

PRODEJ RODINNÉ FARMY

Z rodinných důvodů jsme nuceni prodat naši kozí farmu (Pavlína Jirsová - Kozí farma Skryje).

Jedná se o rodinnou farmu s počtem cca 90 kusů koz, se zavedenou výrobou čerstvých kozích výrobků, ale i zrajících sýrů jako je Feta a Crottin. Poptávka po našich výrobcích vysoce převyšuje naši nabídku, jejich prodej probíhá jak přímo na farmě, tak v Paze a jejím okolí. Každý týden v sobotu prodáváme v Praze na farmářském trhu Náplavka.

Farma se nachází v obci Skryje, na pomezí okresů Rakovník, Beroun a Rokycany, v krásném a turisticky velmi zajímavém prostředí Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko. Vzdálenost do Prahy je přibližně 50 minut jízdy autem (Skryje - Žebrák - D5 do Prahy). Bližší informace (rodinný dům, stáj, pozemky, louky, výroba) jsou uvedeny níže.

Rádi bychom, aby nový majitel farmy pokračoval v budování dobrého jména naší farmy a dál rozvíjel její činnost (agroturistika, výroba masných výrobků, tradiční pečení chleba, atd.). Jsme připraveni předat naše kompletní znalosti jak z oblasti chovu koz, tak zejména technologie výroby a v budoucnu být k dispozici při řešení případných otázek, či nejasností.

1. TECHNICKÁ SPECIFIKACE BUDOV A TECHNOLOGIÍ

Sítě:

- nová podzemní přípojka elektřiny (220/380) přivedena k vjezdu do areálu se třemi samostatnými rozvaděči (RD, stáj, rezerva pro stav.pozemek)
- voda z nového vrtu cca 50m s parametry kojenecké vody ve více než dostatečném množství.
- voda ze stávající cca 15m hluboké studny, používané pro stáj, opět s bezproblémovou vydatností.
- odpady řešeny jímkami k vyvážení (v obci není kanalizace, vývoz je realizován obcí). Jímka RD má kapacitu 6m³, jímka stáje cca 70m³.

Nově na základě jednání obce s příslušným vodohospodářským orgánem se nabízí možnost získat povolení a instalovat ČOV.

Rodinný dům:

- zastavěná plocha 95m²
- okolní pozemek 1.962m²

Novostavba RD zkolaudována v roce 2010. Výstavba probíhala v letech 2008 - 2010, dům je celkově podsklepen, následuje přízemí, obytné podkroví a zateplená půda. Cílem bylo postavit dům v duchu tradiční vesnické architektury, okna a dveře jsou dřevěné, fasáda je zdobená klasickými šambránami z omítkoviny. Dům není opatřen nátěrem.

Při stavbě bylo počítáno s případnou výstavbou druhého křídla domu, k tomuto účelu byly vyvedeny příslušné sítě.

Základy:

celoplošná železobetonová deska o síle 30cm.

Sklep:

ztracené bednění z betonových tvárnic (tl.30cm) s železobetonovou výplní, stropní panely Heluz. Hydroizolace vysoké kvality od Sika - Sikaplan 2mm, 2x geotextilie + vnější obklad extrud. polystyrenem o síle 70 mm.

Ve sklepe umístěn celý provoz sýrárny - vlastní sýrárna (26,2m²), sklad obalových materiálů a forem (13,3m²), 2x chladicí box (3,15 + 1,96m²). Výška stropů v celém sklepe je 2,35m.

Dále pak sklad pro tuhá paliva s kotelnou (kotel na tuhá paliva + elektrokotel), kombinovaný bojler 150/300 l teplé vody. Oba zdroje tepla, bojler a rozvody vody k topení jsou řízeny programovatelnou regulací Siemens. Ve sklepe je rovněž řešen přívod vody z vrtu, vodárna s frekvenčním měničem a rozvod pitné vody.

V obvodovém plášti sklepa jsou zabudovány tři světlíky (anglické dvorky).

Celý vnější obvod sklepa je obehnán šterkovou drenáží ve vaku z geotextilie, se dvěma řadami drenáží, zaústěnými do 3m hluboké drenážní jímky s přirozeným i nuceným (ponorné čerpadlo) odtokem, zejména v případě přívalových dešťů. Na drenážní systém jsou napojeny i dva svody ze střechy.

