



Accelerating success.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน

รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ

ภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค (BHIRAJ TOWER at BITEC)

ตั้งอยู่เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

วันที่ 8 กรกฎาคม 2567

จัดทำโดย :

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส ประเทศไทย"

สำหรับ :

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ภริชออฟฟิศ

โดยบริษัท ภริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรทรัพย์

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส ประเทศไทย"

เลขที่อ้างอิง VR2024-021_T

วันที่ 8 กรกฎาคม 2567

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรทรัพย์ (BOFFICE)

โดย บริษัท ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 591 อาคารสมัชชชาวนา 2 (UBC II) ชั้น P7

ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

นำส่ง รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานรวมถึงกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ "ภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค" ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า 26 ปี 2 เดือน 19 วัน ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 70,741.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และการบันทึกบัญชีเท่านั้น

บริษัทฯ มีความเห็นต่อมูลค่าทรัพย์สินตามที่สรุปในเล่มรายงาน ภายใต้หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าตามระบุไว้ในรายงาน

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส"

คาร์โล โพรเบอร์

รองกรรมการผู้จัดการ

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ रिष्ठोफफिद โดยบริษัท रिष्ठ रिष्ठ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และการบันทึกบัญชี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
พิกัดภูมิศาสตร์	N13.670274, E100.605797
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานรวมถึงกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ “ริष्ठทาวเวอร์ แอท ไบเทค” ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า 26 ปี 2 เดือน 19 วัน ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 70,741.00 ตารางเมตร
ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า (Leasehold)
ภาระผูกพัน	ทรัพย์สินมีภาระผูกพันสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร มีระยะเวลาประมาณ 30 ปี ระหว่างบริษัท ปริณทร จำกัด (ผู้ให้เช่า) และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ रिष्ठอफफिद (ผู้เช่า) โดยเริ่มต้นสัญญาวันที่ 20 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 19 สิงหาคม 2593 ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สินอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 26 ปี 2 เดือน 19 วัน
ข้อกำหนดกฎหมายผังเมือง	ทรัพย์สินตั้งอยู่ “พื้นที่สีแดง (บริเวณ พ.3-41)” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท “พาณิชยกรรม” ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และไฟส่องทาง
การเวนคืน	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐ	ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์และมูลค่าของที่ดิน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	15 พฤษภาคม 2567
วันที่ประเมินมูลค่า	1 มิถุนายน 2567
มูลค่าสิทธิการเช่าระยะเวลาดคงเหลือ 26 ปี 2 เดือน 19 วัน	2,740,000,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
เงื่อนไข / หมายเหตุ	1) มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ 2) รายงานฉบับนี้มีไว้สำหรับผู้ว่าจ้างตามที่ระบุไว้แต่เพียงผู้เดียว และเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้นสำหรับรายงานการประเมินมูลค่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใด เนื้อหาทั้งหมดหรือบางส่วนในเอกสาร การอ้างอิงใด ๆ หรือเผยแพร่ด้วยวิธีใด ๆ ตามที่ได้กล่าวมา หากมีการนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือที่ได้ระบุไว้ ทางบริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือบุคคลที่สาม เพื่อรักษาความลับข้อมูลส่วนบุคคลที่ละเอียดอ่อน ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โปรดอย่าเผยแพร่รายงานฉบับนี้ไปยังบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องหรือบุคคลที่สาม

2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2.1 วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้กับทรัพย์สิน

เมื่อพิจารณาถึงศักยภาพการใช้จ่ายประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ เลือกใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในรายงานฉบับนี้

2.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2.2.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

□ สมมติฐานด้านรายได้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณารายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ โดยการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ อ้างอิงจากงบการเงิน รวมถึงข้อมูลสรุปรายละเอียดของผู้เช่าและเอกสารอ้างอิงอื่น ๆ เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

□ รายละเอียดพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) และอัตราการใช้

รายละเอียดพื้นที่เช่าและอัตราการใช้พื้นที่ในปัจจุบันอ้างอิงจากตารางสรุปค่าเช่า (Rent Roll) ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีรายละเอียดในแต่ละส่วนดังนี้

พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าตามสัญญา ณ วันที่ประเมินมูลค่า (ตารางเมตร)	อัตราการใช้ (ร้อยละ) ณ วันที่ประเมินมูลค่า	ประมาณการอัตราการใช้รายปี			
				ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
พื้นที่พาณิชย์กรรม	154.00	154.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
พื้นที่สำนักงาน	31,918.00	24,191.00	75.79%	80.00%	85.00%	92.00%	92.00%
รวมทั้งหมด	32,072.00	24,345.00	75.91%				

หมายเหตุ

- ทางบริษัทฯ ประมาณการรายได้ในส่วนของผู้เช่าห้องเก็บของ ขนาดประมาณ 35.50 ตารางเมตร อยู่ในรายได้อื่น ๆ ของทรัพย์สิน

□ ประมาณอัตราค่าเช่าและบริการ อัตราการเติบโต และรายได้อื่นๆ

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลอัตราค่าเช่าและบริการ อาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงทั่วไป จำนวน 6 อาคาร พบว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานรวมค่าบริการรายเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 600 - 1,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมรวมค่าบริการรายเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 650 - 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงที่มีรูปแบบอาคาร และสภาพอาคารคล้ายคลึงกัน และเมื่อทำการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าและบริการ โดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ประมาณ 750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และประมาณการค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ที่ประมาณ 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ทั้งนี้การประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการจะเริ่มปรับขึ้นตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ด้วยอัตรา 3.50% ต่อปี

