

## ВИСНОВКИ ПРО ВАРТІСТЬ

Об'єкт оцінки	Нежитлові будівлі-магазини продовольчих і непродовольчих товарів та заклади ресторанного господарства (закусочні)																																																												
Підстава для проведення оцінки	Договір №80/25-С від 30.10.2025 року																																																												
Оцінювач	ДП «БЕЙКЕР ТІЛЛІ УКРАЇНА КОНСАЛТИНГ», юридична адреса: м. Київ, вул. Грекова, буд. 3, кв. 9, 04112. Код ЄДРПОУ: 32622618. Сертифікат Суб'єкта оціночної діяльності № 125/22 від 21-02-2022 р.																																																												
Замовник оцінки	ТОВ «ІНЖУР», що діє від свого імені, в інтересах та за рахунок ЗНПІФ «ІНЖУР РЕІТ», юридична адреса компанії з управління активами: 01033, місто Київ, вул. Жиланська, будинок 48,50А, 7 поверх, офіс 16, код ЄДРПОУ: 44154853.																																																												
Користувачі оцінки	Власники, топ-менеджмент, аудитори																																																												
Дата оцінки	31 грудня 2025 р.																																																												
Мета оцінки та вид вартості	Визначення ринкової вартості з метою складання фінансової звітності.																																																												
Застосовані методи та підходи	► метод прямої капіталізації доходу (Дохідний підхід).																																																												
Використані стандарти	Міжнародні стандарти оцінки (МСО).																																																												
Достовірність інформації	Вся інформація технічного, економічного, юридичного характеру, надана Замовником в усній чи письмовій формі, підтверджена чи не підтверджена документально, приймалась Оцінювачем як достовірна та надійна. Відповідальність за достовірність такої інформації несе Замовник.																																																												
Умови та обмеження	Дані висновки про вартість можуть бути використані тільки разом зі Звітом про оцінку, тільки для зазначеної мети та тільки вказаними Користувачами.																																																												
Терміни проведення оцінки	грудень 2025 р. – січень 2026 р.																																																												
Дата формування звіту	5 січня 2026 р.																																																												
Курс НБУ на дату оцінки	42,3878 грн. / \$																																																												
Результати оцінки	Ринкова вартість нежитлових будівель-магазинів продовольчих і непродовольчих товарів та закладів ресторанного господарства (закусочних) станом на Дату оцінки становить за курсом обміну на Дату оцінки <b>(округлено, без ПДВ):</b>																																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Орендар</th> <th>Адреса</th> <th>Площа, кв. м</th> <th>Вартість, грн без ПДВ</th> <th>Вартість, дол. США без ПДВ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сільпо</td> <td>с. Лісники, вул. Родини Рубанів, буд. 170</td> <td>3 604</td> <td>340 920 800</td> <td>8 042 900</td> </tr> <tr> <td>Сільпо</td> <td>с. Крюківщина, вул. Богуна Івана, буд. 2-А</td> <td>3 317</td> <td>276 906 800</td> <td>6 532 700</td> </tr> <tr> <td>Сільпо</td> <td>м. Київ, вул. Березнева, буд. 12-А</td> <td>3 395</td> <td>278 318 589</td> <td>6 566 007</td> </tr> <tr> <td>Сільпо</td> <td>с. Білогородка, вул. Будівельна, буд. 19</td> <td>3 003</td> <td>238 397 500</td> <td>5 624 200</td> </tr> <tr> <td>Сільпо</td> <td>м. Вишгород, вул. Набережна, буд. 11</td> <td>2 695</td> <td>230 746 500</td> <td>5 443 700</td> </tr> <tr> <td>СОМFY</td> <td>с. Лісники, вул. Родини Рубанів, 174</td> <td>1 195</td> <td>107 313 200</td> <td>2 531 700</td> </tr> <tr> <td>Фора</td> <td>м. Буча, вул. Гмирі Бориса, буд. 7Б</td> <td>2 056</td> <td>119 889 700</td> <td>2 828 400</td> </tr> <tr> <td>Фора</td> <td>с. Крюківщина, вул. Володимирська, буд. 1</td> <td>1 055</td> <td>55 167 700</td> <td>1 301 500</td> </tr> <tr> <td>МакДональдз</td> <td>с. Лісники, вул. Родини Рубанів, 170-А</td> <td>468</td> <td>85 135 900</td> <td>2 008 500</td> </tr> <tr> <td>МакДональдз</td> <td>с. Крюківщина, вул. Богуна Івана, 2</td> <td>470</td> <td>75 153 600</td> <td>1 773 000</td> </tr> <tr> <td>МакДональдз</td> <td>м. Боярка, вул. Магістральна, 38</td> <td>471</td> <td>56 142 600</td> <td>1 324 500</td> </tr> </tbody> </table>	Орендар	Адреса	Площа, кв. м	Вартість, грн без ПДВ	Вартість, дол. США без ПДВ	Сільпо	с. Лісники, вул. Родини Рубанів, буд. 170	3 604	340 920 800	8 042 900	Сільпо	с. Крюківщина, вул. Богуна Івана, буд. 2-А	3 317	276 906 800	6 532 700	Сільпо	м. Київ, вул. Березнева, буд. 12-А	3 395	278 318 589	6 566 007	Сільпо	с. Білогородка, вул. Будівельна, буд. 19	3 003	238 397 500	5 624 200	Сільпо	м. Вишгород, вул. Набережна, буд. 11	2 695	230 746 500	5 443 700	СОМFY	с. Лісники, вул. Родини Рубанів, 174	1 195	107 313 200	2 531 700	Фора	м. Буча, вул. Гмирі Бориса, буд. 7Б	2 056	119 889 700	2 828 400	Фора	с. Крюківщина, вул. Володимирська, буд. 1	1 055	55 167 700	1 301 500	МакДональдз	с. Лісники, вул. Родини Рубанів, 170-А	468	85 135 900	2 008 500	МакДональдз	с. Крюківщина, вул. Богуна Івана, 2	470	75 153 600	1 773 000	МакДональдз	м. Боярка, вул. Магістральна, 38	471	56 142 600	1 324 500
	Орендар	Адреса	Площа, кв. м	Вартість, грн без ПДВ	Вартість, дол. США без ПДВ																																																								
	Сільпо	с. Лісники, вул. Родини Рубанів, буд. 170	3 604	340 920 800	8 042 900																																																								
	Сільпо	с. Крюківщина, вул. Богуна Івана, буд. 2-А	3 317	276 906 800	6 532 700																																																								
	Сільпо	м. Київ, вул. Березнева, буд. 12-А	3 395	278 318 589	6 566 007																																																								
	Сільпо	с. Білогородка, вул. Будівельна, буд. 19	3 003	238 397 500	5 624 200																																																								
	Сільпо	м. Вишгород, вул. Набережна, буд. 11	2 695	230 746 500	5 443 700																																																								
	СОМFY	с. Лісники, вул. Родини Рубанів, 174	1 195	107 313 200	2 531 700																																																								
	Фора	м. Буча, вул. Гмирі Бориса, буд. 7Б	2 056	119 889 700	2 828 400																																																								
	Фора	с. Крюківщина, вул. Володимирська, буд. 1	1 055	55 167 700	1 301 500																																																								
	МакДональдз	с. Лісники, вул. Родини Рубанів, 170-А	468	85 135 900	2 008 500																																																								
МакДональдз	с. Крюківщина, вул. Богуна Івана, 2	470	75 153 600	1 773 000																																																									
МакДональдз	м. Боярка, вул. Магістральна, 38	471	56 142 600	1 324 500																																																									

Директор ДП «Бейкер Тіллі Україна Консалтинг»

Андрій Каліушенко

