

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า  
ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1  
(Bangkok Free Trade Zone 1 : BFTZ1)  
ชอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี (สป.1006)  
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล  
และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-1860-GL-1



จัดทำโดย :

**SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด  
เลขที่ 100/12 อาคารว่องวานิช บี ชั้นที่ 12 ถนนพระราม 9  
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
Tel.: +66 (2) 530 4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-1860-GL-1

วันที่ 3 ธันวาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 18 ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ถนนรัชดาภิเษก

แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (4495) และ 4496 รวมเนื้อที่เช่าตามสัญญา 241-1-79.15 ไร่ หรือเท่ากับ 96,579.15 ตารางวา พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวนรวม 63 หลัง (185 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 219,116.00 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า 19 ปี 4 เดือน 5 วัน สัญญาเริ่มต้นวันที่ 18 สิงหาคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2582 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 15.06 ปี (15 ปี 0 เดือน 22 วัน) ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1 : BFTZ1) ขอยกการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 3,132,700,000 บาท (สามพันหนึ่งร้อยสามสิบสองล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**

**ณ 1 ธันวาคม 2567 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15.06 ปี**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ได้แก่ ข้อมูลที่ 1, 2, 3 และ 5 มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

**ตารางวิเคราะห์มูลค่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (WF) โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS**

| รายการ          | หน่วย      | ทรัพย์สิน         | ข้อมูล 1               | ข้อมูล 2          | ข้อมูล 3          | ข้อมูล 5          |
|-----------------|------------|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ขนาดเนื้อที่ดิน | (ตรม.)     | 589 - 3,580.00    | 2,000.00               | 2,600.00          | 1,285.00          | 5,000.00          |
| โครงการ         |            | บางกอกฟ्रीเทรดโซน | เฟิร์สเซอร์ (บางพลี 3) | TIP 5             | TIP 8             | WHA กม. 21        |
| สภาพถนนด้านหน้า | ถนน / เมตร | คอนกรีต 12 ม.     | คอนกรีต 24 ม.          | คอนกรีต 12 ม.     | คอนกรีต 12 ม.     | คอนกรีต 12 ม.     |
| รูปแบบอาคาร     |            | คลังสินค้า/โรงงาน | คลังสินค้า/โรงงาน      | คลังสินค้า/โรงงาน | คลังสินค้า/โรงงาน | คลังสินค้า/โรงงาน |
| การใช้ประโยชน์  | อุตสาหกรรม | อุตสาหกรรม        | อุตสาหกรรม             | อุตสาหกรรม        | อุตสาหกรรม        | อุตสาหกรรม        |

| รายการ                                  | หน่วย         | ทรัพย์สิน | ข้อมูล 1 | ข้อมูล 2 | ข้อมูล 3 | ข้อมูล 5 |
|---|---------------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| ราคาเสนอขาย                             | (บาท/ตรม)     | -         | 170.00   | 215.00   | 185.00   | 170.00   |
| อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม              | (บาท/ตรม)     | -         | 165.00   | 200.00   | 180.00   | 165.00   |
| ราคาซื้อ/ขาย                            | (บาท/ตรม)     | -         | -        | -        | -        | -        |
| วันที่มีการซื้อขาย                      | (ว/ด/ป)       | -         | -        | -        | -        | -        |
| ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา                  | (เปอร์เซ็นต์) | -         | -        | -        | -        | -        |
| ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา   | (บาท/ตรม)     | -         | -        | -        | -        | -        |
| ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ไขปัจจัย | (บาท/ตรม)     | -         | 165.00   | 200.00   | 180.00   | 165.00   |

