FRASERS
INDUSTRIAL THAILAND
REIT

FTREIT Annual Asset Revaluation 2/FY2023

As of 1 May 2023

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

สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ประจำปี 2566

ผู้ประเมินทรัพย์สิน: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ("JLL")

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ("NEXUS")

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: 1 พฤษภาคม 2566

กลุ่มโรงงานให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)	ผู้ประเมิน
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	13	40,325	1,127,500,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	2	4,825	123,000,000	JLL
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	3	7,125	145,900,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	1	2,975	71,100,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1	19	39,250	1,040,000,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2	9	21,025	480,900,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3	13	38,100	978,600,000	JLL
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา	2	4,550	116,500,000	JLL
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	5	13,250	299,000,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	103	271,225	7,691,700,000	NEXUS
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	38	100,400	2,646,900,000	NEXUS
กลุ่มโรงงานให้เช่า	**จำนวนยูนิต**	**พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)**	**มูลค่าประเมิน (บาท)**	**ผู้ประเมิน**
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	82	258,260	4,694,600,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อมตะซิตี้ชลบุรี)	7	19,650	533,900,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางพลี 1)	10	76,477	1,310,000,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางพลี 3)	28	106,692	1,950,300,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	3	9,100	167,800,000	JLL

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)	8	15,350	291,100,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (พานทอง 1)	8	30,100	612,000,000	JLL

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-1

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปู

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 ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 13 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปู ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท ในพื้นที่ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **1,127,500,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

7.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

ภาคผนวก 7

(ต่อ)

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 175 - 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปู พื้นที่อาคารประมาณ 1,625 - 6,000 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.2 เดือน หรือคิดเป็น 10% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	BPO-G27/1-M1.6	54,200,000
2	BPO-G27/2-A1.3	45,600,000
3	BPO-G27/5-M3.1	95,900,000
4	BPO-G61/1-A2.1/1	65,500,000
5	BPO-G61/2-M2.813	87,500,000
6	BPO-G61/4-A2.1/2	66,400,000
7	BPO-G61/5-A2	62,000,000
8	BPO-G61/6-S1.5/1	47,700,000
9	BPO-G61/7-C4.7	146,000,000
10	BPO-G64/1-C3.2	106,200,000
11	BPO-G64/2-C5.5	167,700,000
12	BPO-G75-M2.5	81,000,000
13	BPO-G76-M3.3	101,800,000
รวม		**1,127,500,000**

7.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ภาคผนวก 7

(ต่อ)

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **1,127,500,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	BPO-G27/1-M1.6	2.73950	1,950	54,200,000	27,795
2	BPO-G27/2-A1.3	2.29850	1,625	45,600,000	28,062
3	BPO-G27/5-M3.1	5.01875	3,450	95,900,000	27,797
4	BPO-G61/1-A2.1/1	3.13600	2,375	65,500,000	27,579
5	BPO-G61/2-M2.813	5.33125	3,150	87,500,000	27,778
6	BPO-G61/4-A2.1/2	3.20450	2,375	66,400,000	27,958
7	BPO-G61/5-A2	3.27500	2,250	62,000,000	27,556
8	BPO-G61/6-S1.5/1	2.36930	1,700	47,700,000	28,059
9	BPO-G61/7-C4.7	7.31695	5,250	146,000,000	27,810
10	BPO-G64/1-C3.2	6.23375	3,750	106,200,000	28,320
11	BPO-G64/2-C5.5	7.40625	6,000	167,700,000	27,950
12	BPO-G75-M2.5	4.21000	2,850	81,000,000	28,421
13	BPO-G76-M3.3	5.14750	3,600	101,800,000	28,278
รวม		**57.68725**	**40,325**	**1,127,500,000**	**27,960**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-2

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค บ้านหว้า

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 ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 2 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค บ้านหว้า ในพื้นที่ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยานั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **123,000,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 160 - 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค บ้านหว้า พื้นที่อาคารประมาณ 4,825 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 170 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.8 เดือน หรือคิดเป็น 15% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	HIT_G14/5_S2	56,000,000
2	HIT_G14/6_B2.2	67,000,000
รวม		**123,000,000**

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **123,000,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	HIT_G14/5_S2	4.00225	2,200	56,000,000	25,455
2	HIT_G14/6_B2.2	4.37525	2,625	67,000,000	25,524
รวม		**8.37750**	**4,825**	**123,000,000**	**25,492**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศล/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-3

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี

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 ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 3 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ในพื้นที่ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรีนั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **145,900,000 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบห้าล้านเก้าแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

7.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และ

ภาคผนวก 7

(ต่อ)

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 140 - 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี พื้นที่อาคารประมาณ 7,125 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 145 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	KAB_335_B2.2/1	53,500,000
2	KAB_337_B2.2/2	53,900,000
3	KAB_392/1_A1.6	38,500,000
รวม		**145,900,000**

7.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **145,900,000 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบห้าล้านเก้าแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	KAB_335_B2.2/1	4.1250	2,625	53,500,000	20,381
2	KAB_337_B2.2/2	4.1250	2,625	53,900,000	20,533
3	KAB_392/1_A1.6	3.7025	1,875	38,500,000	20,533
รวม		**11.9525**	**7,125**	**145,900,000**	**20,477**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ภาคผนวก 8

ทรัพย์สินแปลงสำรวจ

- ***ข้อมูลซื้อ-ขายที่ดินสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี***

ข้อมูลที่ 1: ที่ดินถือเสมือนว่างเปล่า	
ที่ตั้ง	: ติดถนนภายในโครงการ
เนื้อที่ดิน	: 19.03 ไร่ (7,611 ตารางวา)
รูปแปลง	: สี่เหลี่ยม
ความกว้าง x ยาว	: 220 x 145 เมตร
ราคาซื้อขาย	: รวม 38.06 ล้านบาท มูลค่าที่ดินประมาณ ไร่ละ 2,000,000 บาท
วันที่ซื้อขาย	: พฤศจิกายน 2558
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: โรงงาน

ข้อมูลที่ 2: ที่ดินถือเสมือนว่างเปล่า	
ที่ตั้ง	: ติดถนนภายในโครงการ
เนื้อที่ดิน	: 62.1 ไร่ (24,841 ตารางวา)
รูปแปลง	: หลายเหลี่ยม
ความกว้าง x ยาว	: 320 x 355 เมตร
ราคาซื้อขาย	: รวม 124.21 ล้านบาท มูลค่าที่ดินประมาณ ไร่ละ 2,000,000 บาท
วันที่ซื้อขาย	: ธันวาคม 2557
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: โรงงาน

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-4

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร

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 ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานีนั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **71,100,000 บาท (เจ็ดสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 160 - 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร พื้นที่อาคารประมาณ 2,975 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 170 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	NVA-F8-B2.6	71,100,000
รวม		**71,100,000**

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **71,100,000 บาท (เจ็ดสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	NVA-F8-B2.6	4.15750	2,975	71,100,000	23,899
รวม		**4.15750**	**2,975**	**71,100,000**	**23,899**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-5

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง 1

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 ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 19 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ตั้งอยู่ติดถนนสายเนินผาสุก – มาบเอียง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 1 ในพื้นที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **1,040,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่สิบล้านบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วม.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 170 - 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 พื้นที่อาคารประมาณ 1,200 - 3,325 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.8 เดือน หรือคิดเป็น 15% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	PI1-P6-L4.0	115,600,000
2	PI1-P9-M1.8	56,100,000
3	PI1-P10/1-M1.2/1	38,400,000
4	PI1-P10/2-A1/1	31,400,000
5	PI1-P10/3-A1/2	31,500,000
6	PI1-P10/4-M1.2/2	38,000,000
7	PI1-P13-M1.6/3	52,700,000
8	PI1-P14/1-A1/3	32,200,000
9	PI1-P14/2-A1/4	32,200,000
10	PI1-P14/3-A1/5	31,400,000
11	PI1-P14/4-A1/6	32,000,000
12	PI1-P14/5-A1/7	32,200,000
13	PI1-P14/6-M1.2/3	38,800,000
14	PI1-P20-B2.9/1	87,500,000
15	PI1-P21-M2.5/1	75,000,000
16	PI1-P22-M2.5/2	75,000,000
17	PI1-P23-M2.5/3	75,800,000
18	PI1-P24-M2.5/4	75,800,000
19	PI1-P25-B2.9/2*	88,400,000
รวม		**1,040,000,000**

หมายเหตุ **ลำดับที่ 19 เลขที่แปลง PI1-P25-B2.9/2 ณ วันที่สำรวจ อาคารได้รับความเสียหายจากอัคคีภัย โดยบริษัทได้รับแจ้งจากทางกองทรัสต์ฯว่า อาคารจะซ่อมแซมแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2566 โดยทางกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าเช่าจากบริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน) ตามกรรมธรรม์ประกันภัยหมายเลขที่ 35151301-22NBK*

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **1,040,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่สิบล้านบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	PI1-P6-L4.0	6.56550	4,400	115,600,000	26,273
2	PI1-P9-M1.8	3.13975	2,100	56,100,000	26,714
3	PI1-P10/1-M1.2/1	2.15954	1,450	38,400,000	26,483
4	PI1-P10/2-A1/1	1.78721	1,200	31,400,000	26,167
5	PI1-P10/3-A1/2	1.78721	1,200	31,500,000	26,250
6	PI1-P10/4-M1.2/2	2.15954	1,450	38,000,000	26,207
7	PI1-P13-M1.6/3	3.11975	1,950	52,700,000	27,026
8	PI1-P14/1-A1/3	1.30748	1,200	32,200,000	26,833
9	PI1-P14/2-A1/4	1.30748	1,200	32,200,000	26,833
10	PI1-P14/3-A1/5	1.30748	1,200	31,400,000	26,167
11	PI1-P14/4-A1/6	1.30748	1,200	32,000,000	26,667
12	PI1-P14/5-A1/7	1.30748	1,200	32,200,000	26,833
13	PI1-P14/6-M1.2/3	1.57987	1,450	38,800,000	26,759
14	PI1-P20-B2.9/1	4.74300	3,325	87,500,000	26,316
15	PI1-P21-M2.5/1	4.02250	2,850	75,000,000	26,316
16	PI1-P22-M2.5/2	3.93850	2,850	75,000,000	26,316
17	PI1-P23-M2.5/3	3.93025	2,850	75,800,000	26,596
18	PI1-P24-M2.5/4	3.94000	2,850	75,800,000	26,596
19	PI1-P25-B2.9/2	5.18825	3,325	88,400,000	26,586
รวม		**54.59825**	**39,250**	**1,040,000,000**	**26,497**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-6

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง 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 มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 6 อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 20 ปี 7 เดือน 12 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2586) จำนวน 3 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ตั้งอยู่ติดถนนสายเนินผาสุก – มาบเอียง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 2 ในพื้นที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ สรุปได้ดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	326,600,000 บาท	(สามร้อยยี่สิบหกล้านหกแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	154,300,000 บาท	(หนึ่งร้อยห้าสิบสี่ล้านสามแสนบาท)
รวม	480,900,000 บาท	(สี่ร้อยแปดสิบล้านเก้าแสนบาท)

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

../ หน้า 2

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

เลขที่อ้างอิง V2974-6

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 27 กรกฎาคม 2566

โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง 2

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 190 - 210 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 – 3,600 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.8 เดือน หรือคิดเป็น 15% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์เท่ากับ 8.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าเท่ากับ 9.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	PI2-L13-A1.5	46,900,000	-
2	PI2-L14/1,L15/1-M2.4	71,200,000	-
3	PI2-L15-M2.7	-	52,200,000
4	PI2-L40, L41-S1.6/1	47,400,000	-
5	PI2-L40/1-L3.2	-	64,100,000
6	PI2-L41/1-S1.6/2	47,600,000	-
7	PI2-L42/1-A1.8/1	57,500,000	-
8	PI2-L42/2, L43/2-A1.8/2	56,000,000	-
9	PI2-L43/1-A1.8/3	-	38,000,000
รวม		**326,600,000**	**154,300,000**

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **480,900,000 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านเก้าแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	326,600,000 บาท	(สามร้อยยี่สิบหกล้านหกแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	154,300,000 บาท	(หนึ่งร้อยห้าสิบสี่ล้านสามแสนบาท)
รวม	480,900,000 บาท	(สี่ร้อยแปดสิบล้านเก้าแสนบาท)

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-7

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง 3

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 มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 11 อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 20 ปี 7 เดือน 12 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2586) จำนวน 2 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ตั้งอยู่ติดถนนสายเนินผาสุก - มาบเอียง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 9-10 ในพื้นที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ สรุปได้ดังนี้

หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	890,300,000 บาท (แปดร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า	88,300,000 บาท (แปดสิบแปดล้านสามแสนบาท)
รวม	**978,600,000 บาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบแปดล้านหกแสนบาท)**

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

../ หน้า 2

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วม.156

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 175 - 185 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 พื้นที่อาคารประมาณ 1,875 – 4,800 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.8 เดือน หรือคิดเป็น 15% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์เท่ากับ 8.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าเท่ากับ 9.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	PI3-G005/1-M2.7	-	56,000,000
2	PI3-G005/2-A1.6	-	32,300,000
3	PI3-G007-M1.8	54,900,000	-
4	PI3-G007/2-M1.9	58,800,000	-
5	PI3-G025/1-A1.6	49,600,000	-
6	PI3-G025_2-A2.2	66,800,000	-
7	PI3-G025/3-A3	84,900,000	-
8	PI3-G032/1-L3.2	98,000,000	-
9	PI3-G032/2-A2.7/3	80,800,000	-
10	PI3-G032/3-A2.7/2	80,900,000	-
11	PI3-G032/4,G_033/1-A2.7/1	80,900,000	-
12	PI3-G033/2-B3.5	103,900,000	-
13	PI3-G033/3-L4.4	130,800,000	-
รวม		**890,300,000**	**88,300,000**

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **978,600,000 บาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบแปดล้านหกแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	890,300,000 บาท	(แปดร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	88,300,000 บาท	(แปดสิบแปดล้านสามแสนบาท)
รวม	978,600,000 บาท	(เก้าร้อยเจ็ดสิบแปดล้านหกแสนบาท)

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-8

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา

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 ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 2 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา ในพื้นที่ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยานั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **116,500,000 บาท (หนึ่งร้อยสิบหกล้านห้าแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 170 - 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา พื้นที่อาคารประมาณ 4,550 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	RJN-I-B2.1/2	63,200,000
2	RJN-J-M1.8/3	53,300,000
รวม		**116,500,000**

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **116,500,000 บาท (หนึ่งร้อยสิบหกล้านห้าแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	RJN-I-B2.1/2	3.31750	2,450	63,200,000	25,796
2	RJN-J-M1.8/3	3.05000	2,100	53,300,000	25,381
รวม		**6.36750**	**4,550**	**116,500,000**	**25,604**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-9

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี

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 ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 5 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ในพื้นที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรีนั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สิน โดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **299,000,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบเก้าล้านบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

7.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 160 - 170 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค บ้านหว้า พื้นที่อาคารประมาณ 2,000 - 3,600 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 165 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	RJP_22_A1.7/1	45,100,000
2	RJP_22_A2.2/1	56,500,000
3	RJP_22_A2.5/1	62,200,000
4	RJP_22_M2.1/1	53,800,000
5	RJP_22_M3.3/1	81,400,000
รวม		**299,000,000**

7.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ภาคผนวก 7

(ต่อ)

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **299,000,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบเก้าล้านบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	RJP_22_A1.7/1	4.07623	2,000	45,100,000	22,550
2	RJP_22_A2.2/1	5.09528	2,500	56,500,000	22,600
3	RJP_22_A2.5/1	5.60481	2,750	62,200,000	22,618
4	RJP_22_M2.1/1	4.89147	2,400	53,800,000	22,417
5	RJP_22_M3.3/1	7.33721	3,600	81,400,000	22,611
รวม		**27.00500**	**13,250**	**299,000,000**	**22,566**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-10

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)

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 มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 29 อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 53 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน์ (ทล. 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 39 ในพื้นที่ตำบลบางสมัคร และ ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ สรุปได้ดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	1,959,100,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยห้าสิบเก้าล้านหนึ่งแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	2,735,500,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยสามสิบห้าล้านห้าแสนบาท)
รวม	**4,694,600,000 บาท (สี่พันหกร้อยเก้าสิบสี่ล้านหกแสนบาท)**

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

../ หน้า 2

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 160 - 170 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) พื้นที่อาคารประมาณ 1,200 - 11,250 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 165 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็น 12.5% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 10 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 - 15,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์เท่ากับ 8.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าเท่ากับ 9.0%

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	BN1-B3.1	-	53,000,000
2	BN1-DG1/1	-	18,700,000
3	BN1-DG1/2	-	18,700,000
4	BN1-DG1/3	-	18,700,000
5	BN1-DG1/4	-	29,500,000
6	BN1-FZ1/1	141,800,000	-
7	BN1-FZ1/2	205,000,000	-
8	BN1-FZ3/1	63,800,000	-
9	BN1-FZ3/2	63,600,000	-
10	BN1-FZ3/3	61,800,000	-
11	BN1-FZ3/4	62,100,000	-
12	BN1-FZ4/1	-	33,500,000
13	BN1-FZ4/2	-	33,500,000
14	BN1-FZ4/3	-	34,300,000
15	BN1-FZ4/4	-	33,200,000
16	BN1-FZ5/1	62,100,000	-
17	BN1-FZ5/2	61,300,000	-
18	BN1-FZ5/3	62,500,000	-
19	BN1-FZ5/4	63,000,000	-
20	BN1-M1.1/1	29,400,000	-
21	BN1-M1.1/2	29,400,000	-
22	BN1-M1.1/3	28,700,000	-
23	BN1-M1.1/4	29,400,000	-
24	BN1-M1.1/5	29,300,000	-
25	BN1-M1.1/6	28,800,000	-
26	BN1-M1.1/7	28,600,000	-
27	BN1-M1.1/8	28,800,000	-
28	BN1-M1.1/9	28,800,000	-
29	BN1-M1.1/10	-	18,100,000
30	BN1-M1.1/11	-	18,200,000

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
31	BN1-M1.1/12	-	18,200,000
32	BN1-M1.1/13	-	18,500,000
33	BN1-M1.1/14	-	18,500,000
34	BN1-M1.1/15	-	18,500,000
35	BN1-M1.1/16	-	18,100,000
36	BN1-M1.1/17	-	18,400,000
37	BN1-M2/1	-	25,300,000
38	BN1-M2/2	-	25,300,000
39	BN1-M2/3	-	20,000,000
40	BN1-M2/4	-	25,200,000
41	BN1-M2/5	-	24,400,000
42	BN1-M2/6	-	24,700,000
43	BN1-W1/1	-	172,900,000
44	BN1-W1/2	-	87,500,000
45	BN1-W1/3	-	129,900,000
46	BN1-W2/1	-	159,800,000
47	BN1-W2/2	-	88,000,000
48	BN1-W2/3	-	137,300,000
49	BN1-W3/1	263,200,000	-
50	BN1-W3/2	134,400,000	-
51	BN1-W4/1	-	88,800,000
52	BN1-W4/2	-	88,800,000
53	BN1-W4/3	-	88,200,000
54	BN1-W4/4	-	91,600,000
55	BN1-W5/1	-	88,000,000
56	BN1-W5/2	-	88,000,000
57	BN1-W5/3	-	88,000,000
58	BN1-W5/4	-	88,000,000
59	BN1-W6/1	56,200,000	-
60	BN1-W6/2	56,200,000	-
61	BN1-W6/3	56,400,000	-
62	BN1-W6/4	56,700,000	-

