FRASERS
INDUSTRIAL THAILAND
REIT

FTREIT Annual Asset Revaluation

3/FY2022

As of 1 August 2022

Frasers Property Industrial REIT Management (Thailand) Co.,Ltd

สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ครั้งที่ 3/2565

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: 1 สิงหาคม 2565

กลุ่มโรงงานให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	6	18,300	453,000,000
นิคมอุตสาหกรรรมบางปะอิน	15	32,300	659,400,000
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	38	103,077.50	2,365,900,000
เขตอุตสาหกรรมนวนคร	21	52,000	1,133,000,000
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา	54	131,832	2,880,100,000
นิคมอุตสาหกรรรมลาดกระบัง	1	1,300	35,900,000
กลุ่มคลังสินค้าให้เช่า	**จำนวนยูนิต**	**พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)**	**มูลค่าประเมิน (บาท)**
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา)	3	18,324	315,000,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	7	35,430	591,000,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	12	28,968	517,500,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	4	15,800	278,300,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	21	69,404	1,361,000,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	18	66,450	1,383,300,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)	24	80,012	1,719,000,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)	8	14,832	290,800,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	8	51,768	852,300,000

กลุ่มคลังสินค้าให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	9	20,700	346,200,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 2)	4	9,800	184,000,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	15	89,616	2,125,000,000
โครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)	1	18,354	668,700,000

นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร ยาร์ เลล ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (1/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 6 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 18,300 ตารางเมตร ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ถนนสายสัตหีบ – ฉะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 40 - 41 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ **453,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบสามล้านบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารโรงงาน จำนวน 6 ยูนิต	18,300	175	-	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารโรงงาน จำนวน 6 ยูนิต	100%	80% ในปีที่ 1 85% ในปีที่ 2 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 1,150 บาท/ไร่/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารโรงงานพิจารณาที่ 10,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.5% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee):	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 6 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 18,300 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ถนนสายสัตหีบ – จะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 40 - 41 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	453,000,000 บาท **(สี่ร้อยห้าสิบสามล้านบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายรัชชุ ปั่นไสว)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ขนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร ชาร์ เฮล ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (2/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 15 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 32,300 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุตมสรยุทธ (ทล. 308) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3 - 4 ตำบลคลองจิก และตำบลบางกระสั้น อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 661,000,000 **บาท (หกร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารโรงงาน จำนวน 15 ยูนิต	32,300	165	-	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารโรงงาน จำนวน 15 ยูนิต	100%	55% ในปีที่ 1 70% ในปีที่ 2 75% ในปีที่ 3 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 1,400 บาท/ไร่/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารโรงงานพิจารณาที่ 10,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.5% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee): **(ต่อ)**	
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

• **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 7% - 8% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

• **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 15 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 32,300 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสรยุทธ์ (หล.308) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3 – 4 ตำบลคลองจิก และตำบลบางกระสั้น อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	659,400,000 บาท **(หกร้อยห้าสิบเก้าล้านสี่แสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายนัฐพงษ์ รุ่งฟ้า)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วสม.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วสม.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วสม.011)
กรรมการบริหาร

นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร ยาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (3/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 38 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 103,077.50 ตารางเมตร สามารถแบ่งตามลักษณะการถือครองได้ 2 ประเภท ดังนี้

- กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 34 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 91,377.50 ตารางเมตร
- สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 4 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 11,700 ตารางเมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่เขตประกอบการเสรี ภายในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนสายเอเชีย (ทล.32) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 8 – 9 ตำบลบ้านเลน และตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) สำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) และมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) สำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) และมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 แสดงมูลค่าได้ดังนี้

มูลค่าตลาดสำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Market Value of Freehold Interest)	2,170,500,000 **บาท** **(สองพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)**
มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest)	195,400,000 **บาท** **(หนึ่งร้อยเก้าสิบห้าล้านสี่แสนบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารโรงงาน จำนวน 32 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมทั่วไป)	88,527.50	170	-	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
อาคารโรงงาน จำนวน 6 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมปลอดอากร)	14,550	175	-	

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
อาคารโรงงาน จำนวน 38 ยูนิต	100%	85% ตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 900 บาท/ไร่/เดือน พื้นที่เขตปลอดอากร = 1,100 บาท/ไร่/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารโรงงานพิจารณาที่ 10,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี

1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) : **(ต่อ)**	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

• **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 7% - 8% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

• **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

• **อัตราคิดลดสิทธิการเช่าที่ดิน** (Leasehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 8% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9.5%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 38 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 103,077.50 ตารางเมตร ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 34 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 91,377.5 ตารางเมตร และ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 4 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 11,700 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่เขตประกอบการเสรี ภายในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนสายเอเชีย (ทล.32) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 8 - 9 ตำบลบ้านเลน และตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนี้

มูลค่าตลาดสำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Market Value of Freehold Interest)	2,170,500,000 บาท **(สองพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)**
มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest)	195,400,000 บาท **(หนึ่งร้อยเก้าสิบห้าล้านสี่แสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายนัฐพงษ์ รุ่งฟ้า)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

เขตอุตสาหกรรมนวนคร

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (4/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 21 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 52,000 ตารางเมตร สามารถแบ่งตามลักษณะการถือครองได้ 2 ประเภท ดังนี้

- กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 19 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 47,000 ตารางเมตร
- สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,000 ตารางเมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 46 – 47ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) สำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) และมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) สำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) และมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 แสดงมูลค่าได้ดังนี้

มูลค่าตลาดสำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Market Value of Freehold Interest)	1,054,300,000 **บาท** **(หนึ่งพันห้าสิบสี่ล้านสามแสนบาทถ้วน)**
มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest)	78,700,000 **บาท** **(เจ็ดสิบแปดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารโรงงาน จำนวน 21 ยูนิต	52,000	170	-	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)**	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารโรงงาน จำนวน 21 ยูนิต	100%	75% ในปีที่ 1 และปีที่ 2 80% ในปีที่ 3 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 1,200 บาท/ไร่/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารโรงงานพิจารณาที่ 10,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

• **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

• **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

• **อัตราคิดลดสิทธิการเช่าที่ดิน** (Leasehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 8% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9.5%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 21 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 52,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 19 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 47,000 ตารางเมตร และ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่ เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 46 – 47ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนี้

มูลค่าตลาดสำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Market Value of Freehold Interest)	1,054,300,000 บาท **(หนึ่งพันห้าสิบสี่ล้านสามแสนบาทถ้วน)**
มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest)	78,700,000 บาท **(เจ็ดสิบแปดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายพัยรูซ วิระอัตร)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (5/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 54 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 131,832 ตารางเมตร สามารถแบ่งตามลักษณะการถือครองได้ 2 ประเภท ดังนี้

- กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 50 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 120,932 ตารางเมตร
- สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 4 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 10,900 ตารางเมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่เขตปลอดอากร ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะอยุธยา ถนนสายโรจนะ - วังน้อย (ทล.309) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 12 – 13 ตำบลธนู ตำบลอุทัย ตำบลคานหาม และตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) สำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) และมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) สำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) และมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 แสดงมูลค่าได้ดังนี้

มูลค่าตลาดสำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Market Value of Freehold Interest)	2,712,700,000 บาท **(สองพันเจ็ดร้อยสิบสองล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**
มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest)	167,400,000 บาท **(หนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านสี่แสนบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วผ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารโรงงาน จำนวน 48 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมทั่วไป)	113,025	170	-	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
อาคารโรงงาน จำนวน 6 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมปลอดอากร)	18,807	175	-	

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
อาคารโรงงาน จำนวน 54 ยูนิต	100%	75% ในปีที่ 1 80% ในปีที่ 2 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 1,200 บาท/ไร่/เดือน พื้นที่เขตปลอดอากร = 1,200 บาท/ไร่/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารโรงงานพิจารณาที่ 10,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี

1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) : **(ต่อ)**	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

• **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

• **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

• **อัตราคิดลดสิทธิการเช่าที่ดิน** (Leasehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 8% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9.5%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 54 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 131,832 ตารางเมตร ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 50 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 120,932 ตารางเมตร และ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 4 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 10,900 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่เขตปลอดอากร ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา ถนนสายโรจนะ - วังน้อย (ทล.309) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 12 – 13 ตำบลลุ ตำบลอุทัย ตำบลคานหาม และตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนี้

