

รายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และส่วนพัฒนาควบ

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

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
รายงานเลขที่ : SCA-2021-292(R2-24)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2021-292(R2-24)

วันที่ 2 ธันวาคม 2567

เรื่อง นำส่งรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากรายงานเดิม (SCA-2021-292(R1-24))

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และส่วนพัฒนาควบ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโหลง 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 ในฐานะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ภาวะผูกพัน	เช่ามีกำหนด เก้า ปี (ลงวันที่ 21 มีนาคม 2565)
สิทธิการเข้าทางเข้า - ออก	ทางส่วนบุคคล มีการจดทะเบียนจ่ายอมแล้ว
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ	22 กุมภาพันธ์ 2567
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2567
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - คิดเป็นเงิน 54,600,000.00 บาท (ห้าสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - คิดเป็นเงิน 96,810,000.00 บาท (เก้าสิบล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางณัชชา ธนบดีนิภัส)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและสำนักงาน (ให้เช่า) ตั้งอยู่บริเวณ ถนน วัดศรีวารีน้อย เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าการรายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่น ๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

- สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็น ที่ดินพร้อม โรงงานและสำนักงานให้เช่า โดยตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 55763 เนื้อที่ 2-3-00 ไร่ (1,100 ตร.ว) มีพื้นที่เช่าตามสัญญากรม 3,087 ตารางเมตร

ซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 4/4 ซอยวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

 - รายได้จากค่าเช่า
 - รายได้จากการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า)
 - อัตราค่าเช่า
 - อัตราค่าเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราค่าเช่า 100% ตามสัญญาเช่าจนครบอายุสัญญาเช่า)
 - หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้
 - กำหนดค่าเช่าพื้นที่ 185.00 บาท/ตรม/เดือน
 - กำหนดให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ 7 (ปี 2574) ประมาณการที่ 95% (ปีที่อยู่ในช่วงระหว่างสัญญา) และ 100% ในปีที่ 8-10 (ต่อสัญญา) และ 95% ในปีที่ 11
- สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1	ค่าใช้จ่ายในการบริหารหอสังหาริมทรัพย์	ประมาณการ	4.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
2.2	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเช่าช่วง คิดที่ 1 เดือน (กรณีผู้เช่ารายใหม่ ต่อสัญญา 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน) และคิดที่ 0.5 (กรณีผู้เช่ารายเดิม ต่อสัญญา 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน) โดยพิจารณา สัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิม ที่ 85 % และผู้เช่ารายใหม่ ที่ 15%			
2.3	ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	ประมาณการ	0.17%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
2.4	ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (Industrial All Risks) และการประกันความรับผิดตามกฎหมายต่อสาธารณชน (PUBLIC LIABILITY INSURANCE)	คิดที่	0.17%	ของมูลค่าประกันภัย
		ประมาณการ	5,000.00 บาท/ปี (ข้อมูลจากโครงการ)	
		รวม	72,422.00 บาท (ปรับเพิ่ม 10% ทุกปี)	
		คิดเฉพาะส่วนที่ว่าง	3,621.10 บาท (คิดส่วนที่ว่าง 5%)	
2.5	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณการ	3,720.30 บาท/ปี	โดยพิจารณา จากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการ คูณกับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่ม 5% ทุก 4 ปี เริ่มปรับปี 2570
2.6	การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX) - สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการ	2.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
2.7	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการ	0.60%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
2.8	ค่าใช้จ่ายการขายทรัพย์สินปีที่ 10 - ค่าใช้จ่ายการขายทรัพย์สินปีที่ 10	ประมาณการ	1.00%	มูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ 10

หมายเหตุ: ในส่วนของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าบำรุงซ่อมแซม ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากทางข้อมูลจากผู้ว่าจ้างฯ แจ้งว่า ทางผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว
- สมมุติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการ 11 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2567
- สมมุติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

การเลือกใช้ Capitalization Rate ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินธุรกิจลักษณะใกล้เคียงกัน โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและ

เงินทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด

Capitalization rate	=	7.00%
---------------------	---	-------

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินประเภทนี้เป็นการดำเนินงานในรูปแบบเช่า ซึ่งเบรทหรือส่นประเภทของเหมาเช่าจากกรมของ ดงนกรมของใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะสูงเหนือค่าลงทุน โดยปกติ

นักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณา ดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะยาวตามประมาณการคือ ระยะ 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.44%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจต่างๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเงินธุรกิจ ประมาณ 5%-6%

ดังนั้นทางบริษัทพิจารณาอัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน 9.00%