Přízemí:

Obvodové zdivo tvoří keramické, tepelně izolační tvárnice Heluz STI (tl.40 cm), stropní panely Heluz.

Vnější omítka jádrová tepelně izolační Heluz 7 cm, vnitřní jádrová (vápenopísková).

Podlaha vytápěná systémem Rehau s pomocnými radiátory ve vstupu a v koupelně. Krytina - keramická rustikální dlažba.

Přízemí je tvořeno vstupní místností (7,5m²), malou středovou halou (4.2m²) se schodištěm, pokojem pro hosty (11.5m²), koupelnou s přípravou pro saunu a velkou obytnou místností s kuchyní (37m²). Uprostřed jsou umístěna stylová kachlová kamna s možností vaření, pečení, sušení a samozřejmě alternativního vytápění domu zejména v obdobích podzimu a časného jara.

Místnost koupelny není dosud obložena a vybavena zařizovacími předměty. Stejně tak místnost sauny. Koupelna má vlastní vchod, vedle něj je umístěn do země zapuštěný, dosud neobložený ochlazovací bazének pro saunu.

Obytné podkroví:

Obvodové zdivo do výše 115 cm + štíty tvoří keramické, tepelně izolační tvárnice Heluz STI, vnější omítka jádrová tepelně izolační Heluz 7 cm, vnitřní jádrová (vápenopísková).

Střecha sedlová se čtyřmi sedlovými vikýři, krytina keramická pálená režná Falcovka (Tondach). Izolace sestává z hydroizolace, minerální vaty a parotěsné folie. Krový dřevěné trámové včetně stropu.

Vnitřní obšívku šikmých stěn a stropu tvoří protipožární sádrokarton, opatřený sádrovou natahovanou omítkou.

Podkroví tvoří ložnice se šatnou (23,7m²), koupelna (6,3m²) a dva pokoje (18,5m² každý). Ke vstupu na půdu slouží výsuvné schůdky, zapuštěné do stropu.

Půda:

Shodně s obytným podkrovím zateplená půda se sádkartonovou obšívku bez finální úpravy. Zamýšleno jako další příležitostný obytný prostor. Elektrorozvody hotovy. Podlaha zateplená minerální vatou, krytinu tvoří OSB desky.

Vedlejší stavební pozemek:

- celková plocha 2.057m²

Jedná se o samostatný stavební pozemek s možností výstavby rodinného domu, penzionu nebo areálu se zemědělskou tematikou pro návštěvníky farmy.

K dispozici vlastní přívod 220/380V.

Stáj:

budova 342m²

okolní pozemek - 1.594m²

zatravněný výběh 1 - 11.871m²

zatravněný výběh 2 (pronájem) - 16.718m²

Budova stáje byla postavena v polovině 50. let minulého století jako teletník. Je částečně podsklepena (cca 45m²), sklep je velmi vhodný k uskladnění šťavnatých krmiv jako je řepa, brambory, mrkev, atd. Krovky jsou vysoké, z modřínu, ve výborném stavu, půda slouží k uskladnění sena a obilí. Základy a zdivo budovy bez prasklin a trhlin, rovněž tak v případě stropů.

V pravém křídle, budovy vznikla hlavní stáj pro dojně kozy (cca 50 kusů). Proběhla zde kompletní rekonstrukce včetně nových podlah, kanalizace a rozvodů vody a elektro. Byla vybudována dojírna pro 8 kusů koz a navazující mléčnice.

V levé část budovy byly původní keramické podlahy vyspraveny, je zde umístěna menší stáj pro dojně kozy (cca 25 kusů) a další menší stáje pro odchovy, karanténu, apod.

Na budovu stáje navazuje zatravněný výběh o celkové výměře 30.180 m² (viz výše). Okolní pozemek a výběh 1, které jsou ve vlastnictví farmy, jsou oploceny stabilním a kvalitním oplocením novozélandského typu, výběh 2, který je v pronájmu, je oplocen mobilním síťovým oplocením.

V centrální části budovy je umístěna vybavená výrobní masných výrobků s chladícím boxem (2,4 m²). Slouží zejména k výrobě velmi žádaných kozích klobás.

