



## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

อาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น

ภายใต้ชื่อ "อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์"

เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิทตัดกับถนนรัชดาภิเษก

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 66-10046 (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](http://www.grandasset.co.th)

วันที่ 26 เมษายน 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 66-10046 (1) GL

วันที่ 26 เมษายน 2566

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ พรีเมียม พร็อพเพอร์ตี้

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ภายใต้ชื่อ "อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์" เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิทตัดกับถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร**

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์ **สาธารณะ** บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ มีรายละเอียดมูลค่าดังต่อไปนี้

➤ **มูลค่าตลาดทรัพย์สิน รวมทั้งสิ้น 8,138,000,000 บาท (แปดพันหนึ่งร้อยสามสิบบแปดล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่น นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

รายงานเลขที่ : 66-10046 (1) GL



### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

#### การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลเช่าพื้นที่สำนักงานระดับเดียวกัน และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

**รายได้จากพื้นที่เช่า** ทรัพย์สินฯ เป็นอาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีพื้นที่อาคารที่สามารถปล่อยเช่าสุทธิ 42,594.57 ตารางเมตร

**ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย** บริษัทฯ อ้างอิงค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากสัญญาเช่าที่ทางโครงการฯ ได้ทำไว้กับผู้เช่าตามสัญญา และใช้สมมติฐานโดยอ้างอิงค่าเช่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน สำหรับพื้นที่ว่างและสำหรับผู้เช่าเก่าที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยมีรายละเอียดแยกตามประเภทของผู้เช่า ดังนี้

รายการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)
1) สำนักงาน	1,050 ปรับขึ้นปีละ 3.5%
2) ร้านค้า	1,600 ปรับขึ้นปีละ 4%

#### รายได้พื้นที่อื่นๆ ประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง	0.5%	ของรายได้ค่าเช่ารวม
- รายได้ที่จอดรถ	3.0%	ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้น 2%
รายได้สาธารณูปโภค	8.0%	ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้น 2%
รายได้อื่นๆ	1.5%	ของรายได้ค่าเช่ารวม

**อัตราการเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ย** ทางบริษัทฯ ประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่ โดยแยกเป็นประเภทผู้เช่าดังนี้

ประมาณการเข้าใช้พื้นที่	2566 (เม.ย.-ธ.ค.)	2567	2568	2569-สิ้นสุด การคาดการณ์
1) สำนักงาน	85%	90%	95%	98%
2) ร้านค้า	93%	95%	98%	98%



### ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าจ้างเงินเดือนและสวัสดิการ ค่าธรรมเนียมบริหารอาคาร ค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า-ประปา) ค่าระบบสื่อสารภายในอาคาร ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าซ่อมแซมและดูแลบำรุง ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ค่าวิชาชีพตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาบริหารอาคาร ค่าเชื่อมสะพาน BTS ค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่จอดรถ ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน นายหน้า และค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
> ค่าจ้างเงินเดือนและสวัสดิการ	ปีแรกประมาณการ 5,700,000 บาท และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้นปีละ 3%
> ค่าธรรมเนียมบริหารอาคาร	ตามที่ได้รับแจ้ง มีการทำสัญญาบริหาร ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีรายละเอียดค่าบริการดังนี้ - ปีที่ 1 เท่ากับ 13,982,259.96 บาทต่อปี - ปีที่ 2 เท่ากับ 14,606,719.80 บาทต่อปี - ปีที่ 3 เท่ากับ 15,264,275.88 บาทต่อปี เมื่อสิ้นสุดสัญญา ปรับขึ้นปีละ 3%
> ค่าสาธารณูปโภค	7%ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้นปีละ 2%
> ค่าทำความสะอาด	ตามที่ได้รับแจ้ง มีการทำสัญญาจ้างบริการทำความสะอาด ระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีค่าบริการ 4,299,072 บาทต่อปี เมื่อสิ้นสุดสัญญา ปรับขึ้นปีละ 3%
> ค่ารักษาความปลอดภัย	ตามที่ได้รับแจ้ง มีการทำสัญญาจ้างบริการรักษาความปลอดภัย ระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567 มีค่าบริการ 7,136,250 บาทต่อปี เมื่อสิ้นสุดสัญญาปรับขึ้นปีละ 3%
> ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.5% ของรายได้รวม
> ค่าวิชาชีพตรวจสอบบัญชี	ปีแรก ประมาณการ 950,000 บาท และตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไปปีละ 3%
> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาบริหารอาคาร	ปีแรก ประมาณการ 10,000,000 บาท และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้นปีละ 3%

