

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkulleri Şirketimiz tarafından pazar değer tespitine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arz edilmesine ilişkin hazırlanan izahnamenin bir parçası olan 2018, 2019 ve 2020 yıl sonu raporlarında yer alan analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar, kapsamlar ve koşullarla sınırlı olduğu, bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Rapor No	Rapor Tarihi	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Gayrimenkulün Niteliği
2019.ZGYO.4	13.12.2019	MUĞLA	BODRUM	ÇARŞI	788	1	Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası
2020.ZGYO.1	21.11.2020	MUĞLA	BODRUM	ÇARŞI	788	1	Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası

Dinçer KARAÇAY
Genel Müdür

**FORM GAYRİMENKUL**
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Balgat Mah. / 25. Yelken Plaza
No: 139 / Kat: 3 / 06500 Ankara / TÜRKİYE
Tel: 0 312 244 00 01 Tic.Sic.No: 279941
Hüft Vergi Dairesi: 088 056 9659

Sayı : GD.2.0474-21

Konu : Gayrimenkul Değerleme Şirketleri
Sorumluluk Beyanları Hk.

Tarih: 16.02.2021

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkulleri Şirketimiz tarafından pazar değer tespitine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arz edilmesine ilişkin hazırlanan izahnamenin bir parçası olan 2018, 2019 ve 2020 yıl sonu raporlarında yer alan analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar, kapsamlar ve koşullarla sınırlı olduğu, bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Bilgilerinize arz ederiz.

Rapor No	Rapor Tarihi	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Gayrimenkulun Niteliği
ZRGYO-201815092	14.12.2018	İstanbul	Kadıköy	Osmanağa	26	1	Kargir Bina
ZRGYO-201918430	13.12.2019	İstanbul	Kadıköy	Osmanağa	26	1	Kargir Bina
ZRGYO-201815088	05.12.2018	İstanbul	Sarıyer	M.Ayazağa	10	7	Kagir 3 Blok İşhanı
ZRGYO-201918428	17.12.2019	İstanbul	Sarıyer	M.Ayazağa	10	7	Kagir 3 Blok İşhanı
ZRGYO-201815090	12.12.2018	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2158	52	Altında Banka Olan Kargir Apartman
ZRGYO-201918429	18.12.2019	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2158	52	Altında Banka Olan Kargir Apartman

Saygılarımızla;
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Hale YÜKSELELMAS Dilek TEZOL
İstanbul Bölge Müdür Yardımcısı
GEDAŞ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Atakent Mah. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL
Tel: 0212 669 09 15 (pbx) Fax: 0212 669 09 16
Halkalı V.D. 389 002 9539
Tic. Sic. No: 313376

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL • Tel: 0212 669 09 15 • Faks: 0212 669 09 16 • e-posta: info@gedas.com.tr
Vergi Dairesi: Halkalı - 389 002 95 39 • Tic. Sicil No: 313376

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkulleri Şirketimiz tarafından pazar değer tespitine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arz edilmesine ilişkin hazırlanan izahnamenin bir parçası olan 2018, 2019 ve 2020 yıl sonu raporlarında yer alan analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar, kapsamlar ve koşullarla sınırlı olduğu, bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Rapor No	Rapor Tarihi	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Gayrimenkulün Niteliği
1	15.10.2020	MUĞLA	FETHİYE	CUMHURİYET	281	25	LOJMAN BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI
1	15.10.2020	MUĞLA	FETHİYE	CUMHURİYET	281	26	TEK KATLI HİZMET BİNASI VE ARSASI
1	15.10.2020	MUĞLA	FETHİYE	CUMHURİYET	281	23	REKREASYON ALANI
5	23.12.2020	ANTALYA	MURATPAŞA	TAHİLPAZARI	12576	3	ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI
11	28.12.2020	ANKARA	ÇANKAYA	FİDANLIK	1053	2	SEKİZ DAİRELİ 2 APARTMAN VE BİR DERSHANELİ BİR MEKTEP.
12	23.12.2020	ANKARA	ÇANKAYA	FAKÜLTELER	2630	6	9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI VE ARSASI
13	23.12.2020	ANKARA	YENİMAHALLE	ERGAZİ İMAR	13369	24	6 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
14	23.12.2020	ANKARA	ÇANKAYA	MEŞRUTİYET	1084	18	KARGİR APARTMAN
15	28.12.2020	ANKARA	ÇANKAYA	KARAKUSUNLAR	27457	4	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
16	23.12.2020	ANKARA	ÇANKAYA	KIZILAY	1162	7	BETONARMA KARKAS BİNA
17	23.12.2020	ANKARA	ÇANKAYA	KIZILAY	1162	36	KARGİR APARTMAN
7	21.12.2020	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	ALTUNİZADE	1812	69	ARSA
6	21.12.2020	İSTANBUL	ŞİŞLİ	MECİDİYEKÖY	1947	66	ARSA
8	22.12.2020	İZMİR	BAYRAKLI	SALHANE	1140	4 VE 8	PAMUK FLATÖR VE PAMUK DOKUMA DAİ. PAMUK APRE VE DEPO. KIROŞ REVİR ATÖLYE.MARANGOZHANE DEPO İKİNCİ ELEKTRİK SANTRALİ VE İKİNCİ KAZAN DAİ. HAVİ KAR. PAMUKLU KULA MENS.FAB(4)* MÜD. YAZIHANE KUMAŞ DEPO.YÜN DOKUMA DAİ. BİR KAZAN DAİ.KOMAR İPLİK DAİ. YÜN FLALÖR VE TABAK DAİ. DEPO BİR ELEKTRİK SANTRALİ VE YEMEKHANE HAVİ KARGİR KULA MENS. FAB
9	21.12.2020	İZMİR	BORNOVA	KAZIMDIRİK	399	131	DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI
10	24.12.2020	İZMİR	KONAK	MERSİNLİ	1508	7	DOKUZ KATLI KARGİR DEPO

**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Sancak Mah.507 Sk. Tekno Plaza A Blok No:14/16
Kat:4 No:13.14.15.16 Çankaya/ANKARA
Sgemenler V.D. No:6120654537
Ticaret Sicil No: 272002/000012/4420444

Sancak Mah.507 Sok.Teknoplaza No:14/16
Kat.4 No:13.14.15.16 Çankaya/ANKARA

T 0312 442 9 444 F 0312 442 9 447

E WWW.markakurumsal.com.tr W info@markakurumsal.com.tr

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkulleri Şirketimiz tarafından pazar değer tespitine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arz edilmesine ilişkin hazırlanan izahnamenin bir parçası olan 2018, 2019 ve 2020 yıl sonu raporlarında yer alan analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar, kapsamlar ve koşullarla sınırlı olduğu, bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Rapor No	Rapor Tarihi	İl	İlçe	Mahalle	AdaNo	ParseNo	Gayrimenkul Niteliği
ÖZEL-202001225	24.12.2020	ANKARA	ÇANKAYA	GÜZELTEPE	7052	8	1,2,3 bağımsız bölüm numaralı mesken
ÖZEL-202001224	24.12.2020	ANKARA	YENİMAHALLE	VARLIK	13761	11	Arsa
ÖZEL-201800383	5.12.2018	ANKARA	ÇANKAYA	GÜZELTEPE	7052	8	3 Mesken Daireli Kargir Apartman
ÖZEL-201800382	5.12.2018	ANKARA	YENİMAHALLE	VARLIK	13761	11	Kargir Apartman
ÖZEL-201901244	28.11.2019	ANKARA	ÇANKAYA	GÜZELTEPE	7052	8	1,2,3 bağımsız bölüm numaralı mesken
ÖZEL-201901243	18.11.2019	ANKARA	YENİMAHALLE	VARLIK	13761	11	Arsa

Saygılarımızla.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Ahmet Cihan SONER

Yön. Kur. Bşk.

