

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Diplomová práce



Efektivnost investice výstavbového projektu

Příloha č. 3 Dotazníkové šetření

VZOR DOTAZNÍKU

Číslo respondenta:

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

- a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?
- b) Jaká je průměrná délka projektu?
- c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)?
- d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?
- e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?
- f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?
- g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?
- h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

Datum:

Číslo respondenta: 1

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

- a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

Podle dostupných pozemků, které se aktuálně nabízejí za přijatelnou cenu. Spíše vybíráme problematická místa za zajímavé ceny a soustředíme se na Prahu a Středočeský kraj.

- b) Jaká je průměrná délka projektu?

4-5let.

- c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)?

My zpracováváme jen PD a prodáváme hotové projekty stavebním firmám. Poměrově je to 70/30.

- d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

Když nedáme finance sami dohromady tak potom vstupujeme do projektu s dalším investorem 50/50.

- e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

Ztráty jsou pouze výjimečně, ale když už jsou tak v jednotkách milionu korun. Cca 15 %

- f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Cena projekčních prací, stavebních nákladů a tržní ceny na výstupu.

- g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

30-50 %

- h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

Někdy i přes 100 %, ale standardně mezi 40-50 %.

Datum: 02/2021

Číslo respondenta: 2

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

Podle zkušeností a doporučení. Většinou se soustředíme na krajská města, je-li však zajímavý pozemek i v menších městech tak investujeme i tam.

b) Jaká je průměrná délka projektu?

3-5 let.

c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)?

90/10.

d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

Nevstupujeme, realizujeme pouze projekty, na které máme vlastní kapitál

e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

10 %.

f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Místo a čas.

g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

20-30 %.

h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

20-30 %.

Datum: 02/2021

Číslo respondenta: 3

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

Podle aktuální nabídky trhu a doporučení. Soustředíme se na menší města kde jsou sice tržní ceny nemovitostí nižší, Ale díky znalosti místního trhu a dodavatelů dokážeme ceny projektů snížit i o desítky procent.

b) Jaká je průměrná délka projektu?

4-8 let.

c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)

70/30.

d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

Pokud se délka projektu předpokládá na více než 3 roky tak vstupujeme s investorem 50/50.

e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

15 %.

f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Místo a čas.

g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

15-30 %.

h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

20-30 %.

Datum: 02/2021

Číslo respondenta: 4

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

Podle nabídky trhu, na aukčních portálech nebo přes exekutorské firmy zprostředkovávající prodej zabavených nemovitostí. Lokality vybíráme dle dostupnosti, ale preferujeme větší města a obce.

b) Jaká je průměrná délka projektu?

3-6 let.

c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)?

60/40.

d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

Do většiny projektů vstupujeme s dalším investorem v poměru 50/50. Jen zřídka vstupujeme do projektu s bankou.

e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

20 %.

f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Rentabilita vlastní kapitálu a index ziskovosti.

g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

20-40 %.

h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

25-35 %.

Datum: 02/2021

Číslo respondenta: 5

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

*Vybíráme si primárně problematická místa, které jsou za nižší ceny.
Soustředíme se na města a obce nacházející se do vzdálenosti 30km od
krajských měst.*

b) Jaká je průměrná délka projektu?

3-8 let.

c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)?

60/40.

d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

*Pokud je předpokládaná délka projektu více než 5 let a náklady projektu
přesahují 100 mil. Kč stupujeme s investorem 50/50.*

e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

30 %.

f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Index ziskovosti a dobu návratnosti investice.

g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

30-50 %.

h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

40-50 %.

Datum: 02/2021

Číslo respondenta: 6

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

Podle aktuální nabídky trhu, Soustředíme se hlavně na větší objekty určené k rekonstrukci ve větších krajských městech.

b) Jaká je průměrná délka projektu?

2-10 let.

c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)?

50/50.

d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

Do většiny projektů vstupujeme s bankovním úvěrem, abychom měli dostatek vlastního kapitálu na další projekty. V některých případech jsme schopni zajistit bankovní úvěr ve výši 100% hodnoty projektu, výjimečně i 110 %.

e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

30 %.

f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Nejdůležitějším kritériem pro nás je současná hodnota nemovitosti a samozřejmě zisk z projektu.

g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

30-50 %.

h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

40 %.

Datum: 02/2021

Číslo respondenta: 7

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

- a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

Zájmovou lokalitu si vybíráme podle nabídek realitních kanceláří, které nám posílají nabídky ještě před zveřejněním na jejich serverech. Soustředíme se na Severní Čechy a Středočeský kraj.

- b) Jaká je průměrná délka projektu?

2-5 let.

- c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)?

80/20.

- d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

V případě, že realizovaný projekt ihned prodáme tak projekt financujeme celý z vlastních zdrojů. Pokud realizovaný projekt následně pronajímáme, vstupujeme do projektu s dalším investorem nebo bankou 30/70.

- e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

15 %.

- f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Index ziskovosti, rentabilita vlastního kapitálu doba návratnosti investice.

- g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

20-30 %.

- h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

25-35 %.

Datum: 02/2021

Číslo respondenta: 8

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

Podle dostupných pozemků, dále komunikujeme s exekutorskými firmami, které nám nabízejí zabavené nemovitosti. Dříve jsme se soustředili pouze na Prahu a Středočeský kraj, dnes si vybíráme i menší krajská města.

b) Jaká je průměrná délka projektu?

3-8 let.

c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)?

80/20.

d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

Do projektu vždy vstupujeme s dalšími investory. My zpracováváme přípravu projektu a PD a další investoři mají na starost realizaci stavby. Do projektu vstupujeme 30/70.

e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

10 %.

f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Rentabilita vlastního kapitálu a doba návratnosti investice.

g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

20-30 %.

h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

25-35 %.

Datum: 02/2021

Číslo respondenta: 9

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

Podle nabídky trhu a zkušeností. Vybíráme menší obce a města, kde se soustředíme na výkup zemědělských pozemků. Díky dobré znalosti lokality, trhu jsme schopni se projekt zrealizovat i o 30 % levněji oproti směrným cenám.

b) Jaká je průměrná délka projektu?

5-8 let.

c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)?

70/30.

d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

Do projektu vstupujeme vždy s našimi dvěma investory, kteří jsou firmy realizující projekt. Poměr vloženého kapitálu se odvíjí projekt od projektu.

e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

10 %.

f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Doba návratnosti investice a výše zisků.

g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

20-30 %.

h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

30-35 %.

Datum: 02/2021

Číslo respondenta: 10

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

Podle aktuální nabídky trhu nebo v případě zajímavé lokality jednáme přímo s majitelem o potenciální koupi pozemku. Soustředíme se výhradně na Prahu a Středočeský kraj.

b) Jaká je průměrná délka projektu?

3-7 let.

c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)?

60/40.

d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

Většinou do projektu vstupujeme s investorem v poměru 30/70

e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

15 %.

f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Rozdíl cen stavebních nákladů a prodejních cen nemovitostí.

g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

20-40 %.

h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

30-50 %.

Datum: 02/2021

Číslo respondenta: 11

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

Podle nabídky realitních kanceláří a doporučení. Soustředíme se na menší města v okruhu 20 km od větších krajských měst.

b) Jaká je průměrná délka projektu?

2-5 let.

c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)?

70/30.

d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

Při realizaci staveb v menších městech vstupujeme do projektu s naším investorem, kterým jsou stavební a projekční firmy. Díky tomuto jsme schopni snížit celkové stavební náklady. Většinou vstupujeme do projektu s dalšími dvěma investory my vkládáme 40% potřebného kapitálu a zbytek se dělí mezi další dva investory 30/30.

e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

20 %.

f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Rentabilita vlastního kapitálu, doba návratnosti investice.

g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

20-40 %.

h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

25-35 %.

Datum: 02/2021

Číslo respondenta: 12

DOTAZNÍK – Efektivnost investice výstavbových projektů

a) Jak si vybíráte zájmovou lokalitu? A na které lokality se soustředíte?

Podle doporučení, nejčastěji však dostáváme neveřejné nabídky od realitních kanceláří. Soustředíme se hlavně na velká krajská města a Středočeský kraj.

b) Jaká je průměrná délka projektu?

3-6 let.

c) Jaký je poměr projektů, které jsou realizované vs. ty, co jsou pouze navržené (určitá úroveň PD)

80/20.

d) Za jakých okolností vstupujete do projektu s dalším investorem?

Realizujeme pouze projekty, které dokážeme financovat pouze z vlastních zdrojů

e) Jaké jsou průměrné ztráty na projektech?

15 %.

f) Jaká kritéria využíváte pro stanovení ekonomické efektivnosti projektu?

Řídíme se tržními cenami a nákladů na projekční a stavební práce ve vybrané lokalitě.

g) Jaký výnos v % očekáváte od projektu?

20-30 %.

h) Jaký je skutečný výnos z projektu?

30-35 %.

Datum: 02/2021