

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH, Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R1057/10/69/AP

วันที่ 25 กันยายน 2569

รายงานเลขที่ 69AEV08-0918(GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง โครงการแอลฟา พานทอง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการแอลฟา พานทอง เลขที่ 157/2-157/15 ถนนบ้านเก่า (ทล.3466) ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ์	โฉนดเลขที่ 2216, 4028 และ 7740 จำนวน 3 แปลง รวมเนื้อที่ 41-1-37.5 ไร่ หรือ 16,537.5 ตารางวา ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	นางสาวสุปัญญา เกษณียบุตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล พานทอง จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 3 รายการ และส่วนพัฒนาควบ
ภาระผูกพัน	เช่ารวมสามโฉนด (มีกำหนดสามสิบปี) (มีเงื่อนไข) เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	วันที่สำรวจ วันที่ 14 สิงหาคม 2569 วันที่ประเมิน วันที่ 1 เมษายน 2570
มูลค่าตลาด	มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2570 เป็นเงิน 749,300,000.- บาท (เจ็ดร้อยสี่สิบล้านสามแสนบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

(นายอาคเณกเกษม เกษะนันท์)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

.....
พินิจ รุ่งาว

(นายพินิจ รุ่งาว)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

.....
/ 12

(นายคณาพจน์ จำเริญ)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.195



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

หมายเหตุ

1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง โครงการแอลฟา พานทอง กำหนดระยะเวลาเช่าช่วงประมาณ 28 ปี 2 เดือน ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ 1 เมษายน 25670 ถึง 31 พฤษภาคม 2598 เป็นวันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ทำการประเมิน
2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง โครงการแอลฟา พานทองที่ดินเนื้อที่ดินเช่าช่วงประมาณ 41-1-37.5 ไร่ หรือ 16,537.5 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 3 รายการ และส่วนพัฒนาควบ
3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง โครงการแอลฟา พานทอง ครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
4. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด
5. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

รายงานเลขที่ 69-10482 (1) GL

วันที่ 25 กันยายน 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่โครงการแอลฟา พานทอง ถนน
สายบ้านเก่า-พานทอง (ทล.3466) ตำบลพานทอง อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี**

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้รับมอบหมายจากท่าน (“ผู้ว่าจ้าง”) ให้เสนอความเห็นด้าน
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์**สาธารณะ** บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน
โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิ
ถือครองภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

➢ **มูลค่าทรัพย์สิน : 753,000,000 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)**
ณ วันที่ 1 เมษายน 2570

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการ
ประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ใน
กรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการ
ประเมินฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดๆ ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำ
รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ใน
รายงานการประเมินฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์
อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



นายเลอสรณ์ สงทวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH, Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R1058/10/69/AP

วันที่ 25 กันยายน 2569

รายงานเลขที่ 69AEV08-0919(GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัตนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง โครงการแอลฟา บางกระดี่
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการแอลฟา บางกระดี่ เลขที่ 206 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบางกระดี่ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
เอกสารสิทธิ์	โฉนดเลขที่ 150007, 150008 และ 150009 จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 32-1-36.5 ไร่ หรือ 12,936.5 ตารางวา ตำบลบางกระดี่ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท สกายวิว จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล แอสเซท จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร และส่วนพัฒนาควบ
ภาระผูกพัน	เช่า (มีกำหนดสามสิบปี) รวมสามโฉนด (มีเงื่อนไขเวลา) เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ / เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณะประโยชน์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	วันที่สำรวจ วันที่ 28 สิงหาคม 2569 วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 1 เมษายน 2570
มูลค่าตลาด	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 เมษายน 2570 - มูลค่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2570 เป็นเงิน 537,500,000.00 บาท (ห้าร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

Asian Engineering Valuation co.,Ltd

(นายอาคเณกเกษม เกษะนันท์)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

.....
อหะ ปรจว

(นายธนพล ประมวล)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

.....
/ 12

(นายคณาพจน์ จำเียร)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วณ.195



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

หมายเหตุ

1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง โครงการแอลฟา บางกระดี่ กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 29 ปี 8 เดือน 29 วัน ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ 1 เมษายน 2570 ถึง 29 ธันวาคม 2599 เป็นวันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินที่ทำการประเมิน
2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเนื้อที่ดินเช่าประมาณ 32-1-36.5 ไร่ หรือ 12,936.5 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 รายการ และ ส่วนพัฒนาควบ
3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
4. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด
5. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

รายงานเลขที่ 69-10483 (1) GL

วันที่ 25 กันยายน 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่โครงการแอลฟา บางกะดี เลขที่ 206 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ (ทล.306) ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้รับมอบหมายจากท่าน (“ผู้ว่าจ้าง”) ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์**สาธารณะ** บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำข้อสังเกตที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิถือครองภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

➢ **มูลค่าทรัพย์สิน** : **533,000,000 บาท (ห้าร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)**
ณ วันที่ 1 เมษายน 2570

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดๆ ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



นายเลอสรค์ สงทวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH, Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R1059/10/69/AP

วันที่ 25 กันยายน 2569

รายงานเลขที่ 69AEV08-0920(GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน/กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรอุปกรณ์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 23/2-10 หมู่ที่ 3 โครงการแอลฟา รังสิต ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
เอกสารสิทธิ์	โฉนดเลขที่ 211852 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 54-2-0.0 ไร่ หรือ 21,800.0 ตารางวา ประเมินเพียง 38-3-14.5 ไร่ หรือ 15,514.5 ตารางวา ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บิวด์เวล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล รังสิต จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารห้องเย็น คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน จำนวน 3 อาคาร และส่วนพัฒนาควบ
เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องจักร และอุปกรณ์ (ห้องเย็น) จำนวน 21 รายการ (ทะเบียนเครื่องจักร 68-324-103-0009 ถึง 68-324-103-0029)
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ / เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	วันที่สำรวจ วันที่ 14 สิงหาคม 2569 วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 1 เมษายน 2570
มูลค่าตลาดที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 เมษายน 2570 - มูลค่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2570 เป็นเงิน 1,367,100,000.00 บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

(นายอาคเณกเกษม เกษะนันท์)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

(นายวิษณุ สุวรรณวงศ์)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(นายคณพจน์ จำเนียร)

ผู้ประเมินหลักชั้นอุดม เลขที่ วณ.195



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

หมายเหตุ

1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 26 ปี 11 เดือน ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ 1 เมษายน 2570 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2597 เป็นวันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินที่ทำการประเมิน
2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเนื้อที่ดินเช่าประมาณ 54-2-0.0 ไร่ หรือ 21,800.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารห้องเย็น คลังสินค้า และสำนักงาน 3 ชั้น จำนวน 3 รายการ และส่วนพัฒนาควบ
3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
4. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด
5. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป
6. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินประเภทเครื่องจักร และอุปกรณ์โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน : ราคาที่ปรากฏข้างต้นเป็นมูลค่าที่พิจารณามูลค่าตามรายละเอียดคำสั่งซื้อ (Invoice) เท่านั้น และเทียบเคียงตลาดบางส่วน เนื่องจากผู้ประเมินไม่ได้รับรายละเอียดที่ชัดเจนของเครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนประกอบต่างๆ ที่ชัดเจน อีกทั้งรายละเอียดตามที่จดทะเบียนอุตสาหกรรมอาจมีความคลาดเคลื่อนด้านรายละเอียดส่วนประกอบเครื่องจักร แต่จะการสำรวจพบว่าเครื่องจักรและอุปกรณ์อื่นๆ ได้มีการใช้งานร่วมกับเครื่องจักรที่ได้จดทะเบียนอุตสาหกรรม
7. การสำรวจเครื่องจักรไม่พบทะเบียนเครื่องจักรติดไว้ที่เครื่องจักร จากการสอบถามผู้นำชี้ไม่ทราบสาเหตุแน่ชัด ดังนั้นการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์จึงอ้างอิงตามผังประกอบเครื่องจักร และการนำชี้ของผู้ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น อย่างไรก็ตามหากภายหลังพบว่ามีความคลาดเคลื่อนของข้อมูลและรายละเอียดเครื่องจักรที่ต่างไปจากที่ปรากฏจะมีผลกระทบต่่อมูลค่าทรัพย์สิน
8. การพิจารณามูลค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์พิจารณามูลค่าตามเอกสารคำสั่งซื้อ (Invoice) ซึ่งมีรายละเอียดรายการเครื่องจักรที่มากกว่าในเอกสารจดทะเบียนเครื่องจักร ดังนั้นมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่พิจารณาจะหมายถึงตามเอกสารคำสั่งซื้อ (Invoice) และ สัญญาซื้อขาย สัญญาจ้างเหมา หนังสือแสดงเจตจำนงการว่าจ้าง (ตามเอกสารแนบ) เท่านั้น ซึ่งหากมีการพิจารณามูลค่าตามเอกสารการจดทะเบียนเครื่องจักร จะมีผลกระทบต่่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ

รายงานเลขที่ 69-10484 (1) GL

วันที่ 25 กันยายน 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่โครงการแอลฟา รังสิต เลขที่ 23/2-3, 23/7-10 หมู่ที่ 3 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้รับมอบหมายจากท่าน (“ผู้ว่าจ้าง”) ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์**สาธารณะ** บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิถือครองภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

➢ **มูลค่าทรัพย์สิน : 1,338,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสามสิบบแปดล้านบาทถ้วน)**
ณ วันที่ 1 เมษายน 2570

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดๆ ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