มูลค่าตลาดสำหรับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Market Value of Freehold Interest)	2,712,700,000 บาท **(สองพันเจ็ดร้อยสิบสองล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**
มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest)	167,400,000 บาท **(หนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านสี่แสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายมหัทธน พูลน้อย)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายตราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (6/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 1,300 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 263 ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมส่งออก ภายในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง (ซอย E 3/8) ซอยฉลองกรุง 31 ถนนฉลองกรุง แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ **35,900,000 บาท (สามสิบห้าล้านเก้าแสนบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต	1,300	185	-	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต	100%	90% ตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 1,200 บาท/ไร่/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารโรงงานพิจารณาที่ 10,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.3% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee):	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 1,300 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 263 ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมส่งออก ภายในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง (ซอย E 3/8) แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	35,900,000 บาท **(สามสิบห้าล้านเก้าแสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายพัยรูช วิระฉัตร)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร ยาร์ เลส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (7/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทาง บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 18,324 ตารางเมตร โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา) ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะอยุธยา ถนนโรจนะ (ทล.309) ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 315,000,000 **บาท (สามร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วผ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต	18,324	-	135	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต	100%	50% ในปีที่ 1 70% ในปีที่ 2 80% ในปีที่ 3 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 1,200 บาท/ไร่/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีระบบปั๊มน้ำดับเพลิงพิจารณาที่ 13,500 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee):	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 18,324 ตารางเมตร โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา) ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะอยุธยา ถนนโรจนะ (ทล.309) ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	315,000,000 บาท **(สามร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายพัยรูซ วิระฉัตร)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 ซาคาร ซาร์ เอล ทาวเวอร์
121 ถ.ริชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (8/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 7 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 35,430 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ) ถนนทางเข้านิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด แยกจากถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 42 - 43 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 591,000,000 **บาท (ห้าร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วผ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 7 ยูนิต	35,430	-	140	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารคลังสินค้า จำนวน 7 ยูนิต	100%	60% ในปีที่ 1 70% ในปีที่ 2 75% ในปีที่ 3 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 10 บาท/ตารางเมตร/เดือน ยกเว้น: อาคาร E1A-W3 = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.5% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) : **(ต่อ)**	
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 35,430 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ) ถนนทางเข้านิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด แยกจากถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 42 - 43 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	591,000,000 บาท **(ห้าร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายมหัทธน พูลน้อย)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ปี)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร ยาร์ เลส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (9/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 12 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 28,968 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ปี) ถนนบ้านสะพานดี – บ้านปลวกแดง ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 517,500,000 **บาท (ห้าร้อยสิบเจ็ดล้านห้าแสนบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 12 ยูนิต	28,968	-	140	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารคลังสินค้า จำนวน 12 ยูนิต	100%	75% ในปีที่ 1 และในปีที่ 2 80% ในปีที่ 3 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีระบบปั๊มน้ำดับเพลิงพิจารณาที่ 13,500 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.5% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) : **(ต่อ)**	
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 12 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 28,968 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ปี) ติดถนนบ้านสะพานสี่ - บ้านปลวกแดง ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	517,500,000 บาท **(ห้าร้อยสิบเจ็ดล้านห้าแสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายพัชรูช วิระอัตร)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายเชงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 38 ชั้น 9 อาคาร ดาว์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (10/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทาง บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 15,800 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) ถนนสายเนินผาสุข – มาบเอียง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 11 - 12 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 278,300,000 **บาท (สองร้อยเจ็ดสิบแปดล้านสามแสนบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต	15,800	-	140	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต	100%	75% ในปีที่ 1 และในปีที่ 2 80% ในปีที่ 3 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.5% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) : **(ต่อ)**	
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 15,800 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) ถนนสายเนินผาสุข – มาบเอียง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 11 - 12 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

มูลค่าตลาด (Market Value)	278,300,000 **บาท** **(สองร้อยเจ็ดสิบแปดล้านสามแสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายมหัทธน พูลน้อย)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (11/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 21 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 69,404 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) ถนนทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,361,000,000 **บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 21 ยูนิต	69,404	-	145	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารคลังสินค้า จำนวน 21 ยูนิต	100%	85% ตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) : **(ต่อ)**	
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 21 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 69,404 ตารางเมตรตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) ถนนทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	1,361,000,000 **บาท** **(หนึ่งพันสามร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายพัยรูช วระจัตร)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วผ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วผ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วผ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 8 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (12/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 18 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 66,450 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่เขตปลอดอากร ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ถนนทางเข้าวัดบ่อหิน แยกจากทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,383,300,000 **บาท (หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบสามล้านสามแสนบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมทั่วไป)	38,900	-	145	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
อาคารคลังสินค้า จำนวน 10 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมปลอดอากร)	27,550	-	165	

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
อาคารคลังสินค้า จำนวน 18 ยูนิต	100%	80% ในปีที่ 1 และในปีที่ 2 85% ในปีที่ 3 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน พื้นที่เขตปลอดอากร = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี

1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) : **(ต่อ)**	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 18 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 66,450 ตารางเมตรตั้งอยู่ในพื้นที่เขตปลอดอากร และพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ถนนทางเข้าวัดบ่อหิน แยกจากทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	1,383,300,000 บาท **(หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบสามล้านสามแสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายรัชชุ ปั่นไสว)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (13/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 24 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 80,012 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่เขตปลอดอากร ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) ถนนทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,719,000,000 **บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมทั่วไป)	31,152	-	145	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
อาคารคลังสินค้า จำนวน 16 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมปลอดอากร)	48,860	-	165	

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
อาคารคลังสินค้า จำนวน 24 ยูนิต	100%	85% ตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) : **(ต่อ)**	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 24 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 80,012 ตารางเมตรตั้งอยู่ในพื้นที่เขตปลอดอากร และพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) ถนนทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	1,719,000,000 บาท **(หนึ่งพันเจ็ดร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายวรจัตร วองไว)
ที่ปรึกษาอาวุโส / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 ธาคาร ธาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (14/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 14,832 ตารางเมตร โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ถนนสายฉะเชิงเทรา - กบินทร์บุรี (ทล.304) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 132 ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ **290,800,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต	14,832	-	150	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต	100%	80% ตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีระบบปั๊มน้ำดับเพลิงพิจารณาที่ 13,500 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.5% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) : **(ต่อ)**	
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 14,832 ตารางเมตร โครงการเฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ถนนสายฉะเชิงเทรา - กบินทร์บุรี (ทล.304) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 132 ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	290,800,000 บาท **(สองร้อยเก้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายฟัยรูซ วิระจัตร)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ขนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (15/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 51,768 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ติดทางหลวงหมายเลข 3701 (ทางคู่ขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7) ตำบลบางพระ และตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้ องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 852,300,000 **บาท (แปดร้อยห้าสิบสองล้านสามแสนบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต	51,768	-	130	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
อาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต	100%	65% ในปีที่ 1 70% ในปีที่ 2 80% ในปีที่ 3 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี

1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) : **(ต่อ)**	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 51,768 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ติดทางหลวงหมายเลข 3701 (ทางคู่ขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7) ตำบลบางพระ และตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	852,300,000 บาท **(แปดร้อยห้าสิบสองล้านสามแสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายวรฉัตร วองไว)
ที่ปรึกษาอาวุโส / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก สินแสง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (16/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 20,700 ตารางเมตร โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน) ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ถนนสายสัตหีบ – จะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 40 - 41 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ **346,200,000 บาท (สามร้อยสี่สิบหกล้านสองแสนบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 9 ยูนิต	20,700	-	120	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
อาคารคลังสินค้า จำนวน 9 ยูนิต	100%	80% ในปีที่ 1 และในปีที่ 2 85% ในปีที่ 3 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 1,150 บาท/ไร่/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี

1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) : **(ต่อ)**	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.5% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 20,700 ตารางเมตร โครงการเฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน) ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ถนนสายสัตหีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 40 - 41 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	346,200,000 บาท **(สามร้อยสี่สิบหกล้านสองแสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายวรจัตร ว่องไว)
ที่ปรึกษาอาวุโส / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 2)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (17/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 9,800 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 2) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 56 - 57 ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ **184,000,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบสี่ล้านบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต	9,800	-	140	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต	100%	80% ในปีที่ 1 85% ในปีที่ 2 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี

1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) : **(ต่อ)**	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.5% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 9,800 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 2) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 56 – 57 ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	184,000,000 บาท **(หนึ่งร้อยแปดสิบสี่ล้านบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายธรรมิก ปั่นไสว)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร ฮาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (18/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 15 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 89,616 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 55 - 56 ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 2,125,000,000 **บาท (สองพันหนึ่งร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วผ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 14 ยูนิต	78,910	-	140	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
อาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) WN1-SM1	10,706	-	380	

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
อาคารคลังสินค้า จำนวน 15 ยูนิต	100%	80% ในปีที่ 1 85% ในปีที่ 2 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 10 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ ประมาณ 2% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ (สำหรับอาคารคลังสินค้าอาคารควบคุมอุณหภูมิ อาคารเลขที่ WN1-SM1)
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม.

	อาคารคลังสินค้าที่มีระบบปั๊มน้ำดับเพลิงพิจารณาที่ 13,500 บาท/ตร.ม. อาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) พิจารณาที่ 26,294 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) : **(ต่อ)**	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 15 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 89,616 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	2,125,000,000 บาท **(สองพันหนึ่งร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายธรรมิก ปั้นไสว)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ขนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

โครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/65025 (19/19)

วันที่ 28 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ทาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) CT1-CS1 จำนวน 1 ยูนิต ภายในโครงการซีทีที ศูนย์กระจายสินค้า โดยมีพื้นที่อาคารประมาณ 18,354 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 333 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณกิโลเมตรที่ 69 ตำบลชะแมบ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 668,700,000 **บาท (หกร้อยหกสิบแปดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วผ.011) / กรรมการบริหาร

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) จำนวน 1 ยูนิต	18,354	-	300	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
อาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) จำนวน 1 ยูนิต	100%	70% ตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	เนื่องจากโครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้ามิได้ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น จึงไม่มีค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้รับจากจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 2% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ประมาณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 30,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี

1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) : **(ต่อ)**	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	4% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 10 ปีอ้างอิง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วันที่ 1 สิงหาคม 2565) ประมาณ 2.51% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯจึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 9%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรม จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 5% - 7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6%

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) จำนวน 1 ยูนิต โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า พื้นที่อาคารรวมประมาณ 18,354 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 333 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณกิโลเมตร 69 ตำบลขะแมบ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าตลาด (Market Value)	668,700,000 บาท **(หกร้อยหกสิบแปดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายรัชชุ ปั้นไสว)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.084)
ผู้อำนวยการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ครั้งที่ 2/2565

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: 1 สิงหาคม 2565

กลุ่มโรงงานให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	1	6,000	138,400,000
เขตอุตสาหกรรมนวนคร	1	1,875	42,600,000
กลุ่มคลังสินค้าให้เช่า	**จำนวนยูนิต**	**พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)**	**มูลค่าประเมิน (บาท)**
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	8	15,250	329,300,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	14	48,000	864,200,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	4	9,800	172,000,000

นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
88 The PARQ, 10th Floor
Ratchadaphisek Road, Khlong Toei,
Khlong Toei, Bangkok 10110, Thailand
tel +66 2 624 6400 fax +66 2 679 6519
www.jll.co.th

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2913-4

วันที่ 1 สิงหาคม 2565

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค บ้านหว้า

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟวเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กทม. 10330

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานแบบเดี่ยวสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค บ้านหว้า ในพื้นที่ตำบลบ้านแลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยานั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **138,400,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบแปดล้านสี่แสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต	6,000	170	-	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต	100%	80% ตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 900 บาท/ไร่/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารโรงงานพิจารณาที่ 10,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee):	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	5% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6%

เขตอุตสาหกรรมนวนคร

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
88 The PARQ, 10th Floor
Ratchadaphisek Road, Khlong Toei,
Khlong Toei, Bangkok 10110, Thailand
tel +66 2 624 6400 fax +66 2 679 6519
www.jll.co.th

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2913-5

วันที่ 1 สิงหาคม 2565

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนแนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
944 มิตรพาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กทม. 10330

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานแบบเดี่ยวสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **42,600,000 บาท (สี่สิบสองล้านหกแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต	1,875	170	-	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต	100%	70% ในสัญญาที่ 1 75% ในสัญญาที่ 2 80% ในสัญญาที่ 3 (ช่วงการต่อสัญญา 3 ปี)

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 1,200 บาท/ไร่/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารโรงงานพิจารณาที่ 10,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	5% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6%

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
88 The PARQ, 10th Floor
Ratchadaphisek Road, Khlong Toei,
Khlong Toei, Bangkok 10110, Thailand
tel +66 2 624 6400 fax +66 2 679 6519
www.jll.co.th

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2913-1

วันที่ 1 สิงหาคม 2565

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าแบบแถว (Attached Warehouse) สำเร็จรูปสำหรับเช่า
ที่ตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กทม. 10330

