



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สำหรับ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน  
อาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 4 หลัง  
พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 14,760.00 ตารางเมตร  
ตั้งอยู่เลขที่ 600/25-27, 600/37, 621, 621/1 และ 621/3-4  
ภายใน "สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา"  
ถนนเครือสหพัฒน์  
ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี  
รายงานเลขที่ 66-10244 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด  
GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.  
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16  
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง  
กรุงเทพฯ 10250  
Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12  
www.grandasset.co.th

วันที่ 31 กรกฎาคม 2566



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ 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 66-10244 (1) GL

วันที่ 31 กรกฎาคม 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 4 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 14,760.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 600/25-27, 600/37, 621, 621/1 และ 621/3-4 ภายใน "สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา" ถนนเครือสหพัฒน์ ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี**

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองสิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือมีรายละเอียดมูลค่าดังต่อไปนี้

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 295,000,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรณ์ สังกวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด



**ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน**

**การประมาณการรายได้**

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

**รายได้จากค่าเช่าพื้นที่**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 4 หลัง มีพื้นที่เช่าสุทธิรวม 14,760.00 ตารางเมตร สามารถสรุปพื้นที่เช่า ดังนี้

ลำดับที่	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 600/37	3,240.00
2	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 600/25-27	4,860.00
3	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 621, 621/1	3,240.00
4	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 621/3-4	3,420.00
<b>รวม</b>		<b>14,760.00</b>

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย บริษัทฯ อ้างอิงค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากสัญญาเช่าที่ทางโครงการฯ ได้ทำไว้กับผู้เช่าเก่าตามสัญญา และใช้สมมติฐานโดยอ้างอิงค่าเช่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับพื้นที่ว่าง และสำหรับผู้เช่าเก่าที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	
อาคารโรงงาน	170	ปรับขึ้นปีละ 3%

อัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงงานและคลังสินค้า เป็นอัตราเฉลี่ยของทรัพย์สินทั้งหมด ที่ทางกองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในครั้งนี ในช่วงปีแรกๆ เป็นการประมาณการตามระยะเวลาในสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามเงื่อนไขหลังจากที่ทางทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือสิ้นสุดระยะเวลาการทดแทนรายได้ ทางบริษัทฯ ประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ย ดังนี้

ประมาณการณ์	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3-30
อัตราการเช่า	100%	90%	90%



**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าบริหารและจัดการ ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา ค่าประกันภัยอาคาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.0% ของรายได้ค่าเช่าอาคารเบื้องต้น
ค่าประกันภัยปีแรก	130,000 บาท (คิดจากมูลค่าก่อสร้างทดแทนใหม่หักมูลฐานราก 10% คูณด้วยค่าเบี้ยประกันธุรกิจ 0.05%) ปรับขึ้นปีละ 2.0%
ค่าส่วนกลาง	168,000 บาท/ปี/ตามโครงสร้างการจัดเก็บ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากพื้นที่ว่าง	ปีแรก 102,570 บาท อัตราภาษี 0.3%-0.4% ตามมูลค่างานภาษีของราคาประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	- รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่ จำนวน 1 เดือน (ภายใต้สมมติฐานสัดส่วนผู้เช่ารายใหม่ต่อผู้เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 30) - รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา จำนวน 0.5 เดือน (ภายใต้สมมติฐานสัดส่วนผู้เช่ารายเดิมต่อผู้เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 70)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3.0% ของรายได้รวม
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive fee)	2.0% ของรายได้สุทธิจากการดำเนินการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	1.5% ของรายได้รวม

**การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)**

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเลือก ซึ่งในที่นี่ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินประมาณ 10%



### สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่าย ทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่าย ในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดใน ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการ วิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ **295,000,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)**

(ตารางคำนวณวิธีรายได้ในหน้าถัดไป)



## 9. สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566

### 9.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนั้น

### 9.3 การประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 295,000,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดเสรีที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ก

ในนามของ

จัดทำโดย

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

( นายเลอสรรค์ ส่องทวน )

ผู้ประเมินหลัก

( นายนพพล จุลละพราหมณ์ )

ผู้ประเมินฯ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สำหรับ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ไฮโดรเจน

อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 4 หลัง  
พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 16,145.00 ตารางเมตร  
ตั้งอยู่เลขที่ 139/2 และ 139/4 หมู่ที่ 5  
"สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี"  
ซอยเจ้าสำอังก์ ถนนสุวรรณศร (ทล.33)  
ตำบลนนทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี

รายงานเลขที่ 66-10245 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด  
GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.  
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16  
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง  
กรุงเทพฯ 10250  
Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12  
www.grandasset.co.th  
วันที่ 31 กรกฎาคม 2566



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ 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

ลับเฉพาะ

รายงานเลขที่ 66-10245 (1) GL

วันที่ 31 กรกฎาคม 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้า ให้เช่า จำนวน 4 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 16,145.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 139/2 และ 139/4 หมู่ที่ 5 "สวนอุตสาหกรรมเคอโรสพัฒนา กบินทร์บุรี" ซอยเจ้าสำเภา ถนนสุวรรณศร (ทล.33) ตำบลนนทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำข้อมูลที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิครอบครองภายใต้สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 271,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น บริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใด ๆ ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรค์ ส่องทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด





### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

#### การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

#### รายได้จากค่าเช่าพื้นที่

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 4 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 16,145.00 ตารางเมตร สามารถสรุปพื้นที่เช่า ดังนี้

ลำดับ	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น หลังที่ 1	4,536.00
2	อาคารโรงงานชั้นเดียว หลังที่ 2	3,888.00
3	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น หลังที่ 3	4,720.00
4	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว	3,001.00
รวม		16,145.00

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย บริษัทฯ อ้างอิงค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากสัญญาเช่าที่ทางโครงการฯ ได้ทำไว้กับผู้เช่าตามสัญญาปัจจุบัน และใช้สมมติฐานโดยอ้างอิงค่าเช่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับพื้นที่ว่าง และสำหรับผู้เช่าปัจจุบันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	
อาคารโรงงานและคลังสินค้า	145	ปรับขึ้นปีละ 2.5%

อัตราการเช่าใช้พื้นที่โรงงานและคลังสินค้า เป็นอัตราเฉลี่ยของทรัพย์สินทั้งหมด ที่ทางกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในครั้งนี ในช่วงปีแรกๆ เป็นการประมาณการตามระยะเวลาในสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามเงื่อนไขหลังจากที่ทางทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือสิ้นสุดระยะเวลาการทดแทนรายได้ ทางบริษัทฯ ประมาณอัตราการเช่าใช้พื้นที่เฉลี่ย ดังนี้

ประมาณการ	ปีที่	ปีที่	ปีที่
อัตราการเช่า	1-4	5	6-30
อาคารโรงงานและคลังสินค้า	100%	92%	90%



**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าบริหารและจัดการ ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา ค่าประกันภัยอาคาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.0% ของรายได้ค่าเช่าอาคารเบื้องต้น
ค่าประกันภัยปีแรก	61,470 บาท (คิดจากมูลค่าก่อสร้างทดแทนใหม่หักมูลฐานราก 10% คูณด้วยค่าเบี้ยประกันธุรกิจ 0.05%) เพิ่มขึ้นปีละ 2.0%
ค่าส่วนกลาง	316,124 บาท/ปี ตามโครงสร้างการจัดเก็บ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากพื้นที่ว่าง	ปีแรก 80,473 บาท อัตราภาษี 0.3%-0.5% ตามมูลค่าฐานภาษีของราคาประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	- รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่ จำนวน 1 เดือน (ภายใต้สมมติฐานสัดส่วนผู้เช่ารายใหม่ต่อผู้เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 30) - รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา จำนวน 0.5 เดือน (ภายใต้สมมติฐานสัดส่วนผู้เช่ารายเดิมต่อผู้เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 70)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3.0% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคาร
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive fee)	ของรายรับเบื้องต้นหลังหักค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคาร

**การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)**

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเลือก ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินประมาณ 10%

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายงานเลขที่ : 66-10245 (1) GL



### **สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินงานเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 271,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

(ตารางคำนวณวิธีรายได้ในหน้าถัดไป)



## 9. สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566

### 9.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

### 9.3 การประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 271,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดเสรีที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ก

ในนามของ

จัดทำโดย

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

( นายเลอสรรค์ สงทวน )

ผู้ประเมินหลัก

( นายนพพล จุลละพราหมณ์ )

ผู้ประเมินฯ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สำหรับ  
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน  
อาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 8 หลัง และพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร  
พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 22,435.00 ตารางเมตร  
และพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร 868.00 ตารางเมตร  
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ตั้งอยู่เลขที่ 269/1-12 หมู่ที่ 15  
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ตั้งอยู่เลขที่ 229 และ 229/5 หมู่ที่ 9  
ภายใน "สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด"  
ถนนสายแม่สอด-แม่ระมาด (ทล.105)  
ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก  
รายงานเลขที่ 66-10246 (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.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12  
www.grandasset.co.th

วันที่ 31 กรกฎาคม 2566



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ 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 66-10246 (1) GL

วันที่ 31 กรกฎาคม 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

### รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 8 หลัง และพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ มีรายละเอียดมูลค่าดังต่อไปนี้

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 248,000,000 บาท (สองร้อยสี่สิบบแปดล้านบาทถ้วน)

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น บริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรวิศ ส่องทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด



### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

#### การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

#### รายได้จากค่าเช่าพื้นที่

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 8 หลัง และพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร และพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร 868.0 ตารางเมตร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 22,435.00 ตารางเมตร สามารถสรุปพื้นที่เช่า ดังนี้

รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1) อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/5, 8-10	6,591.00
2) อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/4, 6, 7	6,006.00
3) อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/11-12	3,510.00
4) อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/2	1,728.00
5) อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/3	1,404.00
6) อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/1	936.00
7) อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 229	1,800.00
8) อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 229/5	460.00
<b>รวม</b>	<b>22,435.00</b>

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย บริษัทฯ อ้างอิงค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากสัญญาเช่าที่ทางโครงการฯ ได้ทำไว้กับผู้เช่าเก่าตามสัญญา และใช้สมมติฐานโดยอ้างอิงค่าเช่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับพื้นที่ว่าง และสำหรับผู้เช่าใหม่ที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยมีรายละเอียดแยกตามประเภทของผู้เช่าแบบรายแปลง ดังนี้

รายการ	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	
อาคารโรงงาน	95	ปรับขึ้นปีละ 2.5%

อัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงงาน เป็นอัตราเฉลี่ยของทรัพย์สินทั้งหมด ที่ทางกองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในครั้งนี ในช่วงปีแรกๆ เป็นการประมาณการตามระยะเวลาในสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามเงื่อนไขหลังจากที่ทางทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือสิ้นสุดระยะเวลาการทดแทนรายได้ ทางบริษัทฯ ประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ยดังนี้

ประมาณการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3-30
อัตราการเช่า	98%	96%	90%



**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าบริหารและจัดการ ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา ค่าประกันภัยอาคาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.0% ของรายได้ค่าเช่าอาคารเบื้องต้น
ค่าประกันภัยปีแรก	150,000 บาท (คิดจากมูลค่าก่อสร้างทดแทนใหม่หักมูลค่าฐานราก 10% คูณด้วยค่าเบี้ยประกันธุรกิจ 0.05%) ปรับขึ้นปีละ 2.0%
ค่าส่วนกลาง	252,000 บาท/ปี ตามโครงสร้างการจัดเก็บ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นค่านวนจากพื้นที่ว่าง	ปีแรก 280,507 บาท อัตราภาษี 0.3%-0.4% ตามมูลค่าฐานภาษีของราคาประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	- รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่ จำนวน 1 เดือน (ภายใต้สัมมตฐานสัดส่วนผู้เช่ารายใหม่ต่อผู้เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 30) - รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา จำนวน 0.5 เดือน (ภายใต้สัมมตฐานสัดส่วนผู้เช่ารายเดิมต่อผู้เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 70)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3.0% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารและพื้นที่ภายนอกอาคาร
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive fee)	2.0% ของรายรับเบื้องต้นหลังหักค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารและพื้นที่ภายนอกอาคาร

**การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)**

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเลือก ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินประมาณ 10%



### สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินงานเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ **248,000,000 บาท (สองร้อยสี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)**

(ตารางคำนวณวิธีรายได้ในหน้าถัดไป)

## 9. สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566

### 9.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

### 9.3 การประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

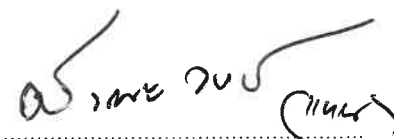
> มูลค่าทรัพย์สิน : 248,000,000 บาท (สองร้อยสี่สิบบแปดล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดเสรีที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ก

ในนามของ

จัดทำโดย

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด



( นายเลอสรุค์ ส่องทวน )

( นายชัยรัตน์ ทองเสงี่ยม )

ผู้ประเมินหลัก

ผู้ประเมินฯ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

อาคารคลังสินค้าให้เช่า

พื้นที่เช่าสุทธิ 64,723.00 ตารางเมตร

"โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี"

ตั้งอยู่เลขที่ 234, 236 และ 236/1-2

ถนนเจ้าคุณทหาร

แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 66-10247 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-2

[www.grandasset.co.th](http://www.grandasset.co.th)

วันที่ 31 กรกฎาคม 2566



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ 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 66-10247 (1) GL

วันที่ 31 กรกฎาคม 2566

เรียน ผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าให้เช่า พื้นที่เช่าสุทธิ 64,723.00 ตารางเมตร "โครงการ  
ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี" ตั้งอยู่เลขที่ 234, 236 และ 236/1-2 ถนนเจ้าคุณทหาร แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง  
กรุงเทพมหานคร

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ มีรายละเอียดมูลค่าดังต่อไปนี้

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 1,786,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น บริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรณ์ ส่องทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด



**ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน**

**การประมาณการรายได้**

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

**รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเช่าใช้พื้นที่**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า พื้นที่เช่าสุทธิ 64,723.00 ตารางเมตร มีรายละเอียดพื้นที่เช่า ดังนี้

รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1) อาคารคลังสินค้า	64,723.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	64,723.00

**ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย** จากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียง ปรากฏว่ามีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 160-180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ครั้งนี้บริษัทฯ จึงกำหนดค่าเช่าตลาดดังนี้

รายการ	ค่าเช่า
1) อาคารคลังสินค้า	165 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้นปีละ 3%

**อัตราการเช่าใช้พื้นที่คลังสินค้า** จากการสำรวจอัตราเช่าใช้พื้นที่คลังสินค้า โดยส่วนใหญ่มีอัตราเช่าใช้พื้นที่เฉลี่ย 73%-100% โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทฯ ชั้นนำภายในประเทศ และต่างประเทศ โดยบริษัทฯ กำหนดอัตราเช่าใช้พื้นที่ดังนี้

รายการ	ปี พ.ศ.	2566	2567	2568- 2577	ปีสิ้นสุดการ คาดการณ์
	1) อาคารคลังสินค้า		99%	99%	90%



**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Comission) ค่าตอบแทนจูงใจสำหรับการบริหาร (Incentive fee) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.0% ของรายได้ค่าเช่าอาคารเบื้องต้น
ค่าประกันภัยปีแรก	600,000 บาท/ปี และปรับขึ้นปีละ 2.0%
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.3%-0.5% ตามมูลค่าฐานภาษีของราคาประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	- รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่จำนวน 1 เดือน (ภายใต้สมมติฐานสัดส่วนผู้เช่ารายใหม่ต่อผู้เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 30) - รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาจำนวน 0.5 เดือน (ภายใต้สมมติฐานสัดส่วนผู้เช่ารายเดิมต่อผู้เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 70)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3.0% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคาร
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive fee)	2.0% ของรายรับเบื้องต้นหลังหักค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคาร

**การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)**

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเลือก ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งในที่นี้ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินประมาณ 8.5%



**อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)**

โดยพิจารณาจาก มูลค่าซื้อขายของทรัพย์สิน ถ้าหากผู้ประกอบการไม่ต้องการดำเนินธุรกิจต่อไป เทียบกับรายได้สุทธิที่ได้รับ ผลที่ได้เป็นอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ได้จากตลาด โดยทั่วไปอยู่ที่ประมาณ 6%-12% ดังนั้นบริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ประมาณ 6.5% สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ รวมถึงพิจารณาจากทำเล สภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต เป็นต้น

**ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ (Income Approach)**

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการ เช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ **1,786,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)** (ดูรายละเอียดตารางคำนวณวิธีรายได้ในหน้าถัดไป)

## 8. สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 8.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566

### 8.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

### 8.3 การประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ เท่ากับ

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 1,786,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดเสรีที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ก

ในนามของ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด



( นายเลอสรวิศ สงทวน )

ผู้ประเมินหลัก

จัดทำโดย



( นายนพพล จุลละพราหมณ์ )

ผู้ประเมินฯ