

TEKFENBANK A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜK
TEKFEN TOWER
21., 22., 23. ve 24. KATLAR
4.LEVENT – ŞİŞLİ /İSTANBUL
EKSPERTİZ RAPORU
KASIM 2005

RAPOR NO: 2005 / 1284

İÇİNDEKİLER

- 1) Rapor Bilgileri,
- 2) Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3) Gayrimenkulün Bölge İçersindeki Yer ve Konumu,
- 4) Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve Fiziksel Özellikleri
- 5) Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,
- 6) Değerlendirme ve Sonuç,

1-) RAPOR BİLGİLERİ:

Ekspertizi Talep Eden : Tekfenbank A.Ş. Genel Müdürlüğü

Talep Yazısı : 15.11.2005 / 3856

İlgili Firma : Tekfenbank A.Ş. Genel Müdürlüğü

Ekspertizin Konusu : İstanbul İli, Şişli İlçesi, 4. Levent'te
bulunan Tefken Tower içerisinde yer
alan 28, 29, 30 ve 31 no'lu ofisler.

Rapor Tarihi : 30.11.2005

2-) GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ:

İli : İstanbul
İlçesi : Şişli
Mahallesi : Mecidiyeköy
Caddesi : Eski Büyükdere Caddesi
Kapı No : Tefken Tower No: 209
Pafta No : 304
Ada No : 1947
Parsel No : 88
Alanı : 10024.75 m²
Vasfı : Kargir İş Yeri

Bağımsız Bölümlerin:

- A-) Niteliği : Ofis
Arsa Payı : 28805/1000000
Kat No : Kule 21
B.Böl.No : 28
Sahibi : BNP - AK Dresdner Finansal Kiralama A.Ş.
- B-) Niteliği : Ofis
Arsa Payı : 28731/1000000
Kat No : Kule 22
B.Böl.No : 29
Sahibi : BNP - AK Dresdner Finansal Kiralama A.Ş.
- C-) Niteliği : Ofis
Arsa Payı : 28731/1000000
Kat No : Kule 23
B.Böl.No : 30
Sahibi : BNP - AK Dresdner Finansal Kiralama A.Ş.
- D-) Niteliği : Ofis
Arsa Payı : 28643/1000000
Kat No : Kule 24
B.Böl.No : 31
Sahibi : BNP - AK Dresdner Finansal Kiralama A.Ş.

3-) GAYRİMENKULLERİN BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ VE KONUMU:

Ekspertiz konusu taşınmazlar, İstanbul'un Avrupa yakasında, Şişli İlçesi'nin 4. Levent Semt'i'nde, Mecidiyeköy ile Şişli-Levent-Maslak-Sarıyer arasındaki ulaşımı temin eden Büyükdere Caddesi'nin Beşiktaş – Maslak istikameti gidiş yönüne göre sol tarafında, bu caddeye paralel uzanan Eski Büyükdere Caddesi'ne cepheli yer ve ortamdadır.

Eski Büyükdere Caddesi üzerindeki Tefken Tower içerisindeki ofisler, İş Bankası Genel Müdürlük binalarının karşısında, Novartis ve Ziraat Bankası'na ait olan arsanın arasındadır. Yakın civarında Deva, Yapı Kredi Plaza, Kale Genel Müdürlük, Sabancı Kuleleri ve Metro City bulunmaktadır.

Ekspertiz konusu taşınmazlar iş merkezleri ve finans kuruluşları ile bacasız sanayi tesislerinin odaklandığı bölge içerisinde yer almaktadırlar.

4-) GAYRİMENKULLERİN YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ:**Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri**

İnşaat Tarzı	: Betonarme karkas (Kirişli plak döşeme)
İnşaat Nizamı	: Blok Ayrık nizam
Kat Adedi	: 34 (7 Bodrum + Zemin + 25 normal + çatı kat)
Toplam Alanı	: Brüt yaklaşık 82.000 m ² Kiralanabilir alan yaklaşık 33.000 m ²
Yaşı	: 3 yıllık
Otopark	: Kapalı (800 araçlık) + açık otopark

*Tekfen Tower, Eski Büyükdere Caddesi'ne cepheli yüksek bir kule bloğu ve bu kule bloğuna bağlı, arkaya doğru uzanan podyum katlarından oluşmaktadır.

