

A+OFİS SINIFLANDIRMA KRİTERLERİ



2025



ALFAINVEST

İÇERİK

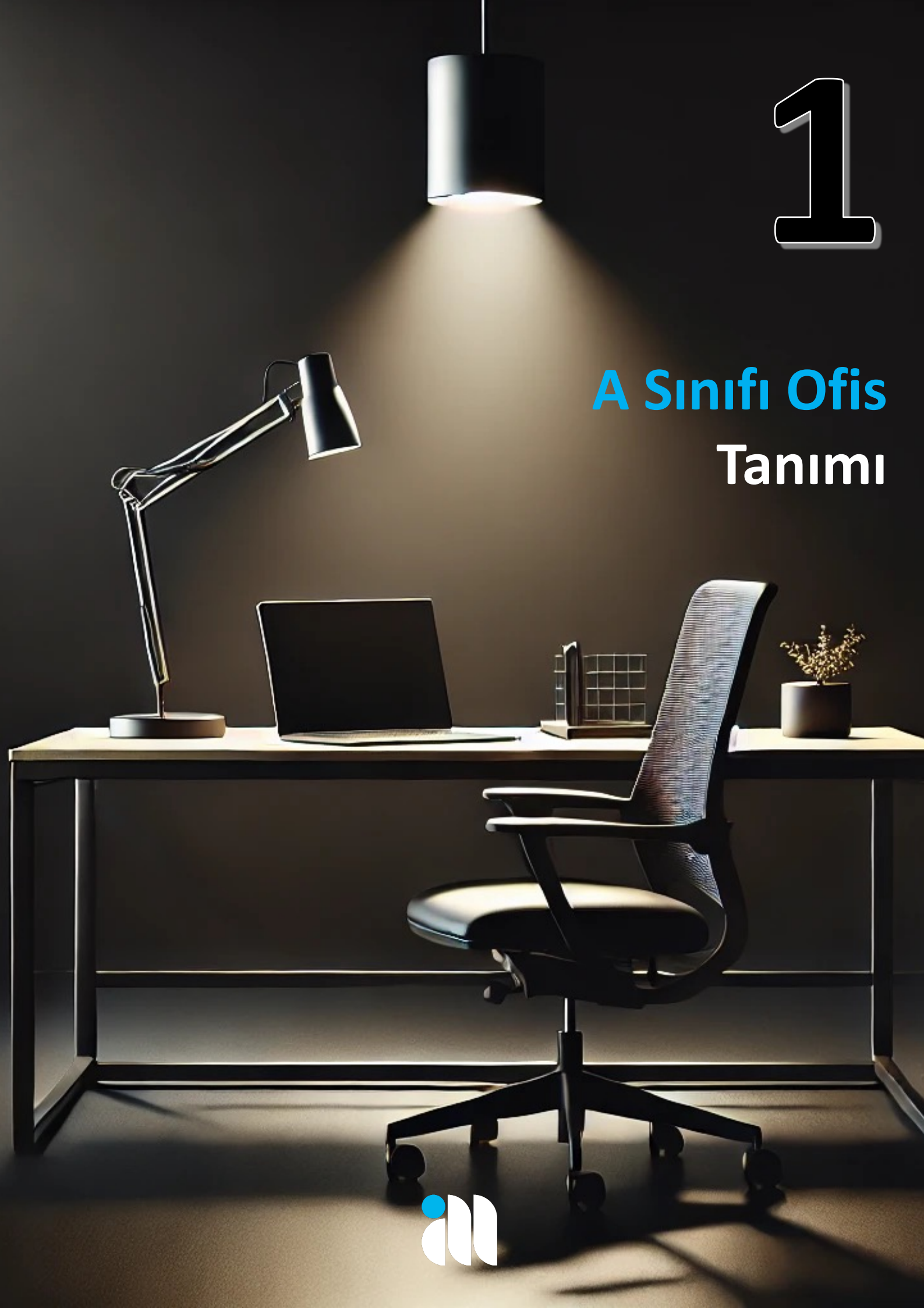
1. A Sınıfı Ofis Tanımı
2. A Sınıfı Ofis Kriterleri
3. A Sınıfı Ofis Konsept Geliştirme Hizmeti



