



บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วิวาดี-จตุจักร (อาคาร บี) ชั้น 17
6/92, 6/97 ซอยร่วมศิริมิตร ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ +66 (2) 530-4333 โทรสาร +66 (2) 530-4050

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 64-1-2381-GL-1

วันที่ 1 มีนาคม 2565

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทย์ อาคาร บี ชั้น 8 ห้อง 803

ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 15-1-60.0 ไร่ หรือเท่ากับ 6,160.0 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่ไม่ประเมินมูลค่า 1-1-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 500.0 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่า 14-0-60.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,660.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.51 ปี) ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "ศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน" เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ที่ 4 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2564 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565

- มูลค่าทรัพย์สิน : 32,000,000 บาท (สามสิบสองล้านบาทถ้วน)
(ส่วนที่ต่อสัญญาเพิ่มได้อีก 5 ปี วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 ถึง 4 กรกฎาคม 2597)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "ศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน" เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ที่ 4
ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 64-1-2381-GL-1

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "ศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน" เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ที่ 4 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
จุดพิกัด GPS	: จุดที่ 1 LAT 13.569894 LON 100.289031 จุดที่ 2 LAT 13.568195 LON 100.289518
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 15-1-60.0 ไร่ หรือเท่ากับ 6,160.0 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่ไม่ประเมินมูลค่า 1-1-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 500.0 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่า 14-0-60.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,660.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ สิ่งปลูกสร้าง อื่นๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.51 ปี) โดยมีรายละเอียดสิ่งปลูกสร้างดังนี้ <u>สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ได้แก่</u> 1) อาคารพลาซ่า (A,B) สูง 2 ชั้น 2) อาคารร้านอาหาร 2 ชั้น (สตาร์บัค) 3) อาคารร้านอาหาร 2 ชั้น (แมคโดนัลด์) 4) อาคารร้านอาหารชั้นเดียว (MK) <u>สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 7 รายการ ได้แก่</u> - อาคารห้องเครื่อง - ที่จอดรถหลังคาคลุม หลังที่ 1 - ที่จอดรถหลังคาคลุม หลังที่ 2 - ที่จอดรถหลังคาคลุม หลังที่ 3 - ที่พัก รปภ. - ถนน และลานคอนกรีต - รั้วคอนกรีต
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ “ศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน” เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ที่ 4
ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 64-1-2381-GL-1

กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ผู้ให้เช่า : บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้ครอบครอง / ผู้เช่า และผู้ให้เช่าช่วง (บางส่วน) : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอ เอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
ผู้เช่าช่วง (บางส่วน) : บริษัท แมคไทย จำกัด
ภาระจำนอง : ทรัพย์สินไม่มีภาระผูกพันจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ : 1) สัญญาแบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โฉนดที่ดินเลขที่ 120935) อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเหลือ 27.51 ปี)
2) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042) อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเหลือ 27.51 ปี)
3) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเหลือ 27.51 ปี)
4) สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) อายุสัญญาเช่า 12 ปี 7 เดือน เริ่มวันที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2575 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเหลือ 10.17 ปี)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ.2560 ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีชมพู ที่ดินประเภทชุมชน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 28 ธันวาคม 2564
วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เพื่อคิดมูลค่าประกันอัคคีภัย

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565

มูลค่าทรัพย์สิน : 32,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)
(ส่วนที่ต่อสัญญาเพิ่มได้อีก 5 ปี วันที่ 6 กรกฎาคม 2592 ถึง 4 กรกฎาคม 2597)

หมายเหตุ : บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
บริษัท เอ ไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ศูนย์การค้าคอมมิวนิตีมอลล์ "พอร์โต้ ซิโน"
ตั้งอยู่เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ 4 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35)
ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
รายงานเลขที่ 64-11044 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด
GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพฯ 10250
Tel.0-2030-5885 Fax.0-2030-5811-12
www.grandasset.co.th
วันที่ 15 มีนาคม 2565



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2030-5885
โทรสาร 0-2030-5811-12
www.grandasset.co.th

