Enclosures 4

Summary of Appraisal Report of the Independent Appraisers for
111 Praditmanutham Project

JLL SEE A BRIGHTER WAY

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนโครงการ 111 ประดิษฐ์มนูธรรม และ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ อุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ และงานระบบ

ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

พฤษภาคม 2566

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2977

10 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนโครงการ 111 ประดิษฐ์มนูธรรม และ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ อุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ และงานระบบ ระยะเวลาการเช่า 30 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2596) พื้นที่อาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณ 19,954 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 10,611.83 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 111 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม ในแขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน เท่ากับ **718,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบแปดล้านบาท)**

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น 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

สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนโครงการ 111 ประดิษฐ์มนูธรรม และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ อุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ และงานระบบ

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า : มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน สำหรับระยะเวลาการเช่า 30 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2596)

ที่ตั้งทรัพย์สิน : อาคารตั้งอยู่ที่เลขที่ 111 และ 111/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม ห่างจากจุดตัดของถนนประดิษฐ์มนูธรรม และถนนประเสริฐมนูกิจ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.3 กิโลเมตร ห่างจากจุดตัดของถนนประดิษฐ์มนูธรรม และถนนลาดพร้าว ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 2.4 กิโลเมตร และห่างจากจุดตัดของถนนประดิษฐ์มนูธรรม และถนนรามอินทรา ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 5.4 กิโลเมตร ในแขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร *(ดู **ภาคผนวก 2** ประกอบ)*

ทรัพย์สินที่ประเมิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็น สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนโครงการ 111 ประดิษฐ์มนูธรรม และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ อุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ และงานระบบ เป็นอาคารสำนักงาน 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน อาคารประกอบด้วย อาคาร A และอาคาร B พื้นที่อาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณ 19,954 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 10,611.83 ตารางเมตร พร้อมที่จอดรถจำนวน 232 คัน เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2564 *(ดู **ภาคผนวก 3** ประกอบ)*

ผลการตรวจสอบเอกสารสิทธิ : จากการตรวจสอบยืนยันกับโฉนดที่ดินคู่ฉบับที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดพร้าว ที่ดินที่ตั้งอาคาร มีรายละเอียดดังนี้ *(ดู **ภาคผนวก 4** ประกอบ)*

รายละเอียดแปลงที่ดิน :

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	22826	4858	63190	6	1	01.20
รวม				**6**	**1**	**01.20**

ตัวแปลงหน่วย: *1 ไร่ = 4 งาน = 400 ตารางวา*

1 ตารางวา = 4 ตารางเมตร

ระวางที่ดิน : 5136 IV 7426-11 ตำบลลาดพร้าว อำเภอลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	:	บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	:	จำนอง กับบริษัท ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2564
การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง	:	ไม่มีเหตุพึงสงสัยว่า ตำแหน่งที่ตั้งที่ดินอาจผิดไปจากตำแหน่งที่ตั้งที่ระบุในเอกสารสิทธิ ตลอดจนอาคารและสิ่งปลูกสร้างอาจตั้งอยู่นอกแนวเขตที่ดิน
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	:	ตามกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทพาณิชยกรรม บริเวณ พ.1-13** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของชุมชน เพื่อกระจายกิจกรรมการค้าและการบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมือง กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ จำนวน 30 ประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 5:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 5:1 และมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 6
ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	:	ตามร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) คาดว่าจะบังคับใช้ภายในปี 2567 หากไม่มีการเปลี่ยนในรายละเอียดต่าง ๆ กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทพาณิชยกรรม บริเวณ พ.5-8** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ จำนวน 34 ประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1 และมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 *(ดู **ภาคผนวก 5** ประกอบ)*
ข้อกำหนดอาคารค้าปลีกค้าส่ง	:	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับอาคารค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 กำหนดบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน เป็น บริเวณที่ 4.2 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่ง

สินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันเกิน 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนด *(ดู **ภาคผนวก 6** ประกอบ)*

การตรวจสอบการเวนคืน : ทรัพย์สินที่ประเมินไม่อยู่ในแนวโครงการเวนคืนของรัฐ

ราคาประเมินทุนทรัพย์ : จากการตรวจสอบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ ที่ใช้สำหรับการคำนวณเพื่อเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ที่ดินที่ประเมิน ตั้งอยู่ในแขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร มีราคาประเมินทุนทรัพย์ เท่ากับ **585,695,926 บาท** *(ดู **ภาคผนวก 8** ประกอบ)*

