



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อาคารสำนักงาน "เมอร์คิวรี ทาวเวอร์"
เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
รายงานเลขที่ 66-10045 (1) GI

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 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 66-10045 (1) GL
วันที่ 26 เมษายน 2566

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ โพรม พร็อพเพอร์ตี้

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน "เมอร์คิวรี ทาวเวอร์"

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

- **มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าตามอายุสัญญาคงเหลือ 12.64 ปี รวมทั้งสิ้น 1,818,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)**

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด



ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลเช่าพื้นที่สำนักงานระดับเดียวกัน และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้จากพื้นที่เช่าช่วง ทรัสต์สินฯ เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 25,036.15 ตารางเมตร

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย บริษัทฯ อ้างอิงค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากสัญญาเช่าที่ทางโครงการฯ ได้ทำไว้กับผู้เช่าตามสัญญา และใช้สมมติฐานโดยอ้างอิงค่าเช่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน สำหรับพื้นที่ว่างและสำหรับผู้เช่าเก่าที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยมีรายละเอียดแยกตามประเภทของผู้เช่า ดังนี้

รายการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)
1) สำนักงาน	950 ปรับขึ้นปีละ 3.5%
2) ร้านค้า	1,550 ปรับขึ้นปีละ 4%
3) ห้องเก็บของ	370 ปรับขึ้นปีละ 3.5%

รายได้พื้นที่อื่นๆ ประกอบด้วย

- รายได้ที่จอดรถ 3.0% ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้น 2% ทุกปี
- รายได้สาธารณูปโภค 8.5% ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้น 2% ทุกปี
- รายได้อื่นๆ 5.0% ของรายได้ค่าเช่ารวม

อัตราการเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ย ทางบริษัทฯ ประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่ โดยแยกเป็นประเภทผู้เช่าดังนี้

ประมาณการ เข้าใช้พื้นที่	2566 (เม.ย.- ธ.ค.)	2567	2568	2569- 2576	2577- 2578
1) สำนักงาน	85%	90%	95%	95%	90%
2) ร้านค้า	80%	85%	90%	95%	90%
3) ห้องเก็บของ	95%	95%	90%	90%	90%



ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมบริหารอาคาร ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าซ่อมแซมและดูแลบำรุง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน ค่านายหน้า ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
➢ ค่าธรรมเนียมบริหารอาคาร	ตามที่ได้รับแจ้ง มีการทำสัญญาบริหาร ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีรายละเอียดค่าบริการดังนี้ - ปีที่ 1 เท่ากับ 18,576,000 บาทต่อปี - ปีที่ 2 เท่ากับ 18,988,800 บาทต่อปี - ปีที่ 3 เท่ากับ 19,408,800 บาทต่อปี เมื่อสิ้นสุดสัญญาปรับขึ้นปีละ 3%
➢ ค่าสาธารณูปโภค	12%ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้นปีละ 2%
➢ ค่ารักษาความปลอดภัย	ปีแรกประมาณ 10,000,000 บาท ปรับขึ้นปีละ 3%
➢ ค่าทำความสะอาด	ปีแรกประมาณ 6,000,000 บาท ปรับขึ้นปีละ 3%
➢ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.5%ของรายได้รวม
➢ ค่าโฆษณา และประชาสัมพันธ์	1%ของรายได้รวม
➢ ค่าประกันภัย	ปีแรกประมาณ 1,400,000 บาท ปรับขึ้นปีละ 2%
➢ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.3%-0.6% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
➢ ค่าธรรมเนียมนายหน้า	1 เดือน ของ 15% ของผู้เช่ารายใหม่
➢ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1%ของรายได้รวม
➢ ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน และบันทึกข้อตกลงฯ
➢ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	ปี 2566-2575 ประมาณ 2.0% ของรายได้ทั้งหมด ปี 2576-2578 ประมาณ 3,000,000 บาทต่อปี
➢ ค่าปรับปรุงอาคารตามแผนงานคงเหลือ ณ วันที่สำรวจ อาคารได้วางแผนปรับปรุงงานระบบอาคาร และกำหนดค่าใช้จ่ายตามแผนงานที่ต้องชำระตามช่วงเวลาต่างๆ สรุปได้ดังนี้	