S ní pak sousedí stylový obchod, kde probíhá prodej faremních výrobků "ze dvora".

Všechna okna jsou nová, plastová.

2 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

Vlastní půda (louky):

výměra 43.461m²

Pronájem půdy:

Obec Skryje: 41.685m²

Soukromí vlastníci (2): 119.503m²

V obou případech se jedná o seriózní a perspektivní smlouvy na dobu neurčitou.

Začlenění vlastní i pronajaté půdy do LPIS:

Standardní orná půda (R): 1,12 ha

Travní porost na orné půdě (G): 9,41 ha

Trvalý travní porost (T): 9,93 ha

Celkem v LPIS: 20,46 ha

3. STÁDO

Stádo tvoří převážně plemenná zvířata plemene Bílá koza krátkosrstá v celkovém počtu cca 90 kusů. Z toho dojníc cca 70, zbytek tvoří dorost k zajištění vlastního obratu stáda a plemenní kozli.

V roce 2015 jsme pořídili i základ nového stáda Burských koz pro masnou produkci.

Cílem naší činnosti je nabízet zákazníkům velmi kvalitní produkty, kterých je na našem trhu stále nedostatek. Od toho se odvíjí veškeré naše konání. Kozy chováme v prostorné, dobře provzdušněné a prosvětlené stáji s důrazem na dobrou zootechnickou péči, čistotu ustájení, bez stresových faktorů. Mají neustále k dispozici dva velké zatravněné výběhy. Paseme je i volně na přilehlých loukách s pomocí pasteveckého psa plemene Border kolie.

Kozy dostávají velmi kvalitní luční seno a senáž z luk nad řekou Berounkou, dále obilí a okopaniny nakoupené od sousedních sedláků a v období laktace na míru sestavenou a vyváženou směs vložek a minerálů. Mají pravidelný veterinární dohled, každý rok provádíme krevní zdravotní zkoušky.

Z hlediska mléčné užitkovosti je stádo od počátku zahrnuto v kontrole užitkovosti, kde dosahuje výborných výsledků.

4. VÝROBA MLÉČNÝCH VÝROBKŮ**Dojírna a mléčnice:**

Interiér obou oddělených prostorů je nově zbudován včetně všech rozvodů, obkladů a dlažby.

Dojírna má stání s úpony hlav pro 8 koz s centrálním rozvodem podtlaku. Dojení je konvové. Přejít na centrální dojení není problém.

V navazující mléčnici jsou umístěny dva chladicí tanky na mléko, každý o obsahu 150l.

Množství nadojeného mléka za sezónu (cca březen - listopad) se pohybuje v průměru kolem 25.000l.

Sýrárna:

Celý provoz sýrárny - vlastní sýrárna, sklad obalových materiálů a forem, 2x chladicí box je umístěn v souladu s doporučením směrnice EU do sklepních prostor našeho rodinného domu. Vzdálenost od mléčnice je cca 30m. Jednotlivé plochy místností a výška stropů jsou uvedeny výše a jsou více než dostatečné.

Prostor vlastní sýrárny je klimatizován, vybaven rekuperací vzduchu a desinfekcí vzduchu pomocí

germicidní lampy. Podlaha je spádovaná do centrálního kanálku s tlakovou kanalizací. Keramické obklady stěn a podlahy jsou spárovány epoxidovou spárovací hmotou, odolávající desinfekčním prostředkům. Vybavení odpovídá současné výrobě, vzhledem k dostatečnému prostoru jej lze kdykoliv rozšířit a zvýšit tím výrobu.

Sortiment vyráběných mléčných výrobků:

Čerstvý kozí sýr přírodní a bylinkový
Kozí sýr typu Feta
Kozí plísňový sýr typu francouzského sýru Crottin
Kozí tvaroh
Kozí Jogurt
Kozí kefir
Kozí mléko pasterované
Kozí syrovátka

S výjimkou Fety probíhá sezónně ve stejném sortimentu i výroba z kravského mléka.

Odbyt:

"Prodej ze dvora" probíhá ve vlastním, stylovém obchodě, který je umístěn v centrální části budovy stáje.

