

BIROJU TELPU KLASIFIKATORS

Kritēriji
Biroju saraksts
Online biroju karte

Biroju telpu klasifikācija

Biroju telpu klasifikators ir tādu nekustamo īpašumu kritēriju kopums, kas nosaka konkrētu telpu piederību A, B vai C klasei. Lai gan minētās biroju klases Latvijā un starptautiskā līmenī tiek plaši izmantotas, raksturojot komercietelpas, vienota vērtēšanas metodoloģija joprojām nav pieņemta, tā kā biroju klasificēšanai katrā valstī tiek izmantota individuāla, noteiktam reģionam raksturīga pieeja, kas rada būtisku atšķirību piemērojamos kritērijos un tos ietekmējošos faktoros. Piemēram, ir neiespējami izvērtēt objekta piederību pie konkrētas klases divās dažādu valstu pilsētās, izmantojot identiskus kritērijus, ņemot vērā būtiskās atšķirības pilsētu izmēra, apdzīvotības blīvuma, cenu līmeņa un citos faktoros.

Kompānija ARCO REAL ESTATE, veicot pasaules nekustamo īpašumu nozares esošās situācijas izpēti un tendenču analīzi biroju telpu klasificēšanā, Latvijas biroju telpu tirgum pielāgoja atbilstošākos kritērijus un tajos iekļautās prasības. Šādas būtiska un nepieciešama materiāla izveides motivācija ir vienot Latvijas nekustamo īpašumu tirgu ar nolūku atvieglot nozares pārstāvju - biroju telpu īpašnieku, attīstītāju, nomnieku, arhitektu un projektētāju - ikdienas darbu, kā arī sniegt atbalstu turpmākajā biroju ēku piedāvājumu izstrādē.

KRITĒRIJI

ĒKAS STĀVOKLIS

- A** 1. Jaunceltne vai pilnīgi renovēta ēka.

ĒKAS SISTĒMAS

- A** 2. **BMS**¹ - ēkas vadības sistēma (apgaisojuma, elektroapgādes, siltumapgādes, ventilēšanas, gaisa kondicionēšanas, drošības un piekļuves, ugunsdrošības, liftu, santehnikas un citu inženiersistēmu kontrole, monitoring, optimizēšana un atskaišu sistēma).
3. **HVAC**² - siltumapgādes, ventilēšanas un kondicionēšanas sistēma.
4. Paaugstināta energoefektivitātes klase³.
5. Lifti ar gaidīšanas laiku līdz 30 sekundēm.
6. Elektroenerģijas nodrošinājums: divi neatkarīgi enerģijas avoti vai dīzeļģenerators.
- A** 7. Drošības sistēma un piekļuves uzraudzība (video novērošana, caurlaižu kontroles sistēma, 24h fiziska apsardze).

ĒKAS STRUKTŪRA

8. Griestu augstums, sākot no 2.7m un virs.
9. Efektīvs stāva plānojums, kurā iespējama darba vietu izvietojuma pārveidošana un pielāgošana nomnieka prasībām.
10. Iespēja izvietot darba vietas ne tālāk par 9m no dabiskā apgaisojuma avota.
11. Platības lietderības koeficients: lietderīgās vai iznomājamās platības zuduma faktors nav lielāks par 15%.
- A** 12. Apgaides materiāli (augstas kvalitātes apgaides materiāli koplietošanas telpās, piem., augstas nodilumizturības grīdas segums, un ēkas fasādei).
13. Ērti, adaptīvi komunikācijas risinājumi darba vietu aprīkošanai (piem., iespēja darba vietu aprīkot ar komunikācijas risinājumiem no piekārtajiem griestiem vai virsgrīdām).
14. Dabiskā apgaisojuma pietiekamība un racionāls logu izkārtojums.

ATRAŠANĀS VIETA

- A** 15. Ēkas atrašanās vieta (prestīža ēkas atrašanās vieta, kurā neatrodas tādi objekti, kas var negatīvi ietekmēt biroju ēkas vizuālo izskatu: industriāli objekti, kapsētas, izgāztuves, cietumi u. tml. Ēkas atrodas esošās vai nākotnes biznesa aktivitātes rajona robežās.
16. Transporta opcijas. Ērtas piekļūšanas iespējas - privātais un sabiedriskais transports (sabiedriskā transporta gadījumā: 5 - 10 minūšu gājienā no biroju ēkas).

AUTO NOVĪETOŠANA

- A** 17. Auto stāvvietas tips - apspārgājama daudzlīmeņu vai virszemes auto stāvvietas ar viesiem paredzētu auto novietni.
18. Auto stāvvietas ietilpība. Rīgas centrā: koeficients nav zemāks par 1 vietu uz 80 m² ēkas izmantojamās platības; ārpus Rīgas centra - 1 vieta uz 50 m².

