

FTREIT Annual Asset Revaluation 3/FY2023

As of 1 August 2023



**สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีรหัสสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ประจำปี 2566**

ผู้ประเมินทรัพย์สิน: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“JLL”)
บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“NEXUS”)

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: 1 สิงหาคม 2566

กลุ่มโรงงานให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)	ผู้ประเมิน
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	6	18,300	479,300,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	15	32,300	628,700,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	37	99,928	2,363,200,000	JLL
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร	21	52,000	1,185,700,000	JLL
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา	56	131,832	3,024,600,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1	1,300	37,200,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	1	6,000	156,100,000	NEXUS
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร	1	1,875	45,100,000	NEXUS
กลุ่มโรงงานให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)	ผู้ประเมิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	7	35,430	625,200,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	12	28,968	531,200,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	4	15,800	288,800,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	21	69,404	1,412,300,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)	24	80,012	1,743,600,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)	8	14,832	300,000,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	9	20,700	361,600,000	JLL

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา)	3	18,324	346,000,000	NEXUS
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	26	81,700	1,610,100,000	NEXUS
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	22	99,768	1,673,400,000	NEXUS
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	15	89,616	2,063,200,000	NEXUS
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	8	19,600	380,000,000	NEXUS
โครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)	1	18,354	664,000,000	NEXUS

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-01

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 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 6 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ตั้งอยู่ติดถนนสายลัดทีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ในพื้นที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **479,300,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านสามแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ 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

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่สามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 165 - 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 พื้นที่อาคารประมาณ 1,800 - 4,800 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประเมินขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.8 เดือน หรือคิดเป็น 15% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 1,150 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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 ในกรณีที่ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประเมินขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	BOW-D_1-M1.5/2	47,300,000
2	BOW-D_2-M1.5/1	47,300,000
3	BOW-D_6-L3.2	92,100,000
4	BOW-B_6-L4.4	129,100,000
5	BOW-D_7-L2.4	72,600,000
6	BOW-D_8-C3	90,900,000
รวม		479,300,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนี้ ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **479,300,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านสามแสนบาท) มีรายละเอียดดังนี้**

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	BOW-D_1-M1.5/2	3.7625	1,800	47,300,000	26,278
2	BOW-D_2-M1.5/1	3.4600	1,800	47,300,000	26,278
3	BOW-D_6-L3.2	8.0825	3,600	92,100,000	25,583
4	BOW-B_6-L4.4	8.3025	4,800	129,100,000	26,896
5	BOW-D_7-L2.4	7.5750	2,800	72,600,000	25,929
6	BOW-D_8-C3	7.6275	3,500	90,900,000	25,971
รวม		38.8100	18,300	479,300,000	26,191

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-02

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

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 15 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ในพื้นที่ตำบลบ้านเลน ตำบลบางกระสั้น ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยานั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **628,700,000 บาท (หกร้อยยี่สิบแปด ล้านเจ็ดแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ 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

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่สามารถหาได้จาก การให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ทรัพย์สิน

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

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 150 - 165 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน พื้นที่อาคารประมาณ 1,125 - 3,750 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 160 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 3.6 เดือน หรือคิดเป็น 30% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 1,400 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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
- คำนายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในกรณีที่ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 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%

