

Příloha č. 1 – Třídy kancelářských prostor

Třídy kancelářských prostor

Nebytové / kancelářské prostory se třídí podle stáří, lokality, kvality nabízených služeb, délky nájmu, ceny a dalších faktorů. Mezinárodní asociace investorů a manažerů (BOMA – z angl. Building Owners and Managers Association) vypracovala klasifikaci kancelářských prostor do tří kategorií: třída A, třída B a třída C.

Kancelářské prostory třídy A

Toto označení směřuje k nejprestižnější budovy s vysokým standardem kvality a příslušenstvím i velmi dobrou dostupností. Chybět v nich nesmí systémy topení a chlazení s dostatečnou kapacitou i dostačující výměnou vzduchu, optické kabely, rychlovýtahy, podzemní parkoviště nebo přístup 24 hodin denně. Uživatelé jsou ochotni za ně platit nadprůměrný nájem.

Kancelářské prostory kategorie A se nejčastěji vyskytují v prestižních lokalitách velkých měst.

Kancelářské prostory třídy B

Běžkové prostory jsou vzhledem k lokaci, vybavení a službám o úroveň níže než kategorie A, stále však zajišťují velmi dobrý standard. V kategorii B bývají zařazeny nemovitosti na předměstí a menších městech. Do této kategorie se časem dostanou již starší kanceláře třídy A, které již neodpovídají aktuálním technickým trendům. Jejich výhodou je příznivější cena nájmu.

Kancelářské prostory třídy C

Nejnižší kategorii vyhledávají nájemci, kteří preferují nižší nájemné (často v podprůměrné výši z hlediska konkrétní oblasti) a smíří se i s nižším standardem. Budovy jsou obvykle 15 až 25 let staré, často postrádají klimatizaci. Nacházejí se například v průmyslových částech měst.

a) **Budova klasifikace „A“**, musí splňovat nejméně šest ze sedmi „tvrdých kritérií“ a pět ze sedmi „lehkých kritérií“.

Tvrdá kritéria

- moderní vedení kabelů
- moderní vzduchotechnika (klimatizace)
- dostatečné zabezpečení parkovacích míst
- čtyřadvacetihodinový přístup a ostraha
- vysoký standard kvality provedení výstavby
- moderní výtahy
- dobrý přístup k veřejné dopravě

Lehká kritéria

- čistou výšku stropů, minimálně 2,65 metru
- prestižní prostor recepce
- flexibilní design dělení
- dostatečné osvětlení
- zavlažovací systém / požární bezpečnost
- vybavení budovy a bezprostředního okolí
- profesionální správu nemovitosti

b) **Budova klasifikace B** musí splňovat nejméně dvě tvrdá ze sedmi, respektive čtyři měkká ze sedmi kritérií.

