

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (จำนวน 85 ไร่)

ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี”

ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 57

ตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

เลขที่อ้างอิง : R0300/2021 (เล่มที่ 1 ในจำนวน 4 เล่ม)

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 ธันวาคม 2564



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท

เลขที่ 2126 อาคารกรมดิษฐ์

ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ

เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31 ห้องเลขที่ ทีเอ็นเอ 01-04

ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

www.knightfrank.co.th

ที่ VL/ps/R0300/2021

วันที่ 30 ธันวาคม 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เลขที่ 2126 อาคารกรมดินรัฐ

ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ

เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

เรียน ท่านผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (Freehold) และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (Leasehold) จำนวน 85 รายการ ซึ่งตั้งกระจายอยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

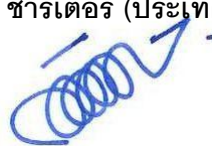
รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่า ที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



Knight Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายชาติชาย อังอรุณกร

ผู้อำนวยการ - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0300/2021
วัตถุประสงค์ของรายงาน	ให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ในลักษณะกรรมสิทธิ์ (Freehold) และมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ที่ระยะเวลาคงเหลือ 23 ปี 206 วัน (ณ วันที่ประเมิน) ของทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน และตามที่จะมีผู้เช่าทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งกระจายอยู่ภายใน "นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี" ถนนเพชรตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิทธิการเช่า (Leasehold) (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (จำนวน 85 รายการ)
ที่ดิน	ดูรายละเอียดภายในรายงาน
อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	ดูรายละเอียดภายในรายงาน
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิทธิการเช่า (Leasehold)
ข้อกำหนด/กฎหมายเกี่ยวข้อง	ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้งหมด (รายการที่ 1-85) ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีม่วง" (ขอ.) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม" ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงการพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
โครงการพัฒนาของรัฐ	<ul style="list-style-type: none">โครงการขยายท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังโครงการรถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ - ระยองโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)

เอกสารสิทธิ์	ดูรายละเอียดในรายงาน ข้อ.3.1						
การใช้ประโยชน์สูงสุด ของที่ดิน	เพื่อการอุตสาหกรรม (โรงงานอุตสาหกรรม)						
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)						
วันที่ประเมินมูลค่า	1 ธันวาคม 2564						
มูลค่าตลาด (Market Value)	<p>มูลค่าตลาด (Market Value) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และมูลค่าสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน และผู้เช่าปัจจุบัน (For the Existing Use and Existing Tenancies) ที่ระยะเวลาคงเหลือ 23 ปี 206 วัน</p> <ul style="list-style-type: none">มูลค่ารวม : 4,412,000,000.- บาท (สี่พันสี่ร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน) <table border="1"><thead><tr><th>ทรัพย์สิน จำนวน 85 รายการ</th><th>มูลค่าตลาด (Freehold)</th><th>มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold)</th></tr></thead><tbody><tr><td>รวมมูลค่าทั้งสิ้น</td><td>1,725,400,000 (หนึ่งพันเจ็ดร้อยยี่สิบห้า ล้านสี่แสนบาทถ้วน)</td><td>2,686,600,000 (สองพันหกร้อยแปดสิบหก ล้านหกแสนบาทถ้วน)</td></tr></tbody></table>	ทรัพย์สิน จำนวน 85 รายการ	มูลค่าตลาด (Freehold)	มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold)	รวมมูลค่าทั้งสิ้น	1,725,400,000 (หนึ่งพันเจ็ดร้อยยี่สิบห้า ล้านสี่แสนบาทถ้วน)	2,686,600,000 (สองพันหกร้อยแปดสิบหก ล้านหกแสนบาทถ้วน)
ทรัพย์สิน จำนวน 85 รายการ	มูลค่าตลาด (Freehold)	มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold)					
รวมมูลค่าทั้งสิ้น	1,725,400,000 (หนึ่งพันเจ็ดร้อยยี่สิบห้า ล้านสี่แสนบาทถ้วน)	2,686,600,000 (สองพันหกร้อยแปดสิบหก ล้านหกแสนบาทถ้วน)					