| ปัจจัยเชิงคุณภาพที่พิจารณาเปรียบเทียบ       | หน่วย | คะแนนปัจจัยที่ทำการพิจารณา |          |        |          |         |          |        |          |         |  |
|---|-------|----------------------------|----------|--------|----------|---------|----------|--------|----------|---------|--|
|   |       | ทรัพย์สิน                  | ข้อมูล 1 |        | ข้อมูล 2 |         | ข้อมูล 3 |        | ข้อมูล 5 |         |  |
| ทำเลที่ตั้ง / คุณภาพโครงการ                 | %     |                            | -3%      | - 4.95 | -10%     | - 20.00 | -3%      | - 5.40 | -15%     | - 24.75 |  |
| การคมนาคมเชื่อมต่อและถนนด้านหน้า            | %     |                            | 0%       | -      | 0%       | -       | 0%       | -      | 0%       | -       |  |
| ขนาดและรูปร่างของที่ดิน                     | %     |                            | 0%       | -      | 0%       | -       | 0%       | -      | 0%       | -       |  |
| ขนาดและพื้นที่อาคาร                         | %     |                            | 10%      | 16.50  | 10%      | 20.00   | 0%       | -      | 20%      | 33.00   |  |
| รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร                | %     |                            | 0%       | -      | 0%       | -       | 0%       | -      | 0%       | -       |  |
| การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่ส่วนควบ     | %     |                            | 0%       | -      | -3%      | - 6.00  | 0%       | -      | 0%       | -       |  |
| สภาพคล่องในการปล่อยเช่า                     | %     |                            | 0%       | -      | -10%     | - 20.00 | 0%       | -      | 0%       | -       |  |
| สภาพแวดล้อม                                 | %     |                            | 0%       | -      | 0%       | -       | 0%       | -      | 0%       | -       |  |
| โครงสร้างพื้นฐาน                            | %     |                            | 0%       | -      | 0%       | -       | 0%       | -      | 0%       | -       |  |
| แนวโน้มความเจริญในอนาคต                     | %     |                            | 0%       | -      | 0%       | -       | 0%       | -      | 0%       | -       |  |
| รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน |       |                            | 7%       | 11.55  | -13%     | - 26.00 | -3%      | - 5.40 | 5%       | 8.25    |  |

|  |               |         |        |           |        |        |
|--|---------------|---------|--------|-----------|--------|--------|
| ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ไขปัจจัย        | (บาท/ตรม)     | -       | 165.00 | 200.00    | 180.00 | 165.00 |
| อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)                 | (เปอร์เซ็นต์) |         | 7.00%  | -13.00%   | -3.00% | 5.00%  |
| อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน        | (บาท/ตรม)     |         | 176.55 | 174.00    | 174.60 | 173.25 |
| ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน | (บาท/ตรม)     | 372.00% | 93.00% | 87.00%    | 97.00% | 95.00% |
| ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ             | (เปอร์เซ็นต์) | 100%    | 25.00% | 23.39%    | 26.08% | 25.54% |
| มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ              | (บาท/ตรม)     | 174.60  | 44.14  | 40.69     | 45.53  | 44.24  |
| มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน     | ตารางเมตรละ   |         | 175.00 | บาท/เดือน |        |        |

**หมายเหตุ :** ค่าเช่าต่อหน่วยข้าง ต้น เป็นค่าเช่าของพื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF) ส่วนค่าเช่าพื้นที่ในส่วนของอาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC) ทางบริษัทฯ ปรับเพิ่ม 15% ในเรื่องการใช้ประโยชน์เท่ากับ (ปกติ) 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF) ทางบริษัทฯ ปรับเพิ่ม 3% ในเรื่องขนาดและการใช้ประโยชน์ เท่ากับ (ปกติ) 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน และค่าเช่าพื้นที่ส่วนอาคาร Built-to-Suit (BTS) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเท่ากับอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป เท่ากับ 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง และประมาณการปรับอัตราค่าเช่าที่ 1.75% ทุกๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณ 1.50% ถึง 3.00% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่ค่าเช่าทรัพย์สินฯ

| โซน | ลักษณะอาคาร                       | ค่าเช่า<br>บาท/ตารางเมตร/เดือน | อัตราการปรับค่าเช่า<br>ทุกๆ ปี |
|-----|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| FZ  | อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)     | 175.00                         | 1.75%                          |
| FZ  | อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)         | 200.00                         | 1.75%                          |
| FZ  | อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF) | 180.00                         | 1.75%                          |
| FZ  | อาคาร Built-to-Suit (BTS)         | 175.00                         | 1.75%                          |
| GZ  | อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)     | 175.00                         | 1.75%                          |
| GZ  | อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)         | 200.00                         | 1.75%                          |
| GZ  | อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF) | 180.00                         | 1.75%                          |