สำหรับรายได้อื่นๆ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทางบริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงสัดส่วนรายได้ตามงบการเงิน โดยมีรายละเอียดในแต่ละส่วนดังนี้

□ ประมาณการรายได้ส่วนอื่นๆ

ประมาณการรายได้ส่วนอื่นๆ			
รายได้สาธารณูปโภค	คิดเป็นร้อยละ	11.00	ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม
รายได้ค่าที่จอดรถ	คิดเป็นร้อยละ	5.00	ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม
รายได้ส่วนอื่นๆ	คิดเป็นร้อยละ	2.40	ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม

□ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย	คิดเป็นร้อยละ	1.70	ของรายได้รวม และปรับขึ้น ร้อยละ 3 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการรักษาความสะอาด	คิดเป็นร้อยละ	1.50	ของรายได้รวม และปรับขึ้น ร้อยละ 3 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	คิดเป็นร้อยละ	12.00	ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	คิดเป็นร้อยละ	0.50	ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม
ค่าบำรุงซ่อมแซม	คิดเป็นร้อยละ	3.80	ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	คิดเป็นร้อยละ	3.30	ของรายได้รวม

□ ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ			
ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณ	994,545	บาท/ปี และปรับขึ้น ร้อยละ 2 ทุกปี
ภาษีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อัตราพาณิชย์กรรมของราคาประเมินทุนทรัพย์		
สำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร และจัดซื้ออุปกรณ์ (CAPEX, FF&E Reserve)	คิดเป็นร้อยละ	3.00	ของรายได้รวม
ประมาณการค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ			
ค่าใช้จ่ายพื้นฐานในการบริหารอาคาร	คิดเป็นร้อยละ	5.50	ของรายได้รวม
ค่าธรรมเนียมผันแปรในการบริหารอาคาร	คิดเป็นร้อยละ	1.65	ของกำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนหักเพื่อสำรอง CAPEX)

□ อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ในการวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด ที่ได้รวมถึงต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงแล้ว กระแสเงินสดสุทธิเป็นการเทียบกับอัตราส่วนลดจากหลักฐานทางตลาดโดยอ้างอิงจากผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน โดยใช้เกณฑ์การพิจารณาจากวิธีการดังนี้

อัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสิทธิการเช่าประเภทอาคารสำนักงาน เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนคิดเป็นร้อยละ บริษัทอ้างอิงข้อมูลจากตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินที่สามารถเปรียบเทียบได้ หากพิจารณาในแง่การลงทุนทั่วไปที่มีได้ถือครองทรัพย์สินโดยตรง แต่เป็นการลงทุนผ่านกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงาน เมื่อทำการศึกษาถึงข้อมูลอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปแบบเงินปันผลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2562 ถึง ปี 2566 พบว่า มีอัตราผลตอบแทนเงินปันผลดังนี้

ชื่อกองทุน	ตัวย่อ	ประเภทกองทุน	ปี					เฉลี่ย
			2562	2563	2564	2565	2566	
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรทรัพย์	POPF	LH	7.71	9.49	9.21	8.79	17.60	10.56
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท	SPRIME	LH	N/A	3.59	4.60	8.37	12.83	7.35
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง	B-WORK	LH	4.00	6.75	7.27	7.90	15.74	8.33
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์	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			5.93	7.23	7.30	8.39	14.62	8.75

จากตารางอัตราผลตอบแทนเงินปันผลของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไปอยู่ระหว่างประมาณร้อยละ 8.00 - 10.00 เพื่อวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

จากผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานพบว่า กองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่า (LH) มีช่วงอัตราผลตอบแทนร้อยละ 7.35 - 10.56 โดยทางบริษัท พิจารณาความเสี่ยงเฉพาะทรัพย์สิน เนื่องจากตั้งอยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งอาจเกิดความเสี่ยงในการดำเนินงานมากกว่าพื้นที่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ดังนั้นทางบริษัท จึงพิจารณาอัตราผลตอบแทนประกอบการประเมินมูลค่าที่ร้อยละ 9

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach by Discounted Cash Flow)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานรวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ "ภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค (BHIRAJ TOWER at BITEC)" ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าประมาณ 26 ปี 2 เดือน 19 วัน ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น และชั้นดาดฟ้า พื้นที่ใช้สอยรวม (GFA) ตามสัญญาเช่าประมาณ 70,741.00 ตารางเมตร (พื้นที่เช่าปัจจุบัน (NLA) ประมาณ 32,072.00 ตารางเมตร)	2,739,592,532
คิดเป็นมูลค่า (พิเศษ)	2,740,000,000



Accelerating success.

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรซัล จำกัด
แผนกประเมินราคาและที่ปรึกษา
ชั้น 22 ยูนิต 2206 อาคาร 66 ทาวเวอร์
2556 ถนนสุขุมวิท บางนาเหนือ บางนา
กรุงเทพมหานคร 10260 ประเทศไทย
โทร: +662 656 7000
www.colliers.com