

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3
(Bangkok Free Trade Zone 3 : BFTZ3)
ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-1850-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 67-1-1850-GL-1

วันที่ 3 ธันวาคม 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 ทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 รวมเนื้อที่ 53-3-91.2 ไร่ หรือเท่ากับ 21,591.2 ตารางวา แบ่งเป็นเนื้อที่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคาร 50-2-98.12 ไร่ หรือเท่ากับ 20,298.12 ตารางวา และเนื้อที่ที่ดินที่เป็นถนนส่วนกลาง 3-0-93.08 ไร่ หรือเท่ากับ 1,293.08 ตารางวา พร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง (รวม 23 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3 : BFTZ3) ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการ ประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

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

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 1,418,200,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสิบแปดล้านสองแสนบาทถ้วน)**
ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

ตารางวิเคราะห์มูลค่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (WF) โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 5
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตรม.)	1,723.00 - 3,580.00	2,000.00	2,600.00	1,285.00	5,000.00
โครงการ		บางกอกฟ्रीเทรดโซน 3	เฟอร์เชอร์ (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		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	-10%	-	20.00	-3%	-	5.40	-15%	-	24.75
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		0%	-	0%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		0%	-	0%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-
ขนาดและพื้นที่อาคาร	%		10%	16.50	10%	20.00	0%	-	20%	33.00				
รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-	-
การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่ส่วนควบ	%		0%	-	-3%	-	6.00	0%	-	0%	-	0%	-	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		0%	-	-5%	-	10.00	0%	-	0%	-	0%	-	-
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			7%	11.55	-8%	-	16.00	-3%	-	5.40	5%	8.25		

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	165.00	200.00	180.00	165.00
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		7.00%	-8.00%	-3.00%	5.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)		176.55	184.00	174.60	173.25
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)	377.00%	93.00%	92.00%	97.00%	95.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	24.67%	24.40%	25.73%	25.20%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรม)	177.03	43.55	44.90	44.92	43.66
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		180.00	บาท/เดือน		

หมายเหตุ :

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)	180.00	2.5%

ประมาณอัตราการเช่า โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการเช่าไว้ ในปีที่ 1-2 เท่ากับ 100% ปีที่ 3-5 เท่ากับ 97% และในปีที่ 6 เป็นต้นไป เท่ากับ 95% ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

โซน	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่		
		ปีที่ 1-2	ปีที่ 3-5	ปีที่ 6-ปีที่สิ้นสุดการเช่า
F'Z	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	100.00%	97.00%	95.00%

รายได้อื่นๆ ผู้ประเมินมีความเห็นว่ารายได้ในส่วนนี้ มีสัดส่วนอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 1.0 เปอร์เซ็นต์ ของรายรับรวมทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับงบการเงินของโครงการ

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 เท่ากับ 1.50% จากรายรับรวม เนื่องจากอาคารมีสภาพใหม่ (ก่อสร้างแล้วประมาณ 2 ปี) และในปีที่ 11 เป็นต้นไป เท่ากับ 2.00% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ ยังไม่ปรากฏในงบการเงิน 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 ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.0% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินฯ รับผิดชอบเฉพาะโรงงาน/คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า โดยอ้างอิงจากอัตรา
การจ่ายค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากงบการเงินปีล่าสุดเป็นเกณฑ์ และปรับขึ้นตามประกาศจาก
กรมธนารักษ์ทุก 4 ปี เป็นเกณฑ์ โดยมีอัตราการปรับ 10% ทุก 4 ปี
- ค่าประกันภัยทางธุรกิจ 0.047% ของรายรับและค่าบริการ (ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทรัสต์)
- ค่าประกัน All Risk 0.047% ของค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารหักด้วย 10% (เป็นการหักออกเนื่องจากไม่
รวมค่าฐานราก) ในปีแรก และปรับเพิ่ม 3% ทุกปี
- ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิง
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณร้อยละ 5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไว้
ประมาณปีละ 2.0% ของรายรับรวมโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและ
คลังสินค้าที่เมื่อเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารประมาณ 2%-5% ของรายรับรวม

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold) ที่
อัตรา 8.5% ซึ่งพิจารณาจากอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 8%-9%
ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ที่อัตรา 8.5% เป็นเกณฑ์
และพิจารณาอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Reversion) ที่อัตรา 6.0% ตามเกณฑ์
ผลตอบแทนตลาดโดยทั่วไปที่มีอัตราผลตอบแทนประมาณ 6%-8% ทั้งนี้ได้ทำการสอบทานอัตรา
ผลตอบแทนจาก Gordon Growth Model จากสูตรการคำนวณ อัตราผลตอบแทน (Capitalization
Rate) เทียบกับ อัตราคิดลด (Discount Rate) หักด้วย อัตราการเติบโตของกำไรสุทธิ (NOI Growth Rate)
โดยจากการแทนค่า นำอัตราคิดลดข้างต้น (Discount rate) 8.5% ลบด้วยอัตราการเติบโตของ NOI
(Growth Rate) โดยอัตราเติบโตเฉลี่ยของกำไรสุทธิ มีค่าใกล้เคียงกับอัตราการเติบโตค่าเช่า 2.5% ส่งผลให้
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเท่ากับ 6% เป็นเกณฑ์

8.1.3 สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้ง
ทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย
รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่
ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดใน
ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น **เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้
แล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ 1,418,200,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสิบแปดล้านสอง
แสนบาทถ้วน)**

“ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก”

นอกเหนือจากกำหนดมูลค่าทรัพย์สินของโครงการโดยรวมแล้ว ทางบริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการแยก
มูลค่าออกเป็นรายยูนิต ซึ่งสามารถสรุปมูลค่ารายยูนิตได้ดังนี้