1 บทนำ

การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนต์แฟรงค์

การมอบหมาย	1.1	บริษัท ไนต์แฟรงค์ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (จำนวน 85 รายการ) ตั้งกระจายอยู่ภายใน "นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี" ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณ กิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value of Leasehold Interest for the Existing Use and Existing Tenancies) ที่ระยะเวลาคงเหลือ 23 ปี 206 วัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายงาน
ชื่อลูกค้า	1.2	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
มาตรฐานของการประเมินมูลค่า	1.3	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัทยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่น ๆ เช่นมาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards- IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
วัตถุประสงค์ของรายงาน	1.4	สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อใช้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเงื่อนไขของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์	1.5	บริษัท ไนต์แฟรงค์ และผู้ประเมินมูลค่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้งในอดีต ปัจจุบัน หรืออนาคต และได้เสนอความเห็นอย่างเป็นอิสระ ปราศจากอคติใดๆ

- ขอบเขตความรับผิดชอบต่อบุคคลอื่น**
- 1.6 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าจะเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ไนต์แฟรงค์ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควร จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- การเปิดเผยข้อมูลและตีพิมพ์**
- 1.7 การใช้รายงานนี้ ลูกค้าสามารถใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจจะใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด เป็นต้น
- ข้อจำกัดเกี่ยวกับความรับผิด**
- 1.8 ไม่มีข้อเรียกร้องที่จะเกิดขึ้นที่มาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเป็นสมาชิก ลูกจ้าง หุ้นส่วน หรือการเป็นที่ปรึกษาของ บริษัท ไนต์แฟรงค์ บุคคลเหล่านั้นจะไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลของการดูแล ให้กับบุคคลใด ๆ และเรียกร้องใด ๆ สำหรับความเสียหายที่จะต้องถูกนำไปสู่ บริษัท ไนต์แฟรงค์
- 1.9 บริษัท ไนต์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องจากคำสั่ง จ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนต์แฟรงค์ จะ รับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการ ว่าจ้าง ตามที่แนบมาในรายงาน โดยบริษัท ไนต์แฟรงค์ จะไม่รับผิดชอบต่อ ค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)
- 1.10 นอกเหนือจากข้างต้นจะต้องไม่แยกหรือจำกัดความรับผิดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อโงงหรือการเสียชีวิตหรือการบาดเจ็บส่วนบุคคลที่เกิดจากความ ประมาทเลินเล่อ หรือสำหรับความรับผิดอื่นใดในขอบเขตที่ความรับผิด ดังกล่าวอาจไม่ถูกยกเว้นหรือจำกัดตามข้อกำหนด

- ความเป็นมืออาชีพ** 1.11 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่เป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มีความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทย มีความรู้ที่เพียงพอเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่า
- การตรวจสอบรายงาน** 1.12 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบโดยกระบวนการควบคุมคุณภาพจากกลุ่มไนท์แฟรงค์ เอเชียแปซิฟิก และการตรวจสอบจากกระบวนการภายในโดยผู้บริหารของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ

- การทำการสำรวจ** 1.13 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้ทำการสำรวจภายในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 4-5 พฤศจิกายน 2564 โดยผู้ประเมินชื่อ 1. นายศุภกร รัตนดิเรก 2. นายสมพงษ์ ภัทรวงศ์ศิริ
- การทำการตรวจสอบข้อมูล** 1.14 ขอบเขตของการสอบถามข้อมูล หรือการตรวจสอบ ถูกกำหนดไว้ในเงื่อนไขทั่วไปของธุรกิจ ที่จะดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายในลักษณะการสอบถาม โดยวาจา หรือสอบถามจากอินเทอร์เน็ตที่นำมาใช้อ้างอิงในส่วนของข้อมูลของรายงาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ถือว่าข้อมูลดังกล่าวมีความละเอียดและสมบูรณ์แล้ว
- ข้อมูลที่ได้รับ** 1.15 ในรายงานนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้รับเอกสารจากลูกค้า / ผู้เกี่ยวข้อง และถือว่าเป็นเอกสารที่สำคัญที่มีความถูกต้องในทุกๆส่วนที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของรายงาน ดังนี้:-
- สำเนาเอกสารสิทธิ์
 - ใบอนุญาตก่อสร้าง
 - สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์
 - สัญญาบริหารกอง
- 1.16 ในกรณีที่มิได้รับเอกสารหรือข้อมูลใดๆ นั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ จำเป็นต้องอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้ทำการสอบถามอย่างเต็มความสามารถโดยผู้ประเมินเองเท่านั้น ดังนั้น การตั้งสมมติฐานใดๆ ที่เกิดจากการขาดข้อมูลที่ได้รับนั้น จะถูกระบุไว้ในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงานฉบับนี้

เกณฑ์การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (MV)

1.17 ตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้ใช้ปัจจุบัน (Market Value of Leasehold Interest for the Existing Use and Existing Tenancies) ที่ระยะเวลาคงเหลือ 23 ปี 206 วัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า โดยไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน

วันที่ประเมินมูลค่า

1.18 ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2564

นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

1.19 **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์

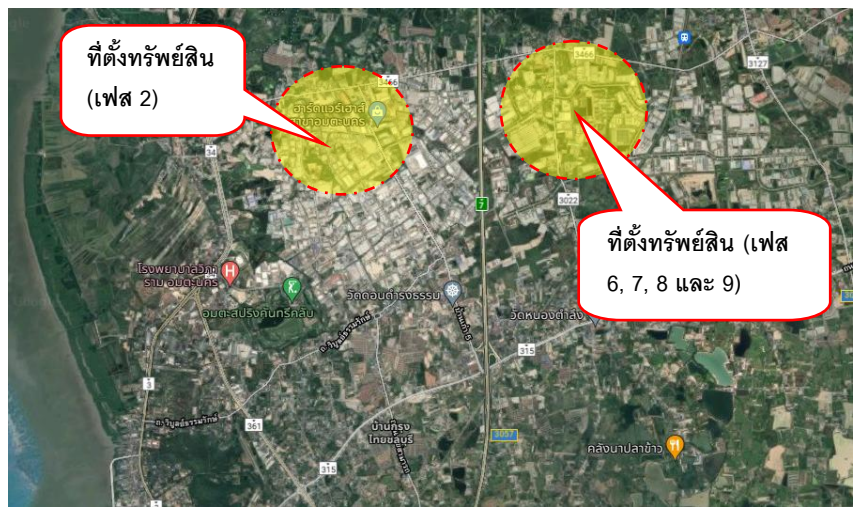
มูลค่าสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน หรือมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า (Market Value of Leasehold Interests) หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา และมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา ทั้งนี้จำเป็นต้องมีการตรวจสอบเงื่อนไขของสัญญาเช่า อย่างละเอียดเพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่าทุน (capital value) ของการเข้าครอบครองสิทธิการเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสามารถที่จะโอนหรือเช่าช่วงให้กับผู้รับโอนสิทธิหรือผู้เช่าช่วงได้

2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

- 2.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 85 รายการ ตั้งกระจายอยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี” ซึ่งนิคมอุตสาหกรรมฯ ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในภาคผนวก ก และ ข ประกอบ)