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	BPI-2/3_1-C3	71,300,000
2	BPI-2/3_2-C3.25	70,500,000
3	BPI-2/6_1,2/13_4-A1.5/1	32,800,000
4	BPI-2/6_2-A1/1	23,500,000
5	BPI-2/6_3-B2.45	52,600,000
6	BPI-2/13_1-A1.5/4	35,300,000
7	BPI-2/13_2-A1.5/3	35,200,000
8	BPI-2/13_3-A1.5/2	33,100,000
9	BPI-2/31-A2/1	42,200,000
10	BPI-2/31_1-A2/2	42,200,000
11	BPI-2/32-A1.75	37,500,000
12	BPI-2/33-C3	68,100,000
13	BPI-29/2-A1/1(CC)	22,600,000
14	BPI-29/3-A1.5/1 (AA)	30,000,000
15	BPI-29/4-A1.5/2(BB)	31,800,000
รวม		628,700,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **628,700,000 บาท (หกร้อยยี่สิบแปดล้านเจ็ดแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	BPI 2/3 1 C3	3.74250	3,500	71,300,000	20,371
2	BPI-2/3 2-C3.25	4.88450	3,750	70,500,000	18,800
3	BPI-2/6 1,2/13 4-A1.5/1	2.59625	1,750	32,800,000	18,743
4	BPI-2/6 2-A1/1	2.03180	1,125	23,500,000	20,889
5	BPI-2/6 3-B2.45	3.95070	2,800	52,600,000	18,786
6	BPI-2/13 1-A1.5/4	2.70900	1,750	35,300,000	20,171
7	BPI-2/13 2-A1.5/3	2.59600	1,750	35,200,000	20,114
8	BPI-2/13 3-A1.5/2	2.70900	1,750	33,100,000	18,914
9	BPI-2/31-A2/1	3.70675	2,250	42,200,000	18,756
10	BPI-2/31 1-A2/2	3.41050	2,250	42,200,000	18,756
11	BPI-2/32-A1.75	3.11050	2,000	37,500,000	18,750
12	BPI-2/33-C3	4.38025	3,500	68,100,000	19,457
13	BPI-29/2-A1/1(CC)	1.60750	1,125	22,600,000	20,089
14	BPI-29/3-A1.5/1 (AA)	2.24750	1,500	30,000,000	20,000
15	BPI-29/4-A1.5/2(BB)	2.65500	1,500	31,800,000	21,200
รวม		46.33775	32,300	628,700,000	19,464

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-03

วันที่ 29 กันยายน 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 มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 33 อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 20 ปี 4 เดือน 11 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586) จำนวน 4 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค บ้านหว้า ในพื้นที่ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ สรุปได้ดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	2,168,500,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยหกสิบแปดล้านห้าแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	194,700,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนบาท)
รวม	2,363,200,000 บาท (สองพันสามร้อยหกสิบสามล้านสองแสนบาท)

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

.. / หน้า 2

เลขที่อ้างอิง V3017-03

หน้า 2

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

29 กันยายน 2566

โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค บ้านหว้า

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง
ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สัมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่สามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดการถือครอง 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 ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค บ้านหว้า พื้นที่อาคารประมาณ 1,500 - 13,000 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 170 - 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อกำหนดค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.8 เดือน หรือคิดเป็น 15% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 900 - 1,100 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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 ในกรณีที่ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 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% สำหรับมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 9.0% สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่า

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบัน ของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่า ปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	HIT-E_5/D-A1.75	55,600,000	-
2	HIT-E_5/11-A2.1/2	59,800,000	-
3	HIT-E_5/12-A2.1/3	60,000,000	-
4	HIT-E_5/13-A2.1/4	61,000,000	-
5	HIT-G_1/4_1-B2.9	86,100,000	-
6	HIT-G_1/4_2-M1.6/2	48,300,000	-
7	HIT-G_1/4_3-M1.6	50,000,000	-
8	HIT-G_1/4_4-A1.3	41,600,000	-
9	HIT-G_1/4_5-A1.5/3	44,800,000	-
10	HIT-G_1/4_9-A1.5/2	44,900,000	-
11	HIT-G_1/4_10-A1.6	47,200,000	-
12	HIT-G_1/4_11-M1.9/1	55,800,000	-
13	HIT-G_2/5_1-B1.75	52,000,000	-
14	HIT-G_2/5_2-L2.8	-	53,400,000
15	HIT-G_2/6_1-B1.7	52,100,000	-
16	HIT-G_2/6_2-C3	86,800,000	-
17	HIT-G_2/6_3-A1.6/1	46,900,000	-
18	HIT-G_2/6_4-A1.6/2	46,700,000	-
19	HIT-G_2/6_5-A1.6/3	46,700,000	-
20	HIT-G_5/6,G_5/7-EF1	263,400,000	-
21	HIT-G_7/1-A2.1	58,900,000	-

