

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า

ที่ตั้ง : โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 2 (BFTZ 2)

เลขที่ 98/17-98/28 ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : SCA-2022-091(R1-23)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ



ลับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2022-091(R1-23)

วันที่ 4 ธันวาคม 2566

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกิตติ์และอินดัสเทรียล และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกิตติ์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ อาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 2 (BFTZ 2) เลขที่ 98/17-98/28 ซอยจงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดเลขที่ 23425 และ 23427-23428 จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 30-1-94.9 ไร่ หรือ 12,194.9 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวน 7 หลัง (12 ยูนิต) ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางสาธารณะประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ	5 ตุลาคม 2566

วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2566
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</u> - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 เป็นเงิน 294,100,000.00 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) <u>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</u> - มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 อายุสัญญาคงเหลือ 26 ปี 5 เดือน 15 วัน เป็นเงิน 416,850,000.00 บาท (สี่ร้อยสิบหกล้านแปดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

หมายเหตุ : 1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไข การประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 26 ปี 5 เดือน 15 วัน ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ถึง 15 พฤษภาคม 2593 เป็นวันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวมทั้งโครงการ 30-1-94.9 ไร่ หรือ 12,194.9 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา

3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์เช่าอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงเนื้อ ที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็น เกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น

4. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของ ทรัพย์สินมากที่สุด

บริษัทฯ กรุณายอมรับประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณ วิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางณัชชา ธนบดีนภัต)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดค่าเช่า

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ชื่อลูกค้า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โกลด์สตาร์และอินคัสเทรียล

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำกรวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M1)	(M5)	(M7)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	6	5	6	6
ขนาดพื้นที่เช่า	15	4	4	4	4
รูปแบบอาคาร	15	6	4	6	5
สภาพอาคาร	15	6	4	5	5
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	10	5	5	5	5
สาธารณูปโภค	10	6	6	7	6
สภาพคล่อง	15	6	6	7	5
รวม	100	560	480	570	515

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	(M1)	(M5)	(M7)	
ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	1,200	1,000	1,180	1,226.00
ราคาเสนอขาย บาท/ตารางเมตร/เดือน	191.66	160	220	
ราคาต่อรอง	-6.60	-5	-20	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้เบื้องต้น	185	155	200	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	560	480	570	515
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	0.9196	1.0729	0.9035	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	170	166	181	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	33.33%	37.04%	29.63%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	57	61	54	172
เกณฑ์ราคาตลาด			ตารางเมตรละ (พิเศษ)	170

ความหมาย	ด้อย	ค่อนข้างด้อย	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
คะแนน	0-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดค่าเช่า

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ข้อมูลค่า หัสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พหุประสงค์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M1)	(M5)	(M7)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	6	6	6	6
ขนาดพื้นที่เช่า	15	4	4	4	4
รูปแบบอาคาร	15	6	4	6	6
สภาพอาคาร	15	6	4	5	6
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	10	5	5	5	5
สาธารณูปโภค	10	6	7	7	7
สภาพคล่อง	15	6	5	7	6
รวม	100	560	495	570	570

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	(M1)	(M5)	(M7)	
ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	1,200	1,000	1,180	1,140.00
ราคาเสนอขายบาท/ตารางเมตร/เดือน	191.66	160	220	
ราคาต่อรอง	-6.60	-5	-20	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้เบื้องต้น	185	155	200	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	560	495	570	570
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	1.0179	1.1515	1.0000	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	188	178	200	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	44.12%	5.88%	50.00%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	83	10	100	193
เกณฑ์ราคาตลาด	ตารางเมตรละ (พิเศษ)			190

ความหมาย	ด้อย	ค่อนข้างด้อย	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
คะแนน	0-2	3-4	5-6	7-8	9-10

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่า สิ้นสุด 15 พฤษภาคม 2593 ตั้งอยู่ภายในโครงการ บางกอกฟรียเทรด โซน 2 ถนนเทพาภิรักษ์ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ให้บริการจากผู้จ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายได้มาจาก พื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงงาน และคลังสินค้าลำปางปัจจุบันให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1.1 รายได้จากค่าเช่า