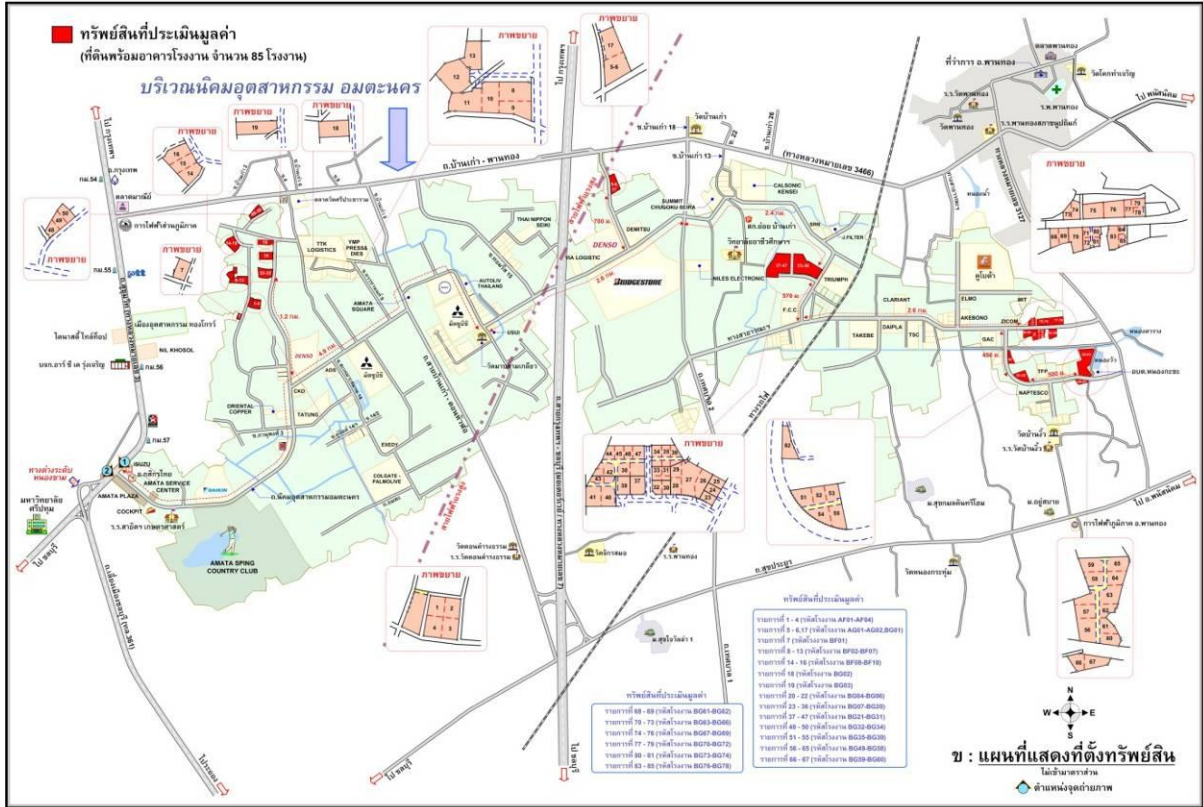
Source: Google Earth

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณใกล้เคียง

- 2.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม การอยู่อาศัย และการพาณิชยกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จะอยู่ในรูปของโรงงานผลิต ทั้งขนาดใหญ่ และขนาดกลาง โกดังเก็บสินค้า โดยจะตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ และนิคมอุตสาหกรรม TFD และชอยแยกย่อยต่างๆ สำหรับการี่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย จะอยู่ในลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรรและไม่จัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อพาร์ทเมนท์ บ้านเช่า ห้องเช่า และบ้านเดี่ยวแบบปลูกสร้างเอง จะตั้งอยู่บริเวณถนนหลักและชอยแยกย่อยต่างๆ และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ ร้านค้าขายของ มินิมาร์ท ปั้มน้ำมัน ธนาคาร และอาคารสำนักงาน โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนบ้านเก่า ถนนบ้านเก่า 5 และถนนชอยแยกย่อยต่างๆ

ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน	<p>2.3 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกได้ โดยถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) จากนั้นใช้ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ปัจจุบันถนนด้านหน้าทรัพย์สินและถนนภายในนิคมฯ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2, 4 และ 6 ช่องจราจร มีความกว้างของผิวจราจรประมาณ 8-16 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ และทางเท้า</p>
การตรวจสอบ ที่ตั้งทรัพย์สิน	<p>2.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากแผนที่ระวางที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ มีความเห็นเชื่อได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้มีความถูกต้อง</p>
สาธารณูปโภคของรัฐ	<p>2.5 สาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :-</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ระบบไฟฟ้า ● ระบบน้ำประปา ● ระบบโทรศัพท์ ● ระบบระบายน้ำ ● ทางสาธารณประโยชน์
สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการใกล้เคียง	<p>2.6 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :-</p> <ul style="list-style-type: none"> ● โรงเรียนสาธิตฯ เกษตรศาสตร์ โรงเรียนอนุบาลสมเด็จพระวิวัฒนา และ ● โรงเรียนพานทองอุปถัมภ์ ● ศูนย์ภาษา Y.W.C.A. ● สถาบันไทย-เยอรมัน ● วิทยาลัยเทคนิคพานทอง และมหาวิทยาลัยศรีปทุม ● วัดศรีประจักษ์ราม และวัดบ้านเก่า ● อมตะ พลาซ่า ฟู้ด เซ็นเตอร์ และอมตะสแควร์ ● สนามกอล์ฟ อมตะ สปริงค์ คันทรี คลับ ● นิคมอุตสาหกรรมทองโกรว์ และนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ ● ตลาดสดมาณีย์ ● โรงพยาบาลชลบุรี และโรงพยาบาลพานทอง ● ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ <p>ฯลฯ</p>

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



รายละเอียดทรัพย์สิน

2.7 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold) และมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold) (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิที่ดินเท่านั้น) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในกิจการประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็นการพิจารณาประเมินมูลค่าตลาด และมูลค่าตลาดสิทธิการเช่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2588 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 206 วัน ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 85 รายการ ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี มีรายละเอียดโดยสรุปพอสังเขปดังนี้:- (ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดินและผังบริเวณในภาคผนวก ค และ ง ประกอบ)

8 วิธีการประเมินมูลค่า

- วิธีที่ใช้ประเมินมูลค่า** 8.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้
- การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method)** 8.2 เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold) ทำการประมาณการกระแสเงินสด บริษัทฯ ได้ตั้งสมมุติฐานว่าทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 บริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ร้อยละ 7.0 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดโดยทั่วไป บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการขาย ได้แก่ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย, บัญชีการเงิน และค่าใช้จ่ายทางการตลาด ที่ร้อยละ 2.0 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น แล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการให้เช่า ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้าย คูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) จะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน
- วิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method)** 8.3 ได้มาจากผลรวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของผลต่างค่าเช่า (Profit Rent) ระหว่างค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contact Rent)
- ค่าเช่าตลาด (Market Rent) ได้จากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันโดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาดรูปร่างที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่า และราคาเสนอเช่าในช่วงที่ผ่านมากการประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย
- ส่วนค่าเช่าตามสัญญา (Contact Rent) ได้จากค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาตามแต่ละปี ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ

วิธีเปรียบเทียบ
กับข้อมูลตลาด
(Comparative Method)

8.4 เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่างที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กันอย่างไร เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงข้อดีข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งแต่ละข้อมูลจะมีความแตกต่างกัน ทั้งลักษณะปริมาณ และข้อจำกัด ตัวแปรหลักที่นำมาพิจารณามีดังต่อไปนี้ :-

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่เราคาดว่าจะซื้อ - ขายได้จริงตามความเหมาะสม ทั้งนี้อาจเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงอาจมีการปรับในเรื่องของเวลา เงื่อนไขทางการเงิน และข้อจำกัดเงื่อนไขต่าง ๆ ด้วย

การปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม ทศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ เช่น ขนาด รูปแปลง ภูมิประเทศ วัฒนธรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังรวมถึงรูปแบบ ความสามารถในการพัฒนา และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน

การปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรืออาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น

**วิธีคิดจากต้นทุน
ทดแทนสุทธิ
(Depreciated
Replacement
Cost Method)**

8.5 เป็นการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอยและความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC)

สำหรับราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้พิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลภายในบริษัทฯ ทั้งที่ได้รับข้อมูลจากงานที่ทำประเมินและจากผู้รับเหมาที่รู้จัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้อ้างอิงอัตราค่าก่อสร้างมาตรฐานที่ประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยด้วย

**การคิดค่าเสื่อมราคา
(Depreciation)**

8.6 ในการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน และพิจารณาปรับเพิ่ม - ลดตามสภาพปัจจุบัน และการดูแลรักษาอาคาร โดยคำนึงตามปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- 1) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางกายภาพ (Physical Deterioration) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมที่พิจารณาจากสภาพที่นักประเมินพบเห็นจากการสำรวจทรัพย์สิน เช่น ความสึกหรอ การบำรุงรักษา รวมทั้งอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น เป็นต้น
- 2) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยในการใช้งาน (Functional Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมอันเนื่องมาจากความถดถอยที่จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น โดยสาเหตุของรูปแบบการออกแบบที่ล้าสมัยไป เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดหรือมาตรฐานของอุตสาหกรรม รวมถึงการด้อยประสิทธิภาพการใช้งานอันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในนวัตกรรมและเทคโนโลยีเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น