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
63	BN1-W7/1	56,300,000	-
64	BN1-W7/2	57,700,000	-
65	BN1-W7/3	56,400,000	-
66	BN1-W7/4	56,900,000	-
67	BN1-W8/1	-	30,100,000
68	BN1 W8/2	-	35,800,000
69	BN1-W8/3	-	30,100,000
70	BN1-W8/4	-	30,100,000
71	BN1-W9	-	147,800,000
72	BN1-W10/1	-	37,100,000
73	BN1-W10/2	-	37,500,000
74	BN1-W11/1	-	35,600,000
75	BN1-W11/2	-	35,200,000
76	BN1-W11/3	-	35,200,000
77	BN1-W11/4	-	37,900,000
78	BN1-W12/1	-	40,400,000
79	BN1-W12/2	-	40,500,000
80	BN1-W12/3	-	40,500,000
81	BN1-W12/4	-	40,500,000
82	BN1-W13	-	31,900,000
รวม		**1,959,100,000**	**2,735,500,000**

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **4,694,600,000 บาท (สี่พันหกร้อยเก้าสิบสี่ล้านหกแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	1,959,100,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยห้าสิบเก้าล้านหนึ่งแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	2,735,500,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยสามสิบห้าล้านห้าแสนบาท)
รวม	**4,694,600,000 บาท (สี่พันหกร้อยเก้าสิบสี่ล้านหกแสนบาท)**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-11

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ชลบุรี)

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 ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 7 อาคาร ตั้งกระจายอยู่โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ชลบุรี) ในพื้นที่ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **533,900,000 บาท (ห้าร้อยสามสิบสามล้านเก้าแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี้ บิลท์ จำกัด และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 175 - 185 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี) พื้นที่อาคารประมาณ 2,400 - 5,250 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.2 เดือน หรือคิดเป็น 10% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด (บาท) โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด
1	AM1-G724-W1/1	65,000,000
2	AM1-G724-W1/2	65,000,000
3	AM1-G724-W1/3	66,200,000
4	AM1-G724-W1/4	65,000,000
5	AM1-G724-W2/1	65,100,000

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด (บาท) โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด
6	AM1-G724-W2/2	65,000,000
7	AM1-G724-W3	142,600,000
รวม		**533,900,000**

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุนว่า หากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **533,900,000 บาท (ห้าร้อยสามสิบสามล้านเก้าแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	AM1-G724-W1/1	2.27183	2,400	65,000,000	27,083
2	AM1-G724-W1/2	2.27183	2,400	65,000,000	27,083
3	AM1-G724-W1/3	2.27183	2,400	66,200,000	27,583
4	AM1-G724-W1/4	2.27183	2,400	65,000,000	27,083
5	AM1-G724-W2/1	2.27183	2,400	65,100,000	27,125
6	AM1-G724-W2/2	2.27183	2,400	65,000,000	27,083
7	AM1-G724-W3	6.34075	5,250	142,600,000	27,162
รวม		**19.97175**	**19,650**	**533,900,000**	**27,170**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-12

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)

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 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 19 ปี 9 เดือน 21 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) จำนวน 10 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน์ (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23 ในพื้นที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **1,310,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบล้านบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า

8.1 การใช้ประโยชน์สูงสุด

การสำรวจเพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคาร ในส่วนนี้ เป็นการสำรวจการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่เห็นขณะทำการสำรวจ เพื่อนำมาประกอบการให้ความเห็นถึงการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมในเบื้องต้นของทรัพย์สินที่ประเมินเท่านั้น ซึ่งไม่ได้มีการสำรวจความต้องการในรายละเอียด

การใช้ประโยชน์ที่เหมาะสม หมายถึง การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดภายใต้ข้อกำหนดและข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินต่าง ๆ ที่มีอยู่ของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาถึงลักษณะกายภาพและทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ข้อกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่มี และลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เป็นต้น

จากข้อพิจารณาข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทคลังสินค้าอุตสาหกรรมเช่นในปัจจุบัน

8.2 วิธีการประเมิน และสมมติฐานการประเมิน

การประเมินในครั้งนี้เลือกใช้วิธีการประเมิน 1 วิธี ได้แก่ วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow approach) ในการวิเคราะห์มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

8.3 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 160 - 170 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) พื้นที่อาคารประมาณ 900 - 24,000 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 165 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 0.36 เดือน หรือคิดเป็น 3% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 - 15,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์เท่ากับ 8.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าเท่ากับ 9.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท) โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด
1	BP1-DG1/1	19,200,000
2	BP1-DG1/2	15,700,000
3	BP1-DG1/3	15,700,000
4	BP1-W1/1	278,600,000
5	BP1-W1/2	120,700,000
6	BP1-W1/3	171,800,000
7	BP1-W2	46,300,000
8	BP1-W3	186,500,000
9	BP1-W4	428,600,000
10	BP1-W5	26,900,000
รวม		**1,310,000,000**

8.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **1,310,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบล้านบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	BP1-DG1/1	1.57500	1,100	19,200,000	17,455
2	BP1-DG1/2	1.28850	900	15,700,000	17,444
3	BP1-DG1/3	1.28850	900	15,700,000	17,444
4	BP1-W1/1	23.24575	16,236	278,600,000	17,159
5	BP1-W1/2	11.47675	8,016	120,700,000	15,057
6	BP1-W1/3	14.71825	10,280	171,800,000	16,712
7	BP1-W2	3.89425	2,720	46,300,000	17,022
8	BP1-W3	15.46275	10,800	186,500,000	17,269
9	BP1-W4	25.81900	24,043	428,600,000	17,826
10	BP1-W5	3.04675	1,482	26,900,000	18,151
รวม		**101.81550**	**76,477**	**1,310,000,000**	**17,129**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-13