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบัน ของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่า ปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
22	HIT-G_7/2-A2/3	56,100,000	
23	HIT-G_7/3-A2/2	56,800,000	-
24	HIT-G_7/4-A2/1	56,900,000	-
25	HIT-G_7/5-L2.8/1	79,900,000	-
26	HIT-G_7/6-L2.8/2	82,200,000	-
27	HIT-G_7/7-A2.6/1	72,700,000	-
28	HIT-G_7/8-A2.6/2	72,800,000	-
29	HIT-G_14/3-A2.5/2	-	45,000,000
30	HIT-G_14/4-A2.5/1	-	45,000,000
31	HIT-G_14/7-L2.6/1	-	51,300,000
32	HIT-F_7/11_1-A1.2	39,500,000	
33	HIT-F_7/11-2,F_7/12-C2.2	72,500,000	
34	HIT-F_7/13-M2.2	67,100,000	
35	HIT-F_7/14_1-A2.3/2	68,800,000	
36	HIT-F_7/14_2-A2.3/1	69,000,000	
37	HIT-F7/15_1-A2.2/2	65,600,000	
รวม		2,168,500,000	194,700,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **2,363,200,000 บาท (สองพันสามร้อยหกสิบสามล้านสองแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	2,168,500,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยหกสิบแปดล้านห้าแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	194,700,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบสี่ล้านเจ็ดแสนบาท)
รวม	2,363,200,000 บาท (สองพันสามร้อยหกสิบสามล้านสองแสนบาท)

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-04

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แลนด์เจนเนอรัล (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 19 อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 20 ปี 4 เดือน 11 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586) จำนวน 2 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานีนั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่สรุปได้ดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	1,108,700,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดล้านเจ็ดแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	77,000,000 บาท (เจ็ดสิบล้านบาท)
รวม	1,185,700,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาท)

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

.. / หน้า 2

เลขที่อ้างอิง V3017-04

หน้า 2

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

29 กันยายน 2566

โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง
ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สัมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

8.4 การประเมินมูลค่าจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 160 - 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร พื้นที่อาคารประมาณ 1,700 - 4,500 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 170 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 1,200 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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
- คำนายหน้าในการหาผู้เช่า โดยคำนายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในกรณีที่ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 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% สำหรับมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 9.0% สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่า

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบัน ของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่า ปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	NVA-F4-L2.2	63,000,000	-
2	NVA-F13-M2.5/1	65,800,000	-
3	NVA F14 M2.5/2	67,800,000	-
4	NVA-F16-A2.1	56,500,000	-
5	NVA-F2-M1.9/2	57,000,000	-
6	NVA-F1-M1.9/1	51,900,000	-
7	NVA-F5-M2.2/1	60,400,000	-
8	NVA-I-A2.1/1	-	36,900,000
9	NVA-I-A2.1/2	56,000,000	-
10	NVA-I-B2.2/2	-	40,100,000
11	NVA-F7-A1.8	50,500,000	-
12	NVA-F17-C4	105,300,000	-
13	NVA-F22-L2.6	70,200,000	-
14	NVA-F23-M1.8	48,600,000	-

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบัน ของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่า ปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
15	NVA-F24_1-S1.5	40,200,000	-
16	NVA-F24_2_A1.8	50,300,000	-
17	NVA-F18-M1.9/1	52,100,000	-
18	NVA-F19-M1.9/2	52,100,000	-
19	NVA-F20-M1.9/3	52,700,000	-
20	NVA-F3-A1.5	40,600,000	-
21	NVA-F15-M2.5/3	67,700,000	-
รวม		1,108,700,000	77,000,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความเหมาะสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **1,185,700,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	1,108,700,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	77,000,000 บาท (เจ็ดสิบล้านบาท)
รวม	1,185,700,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาท)

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ตล/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-05

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา

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 52 อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 20 ปี 4 เดือน 11 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586) จำนวน 4 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา ในพื้นที่ตำบลอุทัย อำเภอกุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยานั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ สรุปได้ดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	2,856,200,000 บาท (สองพันแปดร้อยห้าสิบล้านสองแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	168,400,000 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบล้านสี่แสนบาท)
รวม	3,024,600,000 บาท (สามพันยี่สิบล้านหกแสนบาท)

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพทั้งกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

.. / หน้า 2

เลขที่อ้างอิง V3017-05

หน้า 2

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

29 กันยายน 2566

โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง
ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sinichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

8.4 การประเมินมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เพอร์เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 170 - 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา พื้นที่อาคารประมาณ 1,400 - 6,600 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 170 - 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 1,200 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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
- คำนายหน้าในการทำผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในกรณีที่ถือว่ามิใช่ผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

- 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% สำหรับมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 9.0% สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่า

