ALLY REIT

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการลงทุนในสิทธิการเช่า, สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์และส่วนควบอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย ต่อโครงการ ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทุกราย เลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และมูลค่าการลงทุน เป็นไปตามที่ปรากฏในสรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสรุปดังต่อไปนี้

โครงการ	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ย (บาท)	มูลค่าการลงทุน (บาท)	ช่วงระยะเวลาการประเมิน
เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	372,000,000	411,050,000	288,000,000	วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2594
	บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	450,100,000			วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2594
สายไหม อเวนิว	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	517,000,000	549,650,000	473,000,000	วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2594
	บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	582,300,000			วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2594
ชาน แอท ดิ อเวนิว	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	824,000,000	876,100,000	800,000,000	วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2599
	บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	928,200,000			วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2599
รวม			1,836,800,000	1,561,000,000	

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมข้างต้น มีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินเฉลี่ย ร้อยละ 17.6 และต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินต่ำสุด (รวม 1,713,000,000 บาท) ร้อยละ 9.7

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2-1

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
สำหรับโครงการศูนย์การค้าเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V3104

13 มิถุนายน 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อัลไล

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคาร โครงการศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ **"เดอะโซน ทาวน์ อิน ทาวน์"** ระยะเวลาการเช่า 25 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2594) พื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 11,243 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 12,068.70 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (บัญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน เท่ากับ **372,000,000 บาท (สามร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาท)**

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนท์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 Tel. 02-318-6791-96
E-mail : marketing@ktac.co.th เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0105546133162

ที่ คท. 68/

วันที่ 1 เมษายน 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ตามที่บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	**เดอะ โซน (THE ZONE)**
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 26.0 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ เดอะ โซน (THE ZONE) เลขที่ 456,456/1-16 ถนนศรีวรา แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 9621,9622,9623,9696 และ9697 จำนวน 5 ฉบับ มีเนื้อที่ดินตามสัญญา รวม 6-3-45.8 ไร่ หรือ 2,745.8 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	นายทองปลิว เกตุหิรัญ นางสาวอุไร เกตุหิรัญ
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 10 รายการ ประกอบด้วย โครงการเดอะโซน-1 ได้แก่ อาคาร A, B และ Retail โครงการเดอะโซน-2 ได้แก่ อาคาร A, B, K004, C, D และ FT โครงการเดอะโซน-3 ได้แก่ อาคาร LB พร้อมส่วนควบฯ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ฟ้าบันดาลทรัพย์ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ และเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Open Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	1 เมษายน 2568
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2568	**402,500,000.-บาท (-สี่ร้อยสองล้านห้าแสนบาทถ้วน-)**
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569	**450,100,000.-บาท (-สี่ร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน-)**

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายธีรศิริ ทรัพย์ศิริ

( )

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ *รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับที่ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวนูนพร้อมกับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน*

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2-2

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
สำหรับโครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V3105

13 มิถุนายน 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อัลไล

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคาร โครงการศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ **"สายไหม อเวนิว"** ระยะเวลาการเช่า 25 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2594) พื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 15,578 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 10,007.49 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 599 ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน เท่ากับ **517,000,000 บาท (ห้าร้อยสิบเจ็ดล้านบาท)**

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนท์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 Tel. 02-318-6791-96
E-mail : marketing@ktac.co.th เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0105546133162

ที่ คท. 68

วันที่ 1 เมษายน 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ตามที่บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	**สายไหม อเวนิว (Saimai Avenue)**
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 25.92 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการคอมมูนิตี้มอลล์ สายไหม อเวนิว (Saimai Avenue) เลขที่ 599,599/1-14 ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 53676(บางส่วน),23097และ 23099 จำนวน 3 ฉบับ มีเนื้อที่ดินตามสัญญารวม 19-2-2.78 ไร่ หรือ 7,802.78 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	1)นายตรัยสิทธิ์ เกตุหิรัญ 2)นายจิรพัฒน์ เกตุหิรัญ 3)นางคนึงนิจ เตโชฬาร
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 19 รายการ ประกอบด้วย อาคาร A1,A2,B1,B2,B3,B4,D1,D2,D3,F,G,C1,C2,D,E,D5,H1,H2 และอาคารจอดรถ 5 หลัง พร้อมส่วนควบฯ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ฟ้าบันดาลทรัพย์ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ และเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Open Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	1 พฤษภาคม 2568
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2568	**560,400,000.-บาท (-ห้าร้อยหกสิบล้านlujแสนบาทถ้วน-)**
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569	**582,300,000.-บาท (-ห้าร้อยแปดสิบสองล้านสามแสนบาทถ้วน-)**

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีรศิริ ทรัพย์ศิริ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ *รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับที่ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวนูนพร้อมกับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน*

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2-3

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
สำหรับโครงการศูนย์การค้าชาน แอท ดิ อเวนิว

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V3106

13 มิถุนายน 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อัลไล

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าและเช่าช่วงในอาคาร โครงการศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ **"ชาน แอท ดิ อเวนิว"** ระยะเวลาการเช่า 30 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2599) พื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 49,113 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 19,769.73 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 104/2-41 ถนนแจ้งวัฒนะ 14 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน เท่ากับ **824,000,000 บาท (แปดร้อยยี่สิบสี่ล้านบาท)**

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนท์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 Tel. 02-318-6791-96
E-mail : marketing@ktac.co.th เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0105546133162

วันที่ 1 พฤษภาคม 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ตามที่บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล**
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดิน/สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการชาน แอท ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ 14 (Charn at The Avenue Chaengwattana 14) ติดถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินจำนวน 19 ฉบับ (รายละเอียดตามหัวข้อ 3.1) เนื้อที่ดินรวม 16-1-49.3 ไร่ หรือ 6,549.3 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารร้านค้า 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง, อาคารร้านค้า 3 ชั้น จำนวน 5 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ตามใบอนุญาต (แบบ อ.1) เลขที่ 165/2566 และ เลขที่ 99/2566 (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย) ใบรับรองการดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.5) เลขที่ 2/2567 และ 162/2567 (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	นายธนา ไชยประสิทธิ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	นายธนา ไชยประสิทธิ์
ภาระผูกพันอื่นๆ	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีกำหนดระยะเวลา 15 ปี ระหว่างนายธนา ไชยประสิทธิ์ กับ บริษัท ธนารมณ์ จำกัด (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 14 ปี 8 เดือน) สัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีกำหนดระยะเวลา 15 ปี ระหว่างบริษัท ธนารมณ์ จำกัด กับ บริษัท เอ็กเซลซัส กรุ๊ป จำกัด (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 14 ปี 8 เดือน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ และเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Open Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	1 พฤษภาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สิน **ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2568**	**819,200,000.-บาท (-แปดร้อยสิบเก้าล้านสองแสนบาทถ้วน-)**
มูลค่าทรัพย์สิน **ณ วันที่ 1 เมษายน 2569**	**928,200,000.-บาท (-เก้าร้อยยี่สิบแปดล้านสองแสนบาทถ้วน-)**

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีรศิริ ทรัพย์ศิริ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ *รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับที่ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวนูนพร้อมกับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน*