

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/65063 (1/2)

วันที่ 31 พฤษภาคม 2565

บริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉลกิตติกส์และอินดัสเทรียล

เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5

แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ตามที่ทางบริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉลกิตติกส์และอินดัสเทรียล ได้มอบหมายให้ทาง
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 23-0-95.25 ไร่
(9,295.25 ตารางวา) พร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวนรวม 7 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996 ตารางเมตร
ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 2 ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด
สมุทรปราการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า
(Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว
ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 390,600,000 บาท (สามร้อยเก้าสิบล้าน
หกแสนบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง
ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์
ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เจื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์
เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒน งามจำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/65063 (2/2)

วันที่ 31 พฤษภาคม 2565

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5

แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ตามที่ทางบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 53-3-91.2 ไร่ (21,591.2 ตารางวา) พร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวนรวม 6 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ แยกจากถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 19 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,356,500,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยห้าสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

ที่ SCA-2022-091

วันที่ 31 พฤษภาคม 2565

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
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 จำนวนรวม 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	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 22 เมษายน 2565 และ วันที่ประเมิน 1 ธันวาคม 2565

<p>มูลค่าตลาดที่ประเมิน</p>	<p><u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</u> - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 เป็นเงิน 284,000,000.00 บาท (สองร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)</p> <p><u>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</u> - มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 อายุสัญญาคงเหลือ 27 ปี 5 เดือน 15 วัน เป็นเงิน 399,200,000.00 บาท (สามร้อยเก้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)</p>
-----------------------------	---

หมายเหตุ : 1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี 5 เดือน 15 วัน ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึง 15 พฤษภาคม 2593 เป็นวันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

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

3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์เช่าอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงเนื้อที่ที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น

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

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


 (นายภาคภูมิ อภัยรัตน์)
 ผู้สำรวจและประเมิน


 (นายไพบุลย์ จิตรเปรมวณิชย์)
 ผู้สอบทานรายงาน


 (นายรัตนพรชัย กิจไพบุลทวี)
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.281


 (นางณัชชา รัตนเพชร)
 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

ที่ SCA-2022-092

วันที่ 31 พฤษภาคม 2565

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

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

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงาน และคลังสินค้า)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ไม่ติดเลขที่ โครงการ บางกอก ฟรีเทรค โซน 3 (BFTZ 3) ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดิน 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
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาวะผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	เป็นถนนภายในโครงการ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 22 เมษายน 2565 และ วันที่ประเมิน 1 ธันวาคม 2565

<p>มูลค่าตลาดที่ประเมิน</p>	<p>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 เป็นเงิน 1,139,650,000.00 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบล้านหกแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)</p> <p>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 เป็นเงิน 1,369,350,000.00 บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบล้านสามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)</p>
------------------------------------	---

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


2. ปัจจุบันอาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้างมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ และสามารถใช้งานได้เท่านั้น

3. ปัจจุบันโครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3) อยู่ระหว่างการรวมโฉนดและแบ่งโฉนดใหม่ ดังนั้นการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ โดยทางบริษัท ฯ พิจารณาเนื้อที่ดิน ตามรายละเอียดการแบ่งแปลง ตามผังที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นหลัก โดยมีเนื้อที่ดินที่ประเมินรวม 53-3-91.2 ไร่ หรือ 21,591.2 ตารางวา หากภายหลังทำการแบ่งแยกแล้วมีรายละเอียดเปลี่ยนแปลง อาจทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงได้

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่


จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


 (นายภาคภูมิ อภัยรัตน์)
 ผู้สำรวจและประเมิน


 (นายไพฑูลย์ จิตรเปรมวณิชย์)
 ผู้สอบทานรายงาน


 (นายรัตนพรชัย กิจไพฑูลหวิ)
 ผู้ประเมินหลักชั้นโฉนด เลขที่ วฒม.281


 (นางณัชชา รัตนเพชร)
 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม