

Vienota biroju ēku klasifikācija



Saturs

| | |
|---|---|
| • Ēkas struktūra | 2 |
| • Ēkas inženiersistēmas | 3 |
| • Atrašanās vieta, pieejamība, autonomvietnes | 4 |
| • Ēkas pārvaldīšana | 5 |
| • Kritēriju uzskaitē | 5 |
| • Centrālo darījumu rajonu karte | 6 |
| • Klasifikācijas izstrādes autori | 7 |



Kritēriju **apzīmējumi**

- - obligātais kritērijs
- - vēlamais kritērijs
- - kritērijs nav nepieciešams

Vienota biroju ēku klasifikācija



Ēkas struktūra

| | A klase | B1 klase | B2 klase |
|--|---------|----------|----------|
| 1. Biroju darba telpām iespējams vispārējs efektīvs <i>open space</i> plānojums. Nesošo konstrukciju kolonnu režģis nav mazāks par 6 x 6 m | ● | ● | ● |
| 2. Griestu augstums biroju darba telpām ne mazāks kā 2,7 m (no grīdas virsmas līdz griestu virsmai) | ● | ● | ● |
| 3. Piekārtie griesti ne mazāk kā 0,35 m attālumā līdz starpstāvu pārsegumiem | ● | ● | ● |
| 4. Virsgrīdas | ● | ● | ● |
| 5. Iespējas pievadīt komunikācijas jebkurā darba telpu punktā, izmantojot piekārtos griestus vai virsgrīdas | ● | ● | ● |
| 6. Biroju darba telpas dziļums no dabiskās gaismas avota ne lielāks par 9 m | ● | ● | ● |
| 7. Telpu zuduma koeficients ne lielāks par 15 %* | ● | ● | ● |
| 8. Augstas kvalitātes apdare koplietošanas telpām un ēkas fasādei | ● | ● | ● |
| 9. Ēkas projektēšanas un būvniecība balstīta uz <i>BIM</i> | ● | ● | ○ |

* Ēkas telpu efektivitāte (ĒTE) tiek aprēķināta pēc formulas:
$$\text{ĒTE} = 1 - (\text{iznomājamā platība} / \text{kopējā platība}) \times 100 \%$$

Ārtelpas un autostāvvietas kopējā platībā netiek ierēķinātas (Latvijas prakse).

Vienota biroju ēku klasifikācija



Ēkas inženiersistēmas

| | A klase | B1 klase | B2 klase |
|---|---------|----------|----------|
| 10. Augstas kvalitātes kompleksās HVAC sistēmas: apkure, ventilācija, gaisa kondicionēšana (dzesēšana), klimata kontroles iespējas katrā birojā. BMS (ĒVS) sistēmas | ● | ● | ● |
| 11. Ventilācijas, gaisa kondicionēšanas sistēma | ○ | ○ | ● |
| 12. BMS | ● | ● | ● |
| 13. Optiskais internets (vismaz divi neatkarīgi IPS), ne mazāk kā 5E kategorijas interneta pārraides kabeli (CAT5E) | ● | ● | ● |
| 14. Nepārtraukta elektroapgāde (2. pieslēgums un/vai rezerves autonomā elektroapgāde un/ vai UPS sistēma) | ● | ● | ● |
| 15. Energoefektīva biroju ēka, kura atbilst energoefektivitātes A vai B klasei (atbilstoši Noteikumu par ēku energosertifikāciju 14.2. apakšpunktam) un/ vai kurai ir <i>Leed/ BREEAM</i> sertifikāts | ● | ● | ● |
| 16. Piekļuves kontroles sistēma | ● | ● | ● |
| 17. CCTV novērošanas sistēma | ● | ● | ● |
| 18. Ugunsdrošības un drošības signalizācija | ● | ● | ● |
| 19. Ugunsdzēsšanas sistēma | ● | ● | ● |
| 20. Ekas apjomam atbilstošas ietilpības ātrgaitas lifti ar gaidīšanas laiku ne lielāku par 30 sekundēm | ● | ● | ● |
| 21. Pasažieru lifti (ēkām ar stāvu skaitu virs diviem stāviem) | ○ | ○ | ● |
| 22. Sprinkleru sistēma slēgtā un daudzstāvu autostāvvietā | ● | ● | ● |

Vienota biroju ēku klasifikācija



Atrašanās vieta, pieejamība,
autonovietnes

| | A klase | B1 klase | B2 klase |
|---|---------|----------|----------|
| 23. Atrašanās vieta esošajā vai topošajā centrālā darījuma rajonā (skatīt karti 6. lpp.) | ● | ● | ● |
| 24. Ēkas redzamība, atpazīstamība | ● | ● | ● |
| 25. Attīstīta pilsētas sabiedriskā transporta infrastruktūra ar pieturām ne vairāk kā 5 - 10 minūšu gājienā attālumā no ēkas | ● | ● | ● |
| 26. Apsargāta un slēgta autostāvvieta | ● | ● | ● |
| 27. Autostāvvieta ietilpība A/B1 klasei. Rīgas vēsturiskā centrā: autostāvvieta skaits nav zemāks par 1 vietu uz 80/100 ēkas iznomājamās platības, ārpus Rīgas vēsturiskā centra - 1 vieta uz 30/50 m ² iznomājamās platības | ● | ● | ● |
| 28. Autostāvvieta teritorija vai atsevišķu stāvvietu pieejamība biroju ēkas tiešā tuvumā | ● | ● | ● |
| 29. Pieejama autostāvvieta biroju ēkas klientiem | ● | ● | ● |
| 30. Pieejama velosipēdu stāvvietā un/vai elektromobiļu akumulatoru uzlādes punkts | ● | ● | ● |

Vienota biroju ēku klasifikācija



Ēkas pārvaldīšana

| | A klase | B1 klase | B2 klase |
|---|---------|----------|----------|
| 31. Profesionāla ēkas pārvaldīšana | ● | ● | ● |
| 32. Diennakts fiziskā apsardze | ● | ● | ● |
| 33. Fiziskā apsardze vai recepcija darba laikā | ○ | ● | ● |
| 34. Efektīgi organizēta, daudzvalodu kopējā recepcija | ● | ● | ● |
| 35. Atbilstošas sociālās infrastruktūras atrašanās ēkā vai tās tiešā tuvumā. A, B1/B2 (sabiedriskā ēdināšana, ikdienas preču tirdzniecības punkts, bankomāts), 5 - 10 minūšu gājiena attālumā | ● | ● | ● |
| 36. Ēku telpu grupām nav atšķirīgs īpašnieku sastāvs | ● | ● | ● |
| 37. Publisks WiFi | ● | ● | ● |



Kritēriju uzskaitē

| | A klase | B1 klase | B2 klase |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Obligāto kritēriju skaits | 26 | 17 | 8 |
| Vēlamo kritēriju skaits | 4 | 11 | 10 |

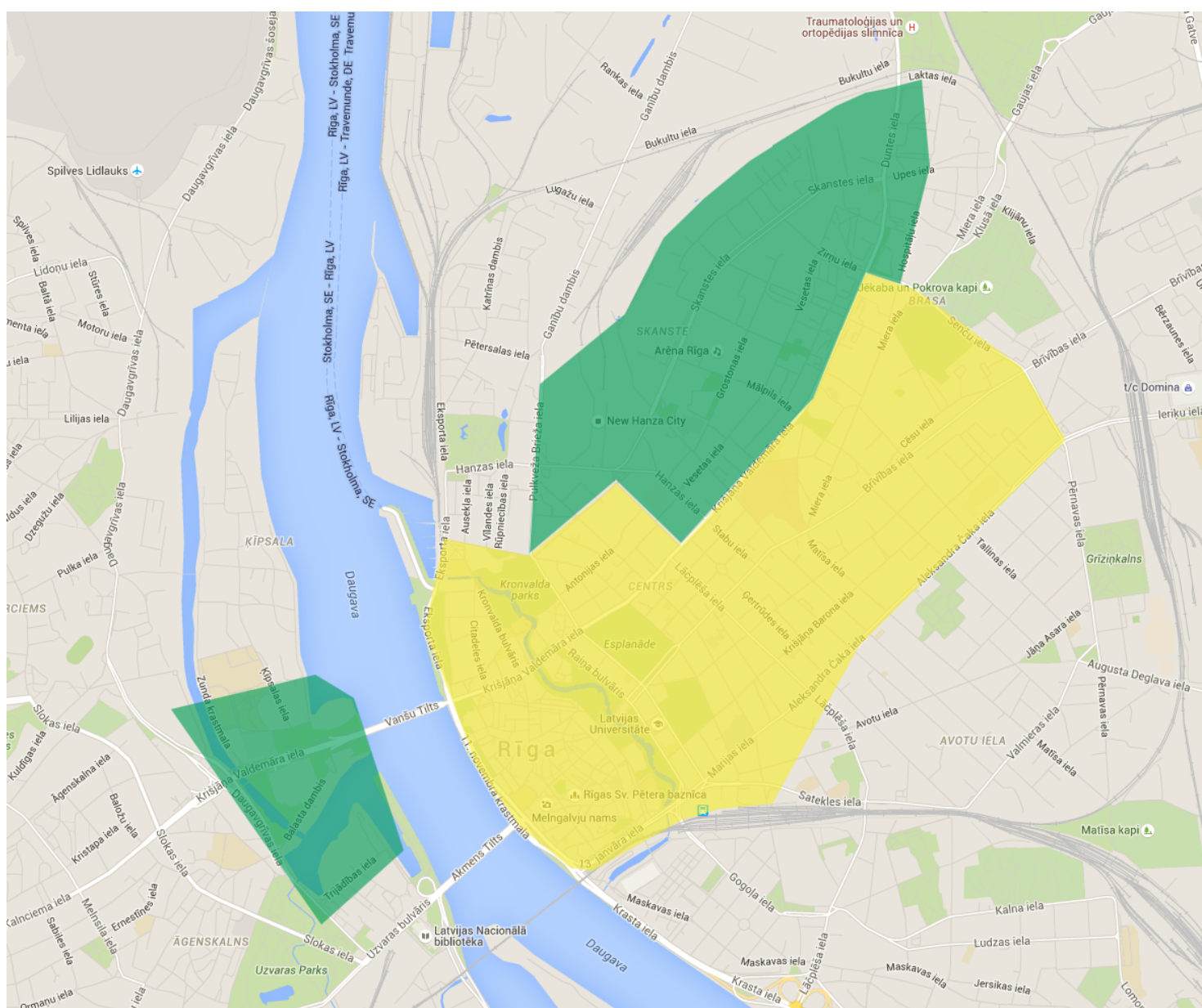
Vienota biroju ēku klasifikācija

Kartes apzīmējumi

- Centrālais darījumu rajons
- Nākotnes darījumu rajons



Centrālo darījumu rajonu karte



Karte tiešsaistē - <http://bit.ly/biroji>

Vienota biroju ēku klasifikācija



Klasifikācijas izstrādes **autori**

Guntis Kanenbergs | ARCO REAL ESTATE | Darba grupas vadītājs, ARCO REAL ESTATE komercīpašumu nodaļas vadītājs. Dalība organizācijās: LANĪDA, LĪVA.

Roberts Ardavs | CBRE | Senior Valuer. Dalība organizācijās: LĪVA, ICSC, MRICS.

Dace Priede | CBRE | Director | Office & Industrial Agency Baltic states. Dalība organizācijās: ICSC.

Vineta Vigupe | CBRE | Director Research&Consulting. Dalība organizācijās: ICSC.

Eriks Bergmans | Colliers | Partner, Direktors, Brokerage. Dalība organizācijās: RICS, ICSC.

Dmitrijs Kacalovs | Colliers | LL.M, Senior Analyst, Research & Advisory Department. Dalība organizācijās: RICS, ICSC.

Māris Jānis Oga | ICSC Baltic Committee | Biedrs. Dalība organizācijās: FRICS, ICSC.

Gunārs Kiziks | Latio | Certificēts vērtētājs, komercobjektu vērtēšanas grupas vadītājs. Dalība organizācijās: LANĪDA, LĪVA, FIABCI, Cushman & Wakefield.

Artūrs Lezdiņš | NEWSEC | Vērtētājs un investīciju konsultants. Dalība organizācijās: BNP PARIBAS Real Estate.

Anita Koroševska | Oberhaus Real Estate Latvia | Vecākais komercplātību speciālists. Dalība organizācijās: LANĪDA, LĪVA, JLL, DTZ, Cushman & Wakefield.

Gvido Princis | Pašvaldības aģentūra Rīgas pilsētas arhitekta birojs | Direktors un Rīgas pilsētas arhitekts.

Māris Grīnbergs | Valsts zemes dienests | Nekustamā īpašumu vērtēšanas departamenta Vērtēšanas attīstības un analīzes daļas vecākais eksperts.