2025

1

A Sınıfı Ofis Tanımı



A Sınıfı Ofis Binası Tanımı

A sınıfı ofis binası, genellikle prestijli ve merkezi lokasyonlarda konumlanan, modern mimari tasarımı, yüksek kaliteli malzemeleri ve ileri teknoloji altyapısı ile öne çıkan, üst düzey ticari gayrimenkullerdir. Bu binalar, geniş ve esnek çalışma alanları, akıllı bina otomasyon sistemleri, yüksek hızlı internet ve enerji verimli iklimlendirme çözümleri gibi olanaklarla donatılmıştır. Ayrıca, 24 saat güvenlik hizmetleri, yangın güvenliği sistemleri, geniş otopark alanları, toplantı odaları, kafeterya ve spor salonları gibi sosyal ve profesyonel ihtiyaçlara yönelik hizmetler sunar. Hem çalışanlar hem de ziyaretçiler için konforlu ve prestijli bir ortam sağlayan bu binalar, genellikle uluslararası firmalar ve büyük ölçekli şirketler tarafından tercih edilir. Çevre dostu tasarımı ve sürdürülebilirlik sertifikaları (LEED, BREEAM gibi) ile de dikkat çeken A sınıfı ofisler, hem işlevsellik hem de estetik açısından en üst seviyede bir deneyim sunar.

Ofis Sınıflandırma Kriterleri				
Sınıf	A+	A	B	C
Konum				
Yaş				
Mimari				
Sosyal Olanaklar				
Kira Değeri				
Teknik Altyapı				
HVAC				
Verimlilik				
Bölünebilirlik				
Güvenlik				
Kiracı Karması				
Mülkiyet				
Kat Yüksekliği				
Yeşil Bina				
Jeneratör				
Lobi				
Otopark				
İskan				

Çok İyi	İyi	Orta	Kötü	Çok Kötü

2

A Sınıfı Ofis Kriterleri

2025



A Sınıfı Ofis Kriterleri



1-) Lokasyon

Konu	Açıklama	Öncelik Derecesi
Toplu taşıma ve özel araçla ulaşım	Toplu taşıma duraklarına yürüyüş mesafesinde ve araç ile ulaşılabilirliğin kolay olduğu konumda olmalı.	Yüksek
Binanın dış görünümü	Bina atık ve sanayi tesisleri, benzin istasyonları ve hapishane gibi imajını kötü etkileyecek yapılardan uzakta konumlandırılmalıdır	Orta
Lokasyon	TEM Otoyolu ve köprülere kolay ulaşımına sahip olmalıdır.	Yüksek

2-) Bina Yönetimi ve Mülkiyet Durumu

Konu	Açıklama	Öncelik Derecesi
Profesyonel Bina Yönetimi	Uluslararası kiracılar yönetiminin profesyonel kişilerce yönetilmesini beklerler. Mümkünse güvenlik ve temizlik uluslararası tedarikçilerden alınmalıdır.	Yüksek
Sahiplik Durumu	Tek ya da en fazla 2 mal sahibi olmalıdır.	Çok Yüksek
Kiracılar	Bina kiracıları çoğunlukla uluslararası firmalardan oluşmalıdır.	Yüksek
Yemek ve İçecek Servisi	Binada ya da bina yakınında restoran ve kafe hizmeti olmalıdır.	Çok Yüksek
Sosyal Alanlar	Fitness, kuaför, lostra, market, araç yıkama, doktor odası gibi destek üniteler yer almalıdır.	Yüksek