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

รายงานเลขที่ : 66-10046 (1) GL



รายการ	ประมาณการ
> ค่าเชื่อมสะพาน BTS	อ้างอิงตามสัญญาค่าธรรมเนียมฯ
> ค่าประกันภัย	ปีแรก ประมาณการ 2,500,000 บาท และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้นปีละ 2%
> ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.3%-0.6%ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง
> ค่าธรรมเนียมนายหน้า	1 เดือน ของ15% ของผู้เช่ารายใหม่
> ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.5% ของรายได้รวม
> ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	2.0% ของรายได้รวม
> ค่าปรับปรุงอาคารตามแผนงานคงเหลือ ณ วันที่สำรวจ อาคารอยู่ระหว่างปรับปรุงงาน ระบบอาคาร ตามแผนงานมีค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระตามช่วงเวลาต่างๆ สรุปได้ดังนี้	

เดือน	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	รวม
ปี 2566	7,400,000	150,000	3,960,000	7,570,000	150,000	150,000	1,900,000	150,000	150,000	21,480,000
ปี 2567	ม.ค.-ธ.ค.									18,775,000
ปี 2568	ม.ค.-ธ.ค.									17,000,000

#### อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capiitallization Rate)

โดยพิจารณาจากมูลค่าซื้อขายของทรัพย์สิน ถ้าหากผู้ประกอบการไม่ต้องการดำเนินธุรกิจต่อไป เทียบกับรายได้สุทธิที่ได้รับ ผลที่ได้เป็นอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ได้จากตลาดโดยบริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ประมาณ 6.5% สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ รวมถึงพิจารณาจากทำเล สภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต เป็นต้น

#### การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเลือก ซึ่งในที่นี้ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ประมาณ 9.0%

#### ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สินและวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูล เปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้วสามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 8,138,000,000 บาท (แปดพันหนึ่งร้อยสามสิบแปดล้านบาทถ้วน)