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)

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 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 22 ปี 7 เดือน 20 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588) จำนวน 13 อาคาร และ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 25 ปี 4 เดือน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 ถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2591) จำนวน 15 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ตั้งอยู่ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำ ในพื้นที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **1,950,300,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยห้าสิบล้านสามแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วม.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

ภาคผนวก 8

การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า

8.1 การใช้ประโยชน์สูงสุด

การสำรวจเพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคาร ในส่วนนี้ เป็นการสำรวจการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่เห็นขณะทำการสำรวจ เพื่อนำมาประกอบการให้ความเห็นถึงการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมในเบื้องต้นของทรัพย์สินที่ประเมินเท่านั้น ซึ่งไม่ได้มีการสำรวจความต้องการในรายละเอียด

การใช้ประโยชน์ที่เหมาะสม หมายถึง การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดภายใต้ข้อกำหนดและข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินต่าง ๆ ที่มีอยู่ของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาถึงลักษณะกายภาพและทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ข้อกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่มี และลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เป็นต้น

จากข้อพิจารณาข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทคลังสินค้าเช่นในปัจจุบัน

8.2 วิธีการประเมิน และสมมติฐานการประเมิน

การประเมินในครั้งนี้เลือกใช้วิธีการประเมิน 1 วิธี ได้แก่ วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow approach) ในการวิเคราะห์มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

8.3 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 150 - 170 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) พื้นที่อาคารประมาณ 2,400 - 8,700 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 160 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 0.36 เดือน หรือคิดเป็น 3% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 - 13,500 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์เท่ากับ 8.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าเท่ากับ 9.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	BP3-W1	71,300,000
2	BP3-W2	54,600,000
3	BP3-W3	46,000,000
4	BP3-W4/1	155,700,000
5	BP3-W4/2	104,700,000
6	BP3-W4/3	104,700,000
7	BP3-W4/4	88,600,000
8	BP3-W4/5	43,900,000
9	BP3-W4/6	43,900,000
10	BP3-W4/7	43,900,000
11	BP3-W5/1	104,600,000
12	BP3-W5/2	104,600,000
13	BP3-W5/3	88,500,000
14	BP3-W5/4	43,800,000
15	BP3-W5/5	43,800,000
16	BP3-W5/6	43,800,000
17	BP3-W6	45,000,000
18	BP3-W7	161,900,000
19	BP3-W8/1	45,900,000
20	BP3-W8/2	46,300,000
21	BP3-W8/3	46,200,000
22	BP3-W8/4	46,000,000
23	BP3-W9/1	46,400,000
24	BP3-W9/2	90,700,000
25	BP3-W10/1	51,200,000
26	BP3-W10/2	73,500,000
27	BP3-W11/1	73,000,000
28	BP3-W11/2	37,800,000
รวม		**1,950,300,000**

8.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **1,950,300,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยห้าสิบล้านสามแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าสิทธิการเช่า	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	BP3-W1	4.18050	3,816	71,300,000	18,684
2	BP3-W2	3.19450	2,916	54,600,000	18,724
3	BP3-W3	2.70150	2,466	46,000,000	18,654
4	BP3-W4/1	9.53100	8,700	155,700,000	17,897
5	BP3-W4/2	6.40875	5,850	104,700,000	17,897
6	BP3-W4/3	6.40875	5,850	104,700,000	17,897
7	BP3-W4/4	5.42275	4,950	88,600,000	17,899
8	BP3-W4/5	2.68400	2,450	43,900,000	17,918
9	BP3-W4/6	2.68400	2,450	43,900,000	17,918
10	BP3-W4/7	2.68400	2,450	43,900,000	17,918
11	BP3-W5/1	6.40875	5,850	104,600,000	17,880
12	BP3-W5/2	6.40875	5,850	104,600,000	17,880
13	BP3-W5/3	5.42275	4,950	88,500,000	17,879
14	BP3-W5/4	2.68400	2,450	43,800,000	17,878
15	BP3-W5/5	2.68400	2,450	43,800,000	17,878
16	BP3-W5/6	2.68400	2,450	43,800,000	17,878
17	BP3-W6	2.62925	2,400	45,000,000	18,750
18	BP3-W7	9.46525	8,640	161,900,000	18,738
19	BP3-W8/1	2.70150	2,466	45,900,000	18,613
20	BP3-W8/2	2.70150	2,466	46,300,000	18,775
21	BP3-W8/3	2.70150	2,466	46,200,000	18,735
22	BP3-W8/4	2.70150	2,466	46,000,000	18,654
23	BP3-W9/1	2.70150	2,466	46,400,000	18,816
24	BP3-W9/2	5.28475	4,824	90,700,000	18,802
25	BP3-W10/1	2.99725	2,736	51,200,000	18,713
26	BP3-W10/2	4.29875	3,924	73,500,000	18,731
27	BP3-W11/1	4.29875	3,924	73,000,000	18,603
28	BP3-W11/2	2.20850	2,016	37,800,000	18,750
รวม		**116.88200**	**106,692**	**1,950,300,000**	**18,280**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-14