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบัน ของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่า ปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	RJN-4_1-B1.7/1	50,100,000	-
2	RJN-4_2-B1.7/2	50,100,000	-
3	RJN-5_2-A1.6	45,600,000	-
4	RJN-5_2-S1.2/1	33,300,000	-
5	RJN-5_2-S1.2/2	33,100,000	-
6	RJN-5_T2-A1.6	45,200,000	-
7	RJN-5_T3-M1.9	52,200,000	-
8	RJN-13_1-L2.8	74,500,000	-
9	RJN-13_2-L2.6	69,600,000	-
10	RJN-13_3-L3	78,900,000	-
11	RJN-16_1-A1.3/1	39,100,000	-
12	RJN-16_2-A1.3/2	39,100,000	-
13	RJN-16_3,16_4-W4.1, W4.1X	156,600,000	-
14	RJN-16_5-S1.4/1	38,400,000	-
15	RJN-16_6-S1.4/2	37,000,000	-
16	RJN-16_7-A1.7/1	47,100,000	-
17	RJN-20_1-B3.1	-	53,700,000
18	RJN-20_2-M2.7/3	-	48,100,000
19	RJN-20_3-A2.2/2	59,200,000	-
20	RJN-20_4-A2.2/1	59,200,000	-
21	RJN-20_5-C4.5	119,400,000	-
22	RJN-20-6_M2.7/2	75,800,000	-
23	RJN-20-7_M2.7/1	75,800,000	-
24	RJN-24_3-B1.2	33,900,000	-
25	RJN-24_4-B1	29,100,000	-

ภาคผนวก 8

(๗๖)

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบัน ของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่า ปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
26	RJN-24_5-B1.9	54,200,000	-
27	RJN-24_6-C2.7	77,500,000	-
28	RJN-24_7-M3.1	82,300,000	-
29	RJN-28_1-A1.3/1	38,800,000	-
30	RJN-37_1-M2.1/1	55,600,000	-
31	RJN-37_6-M1.8/1	50,300,000	-
32	RJN-37_7-M2.1/3	55,600,000	-
33	RJN-37_9-L2.8/2	-	48,500,000
34	RJN-42.1-S1/1	-	18,100,000
35	RJN-42.2-S1/2	28,700,000	-
36	RJN-42.3-S1.1	31,200,000	-
37	RJN-42.4-A1.5	40,500,000	-
38	RJN-54.3-A1.7	46,200,000	-
39	RJN-54.4-A1.3/1	39,000,000	-
40	RJN-54.5-A1.3/2	35,500,000	-
41	RJN-304,309-A1 8/1	49,200,000	-
42	RJN-304,309-A1 8/2	51,800,000	-
43	RJN-304,309-S1.5	41,400,000	-
44	RJN-C-B2.6/1	71,800,000	-
45	RJN-D-B2.6/2	74,100,000	-
46	RJN-E-M2.2/3	60,400,000	-
47	RJN-F-M1.8/1	48,700,000	-
48	RJN-H-B2.1/1	58,800,000	-
49	RJN-FZ_C3-S1	29,800,000	-
50	RJN-FZ_D3-A1.5/2	43,500,000	-
51	RJN-FZ_G1,G2,G3-BMM9.1	198,600,000	-
52			
53			
54	RJN-FZ_H1,FZ_H2-M1.9/1	46,300,000	-
55	RJN-FZ_H2-A1.6	49,000,000	-
56	RJN-FZ_H3-M1.8	55,100,000	-
รวม		2,856,200,000	168,400,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้เป็นการศึกษามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **3,024,600,000 บาท (สามพันยี่สิบสี่ล้านหกแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	2,856,200,000 บาท	(สองพันแปดร้อยห้าสิบล้านสองแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	168,400,000 บาท	(หนึ่งร้อยหกสิบล้านสี่แสนบาท)
รวม	3,024,600,000 บาท	(สามพันยี่สิบสี่ล้านหกแสนบาท)

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-06

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

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 ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ถนนนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง E3/8 บริเวณเขตอุตสาหกรรมทั่วไป ห่างจากถนนคลองกรุง ประมาณ 4.5 กิโลเมตร ในพื้นที่แขวงคลองสี่ตะวันออก เขตแดนแสบ กรุงเทพมหานคร นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรณีสิทธิ**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **37,200,000 บาท (สามสิบเจ็ดล้านสองแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อการประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

