

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3)
เลขที่ 998/091 - 99/113 ถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล และธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : SCA-2022-092(R1-23)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2022-092(R1-23)

วันที่ 4 ธันวาคม 2566

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

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

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงาน และคลังสินค้า)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก พรีเมด โซน 3 (BFTZ 3) เลขที่ 998/091 - 99/113 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 53-3-91.2 ไร่ หรือ 21,591.2 ตารางวา ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวนรวม 6 หลัง (23 ยูนิต) ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	เป็นถนนภายในโครงการ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	5 ตุลาคม 2566
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2566

มูลค่าตลาดที่ประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 เป็นเงิน 1,188,250,000.00 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านสองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)
	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 เป็นเงิน 1,396,840,000.00 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบล้านแปดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)

หมายเหตุ 1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

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 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พวอสเพค โฉฉิสติคส์และอินดัสเทรียล

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำกรวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำกร ประเมิน
		(M1)	(M5)	(M8)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	6	5	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	6	7	6
สภาพคล่อง	15	6	6	7	5
รวม	100	560	480	570	545

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำกร ประเมิน
	(M1)	(M5)	(M8)	
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	545
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	0.9732	1.1354	0.9561	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	180	176	191	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	42.86%	19.05%	38.10%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	77	34	73	184
เกณฑ์ราคาตลาด		ตารางวาละ (บ้ดเศษ)		180

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

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและคลังสินค้า ตั้งอยู่ภายในโครงการ บางกอกซีทรีทาวน์ 3 ถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน จึงมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายรับจาก สิ้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1 **รายได้จากค่าเช่า**

- รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

1.1 **รายได้จากค่าเช่า**

- รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ โรงงานสำเร็จรูป (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประเภท คลังสินค้า

ประมาณการ	180.00	บาท / ตร.ม. / เดือน
-----------	--------	---------------------
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า

ปรับเพิ่ม	2.50%	ทุกปี เริ่มปรับ ปี 2024
-----------	-------	-------------------------

1.2 **อัตราค่าเช่า**

- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราค่าเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบอายุสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการเช่า

ประมาณการ	95.00%	ตลอดอายุสัญญา
-----------	--------	---------------

1.3 ณ วันที่เข้าลงทุน(22 มีนาคม 2566)มีการชำระรายได้ ที่ 170 บาท/ตารางเมตร/เดือน ที่อัตราค่าเช่า 100 % เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน)

ดังนั้นในส่วนของการเช่าที่ไม่มีเช่า และอาคารที่มีเช่าในราคาต่ำกว่า 170 บาท/ตรม./เดือน จะต้องมีการชดเชยรายได้ให้ครบ 170 บาท/ตรม./เดือน จนครบระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ลงทุน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและคลังสินค้า ตั้งอยู่ในโครงการ บางกอกฟิเธอร์โซน 3 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ บริษัทฯ จึงเน้นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีกระแสเงินสด (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้า สัตว์การเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2. สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- 2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟิเธอร์โซน) ประมาณ 3 % ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
- 2.2 ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟิเธอร์โซน) ประมาณ 1.39% จากรายได้ ค่าเช่า และค่าบริการต่อปีสำหรับผู้เช่าเดิม ประมาณ 2.78% จากรายได้ ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพิจารณา สัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิม ที่ 85 % และผู้เช่ารายใหม่ ที่ 15%
- 2.3 ค่าบริการสาธารณูปโภค 22 มีนาคม 2566 ที่ 3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี

- 2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การ ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร - ค่าใช้เกี่ยวกับ การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร

ประมาณการ 1.50% ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)
 ประมาณการ 0.30% ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)

- 2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายคงที่

- 2.6 ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ ประมาณการ 0.047% ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)
- 2.7 ค่าเบี้ยประกันภัย ประมาณการ 0.047% จากมูลค่าที่ดินใหม่ของอาคาร เฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ) ปรับเพิ่ม 10% ทุก 5 ปี
- 2.8 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณการ 104,414.62 บาท / ปี โดยพิจารณาเฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณา จากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการ คู่กับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่ม 5% ทุก 4 ปี
- 2.9 ค่าตอบแทนตั้งจ้างผู้จัดการในอาคารบริหาร ประมาณ 5% ของเงินค่าเช่า
- 2.10 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX) - สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX) ประมาณการ 1.50% ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)

3. สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ระยะเวลาในการประมาณการ ประมาณการ 10 ปี ตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2566

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

การเลือกใช้ Capitalization Rate ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนในธุรกิจของกองทุนของสหรัฐอเมริกา และบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินงานลักษณะใกล้เคียงกัน โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราดำเนินงานธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด

Capitalization rate = 6.00%

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีกำหนดดำเนินงานสำเร็จรูปได้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะชดเชยให้กับการลงทุน โดยปกติการลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือ ระยะเวลา 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 3.35%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราดำเนินงานธุรกิจ ประมาณ 5-6%

อัตราคิดลดที่พิจารณาใช้ในการประเมิน 9.00%