

Medzinárodné kritériá štandardu administratívnych budov

Triedy budov kancelárskych priestorov (podľa Urban Land Institute): A,B,C
Kombinácia lokality + materiálnych charakteristík

A

- vynikajúca poloha a prístup
- príťažlivosť pre vysoko kvalitných nájomcov
- viditeľnosť a trhotvornosť objektu
- profesionálna správa
- vysoko kvalitné stavebné materiály
- konkurenčný nájom s ost. novými budovami

Príkladom sú vysoké oceľové budovy, s množstvom mosadze, skla a obrovskými foyermi. Nájomcovia sú banky, právnické spol. a spoločnosti, kt. potrebujú prezentovať svoju finančnú úspešnosť

B

- dobré umiestnenie (lokalita)
- vysoký štandard správy, konštrukcie, nájomcov
- mali by byť veľmi málo funkčne zastarané a opotrebované
Např. novšie budovy z dreva alebo staršie A, zvyčajne v predmestiach alebo cenovo prístupnejších lokalitách, 3- a menej poschodové

C

- typicky 15-25 rokov staré budovy, ktoré si udržuju stabilnú obsadenosť

Prevažne sú to kancelárske priestory nad obchodnými a služby poskytujúcimi budovami

- „A“ priestory sú kancelárske priestory najvyššej kvality lokálne dostupné
- architektúra - prioritný je design a vzhľad nad cenu, niekedy aj nad pranosť
- môžu byť považované za vzor a dôkaz úspechu a sily ich nájomcov
- viac ako 3 poschodia, použité oceľové a kombinované betónové konštrukcie **„Atlanta“**:
- dostatočne veľké, aby vyžadovali „full-time“ správcu majetku, osobu na údržbu, na udržovanie čistoty alebo správcu budovy
- okolie budovy: musí byť v čistom a chránenom prostredí, ak je susedstvo nepríťažlivé nemožné byť budova klasifikovaná ako A trieda
- výraznú rolu zohráva tiež vybavenie, kritickým prvkom je parkovanie
- kvalita a množstvo vhodného vybavenia (banky, hotely, rýchle občerstvenie, reštaurácie, zdravotné zariadenia) slúžia na rozlišovanie vyššieho a nižšieho štandardu A triedy.
- B triede zvyčajne chýba pokrytie parkingom
- C triede typicky chýba veľkosť, kvalita alebo lokalita, aby mohli byť zatriedené ako A alebo B

Podľa Trendu:

A (najvyššia kategória)

- budovy v centre alebo širšom centre, s dobrým prístupom a napojením na dopravné komunikácie
- občianska vybavenosť
- dostatočný počet parkovacích miest

B

- menej vyhľadávaná lokalita,
- staršie objekty s menej inteligentným systémom riadenia
- obmedzené možnosti parkovania
- kabeláž nižšej triedy alebo horšia občianska vybavenosť

C

- staré a energeticky náročné budovy situované v okrajových mestských štvrtiach
- so zložitým dopravným prístupom bez možnosti parkovania
- nedostatočná flexibilita priestoru, chýba klimatizácia alebo iné vybavenie priestorov

Medzinárodné kritériá

(A štandard)

„Tvrde“ kritériá (všetky splnené):

- moderný kabelážový systém (zvýšené podlahy, vedenie kabeláže pod podlahou)
- moderný ventilačný systém
- bezpečné parkovanie (biznis distrikt 1 miesto na 100 m², centrum 1:75 m²)
- najvyššia kvalita štandardu vyhotovenia
- 24-hodinový vstup a strážna služba

„Mäkké“ kritériá (5 zo 7 splnených):

- superrýchle výťahy
- svetlá výška stropu najmenej 2,65 m
- reprezentatívna recepcia
- prijemné prostredie (vnútri aj pri objekte)
- flexibilita delenia priestoru
- okná s dvojitými sklami (tónované)
- služby v budove alebo v tesnej blízkosti

PRAMEŇ: C&R Richard Ellis

Kritériá v Bratislave

(A štandard)

