnos do nosilca dejavnosti</b>	<b>Letnica rojstva</b>	<b>Status/aktivnost* (1–8)</b>	<b>Dokončana izobrazba</b>	<b>Kmetijski zavarovanec</b>	<b>Število PDM pred naložbo</b>	<b>Načrtovano št. PDM po naložbi</b>
Roza Rumež Šiljar	nosilka	1953	5	Višja kmetijska šola	NE	0,2	0,2
Mojca Šiljar	hčer	1981	6	Srednja ekonomska šola	NE	0,5	1
Alojz Šiljar	svak	1950	8	Visoka šola za metalurgijo	NE	0,5	0,2
Ivan Jagnjić	zet	1981	8	Srednja ekonomska šola	NE	0,5	0,5
Lucija Šiljar	hčer	1990	7	Srednja ekonomska gimnazija	NE	0,2	0,2
Skupaj	/	/	/	/	/	1,9	1,6

**PRILOGA 5: Predračunska vrednost naložbe v EUR, priznana vrednost naložbe in delež javnega financiranja v EUR**

*Tabela 6: Predračunska vrednost naložbe v EUR*

<b>Vrsta del</b>	<b>Vrednost z DDV</b>	<b>Vrednost DDV</b>	<b>Vrednost brez DDV</b>	<b>Opravičeni stroški glede na razpis (vred. brez DDV)</b>	<b>Plan nabave</b>
Gradbeno-obrtniška dela					
* rušitvena dela	/	/		/	/
* zemeljska dela	/	/		/	/
* betonska dela	9.200,00	1.659,02	7.540,98	7.540,98	/
* zidarska dela	3.450,00	622,13	2.827,87	2.874,89	/
* tesarska dela	6.630,00	1.195,57	5.434,43	5.434,43	/
* fasaderska dela	20.667,00	3.726,84	16.940,16	16.940,16	/
* krovška dela	3.800,00	685,07	3.114,78	3.114,75	/
* keramična dela	12.000,00	2.163,94	9.836,07	9.836,07	/
* mizarska dela	19.500,00	3.516,39	15.983,61	15.983,61	/
* parketarska dela	18.000,00	3.245,90	14.754,10	14.754,10	/
* pleskarska dela	10.000,00	1.803,00	8.196,72	9.196,72	/
* ključavničarska dela	2.450,00	441,80	2.008,20	2.008,20	/
* kamnoseška dela	960,00	173,12	786,89	786,89	/
* elektroinštalacijska dela	9.900,00	1.785,24	8.114,75	8.114,75	/
* vodovodno inšt. dela	45.000,01	8.114,76	36.885,25	36.885,25	/
* kanalizacija	8.261,00	1.489,69	6.771,31	6.771,31	/
* zunanja ureditev	15.000,00	2.704,92	12.295,08	12.295,08	/
* notranja oprema	65.000,00	11.721,31	53.278,69	53.278,69	/
* računalniška oprema	2.856,00	515,02	2.340,98	2.340,98	/
* drugi stroški	20.000,00	3.606,56	16.393,44	16.393,44	/
Skupaj:	272.674,00	49.170,72	223.503,28	223.503,28	

*Tabela 7: Priznana vrednost naložbe in delež javnega financiranja v EUR*

<b>Vrsta naložbe</b>	<b>Priznana vrednost</b>	<b>Delež sofinanciranja (v %)</b>	<b>Zaprošena višina</b>
Novogradnja in obnova	150.292,88	50	75.146,44
Oprema	54.164,50	50	27.082,25
Usposabljanje		50	-
Računalniška oprema	2.379,90	50	1.189,95
Ostali splošni stroški	16.666,00	50	8.333,00
Skupaj	223.503,28		111.751,64

**PRILOGA 6: Dinamika vlaganj po letih v EUR, načrtovano število gostov, prihodek na osnovni dejavnosti, stroški dela na osnovni in dopolnilni dejavnosti (v EUR)**

