

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2
(Bangkok Free Trade Zone 2 : BFTZ2)
ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล. 3268)
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-1849-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
เลขที่ 100/12 อาคารรวงวานิช บี ชั้นที่ 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

Tel.: +66 (2) 530 4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-1849-GL-1

วันที่ 28 พฤศจิกายน 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทีเอสโก้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 18 ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ถนนรัชดาภิเษก
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทีเอสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่
23425, 23427 และ 23428 รวมเนื้อที่เช่าตามสัญญา 26-1-14.68 ไร่ หรือเท่ากับ 10,514.68 ตารางวา พร้อมอาคารโรงงาน
และคลังสินค้า จำนวนรวม 7 หลัง (12 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996.00 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า สัญญา
เช่า 27 ปี 1 เดือน 24 วัน สัญญาเริ่มต้นวันที่ 22 มีนาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 คงเหลืออายุสัญญาเช่า
25.46 ปี (25 ปี 5 เดือน 15 วัน) ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2 : BFTZ2)
ซอยจงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล. 3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูก
จัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงาน
ฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่
เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 416,600,000 บาท (สี่ร้อยสิบหกล้านบาทถ้วน)**

ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.46 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้
ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

หนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน 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.)	3,907.00 - 4,847.00	2,000.00	2,600.00	1,285.00	5,000.00
โครงการ		บางกอกฟ्रीเทรดโซน 2	เฟอริเซอร์ (บางพลี 3)	TIP 5	TIP 8	WHA กม. 21
สภาพหน้าด้านหน้า	ถนน / เมตร	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 24 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.
รูปแบบอาคาร		คลังสินค้าโรงงาน	คลังสินค้าโรงงาน	คลังสินค้าโรงงาน	คลังสินค้าโรงงาน	คลังสินค้าโรงงาน
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)	-	-	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(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	-3%	- 6.00	-3%	- 5.40	-5%	- 8.25		
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-		
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-		
ขนาดและพื้นที่อาคาร	%	-3%	- 4.95	-3%	- 6.00	-5%	- 9.00	0%	-		
รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-		
การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่ส่วนควบ	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-		
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%	-5%	- 8.25	-5%	- 10.00	-5%	- 9.00	0%	-		
สภาพแวดล้อม	%	10%	16.50	10%	20.00	10%	18.00	0%	-		
โครงสร้างพื้นฐาน	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-		
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-		
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		-1%	- 1.65	-1%	- 2.00	-3%	- 5.40	-5%	- 8.25		

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	165.00	200.00	180.00	165.00	
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-1.00%	-1.00%	-3.00%	-5.00%	
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)		163.35	198.00	174.60	156.75	
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)	390.00%	99.00%	99.00%	97.00%	95.00%	
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	25.38%	25.38%	24.87%	24.36%	
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรม)		173.34	41.47	50.26	43.43	38.18
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		170.00	บาท/เดือน			

หมายเหตุ : ค่าเช่าต่อหน่วยข้างต้น เป็นค่าเช่าของพื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF) ส่วนค่าเช่าพื้นที่ในส่วนของอาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC) ทางบริษัทฯ ปรับเพิ่ม 10% ในเรื่องการใช้ประโยชน์เท่ากับ (ปกติ) 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ขนาดเล็ก (MF) ทางบริษัทฯ ปรับเพิ่ม 3% ในเรื่องขนาดและการใช้ประโยชน์ เท่ากับ (ปกติ) 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง และประมาณการปรับอัตราค่าเช่าที่ 2.50% ทุกๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณ 1.50% ถึง 3.00% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่ค่าเช่าทรัพย์สินฯ

โซน	ลักษณะอาคาร	ค่าเช่า	
		บาท/ตารางเมตร/เดือน	อัตราการปรับค่าเช่า ทุกๆ ปี
F'Z	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	170	2.50%
F'Z	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	190	2.50%
F'Z	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	175	2.50%

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
F'Z	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	100%	97%	95%
F'Z	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	100%	97%	95%
F'Z	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	100%	97%	95%

รายได้อื่นๆ ผู้ประเมินมีความเห็นว่ารายได้ในส่วนนี้ มีสัดส่วนอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 1.0 เปอร์เซ็นต์ ของรายรับรวมทั้งหมด

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 เท่ากับ 1.50% จากรายรับรวม เนื่องจากอาคารมีสภาพใหม่ (ก่อสร้างแล้วประมาณ 2 ปี) และในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดการคาดการณ์ เท่ากับ 2.00% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคาร โรงงานและคลังสินค้า ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ยังไม่ปรากฏในงบการเงิน เนื่องจากอาคารยังอยู่ในระยะประกันจากผู้รับเหมาก่อสร้าง
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.4% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า งบการเงิน และอัตราการเก็บค่า Commission พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาดทั่วไป
- ค่าบริการสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และ อินดัสเทรียล
- ค่าบริการที่ดิน และถนนส่วนกลาง และถนนเส้นรอง (ผู้ให้บริการ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลาง และถนนเส้นรอง (โครงการบางกอก พรีเมตโชน 2) วันเริ่มต้นการเช่า ถึง 15 พฤษภาคม 2593
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.0% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า เป็นเกณฑ์

รายการอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สิน รับผิดชอบเฉพาะโรงงาน/คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า โดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากงบการเงินปีล่าสุดเป็นเกณฑ์ และปรับขึ้นตามประกาศจากกรมธนารักษ์ทุก 4 ปี เป็นเกณฑ์ โดยมีอัตราการปรับ 10% ทุก 4 ปี
- ค่าประกันภัยทางธุรกิจ 0.047% ของรายรับและค่าบริการ (ตามข้อมูลที่ได้รับจากทรัพย์สิน)
- ค่าประกัน All Risk 0.047% ของค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารหักด้วย 10% (เป็นการหักออกเนื่องจากไม่รวมค่าฐานราก) ในปีแรก และปรับเพิ่ม 3% ทุกปี
- ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณร้อยละ 5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไว้ประมาณปีละ 2.0% ของรายรับรวมโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่เพื่อเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารประมาณ 2%-5% ของรายรับรวม

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีหามูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า 25.46 ปี (Leasehold) ที่อัตรา 9.0% ซึ่งพิจารณาจาก อัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 9%-10% ทั้งนี้ ได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การทำตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคตรวมไว้ด้วยแล้ว

8.1.3 สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถกำหนดเป็น **มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.46 ปี (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 416,600,000 บาท (สี่ร้อยสิบหกล้านบาทถ้วน)**

"ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก"

นอกเหนือจากกำหนดมูลค่าทรัพย์สินของโครงการโดยรวมแล้ว ทางบริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการแยกมูลค่าออกเป็นรายยูนิต ซึ่งสามารถสรุปมูลค่ารายยูนิตได้ดังนี้