

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 REIT», юридична адреса компанії з управління активами: місто Київ 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 (округлено, без ПДВ) :																																																												
	<table><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><tr><td>Сільпо</td><td>Київська область</td><td>3 604</td><td>340 920 800</td><td>8 042 900</td></tr><tr><td>Сільпо</td><td>Київська область</td><td>3 317</td><td>276 906 800</td><td>6 532 700</td></tr><tr><td>Сільпо</td><td>м. Київ</td><td>3 395</td><td>278 318 589</td><td>6 566 007</td></tr><tr><td>Сільпо</td><td>Київська область</td><td>3 003</td><td>238 397 500</td><td>5 624 200</td></tr><tr><td>Сільпо</td><td>Київська область</td><td>2 695</td><td>230 746 500</td><td>5 443 700</td></tr><tr><td>СОМFY</td><td>Київська область</td><td>1 195</td><td>107 313 200</td><td>2 531 700</td></tr><tr><td>Фора</td><td>Київська область</td><td>2 056</td><td>119 889 700</td><td>2 828 400</td></tr><tr><td>Фора</td><td>Київська область</td><td>1 055</td><td>55 167 700</td><td>1 301 500</td></tr><tr><td>МакДональдз</td><td>Київська область</td><td>468</td><td>85 135 900</td><td>2 008 500</td></tr><tr><td>МакДональдз</td><td>Київська область</td><td>470</td><td>75 153 600</td><td>1 773 000</td></tr><tr><td>МакДональдз</td><td>Київська область</td><td>471</td><td>56 142 600</td><td>1 324 500</td></tr></table>	Орендар	Адреса	Площа, кв. м	Вартість, грн без ПДВ	Вартість, дол. США без ПДВ	Сільпо	Київська область	3 604	340 920 800	8 042 900	Сільпо	Київська область	3 317	276 906 800	6 532 700	Сільпо	м. Київ	3 395	278 318 589	6 566 007	Сільпо	Київська область	3 003	238 397 500	5 624 200	Сільпо	Київська область	2 695	230 746 500	5 443 700	СОМFY	Київська область	1 195	107 313 200	2 531 700	Фора	Київська область	2 056	119 889 700	2 828 400	Фора	Київська область	1 055	55 167 700	1 301 500	МакДональдз	Київська область	468	85 135 900	2 008 500	МакДональдз	Київська область	470	75 153 600	1 773 000	МакДональдз	Київська область	471	56 142 600	1 324 500
	Орендар	Адреса	Площа, кв. м	Вартість, грн без ПДВ	Вартість, дол. США без ПДВ																																																								
	Сільпо	Київська область	3 604	340 920 800	8 042 900																																																								
	Сільпо	Київська область	3 317	276 906 800	6 532 700																																																								
	Сільпо	м. Київ	3 395	278 318 589	6 566 007																																																								
	Сільпо	Київська область	3 003	238 397 500	5 624 200																																																								
	Сільпо	Київська область	2 695	230 746 500	5 443 700																																																								
	СОМFY	Київська область	1 195	107 313 200	2 531 700																																																								
	Фора	Київська область	2 056	119 889 700	2 828 400																																																								
	Фора	Київська область	1 055	55 167 700	1 301 500																																																								
	МакДональдз	Київська область	468	85 135 900	2 008 500																																																								
	МакДональдз	Київська область	470	75 153 600	1 773 000																																																								
МакДональдз	Київська область	471	56 142 600	1 324 500																																																									

Директор ДП «Бейкер Тіллі Україна Консалтинг»

Андрій Каліушенко

