

ПРОТОКОЛ ЗА ОГЛЕД НА - ОФИС

www.eksior.com

да / не

Критерии за класифициране на офис площи

Определят се 5 различни степени на класификация, които в низходящ ред са: A+, A, B+, B, C.

100 I. ОФИС - Клас A+

- 101 * Сгради, които отговарят на 22 критерия за офис сграда клас A, като освен това се характеризират с:
- 111 1. Отличителна класа и престиж.
- 112 2. Уникална архитектура.
- 113 3. Отлично местоположение в идеалния или финансовия център на града
- 114 4. Отлична ежедневна поддръжка.

200 II. ОФИС - Клас A

- 211 1. Първокласен дизайн.
- 212 2. Отлично местоположение / централна част на населено място /.
- 213 3. Удобен достъп до сградата.
- 214 4. Атрактивност за най-платежоспособните и престижни наематели.
- 215 5. Наемни нива над средните за пазара.
- 216 6. Професионално управление.
- 217 7. Подземни паркоместа подземно (по формулата: РЗП на сграда / 60 - 80 м² x 1.2 = необходими паркоместа.
- 218 8. Влагане на висококачествени строителни материали.
- 219 9. Светла височина на етажите не по-малко от 2.70 м.
- 220 10. Гъвкаво вътрешно разпределение тип open space (отворено пространство).
- 221 11. Скрито окабеляване в двоен под и окачени тавани.
- 222 12. Контрол на достъпа и 24-часова охрана.
- 223 13. Високоскоростни асансьори минимум два броя с време на изчакване до 30 сек. Капацитет над 6 души.
- 224 14. Централна климатизация за контрол на микроклимата в съответствие с европейските HVAC стандарти.
- 225 15. Двойно електрозахранване с автоматично превключване.
- 226 16. Дълбочина на пространствата 18-20 м от прозорец до прозорец.
- 227 17. Общите части не надвишават 12%.
- 228 18. Осигуряване на Building Management System (система за управление на сградата).
- 229 19. Луксозни приемни пространства и голямо лоби.
- 230 20. Заведения за хранене и почивка на персонала.
- 231 21. Висококачествен стъклопакет и слънцезащитни стъкла.
- 232 22. Клас за енергийна ефективност A.

300 III. ОФИС - Клас B и B+

- 301 * Този клас включва известен, но недостатъчен брой от критериите за офиси клас A.
- 302 ** Сградите в клас B обикновено са новопостроени или реконструирани с добро местоположение, добро конструктивно решение и поддръжане, но малки функционални недостатъци. Този клас се среща при сгради с много добра локация от по-ранно поколение и с високо качество на поддръжка. Нивото на наемателите е високо. Като основно изискване към конструкцията, което обаче може да бъде променено в бъдеще, е сградата да е построена след 1989 г.
- 303 *** В подклас B+ влизат нови сгради с отличен дизайн и технически качества над нивото на клас B. Много често клас B+ са сгради, които отговарят на всички изисквания за клас A с изключение на отличната локация.
- 311 1. Наемни нива около или над средните за пазара.
- 312 2. Професионално управление.
- 313 3. Висококачествени строителни материали.
- 314 4. Светла височина на етажите не по-малко от 2.70 м.
- 315 5. Гъвкаво вътрешно разпределение - тип open space.
- 316 6. Контрол на достъпа и 24-часова охрана.
- 317 7. Високоскоростни асансьори с време на изчакване максимум 30 сек. Капацитетът над 6 души.
- 318 8. Двойно електрозахранване с автоматично превключване.
- 319 9. Дълбочина на пространствата от 18-20 м от прозорец до прозорец.
- 320 10. Луксозно изпълнение на приемните и представително лоби.
- 321 11. Заведения за хранене и почивка.
- 322 12. Висококачествен стъклопакет, слънцезащитно стъкло.

400 IV. ОФИС - Клас C

- 401 * Сградите с офис площи от клас "C" са със занижени критерии за качество. Това са сгради, предназначени за административни нужди, строени преди 20-25 години. Отговарят на малка част от основните критерии за клас B офис площи. Тези сгради не са претърпели модернизация. Често са функционално неиздържани и съдържат неекологични материали. Този клас се среща и при офиси, които са част от друг функционален тип - например търговски или жилищни сгради със сменено предназначение. Клас C на доста пазари е неприемлив, тъй като не отговаря на стандартите. Ниското качество прави много сгради от този клас потенциални кандидати за събаряне.