



Accelerating success.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสำนักงาน

อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (Mercury Tower)

ตั้งอยู่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

วันที่ 19 เมษายน 2567

จัดทำโดย :

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส ประเทศไทย"

สำหรับ :

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ไทยแลนด์ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ชั้น 22 ยูนิต 2206 อาคาร 66 ทาวเวอร์
2556 ถนนสุขุมวิท บางนาเหนือ บางนา
กรุงเทพมหานคร 10260 ประเทศไทย
www.colliers.com
Tel: +662 656 7000



เลขที่อ้างอิง VR2024-004_T
วันที่ 19 เมษายน 2567
เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ โพรม พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพมหานคร
นำส่ง รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า 11 ปี 7 เดือน 21 วัน ภายใต้ชื่อโครงการ "อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (Mercury Tower)" ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ดินรวม 3-0-0.00 ไร่ และอาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 52,882.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น

บริษัทฯ มีความเห็นต่อมูลค่าทรัพย์สินตามที่สรุปในเล่มรายงาน ภายใต้หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าตามระบุไว้ในรายงาน

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และ ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส"

ชาร์โล โปงบง
รองกรรมการผู้จัดการ

8.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.4.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

□ สมมติฐานด้านรายได้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณารายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ โดยการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ อ้างอิงจากงบการเงิน รวมถึงข้อมูลสรุปรายละเอียดของผู้เช่าและเอกสารอ้างอิงอื่นๆ เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

□ รายละเอียดพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) และอัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ในปัจจุบันอ้างอิงจากตารางสรุปค่าเช่า (Rent Roll) ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีรายละเอียดในแต่ละส่วนดังนี้

พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าตามสัญญา ณ วันที่ประเมินมูลค่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า (ร้อยละ) ณ วันที่ประเมินมูลค่า	ประมาณการอัตราเช่ารายปี			
				ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
พื้นที่พาณิชย์กรรม	6,744.21	5,185.05	76.88%	81.75%	89.75%	95.00%	95.00%
พื้นที่สำนักงาน	18,191.42	14,223.29	78.19%	80.19%	85.19%	90.00%	95.00%
พื้นที่ห้องเก็บของ	140.23	140.23	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
รวมทั้งหมด	25,075.86	19,548.57	77.96%				

□ ประมาณอัตราค่าเช่าและบริการ อัตราการเติบโต และรายได้อื่นๆ

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลอัตราค่าเช่าและบริการ อาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงทั่วไป จำนวน 6 อาคาร พบว่า อัตราค่าเช่ารวมค่าบริการรายเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 900 – 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงที่มีรูปแบบอาคาร และสภาพอาคารคล้ายคลึงกัน และเมื่อทำการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าและบริการ โดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ประมาณ 950 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ที่ประมาณ 1,600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และพื้นที่ห้องเก็บของอยู่ที่ประมาณ 370 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารประกอบ ก)

ทั้งนี้การประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการจะเริ่มปรับขึ้นตั้งแต่วันที่ 2 เป็นต้นไป ด้วยอัตรา 3.50% ต่อปี สำหรับรายได้อื่นๆ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทางบริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงสัดส่วนรายได้ตามงบการเงิน โดยมีรายละเอียดในแต่ละส่วนดังนี้

□ ประมาณการรายได้ส่วนอื่นๆ

ประมาณการรายได้ส่วนอื่นๆ			
รายได้ค่าที่จอดรถ	คิดเป็นร้อยละ	3.00	ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม
รายได้สาธารณูปโภค	คิดเป็นร้อยละ	9.00	ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม
รายได้อื่นๆ	คิดเป็นร้อยละ	8.50	ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม

□ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	ประมาณ	19,008,800	บาท/ปี และปรับขึ้น 3.00% ต่อปี
ค่าใช้จ่ายทั่วไปและการบริหาร	ประมาณ	21,000,000	บาท/ปี และปรับขึ้น 3.00% ต่อปี

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	คิดเป็นร้อยละ	13.00	ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขาย และการตลาด	คิดเป็น	4,100,000	บาท/ปี และปรับขึ้น 3.00% ต่อปี
ค่าคอมมิชชั่น	อัตราค่าคอมมิชชั่น 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่พื้นที่สำนักงานและพาณิชย์กรรม		
ค่าบำรุงซ่อมแซม	คิดเป็นร้อยละ	1.50	ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และปรับเป็น 2.00% ในปีที่ 4 เป็นต้นไป
ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	คิดเป็น	16,000,000	บาท/ปี และปรับตามข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	คิดเป็นร้อยละ	2.50	ของรายได้รวม

□ ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ			
ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณ	1,400,000	บาท/ปี และปรับขึ้น 2.00% ต่อปี
ภาษีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อัตราพาณิชย์กรรม		ของราคาประเมินทุนทรัพย์
สำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร และจัดซื้ออุปกรณ์ (CAPEX, FF&E Reserve)	กำหนดตามแผนการปรับปรุงอาคาร และปรับเป็น 2.00% ของรายได้รวมในปีที่ 4 เป็นต้นไป		

□ อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ในการวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด ที่ได้รวมถึงต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงแล้ว กระแสเงินสดสุทธิเป็นการเทียบกับอัตราส่วนลดจากหลักฐานทางตลาดโดยอ้างอิงจากผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน โดยใช้เกณฑ์การพิจารณาจากวิธีการดังนี้

อัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสิทธิการเช่าประเภทอาคารสำนักงาน เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนคิดเป็นร้อยละ บริษัทฯอ้างอิงข้อมูลจากตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินที่สามารถเปรียบเทียบได้ หากพิจารณาในแง่การลงทุนทั่วไปที่ไม่มีได้ถือครองทรัพย์สินโดยตรง แต่เป็นการลงทุนผ่านกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงาน เมื่อทำการศึกษาถึงข้อมูลอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปแบบเงินปันผลย้อนหลังระหว่างปี 2562 - 2566 พบว่า มีอัตราผลตอบแทนเงินปันผลดังนี้

ชื่อกองทุน	ตัวย่อ	ประเภทกองทุน	ปี					เฉลี่ย
			2562	2563	2564	2565	2566	
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล	CPNCG	LH	7.67	9.48	8.22	8.26	14.80	9.69
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ	POPF	LH	7.71	9.49	9.21	8.79	17.60	10.56
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง	B-WORK	LH	4.00	6.75	7.27	7.90	15.74	8.33
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวจเจอร์	GVREIT	LH	5.26	6.19	7.60	8.56	13.78	8.28
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	QHPF	LH	6.76	10.14	7.80	8.35	13.16	9.24
อัตราเฉลี่ย			6.28	8.41	8.02	8.37	15.02	9.22

จากผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานพบว่า กองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่า (LH) มีช่วงอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยร้อยละ 8.28 – 10.56 หรือเฉลี่ยที่ร้อยละ 9.22 ในการวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด ที่ได้รวมถึงต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงแล้ว อยู่ระหว่างประมาณร้อยละ 8.00 - 10.00 เพื่อวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราผลตอบแทนประกอบการประเมินมูลค่าที่ร้อยละ 10.00

Colliers

8.5 ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆของทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2567 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ดังต่อไปนี้

สรุปมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงินทั้งสิ้น

1,644,000,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้ตรวจสอบรายงาน

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นางสาวนวิวรรณ ฤกษ์อภิบาลวงศ์)

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักใบอนุญาต-กสท. (วฒ.432)

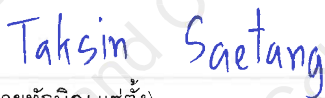


(นายธนากร ธนุถนูด)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินชั้นสามัญ (สม.965)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายทักษิณ แซ่ตั้ง)

เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินชั้นวิสามัญ (วส.2275)