- 3) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมโดยพิจารณาจากผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับทางกฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์อุปทานที่อาจจะเกี่ยวเนื่องส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

9 ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน (Highest & Best Use) 9.1 จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีความเห็นว่า **การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ตามสภาพปัจจุบัน** เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

“การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน” หมายถึง ประเภทของการใช้ที่ดินที่มีความเป็นไปได้ และดีที่สุดที่สามารถให้ผลตอบแทนสูงสุดทั้งจากที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดทั้งทางด้านกฎหมายและสภาพทางกายภาพของที่ดิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

สภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์โควิด-19 9.2 การระบาดใหญ่ของโควิด-19 และมาตรการในการแก้ไขปัญหา ยังคงส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ประเมินมูลค่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงเคลื่อนไหวได้ โดยมีปริมาณธุรกรรมและหลักฐานที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ในระดับที่มีหลักฐานทางการตลาดเพียงพอสำหรับใช้เป็นฐานของความคิดเห็นด้านมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นเพื่อให้ชัดเจนปราศจากข้อสงสัย การประเมินมูลค่าของเราจะไม่ถูกรายงานว่าอยู่ภายใต้ “ความไม่แน่นอนในสาระสำคัญของการประเมินมูลค่า” ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บันทึกคำอธิบายนี้ได้รวมไว้เพื่อให้แน่ใจว่ามีความโปร่งใสและเพื่อให้ข้อมูลเชิงลึกเพิ่มเติมเกี่ยวกับบริบทของตลาดที่ถูกแสดงความเห็นในการประเมินมูลค่าไว้ ในการรับรู้ถึงศักยภาพสำหรับสภาวะตลาดที่จะเคลื่อนไหวอย่างรวดเร็วเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในการควบคุมหรือการแพร่กระจายของโควิด-19 ในอนาคต ที่เน้นถึงความสำคัญของวันที่ประเมินมูลค่า

**สมมติฐาน
และข้อกำหนดเบื้องต้น
ในการประเมินมูลค่า**

- 9.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ เป็นการจัดเตรียมขึ้นตามข้อตกลงเงื่อนไขการว่าจ้างของข้อเสนองานที่มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในลักษณะที่เป็นสิทธิการเช่าตามระยะเวลาที่เหลือ 23 ปี 206 วัน นอกจากนี้ยังมีสมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นอื่นๆ ดังนี้ :-
- 1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีปัญหาในทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใดๆ เช่น คำสั่งห้ามโอนหรืออายัด การขออนุญาตต่างๆ การเข้าใช้ประโยชน์ภายในทรัพย์สินที่อาจมีข้อผูกพันในปัจจุบัน และสัญญาต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน
 - 2) ขนาดเนื้อที่อาคารและรายละเอียดวัสดุก่อสร้างอาคารที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ คำนวณจากแบบผังอาคารและรายละเอียดที่ได้รับเท่านั้น สำหรับพื้นที่เช่าอาคารโรงงานได้อ้างอิงตามตารางสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยแต่ละรายจาก ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท เท่านั้น เพื่อใช้ในการประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้
 - 3) บริษัทฯ จะตั้งสมมติฐานว่าแบบแปลนพื้นและรายละเอียดอาคารที่ได้รับมีความถูกต้อง มีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ก่อสร้างได้ตามแบบแปลน
 - 4) อาคารที่ทำการประเมินมูลค่า ได้พิจารณารวมส่วนของงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบอาคารที่สำคัญๆ ไว้แล้ว เช่น ระบบไฟฟ้า ภายในอาคาร (ไฟฟ้าส่องสว่าง และไฟฟ้าใช้งาน) ระบบสุขาภิบาล ประเภทท่อน้ำดี ท่อน้ำทิ้งต่างๆ
 - 5) การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน บริษัทฯ จะประเมินต้นทุนอาคารเฉพาะที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากแบบแปลน และวัสดุอุปกรณ์ตามมาตรฐานในการก่อสร้างอาคารที่ได้รับเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า สำหรับอาคารที่มีการก่อสร้างต่อเติมและ/หรือดัดแปลงอาคารบางส่วน บริษัทฯ จะไม่ประเมินราคาพื้นที่อาคารในส่วนนี้ เนื่องจากเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารในส่วนนี้อาจจะมีการรื้อถอนและ/หรือมีการปรับปรุงให้อยู่ในรูปแบบตามมาตรฐาน ของบริษัท อมตะ ซัมมิท เเรดดี บิลท์ จำกัด โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่า ตามที่ได้รับแจ้ง