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

7.4 การประเมินมูลค่าจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

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 ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง พื้นที่อาคารประมาณ 1,300 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 185 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.2 เดือน หรือคิดเป็น 10% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 1,200 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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 ในกรณีที่ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 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	LAD-E3053-S1.1	37,200,000
รวม		37,200,000

7.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาระเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนั้น เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **37,200,000 บาท (สามสิบล้านเจ็ดแสนสองแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	LAD-E3053-S1.1	2.0	1,300	37,200,000	28,615
รวม		2.0	1,300	37,200,000	28,615

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-07

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 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 7 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ) ตั้งอยู่ติดถนนนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง ในพื้นที่ตำบลปอวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรณีสิทธิ**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **625,200,000 บาท (หกร้อยยี่สิบห้าล้านสองแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ 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

8.4 การประเมินมูลค่าจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาวะผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 130 - 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ) พื้นที่อาคารประมาณ 1,760 - 12,500 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 140 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 3 เดือน หรือคิดเป็น 25% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 10 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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
- คำนายหน้าในการหาผู้เช่า โดยคำนายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 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	E1A-W1	47,400,000
2	E1A-W2/1	31,000,000
3	E1A-W2/2	31,200,000
4	E1A-W3	143,300,000
5	E1A-W4	60,500,000

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบัน ของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
6	E1A-W5	92,400,000
7	E1A-W6	219,400,000
รวม		625,200,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **625,200,000 บาท (หกร้อยยี่สิบห้าล้านสองแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	E1A-W1	3.38625	2,706	47,400,000	17,517
2	E1A-W2/1	2.20350	1,761	31,000,000	17,604
3	E1A-W2/2	2.20350	1,761	31,200,000	17,717
4	E1A-W3	9.35000	8,414	143,300,000	17,031
5	E1A-W4	4.51500	3,300	60,500,000	18,333
6	E1A-W5	5.39775	5,010	92,400,000	18,443
7	E1A-W6	14.59600	12,478	219,400,000	17,563
รวม		41.65200	35,430	625,200,000	17,646

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-08

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)

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 12 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี) ตั้งอยู่ติดถนนสายบ้านสะพานสี่ - บ้านปลวกแดง ในพื้นที่ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **531,200,000 บาท (ห้าร้อยสามสิบเอ็ดล้านสองแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ 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

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถทำได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 130 - 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 ปี) พื้นที่อาคารประมาณ 2,000 - 4,000 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 140 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5.31 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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 ในที่นี้ให้ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 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 มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	E1B-W1/1	50,200,000
2	E1B-W1/2	37,000,000
3	E1B-W1/3	37,000,000
4	E1B-W1/4	37,100,000
5	E1B-W1/5	37,000,000
6	E1B-W1/6	37,000,000
7	E1B-W1/7	37,000,000
8	E1B-W1/8	50,200,000
9	E1B-W2/1	74,200,000
10	E1B-W2/2	44,900,000
11	E1B-W2/3	44,900,000
12	E1B-W2/4	44,700,000
รวม		531,200,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนั้น เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือ

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **531,200,000 บาท (ห้าร้อยสามสิบเอ็ดล้านสองแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	E1B-W1/1	3.64119	2,736	50,200,000	18,348
2	E1B-W1/2	2.68298	2,016	37,000,000	18,353
3	E1B-W1/3	2.68298	2,016	37,000,000	18,353
4	E1B-W1/4	2.68298	2,016	37,100,000	18,403
5	E1B-W1/5	2.68298	2,016	37,000,000	18,353
6	E1B-W1/6	2.68298	2,016	37,000,000	18,353
7	E1B-W1/7	2.68298	2,016	37,000,000	18,353
8	E1B-W1/8	3.64119	2,736	50,200,000	18,348
9	E1B-W2/1	4.58689	4,050	74,200,000	18,321
10	E1B-W2/2	2.77479	2,450	44,900,000	18,327
11	E1B-W2/3	2.77479	2,450	44,900,000	18,327
12	E1B-W2/4	2.77479	2,450	44,700,000	18,245
รวม		36.29150	28,968	531,200,000	18,337

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-09

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แลนด์เอนเนอร์ยี (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 4 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) ตั้งอยู่ติดถนนสายเนินผาสุก - ฅามเอียง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 12 ในพื้นที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **288,800,000 บาท (สองร้อยแปดสิบแปดล้านแปดแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อกำหนดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ 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