*Tabela 8: Dinamika vlaganj po letih (v EUR)*

		2017	2018
<b>Celotna vrednost naložbe (z DDV)</b>	272.674,00	50.000,00	222.674,00
<b>Lastna udeležba:</b>			
lastna finančna sredstva – gotovina	61.751,64	61.751,64	
lastna finančna sredstva – drugo			
<b>Kredit</b>	50.000,00	50.000,00	
vračilo vstopnega DDV	49.170,72	10.000	39.170,72
<b>Nepovratna sredstva</b>	111.751,64	18.095,61	93.656,03
akontacija dohodnine	0	0	0
Izplačilo	111.751,64	18.095,61	93.656,03

*Tabela 9: Načrtovano število gostov, prihodek na osnovni dejavnosti, stroški dela na osnovni in dopolnilni dejavnosti (v EUR)*

Načrt. prih na dop. dej.	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto
Nočitev z zajtrkom	12.320,00	12.936,00	13.582,80	15744,67	16.636,90
Polpenzion	25.750,00	25.872,00	27.165,60	31.689,33	33.273,81
<b>Σ</b>	<b>36.960,00</b>	<b>38.808,00</b>	<b>40.748,40</b>	<b>47.534,00</b>	<b>49.910,71</b>
Načrt. prih na osn. dej.	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto
Pridelava mleka	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Najemnine	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Prodaja lesa	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
<b>Σ</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>
Spl. stroški na dop. dejavnosti	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto
<b>Σ</b>	<b>5.039,00</b>	<b>5.079,16</b>	<b>6.152,16</b>	<b>6.574,26</b>	<b>6.752,47</b>
Sploš. stroški na osn. dej.	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto
<b>Σ</b>	<b>3.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>3.000,00</b>
Stroški dela	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto
Kmetijska dejavnost	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Turistična dejavnost	12.980,00	12.980,00	12.980,00	12.980,00	12.980,00
<b>Σ</b>	<b>16.980,00</b>	<b>16.980,00</b>	<b>16.980,00</b>	<b>16.980,00</b>	<b>16.980,00</b>

**PRILOGA 7: Cene in prihodki za prvih 5 let obratovanja; variabilni stroški za prvih 5 let obratovanja in fiksni stroški za prvih 5 let obratovanja**

*Tabela 10: Cene in prihodki za prvih 5 let obratovanja ( v EUR)*

	<b>cena na enoto v EUR</b>	<b>1 leto</b>	<b>2 leto</b>	<b>3 leto</b>	<b>4 leto</b>	<b>5 leto</b>
Sobe	22	36.960,00	38.808,00	40.748,40	47.534,00	49.910,71
Predelava mleka	0.5	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Predelava lesa	3	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Najemnine	1	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
<b>SKUPAJ</b>		<b>60.960,00</b>	<b>62.808,00</b>	<b>64.748,40</b>	<b>71.534,00</b>	<b>73.940,71</b>

*Tabela 11: Variabilni stroški za prvih 5 let obratovanja ( v EUR)*

	<b>1. leto</b>	<b>2. leto</b>	<b>3. leto</b>	<b>4. leto</b>	<b>5. leto</b>
Sobe	1.439,00	1.404,16	2.373,41	2.606,57	2.586,40
Elektrika	1.600,00	1.680,00	1.684,00	1.768,20	1.856,61
Komunala	1.500,00	1.575,00	1.653,75	1.736,44	1.823,26
Ostali variabilni stroški	500,00	420,00	441,00	463,05	486,20
Stroški osnovne dejavnosti	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>8.039,00</b>	<b>8.079,16</b>	<b>9.152,16</b>	<b>9.574,26</b>	<b>9.752,47</b>

*Tabela 12: Fiksni stroški za prvih 5 let obratovanja ( v EUR)*

	<b>1 leto</b>	<b>2 leto</b>	<b>3 leto</b>	<b>4 leto</b>	<b>5 leto</b>
Telekomunikacije	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00
Zavarovanje	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00
Rač. Servis	410,00	410,00	410,00	410,00	410,00
Amortizacija	3.132,12	3.132,12	3.132,12	3.132,12	3.132,12
Plačilo kredita	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72
Oglaševanje	310,00	310,00	310,00	310,00	310,00
Spletna stran	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Stroški dela	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00
<b>SKUPAJ:</b>	<b>26.940,84</b>	<b>26.940,84</b>	<b>26.940,84</b>	<b>26.940,84</b>	<b>26.940,84</b>