ประมาณอัตราการเช่า โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการเช่าไว้ ในปีที่ 1-6 เท่ากับ 95% - 100% และในปีที่ 7-10 เท่ากับ 95% ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

| โซน | ลักษณะอาคาร                       | อัตราการเช่าพื้นที่ |                  |                                   |
|-----|-----------------------------------|---------------------|------------------|-----------------------------------|
|     |                                   | ปีที่ 1-3           | ปีที่ 4-6        | ปีที่ 7-ปีที่ สิ้นสุดการเช่า      |
| FZ  | อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)     | 95%                 | 95%              | 95%                               |
| FZ  | อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)         | 100%                | 97%              | 95%                               |
| FZ  | อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF) | 95%                 | 95%              | 95%                               |
| FZ  | อาคาร Built-to-Suit (BTS)         | 100%                | 100%             | 95%                               |
| GZ  | อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)     | ปีที่ 1 :<br>80%    | ปีที่ 2 :<br>90% | ปีที่ 3-ปีสิ้นสุดการเช่า :<br>95% |
| GZ  | อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)         | 100%                | 97%              | 95%                               |
| GZ  | อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF) | 95%                 | 95%              | 95%                               |

รายได้อื่นๆ ผู้ประเมินมีความเห็นว่ารายได้ในส่วนนี้ มีสัดส่วนอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 0.50 เปอร์เซ็นต์ ของรายรับรวมทั้งหมด

### 8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

#### รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตราจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอก พรีเมียดโซน) ดังต่อไปนี้
  - ประมาณร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้ไม่เกิน 500,000,000 บาท
  - ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้เกิน 500,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 750,000,000 บาท
  - ประมาณร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้เกิน 750,000,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 2.50% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.25% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด
- ค่าบริการสาธารณูปโภค (ผู้ให้บริการ บริษัท ชัยนันท์ - บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาตกลงกระทำการ ชัยนันท์-บางพลี (โครงการบางกอก พรีเมียดโซน) วันเริ่มต้นการเช่า ถึง 30 มิถุนายน 2566 อัตราที่เรียกเก็บ 7 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และพิจารณาปรับเพิ่ม 15% ทุกๆ 3 ปี
- ค่าบริการที่ดิน และถนนส่วนกลาง และถนนเส้นรอง (ผู้ให้บริการ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลาง และถนนเส้นรอง (โครงการบางกอก พรีเมียดโซน) วันเริ่มต้นการเช่า ถึง 30 มิถุนายน 2564 อัตราที่เรียกเก็บ 1.32 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และพิจารณาปรับเพิ่ม 3% ทุกๆปี
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 0.20% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด

### รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทวีสต์ฯ รับผิดชอบเฉพาะโรงงาน/คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า โดยอ้างอิงจากอัตรา การจ่ายค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากงบการเงินปีล่าสุดเป็นเกณฑ์ และปรับขึ้นตามประกาศจาก กรมธนารักษ์ทุก 4 ปี เป็นเกณฑ์ โดยมีอัตราการปรับ 10% ทุก 4 ปี
- ค่าประกันภัยทางธุรกิจ 0.047% ของรายรับและค่าบริการ (ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทวิสต์สัญญา)
- ค่าประกัน All Risk 0.047% ของค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารหักด้วย 10% (เป็นการหักออกเนื่องจากไม่ รวมค่าฐานราก) ในปีแรก และปรับเพิ่ม 3% ทุกปี
- ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิง ค่าใช้จ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอก พรีเมคโฮม) ดังต่อไปนี้
  - ร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เกิน 600,000,000 บาท
  - ร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เกิน 400,000,000 บาท
  - ร้อยละ 6 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ไม่เกิน 400,000,000 บาท
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไว้ ประมาณปีละ 2.5% ของรายรับรวมโดยพิจารณา จากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและ คลังสินค้า โดยประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด

### อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีหามูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า 15.06 ปี (Leasehold) ที่อัตรา 9.5% ซึ่งพิจารณาจาก อัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 9%-10% ทั้งนี้ ได้ พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การทำ ตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคตรวมไว้ด้วยแล้ว

### 8.1.3 สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้ง ทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมิน มูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อ สมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถกำหนดเป็น **มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15.06 ปี (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 3,132,700,000 บาท (สามพันหนึ่งร้อยสามสิบสองล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**

“ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก”

นอกเหนือจากกำหนดมูลค่าทรัพย์สินของโครงการโดยรวมแล้ว ทางบริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการแยก มูลค่าออกเป็นรายยูนิต ซึ่งสามารถสรุปมูลค่ารายยูนิตได้ดังนี้