Yön. Kur. Üyesi

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sok.No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.B. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:236896
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900018

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

To The Board of ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş ("Ziraat GYO")

Real Estate appraisal report about the office building in Frankfurt Germany (details below) is prepared by me Dieter Eimermacher.

These valuations are used in the preparation of the Prospectus for potential investors of the Initial Public Offering of shares of Ziraat GYO. I, solemnly, declare here that:

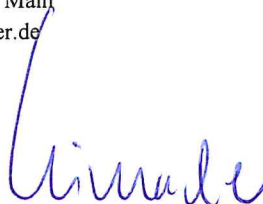
- The statements of fact contained in these reports are true and correct.
- The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions and is my personal, impartial and unbiased professional analyses, opinions, and conclusions.
- I have no present or prospective interest in or bias with respect to the property that is the subject of these reports and have no personal interest in or bias with respect to the parties involved with assignments.
- My engagement in this assignment was not contingent upon developing or reporting predetermined results.
- My compensation for completing this assignment is not contingent upon the development or reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the Client, the amount of the value opinion, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event directly related to the intended use of this appraisal, such as the approval of a loan.
- Appraisal assignment was not based upon a requested minimum valuation, a specific valuation, or the approval of a loan.

Date	Address of the Real Estate	Flur	Parcel	Type of Real Estate
09.11.2020	PLZ, Ort 60323 Frankfurt am Main Straße Myliusstraße 14 Bundesland Hessen	258	37/6	Office Building
06.10.2017	PLZ, Ort 60323 Frankfurt am Main Straße Myliusstraße 14 Bundesland Hessen	258	37/6	Office Building

EIMERMACHER Immobilienbewertungen GmbH
Bockenheimer Landstraße 17 - 19 • 60325 Frankfurt am Main
e-Mail: info@sv-eimermacher.de • www.sv-eimermacher.de

Date
Signature
Name

19.02.2021



(Dieter Eimermacher - Geschäftsführer)



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
www.tskbgd.com.tr
f facebook.com/tskbgd
t twitter.com/tskb_gd

İstanbul, 17.02.2021
TSKBGD- 420

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkulleri Şirketimiz tarafından pazar değer tespitine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arz edilmesine ilişkin hazırlanan izahnamenin bir parçası olan 2018, 2019 ve 2020 yıl sonu raporlarında yer alan analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar, kapsamlar ve koşullarla sınırlı olduğu, bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Rapor No	Rapor Tarihi	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Gayrimenkulün Niteliği
2020REV613	18.12.2020	İstanbul	Sarıyer	M.Ayazağa	10	7	Kagir 3 Blok İşhanı- B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümler ve C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümler
2020REV614	18.12.2020	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2158	52	Altında Banka Olan Kargir Apartman
2020REV615	18.12.2020	İstanbul	Kadıköy	Osmanağa	26	1	Kargir Bina
2018REV907	14.12.2018	İstanbul	Fatih	Çakırağa	1762	1	Dokuz Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası
2018REV908	14.12.2018	İstanbul	Fatih	Çakırağa	1763	8	Kargir Banka Binası ve Arsa
2018REV909	14.12.2018	İstanbul	Kadıköy	Sahraicedit	1437	110	12 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası

Saygılarımızla

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İstanbul (Merkez)
Ömer Avni Mah. Karun
Çıkmazı Sok. No: 2/1 34427
Beyoğlu / İstanbul
T: 0 212 334 50 54
F: 0 212 334 50 35

Adana
T: 0 322 459 59 80

Ankara
T: 0 312 441 75 22

Antalya
T: 0 242 322 20 90

Bursa
T: 0 224 225 40 30

Diyarbakır
T: 0 412 229 09 00

İzmir
T: 0 232 463 12 00

Malatya
T: 0 422 504 50 54

Trabzon
T: 0 462 229 06 91

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkulleri Şirketimiz tarafından pazar değer tespitine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arz edilmesine ilişkin hazırlanan izahnamenin bir parçası olan 2018, 2019 ve 2020 yıl sonu raporlarında yer alan analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar, kapsamlar ve koşullarla sınırlı olduğu, bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Bilgilerinize arz ederiz.

Rapor No	Rapor Tarihi	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Gayrimenkulun Niteliği
ZRGYO-2019-711959	16.12.2019	İstanbul	Fatih	Hobyar	398	12	Altında 3 Mağazası Olan Kargir Vitali Hanı
ZRGYO-2018-691042	17.12.2018	İstanbul	Fatih	Hobyar	398	12	Altında 3 Mağazası Olan Kargir Vitali Hanı
ZRGYO-2019-711960	17.12.2019	İstanbul	Fatih	Alemdar	33	22	Bahçeli Dükkan
ZRGYO-2018-691056	17.12.2018	İstanbul	Fatih	Alemdar	33	22	Bahçeli Dükkan
ZRGYO-2019-711962	17.12.2019	İstanbul	Fatih	Mimar Hayrettin	225	23	Arsa ve Kargir Apartman
ZRGYO-2018-691058	17.12.2018	İstanbul	Fatih	Mimar Hayrettin	225	23	Arsa ve Kargir Apartman
ZRGYO-2019-711963	09.12.2019	İzmir	Konak	Kültür	7614	14	Arsa
ZRGYO-2018-690884	13.12.2018	İzmir	Konak	Kültür	7614	14	Arsa

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İTO Ticaret Sicil: 141744-5 Mersis No: 0922-0079-2380-0024 Kozyatağı V.D. 9220079238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr. * Web: http://www.vakifekspertiz.com.tr * e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Atatürk Mah. Meriç Cad. No:5 Kat:4 D:46 Turkuaz Plaza PK.34758 Ataşehir/İSTANBUL Tel: (0 216) 577 73 50 (Pbx) Fax: (0 216) 577 73 58

Rapor No	Rapor Tarihi	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Gayrimenkulun Niteliği
ZRGYO-2019-711948	22.11.2019	İstanbul	Kadıköy	Erenköy	1405	193	Arsa
ZRGYO-2018-691598	13.12.2018	İstanbul	Kadıköy	Erenköy	1405	193	Arsa
ZRGYO-2019-711951	06.12.2019	İzmir	Konak	Akdeniz	997	14	Arsa (14 adet bağ. Böl.)
ZRGYO-2018-691608	13.12.2018	İzmir	Konak	Akdeniz	997	14	Arsa (14 adet bağ. Böl.)
ZRGYO-2019-710148	04.11.2019	Kahramanmaraş	Dulkadiroğlu	Yenişehir	4	1	Arsa
ZRGYO-2018-691606	12.12.2018	Kahramanmaraş	Dulkadiroğlu	Yenişehir	4	1	Kargir Ziraat Bankası Binası Bahçesi Lojmanlı ve Ek Tevsi Binası
ZRGYO-2019-711958	05.12.2019	İzmir	Karabağlar	Karabağlar	10872	5	Arsa
ZRGYO-2018-691607	12.12.2018	İzmir	Karabağlar	Karabağlar	10872	5	Bir Katlı Kargir İşyeri

Saygılarımızla

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ


Oguz ATAK
Genel Müdür Yrd.


Mustafa DANACI
Muhasebe Müdür Yrd.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İTO Ticaret Sicil: 141744-5 Mersis No: 0922-0079-2380-0024 Kozyatağı V.D. 9220079238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr. * Web: <http://www.vakifekspertiz.com.tr> * e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Atatürk Mah. Meriç Cad. No:5 Kat:4 D:46 Turkuaz Plaza PK.34758 Ataşehir/İSTANBUL Tel: (0 216) 577 73 50 (Pbx) Fax: (0 216) 577 73 58