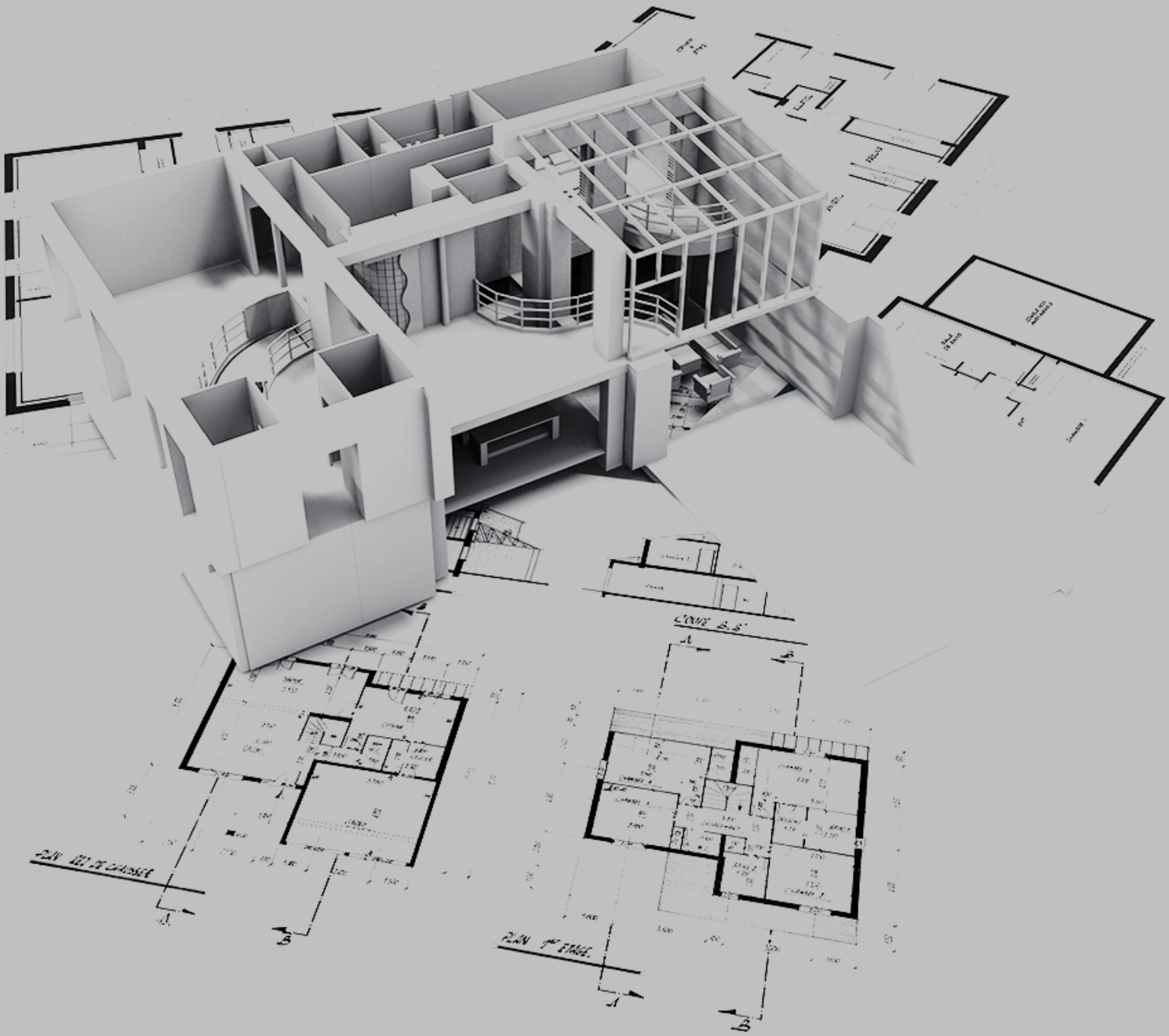


# İstanbul

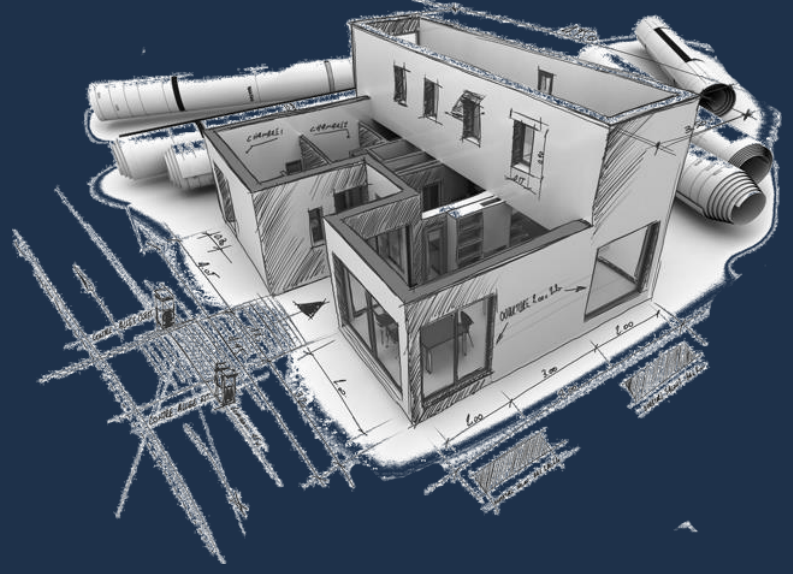
## A Sınıfı Ofislerde Alan Hesabı

2024



## Boma Standartı

BOMA, Uluslararası İnşaat Sahipleri ve Yöneticileri Derneği'ni temsil etmektedir. İlk olarak 1907'de kurulan ve "ofis binası geliştirme, kiralama, işletme maliyetleri, enerji tüketim modelleri, yerel ve ulusal bina yönetmelikleri, mevzuat, doluluk istatistikleri ve teknolojik gelişmeler" hakkında bilgi veren profesyonel bir dernektir.



BOMA, ofis alanını ölçmek ve diğer ticari mülkleri seçmek için standartlar yayınlar. BOMA tarafından yayınlanan endüstri kılavuzlarına "BOMA Standartları" denir.