- 6) การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีคิดจากต้นทุน โดยการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold) บริษัทฯ จะยึดถือเนื้อที่ที่ดินตามสัญญาเช่าเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ เนื่องจากที่ดินที่ประเมินมูลค่าบางแปลงยังไม่มี การแบ่งแยกโฉนด
- 7) อ้างตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การประเมิน มูลค่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงและเงื่อนไขการ จัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น ใน การประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยอ้างอิงอัตราค่าตอบแทนและ ค่าใช้จ่าย พร้อมทั้งเงื่อนไขของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับแจ้ง ณ วันที่ประเมินมูลค่า หากมีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าตอบแทนและค่าใช้จ่าย รวมทั้งเงื่อนไขต่างๆ อาจทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนไป
- 8) นอกเหนือจากสมมติฐานและข้อกำหนดในการประเมินดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ไม่ได้พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้ :-
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ
 - ความเสี่ยงจากการแข่งขัน
 - ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
 - ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า
 - ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้
 - ความเสี่ยงจากการกระทำผิดของผู้เช่า
 - ความเสียหายต่อทรัพย์สินที่มีได้ทำประกันภัยไว้ซึ่งอาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
 - การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ฯ
 - ผลประกอบการจริงของกองทรัสต์ฯอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการ ในเอกสารประมาณการฉบับนี้
 - ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
 - ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทรัสต์ฯ
 - ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด
 - การขายหน่วยลงทุนในอนาคต

10 การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

โดยวิธีคิดจากรายได้ 10.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

ตามที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ บริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) DCF (model).

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผสมกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบัน ของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ในการประมาณการ บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 ด้วยอัตราผลตอบแทนที่พิจารณาว่าเหมาะสม โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในตลาดโดยทั่วไป

การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการขาย ได้แก่ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย, บัญชีการเงิน และค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมร้อยละ 2 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น

Terminal Value

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 บริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ร้อยละ 7.0 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดโดยทั่วไป

อัตราการครอบครองเช่า (Occupancy Rate)

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานอัตราการครอบครองเช่าใหม่ (หลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง) ในแต่ละปีอัตราเฉลี่ยที่ 90% โดยได้ประมาณการอัตราว่างและเผื่อหนี้สูญ (Vacancy Rate and Credit Loss) เฉลี่ยไว้ที่ประมาณ 10% ซึ่งโดยปกติช่วงต่อสัญญาเช่าจะว่างเพื่อการขนย้ายของผู้เช่าหรือปรับปรุงตกแต่งก่อนให้เช่าใหม่ ส่วนทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) จะลดลงในช่วง 3 ปีสุดท้าย คงเหลือที่ 85%, 75% และ 60% และหากช่วงปีสุดท้ายมีระยะเวลาเช่าต่ำกว่า 3 เดือน หรือ 90 วัน อัตราการครอบครองเช่าจะลดลงในช่วง 4 ปีสุดท้าย จะคงเหลือที่ 85%, 75%, 60% และ 60% และจากการสำรวจโรงงานและคลังสินค้าทั่วไป ปัจจุบันส่วนใหญ่จะมีผู้เช่าอยู่ในช่วง 80-90% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับอัตราค่าเช่าเกินกว่าอัตราปกติหรือไม่ อยู่ในทำเลน้ำท่วมหรือไม่ สภาพอาคารเก่าหรือใหม่ และเงื่อนไขในสัญญาเช่า สำหรับอาคารที่ยังไม่มีผู้เช่า บริษัทฯ พิจารณาอัตราการครอบครองเช่าในปีที่ 1 ที่ร้อยละ 50