ĒKAS PĀRVALDĪŠANA

- A** 19. Apsaimniekošana. Ēkas apsaimniekošanu veic profesionāls apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējs atbilstoši LR normatīvajos aktos noteiktajām prasībām un sertifikācijai).
- A** 20. Telekomunikācijas. Telekomunikācijas pakalpojumus piedāvā divi savstarpēji nesaistīti pakalpojuma sniedzēji.
- A** 21. Recepcija. Biroja ēkas vestibilā darbojas multilingvāla, reprezentabla recepcija, kas koordinē klientu plūsmu un ikdienas biroja centra darbību.
- A** 22. Ērtības. Biroju ēkā vai tās tuvumā (ne tālāk kā 200m) dislocēta, profesionāli organizēta, ēkas izmēram un nomnieku skaitam adekvāta ēstuve ar vismaz diviem citās nozares pārstāvošiem pakalpojumu sniedzējiem (piem., bankomāts, laikrakstu tirdzniecības vieta, ķīmiskā tīrītava, veikals utt.).

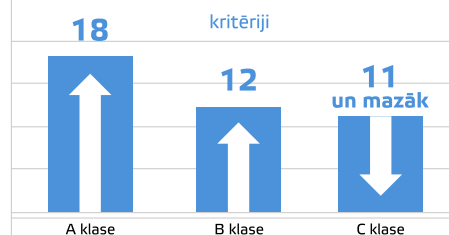
A **Obligātie kritēriji, kuriem jāatbilst "A" klases biroju ēkām.**

¹ **BMS** | building management system.

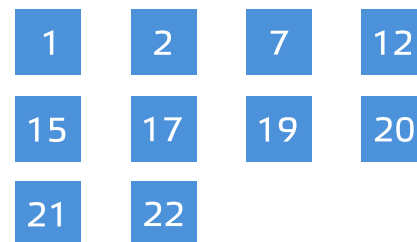
² **HVAC** | heating, ventilation and air conditioning.

³ **Pamatojums** | Ēku energoefektivitātes likums.

Atbilstība noteiktam kritēriju skaitam nosaka biroju ēkas piederību konkrētai klasei



A klases biroju ēkām obligāti jāatbilst šiem kritērijiem



Platības lietderības koeficienta aprēķināšana

$$ZF (\%) = (KP - LP) : KP \times 100$$

$$KP = LP + KT$$

$$LP = KP - KT$$

Apzīmējumi formulās:

ZF - zuduma faktors

KP - kopējā platība

LP - lietderīgā platība

KT - koplietošanas telpas



A klases biroji

- ALOJAS BIZNESA CENTRS** | 15 000 m² | Kr. Valdemāra iela 62, Rīga
- ASTRAS BIROJI** | 7 500 m² | Gunāra Astras iela 8, Rīga
- CITADELE BANKA** | 20 000 m² | Republikas laukums 2a, Rīga
- DNB** | 16 500 m² | Skanstes iela 12, Rīga
- DUNTES BIROJI** | 12 800 m² | Dunties iela 6, Rīga
- DUNTES NAMI** | 10 800 m² | Dunties iela 11a, Rīga
- EUROPA BIZNESA CENTRS** | 16 600 m² | Ropažu iela 12, Rīga
- EUROPEAN TRADE CENTER** | 12 935 m² | Mūkusalas iela 41, Rīga
- GMP DARĪJUMU CENTRS** | 6 000 m² | Krasta iela 66, Rīga
- HELIO CENTRS** | 4 000 m² | Biroju iela 10, lidosta "Rīga", Rīga
- JUPITER BIZNESA CENTRS** | 16 034 m² | Skanstes iela 7, Rīga
- OSTAS SKATI** | 3 700 m² | Matrožu iela 15a, Rīga
- SAULES AKMENS** | 22 663 m² | Balasta dambis 1a, Rīga
- SPORTA REZIDENCE** | 550 m² | Sporta iela 7, Rīga
- TĒRBATAS BIROJU CENTRS** | 4 000 m² | Lāčplēša iela 20a, Rīga
- UNIMARINE** | 8 000 m² | Dunties iela 17a, Rīga
- UNITY** | 16 000 m² | Vienības gatve 109, Rīga
- UPMALAS BIROJI** | 10 700 m² | Bauskas iela 114b, Rīga
- VALDEMĀRA CENTRS** | 12 800 m² | Kr. Valdemāra iela 21a, Rīga
- VALDO BIROJU CENTRS** | 11 200 m² | Skaistkalnes iela 3, Rīga

