

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และส่วนพัฒนาควบ

ที่ตั้ง : เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย  
ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล  
รายงานเลขที่ : SCA-2021-292(R1-24)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด  
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด  
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2021-292(R1-24)

วันที่ 5 มีนาคม 2567

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสวนพัฒนาควบ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พิกัด GPS	LAT : 13.631562 LONG : 100.771120
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 55763 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 2-3-00.0 ไร่ หรือ 1,100.0 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	(ตามหัวข้อ 4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคาร	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ภาระผูกพัน	เช่ามีกำหนด เก้า ปี (ลงวันที่ 21 มีนาคม 2565)
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางส่วนบุคคล มีการจดทะเบียนจ่ายอมแล้ว
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ	22 กุมภาพันธ์ 2567
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2567
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<b>สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</b> - รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน 54,600,000.00 บาท (ห้าสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) <b>สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</b> - รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน 95,250,000.00 บาท (เก้าสิบล้านสองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางณัฏฐา ธนบดีนภัต)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ภาคผนวก ก  
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง  
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

**สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและสำนักงาน (ให้เช่า) ตั้งอยู่บริเวณ ถนน วัดศรีวารีน้อย เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อม โรงงานและสำนักงานให้เช่า โดยตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 55763 เนื้อที่ดิน 2-3-00 ไร่ (1,100 ต.ร.ว) มีพื้นที่เช่าตามสัญญากรม 3,087 ตารางเมตร

ซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 4/4 ซอยวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

1.1 **รายได้จากค่าเช่า**

- รายได้จากเช่าพื้นที่ (**พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่า**)

1.2 **อัตราค่าเช่า**

- อัตราการเช่าพื้นที่ (**พิจารณาอัตราค่าเช่า 100% ตามสัญญาเช่าจนครบสัญญาเช่า**)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ 185.00 บาท/ตรม./เดือน

- กำหนดให้อัตราการเช่าพื้นที่ 7 (ปี 2574)ประมาณการที่ 95% (ปีที่อยู่ในช่วงระหว่างสัญญา) และ 100%ในปีที่8-10 (ต่อสัญญา) และ 95% ในปีที่ 11

**2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย**

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการ

4.00%

ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

2.2 ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง

คิดที่ 1 เดือน(กรณีผู้เช่ารายใหม่ ต่อสัญญา 3ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน) และคิดที่ 0.5 (กรณีผู้เช่ารายเดิม ต่อสัญญา 3ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน)

โดยพิจารณา สัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิม ที่ 85 % และผู้เช่ารายใหม่ ที่ 15%

2.3 ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก(Business Interruption Insurance)

ประมาณการ

0.1816%

ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

2.4 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

ประมาณการ

2.00%

ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ประมาณการ

0.60%

ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

2.6 ค่าใช้จ่ายการขายทรัพย์สินปีที่ 10

- ค่าใช้จ่ายการขายทรัพย์สินปีที่ 10

ประมาณการ

1.00%

มูลค่าทรัพย์สิน ณ ปี ที่ 10

หมายเหตุ: ในส่วนของค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่นค่าบำรุงซ่อมแซม ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากทางข้อมูลจากผู้ว่าจ้างแจ้งว่า ทางผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

**3. สมมุติฐานระยะเวลาการประมาณการ**

ประมาณการ 11 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567

**4. สมมุติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด ( Capitalization Rate & Discount Rate )**

**อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)**

การเลือกใช้ Capitalization Rate ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินธุรกิจลักษณะใกล้เคียงกัน โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ชื่อบริษัททางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด

$$\text{Capitalization rate} = 7.00\%$$

**อัตราคิดลด (Discount Rate)**

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีการดำเนินธุรกิจเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะสูงไปเกิดการลงทุน โดยปกติ นักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์หรือมูลค่า 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

**Risk free** พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือ ระยะ 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.58%

**Risk Premium** พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ชื่อบริษัททางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเงินธุรกิจ ประมาณ 5%-6%

**ดังนั้นทางบริษัทพิจารณาอัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน** 9.00%