Každou sobotu pak prodáváme v Praze na farmářském tržišti Náplavka.

Zboží dodáváme každý týden do obchodů v Rakovníku, Berouně, v Praze a jeho okolí.

Obecně platí, že poptávka po našich výrobcích převyšuje naši nabídku, čehož si vážíme.

Získaná ocenění:

- Zemědělský hospodář Středočeského kraje roku 2016 od Středočeského kraje
- 1. místo za Kozí sýr typu Feta na Národní soutěži malých výrobců sýra Mikulov 2015
- 1. místo za sýr Skryjský chlupáček, zrající sýr s plísní z kozího mléka, na Národní soutěži malých výrobců sýra Mikulov 2016
- 2. místo za sýr Skryjský chlupáč, zrající sýr s plísní z kravského mléka, na Národní soutěži malých výrobců sýra Mikulov 2016
- 2. místo za sýr Čerstvý kozí sýr přírodní na Národní soutěži malých výrobců sýra Mikulov 2016

5. VÝROBA MASNÝCH VÝROBKŮ

S cílem rozšířit výrobu a využít možnosti vlastní výroby masa byla v roce 2017 v centrální části objektu stáje vybudována bourárna a výrobní klobás. Je vybavena prostorným chladícím boxem, průmyslovým robotem k míchání a mletí masa, plničkou klobás a ostatním nutným vybavením.

Dosud slouží k příležitostné výrobě, vzhledem ke značné poptávce by bylo vhodné ji podstatně rozšířit.

6. POTENCIÁL DALŠÍHO ROZVOJE A RŮSTU

Jak již výše uvádíme, farma se nachází uprostřed výjimečně zajímavé lokality. Jednak je to krása a čistota okolní krajiny CHKO Křivoklátsko, která nabízí široké spektrum možností trávení volného času a jednak je to velmi dobrá dostupnost pro obyvatele velkých měst jako je Praha, Plzeň nebo Kladno. To z této oblasti činí velmi perspektivní místo k rozvoji turistických služeb, zejména

v oblasti ubytovacích kapacit, kterých je tu obecně nedostatek. Z tohoto důvodu vznikl před léty i náš původní záměr vybudovat zde penzion s chovem koní. Vzhledem k začínající ekonomické krizi kolem roku 2007 jsme tento záměr přehodnotili a vybudovali farmu s nevšední produkcí výrobků, na jejichž odbytu se podobné ekonomické výkyvy podílejí jen velmi okrajově. Myšlenka malého penzionu je však stále aktuální a k její realizaci jsou vytvořeny podmínky jak z hlediska pozemku, tak i sítí.

Alternativou k penzionu je zpracovaný projekt "Veselá louka"- multifunkčního areálu se zemědělskou tematikou, který měl vzniknout pro návštěvníky farmy, školy, školky, apod.

Uvažovaná výstavba tradiční pece a víkendové pečení kváskového chleba a koláčů je další záměr jak rozšířit naši činnost a využít velkého množství návštěvníků naší farmy a potažmo jejího okolí.

Rovněž je možné a přímo se nabízí rozšířit služby faremního obchodu o další doplňkový prodej.

7. SKRYJE A OKOLÍ

Výjimečnost obce Skryje a jejího okolí jsme zdokumentovali záběry z dronu a fotografiemi.

Slovy pouze heslovitě:

- Okolní hluboké lesy vybízí k nevšedním toulkám v jakémkoliv ročním období.
- Řeka Berounka v těsné blízkosti pod obcí láká ke koupání, stejně tak i vodáky a rybáře.
- Skryjský jez na Berounce s krásným říčním jezerem k plavání (cca 1,5 km).
- Skryjská jezírka s vodopádem na Zbirožském potoce (cca 3 km).
- Muzeum a památník paleontologa Joachima Barranda, naučná stezka mapující nálezy zkamenělin pravěkých trilobitů v okolí obce.
- Zřícenina hradu Týřov, magického místa na skále nad řekou Berounekou (cca 5 km).
- Objekt Kouřimecké Rybárny z filmu na motivy Oty Pavla Zlatí úhoři, Smrt krásných srnců (cca 6 km).
- Hostinec "U rozvědčíka" (9 km).
- Hrad Křivoklát (16 km).