

SAVILLS

Stavební & projektové poradenství



savills

Představení

Individuální odborná řešení všech technických aspektů akvizic, výstavby, vlastnictví, nájmu a prodeje.

Investorům i nájemcům poskytujeme odborné poradenství v oblasti výstavby a projektového managementu napříč všemi sektory realitního trhu ve střední Evropě.

Naše specializované služby v oblasti stavebního a projektového poradenství nabízejí řešení na míru pro všechny technické aspekty spojené s akvizicí, výstavbou, vlastnictvím, užíváním i prodejem nemovitostí.

Poskytujeme služby širokému spektru klientů – od investorů a developerů po nájemce, se závazkem nabízet spolehlivé, proaktivní a hodnotu zvyšující poradenství.

Naše práce zahrnuje poradenství v celé řadě oblastí, včetně technické due diligence, projektového managementu, developerských služeb, optimalizace nákladů (value engineering) a programů plánované preventivní údržby.

Naši projektoví manažeři využívají při každém zadání své rozsáhlé zkušenosti s nemovitostmi a odborné znalosti z jednotlivých sektorů, které jsou podloženy průzkumem trhu, a znalostmi a zdroji vycházejícími z rozsáhlé sítě působení společnosti Savills.



Jan Jurčíček

Head of Building & Project Consultancy

+420 728 848 465

jan.jurcicek@savills.cz



“

Rádi bychom poděkovali týmu Savills za realizaci další technické due diligence v rámci naší dlouhodobé spolupráce a za poskytnutí komplexního posouzení technického stavu nemovitosti. To zahrnovalo modelování cash flow v průběhu našeho investičního horizontu a vyhodnocení střednědobé až dlouhodobé životnosti klíčových technologií i stavebních a technických prvků daného aktiva.

Matěj Král

HEAD OF INVESTMENT, UPVEST

”

Projektový management

Každý klient je jiný a každý projekt jedinečný. Skvělé projektové řízení dokáže naplnit vaše konkrétní cíle, zajistit kapitálové záměry a minimalizovat rizika.

Jako nezávislá konzultační společnost se zaměřujeme na zajištění optimální rovnováhy mezi náklady a kvalitou pro naše klienty prostřednictvím řešení na míru. Obvykle spolupracujeme s nezávislými architekty, designéry, generálním dodavatelem a dodavateli vybavení, v závislosti na rozsahu projektu. Díky našim rozsáhlým znalostem trhu nabízíme předkvalifikaci partnerů pro výběrová řízení, abychom zajistili optimální shodu pro každý konkrétní projekt.

Naši odborníci řídí projekty po celý jejich životní cyklus – od strategického plánování až po finální realizaci. Věříme, že úspěch projektu spočívá ve vytváření skutečné hodnoty pro naše klienty prostřednictvím identifikace a využívání příležitostí, které přinášejí trvalé a měřitelné přínosy, a to i po dokončení samotného projektu.

Pracujeme pro investory, developery, vlastníky jednotek a nájemce. Řídíme výstavbu, rekonstrukce nebo fit-out nemovitostí ve všech sektorech. Naše práce zahrnuje všechny aspekty řízení projektu od zadání projektu přes návrh, schvalování, výstavbu, uvedení do provozu a předání.

Náš tým projektových manažerů nabízí své odborné znalosti v oblasti návrhů, designu a také uzavírání smluv a má bohaté zkušenosti s přímou spoluprací s developery a institucionálními investory. Odpovědnost je vždy zajištěna na úrovni ředitelů, přičemž poradenství zůstává nestranné a nezávislé. V důsledku toho nacházíme pro naše klienty vyvážená řešení, která zahrnují inovativnost, kvalitu, flexibilitu a finanční efektivitu.

“

Pro kompletní projektové řízení našich nových kancelářských prostor jsme si vybrali společnost Savills. Když se ohlédneme zpět, bylo to jedno z nejlepších rozhodnutí, které jsme v rámci celého projektu učinili. Tým vedený Janem Jurčičkem nejenže řídil subdodavatele a dodavatele, ale zároveň nám pomohl kontrolovat náklady, dohlížel na dodávky a sledoval jak vícepráce, tak odečítací změnové listy. Celkově byla naše spolupráce se Savills nejen vysoce profesionální, ale i skutečně příjemnou zkušeností.

ZDENĚK LÁŽEK

PARTNER VE VGD S.R.O. (CLA Global)

”



NOVÁ ČESKÁ MINCOVNA

LOKALITA: Jablonec nad Nisou

VELIKOST: 7 000 m²

KLIENT: Monetica a.s.

SLUŽBY: Projektový management



ROHAN CITY

LOKALITA: Praha

VELIKOST: 2 300 m²

KLIENT: VGD s.r.o. (CLA Global)

SLUŽBY: Projektový management



NILE HOUSE & DANUBE HOUSE

LOKALITA: Praha

VELIKOST: 36 000 m²

KLIENT: CA IMMO

SLUŽBY: Výměna interiérového pláště fasády a výtahu v atriu



ROZTYLY PLAZA

LOKALITA: Roztyly (Praha)

VELIKOST: 9 720 m²

KLIENT: SCS Software s.r.o.

SLUŽBY: Dozor nad technickým zabezpečením budov a kontrola nákladů,



MELANTRICH

LOKALITA: Praha

VELIKOST: 11 240 m²

KLIENT: REICO

SLUŽBY: Projektový & Cost management, Řízení výstavby



DEPARTMENT STORE KOTVA

LOKALITA: Praha

VELIKOST: 40 000 m²

KLIENT: PSN s.r.o.

SLUŽBY: Projektový management

Technical due diligence

Detailně prověřujeme technické i stavební aspekty, abychom klientům poskytli podklady pro kvalifikované rozhodování. Před každou realitní transakcí je klíčové mít k dispozici jasné a nezávislé technické poradenství.

Poskytujeme odborné zhodnocení technických a stavebních aspektů, které je klíčové pro kvalifikovaná rozhodnutí.

Naše expertíza odhaluje skutečný stav nemovitosti a jejích aktiv – počínaje technickým auditem budovy, včetně odhadu nákladů na odstranění vad a přípravy CAPEX rozpočtu pro potenciální budoucí obnovy. Posuzujeme také stav povolení a projektové dokumentace, fyzické zásahy a omezení, povodňová rizika a environmentální otázky, stavební záruky a stav provozních a údržbových činností, které jsou zajišťovány.

Institucionální a soukromí investoři, developeři, firemní organizace, společnosti zabývající se nemovitostmi, pronajímatelé, nájemci i státní orgány tak mohou získat jasnou představu o dané nemovitosti.

Členem našeho profesionálního a zkušeného týmu je vždy osoba, která má zkušenosti ze strany investora. To znamená, že výstupem naší práce není pouze technická zpráva, ale posuzujeme i to, co naše poznatky znamenají pro obchodní činnost klientů. Vyvozujeme jasné obchodní závěry a doporučení a vstupujeme do jednání s cílem chránit naše klienty. Díky tomu se náš tým vypracoval na uznávaného leadera na trhu s nemovitostmi, který poskytuje spolehlivé a přesné obchodní poradenství.



Získat spolehlivé, jasné a objektivní poradenství v technických a stavebních otázkách před uzavřením realitní transakce, jako byla naše nedávná akvizice budovy City Empiria na Pankráci, je zásadní, zejména v dnešních složitých tržních podmínkách. Obrátili jsme se proto na společnost Savills, aby pro nás provedla technickou due diligence a poskytla transakční poradenství, protože jejich odborné znalosti a prokazatelné výsledky znamenají, že jejich TDD tým je uznáván jako jeden z lídrů trhu v této oblasti.

ŠTĚPÁN SMRČKA
DEVELOPMENT DIRECTOR, PSN





CHURCHILL SQUARE

LOKALITA: Praha

VELIKOST: 30 100 m²

KLIENT: Českomoravská Nemovitostní & Corporate Finance House Group

SLUŽBY: Technical Due Diligence



BRNO-LÍŠEŇ

LOKALITA: Brno

VELIKOST: 9 nemovitostí
(celkem přibližně 6 000 m²)

KLIENT: Městská část Brno-Líšeň

SLUŽBY: Technical Due Diligence



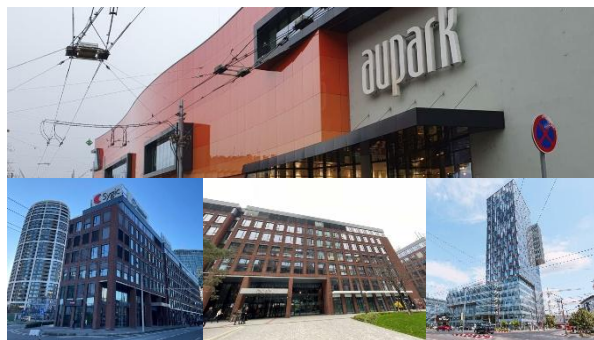
P3 PORTFOLIO

LOKALITA: Praha, Žilina

VELIKOST: CZ: 17 000 m²; SK: 28 100 m²

KLIENT: P3 Logistic Parks

SLUŽBY: Technical Due Diligence



TWIN CITY, AUPARK HK, CBC I A II

LOKALITA: Bratislava, Hradec Králové

VELIKOST: přibližně 129 000 m²

KLIENT: HB Reavis

SLUŽBY: Technical Due Diligence



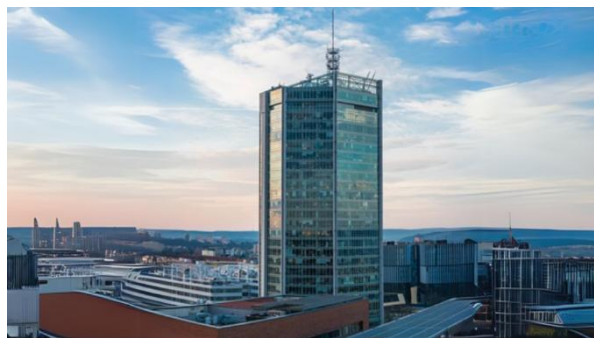
EASTGATE PARK PRAGUE

LOKALITA: Praha

VELIKOST: 40 000 m²

KLIENT: Hines Global Income Trust

SLUŽBY: Technical Due Diligence



CITY EMPIRIA

LOKALITA: Praha

VELIKOST: 30 000 m²

KLIENT: PSN s.r.o.

SLUŽBY: Technical Due Diligence

Development & bank monitoring

Poradenství pro investory při rozvoji nemovitostí v České republice a na Slovensku.

Díky specialistům na komerční, průmyslové, maloobchodní, multifunkční objekty a strategické pozemky pokrýváme všechny segmenty trhu. Služby poskytujeme vlastníkům pozemků, developerům, institucionálním investičním fondům i financujícím bankám.

Nabízíme nezávislé poradenství v technických a stavebních záležitostech a zajišťujeme, aby naši klienti rozuměli rizikům i příležitostem spojeným s projekty. To jim pomáhá činit plně informovaná rozhodnutí.

Tato specializace zahrnuje:

1 **Kontrola návrhu:** Hodnocení architektonických a inženýrských plánů s cílem zajistit, aby splňovaly požadavky a normy projektu.

2 **Řízení rozpočtu a harmonogramu:** Dohled nad plánovanými náklady a časovými rámci s cílem udržet projekt v souladu s plánem a v rámci finančních limitů.

3 **Vypracování developerských smluv:** Spolupráce s právníky na tvorbě a finalizaci smluv, které stanovují podmínky, odpovědnosti a očekávání.

4 **Hodnocení rizik:** Identifikace a posouzení rizik spojených s developerskými pracemi a zavádění strategií k jejich zmírnění.

5 **Provádění kontrol na stavbě:** Realizace pravidelných inspekcí za účelem sledování postupu a kvality přímo na místě.

6 **Provádění přezkoumání návrhů:** Průběžné hodnocení návrhu projektu, aby byl v souladu s cíli projektu, a provádění potřebných úprav.

7 **Schvalování žádostí o výkresy:** Přezkoumávání a schvalování výkresů předkládaných developery, aby bylo zajištěno, že splňují požadované specifikace.

8 **Přezkoumávání právních smluv:** Analýza právních smluv s cílem zajistit jejich úplnost a ochranu zájmů klienta.

9 **Komunikace s klienty:** Informování klientů o řešení problémů a dostupných příležitostech během celého procesu výstavby.

Každý projekt řídí zkušený odborník na komerční nemovitosti. Díky praxi s developery a investory zajišťují hladký průběh a odpovědné vedení od začátku do konce.



AUTOSALON LOUDA AUTO

LOKALITA: Vrbová Lhota

VELIKOST: 40 000 m²

KLIENT: Louda Auto

SLUŽBY: Projektový a bankovní monitoring



LOGISTICKÁ HALA OKROUHLÁ-CHEB

LOKALITA: Okrouhlá-Cheb

VELIKOST: 45 000 m²

KLIENT: Accolade

SLUŽBY: Projektový a bankovní monitoring



HAGIBOR R5

LOKALITA: Praha

VELIKOST: 21 234 m²

KLIENT: Upvest

SLUŽBY: Development monitoring



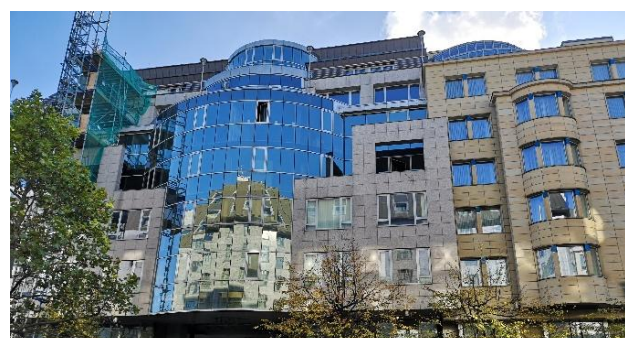
FAIRMONT INTERNATIONAL

LOKALITA: Praha

VELIKOST: 40 000 m²

KLIENT: R2G, Immorent, Erste Bank

SLUŽBY: Projektový monitoring při kompletní přestavbě luxusního hotelu



PRAGUE MARRIOTT HOTEL

LOKALITA: Praha

VELIKOST: 124 nových pokojů

KLIENT: Inafy Estates s.r.o.
& Česká spořitelna

SLUŽBY: Rozšíření a rekonstrukce stávajícího hotelu na prestižní adrese



TULIPA KARLÍN

LOKALITA: Praha

VELIKOST: 172 rezidenčních jednotek, kancelářských a obchodních prostor

KLIENT: AFI EUROPE

SLUŽBY: Bankovní monitoring výstavby multifunkčního komplexu

Technické poradenství (TZB) & řízení realizace projektů

Technická rozhodnutí jsou investicí do hodnoty nemovitosti. Pomáháme zvyšovat výkonnost komerčních nemovitostí optimalizací jejich technických systémů i samotných budov. Každé technické opatření posuzujeme v širším kontextu – z pohledu provozní efektivity, nákladů, rizik i dlouhodobé hodnoty aktiva.

Technické systémy budov posuzujeme v souvislosti s jejich dopadem na provozní efektivitu, nákladovost, technická rizika a dlouhodobou hodnotu aktiva. Nejde pouze o technické řešení, ale o jeho význam pro výkon komerční nemovitosti.

Modernizace a technické zásahy řídíme s důrazem na kontinuitu provozu, kontrolu nákladů, technickou kvalitu a investiční přiměřenost. Každé opatření hodnotíme v kontextu životního cyklu budovy a strategie vlastníka.

Díky propojení technické expertizy v oblasti TZB a ESG poradenství navrhujeme řešení, která jsou technicky proveditelná, ekonomicky racionální a relevantní pro dlouhodobou výkonnost aktiva.



City Point



Výměna zdroje tepla a zajištění plynové přípojky

Administrativní budova s původním elektrickým zdrojem tepla s vysokými provozními náklady a nestabilním provozem. Potřeba snížení nákladů a zvýšení provozní spolehlivosti bez přerušení provozu a zásahu do nájemních vztahů.

Naše řešení:

- Prováděcí audit MEP systému a PENB analýza
- Návrh nového plynového zdroje tepla s důrazem na návratnost investice a technickou kompatibilitu
- Fázová realizace za plného provozu
- Koordinace s FM a asset managementem pro minimalizaci zásahů do provozu

Výsledek:

- 30% snížení ročních nákladů na energii
- O 40 % méně výpadků systému
- Zlepšená kontrola teploty a tepelný komfort → pozitivní zpětná vazba od nájemců



Pro více informací o našich službách TZB, referenčních projektech a přístupu společnosti Savills si prosím prohlédněte naši online brožuru, která je dostupná po naskenování QR kódu.

Mezi Vodami



Výměna zdroje tepla a ÚV + modernizace systému MaR

Stárnoucí systémy (zdroj tepla, regulace, TUV) integrované v provozované budově. Nutnost rekonstrukce v krátkém časovém horizontu bez přerušení provozu a při zachování komfortu pro nájemce.

