

สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์ AIMCG” หรือ “กองทรัสต์”) ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท เอ็ดมุนด์ ไซโน แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (“EDMUND”) และ บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด (“QA”) ซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายจะจัดทำกรประเมินมูลค่ารายละ 2 กรณี ได้แก่ (1) กรณีกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน และ (2) กรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือ ที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยมีสรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน และสรุปสมมติฐานในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน

การประเมินวิธีรายได้

มูลค่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน (หน่วย: บาท)	EDMUND ¹	QA ¹
กรณีที่ 1: กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน	632,000,000	651,900,000
กรณีที่ 2: สิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือ ที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน	526,400,000	549,500,000

หมายเหตุ: /1 มูลค่า ณ วันที่ 1 ม.ค. 2569 โดยปีที่ 1 ของ EDMUND และ QA เริ่มนับตั้งแต่ 1 ม.ค. 69 - 31 ธ.ค. 69

สรุปสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้

ในการประเมินมูลค่าโดย EDMUND และ QA ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาข้างต้น โดยสมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังนี้

กรณีที่ 1: กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน

ในการประเมินมูลค่ากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโนตามวิธีรายได้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อ้างอิงสมมติฐานตามแผนการจัดการภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน โดยมีรายละเอียดที่เปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากกรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือ ดังนี้

- รายได้บนพื้นที่ตามสัญญา Leaseback Agreements เดิม:** ประมาณการรายได้จากผลการดำเนินงานจริงในอดีตและจากอัตราค่าเช่าตลาด เนื่องจากการยกเลิก Leaseback Agreements ทำให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถบริหารจัดการพื้นที่และรับรายได้ที่เกิดขึ้นจริงบนพื้นที่ตาม Leaseback Agreements
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายทางการตลาด:** ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามผลการดำเนินงานจริงในอดีตและค่าใช้จ่ายตามอัตราตลาด เนื่องจากการยกเลิก Master Lease

Agreements ทำให้ภาระของดี-แลนด์ที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหารสิ้นสุดไป และกองทรัสต์ AIMCG จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเมื่อกองทรัสต์ AIMCG รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน

3. **รายได้และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง:** ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายจากผลการดำเนินงานจริงในอดีต เนื่องจากการยกเลิก Master Lease Agreements ทำให้ภาระของดี-แลนด์ที่ต้องรับผิดชอบรายได้และค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางสิ้นสุดไป และกองทรัสต์ AIMCG จะเป็นผู้รับรายได้และเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเมื่อกองทรัสต์ AIMCG รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน
4. **รายได้และค่าใช้จ่ายค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง:** ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายจากผลการดำเนินงานจริงในอดีต เนื่องจากการยกเลิก Master Lease Agreements ทำให้ภาระของดี-แลนด์ที่ต้องรับผิดชอบรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวสิ้นสุดไป และกองทรัสต์ AIMCG จะผู้รับรายได้และเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเมื่อกองทรัสต์ AIMCG รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน

สมมติฐาน	EDMUND ²	QA ²
พื้นที่เช่าทั่วไป - ค่าเช่าคงที่		
อัตราเช่า	ปีที่ 1: ร้อยละ 65 ปีที่ 2: ร้อยละ 75 ปีที่ 3 เป็นต้นไป: ร้อยละ 85	ปีที่ 1: ร้อยละ 65 ปีที่ 2: ร้อยละ 75 ปีที่ 3 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90
ค่าเช่าเฉลี่ยเริ่มต้น	520 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	466 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0	ปีที่ 2 – 4: ร้อยละ 6.0 ปีที่ 5 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0
พื้นที่เช่า GP		
อัตราเช่า	ปีที่ 1: ร้อยละ 98 ปีที่ 2: ร้อยละ 97 ปีที่ 3 เป็นต้นไป: ร้อยละ 95	ปีที่ 1: ร้อยละ 100 ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 95
ค่าเช่าเฉลี่ยเริ่มต้น	200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	158 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.0	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.0
พื้นที่เช่า Starbucks		
อัตราเช่า	ร้อยละ 100 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	ร้อยละ 95 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
ค่าเช่าเฉลี่ยเริ่มต้น	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลัง	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลัง
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.0	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.5
พื้นที่เช่า Mcdonald's		
อัตราเช่า	ร้อยละ 100 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	ร้อยละ 95 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
ค่าเช่าเฉลี่ยเริ่มต้น	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลัง	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลัง
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.0	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.0

สมมติฐาน	EDMUND ^{1/2}	QA ^{1/2}
พื้นที่เช่าตาม Leaseback Agreements		
อัตราเช่า	ปีที่ 1: ร้อยละ 65 ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 75	ปีที่ 1: ร้อยละ 30 ปีที่ 2: ร้อยละ 50 ปีที่ 3 เป็นต้นไป: ร้อยละ 70
ค่าเช่าเฉลี่ยเริ่มต้น	260 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	277 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0	ปีที่ 2 – 3: ร้อยละ 8.0 ปีที่ 4 – 5: ร้อยละ 5.0 ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0
รายได้อื่นๆ	ร้อยละ 56 ของรายได้ค่าเช่า	ปีที่ 1: ประมาณ 26 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 3.0 ต่อปี
สมมติฐานค่าใช้จ่าย		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ร้อยละ 8.0 ของรายได้รวม	ปีที่ 1: ร้อยละ 10.0 ของรายได้รวม เติบโตร้อยละ 3.0 ต่อปี
ค่าตอบแทนการให้บริการระบบบริหาร	อัตราค่าใช้จ่ายตามสัญญาให้บริการระบบบริหาร	อัตราค่าใช้จ่ายตามสัญญาให้บริการระบบบริหาร
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลาง	ร้อยละ 50 ของรายได้ค่าเช่า	ปีที่ 1: ประมาณ 23 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 3.0 ต่อปี
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายทาง การตลาด และค่าภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายทาง การตลาด และค่าภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง
ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.0	ร้อยละ 9.0
อัตราผลตอบแทนการลงทุน	ร้อยละ 7.0	ร้อยละ 7.0

หมายเหตุ : /2 มูลค่า ณ วันที่ 1 ม.ค. 2569 โดยปีที่ 1 ของ EDMUND และ QA เริ่มนับตั้งแต่ 1 ม.ค. 69 - 31 ธ.ค. 69

Leaseback Agreements หมายถึง สัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และ สัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์

Master Lease Agreements หมายถึง (1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562, สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ (โฉนดที่ดินเลขที่ 120935) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ ซึ่งมีระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา และ (2) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042 117043 และ 120935) ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ ซึ่งมีระยะเวลาเช่า 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592

กรณีที่ 2: สิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ คงเหลือ ที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน

สมมติฐาน	EDMUND ²	QA ²
พื้นที่เช่าทั่วไป - ค่าเช่าคงที่		
อัตราเช่า	ปีที่ 1: ร้อยละ 65 ปีที่ 2: ร้อยละ 75 ปีที่ 3 เป็นต้นไป: ร้อยละ 85	ปีที่ 1: ร้อยละ 65 ปีที่ 2: ร้อยละ 75 ปีที่ 3 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90
ค่าเช่าเฉลี่ยเริ่มต้น	520 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	466 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0	ปีที่ 2 – 4: ร้อยละ 6.0 ปีที่ 5 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0
พื้นที่เช่า GP		
อัตราเช่า	ปีที่ 1: ร้อยละ 98 ปีที่ 2: ร้อยละ 97 ปีที่ 3 เป็นต้นไป: ร้อยละ 95	ปีที่ 1: ร้อยละ 100 ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 95
ค่าเช่าเฉลี่ยเริ่มต้น	200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	158 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.0	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.0
พื้นที่เช่า Starbucks		
อัตราเช่า	ร้อยละ 100 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	ร้อยละ 95 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
ค่าเช่าเฉลี่ยเริ่มต้น	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลัง	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลัง
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.0	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.5
พื้นที่เช่า McDonald's		
อัตราเช่า	ร้อยละ 100 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	ร้อยละ 95 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
ค่าเช่าเฉลี่ยเริ่มต้น	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลัง	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลัง
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.0	ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.0
พื้นที่เช่าตาม Leaseback Agreements		
พื้นที่เช่าตาม Leaseback Agreements	คำนวณตามสัญญา Leaseback Agreements	คำนวณตามสัญญา Leaseback Agreements
สมมติฐานค่าใช้จ่าย		
ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหาร	อัตราค่าใช้จ่ายตามสัญญา Master Lease Agreements	อัตราค่าใช้จ่ายตามสัญญา Master Lease Agreements
ค่าตอบแทนการให้บริการระบบบริหารฯ	อัตราค่าใช้จ่ายตามสัญญา ให้บริการระบบบริหารฯ	อัตราค่าใช้จ่ายตามสัญญา ให้บริการระบบบริหารฯ

สมมติฐาน	EDMUND ²	QA ^{1/2}
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง	อัตราค่าใช้จ่ายตามสัญญา Master Lease Agreements	อัตราค่าใช้จ่ายตามสัญญา Master Lease Agreements
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าประกันภัย และค่าใช้จ่าย ทางการตลาด	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าประกันภัย และค่าใช้จ่าย ทางการตลาด
ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	ร้อยละ 2.0 ของรายได้ทั้งหมด	ร้อยละ 2.0 ของรายได้ทั้งหมด
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.0	ร้อยละ 10.0

รายงานเลขที่ VR041/2025

วันที่ 4 มิถุนายน 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้นที่ 7-8

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้ กรณีที่ 1 สิทธิการเช่า บนที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้า เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 14-0-60.0 ไร่ พร้อมอาคารศูนย์การค้า กรณีที่ 2 กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ บนที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้า เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 15-1-60.0 ไร่ พร้อมอาคารศูนย์การค้า และอาคารจอดรถ โดยทรัพย์สิน มีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 14,361.81 ตารางเมตร พร้อมงานระบบที่เกี่ยวข้อง ในการดำเนินโครงการศูนย์การค้า ภายใต้ชื่อ “ฟอร์โต้ ชีโน” เลขที่ 99/120-124 หมู่ที่ 4 ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร บริษัทฯ เข้าใจว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพันใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ของบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด



(พรรณี ศรีรัญญลักษณ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)

1. บทสรุปผู้บริหาร

- ชื่อลูกค้า** : บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- วัตถุประสงค์** : เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพันใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ของบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เท่านั้น
- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : เลขที่ 99/120-124 ภายในโครงการ "พอร์โต้ ซิโน" หมู่ที่ 4 ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
- พิกัดภูมิศาสตร์** : Lat 13.569660 Lon 100.289257 (WGS-1984)
- รายละเอียดทรัพย์สิน** : **กรณีที่ 1** ประกอบด้วยสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้า เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 14-0-60.0 ไร่ (5,660.00 ตารางวา) พร้อมอาคารศูนย์การค้า
- กรณีที่ 2** ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ที่ดิน พร้อมอาคารศูนย์การค้า เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 15-1-60.0 ไร่ (6,160.0 ตารางวา) พร้อมอาคารศูนย์การค้า และอาคารจอดรถ
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีพื้นที่เข้ารวมประมาณ 14,361.81 ตารางเมตร
- รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน** :
- **กรณีที่ 1**
- สิทธิการเช่า**
- | ลำดับที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ | | | เนื้อที่ตามสัญญาเช่า | | |
|-----------------------|------------------|-----------|-----------|------------------------|-----|---------|----------------------|-----|---------|
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | ไร่ | งาน | ตารางวา |
| 1 | 117042 | 211 | 5152 | 0 | 0 | 84.90 | 0 | 0 | 84.90 |
| 2 | 117043 | 212 | 5153 | 3 | 1 | 55.80 | 3 | 1 | 55.80 |
| 3 | 120935 | 266 | 7124 | 11 | 3 | 19.30 | 10 | 2 | 19.30 |
| รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด | | | | 15 | 1 | 60.00 | 14 | 0 | 60.00 |
- ลักษณะกรรมสิทธิ์** : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน** : สิทธิการเช่า (ผู้เช่าที่ดิน)
- ภาระผูกพัน** : บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
1. ไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
2. มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม 35 ปี (30 ปี + 5 ปี) ให้กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท คงเหลือสัญญาเช่าประมาณ 28.5 ปี

- **กรณีที่ 2**
- กรรมสิทธิ์สมบูรณ์**

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	9327	91	736	0	2	13.30	213.30
2	117042	211	5152	0	0	84.90	84.90
3	117043	212	5153	3	1	55.80	1,355.80
4	120935	266	7124	11	3	19.30	4,719.30
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ				15	3	73.30	6,373.30
หัก ที่ดิน ที่มีสภาพเป็นถนน				0	2	13.30	213.30
คงเหลือเนื้อที่ประเมินมูลค่า				15	1	60.00	6,160.00

ลักษณะกรรมสิทธิ์	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ภาระผูกพัน	: 1. ไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใด ๆ 2. โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ 120935 มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม 35 ปี (30 ปี + 5 ปี) ให้กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรทคงเหลือสัญญาเช่าประมาณ 28.5 ปี 3. โฉนดที่ดินเลขที่ 9327 (ไม่ประเมินมูลค่า) ตกอยู่ภายใต้ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ มีกำหนด 5 ปี มีผลบังคับนับตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2592 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2597
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	: ถนนพระราม 2 เป็นทางสาธารณประโยชน์
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: 1. อาคารพลาซ่า สูง 2 ชั้น (อาคาร A, B) พื้นที่ 13,301.05 ตารางเมตร 2. อาคารร้านอาหาร (สตาร์บัค) สูง 2 ชั้น พื้นที่ 390.00 ตารางเมตร 3. อาคารร้านอาหาร (แมคโดนัลด์) สูง 2 ชั้น พื้นที่ 411.52 ตารางเมตร 4. อาคารร้านอาหาร (MK) สูง ชั้นเดียว พื้นที่ 259.24 ตารางเมตร 5. อาคารจอดรถ สูง 5 ชั้น พื้นที่ 9,610.40 ตารางเมตร
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	: เลขที่ 123/2554 เลขที่ 087/2556 เลขที่ 110/2559 เลขที่ 146/2559 และเลขที่ 076/2561 (ดูรายละเอียดในรายงาน)
ใบรับรองอาคาร (ฉ.6)	: เลขที่ 002/2556 เลขที่ 002/2559 และเลขที่ 003/2559 (ดูรายละเอียดในรายงาน)
ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: <u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทชุมชน “พื้นที่สีชมพู” (บริเวณ 1.3) ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ.2560 <u>เทศบัญญัติเทศบาลอ่าวอนาคี</u> เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เทศบาลตำบลอ่าวอนาคี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร <u>กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลอ่าวอนาคี จังหวัดสมุทรสาคร การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
สาธารณูปโภค	: สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ระบบไฟส่องทาง และทางเดินเท้า
การเวนคืน	: ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	: โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางขุนเทียน - บ้านแพ้ว (M82)

- การใช้ประโยชน์สูงสุด : ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม
- วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อ
ที่เลือกใช้ กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)
เพื่อสอบทานมูลค่า
- วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 9 พฤษภาคม 2568
- วันที่ประเมินมูลค่า : 1 มกราคม 2569
- มูลค่าทรัพย์สิน
- กรณีที่ 1 สิทธิการเช่า : 526,400,000 บาท (ห้าร้อยยี่สิบหกล้านบาทถ้วน)
 - กรณีที่ 2 กรรมสิทธิ์ : 632,000,000 บาท (หกกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)
- สมบูรณ์

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

Tharadol A.

นายธราดล สังขบุรี (วส.2828)

Sukanta Chamaphol.

นางสาวสุกฤตา ชะนาผล (วส.3504)

ตรวจสอบรายงาน

ผู้ประเมินหลักทรัพย์อนุญาต-กลต.



Natthak.

นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล (วฒ.204)



เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่ บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
ประเภททรัพย์สิน	1.ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค 2.สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ระยะเวลาการเช่า 30+5 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการฟอร์โต้ ชีโน เลขที่ 99/120 - 99/124 ถนนพระราม 2 (ทางหลวงหมายเลข 35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 120935 และ 9327 จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวมตามโฉนดประมาณ 15-3-73.3 ไร่ หรือ 6,373.3 ตารางวา หักส่วนที่เป็นทางเข้าออก 2 งาน 13.3 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินราคา 15-1-60.0 ไร่ หรือ 6,160.0 ตารางวา โดยเป็นเนื้อที่ดินเช่าประมาณ 14-0-60.0 ไร่ หรือ 5,660 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคอมมูนิตีมอลล์ภายในโครงการฟอร์โต้ชีโน พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 25,435 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ 120935 ติดสัญญาเช่าและสัญญาแบ่งเช่าช่วง(ดูรายละเอียดในข้อมูลที่ดิน)
ข้อกำหนดผังเมือง	ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร ผังเมืองสีชมพู ประเภทชุมชน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1.วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2.วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
วันที่ประเมิน	23 พฤษภาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	ณ วันที่ 1 มกราคม 2569
-สิทธิการเช่า	เป็นเงิน 549,500,000.-บาท (ห้าร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
-กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	เป็นเงิน 651,900,000.-บาท (หกร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัดและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

(นายจักรกริช ลำพูน)

กรรมการผู้จัดการ