เดือน	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	รวม
ปี 2566	2,400,000	2,620,000	3,221,150	5,550,000	2,450,000	1,500,000	3,500,000	1,900,000	2,600,000	25,741,150
ปี 2567					ม.ค.-ธ.ค.					19,570,000
ปี 2568					ม.ค.-ธ.ค.					12,420,000

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้

รายงานเลขที่ : 66-10045 (1) GL



การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ประมาณ 10.0%

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูล เปรียบเทียบที่มีการดำเนินการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 1,818,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)

(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)



รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 ราย : บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮแลนด์ โพรม พร็อพเพอร์ตี้
 รายงานเลขที่ : 66-10045 (1) GL

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน

คำอธิบาย	2566 (ม.ค.-ธ.ค.)	2567 (ม.ค.-ธ.ค.)	2568 (ม.ค.-ธ.ค.)	2569 (ม.ค.-ธ.ค.)	2570 (ม.ค.-ธ.ค.)	2571 (ม.ค.-ธ.ค.)	2572 (ม.ค.-ธ.ค.)	2573 (ม.ค.-ธ.ค.)	2574 (ม.ค.-ธ.ค.)	2575 (ม.ค.-ธ.ค.)	2576 (ม.ค.-ธ.ค.)	2577 (ม.ค.-ธ.ค.)	2578 (ม.ค.-ธ.ค.)
ค) งบสิ้นปี													
1) ส่วนเกิน													
จำนวนที่ดินแปลงต่างๆ	18,162.59	18,162.59	18,162.59	18,162.59	18,162.59	18,162.59	18,162.59	18,162.59	18,162.59	18,162.59	18,162.59	18,162.59	18,162.59
รวมที่ดินแปลงต่างๆที่มี	163,463.31	217,951.08	217,951.08	217,951.08	217,951.08	217,951.08	217,951.08	217,951.08	217,951.08	217,951.08	217,951.08	217,951.08	194,339.71
ประมาณการมูลค่าที่ดินที่	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	90%
ประมาณการมูลค่าที่ดินที่	138,943.41	196,155.97	207,053.53	207,053.53	207,053.53	207,053.53	207,053.53	207,053.53	207,053.53	207,053.53	207,053.53	196,155.97	174,905.74
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	135,596.29	151,860.74	97,015.86	155,876.81	161,212.38	97,015.86	155,876.81	161,212.38	97,015.86	155,876.81	161,212.38	97,015.86	128,274.96
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	3,347.52	44,796.23	110,037.57	51,174.72	45,841.14	110,037.57	51,174.72	45,841.14	110,037.57	51,174.72	45,841.14	99,140.12	45,630.78
ประมาณการค่าเช่าที่ดิน	950	983	1,018	1,053	1,090	1,128	1,168	1,209	1,251	1,295	1,340	1,387	1,436
2) ส่วนเกิน													
จำนวนที่ดินแปลงต่างๆ	6,770.83	6,770.83	6,770.83	6,770.83	6,770.83	6,770.83	6,770.83	6,770.83	6,770.83	6,770.83	6,770.83	6,770.83	6,770.83
รวมที่ดินแปลงต่างๆที่มี	60,937.47	81,249.96	81,249.96	81,249.96	81,249.96	81,249.96	81,249.96	81,249.96	81,249.96	81,249.96	81,249.96	81,249.96	72,447.98
ประมาณการมูลค่าที่ดินที่	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	90%
ประมาณการมูลค่าที่ดินที่	48,749.98	69,062.47	73,124.96	77,187.46	77,187.46	77,187.46	77,187.46	77,187.46	77,187.46	77,187.46	77,187.46	77,187.46	65,203.06
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	39,509.88	47,491.27	54,245.64	40,947.69	55,119.11	58,308.13	40,947.69	55,119.11	58,308.13	40,947.69	55,119.11	58,308.13	32,889.26
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	9,240.10	21,571.19	18,879.33	36,239.76	22,068.35	18,879.33	36,239.76	22,068.35	18,879.33	36,239.76	22,068.35	14,816.85	32,313.80
ประมาณการค่าเช่าที่ดิน	1,550	1,612	1,676	1,744	1,813	1,886	1,961	2,040	2,121	2,206	2,294	2,386	2,482
3) ส่วนเกิน													
จำนวนที่ดินแปลงต่างๆ	102.73	102.73	102.73	102.73	102.73	102.73	102.73	102.73	102.73	102.73	102.73	102.73	102.73
รวมที่ดินแปลงต่างๆที่มี	924.57	1,232.76	1,232.76	1,232.76	1,232.76	1,232.76	1,232.76	1,232.76	1,232.76	1,232.76	1,232.76	1,232.76	1,099.21
ประมาณการมูลค่าที่ดินที่	95%	95%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการมูลค่าที่ดินที่	878.24	1,171.12	1,109.48	1,109.48	1,109.48	1,109.48	1,109.48	1,109.48	1,109.48	1,109.48	1,109.48	1,109.48	989.26
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	871.49	445.31	732.66	1,102.64	383.67	732.66	1,102.64	383.67	732.66	1,102.64	383.67	732.66	963.16
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	6.65	725.81	376.83	6.65	725.81	376.83	6.65	725.81	376.83	6.65	725.81	376.83	6.10
ประมาณการค่าเช่าที่ดิน	370	383	396	410	425	439	455	471	487	504	522	540	556
ก) ค่าส่วนเกิน													
1) ส่วนเกิน													
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	121,175.328	135,240.636	30,739.088	157,042.377	65,682.753	103,874.981	174,129.297	193,917.173	115,168.049	193,060.264	203,912.256	127,688.874	177,383.506
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	3,180.147	44,044.911	111,991.347	53,901.406	49,973.576	124,155.721	59,761.452	55,406.597	137,653.668	66,258.590	61,430.284	137,504.486	65,600.691
2) ส่วนเกิน													
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	52,046.555	33,237.846	30,454.426	67,260.310	94,536.292	103,201.599	75,819.886	106,877.331	116,087.753	85,061.076	119,998.164	130,583.945	76,872.987
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	14,322.150	34,722.765	31,650.816	63,185.476	40,016.123	35,602.864	71,075.067	45,012.396	40,048.390	79,949.784	50,633.161	35,355.236	80,168.932
3) ส่วนเกิน													
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	323,703	294,059	230,462	427,306	152,166	310,975	473,761	168,709	344,784	525,268	187,051	382,266	519,283
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่ว่าง	2,553	277,949	149,357	2,609	308,167	165,595	3,114	341,370	183,598	3,453	378,815	203,556	3,412
รวมมูลค่าที่ดิน	151,048,417	277,838,168	316,315,517	341,819,684	351,169,076	367,311,735	381,061,678	391,524,775	409,486,241	424,858,434	438,539,733	443,717,385	400,272,812
มูลค่าที่ดินว่าง													
- มูลค่าที่ดินว่าง	5,731,453	8,334,845	9,459,465	9,648,655	9,641,628	10,039,460	10,239,230	10,444,314	10,652,895	10,865,852	11,083,271	11,300,937	10,281,840
- มูลค่าที่ดินว่าง	6,239,115	23,615,394	26,821,819	27,337,855	27,684,612	28,442,305	29,011,151	29,591,374	30,183,201	30,786,865	31,402,603	32,039,655	29,131,860
- มูลค่าที่ดินว่าง	9,552,421	13,891,408	15,735,776	17,090,894	17,598,464	18,365,587	19,053,084	19,576,239	20,474,312	21,242,922	21,826,987	22,585,886	20,015,641
รวมมูลค่าที่ดิน	222,571,406	323,689,816	337,342,577	395,687,178	406,453,770	424,155,087	439,365,142	451,136,402	470,796,648	487,754,174	500,852,993	496,638,825	489,700,173

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

รายงานเลขที่ : 66-10045 (1) GL



7. สรุปผลการประเมินมูลค่า

7.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 เมษายน 2566

7.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี

7.3 การประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

- มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าตามอายุสัญญาคงเหลือ 12.64 ปี รวมทั้งสิ้น 1,818,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดเสรีที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ก

ในนามของ

จัดทำโดย

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

(นายเลอสรัด ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลัก

(นายปริดา ไช้ลิม)

ผู้ประเมินฯ