นายเลอสวรรค์ ส่องวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

สรุปสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โครงการแอลฟา พานทอง

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
อัตราการใช้เฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: อ้างอิงเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว: ร้อยละ 95.00 	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: อ้างอิงเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว: ร้อยละ 95.00
อัตราค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่าและพื้นที่ว่าง: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> คลังสินค้า ค่าเช่าตลาด 150 บาท/ตร.ม./เดือน คลังสินค้าและโรงงาน ค่าเช่าตลาด 160 บาท/ตร.ม./เดือน 	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่าและพื้นที่ว่าง: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> คลังสินค้า ค่าเช่าตลาด 150 บาท/ตร.ม./เดือน คลังสินค้าและโรงงาน ค่าเช่าตลาด 155 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ	เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.50 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมการขาย (Commission Fee)	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับผู้เช่ารายเดิม: 0.5 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 70 ของผู้เช่า สำหรับผู้เช่ารายใหม่: 1.0 เดือน สำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 30 ของผู้เช่า 	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับผู้เช่ารายเดิม: 0.5 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 70 ของผู้เช่า สำหรับผู้เช่ารายใหม่: 1.0 เดือน สำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 30 ของผู้เช่า

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณ 350,375 บาทต่อปี โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.0 ทุกปี	ประมาณ 353,810 บาทต่อปี โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.0 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 899,308 บาทต่อปี โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 10.0 ทุก 4 ปี	ประมาณ 756,509 บาทต่อปี โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.5 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	1,519,000 บาทต่อปี และปรับขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี	1,519,000 บาทต่อปี และปรับขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี
การสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50

โครงการแอลฟา บางกะปิ

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: อ้างอิงเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์จะเช่าทำ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว: ร้อยละ 95.00 	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: อ้างอิงเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์จะเช่าทำ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว: ร้อยละ 95.00
อัตราค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่าและพื้นที่ว่าง: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> คลังสินค้า <p>ค่าเช่าตลาด 160 บาท/ตร.ม./เดือน</p> 	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่าและพื้นที่ว่าง: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> คลังสินค้า <p>ค่าเช่าตลาด 160 บาท/ตร.ม./เดือน</p>
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ	เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.50 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมการขาย (Commission Fee)	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับผู้เช่ารายเดิม: 0.5 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 70 ของผู้เช่า สำหรับผู้เช่ารายใหม่: 1.0 เดือนสำหรับผู้เช่ารายใหม่: 1.0 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 30 ของผู้เช่า 	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับผู้เช่ารายเดิม: 0.5 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 70 ของผู้เช่า สำหรับผู้เช่ารายใหม่: 1.0 เดือนสำหรับผู้เช่ารายใหม่: 1.0 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 30 ของผู้เช่า
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณ 304,263 บาทต่อปี โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.0 ทุกปี	ประมาณ 307,609 บาทต่อปี โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.0 ทุกปี

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ไม่มีระหว่างระยะเวลาสัญญาเช่าที่มีผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ โดยปัจจุบัน ค่าใช้จ่ายอยู่ที่ประมาณ 1,074,768 บาทต่อปี โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 10.0 ทุก 4 ปี	ไม่มีระหว่างระยะเวลาสัญญาเช่าที่มีผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ โดยปัจจุบัน ค่าใช้จ่ายอยู่ที่ประมาณ 1,023,083 บาทต่อปี โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.0 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	110,000 บาทต่อปี และปรับขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี	110,000 บาทต่อปี และปรับขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี
การสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50

โครงการแอลฟา รังสิต

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
อัตราการใช้เฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: อ้างอิงเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์จะเช่าทำ ณ วันกองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว: ร้อยละ 95.00 	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: อ้างอิงเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์จะเช่าทำ ณ วันกองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว: ร้อยละ 95.00
อัตราค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่าและพื้นที่ว่าง: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> คลังสินค้า <p>ค่าเช่าตลาด 150 บาท/ตร.ม./เดือน</p> 	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่าและพื้นที่ว่าง: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> คลังสินค้า <p>ค่าเช่าตลาด 150 บาท/ตร.ม./เดือน</p>
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดจนถึงสิ้นสุดการประมาณการ	เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.50 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดจนถึงสิ้นสุดการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมการขาย (Commission Fee)	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับผู้เช่ารายเดิม: 0.5 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 70 ของผู้เช่า สำหรับผู้เช่ารายใหม่: 1.0 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 30 ของผู้เช่า 	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับผู้เช่ารายเดิม: 0.5 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 70 ของผู้เช่า สำหรับผู้เช่ารายใหม่: 1.0 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 30 ของผู้เช่า
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับคลังสินค้า: ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ 	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับคลังสินค้าห้องเย็น: ร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ 	
ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณ 886,392 บาทต่อปี โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.0 ทุกปี	ประมาณ 859,803 บาทต่อปี โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.0 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 3,924,602 บาทต่อปี โดยพิจารณาเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบ โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 10.0 ทุก 4 ปี	ประมาณ 3,616,802 บาทต่อปี โดยพิจารณาเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบ โดยปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.0 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	506,000 บาทต่อปี และปรับขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี	506,000 บาทต่อปี และปรับขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี
การสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	<ul style="list-style-type: none"> สำหรับคลังสินค้า: ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ สำหรับคลังสินค้าห้องเย็น: ร้อยละ 0.75 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ 	ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50