การใช้ประโยชน์ที่เหมาะสม : การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมประเภทโครงการอาคารสำนักงาน เช่นในปัจจุบัน *(ดู **ภาคผนวก 10** ประกอบ)*

วิธีการประเมินที่เลือกใช้ : ใช้วิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด (Discounted cash flow approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า *(ดู **ภาคผนวก 10** ประกอบ)*

มูลค่าตลาด : มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน สำหรับระยะเวลาการเช่า 30 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2596) เท่ากับ **718,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบแปดล้านบาท)** *(ดู **ภาคผนวก 10** ประกอบ)*

วันที่สำรวจ : 2 พฤษภาคม 2566

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 กันยายน 2566

สมมติฐานประกอบการประเมินฯ : บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ก) บริษัทฯ ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยยึดถือรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ประกอบด้วย พื้นที่อาคารและพื้นที่ให้เช่า ตลอดจนระยะเวลาของสัญญาเช่าคงเหลือ และอื่น ๆ

ข) ณ วันสำรวจ ผู้ประเมินได้สุ่มตรวจสอบพื้นที่ให้เช่ากับรายชื่อผู้เช่า ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างแล้วพบว่าถูกต้อง

EDMUND TIE

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนโครงการ 111 ประดิษฐ์มนูธรรม
และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ อุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ และงานระบบ
อาคารสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
เลขที่ 111 และ 111/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว
เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ VR016/2023

สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
บริษัท อัลไล รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่า 1 กันยายน 2566 (วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน)

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
บริษัท อัลไล รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้ในการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล บริษัท อัลไล รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 111 และ 111/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 13.806653 Lon 100.617278 (WGS-1984)

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนโครงการ 111 ประดิษฐ์มนูธรรม และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ อุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ และงานระบบ โดยอาคารที่เช่าบางส่วนเป็นอาคารสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร พื้นที่ 19,954.00

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน (ที่ตั้งอาคารที่เช่า) :

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	22826	4858	63190	6	1	01.2	2,501.2
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				6	1	01.2	2,2501.2

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : ที่ดิน : กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด)

รายละเอียดสัญญาเช่าอาคาร : กองทรัสต์อยู่ระหว่างดำเนินการทำสัญญาเช่าอาคารบางส่วน โดยจะชำระค่าเช่าทั้งหมด ณ วันที่จดทะเบียนการเช่า

การตรวจสอบอายัด : ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใด ๆ

ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

การใช้ทางเข้า-ออก : ถนนประดิษฐ์มนูธรรม สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์

สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ไฟส่องทาง และทางเดินเท้า

ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดของผังเมือง
ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "**พื้นที่สีแดง (บริเวณ พ.1-13)**" ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

การเวนคืน : ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง : 1.โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
2.โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
3.โครงการรถไฟฟ้าสายสีเทา (อยู่ระหว่างเสนอโครงการต่อ ครม.)

การใช้ประโยชน์สูงสุด : ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม

อาคารสิ่งปลูกสร้าง	:	สิ่งปลูกสร้าง 2 อาคาร มีพื้นที่ สรุปดังนี้
		พื้นที่ใช้สอยอาคาร (Gross Floor Area : GFA) รวมประมาณ 19,954.00 ตร.ม.
		พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area : NLA) รวมประมาณ 10,611.84 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	บริษัท เค.อี. 111 จำกัด
ใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารดัดแปลงอาคาร และแบบก่อสร้าง	:	- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ยผ.4) เลขที่ 44/2563 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 - ใบรับรองอาคาร (อ.5) เลขที่ 97/2564 ลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2564 โดยระบุชื่อ บริษัท เค.อี. 111 จำกัด เป็นเจ้าของ และผู้ครอบครองอาคาร
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ใช้ในการคำนวณมูลค่าประกันภัย
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	30 มีนาคม 2566
วันที่ประเมินมูลค่า	:	1 กันยายน 2566 (วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน)
มูลค่าทรัพย์สิน	:	
ณ วันที่ 1 กันยายน 2566	:	**มูลค่า 710,000,000.- บาท (-เจ็ดร้อยสิบล้านบาทถ้วน-)**

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

พงศธร เทศกล่ำ

นายพงศธร เทศกล่ำ (ว.62-2211)

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด * Edmund Tie & Company (Thailand) Co., Ltd. *

ตรวจสอบรายงาน / ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.

นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)