

KLASA BUDYNKU

KLASA A:

1. Doskonała jakość wykończenia wnętrz wraz z wszechstronnym serwisem technicznym;
2. Najlepsza lokalizacja na danym obszarze, z łatwą możliwością dojazdu oraz dobrym dostępem do środków komunikacji miejskiej;
3. Nowoczesna, centralna klimatyzacja wraz z funkcją nawilżania i możliwością regulacji temperatury przez użytkowników;
4. Podwieszane sufity;
5. Wysokość pomieszczeń (od podłogi do sufitu) - minimum 2,70 m;
6. Możliwość dowolnej aranżacji wnętrz;
7. Trzy oddzielne okablowania strukturalne dla linii telefonicznych, elektrycznych i systemów komputerowych lub system podnoszonych podłóg;
8. Podwójne szyby niskoemisyjne;
9. Nowoczesne, szybkie windy (maksymalny czas oczekiwania na windę - 30 sekund);
10. Dobrej jakości wykładziny podłogowe oraz wykończenie ścian;
11. W pełni wykończone wnętrza łazienek i kuchni;
12. Niezawodny system telekomunikacyjny, własna centrala telefoniczna;
13. Podwójne zasilanie lub awaryjny system podtrzymywania napięcia;
14. Kontrola wilgotności powietrza;
15. Parking strzeżony z miejscami przeznaczonymi dla najemców;
16. Odpowiednia liczba miejsc parkingowych na metr kwadratowy powierzchni wynajmowanej (współczynnik miejsc parkingowych) dla obiektów zlokalizowanych w centrum i poza centrum:
 - a) Ścisłe Centrum - 1/90 - 1/100 m²
 - b) Centrum - 1/70 m²
 - c) Poza Centrum - 1/25-1/30 m² (dopuszczalne 1/50 m²).
17. Zręczące i alarm przeciwpożarowy wraz z czujnikami dymnymi;
18. System ochrony;
19. Czujniki ruchu i alarm przeciwwłamaniowy;
20. Przykrywana wykładzina dywanowa, podłogi dystansowe pozwalające na dowolne zmiany aranżacji okablowania – biegnące pod nimi wszystkie (za wyjątkiem klimatyzacji) instalacje są bardzo wygodne w eksploatacji ze względu na ich łatwy demontaż i wyprowadzenie instalacji;
21. Podwieszane sufity panelowe lub gipsowo-kartonowe, te pierwsze są wygodniejsze w eksploatacji z uwagi na możliwość demontażu poszczególnych paneli (płytek);
22. Oświetlenie odpowiednie do pracy przy komputerze, np. oprawy rastrowe.

Budynki o wysokim standardzie, centralnej, najbardziej prestiżowej lokalizacji oraz dostępie. Są to obiekty nowe lub względnie nowe, charakteryzujące się nowoczesną architekturą ze szkła,

KLASA BUDYNKU

aluminium i marmuru. Wyjątkiem w tej klasie obiektów są budynki zabytkowe po generalnym remoncie. Charakteryzują się one wysoką jakością wykończenia i wyposażenia. Materiały wykończeniowe w tej klasie budynków powinny być najwyższej jakości, np. wykładzina dywanowa jest układana na kilkuwarstwowej gąbce, podczas gdy w budynkach niższych klas jest ona klejona bezpośrednio na wylewkę betonową. Powierzchnia na poszczególnych kondygnacjach budynku jest zaaranżowana jako „open space” – powierzchnia otwarta, tzn. że za wyjątkiem komunikacji pionowej (wind i klatek schodowych), szachtów instalacyjnych, toalet i kuchenek, kondygnacja nie posiada żadnego podziału na pomieszczenia.

Stworzenie powierzchni otwartej niezabudowanej przez użycie systemu tzw. słupowej konstrukcji budynku daje użytkownikom możliwość swobodnej aranżacji powierzchni według własnych potrzeb.

Wyjątkiem są budynki zabytkowe. Większość z nich podlega nadzorowi konserwatora zabytków, który swoim nadzorem obejmuje często oprócz elewacji zewnętrznej, również wnętrza, co w dużym stopniu ogranicza rozplanowanie powierzchni. Drugim problemem może być istnienie wewnętrznych ścian konstrukcyjnych, niemożliwych do usunięcia. Standard klasy A obejmuje:

Budynki te oferują najwyższe ceny najmu, są dobrze zarządzane, a ich klientami są zwykle banki, firmy ubezpieczeniowe i prawnicze oraz międzynarodowe korporacje.

Przykładowe projekty:

- Pałac Jabłonowskich – siedziba Citibanku i BRE przy Placu Teatralnym w Warszawie;
- Holland Park – siedziba ING Bank przy Placu Trzech Krzyży w Warszawie;
- Warsaw Financial Center – nowo otwarta siedziba Goluba przy ul. Emilii Plater w Warszawie;
- Puławska Financial Center – siedziba PKO BP SA przy ul. Puławskiej w Warszawie.

KLASA B

Do klasy B zaliczono budynki, które nie spełniły wszystkich w/w standardów. Jednocześnie określono, że muszą być to budynki zbudowane po 1989 roku (z możliwością uwzględnienia budynków gruntownie przebudowanych i zmodernizowanych) i muszą spełniać poniższe warunki:

1. Jakość wykonania obiektu i jakość użytych przy jego budowie materiałów niższa niż w budynkach klasy A;
2. Ograniczona liczba usług;
3. Niepełny system klimatyzacji;
4. Wskaźnik liczby miejsc parkingowych (podziemnych/naziemnych) przypadających na odpowiednią ilość powierzchni niższy niż w przypadku obiektów klasy A;
5. Nowe budynki położone poza ścisłym centrum miasta;
6. Budynki stare do 10 lat po remoncie położone poza ścisłym centrum;
7. Budynki stare do 10 lat po remoncie lub też nie położone w ścisłym centrum miasta.
8. Podziemny i nadziemny parking;
9. Dobrej jakości materiały wykończeniowe;
10. Sufit podwieszany;

KLASA BUDYNKU

11. Podstawowa klimatyzacja lub wentylacja z chłodzeniem;
12. Alarm przeciwpożarowy i ewentualne tryskacze;
13. Podstawowy alarm przeciwwłamaniowy;
14. Okablowanie strukturalne.

Niektóre źródła rozróżniają również budynki sklasyfikowane jako B+. Są to budowle spełniające wszystkie kryteria charakteryzujące klasę A, poza pierwszym, tj. najlepszą możliwą lokalizacją, czyli takie, które nie znajdują się centrum miasta

Generalnie zasadę klasyfikacji budynków w tej grupie można określić jako brak jednej z cech charakterystycznych dla nieruchomości i jest to albo brak prestiżowej, centralnej lokalizacji w mieście albo brak dobrego standardu wyposażenia.

Nowe budynki klasy B są usytuowane w dzielnicach przylegających do Śródmieścia przy głównych arteriach komunikacyjnych, trasach wylotowych z miasta, przy ulicach prowadzących na lotnisko. Cechą charakterystyczną tych budynków jest to, że są one dość niskie (do 5 pięter).

W przypadku budynków istniejących do 10 lat położonych zarówno w centrum, jak i poza nim to wiek, a co za tym idzie ich znaczne zużycie eksploatacyjne jest cechą decydującą o klasyfikacji ich w tej grupie budynków. Należy tu zaznaczyć, że większość obiektów starych jest odremontowane, modernizowane, rozbudowywane oraz wyposażane w nowoczesne instalacje. Zakres prac remontowych oraz modernizacyjnych jest często tak duży, że po ich zakończeniu trudno jest stwierdzić, iż budynek nie jest obiektem nowo wybudowanym. Wymianie poddawana jest elewacja zewnętrzna (wymieniana na szklano-aluminiową), w środku wyburzana jest cała dotychczasowa zabudowa (w celu stworzenia powierzchni otwartej) oraz wymieniane i dokładane nowe instalacje. Modernizacji poddawane są nie tylko stare budynki biurowe (np. typu „Lipsk”), ale i dawne hale, magazyny i warsztaty. Przykładami takich powierzchni są University Business Center, Optimus, Ericsson, Promenada.

Nie zawsze jednak zakres prac modernizacyjnych jest tak szeroki. W niektórych budynkach jest on ograniczony do wymiany okien i wind, odmalowaniu pomieszczeń, organizacji recepcji w hallu głównym. Większy zakres prac adaptacyjnych jest wykonywany indywidualnie przez użytkowników (i na jego koszt). Najwięcej tego typu powierzchni jest zlokalizowanych w centrum, np. budynek „Budopolu”.

Budynki klasy B to zatem obiekty nowo wybudowane lub po generalnym remoncie o dobrej lokalizacji i dostępie, lecz poza śródmieściem, dobrze zarządzane, charakteryzujące się średnimi czynszami rynkowymi. Budynki te są często częścią większych parków biznesu. Są wykończone i wyposażone zgodnie z zachodnim standardem.