Naše řešení:

- Komplexní audit technologií + provozní analýza systému MaR
- Návrh fázovaného řešení včetně etapizace a instalace dočasného systému
- Modernizace MaR systému a integrace nového HW do existující infrastruktury
- Transparentní výběrové řízení a řízení projektu

Výsledek:

- +25 % zlepšení reakční schopnosti systému
- +10 let prodloužená životnost zařízení
- Zlepšený nájemnický komfort → vyšší míra retence
- Minimalizace poruch a provozních výpadků

ESG & Udržitelnost

ESG dnes zásadně ovlivňuje způsob, jakým se přemýšlí o komerčních nemovitostech. Nejde jen o doplněk strategie, ale o podstatný rámec pro řízení dlouhodobé hodnoty aktiv. Požadavky trhu, investorů i regulačních orgánů posouvají důraz k efektivnějšímu provozu, lepší datové transparentnosti a odolnosti budov vůči budoucím klimatickým rizikům. Udržitelnost se tak stává praktickým nástrojem pro řízení efektivity nemovitostí od nastavení měřitelných cílů až po jejich promítnutí do investičních rozhodnutí a každodenního provozu.

Od strategického plánování po implementaci a monitoring pomáháme klientům naplňovat ESG cíle v celém životním cyklu nemovitostí. Zaměřujeme se na energetickou efektivitu, dekarbonizaci, technickou kvalitu budov a dlouhodobou hodnotu aktiv, přičemž každé opatření hodnotíme z pohledu nákladů, rizik, komfortu i investiční efektivity. Podporujeme investory, vlastníky, developery i nájemce při přechodu k udržitelnějším, a efektivnějším modelům fungování a ESG vnímáme jako příležitost k tvorbě dlouhodobé hodnoty pro klíčové stakeholdery. Každou službu nastavujeme na míru konkrétním potřebám klienta tak, aby odpovídala jeho komerční strategii i taktickým možnostem, které pomáháme nejen naplňovat, ale také definovat a rozvíjet v případě, že má klient vyšší ambice.

Naše služby zahrnují:

- ESG strategie, reporting a due diligence včetně posouzení souladu s EU Taxonomií
- Energetické audity a průkazy energetické náročnosti budov (PENB)
- Výpočty uhlíkové stopy, CRREM analýzy a Net Zero Carbon auditů
- Environmentální audity a průzkumy kontaminace ESA I, ESA II
- Certifikace budov BREEAM, LEED, Access4You
- Studie proveditelnosti a projektové koordinace instalací PV / EV / BESS
- Compliance audity evropské směrnice EPBD IV včetně kontroly připravenosti BMS (BACS class B)
- Analýzy životního cyklu LCA, a Deklarace environmentální stopy produktu EPD





Pro více informací
o našich ESG službách,
referenčních projektech
a ESG strategii
a politice společnosti
Savills si prosím
prohlédněte naši brožuru
o ESG službách, která
je k dispozici online
po naskenování
QR kódu.





Smíchov Gate Office, Praha

Klient: Reico

Služba: ESG Due Diligence
v rámci transakčního řízení

Naše řešení:

Analýza spotřeb energií a zpracování PENB, vyhodnocení souladu s EU Taxonomií, CRREM analýza dekarbonizační trajektorie, environmentální due diligence (EDD) v rámci akvizičního procesu a Climate Risk and Volnurability Accessment (CRVA)

Výsledek:

- Vyhodnocení ESG kvality aktiva včetně klimatických rizik CRVA
- Ověření souladu s EU Taxonomií a budoucími regulacemi
- Identifikace dekarbonizační trajektorie a rizik stranded asset
- Vypracování CAPEX podkladů pro investiční rozhodnutí

Obchodní Centrum Palladium, Praha

Klient: ČMN

Služba: BREEAM In-Use certifikace,
úroveň Excellent



Naše řešení:

Provedli jsme BREEAM pre-assessment a stanovili výchozí úroveň Very Good. Následně jsme navrhli a koordinovali soubor opatření směřujících k dosažení úrovně Excellent a dohlíželi na jejich implementaci. Projekt byl úspěšně certifikován na úrovni BREEAM In-Use Excellent.