## PRILOGA 8: Bilanca stanja pred naložbo

Tabela 13: Bilanca stanja pred naložbo

Sredstva	Vrednost v EUR	Obveznosti do virov sredstev	
<b>Stalna sredstva</b> <b>945.000,00</b>		Dolgoročne obveznosti	
Neopredmetena dolgoročna sredstva		– najeti krediti in posojila	
– patenti, licence, blagovne znamke	0,00	Kratkoročne obveznosti	
Opredmetena osnovna sredstva		– najeti krediti in posojila	
– zemljišča	400.000,00	Obveznosti do dobaviteljev	
– zgradbe	170.000,00		
– stroji in oprema	150.000,00		
– večletni nasadi	200.000,00		
– osnovna čreda	15.000,00		
– naložbe			
Dolgoročne finančne naložbe		Lastni kapital	945.000,00
– delnice in deleži			
– dana posojila, depoziti			
<b>Gibljava sredstva</b> <b>10.000,00</b>			
Zaloge:			
– zaloge materialov	3.000,00		
– zaloge pridelkov			
– nedokončana			
– proizvodnja			
Terjatve do kupcev	0,00		
Denarna sredstva	7.000,00		
<b>SKUPAJ:</b>	<b>945.000,00</b>		<b>945.000,00</b>

## PRILOGA 9: Bilanca stanja po naložbi

Tabela 14: Bilanca stanja po naložbi

Sredstva	Vrednost v EUR	Obveznosti do virov sredstev	
<b>Stalna sredstva</b> <b>1.207,674</b>		Dolgoročne obveznosti	
Neopredmetena dolgoročna sredstva		– najeti krediti in posojila	50.000,00
– patenti, licence, blagovne znamke	0,00	Kratkoročne obveznosti	
Opredmetena osnovna sredstva		– najeti krediti in posojila	
– zemljišča	400.000,00	Obveznosti do dobaviteljev	
– zgradbe	170.000,00		
– stroji, oprema	150.000,00		
– večletni nasadi	200.000,00		
– osnovna čreda	15.000,00		
– naložbe	272.674,00		
Dolgoročne finančne naložbe		Lastni kapital	1.157,674
– delnice in deleži			
– dana posojila, depoziti			
<b>Gibljava sredstva</b>	<b>10.000,00</b>		
Zaloge:			
– zaloge materialov	3.000,00		
– zaloge pridelkov			
– nedokončana proizvodnja			
Terjatve do kupcev	0,00		
Denarna sredstva	7.000,00		
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1.217,674</b>		<b>1.217,674</b>

**PRILOGA 10: Bilanca uspeha po uvedbi dopolnilne dejavnosti***Tabela 15: Bilanca uspeha po uvedbi dopolnilne dejavnosti*

Leto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Letno pokritje	24.000,00	24.000,00	60.960,00	62.808,00	64.748,40	71.534,00	73.940,71	73.940,71
Ostali prihodki								
Amortizacija			3.132,12	3.132,12	3.132,12	3.132,12	3.132,12	3.132,12
Strošek dela	8.270,00	8.270,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00
Davki in prispevki								
Splošni stroški	3.000,00	3.000,00	17.999,84	18.040,00	19.113,00	19.535,10	19.533,31	19.533,31
Ostali odhodki		13.888,72	43.059,44	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72
Dobiček ali izguba	12.730,00	-1.158,72	-20.211,40	20.767,16	21.634,56	27.998,06	30.406,56	30.406,56
Dohodek	21.000,00	-1.158,72	-3.231,40	37.747,16	38.614,56	44.978,06	47.386,56	47.386,6
Leto	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Letno pokritje	73.940,71	73.940,71	73.940,71	73.940,71	73.940,71	73.940,71	73.940,71	73.940,71
Ostali prihodki								
Amortizacija	3.132,12	3.132,12	3.132,12	3.132,12	3.132,12	3.132,12	3.132,12	3.132,12
Strošek dela	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00
Davki in prispevki								
Splošni stroški	19.533,31	19.533,31	19.533,31	19.533,31	19.533,31	19.533,31	19.533,31	19.533,31
Ostali odhodki	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72
Dobiček ali izguba	30.406,56	30.406,56	30.406,56	30.406,56	30.406,56	30.406,56	30.406,56	30.406,56
Dohodek	47.386,56	47.386,56	47.386,56	47.386,56	47.386,56	47.386,56	47.386,56	47.386,56