ฉบับเฉพาะ

รายงานเลขที่ 64-11044 (1) GL

วันที่ 15 มีนาคม 2565

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอ ไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานการความเห็นประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ศูนย์การค้าคอมมิวนิตีมอลล์ "ฟอร์โต้ ซิโน" ตั้งอยู่เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ 4 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่ทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ไคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน มีรายละเอียดมูลค่าดังต่อไปนี้

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 37,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565

ภายใต้สิทธิการต่ออายุสัญญาเช่า

ระยะเวลา 5 ปี ตามโครงสร้างกองทรัสต์

วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 ถึง 4 กรกฎาคม

2597

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รายงานการประเมินฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดๆ ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท เอ ไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 64-11044 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่ : 64-11044 (1) GL

วัตถุประสงค์การประเมิน : สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน : สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่ วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2592 เนื้อที่เช่า รวม 14 ไร่ 60.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 5,660.0 ตารางวา ระหว่างบริษัท ดีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เอ ไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (ผู้เช่า) ณ วันที่ประเมินมูลค่า ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 27.51 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2592) ปัจจุบันบนที่ดินที่เช่า มีสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7 รายการ ดังนี้จากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ระยะเวลา 30 ปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ ที่	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)
1.	อาคาร เอ บี	16,579.0
2.	อาคาร ซี	260.00
3.	อาคาร ดี	770.00
4.	อาคาร อี	416.00
5.	อาคารห้องน้ำ	15.00
6.	อาคารปั้มน้ำและดับเพลิง	72.00
7.	อาคารห้องล้างจาน	39.00
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
-	หลังคาคลุมจอดรถจักรยานยนต์	84.00
-	หลังคาคลุมจอดรถยนต์ หลังที่ 1	256.00
-	หลังคาคลุมจอดรถยนต์ หลังที่ 2	168.00
-	ป้ายชื่อโครงการ สูง 28 เมตร	1 เส้า
-	ลานคอนกรีต ที่จอดรถกลางแจ้ง และงานตกแต่งภูมิสถาปัตยกรรม	10,385.00
-	รั้วรอบบริเวณ ยาว	527.00 เมตร



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นการประเมินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (ผู้เช่า) ตามระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2597) หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 4 กรกฎาคม 2592

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านศูนย์การค้า ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่า โดยสรุปดังนี้

ประเภทพื้นที่	พื้นที่เช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)
1) ร้านค้า (Shop)	7,025.27
2) ร้านค้า (Kiosk)	192.13
3) ร้านค้า (GP)	2,325.91
4) พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)	4,778.00
รวมพื้นที่	14,321.31

ที่ตั้งทรัพย์สิน

: ศูนย์การค้าคอมมิวนิตีมอลล์ "ฟอร์โต้ ชีโน" ตั้งอยู่เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ 4 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

เอกสารสิทธิ์

: โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ 120935 จำนวน 3 ฉบับ

ลักษณะการถือครอง

: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์

: บริษัท ดีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ภาระผูกพัน

- : 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 117042 และ 117043 ติดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ดีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2592
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 120935 ติดภาระสัญญาแบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ดีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2592

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท เอ ไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 64-11044 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาระผูกพัน

- 3) โฉนดที่ดินเลขที่ 117043 ติดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 12 ปี 7 เดือน มีเงื่อนไขระหว่าง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท แมคไทย (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2575

หลักเกณฑ์การประเมิน

- ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน

วิธีการประเมินมูลค่า

- บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ประเมินมูลค่า

: 28 ธันวาคม 2564

มูลค่าทรัพย์สิน

: 37,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565

ภายใต้สิทธิการต่ออายุสัญญาเช่า
ระยะเวลา 5 ปี ตามโครงสร้าง
กองทรัสต์ วันที่ 5 กรกฎาคม
2592 ถึง 4 กรกฎาคม 2597

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่
ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

: นายสมชาย นุบผาดาช

ผู้ตรวจสอบรายงาน

: นายชัยรัตน์ ทองเสงี่ยม

ผู้พิมพ์รายงาน

: นางสาวดุชนันท์ เอ็มดู