Gelişmiş piyasalarda yaygın olarak kiralanan alan BOMA standartlarına göre hesaplanır. Metre kare bazında istenen kira bedeli bu ölçüm sonucunda ortaya çıkan alan hesabı ile birlikte değerlendirilir.



## Türkiye Uygulamaları

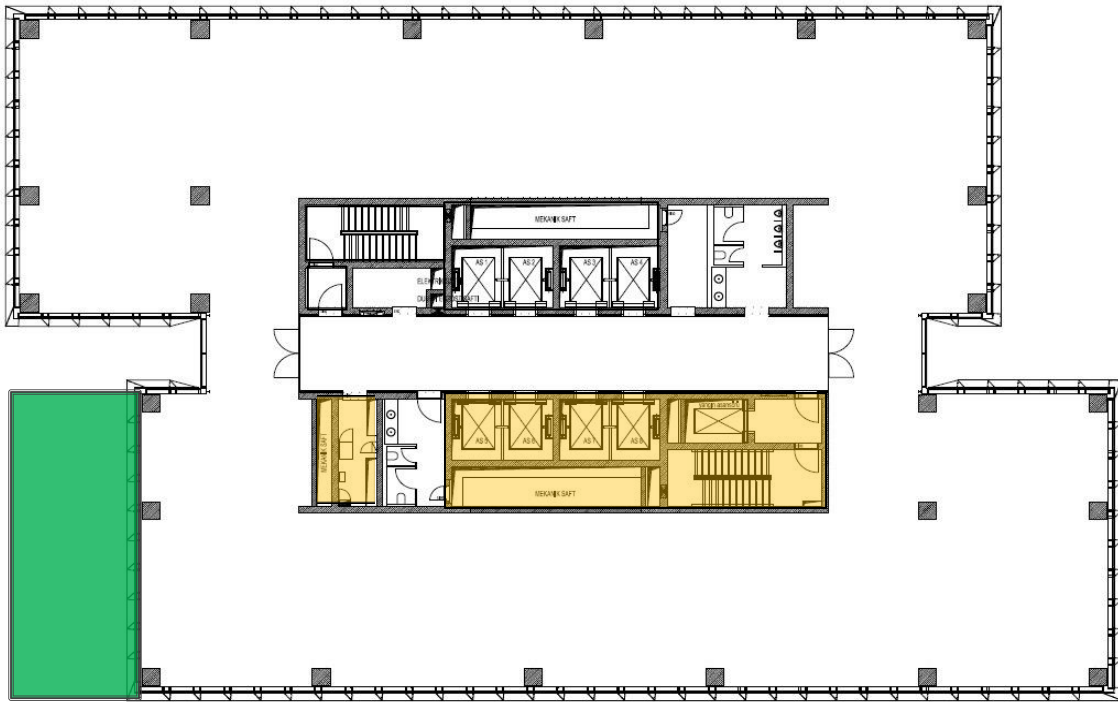
İstanbul Ofis Piyasasında BOMA ölçümüne uygun olarak dıştan dışa kat brütü ölçülerek uygulanmaktadır. Ancak Ankara gibi diğer şehirlerde daha çok net kullanım alanı üzerinden hesaplanmaktadır. Birim kira ile aylık toplam kira bedeli hesaplanması genelde kat brütü üzerinden yapılmaktadır.