**PRILOGA 11: Finančni tok naložbe, ekonomski tok naložbe in ekonomski tok naložbe  
- komulativno od leta 2016 do 2032**

*Tabela 16: Finančni tok naložbe, ekonomski tok naložbe in ekonomski tok naložbe-  
komulativno od leta 2016 do 2032*

<b>Pritoki/ leto</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018 (1)</b>	<b>2019 (2)</b>	<b>2020 (3)</b>	<b>2021 (4)</b>	<b>2022 (5)</b>	<b>2023 (6)</b>
a. Letno pokritje	24.000,00	24.000,00	60.960,00	62.808,00	64.748,40	71.534,00	73.940,71	73.940,71
b. Ostali prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c. Viri finance. Naložbe lastna denarna sredstva	0,00	61.751,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nepovratna sredstva	0,00	18.095,61	93.656,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Najeti krediti	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d. Ostanek vred. Naložbe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODTOKI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e. Investicijska vlaganja		272.674,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Strošek dela	8.270,00	8.270,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00
g. Splošni stroški	3.000,00	3.000,00	17.999,84	18.040,00	19.113,00	19.535,10	19.533,31	19.533,31
h. Davki in prispevki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i. Ostali odhodki	0,00	10.000,00	39.170,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j. Obveznosti do virov financiranja	0,00	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72
Finančni tok kmetije	35.270,00	- 143.985,47	76.576,75	23.899,28	24.766,68	31.130,18	33.533,68	33.538,68
Ekonomski tok investicije	0,00	- 269.944,00	-13.190,56	27.788,00	28.655,40	35.018,90	37.427,40	37.427,40
Ekonom.tok komulativno	0,00	- 269.944,00	- 283.134,56	- 255.346,56	- 226.691,16	- 191.672,26	- 154.244,86	- 116.817,46
<b>PRITOKI/ LETO</b>	<b>2024(7)</b>	<b>2025 (8)</b>	<b>2026 (9)</b>	<b>2027 (10)</b>	<b>2028 (11)</b>	<b>2029(12)</b>	<b>2030(13)</b>	<b>2031(14)</b>
a. Letno pokritje	80.208,48	80.208,48	80.208,48	80.208,48	80.208,48	80.208,48	80.208,48	80.208,48
b. Ostali prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c. Viri finance. Naložbe lastna denarna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nepovratna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Najeti krediti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d. Ostanek vred. Naložbe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODTOKI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e. Investicijska vlaganja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f. Strošek dela	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00	16.980,00
g. Splošni stroški	19.533,31	19.533,31	19.533,31	19.533,31	19.533,31	19.533,31	19.533,31	19.533,31
h. Davki in prispevki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i. Ostali odhodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j. Obveznosti do virov financiranja	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72	3.888,72
Finančni tok kmetije	39.806,45	39.806,45	39.806,45	39.806,45	39.806,45	39.806,45	39.806,45	39.806,45
Ekonomski tok investicije	43.695,17	43.695,17	43.695,17	43.695,17	43.695,17	43.695,17	43.695,17	43.695,17
Ekonom.tok komulativno	-73.122,29	-29.427,12	14.268,05	57.963,22	101.658,39	145.353,56	189.048,73	232.743,90