Výsledek:

- Vyšší provozní a investiční atraktivita budovy
- Energetická optimalizace a snížení provozní náročnosti
- Zlepšení uživatelského komfortu a wellbeingu
- Potvrzení standardu udržitelného provozu



Logistické Portfolio Česká republika

Klient: Hines

Služba: Net Zero Carbon Audit

Naše řešení:

Provedli jsme Net Zero Carbon audit se zaměřením na analýzu provozních emisí, energetické náročnosti a identifikaci hlavních emisních zdrojů jednotlivých areálů. Na základě zjištění jsme definovali výchozí ESG baseline a navrhli dekarbonizační roadmapu s výhledem do roku 2050 včetně prioritizace opatření podle jejich emisního dopadu a investiční efektivity.

Výsledek:

- ESG a emisní baseline portfolia a strategie dekarbonizace do roku 2050
- Integrace Net Zero Carbon cílů do investičního rozhodování na úrovni portfolia i jednotlivých aktiv

Marriott & Millennium, Praha

Klient: UBS

GFA: 62 000 m²

Služba: TDD, ESG Assessment, EU Taxonomy, Energy Audit, CRREM



Naše řešení:

Provedli jsme Technickou Due dilligence, ESG analýzu se zaměřením soulad s EU Taxonomií, Analyzovali jsme provozní emise uhlíku, energetickou náročnost a identifikovali hlavní emisní zdroje. Následně jsme dopracovali energetický audit, včetně návrhů konkrétních CAPEX ke snížení energetické náročnosti budovy, včetně prioritizace opatření podle jejich energetické úspory, emisního dopadu a návratnosti investice v čase. Klientovi jsme poskytli průběžnou technickou podporu během mitigace RF, a odborného zastoupení při vyjednávání s kupujícími.

Výsledek:

- Přehledné stanovení materiálních rizik budovy včetně CAPEXu v horizontech 1-10 let.
- Zajištění a ověření stavu chybějící dokumentace a koordinace zmírnění klíčových RF rizik
- Stanovení konkrétních cílů pro snížení energetické a emisní náročnosti budovy

Naši klienti





“

Společnost Savills stála u zrodu projektu Signal Space a během více než dvou let zajišťovala technické poradenství, koordinaci projektové přípravy, stavební řízení i dohled nad realizací. Těší nás, že jsme mohli přispět k proměně historické Staroměstské tržnice v jedinečný prostor pro digitální umění a kulturní zážitky.

”

Savills tým



Jan Jurčíček
Head of BPC
+420 728 848 465
jan.jurcicek@savills.cz



Petr Venhoda
Associate Director
+420 777 023 820
petr.venhoda@savills.cz



Karel Buš
Senior Project Manager
+420 603 262 371
karel.bus@savills.cz



Denis Smizanský
Senior Project Manager
& MEP Consultant
+420 734 771 657
denis.smizansky@savills.cz



Martin Fraštia
Project Manager
& MEP Consultant
+420 733 509 109
martin.frastia@savills.cz



Tereza Horňasová
Lead Fit-out Project Manager
+420 737 504 086
tereza.hornasova@savills.cz



Jana Tomíčková
Workplace Consultant
& Project Manager
+420 605 913 923
jana.tomickova@savills.cz

Savills tým



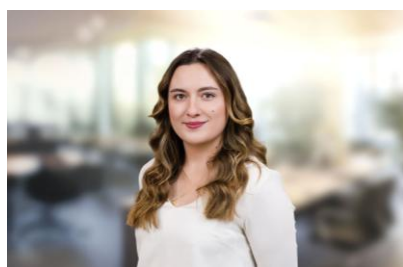
Anna Elisová
Project Manager
+420 737 699 339
anna.elisova@savills.cz



Kateřina Válková
Project Manager
+420 605 791 767
katerina.valkova@savills.cz



Lucie Kratochvílová
Cost & Project Manager
+420 702 187 476
lucie.kratochvilova@savills.cz



Marie Puldová
Cost & Project Manager
+420 777 018 694
marie.puldova@savills.cz



Marek Koyš
Lead Sustainability Consultant
+420 732 234 404
marek.koys@savills.cz



Barbora Jansová
Senior ESG Consultant
& Project Manager
+420 605 196 456
barbora.jansova@savills.cz



Sofie Staňková
Junior Sustainability
& ESG Consultant
+420 739 075 456
sofie.stankova@savills.cz

The Savills logo, consisting of the word "savills" in a lowercase, sans-serif font, is positioned within a solid yellow rectangular box in the top left corner of the image.

savills



Savills CZ s.r.o.

Masaryčka

Budova A

Na Florenci 2139/2

110 00 Praha 1

+420 220 413 000

savills.cz