รายได้จากการเช่าพื้นที่ (พิจารณาจากสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

โดยมีอัตราค่าเช่า 190.00 บาท/ตรม. (อายุสัญญา 2 ปี นับจากรวันที่เข้าลงทุน การันตีรายได้ 160 บาท/ตรม.เดือน ที่อัตราการใช้ 100%)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WOS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประเภท คลังสินค้า	ประมาณการ	170.00	บาท / ตรม. / เดือน
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปรับเพิ่ม	2.50%	ทุกปี เริ่มปี 2024
- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประเภท โรงงาน	ประมาณการ	190.00	บาท / ตรม. / เดือน
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปรับเพิ่ม	2.50%	ทุกปี เริ่มปี 2024

อัตราการใช้

อัตราการใช้พื้นที่ (พิจารณาอัตราการใช้ 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการใช้ที่มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการใช้ คลังสินค้า	ประมาณการ	95.00%	ตลอดอายุสัญญา
- กำหนดให้อัตราการใช้ โรงงาน	ประมาณการ	95.00%	ตลอดอายุสัญญา

2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสิ่งหรือทรัพย์สิน (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟรียเทรดโซน)

ประมาณ 3 % ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (ปี 1-2 คิดเฉพาะส่วนที่การันตีรายได้ ที่ 95%)

2.2 ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟรียเทรดโซน)

ประมาณ 1.39% จากรายได้ ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่าเดิม (ปี 1-2 คิดเฉพาะส่วนที่การันตีรายได้ ที่ 95%)

ประมาณ 2.78% จากรายได้ ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (ปี 1-2 คิดเฉพาะส่วนที่การันตีรายได้ ที่ 95%)

โดยพิจารณา สัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิม ที่ 85 % และผู้เช่ารายใหม่ ที่ 15%

2.3 ค่าบริการสาธารณูปโภค 3 ธันวาคม 2565 ที่ 3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี

2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การ ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร

- ค่าใช้เกี่ยวกับ การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	ประมาณการ	1.50%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการ	0.30%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)

ค่าใช้จ่ายคงที่

2.6 ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ	ประมาณการ	0.047%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)
2.7 ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการ	0.047%	จากมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร เฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)ปรับเพิ่ม 10% ทุก 5 ปี

2.8 ค่าเช่าที่ดิน	ไม่ระบุ	10,500.00 บาท/ไร่/เดือน	
	ปรับเพิ่ม	10% ทุก 5 ปี	

2.9 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณการ	71,150.09 บาท / ปี	โดยพิจารณา เฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณา จากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการ คู่กับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่ม 5% ทุก 4 ปี
-----------------------------------	-----------	--------------------	---

2.10 ค่าตอบแทนสร้างแรงจูงใจในการบริหาร

ประมาณ 5% ของผลการบริหาร

2.11 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการ	1.50%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)
---	-----------	-------	--

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่า สิ้นสุด 15 พฤษภาคม 2593 ตั้งอยู่ในโครงการ บางกอกฟิวเจอร์ โซน 2 ถนนเทพารักษ์ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงาน บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ หรือแหล่งเปรียบเทียบข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3. สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ระยะเวลาในการประมาณการ

วันเริ่มต้นสัญญา	22 มีนาคม 2566
วันสิ้นสุดสัญญา	15 พฤษภาคม 2593
วันที่ประเมินมูลค่า	1 ธันวาคม 2566
ระยะเวลาคงเหลือ	26 ปี 5 เดือน 15 วัน

ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดสัญญา 15 พฤษภาคม 2593

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีการดำเนินงานเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เน้นความเสี่ยงที่จะสูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกติแล้วลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์หรือมาจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณา ดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาคงประมาณการคือ ระยะ 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 3.36%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนี้ๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจ และการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าการลงทุน ประมาณ 5-6%

อัตราคิดลดที่พิจารณาใช้ในการประเมิน 9.50%