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าแบบแถว (Attached Warehouse) สำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 8 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ในพื้นที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สิน โดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **329,300,000 บาท (สามร้อยยี่สิบเก้าล้านสามแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 2 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมทั่วไป)	4,900	-	145	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
อาคารคลังสินค้า จำนวน 6 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมปลอดอากร)	10,350	-	165	

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
อาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต	100%	75% ในสัญญาที่ 1 80% ในสัญญาที่ 2 85% ในสัญญาที่ 3 (ช่วงการต่อสัญญา 3 ปี)

- **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี

1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) : **(ต่อ)**	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	5% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6%

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
88 The PARQ, 10th Floor
Ratchadaphisek Road, Khlong Toei,
Khlong Toei, Bangkok 10110, Thailand
tel +66 2 624 6400 fax +66 2 679 6519
www.jll.co.th

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2913-2

วันที่ 1 สิงหาคม 2565

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กทม. 10330

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าแบบเดี่ยวและแบบแถว สำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 14 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ในพื้นที่ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรีนั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **864,200,000 บาท (แปดร้อยหกสิบสี่ล้านสองแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 6 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมทั่วไป)	25,000	-	130	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
อาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมปลอดอากร)	23,000	-	150	

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
อาคารคลังสินค้า จำนวน 6 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมทั่วไป)	100%	70% ในสัญญาที่ 1 และสัญญาที่ 2 80% ในสัญญาที่ 3 (ช่วงการต่อสัญญา 3 ปี)
อาคารคลังสินค้า จำนวน 8 ยูนิต (เขตอุตสาหกรรมปลอดอากร)		65% ในสัญญาที่ 1 70% ในสัญญาที่ 2 80% ในสัญญาที่ 3 (ช่วงการต่อสัญญา 3 ปี)

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี ยกเว้น: อาคาร W14 W15 W17 เนื่องจากพื้นที่ส่วนกลางเป็นของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ

1. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Expense) : **(ต่อ)**	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.6% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	5% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

  อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6%

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
88 The PARQ, 10th Floor
Ratchadaphisek Road, Khlong Toei,
Khlong Toei, Bangkok 10110, Thailand
tel +66 2 624 6400 fax +66 2 679 6519
www.jll.co.th

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2913-3

วันที่ 1 สิงหาคม 2565

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าแบบแถวสำเร็จรูปสำหรับเช่า ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
944 มิตรพาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กทม. 10330

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าแบบแถวสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ในพื้นที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา นั้น บัดนี้ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **172,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 สิงหาคม 2565

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

• ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้กับผู้เช่าภายในนิคมฯ/โครงการ เป็นเกณฑ์ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละนิคมฯ/โครงการ ประกอบกับพิจารณาข้อมูลค่าเช่าตลาดของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับการประมาณการรายรับอาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียด	**พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)**	**ค่าเช่าและค่าบริการตลาดปี ที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)**		**การปรับขึ้นค่าเช่าตลาด**
		โรงงาน	คลังสินค้า	
อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต	9,800	-	135	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	**ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**
อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต	100%	80% ตลอดระยะเวลาประมาณการ

• **การประมาณการค่าใช้จ่าย** (Expense)

การประมาณการค่าใช้จ่ายจะประกอบไปด้วย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ

3. ต้นทุนขายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้วในที่นี้บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	**ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย**
1. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน** (Operation Expense) :	
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป = 5 บาท/ตารางเมตร/เดือน หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ประมาณ 1% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	ป ร ะ ม า ณ 0.0745% ของทุนประกันของอาคาร โดยทุนประกันสำหรับอาคารคลังสินค้าพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. หมายเหตุ : ค่าเบี้ยประกันปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ประมาณ 0.5% ในปีที่ 1 ประมาณ 1.2% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee) :	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี

2. **ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Management Fee): **(ต่อ)**	
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ประมาณ 5.56% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (เฉพาะกรณีผู้เช่าใหม่ สำหรับผู้เช่าที่มีอยู่เดิมบริษัทฯ ประมาณการอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 80)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)	ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
3. **ต้นทุนขายทรัพย์สิน** (Cost of sale) :	
ต้นทุนขายทรัพย์สิน (Cost of sale)	5% ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน

- **อัตราคิดลดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6%

FRASERS
INDUSTRIAL THAILAND
REIT