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถทำได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 130 - 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 เอ) พื้นที่อาคารประมาณ 2,450 - 5,700 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 140 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดรูปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5.31 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน เพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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 ในกรณีที่ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 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 มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	E2A-W2/1	45,300,000
2	E2A-W2/2	62,900,000
3	E2A-W5/1	76,500,000
4	E2A-W5/2	104,100,000
รวม		288,800,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความเหมาะสมผลของการประเมินมูลค่า

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **288,800,000 บาท (สองร้อยแปดสิบล้านแปดแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	E2A-W2/1	2.66946	2,450	45,300,000	18,490
2	E2A-W2/2	3.75904	3,450	62,900,000	18,232
3	E2A-W5/1	4.11197	4,200	76,500,000	18,214
4	E2A-W5/2	5.58053	5,700	104,100,000	18,263
รวม		16.12100	15,800	288,800,000	18,278

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-10

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 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 21 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) ตั้งอยู่ติดถนนสายทางต่างระดับหนองขาม - ท่าเรือแหลมฉบัง (ทล.3608) ในพื้นที่ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **1,412,300,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสิบสองล้านสามแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

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 ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถทำได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 135 - 155 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) พื้นที่อาคารประมาณ 1,700 - 6,600 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 145 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.8 เดือน หรือคิดเป็น 15% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5.31 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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
- คำนายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในกรณีที่ถือว่ามิใช่ผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิ ของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	LB1-A	109,100,000
2	LB1-B	107,900,000
3	LB1-C	107,500,000
4	LB1-D	107,500,000
5	LB1-E	105,800,000
6	LB1-F	106,300,000
7	LB1-G	53,400,000
8	LB1-H	39,100,000
9	LB1-I	29,400,000
10	LB1-J	20,300,000
11	LB1-K	58,700,000
12	LB1-L	34,400,000
13	LB1-M	34,400,000
14	LB1-N	35,200,000
15	LB1-O	35,200,000
16	LB1-P	35,200,000
17	LB1-W1/1	69,100,000
18	LB1-W1/2	66,700,000
19	LB1-W1/3	134,100,000
20	LB1-W1/4	68,500,000
21	LB1-W1/5	54,500,000
รวม		1,412,300,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนี้ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนั้น เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **1,412,300,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสิบสองล้านสามแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	LB1-A	6.20658	5,310	109,100,000	20,546
2	LB1-B	6.20658	5,310	107,900,000	20,320
3	LB1-C	6.20658	5,310	107,500,000	20,245
4	LB1-D	6.20658	5,310	107,500,000	20,245
5	LB1-E	6.10139	5,220	105,800,000	20,268
6	LB1-F	6.10139	5,220	106,300,000	20,364
7	LB1-G	3.00394	2,570	53,400,000	20,778
8	LB1-H	2.25588	1,930	39,100,000	20,259
9	LB1-I	1.69483	1,450	29,400,000	20,276
10	LB1-J	1.16885	1,000	20,300,000	20,300
11	LB1-K	3.38966	2,900	58,700,000	20,241
12	LB1-L	2.79430	1,700	34,400,000	20,235
13	LB1-M	2.79430	1,700	34,400,000	20,235
14	LB1-N	2.79430	1,700	35,200,000	20,706
15	LB1-O	2.79430	1,700	35,200,000	20,706
16	LB1-P	2.79430	1,700	35,200,000	20,706

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
17	LB1-W1/1	3.70796	3,408	69,100,000	20,276
18	LB1-W1/2	3.57740	3,288	66,700,000	20,286
19	LB1-W1/3	7.19397	6,612	134,100,000	20,281
20	LB1-W1/4	3.67532	3,378	68,500,000	20,278
21	LB1-W1/5	2.92459	2,688	54,500,000	20,275
รวม		83.59300	69,404	1,412,300,000	20,349

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-11

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอสั่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 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 24 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) ตั้งอยู่ติดถนนสายทางต่างระดับหนองขาม - ท่าเรือแหลมฉบัง (ทล.3608) ในพื้นที่ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **1,743,600,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสี่สิบล้านหกแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น 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