*Tefken Tower 'ın bulunduğu parsel bölgedeki diğer parseller gibi Büyükdere Caddesi'ne dar cepheli olup uzun ince dikdörtgen şeklindedir. Parselin Büyükdere Caddesi'ne paralel arka cephesinde ana arterlere bağlantı sağlayabilecek bir yol bulunmamasına karşın ileride Belediye'nin bu bölgeye bir yol geçirmeyi planlaması nedeniyle bu taraftan da Tefken Tower'a güvenli girişler ile otopark giriş - çıkışları sağlanmıştır.

*Binanın Büyükdere Caddesi tarafında geniş bir meydan oluşturularak kule bloğu geri çekilmiş, saydam bir giriş pavyonu oluşturulmuştur.

*Kule bloğu 7 bodrum , zemin, 22 ofis, 3 tesisat katı ve çatı terasından oluşmaktadır.

*Binanın dış cephesi kısmen giydirme cam cephe (Schuco marka) , sağır kısımları ise kısmen granit taş kaplamadır. Giydirme cam cephelerde kullanılan ısıcam 6 mm. renkli reflekte cam-12 mm. Hava boşluğu-6 mm. Reflekte cam özelliğindedir.

*Tefken Tower kullanım alanlarının 33000 m² 'si büro, 750 m²'si konferans salonu, 950 m²'si sergi alanı olarak tasarlanmıştır. Yaklaşık 50 m² bir araç yeri olmak üzere 800 araçlık kapalı otopark kapasitesine sahiptir.

*Binanın tüm teraslarında ve düz çatılarında kaplama malzemesi ayaklar üzerine yükseltilerek yağmur suları kaplama malzemesinin altındaki eğimli yüzeyden tahliye edilmiştir. Teras ve çatı yüzeylerinde eğim sifıra indirgenmiştir.

*Kule bloğu 22 katı büro, 3 katı mekanik, 26.katı seyir ve kokteyl terası olmak üzere toplam 26 katlı olarak tasarlanmıştır.

*Podyum bloğu ise yatay blok şeklindedir. Kapalı otopark alanları, büro alanları, çok amaçlı konferans merkezi, kafeterya, spor salonu ve mekanik hacimler şeklinde planlanıp realize edilmiştir. Podyum katları üzerindeki mekanik hacimler daha fazla kat yüksekliğine imkan vermek için tonoz çatı sistemi ile örtülmüş olup kenetli bakır ile kaplanmıştır.

*Kule katlarında iyi brüt/net büro alanı yakalanmış, manzaraya çepeçevre egemen, aydınlık ve ara kolonları bulunmayan rahat açık büro alanları sağlanmıştır.

*Ofis katlarında döşeme üstünden döşeme üstüne olan kat yüksekliği 4 metredir. Döşeme plağı üzerine 18 cm. yükseltilmiş döşeme yapılmıştır. Ofislerdeki net yükseklik 2.70 metredir.

*Çekirdeğin kat alanında kapsadığı alanı azaltmak amacıyla tek bir merdiven kovanında birbirinden bağımsız iki ayrı merdiven yangın çıkışı sağlanmıştır.

*Ana lobi zemini, duvarları, katlardaki asansör holleri duvarları ve zeminleri granit , granit seramik ve mermer kaplıdır. Bu mekanlarda ayrıca tasarıma uygun dekoratif malzemeler kullanılmış, alçı asma tavanlı olarak aydınlatma düzeni sağlanmıştır.

*Tüm mekanik,elektrik tesisat hacimleri ve otopark zeminleri yüksek dayanımlı endüstriyel zemin malzemeleri ile kaplanmıştır.

*Tefken Tower'da A sınıfı ofis kullanıcısı ihtiyaçlarına cevap vermek üzere tasarlanmış yan hizmetler; podyum bloğundaki 500 kişi kapasiteli kafeterya + mutfak, servis, depo ve 250 kişi kapasiteli konferans salonlarıdır. Gerek kafeterya ve gerekse konferans salonlarında ses izolasyonu ve akustiğe özen gösterilmiş, dekorasyon bu durum dikkate alınarak kullanım amacına uygun şekilde 1.sınıf malzeme ve işçilik ile realize edilmiştir.

*Ekspertiz konusu benzer kat planı ve iç dekorasyon özelliklerine sahip, halen Tekfenbank tarafından kullanılan ve bulundukları katın tamamını oluşturan, kule bloğunda mevcut 21.kat 28, 22. kat 29, 23.kat 30, 24.kat 31 no'lu bağımsız bölümler her biri brüt 1045 m², net 900 m² kullanım alanına sahiptirler.

*24. kat 31 no'lu bağımsız bölüm; VIP katı olarak üst düzey yöneticilerine tahsis edilmiş olup, diğer ekspertiz konusu katlardaki bağımsız bölümler halen bankanın muhtelif birimleri tarafından kullanılmaktadır. Benzer iç dekorasyon özelliklerine sahip katların, idari ofis bölümlerinde döşemeler yükseltilmiş döşeme üzeri halı + ahşap kaplı, tavanlar alüminyum asmadır. Ofis bölümlerinde alçıpan bölmelerle muhtelif sayıda piyesler realize edilmiştir. Kat girişi, asansör holleri ve duvarlarının zeminleri granit, granit seramik ve mermer ile kaplanmıştır. Bu bölümler alçı asma tavanlıdır. Katlardaki lav+wc grupları ise granit seramik + seramiktir. Gerek idari ofislerde ve gerekse VIP katında tasarıma uygun 1. sınıf malzemeler kullanılmıştır.

Ayrıca yapının giriş katında halen Tekfenbank Şube Lokali olarak kullanılan zeminde 48 m² oturumlu, asma katlı toplam yaklaşık 96 m² alanlı mekan bulunmaktadır.

Gayrimenkulün Teknik Özellikleri

Bağımsız bölümlerin yer aldığı Tefken Tower'ın Tesisat Ayrıntıları;

1-) Mekanik Tesisat**a-) Havalandırma ve Isıtma / Soğutma Sistemi**

*Klima sistemi olarak tümünden havalı Fan Powered Rehcat VAV sistemi tercih edilmiştir. Tüm sistem TSE, Amerikan standartlarına uygun şekilde yapılmıştır.

*Maksimum iç hava kalitesi ve maksimum oksijen miktarı, iç hava kalite sensörlerinden alınan uyarımla sağlanmaktadır. Ayrıca hava koşulları uygun olduğu zamanlar dış hava miktarları artırılarak , hem tabi soğutma yapılmakta hem de daha zengin iç hava kalitesi sağlanmaktadır.

*Her bağımsız hacmin ihtiyacına göre ısıtma-soğutma yüklerinin bağımsız olarak kontrolü yapılabilmektedir.

*Uluslararası kriterlerce belirlenmiş sessiz çalışma ortamının sağlanması belirlenmiştir.

*Enerji geri kazanım sistemleri tesisatta etkin olarak kullanılmış ve enerji sarfiyatları en aza indirgenmiştir.

*Kapalı garajlarda merkezi havalandırma sistemi (emiş ve üfleme) bulunmaktadır.

*Klima tesisatında su soğutmalı iki adet santrifüj ve bir adet vidalı soğutma grubu kullanılmıştır.

*Soğutma kulelerinde nemlendiricilerde ve tüm tesisatta hijyene karşı önlemler alınmıştır.

*Isıtma tesisatında yüksek verimli, termostrem teknolojisi ile üretilmiş iki adet çelik doğalgaz yakıtlı kalorifer kazanı kullanılmıştır.

*Bina tesisatının tamamında depreme karşı tüm önlemler alınmıştır.

b-) Sıhhi Tesisat Sistemi

*Tefken Tower sıhhi tesisat sisteminde içme ve kullanım suyu ayrı ayrı tesis edilmiştir. Ayrıca klima ve mekanik tesisat için gerekli su,zemin drenaj ve yağmur suyu depolanarak karşılanmaktadır.

*Binada üç günlük kullanım suyunu karşılayabilecek rezerv bulunmaktadır. Kullanım suyu sisteme verilmeden önce dozaj pompaları ile klorlama yapılmakta, iyon değiştirme yöntemi ile yumuşatılmakta ve tam otomatik filtreden geçirilmektedir. Kullanım suyu tüm bu işlemlerden sonra arıtılmış olarak sisteme verilmektedir.

*Binada kullanma suyu yanı sıra içme suyu tesisatı da bulunmaktadır.

*Tüm sıhhi tesisat sistemi debi kontrollü hidroforlarla basınçlandırılmakta, binanın her bölümüne kesiksiz ve dengeli su temini sağlanmaktadır.

c-) Asansörler

*Tefken Tower binasında toplam 17 adet asansör(Otis marka), 2 adet yürüyen merdiven vardır.

*Ana giriş lobisinde kuleye çıkmak için 8 adet asansör bulunmaktadır. Asansörler 16'şar kişilik 4'lü iki grup halinde çalışmakta olup birinci grup zemin ile 14.kat arasında, ikinci grup ise 14.kat ile 25.kat arasında çalışmaktadır. Bu asansörlerden biri sedye taşımaya müsait yük asansörü olarak düşünülmüş olup bodrum katlar dahil tüm katlara hizmet verebilmek ve yangın anında yangın asansörü olarak kullanılmak üzere projelendirilmiştir.