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)

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 ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 3 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) ตั้งอยู่ติดถนนสายเนินผาสุก – มาบเอียง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 12 ในพื้นที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **167,800,000 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านแปดแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วม.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 130 - 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) พื้นที่อาคารประมาณ 2,600 - 3,900 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 145 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	E2A-W4/1	71,300,000
2	E2A-W4/2	48,900,000
3	E2A-W4/3	47,600,000
รวม		**167,800,000**

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **167,800,000 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านแปดแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	E2A W4/1	5.42	3,900	71,300,000	18,282
2	E2A-W4/2	3.61	2,600	48,900,000	18,808
3	E2A-W4/3	3.61	2,600	47,600,000	18,308
รวม		**12.64**	**9,100**	**167,800,000**	**18,440**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-15

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)

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 ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 8 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3) ตั้งอยู่ติดถนนสายสัตหีบ – ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 53-54 ในพื้นที่ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **291,100,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 135 - 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3) พื้นที่อาคารประมาณ 1,500 - 2,850 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 140 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	ES3_Mini/1	54,400,000
2	ES3_Mini/2	28,600,000
3	ES3_Mini/3	28,600,000
4	ES3_Mini/4	28,600,000
5	ES3_W1/1	36,800,000
6	ES3_W1/2	38,000,000

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
7	ES3_W1/3	38,000,000
8	ES3_W1/4	38,100,000
รวม		**291,100,000**

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **291,100,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	ES3_Mini/1	2.50800	2,850	54,400,000	19,088
2	ES3_Mini/2	2.50800	1,500	28,600,000	19,067
3	ES3_Mini/3	2.50800	1,500	28,600,000	19,067
4	ES3_Mini/4	2.50800	1,500	28,600,000	19,067
5	ES3_W1/1	2.69545	2,000	36,800,000	18,400
6	ES3_W1/2	2.69545	2,000	38,000,000	19,000
7	ES3_W1/3	2.69545	2,000	38,000,000	19,000
8	ES3_W1/4	2.69545	2,000	38,100,000	19,050
รวม		**20.81398**	**15,350**	**291,100,000**	**18,964**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

JLL SEE A BRIGHTER WAY

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V2974-16

วันที่ 27 กรกฎาคม 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)

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 ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 8 อาคาร ตั้งกระจายอยู่โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) ถนนสายบ้านเก่า – พานทอง (ทล.3466) บริเวณหลักกิโลเมตร ที่ 10 ในพื้นที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์** ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **612,000,000 บาท (หกร้อยสิบสองล้านบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

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
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
10/F, The PARQ
88 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei
Bangkok 10110

T +66 2 624 6400
F +66 2 679 6519
W jll.co.th

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี้ บิลท์ จำกัด และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 135 - 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) พื้นที่อาคารประมาณ 2,000 - 7,800 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 145 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียด*สรุปสัญญาเช่า*ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.8 เดือน หรือคิดเป็น 15% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.0745% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 13,500 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปีที่ 1 และ 1.2% ในปีที่ 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%

จากการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด (บาท) โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด
1	PT1-W2/1	51,600,000
2	PT1-W2/2	41,800,000
3	PT1-W2/3	40,700,000
4	PT1-W2/4	40,700,000
5	PT1-W2/5	40,700,000
6	PT1-W4/1	119,000,000
7	PT1-W4/2	118,900,000
8	PT1-W4/3	158,600,000
รวม		**612,000,000**

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

(1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด

(2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุนว่า หากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้

ต้นทุนเท่าไหร่ อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **612,000,000 บาท (หกร้อยสิบสองล้านบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	PT1-W2/1	3.31807	2,600	51,600,000	19,846
2	PT1-W2/2	2.55236	2,000	41,800,000	20,900
3	PT1-W2/3	2.55236	2,000	40,700,000	20,350
4	PT1-W2/4	2.55236	2,000	40,700,000	20,350
5	PT1-W2/5	2.55236	2,000	40,700,000	20,350
6	PT1-W4/1	6.96600	5,850	119,000,000	20,342
7	PT1-W4/2	6.96600	5,850	118,900,000	20,325
8	PT1-W4/3	9.28800	7,800	158,600,000	20,333
รวม		**36.74750**	**30,100**	**612,000,000**	**20,332**

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

Nexus Property Consultants Co., Ltd.
บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.
25 South Sathorn Road, Thungmahamek
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel : (662) 286 8899
Fax . (662) 286 2863
Website: www.nexus.co.th

31 กรกฎาคม 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน **"นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี"**

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 94 โรง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง** ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลตอนหัวพ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมิน**เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ** โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของ**ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 94 โรง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 246,975 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 380 ไร่ 1 งาน 23.5 ตารางวา** (152,123.5 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 มีมูลค่ารวม