# Genel Bilgiler

**Brüt Kiralanabilir Alan Tanımı:** İstanbul Ofis Piyasasında brüt alan, katın betonarme dışından cam ve kaplamaları da dahil ederek teknik shaft, merdiven boşlukları, asansör kovaları, yangın merdivenleri, balon/teras, tüm kolonlar, mutfak ve tuvalet gibi alanların dahil edilerek hesaplanan alandır. Ancak galeri boşlukları, teknik kat ve otopark alanları brüt hesaba katılmamaktadır. Uluslararası firmalar ve İstanbul piyasasının %95'i hesabı bu şekilde yapmaktadır.

**Net Kiralanabilir Alan Tanımı:** Asansör holü, koridor, ofis içi kolonlar, mutfak, tuvaletler, ofis içi kolonlar ve ofis için ayak basılan alanlardır.

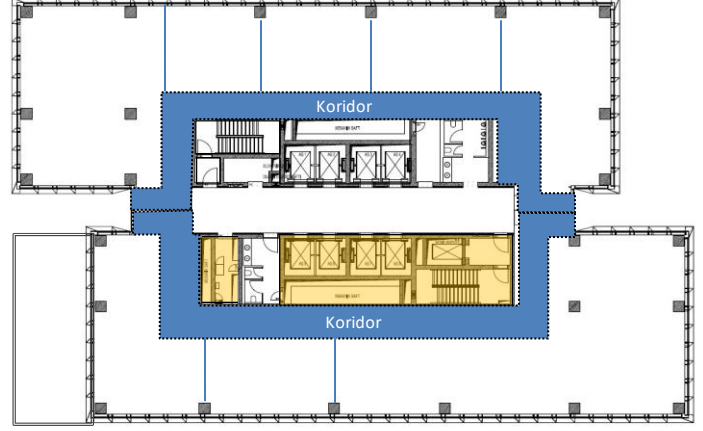
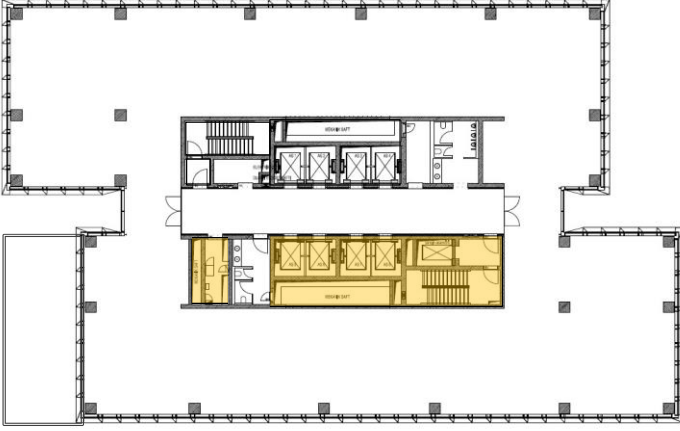
**Halı Kullanım Alan Tanımı:** Sadece ofis içinde halı kaplanan alanların dahil edildiği, koridorlar, tüm kolonların ve tuvaletlerin dahil edilmediği alandır.



-  Halı Kullanım Alanı
-  Koridor ve Tuvaletler
-  Teknik Hacimler, Merdivenler ve Asansör boşlukları
-  Balkon ve Teraslar

**Brüt Alan:** Halı Kullanım Alanı + Koridor ve Tuvaletler + Teknik Hacimler, Merdivenler ve Asansör boşlukları, Balkon / Teras'ın 1/3'ü





## Brüt Kiralanabilir Alan

	Tam Kat Kiralama	Bölünmüş Kat Kiralama
Ofis Alanı + Kolonlar + Dış Cephe	✓	✓
Tuvalet	✓	✓
Asansör ve Holü	✓	✓
Mekanik Odalar / Kat Deposu	✓	✓
Yangın Merdiveni	✓	✓
Şaftlar	✓	✓
Balkon Teras	✓	✓
Ofis İçi Koridorları	✓	✗

## Net Kiralanabilir Alan

	Tam Kat Kiralama	Bölünmüş Kat Kiralama
Ofis Alanı + Kolonlar + Dış Cephe	✓	✓
Tuvalet	✓	✓
Asansör ve Holü	✗	✗
Mekanik Odalar / Kat Deposu	✗	✗
Yangın Merdiveni	✗	✗
Şaftlar	✗	✗
Balkon Teras	✗	✗
Ofis İçi Koridorları	✓	✗