*Otopark katlarından giriş lobisine ulaşmak için her biri 16 kişilik 3 adet yolcu asansörü bulunmaktadır.

*Benzer şekilde arka ofis bloklarına hizmet verebilmek üzere otopark katlarından lobiye 2 adet , lobiden üst katlara ulaşmak için 3 adet yolcu asansörü bulunmakta olup bunlardan bir adedi yine yukarıdaki özelliklerde yük asansörü olarak düşünülmüştür.

*Konferans salonlarının bulunduğu kattan zemin kata ulaşmak üzere 16 kişilik 1 adet asansör bulunmakta, ana lobi ile kafeterya arasında çift yönlü 2 adet yürüyen merdiven vardır.

d-) Elektrik Sistemi

*Tefken Tower elektrik sistemi, bitişigindeki TEDAŞ 154/34.5 kV Levent GIS Merkezinden çift hat ile beslenmektedir.

*Binanın ana güç şebekesi 4 adet kVA kuru tip tarafo vasıtası ile beslenmektedir.

*Besleme hatlarından birinde arıza olması durumunda iki kaynaktan kesintisiz olarak beslenmeye devam etmektedir.

*Binada kritik yüklerle yedek enerji sağlamak amacıyla 1600 kVA'lık ve 1 adet 1000 kVA'lık jenaratör tesis edilmiştir.

*Binadaki zayıf akım sistemlerinin beslemeleri ve katlardaki kritik yükler göz önüne alınarak 2 x 330 kVA'lık UPS mevcuttur.

*Binada katlardaki enerji tüketimini hesaplayarak fatura edilmesi amacıyla merkezi enerji faturalama sistemi bulunmaktadır.

e-) Aydınlatma

*Mahallinde aydınlatma kontrolü olmayan koridor, lobi, asansör holleri gibi mekanlar, merkezi bir noktadan aydınlatma otomasyonu aracılığı ile kumanda edilmektedir.

*Bina girişi, lobiler, konferans salonu ve kafeteryada ışık kontrolü amacıyla dimmer sistemi kullanılmıştır.

*Ofis alanlarının aydınlatması kiracı dekorasyon projesi çerçevesinde yapılacaktır.

f-) Otomasyon

*Bina otomasyon sistemi binada uygulanmış olan tüm tesisat sistemi için tasarlanmıştır. Otomasyon sistemi donanım ve yazılım olarak sürekli yenilenmeye ve değişmeye imkan veren mikro işlemci teknolojisi ile üretilmiştir.

g-) Anons ve Müzik Dağıtım Sistemi

*Bina genelinde anons,acil anons ve müzik yayını yapmak üzere seslendirme sistemi kurulmuştur.

*Podyum üstündeki tüm ofis katlarının çekirdek dışı ofis kısımları her kat için ayrı bir seslendirme zonu olarak kabul edilmiştir.

*Sistem merkezinde bilgisayar kontrollü seslendirme merkez ünitesi ve bilgisayar kontrollü amplifikatörler bulunmaktadır.

*Seslendirme hoparlörü olarak genelde tavan ve asma tavan tipi, ancak bazı teknik ve idari hacimlerde duvar tiplidir.

h-) Güvenlik Sistemi

*Güvenlik sistemi CCTV sistemi, giriş algılama sistemi ve kartlı geçiş olmak üzere 3 alt sistemi içermektedir.

*CCTV sistemi ile bina çevresi , girişleri ve bina içi bazı kritik bölgelerin 24 saat süre ile izlenmesi sağlanmıştır.

*Giriş algılama sistemi güvenlik ile ilgili kapıların statülerinin izlenmesi, güvenlik öncelikli hacimlere giriş-çıkış olup olmadığının ihbar edilmesinin sağlanması amacı ile oluşturulmuştur.

*Kartlı geçiş sistemi binaya giriş yapan insanların kaydının tutulması, giriş-çıkışlarının izlenmesi ve işletmeye ait bazı hacimlerin kontrolü için uygulanmaktadır.