Przykładowe projekty:

- Saturn – budynek będący częścią Mokotów Business Park, zbudowanego przez GTC;
- Intraco II – budynek w lokalizacji A, lecz starszy, z gorszymi rozwiązaniami technicznymi;
- IMM Office Center – budynek po remoncie w lokalizacji B.

KLASA B+

KLASA BUDYNKU

Budynki klasy B+ są dość trudne do jednoznacznego określenia, a ich klasyfikacja przysparza najczęściej trudności osobom mało doświadczonym ze względu na różnorodność budynków i lokalizacji, jakie do niej zaliczamy.

Dobrym przykładem na to jak problematyczne może być określenie budynku w tej klasie jest budynek Curtis Plaza na warszawskim Mokotowie. Jego standard wyposażenia to niewątpliwie klasa A, jednakże niecentralna lokalizacja nie pozwala na uplasowanie go w tej właśnie klasie. Gdyby przenieść ten budynek do Śródmieścia, to jego klasyfikacja byłaby całkowicie prosta, a tak w różnego typu zestawieniach występuje on jako budynek klasy A bądź jako budynek klasy B+.

Zasadniczo jako klasa B+ określane są budynki klasy A położone poza ścisłym centrum lub budynki klasy B oferujące bardzo wysoki standard. Obiekty te są usytuowane w dobrych, lecz drugorzędnych lokalizacjach śródmiejskich, z dobrym dostępem i dobrze zarządzane, charakteryzujące się średnio wysokimi czynszami. Obiekty klasy B+ są wykończone i wyposażone w zachodnim standardzie.

Standard klasy B+ obejmuje:

1. Podziemny i nadziemny parking;
2. Dobrej jakości materiały wykończeniowe;
3. Podwieszane sufity panelowe;
4. Przykrywane wykładziną dywanową podłogi dystansowe;
5. Klimatyzację;
6. Własną centralę telefoniczną;
7. Alarm przeciwpożarowy i ewentualne tryskacze;
8. Alarm przeciwwłamaniowy;
9. System ochrony;
10. Okablowanie telefoniczne i elektryczne, lecz zazwyczaj nie komputerowe ani też UPS.

Klientami tych budynków są przede wszystkim firmy usługowe, przemysłowe, handlowe i consultingowe, a także obecnie typowi użytkownicy klasy A.

Przykładowe projekty:

- Sienna Center – ul. Sienna w Warszawie;
- Babka Tower – biurowiec Echo Investment przy Rondzie Babka w Warszawie;
- LIM Marriott – centrum biurowe hotelu Marriott w Warszawie.

KLASA C

Do tej klasy budynków zaliczane są stare obiekty powyżej 15 lat położone zarówno w centrum, jak i poza centrum miasta o złym lub bardzo złym stanie technicznym. Tego typu budynki zazwyczaj wynajmowane są w stanie istniejącym i przeznaczone do indywidualnej adaptacji użytkowników. Trudno jest tu podać konkretne przykłady, bo obiektami poddawany adaptacji mogą być też

KLASA BUDYNKU

hale i warsztaty. Należy tu zauważyć, iż większość zmodernizowanych budynków klasy B było kiedyś budynkami klasy C.

Przykłady:

- Budimex;
- Bipromasz.

KLASA D

Są to budynki stare w bardzo złym stanie technicznym. Przykładem mogą być budynki Unitra Cemi przed renowacją.

OFFICE PARKI

Przeważnie jest to kilka (4–) budynków biurowych klasy B połączonych ze sobą lub położonych w bliskiej odległości od siebie, o takiej samej elewacji zewnętrznej i standardzie wyposażenia. Office parki są położone poza centrum miasta, a czasem nawet na jego obrzeżach. Na terenie office parku znajdują się restauracje, sklepy, oddziały banków oraz fitness kluby. W ostatnich 2–3 latach budynki te cieszyły się bardzo dużą popularnością, większość z nich została wynajęta przed oddaniem do użytku. Poziom czynszów jest taki sam jak w pojedynczych budynkach klasy B.

Jednym z elementów decydujących o popularności kompleksu jest możliwość wynajmowania dodatkowej powierzchni biurowej w kolejnych fazach inwestycji (budynki w kompleksie budowane są jeden po drugim) bez potrzeby zmiany adresu, linii telefonicznych itp.