- Kira hesabı brüt alan üzerinden yapılmaktadır
- Bazı projelerde balkon/terasa alanının 3/1'i hesaba katılmaktadır
- Satış hesabında bazı geliştiriciler bina lobisi, ortak sosyal alanlar, depo alanları ve otoparklardan brüt alana belli oranda alan eklemesi yapabilmektedirler

# Komple Kiralama

**Brüt Kiralanabilir Alan Tanımı:** Katın betonarme dışından cam ve kaplamaları da dahil ederek teknik şaft, merdiven boşlukları, asansör kovaları, yangın merdivenleri, balon/teras, tüm kolonlar, mutfak ve tuvalet gibi alanların dahil olduğu alandır. Ancak galeri boşlukları, teknik kat ve otopark alanları brüt hesaba katılmamalıdır. Uluslararası firmalar ve İstanbul piyasasının %95'i hesabı bu şekilde yapmaktadır. Ancak bazı geliştiriciler satışlarda lobi ve sosyal alanlardan belli bir oranda brüt alana eklemektedir. Bu durum kesinlikle uluslararası standartlara uygun değildir.

**Net Kiralanabilir Alan Tanımı:** Asansör holü, koridor, ofis içi kolonlar, mutfak, tuvaletler, ofis içi kolonlar ve ofis için ayak basılan alanlardır.

**Halı Kullanım Alan Tanımı:** Sadece ofis içinde halı kaplanan alanların dahil edildiği, koridorlar, tüm kolonların ve tuvaletlerin dahil edilmediği alandır.

## Brüt Kiralanabilir Alan Hesabı

Katlar	Cinsi	Kat Kat Kiralama	Komple Kiralama
9	Teknik Kat	✗	✗
8	Ofis	✓	✓
7	Ofis	✓	✓
6	Ofis	✓	✓
5	Ofis	✓	✓
4	Ofis	✓	✓
3	Ofis	✓	✓
2	Ofis	✓	✓
1	Ofis	✓	✓
Zemin	Lobi	✗	✓
1.Bodrum	Sosyal Alan/Yemekhane	✗	✓
2.Bodrum	Otopark	✗	✗
3.Bodrum	Otopark	✗	✗



- Lobi alanları komple kiralama kiracı tarafından kullanılabilirliği için brüt alan içine dahil edilmektedir.
- Sosyal Alanlar gibi alanlar komple kiralama tamamen kiracıya ait olacağı için brüt alan içinde dahil edilebilir.
- Uluslararası brüt kiralanabilir alan hesabında, lobi ve sosyal alanları brüt alan hesabına katılmamaktadır.



## Ofislerde Verimlilik Puanı

Verimlilik	Kule	Az Katlı
%90	★★★★★	★★★★★
%85	★★★★★	★★★★★
%80	★★★★★	★★★★
%75	★★★★	★★★
%70	★★★	★★
%65	★★	★
%60	★	!!
%55 >	!!	!!

- Verimlilik hesabı Net ve Brüt alan üzerinden verilmiştir. Halı kullanım alanı hesaba dahil edilmemiştir.
- Doğru verimlilik ancak yerleşim testi yapıldıktan sonra bulunabilir.

FLOOR PLAN



OFFICE  
FLOOR PLAN

1000 SQUARE METER



# Ofis Raporu

Adres: Akmerkez B3 Blok, Kültür Mah. Nispetiye  
Cad. No: 54 D: 83, 34337 Beşiktaş / İstanbul

Tel: +90 212 355 61 97

Web: [www.ofisraporu.com](http://www.ofisraporu.com)

E-Mail: [info@alfofisraporu.com](mailto:info@alfofisraporu.com)

Bu rapor yalnızca bilgi amaçlı hazırlanmıştır.İşbu rapor hazırlanırken, Alfa Invest verilerine dayalı bilgiler vermektedir. İşbu rapor kapsamında veriler güncelliğini kaybedebileceğinden ve olası piyasa dinamiklerinin değişiminden dolayı geleceğe yönelik taahhüt vermemektedir. Bununla birlikte, bu raporda yer alan tahminlerin, rakamların veya sonuçların doğruluğu konusunda hiçbir garanti verilmemekte ve sorumluluk kabul edilmemektedir. İşbu raporun hazırlanması esnasında dayanan parametrelerin rapor tarihinden sonra değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır; bu kapsamda rapor içerisindeki beyanlar, bazı riskler ve belirsizlikleri barındırmaktadır. Yalnızca bu raporda ifade edilen görüşlere dayalı olarak bir yatırım kararı ya da başka bir ticari karar alınmamalıdır.