(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน

ก) สมุดงาน พื้นที่ประเมินค่ารวม	ปี	2566	2567	2568	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	ปีต่อไป การคาดหมาย	
		(บาท-จ.ด.)	(บาท-จ.ด.)	(บาท-จ.ด.)	(บาท-จ.ด.)	(บาท-จ.ด.)	(บาท-จ.ด.)	(บาท-จ.ด.)	(บาท-จ.ด.)	(บาท-จ.ด.)	(บาท-จ.ด.)		
<b>42,594.57 ตารางเมตร</b> จำนวนพื้นที่ประเมินค่า 1) <b>พื้นที่ดิน</b> จำนวนพื้นที่ประเมินค่า รวมพื้นที่ประเมินค่าที่ดิน ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ - ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ - ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ 3.5% บริเวณทุ่ง  2) <b>ร้านค้า</b> จำนวนพื้นที่ประเมินค่า รวมพื้นที่ประเมินค่าที่ดิน ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ - ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ - ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ 4.0% บริเวณทุ่ง  3) <b>อาคารพาณิชย์</b> 1) <b>พื้นที่ดิน</b> - ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ - ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ 2) <b>ร้านค้า</b> - ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ - ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ รวมค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ - ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ - ประเมินค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่ รวมค่าที่ดินเช่าใช้พื้นที่	35,136.38	35,136.38	35,136.38	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	35,136.38	
	316,227.42	421,636.56	421,636.56	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	421,636.56	
	85%	90%	95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
	288,793.31	378,472.90	400,654.73	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	378,472.90	
	214,656.25	278,212.95	221,784.17	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	278,212.95	
	54,137.06	101,259.95	178,790.56	28,610.44	28,610.44	28,610.44	28,610.44	28,610.44	28,610.44	28,610.44	28,610.44	101,259.95	
	1,050	1,087	1,125	1,800	1,872	1,947	2,025	2,105	2,190	2,277	2,368	2,463	1,050
	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19	7,458.19
	67,123.71	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28	89,498.28
	95%	95%	95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
62,425.05	85,023.37	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	87,708.31	
58,892.88	49,528.24	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	58,927.88	
3,532.17	35,495.12	28,610.44	35,495.12	35,495.12	35,495.12	35,495.12	35,495.12	35,495.12	35,495.12	35,495.12	35,495.12	35,495.12	
1,600	1,664	1,731	1,800	1,872	1,947	2,025	2,105	2,190	2,277	2,368	2,463	1,600	
213,809.865	280,425.332	235,703.804	313,469.682	353,812.608	277,099.451	347,352.456	392,278.362	307,225.114	385,115.877	392,278.362	108,731.508	41,351.018	
56,843.915	110,044.250	201,101.161	152,711.447	124,388.004	222,964.452	169,313.911	137,911.203	247,204.573	187,721.359	187,721.359	38,226.154	163,188.522	
80,710.658	64,016.445	85,417.164	108,575.972	91,991.896	108,918.653	122,133.202	103,478.372	122,518.572	137,383.242	137,383.242	29,099.774	121,753.633	
9,651.470	59,083.888	49,528.24	42,479.612	66,435.841	55,694.351	47,784.011	74,734.680	62,848.582	53,750.514	53,750.514	21,016.582	80,667.530	
357,015.908	513,549.914	571,724.212	617,236.892	636,631.349	684,676.917	686,593.580	703,402.689	739,587.041	763,970.992	763,970.992	187,074.018	758,970.604	
1,785,060	2,567,750	2,858,621	3,086,184	3,183,157	3,323,385	3,432,918	3,542,013	3,657,385	3,819,855	3,819,855	985,370	3,984,853	
10,710.477	15,406.497	17,111.726	17,494.761	17,844.556	18,201.549	18,565.580	18,936.862	19,315.330	19,701.942	19,701.942	5,023.995	20,196.481	
28,561.273	41,083.983	45,717.937	46,652.696	47,585.470	48,537.465	49,508.214	50,498.378	51,508.346	52,538.513	52,538.513	13,397.321	53,657.229	
5,355.219	7,703.249	8,575.863	9,258.552	9,549.470	9,870.154	10,238.754	10,626.039	11,033.956	11,459.565	11,459.565	2,556.110	11,954.559	
403,427.916	580,311,403	646,046,360	693,729,087	714,794,382	744,709,489	768,389,046	792,005,921	825,212,957	851,450,867	851,450,867	219,436,815	866,963,706	

