



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไฮโดรเจน

อาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง
ตั้งอยู่เลขที่ 600/25-600/27, 600/37, 621, 621/1 และ 621/3-621/4
ภายใน "สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา" ถนนเครือสหพัฒน์
ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ 66-10632 (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 7 ธันวาคม 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

รายงานเลขที่ 66-10632 (1) GL
วันที่ 7 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทอาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 4 หลัง ภายใน "สวนอุตสาหกรรม
เครือสหพัฒน์ ศรีราชา"**

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองสิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือมีรายละเอียดมูลค่าดังต่อไปนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า : 295,000,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.92 ปี

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

(นายเลอสรค์ สังกวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายงานเลขที่ : 66-10632 (1) GL



ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่ 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 600/25-600/27	4,860.00
3	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 621, 621/1	3,240.00
4	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 621/3, 621/4	3,420.00
รวม		14,760.00

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย บริษัทฯ อ้างอิงค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากสัญญาเช่าที่ทางโครงการฯ ได้ทำไว้กับผู้เช่าเก่าตามสัญญา และใช้สมมติฐานโดยอ้างอิงค่าเช่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับพื้นที่ว่าง และสำหรับผู้เช่าเก่าที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารโรงงาน	175 ปรับขึ้นปีละ 3%

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

ประมาณการณ์	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569 - สิ้นสุดประมาณการ
อัตราการเช่า	90%	90%	90%



ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าบริหารและจัดการ ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา ค่าประกันภัยอาคาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.0% ของรายได้ค่าเช่าอาคารเบื้องต้น
ค่าประกันภัยปิแแรก	133,000 บาท/ปี และปรับขึ้นปีละ 2.0%
ค่าส่วนกลาง	168,000 บาท/ปี/ตามโครงสร้างการจัดเก็บ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากพื้นที่ว่าง	อัตราภาษี 0.3%-0.4% ตามมูลค่าฐานภาษีของราคาประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	- รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่ จำนวน 1 เดือน (ภายใต้สัญญาสัญญาส่วนผู้เช่ารายใหม่ต่อผู้เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 30) - รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา จำนวน 0.5 เดือน (ภายใต้สัญญาสัญญาส่วนผู้เช่ารายเดิมต่อผู้เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 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 ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินประมาณ 10%

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่าย ทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ **295,000,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)**

(ตารางคำนวณวิธีรายได้ในหน้าถัดไป)



8.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

8.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566

8.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

8.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

- มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิ : 295,000,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านบาท การเช่าตามระยะเวลาสัญญา ถ้วน)
เช่าคงเหลือ 28.92 ปี

มูลค่าตลาดเสรีที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ก

ในนามของ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

(นายเลอสรวิศ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลัก

จัดทำโดย

(นายชัยรัตน์ ทองเสียม)

ผู้ประเมินฯ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไฮโดรเจน

อาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง
ตั้งอยู่เลขที่ 139/2 และ 139/4 หมู่ที่ 5
"สวนอุตสาหกรรมเคอีสพัฒนา กบินทร์บุรี"
ซอยเจ้าสำอังก์ ถนนสุวรรณศร (ทล.33)
ตำบลนนทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี

รายงานเลขที่ 66-10633 (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 7 ธันวาคม 2566



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี 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

รายงานเลขที่ 66-10633 (1) GL
วันที่ 7 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้า ให้เช่า จำนวน 4 หลัง ภายใน "สวนอุตสาหกรรมศรีสพพัฒน์ กบินทร์บุรี"

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำผู้เชี่ยวชาญที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิครอบครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า : 276,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.92 ปี

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรศักดิ์ ส่องวาน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด



ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ 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	149 ปรับขึ้นปีละ 2.5%

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

ประมาณการ	ปี	ปี	ปี 2574 -
อัตราการเช่า	2567-2572	2573	สิ้นสุดประมาณการ
อาคารโรงงานและคลังสินค้า	100%	90%	90%



ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าบริหารและจัดการ ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา ค่าประกันภัยอาคาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.0% ของรายได้ค่าเช่าอาคารเบื้องต้น
ค่าประกันภัยปีแรก	70,000 บาท/ปี และปรับขึ้นปีละ 2.0%
ค่าส่วนกลาง	316,124 บาท/ปี ตามโครงสร้างการจัดเก็บ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากพื้นที่ว่าง	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 รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินประมาณ 10%

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 276,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

(ตารางคำนวณวิธีรายได้ในหน้าถัดไป)

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายงานเลขที่ : 66-10633 (1) GL



8.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

8.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566

8.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

8.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 276,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดเสรีที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ก

ในนามของ

จัดทำโดย

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(นายเลอสรค์ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลัก

(นายชัยรัตน์ ทองเสี่ยม)

ผู้ประเมินฯ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไฮโดรเจน

อาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ตั้งอยู่เลขที่ 269/1 ถึง 269/12 หมู่ที่ 15
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ตั้งอยู่เลขที่ 229 และ 229/5 หมู่ที่ 9
ภายใน "สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด"
ถนนสายแม่สอด-แม่ระมาด (ทล.105)
ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก

รายงานเลขที่ 66-10634 (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 7 ธันวาคม 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

รายงานเลขที่ 66-10634 (1) GL

วันที่ 7 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง ตั้งอยู่ภายใน "สวนอุตสาหกรรม
เคโรสพัฒนาแม่สอด"**

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมี
วัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ
และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่า
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ มีรายละเอียดมูลค่าดังต่อไปนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า : 248,000,000 บาท (สองร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.92 ปี

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงาน
การประเมินฯ ฉบับนี้ รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่มีได้มี
ส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคล
หนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ
ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรุค์ ส่องทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท 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, 269/8-269/10	6,591.00
2) อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/4, 269/6, 269/7	6,006.00
3) อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/11, 269/12	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
รวม	22,435.00

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย บริษัทฯ อ้างอิงค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากสัญญาเช่าที่ทางโครงการฯ ได้ทำไว้กับผู้เช่าเก่าตามสัญญา และใช้สมมติฐานโดยอ้างอิงค่าเช่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับพื้นที่ว่าง และสำหรับผู้เช่าเก่าที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยมีรายละเอียดแยกตามประเภทของผู้เช่าแบบรายแปลง ดังนี้

รายการ	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารโรงงาน	97 ปรับขึ้นปีละ 2.5%

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

ประมาณการ	ปี	ปี
อัตราการเช่า	2567	2568-2595
อาคารโรงงาน	97%	90%

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายงานเลขที่ : 66-10634 (1) GL



ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าบริหารและจัดการ ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา ค่าประกันภัยอาคาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.0% ของรายได้ค่าเช่าอาคารเบื้องต้น
ค่าประกันภัยปีแรก	150,000 บาท/ปี เพิ่มขึ้นปีละ 2.0%
ค่าส่วนกลาง	252,000 บาท/ปี ตามโครงสร้างการจัดเก็บ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากพื้นที่ว่าง	อัตราภาษี 0.3%-0.4% ตามมูลค่าฐานภาษีของราคาประเมินราคาประเมินทุน ทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	- รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่ จำนวน 1 เดือน (ภายใต้สัมมตฐานสัดส่วนผู้เช่ารายใหม่ต่อผู้เช่ารวม เท่ากับร้อยละ 30) - รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา จำนวน 0.5 เดือน (ภายใต้สัมมตฐานสัดส่วนผู้เช่ารายเดิมต่อ ผู้เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 70)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3.0% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารและพื้นที่ ภายนอกอาคาร
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive fee)	2.0% ของรายรับเบื้องต้นหลังหักค่าธรรมเนียม บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารและพื้นที่ ภายนอกอาคาร

การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

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

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายงานเลขที่ : 66-10634 (1) GL



สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่าย ทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่าย ในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดใน ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการ วิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 248,000,000 บาท (สองร้อยสี่ ลิบแปดล้านบาทถ้วน)

(ตารางคำนวณวิธีรายได้ในหน้าถัดไป)



8. สรุปผลการประเมินมูลค่า

8.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566

8.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

8.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

- มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิ : 248,000,000 บาท (สองร้อยสี่สิบล้าน
การเช่าตามระยะเวลาสัญญา บาทถ้วน)
เช่าคงเหลือ 28.92 ปี

มูลค่าตลาดเสรีที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ก

ในนามของ

จัดทำโดย

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แควซิแควรี่ จำกัด

(นายเลอสรרך สงทวน)

ผู้ประเมินหลัก

(นายชัยรัตน์ ทองเสี่ยม)

ผู้ประเมินฯ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

อาคารคลังสินค้า

"โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี"

ตั้งอยู่เลขที่ 234, 236, 236/1 และ 236/2 ถนนเจ้าคุณทหาร

แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 66-10635 (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
วันที่ 7 ธันวาคม 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

รายงานเลขที่ 66-10635 (1) GL
วันที่ 7 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทอาคารคลังสินค้าให้เช่า ภายใน "โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี"

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่า มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ มีรายละเอียดมูลค่าดังต่อไปนี้

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

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรณ์ สันทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด



ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่ 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	170 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้นปีละ 3%

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

รายการ	ปี พ.ศ.		
	2567	2568	2569-สิ้นสุดการประมาณการ
1) อาคารคลังสินค้า	100%	90%	90%



ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

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

รายการ	ประมาณการ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.0% ของรายได้ค่าเช่าอาคารเบื้องต้น
ค่าประกันภัยปีแรก	612,000 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 (Capitallization 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 แอสเสท แอดไวซอรี 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 2 พฤศจิกายน 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566

8.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

8.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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 แกรนต์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(นายเลอสรค์ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลัก

จัดทำโดย

(นายชัยรัตน์ ทองเสี่ยม)

ผู้ประเมินฯ