- lokalizácia budovy v centre alebo biznis distrikte
- dobry dopravný prístup (viditeľnosť, napojenosť na komunikácie)
- dobrá dostupnosť občianskej vybavenosti
- 1,5 až dve parkovacie miesta na 100 m² prenajímateľnej plochy
- vysoká flexibilita usporiadania vnútorného priestoru
- moderný systém spravovania budovy (ventilácia, vykurovanie, požiarňa ochrana)
- moderná optická kabeláž, zvýšené podlahy

PRAMEŇ: TREND Analyses

Nová klasifikácia vypracovaná pre Moskovský trh:

(podľa CB Richard Ellis, Nobble Gibbons, Colliers International,
Cushman&Wakefield, Jones Lang LaSalle)

- dôvod: obrovský rozmach trhu administratívnych priestorov
- moderné administratívne priestory na základe objektívnych kritérií rozdeľujú do troch kategórií **A**, **B+**, **B-**
- pre klasifikáciu trieda **A**, **B+**, **B-** by budova mala spĺňať všetky relevantné kritéria odhliadnuc od 1 „Must“ a 4 „Optional“, všetky ostatné budovy su klasifikované ako C.

A	B+	B-
1. Systém budovy		
1.1. Riadiaci systém (Building Management System)		
nutnosť	voliteľnosť	neaplikovateľné
1.2. Vykurovanie, ventilácia a klimatizácia (HVAC)		
HVAC systém poskytuje chladenie, kúrenie, kontrolu vlhkosti v rámci individualnych budov	HVAC	
nutnosť	nutnosť	voliteľnosť
1.3. Kapacita HVAC		
Kapacita poskytovať 24-hod. chladenie v serverovniach. Teplota v kanceláriách 22-23°C, +/- 1°C. Dodávka nového vzduchu 60m3/hod/10m2 prenajímateľnej plochy podľa plánovanej obsadenosti		
nutnosť	doporučené	neaplikovateľné
1.4. Moderný protipožiarny systém		
nutnosť	nutnosť	nutnosť
1.5. Výtahy		
Moderné vysokokvalitné rýchle výtahy významných medzinárodných značiek		Moderné výtahy pre 3-posch. a vyššie budovy
nutnosť	nutnosť	nutnosť
1.6. Max. doba čakania na výťah okolo 30 sec		
voliteľnosť	neaplikovateľné	neaplikovateľné
1.7. Dodávka energie		
2 nezávislé zdroje dodávky energie s automatickým meničom alebo dieselagregátový systém dodávky pre pohotovostný režim (back-up). Dodávka by mala byť minimálne 70 VA jednorázovo /1 m2 kancelárskeho priestoru, UPS pre pohotovostný systém		
nutnosť	nutnosť	voliteľnosť
1.8. Bezpečnostný systém		
Moderný bezpečnostný systém a kontrola vstupu (CCTV na všetkých vstupoch a parkovaní, elektronický kartový vstup, 24-hod. bezpečnostná služba)	CCTV na všetkých vstupoch , 24-hod. bezpečnostná služba, Doporučenie: Elektronický kartový vstup	
nutnosť	nutnosť	nutnosť

2. Konštrukcia budovy		
2.1. Svetlá výška stropu 2,7-2,8 m a viac		
nutnosť	voliteľnosť	voliteľnosť
2.2. Situačný plán, projekt		
Otvorené poschodia, efektívne rozmiestnenie, pravidelná mriežka nie menej ako 6x6	Otvorené poschodia celé alebo pre viac ako 50% prenajímateľnej plochy, efektívne rozmiestnenie	
nutnosť	nutnosť	voliteľnosť
2.3. Hĺbka poschodia Hĺbka poschodia nie viac ako 18-20 m od okna k oknu. Nie viac ako 9-10 m od okna po stred poschodia, 12 m pre budovy s nepravidelným tvarom a átriá		
voliteľnosť	voliteľnosť	voliteľnosť
2.4. Faktor straty		
Faktor straty budovy neprekročí 12% :		
$\text{Faktor straty} = 1 - \frac{\text{použiteľná plocha}}{\text{prenajateľná plocha}} * 100\%$		
Plochy sú počítané podľa BOMA štandardov		
<i>nutnosť</i>	<i>voliteľnosť</i>	<i>voliteľnosť</i>
2.5. Nosnosť nie menej ako 400 kg/ m2 a viac		
nutnosť	voliteľnosť	voliteľnosť
2.6. Zariadenie spoločných priestorov a fasády		
Vysoko kvalitné materiály použité v spoločných priestoroch a na fasádach	Kvalitné materiály použité v spoločných priestoroch a na fasádach	
nutnosť	nutnosť	nutnosť
2.7. Zvýšené poschodia		
Budova je navrhnutá pre plnohodnotnú inštaláciu zvýšených poschodí		
nutnosť*	neaplikovateľné	neaplikovateľné
* Voliteľnosť pre budovy postavené pred 2005		
2.8. Osvetlenie & sieť okien		
Moderné vysokokvalitné okná poskytujúce dostatočné prirodzené svetlo, racionálna sieť okien		
voliteľnosť	voliteľnosť	voliteľnosť

3. Lokalita		
3.1. Lokalita		
Dobré umiestnenie budovy, v okolí neprítomnosť objektov, kt. by mohli negatívne ovplyvniť vzhľad budovy (napr. funkčné priemyslené budovy, cintoríny, väznice,...)		
nutnosť	voliteľnosť	neaplikovateľné
3.2. Prístup (z hľadiska dopravy)		
Pohodlný prístup pre vozidlá a verejnej hromadnej dopravy,napr. 10-15 min pešo od najbližšej stanice metra, alebo adekvátnej organizovanej dopravy (MHD)		
nutnosť	voliteľnosť	voliteľnosť
4. Parkovanie		
4.1. Typ parkovania		
Podzemné parkovanie alebo viacúrovňové parkovanie s krytým prístupom do budovy. Vonkajšie parkovanie pre hostí.	Organizované strážené parkovanie	
nutnosť	nutnosť	nutnosť
Doporučenie: pohodlný vstup pre autá k parkovaniu	Doporučenie: Podzemné parkovanie v novopostavených budovách	
4.2. Kapacita parkovania		
1) v parkovacej ploche - nie menej ako 1 miesto/ 100m2 prenajímateľnej plochy (1/100) 2) zvonka park.plochy nie menej ako 1/80 3) do 10 km od MKAD nie menej 1/60 4) 10 km od MKAD a ďalej 1/30-40 alebo viac		
voliteľnosť	voliteľnosť	voliteľnosť
5. Vlastníctvo		
5.1. Jeden vlastník (budova nie je predávaná po poschodiach alebo blokoch rôznym vlastníkom)		
nutnosť	neaplikovateľné	neaplikovateľné
5.2. Transparentná štruktúra vlastníctva		
voliteľnosť	voliteľnosť	voliteľnosť

6. Správa majetku & služby		
6.1. Správa majetku		
Profesionálna spoločnosť správy majetku s nie menej ako 5 budovami v správe (nie menej ako 5000 m2 každá) alebo s odpovedajúcimi medzinárodnými skúsenosťami.	Dobre organizovaná správa majetku	
nutnosť	nutnosť	nutnosť
6.2. Poskytovatelia telekomunikačného pripojenia		
Najmenej 2 nezávislí vysokokvalitní poskytovatelia v budove		
nutnosť	nutnosť	voliteľnosť
6.3. Lobby		
Efektívne organizovaná recepcia odpovedajúca veľkosti budovy, poskytujúca pohodlný vstup do budovy		
voliteľnosť	voliteľnosť	neaplikovateľné
6.4. Zariadenia		
Profesionálne organizovaná zamestnanecká samoobslužná reštaurácia odpovedajúca veľkosti budovy a obsadenosti a najmenej 2 ďalšie zariadenia v budove (ATM, Noviny, Čistiareň, Obchody, atď.). Infraštruktúra v blízkosti by mala byť zvážená.	Zamestnanecká jedáleň a iné zariadenia v budove (ATM, Noviny, Čistiareň, obchody, atď.). Infraštruktúra v blízkosti by mala byť zvážená.	
nutnosť	nutnosť	nutnosť