A Sınıfı Ofis Kriterleri

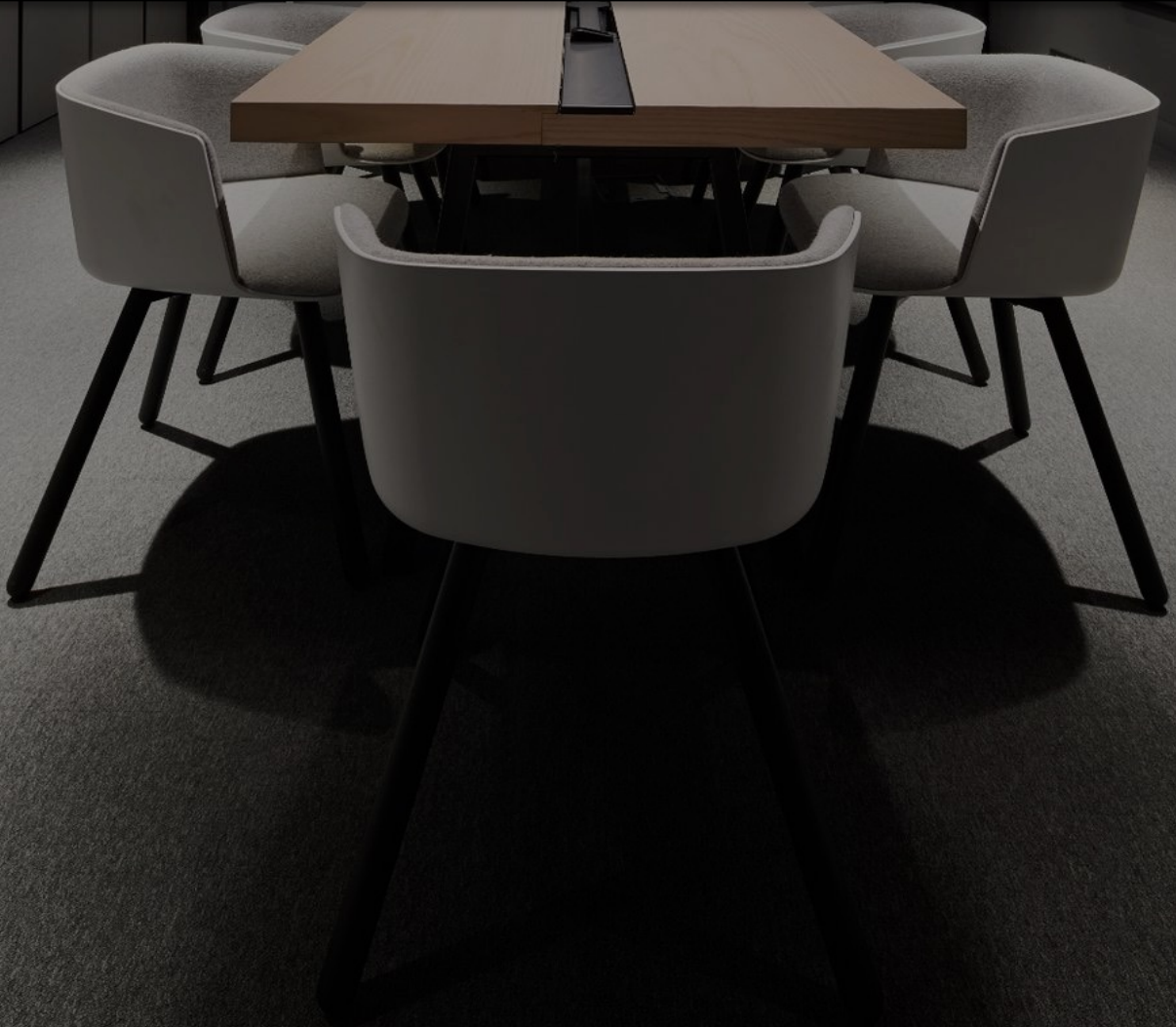


Fiziksel Özellikler

Konu	Açıklama	Öncelik Derecesi
Lobi Alanı	Minimum 6-8 m tavan yüksekliğine sahip lobi tasarlanmalıdır.	Yüksek
Otopark İmkani	50 m ² brüt kiralanabilir ofis alanı için en az 1 araçlık otopark imkanı sağlanmalıdır. A	Yüksek
Misafir Otoparkı	500 m ² brüt kiralanabilir ofis alanı için en az 1 araçlık otopark imkanı bulunmalıdır.	Orta
Yükseltilmiş Döşeme Yüksekliği	12 cm - 20 cm	Orta
Asma Tavan Yüksekliği	40 cm - 60 cm	Orta
Kat Yüksekliği (m)	3.80 - 4.20 m Brüt; 2.80 – 3.00 m net	Yüksek
WC	En az 25 kişi için 1 kabin olmalıdır.	Orta
Engelli WC	Her kat için yeterli sayıda engelli tuvaleti	Orta
Zemin Taşıma Kapasitesi	En az 350 kg / m ² (yaklaşık 3.5 kN / m ²)	Orta
Açılabilir Pencereler	Mümkünse her bölümlenmiş oda için 1 adet bulunmalıdır	Orta
Deprem Raporu	İstanbul Teknik Üniversitesi'nden ya da benzeri bir kuruluştan deprem raporu alınmış olmalıdır.	Orta
Ofis Katı Tipi	Kolon aralıkları kat yerleşimine uygun olmalıdır. Ayrıca katlar gerektiğinde 4'e bölünebilir olmalıdır.	Orta
Ofis Katı Büyüklüğü	Verimli bir kullanım için 1.500-2.000 m aralığında olmalıdır.	Çok yüksek
Ortak Alanlar	Kaliteli ve modern malzeme kullanılmalıdır.	Orta
Güneş Işığı	Ofis içinde karanlık alanların minimum ölçüde tutulması gerekir.	Yüksek
Verimlilik Oranı (%)	Net ve brüt arasındaki verimlilik oranı %80'in üzerinde olmalıdır.	Çok yüksek
Depo ve Server Odası	Bordum katlarında 20 m ² 'den 200 m ² 'ye kadar depo alanları olmalıdır.	Yüksek
Otopark Asansörleri	Asansörler ile otopark katlarından lobi alanına direk ulaşım olmalıdır. Bu asansörler binanın ana asansörlerinden ayrı olmalıdır.	Yüksek
Server Odası İçin Klima Sistemi	Ofis katlarında 7/24 soğutması olan bir alan planlanmalıdır. Bu soğutma bina ana sisteminden bağımsız da çalışabilmelidir.	Çok yüksek

3-) Bina Otomasyonu ve Kontrol Sistemleri

Konu	Açıklama	Öncelik Derecesi
Isıtma ve Soğutma sistemi	Tüm mevsimlerde ve 24 saat maksimum konfor sağlanması gereklidir	Çok yüksek
Havalandırma	Kişi başına saatte 50 m ³ temiz hava sağlanması gereklidir	Çok yüksek
Entegre Bina Yönetim Sistemi	Binanın tüm ekipmanları ve sistemleri merkezi bir yönetim sistemi tarafından otomasyona bağlı olarak kontrol edilmelidir.	Yüksek
UPS	UPS sistemi yedekli olarak mümkün ise tüm binayı olmaz ise ana üniteleri beslemelidir.	Çok yüksek
Jeneratör	2 adet birbirini yedekleyen ve binayı %100 destekleyen jeneratör bulunmalıdır.	Çok yüksek
Leed / Bream Sertifikası	En azından en düşük dereceleri alınmalıdır.	Çok yüksek
IT altyapısı	Bina içinde fiber omurga ve kat başına 30 hatlı telefon kapasitesi	Çok yüksek
Mal Kabul ve Kargo Noktası	Servis alanı, lobi ve bina girişinden ayrı bir yerde konumlanmalıdır.	Yüksek



3

A Sınıfı Ofis
Konsept Geliştirme
Hizmetleri

2025





A Sınıfı Ofis Konsept Geliştirme Hizmetleri

Yeni geliştirdiğiniz ofis projelerini, uluslararası standartlara uygun ve değişen kullanıcı ihtiyaçlarını gözeterak özel olarak tasarlamana destek oluyoruz. Kullanıcı ihtiyaçlarını global ve yerel ölçekte analiz ederek projenize entegre edilmesini sağlıyoruz.

Mimari proje çalışmalarından önce, mimari ekibinize kapsamlı bir brief hazırlıyor ve bu doğrultuda tüm planlama süreçlerini destekliyoruz. Lobi, otopark ve teknik alanlardan, ısıtma-soğutma sistemleri ve kat yüksekliğine kadar tüm detayları, 25 yıllık tecrübemizle gelecek öngörülerimizi birleştirerek ele alıyoruz.

Amacımız, yıllar boyunca değerini koruyan, kullanıcılarına mutluluk sağlayan ve A sınıfı standartlarda ofisler tasarlanmasına katkıda bulunmaktır.

Bu hizmetimizden faydalanmak için bizim ile iletişime geçebilirsiniz...



Mahir Mermer

Kurucu

mahir.mermer@alfainvest.com.tr

+90 532 787 30 66

Umut Arikan

Direktör

umut.arikan@alfainvest.com.tr

+90 534 419 58 61

Ümran Yolcuoğlu

Uzman

umut.arikan@alfainvest.com.tr

+90 532 468 02 53

Adres: Akmerkez B3 Blok, Kültür Mah. Nispetiye

Cad. No: 54 D: 83, 34337 Beşiktaş / İstanbul

Tel: +90 212 355 61 97

Web: www.alfainvest.com.tr

E-Mail: info@invest.com.tr