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

	2566 (บาท-ส.ค.)	2567 (บาท-ส.ค.)	2568 (บาท-ส.ค.)	2570 (บาท-ส.ค.)	2571 (บาท-ส.ค.)	2572 (บาท-ส.ค.)	2573 (บาท-ส.ค.)	2574 (บาท-ส.ค.)	2575 (บาท-ส.ค.)	2576 (บาท-ส.ค.)	มูลค่าตลาด
<b>ประโยชน์ที่ได้รับจาก:</b>											
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร	4,275,000	5,871,000	6,047,130	6,228,544	6,607,862	6,905,098	7,010,281	7,220,589	7,437,207	1,915,081	7,717,776
- ค่าจ้างเงินกู้ยืมและสวัสดิการ	10,955,040	15,099,887	15,607,722	16,075,954	17,054,979	17,595,629	18,093,628	18,636,436	19,195,529	4,842,949	19,919,881
- ค่าธรรมเนียมบริหารอาคาร	28,239,568	40,621,798	45,223,385	46,127,853	47,991,418	48,951,247	49,930,271	50,928,877	51,947,454	13,246,801	52,251,336
- ค่าสาธารณูปโภค	3,224,304	4,395,801	4,577,675	4,663,505	4,947,513	5,095,938	5,248,816	5,406,281	5,568,469	1,433,881	5,778,540
- ค่ารักษาความปลอดภัย	5,352,168	7,278,975	7,487,344	7,722,265	8,192,550	8,438,327	8,691,477	8,952,221	9,220,788	2,374,953	9,568,842
- ค่าธรรมเนียมเช่าทรัพย์สิน	6,051,420	8,704,671	9,660,725	10,405,936	11,170,642	11,525,836	11,880,089	12,378,194	12,772,363	3,291,552	13,304,456
- ค่าธรรมเนียมค่าเช่าทรัพย์สิน	7,125,000	9,785,500	10,659,000	10,927,270	11,592,741	11,940,523	12,298,739	12,667,701	13,047,732	3,191,180	13,539,659
- ค่าธรรมเนียมค่าเช่าทรัพย์สิน	7,500,000	10,300,000	10,659,000	10,927,270	11,592,741	11,940,523	12,298,739	12,667,701	13,047,732	2,469,980	13,539,659
- ค่าธรรมเนียมค่าเช่าทรัพย์สิน	7,409,940	9,879,920	9,879,920	9,879,920	9,879,920	9,879,920	9,879,920	9,879,920	9,879,920	2,469,980	9,879,920
- ค่าธรรมเนียมค่าเช่าทรัพย์สิน	1,875,000	2,550,000	2,600,000	2,653,020	2,760,202	2,815,406	2,871,714	2,929,148	2,987,731	761,872	3,062,723
- ค่าธรรมเนียมค่าเช่าทรัพย์สิน	5,093,768	6,700,386	6,609,080	6,517,775	7,194,117	7,093,681	6,993,245	6,893,245	7,486,131	1,843,813	7,348,032
- ค่าธรรมเนียมค่าเช่าทรัพย์สิน	1,041,590	2,113,852	3,152,666	2,435,891	3,483,235	2,713,724	2,658,073	3,873,166	3,018,399	2,992,137	3,298,328
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2,017,140	2,901,557	3,230,242	3,468,645	3,723,547	3,841,945	3,960,030	4,126,065	4,257,454	1,097,184	4,434,619
<b>รวมจำนวนในการตั้งมูลค่า</b>	<b>83,747,847</b>	<b>117,396,347</b>	<b>125,668,745</b>	<b>128,148,669</b>	<b>131,667,047</b>	<b>137,703,187</b>	<b>140,884,227</b>	<b>145,799,641</b>	<b>148,068,713</b>	<b>40,018,373</b>	<b>145,380,803</b>
<b>ตามบัญชีเงิน</b>	<b>319,680,129</b>	<b>462,915,057</b>	<b>520,384,615</b>	<b>585,590,419</b>	<b>609,109,867</b>	<b>630,885,888</b>	<b>651,421,694</b>	<b>679,414,316</b>	<b>703,432,154</b>	<b>179,418,442</b>	<b>731,573,203</b>
ตามบัญชีเงินในตลาด (capex)	8,068,560	11,606,228	12,920,987	13,874,582	14,894,189	15,967,781	16,940,118	16,504,259	17,029,817	4,388,736	17,739,274
ตามบัญชีเงินตามแผนงานลงทุน	(21,480,000)	(18,775,000)	(17,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>มูลค่าประเมิน</b>	<b>299,200,129</b>	<b>444,140,067</b>	<b>503,384,615</b>	<b>588,831,447</b>	<b>594,219,678</b>	<b>615,318,077</b>	<b>635,581,157</b>	<b>662,910,057</b>	<b>686,462,337</b>	<b>175,029,706</b>	<b>716,533,929</b>
ช่วงระยะเวลา (ปี)	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75	7.75	8.75	9.75	10.00
สัดส่วนที่หักเป็นมูลค่าปัจจุบัน	0.94	0.86	0.79	0.72	0.66	0.61	0.56	0.51	0.47	0.43	0.42
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 5%	3,545,789,105	381,965,002	397,170,578	399,354,169	377,819,243	362,027,651	343,530,587	325,923,699	311,869,390	295,256,213	75,934,439
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 6.5% ต่อปี	4,588,560,346	8,138,349,451	8,138,000,000								
<b>มูลค่าประเมิน (ปีแรก)</b>											

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

รายงานเลขที่ : 66-10046 (1) GL



## 7.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 7.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 เมษายน 2566

### 7.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

### 7.3 การประเมินมูลค่า

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

- มูลค่าตลาดทรัพย์สิน รวมทั้งสิ้น 8,138,000,000 บาท (แปดพันหนึ่งร้อยสามสิบแปดล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดเสรีที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ก

ในนามของ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(นายเลอสรerk สงทวน)

ผู้ประเมินหลัก

จัดทำโดย

(นายปริดา แซ่ลิ้ม)

ผู้ประเมินฯ