อัตราคิดลด

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี (Freehold) และอายุ 24 ปี (Leasehold) ปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.89 และร้อยละ 2.83 (วันที่ประเมิน) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโรงงาน/คลังสินค้า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 6.89 ถึงร้อยละ 10.89 บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราร้อยละ 8.0 (Freehold) และอัตราร้อยละ 9.5 (Leasehold) เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและค่าการตลาด

ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและค่าการตลาด ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทราสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ทำการนำค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและค่าการตลาด ที่ทางทราสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการวิเคราะห์แล้ว มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งในส่วนที่ประเมินมูลค่าตลาด (Freehold) และประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold) โดยนำค่าบริหารจัดการและค่าการตลาด มาเฉลี่ยต่อพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 160,586.52 ตารางเมตร

ค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่า

บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและค่าการตลาดแล้ว

ค่ากันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน

เนื่องจากทางบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ได้คำนวณค่ากันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สินบางส่วนรวมไว้กับค่าบริหารจัดการ ค่าธุรการและค่าการตลาดแล้ว จึงขอให้ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาในส่วนของค่ากันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สินไว้ที่ร้อยละ 2.0 ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วและมีความเห็นชอบด้วยที่จะใช้เกณฑ์ร้อยละ 2.0 จากเกณฑ์ปกติ ซึ่งทางบริษัทฯ ตั้งสมมติฐานส่วนนี้ไว้ที่ร้อยละ 2.5 ของรายได้ โดยส่วนใหญ่จะสำรองไว้ช่วงเปลี่ยนสัญญาเช่า เกณฑ์ตลาดทั่วไปส่วนใหญ่ผู้บริหารหรือเจ้าของจะตั้งไว้ในช่วง 1-3% ของรายได้ รวมทั้งขึ้นอยู่กับความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายเท่าใด

ค่าบำรุงสาธารณูปโภค

ทางบริษัทฯ ได้ตรวจสอบสัญญาเช่าและได้รับข้อมูลจากทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าบำรุงสาธารณูปโภค ส่วนค่าบำรุงสาธารณูปโภคในช่วงที่ว่างจากการเช่า ได้รวมไว้กับค่าบริหารจัดการ ค่าธุรการและค่าการตลาดแล้ว

ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าประกันภัย

ทางบริษัทฯ ได้ตรวจสอบสัญญาเช่าและได้รับข้อมูลจากทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องและค่าเบี้ยประกันภัย ส่วนค่าใช้จ่ายในช่วงที่ว่างจากการเช่า ได้รวมไว้กับค่าบริหารจัดการ ค่าธุรการและค่าการตลาดแล้ว

11 รับรองผลการประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (Market Value) 11.1 จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดในลักษณะกรรมสิทธิ์ (Freehold Market Value) และมีมูลค่าสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (For the Existing Use and Existing Tenancies) ที่ระยะเวลาคงเหลือ 23 ปี 206 วัน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2564 ดังรายละเอียดของเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้ :-

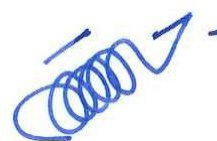
- **มูลค่ารวม** : 4,412,000,000.- บาท
(สี่พันสี่ร้อยสิบสองล้านสองแสนบาทถ้วน)

ทรัพย์สิน จำนวน 85 รายการ	มูลค่าตลาด (Freehold)	มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold)
รวมมูลค่าทั้งสิ้น	1,725,400,000 (หนึ่งพันเจ็ดร้อยยี่สิบห้า ล้านสี่แสนบาทถ้วน)	2,686,600,000 (สองพันหกร้อยแปดสิบหก ล้านหกแสนบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนามบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



นายณภา พุทธานู
ผู้อำนวยการ
ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.301



นายชาติชาย อังอรุณกร
ผู้อำนวยการ
ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.077



Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชาญณรงค์ พลพีช
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายศุภกร รัตนดิเรก
นายสมพงษ์ ภัทรวงศ์ศิริ