Skatieties online:
bit.ly/biroji

A KLAŠE

B klases biroji

AFC | 9 000 m² | Ieriķu iela 15, Rīga
AGATEX | 6 200 m² | "Eziši", Mārupe, Mārupes novads
ARTILĒRIJAS 40 | 980 m² | Artilērijas iela 40, Rīga
BALTAIS VĒJŠ | 4 400 m² | K. Ulmaņa gatve 119, Rīga
BARONA KVARTĀLS | 26 800 m² | Cēsu iela 31, Rīga
BASTEJA PASĀŽA | 4 600 m² | Z. A. Meierovica bulvāris 16, Rīga
BIZNESA CENTRS MŪKUSALA | 11 000 m² | Bieķensalas iela 6, Rīga
BRĪVĪBAS 171 | 2 600 m² | Brīvības iela 171, Rīga
BRĪVĪBAS 214 | 6 000 m² | Brīvības iela 214, Rīga
DĀRZCIEMA BIZNESA CENTRS | 6 000 m² | Dārzciema iela 60, Rīga
DEGLAVA 12A | 1 600 m² | A. Deglava iela 12a, Rīga
DOMINANTE | 6 800 m² | Dzirnau iela 57, Rīga
DZELZAVAS BIROJU NAMS | 5 800 m² | Dzelzavas iela 117, Rīga
FELIX HOLDING | 5 900 m² | J. Alunāna iela 2, Rīga
ĢERTRŪDES CENTRS | 4 500 m² | Ģertrūdes iela 10/12, Rīga
INDI CENTRS | 13 590 m² | Uriekstes iela 2a, Rīga
JĒKABA KAZARMAS | 5 700 m² | Torņa iela 4, Rīga
KATLAKALNA 9 | 10 000 m² | Katlakalna iela 9, Rīga
KRASTA 86 | 2 700 m² | Krasta iela 86, Rīga
KRONVALDA 3 | 6 860 m² | Kronvalda bulvāris 3, Rīga
MAZĀS NOMETŅU IELAS BIROJI | 2 244 m² | Mazā nometņu iela 31, Rīga
MID BALTIC OFFICE BUILDING | 4 500 m² | Mednieku iela 4a, Rīga
MODERN CITY CENTER | 1 960 m² | Ģertrūdes iela 66, Rīga
MŪKUSALAS BIROJU CENTRS | 22 000 m² | Mūkusalas iela 41b, Rīga
NORDIC INDUSTRIAL PARK | 4 800 m² | Rūpnīcu iela 4, Rīga
NORDIC TECHNOLOGY PARK | 8 400 m² | Jūrkalnes iela 15/25b, Rīga
OPEN CENTRE | 3 015 m² | Brīvības iela 39, Rīga
OPTIS | 5 900 m² | G. Astras iela 1c, Rīga
PANORAMA PLAZA II | 14 250 m² | Ventpils iela 60/68b, Rīga
PASAULES TIRDZniecības CENTRS | 16 000 m² | Elizabete iela 2, Rīga
PBLc BIZNESA CENTRS | 6 307 m² | Dzelzavas iela 120/ Ulbrokas iela 23, Rīga
REATON | 1 200 m² | Viskaju iela 21, Rīga
RĪGAS INDUSTRIĀLAIS PARKS | 494 033 m² | Dzelzavas iela 120, Rīga
SADOVŅIKOVA 39 | 2 279 m² | F. Sadovņikova iela 39, Rīga
SAJERS | 1 500 m² | Kandavas iela 41a, Rīga
SMILŠU 3 | 4 200 m² | Smilšu iela 3, Rīga
SMILŠU 6 | 5 500 m² | Smilšu iela 6, Rīga
SPIĶERI | 4 000 m² | Maskavas iela 2, Rīga
STATS GRUPAS BIROJI | 1 860 m² | Bērzaunes iela 11a, Rīga
SWH BUSSINES CENTER | 20 000 m² | Skanstes iela 50, Rīga
TOMO | 2 900 m² | Raunas iela 44, Rīga
TORENSBERG | 2 500 m² | Vienības gatve 198b, Rīga
TVAIKA 64 | 3 200 m² | Tvaika iela 64, Rīga
VALDEMĀRA PASĀŽA | 7 135 m² | A. Briāna iela 9, Rīga
VAĻŅU 3 | 2 680 m² | Vaļņu iela 3, Rīga
ZALĀIS NAMS | 6 000 m² | Dzirnau iela 37, Rīga
ZEMESGRĀMATAS MĀJA | 7 500 m² | Ūnijas iela 8c, Rīga
ZEMITĀNU BIROJI | 6 000 m² | Zemitānu iela 2b, Rīga
ZEMITĀNU CENTRS | 3 800 m² | Zemitānu iela 6, Rīga
ZIEMEĻU VĀRTI | 12 700 m² | Brīvības iela 149 un 151, Rīga