ı-) Yangın İhbar , Söndürme ve Dumandan Korunma Sistemi

*Akıllı bina İ.B.B. Yangın Yönetmeliği,Amerikan Ulusal yangın önleme birliği standardı,ULE ve uluslararası sigorta şirketlerinin de bakış açıları dikkate alınarak kurulan merkezi yangın tesisatı ile korunmaktadır.

j-) Telefon

*Türk Telekom'dan gelen harici telefon hatları bina girişinde harici telefon dağıtım kutusuna bağlanmıştır. Harici dağıtım kutularından tüm kule ofis katlarına 50 çift telefon kablosu bağımsız olarak çekilmiştir. Her kattan ayrıca dahili telefon santrali üzerinden bina işletmesi ile ilgili ortak mekanlara ulaşabilmek için her katta dahili telefon bağlantısı yapılmıştır.

*Ana haberleşme sistemi fiber optik kablolar ile tesis edilmiştir.

k-) Merkezi Televizyon Dağıtım Sistemi

*Ofislerde uydu ve TV kanallarının izlenmesini sağlamak üzere merkezi televizyon dağıtım sistemi tesis edilmiştir.,

l-) Merkezi Saat Sistemi

*Binada çeşitli hacimlerde zaman birliğinin sağlanması amacıyla merkezi saat sistemi mevcuttur.

5-) DEĞERLEMEYE ETKEN FAKTÖRLER VE SATIŞ KABİLİYETİ:

A-) Ekspertiz konusu taşınmazlar , İstanbul İli'nin Avrupa Yakasında , iş merkezleri, finans kuruluşları, çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren şirketlerin genel müdürlük binaları ile bacasız sanayi tesisleri yönünde yapılaşmanın gözlemlendiği Levent-Maslak hattında yer almaktadırlar.

Yakın civarında İş Bankası , yapı Kredi ve Sabancı Center gibi plazlar ile Novartis, Fako, Deva, Eczacıbaşı ve Roche gibi firmalar yer almaktadır.

B-) Taşınmazlar, Beşiktaş - Sarıyer, Levent-Gültepe ve Mecidiyeköy istikametlerine ulaşımı sağlayan ve günün her saatinde yoğun bir şekilde araç trafiğine maruz kalan Büyükdere Caddesi'ne paralel konumdaki yan yola cephelidir.

C-) Söz konusu Tekfen Tower özellikle büyük firmaların ve şirketlerin tercih ettiği Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri bağlantı yollarına ve 4.Levent – Taksim metro hattına ulaşımın oldukça rahat olduğu bir yer ve ortamdır.

D-) Belediye hizmetlerinden istifade etmektedirler.

E-) Reklamasyona açık bir yer ve ortamdadırlar.

F-) Tefken Tower'ın bulunduğu parsel alanı ve derinliğine göre Eski Büyükdere Caddesi'ne olan cephesinin dar oluşu değerine nispeten menfi yönde etki etmektedir.

G-) Akıllı bina normunda inşa edilmiş olan Tekfen Tower , 2003 yılında hizmete girmiş olup A Tipi ofisleri bünyesinde bulunduran İstanbul'daki özellikli plazalardan biridir.

H-) Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerdeki ofis katları iyi kalite malzeme ve işçilik ile kullanım amacına uygun şekilde dekore edilmişlerdir.

6-) DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Ekspertiz konusu taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanı, parsel alanı, konumu, topoğrafik durumu parsel üzerinde yer alan yapının inşaat sistemi, inşaat nizamı, malzeme ve işçilik kalitesi, yaşı, tesisat durumu, cadde ve sokağa olan cephesi, katların kullanım alanları, hava – ışık – manzara – konfor durumları, kullanım seçenekleri, bulundukları katları, dekorasyonlarındaki malzeme ve işçilik kaliteleri gibi değerlerine etken olabilecek tüm faktörler dikkate alınmış, mevkide piyasa araştırması yapılmış, ekspertiz konusu taşınmazlarla mukayese edilmiş ve bağımsız bölümlerin arsa payı dahil ekspertiz değerleri aşağıdaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir.

A-) 28805 / 1000000 arsa paylı 21.kule katı 28 no'lu ; 4.000.000.YTL.

B-) 28731 / 1000000 arsa paylı 22.kule katı 29 no'lu ; 4.000.000.YTL.

C-) 28731 / 1000000 arsa paylı 23.kule katı 30 no'lu ; 4.000.000.YTL.

D-) 28643 / 1000000 arsa paylı 24.kule katı 31 no'lu ; + 4.000.000.YTL.

TOPLAM = 16.000.000.YTL.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygılarım ile sunarız.

FAZİLET GÜNEŞ AKKUŞ
Ticari Müdür
SPK Lisans No:400401

Ayşen MERT BAŞ
Çevre Mühendisi
Gayrimenkul Eksperti