7,201,600,000 บาท

(เจ็ดพันสองร้อยหนึ่งล้านหกแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 พฤษภาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	195	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	**ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)**	
ปีที่ 1	195	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	201	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	207	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	213	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	219	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	226	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	233	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	240	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	247	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	254	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	262	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-11 ประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 12.5% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารและจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	900 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.0745% ของทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9%	
อัตราผลตอบแทน	6%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ 4% ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 94 โรง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 7,201,600,000 **บาท (เจ็ดพันสองร้อยหนึ่งล้านหกแสนบาทถ้วน)** *(ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)*

Nexus Property Consultants Co., Ltd.
บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.
25 South Sathorn Road, Thungmahamek
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel : (662) 286 8899
Fax : (662) 286 2863
Website: www.nexus.co.th

31 กรกฎาคม 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน **"นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี"**

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 7 เดือน 11 วัน และ 22 ปี 7 เดือน 16 วัน ของที่ดินและอาคารของทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย **อาคารโรงงาน จำนวน 8 โรง** ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี และตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมิน**เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ** โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 7 เดือน 11 วัน และ 22 ปี 7 เดือน 16 วัน ของที่ดินและอาคาร ซึ่งประกอบด้วย**อาคารโรงงาน จำนวน 8 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 24,250 ตารางเมตร เนื้อที่ดินรวมสุทธิเท่ากับ 39 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา** (15,931 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลตอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี และตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 มีมูลค่ารวม

490,100,000 บาท
(สี่ร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.1 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานสำหรับสิทธิการเช่าคงเหลือ 20 ปี 7 เดือน 11 วัน

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 พฤษภาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	195	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1 - ปีที่ 3	195-207	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4 - ปีที่ 6	213-226	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7 - ปีที่ 9	233-247	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10 - ปีที่ 12	254-270	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 13 - ปีที่ 15	278-295	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 16 - ปีที่ 18	304-322	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 19 - ปีที่ 20.63	332-352	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1 - 11 ประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 12.5% ต่อปี	

สมมติฐานสำหรับสิทธิการเช่าคงเหลือ 22 ปี 7 เดือน 16 วัน

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 พฤษภาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	195	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	**ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)**	
ปีที่ 1 - ปีที่ 3	195-207	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4 - ปีที่ 6	213-226	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7 - ปีที่ 9	233-247	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10 - ปีที่ 12	254-270	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 13 - ปีที่ 15	278-295	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 16 - ปีที่ 18	304-322	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 19 - ปีที่ 21	332-352	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 22 - ปีที่ 22.64	363-374	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1 - 11 ประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 12.5% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	900 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.0745% ของทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9.5%	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 8 โรง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 490,100,000 บาท **(สี่ร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)** *(รายละเอียดตามตารางแนบท้าย)*

Nexus Property Consultants Co., Ltd.
บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.
25 South Sathorn Road, Thungmahamek
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel : (662) 286 8899
Fax : (662) 286 2863
Website: www.nexus.co.th

31 กรกฎาคม 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน "**นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง**"

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 36 โรง** ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้นให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมิน**เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ** โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) **ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 36 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 81,750 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 132 ไร่ 2 งาน 50.6 ตารางวา (53,050.6 ตารางวา)** ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายฉะเชิงเทรา – สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 มีมูลค่ารวม

2,267,700,000 **บาท**

(สองพันสองร้อยหกสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 พฤษภาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	185	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	**ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)**	
ปีที่ 1	185	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	191	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	196	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	202	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	208	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	214	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	221	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	228	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	234	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	241	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	249	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1 - 11 ประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 12.5% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริการอสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	990 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.0745% ของทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีโรงเรือน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9%	
อัตราผลตอบแทน	6%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ 4% ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 36 โรง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ **2,267,700,000 บาท (สองพันสองร้อยหกสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)** *(ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)*

Nexus Property Consultants Co., Ltd.
บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.
25 South Sathorn Road, Thungmahamek
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel : (662) 286 8899
Fax : (662) 286 2863
Website: www.nexus.co.th

31 กรกฎาคม 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน "**นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง**"

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 10 เดือน 27 วัน ของที่ดิน และอาคารของทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง** ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมิน**เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ** โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 10 เดือน 27 วัน ของที่ดิน และอาคารของ**อาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 18,650 ตารางเมตร เนื้อที่ดินรวมสุทธิเท่ากับ 22 ไร่ 3 งาน 12.2 ตารางวา (9,112.2 ตารางวา)** ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 มีมูลค่ารวม

379,200,000 บาท

(สามร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านบาทสองแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.1 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 พฤษภาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	185	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	**ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)**	
ปีที่ 1 – ปีที่ 3	185-196	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4 – ปีที่ 6	202-214	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7 – ปีที่ 9	221-234	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10 – ปีที่ 12	241-256	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 13 – ปีที่ 15	264-280	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 16 – ปีที่ 18	288-306	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 19 – ปีที่ 21	315-334	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 22 – ปีที่ 23.51	344-365	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1 - 11 ประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 12.5% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริการอสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	990 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.0745% ของทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีโรงเรือน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9.5%	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ **379,200,000 บาท (สามร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านสองแสนบาทถ้วน)** *(รายละเอียดตามตารางแนบท้าย)*