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 140 - 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) พื้นที่อาคารประมาณ 1,700 - 4,400 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 145 - 165 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.8 เดือน หรือคิดเป็น 15% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5.31 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 11,250 - 11,569 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 0.6% ในปี 1 และ 1.2% ในปี 2 เป็นต้นไป ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในกรณีที่ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 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	LB3-FZ-WH 1/1	48,600,000
2	LB3-FZ-WH 1/2	53,300,000
3	LB3-FZ-WH 1/3	72,500,000
4	LB3-FZ-WH 2/1	61,400,000
5	LB3-FZ-WH 2/2	74,200,000
6	LB3-FZ-WH 3/1	53,400,000
7	LB3-FZ-WH 3/2	81,100,000
8	LB3-FZ-WH 4/1	53,500,000
9	LB3-FZ-WH 4/2	53,500,000
10	LB3-FZ-WH 4/3	55,300,000
11	LB3-FZ-WH 5/1	104,700,000
12	LB3-FZ-WH 5/2	72,400,000
13	LB3-FZ-WH 6/1	103,200,000
14	LB3-FZ-WH 6/2	102,000,000
15	LB3-FZ-WH 7/1	76,000,000
16	LB3-FZ-WH 7/2	77,100,000
17	LB3-GZ-WH 8/1	83,200,000
18	LB3-GZ-WH 8/2	83,300,000
19	LB3-GZ-WH 9/1	89,200,000
20	LB3-GZ-WH 9/2	89,200,000
21	LB3-GZ-WH 10/1	60,300,000

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
22	LB3-GZ-WH 10/2	33,100,000
23	LB3-GZ-WH 11/1	81,500,000
24	LB3-GZ-WH 11/2	81,600,000
รวม		1,743,600,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนี้ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้เป็นการศึกษามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ 1,743,600,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสี่สิบล้านหกแสนบาท) มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	LB3-FZ-WH 1/1	3.29100	2,100	48,600,000	23,143
2	LB3-FZ-WH 1/2	3.61050	2,304	53,300,000	23,134
3	LB3-FZ-WH 1/3	4.90350	3,129	72,500,000	23,170
4	LB3-FZ-WH 2/1	4.15900	2,654	61,400,000	23,135
5	LB3-FZ-WH 2/2	5.02100	3,204	74,200,000	23,159
6	LB3-FZ-WH 3/1	3.61050	2,304	53,400,000	23,177
7	LB3-FZ-WH 3/2	5.49125	3,504	81,100,000	23,145
8	LB3-FZ-WH 4/1	3.61050	2,304	53,500,000	23,220
9	LB3-FZ-WH 4/2	3.61050	2,304	53,500,000	23,220

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
10	LB3-FZ-WH 4/3	3.61050	2,304	55,300,000	24,002
11	LB3-FZ-WH 5/1	6.90150	4,404	104,700,000	23,774
12	LB3-FZ-WH 5/2	4.90350	3,129	72,400,000	23,138
13	LB3-FZ-WH 6/1	6.90150	4,404	103,200,000	23,433
14	LB3-FZ-WH 6/2	6.90150	4,404	102,000,000	23,161
15	LB3-FZ-WH 7/1	5.02100	3,204	76,000,000	23,720
16	LB3-FZ-WH 7/2	5.02100	3,204	77,100,000	24,064
17	LB3-GZ-WH 8/1	6.90175	4,404	83,200,000	18,892
18	LB3-GZ-WH 8/2	6.9018	4,404	83,300,000	18,915
19	LB3-GZ-WH 9/1	6.9018	4,404	89,200,000	20,254
20	LB3-GZ-WH 9/2	6.9018	4,404	89,200,000	20,254
21	LB3-GZ-WH 10/1	5.0210	3,204	60,300,000	18,820
22	LB3-GZ-WH 10/2	2.6703	1,704	33,100,000	19,425
23	LB3-GZ-WH 11/1	6.7605	4,314	81,500,000	18,892
24	LB3-GZ-WH 11/2	6.7605	4,314	81,600,000	18,915
รวม		125.3875	80,012	1,743,600,000	21,792

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-12

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ 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 ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 8 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ในพื้นที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรีนั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **300,000,000 บาท (สามร้อยล้านบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ 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

7.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถทำได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาระบุพื้นที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 145 - 160 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) พื้นที่อาคารประมาณ 1,800 - 2,000 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5.31 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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 ในกรณีที่ถือว่าผู้มีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ 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 มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ (Market value of the subject property subject to the existing leases) ที่ประเมิน เท่ากับ

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้ กระแสเงินสด (บาท)
1	RP1-W4/1	36,400,000
2	RP1-W4/2	36,400,000
3	RP1-W4/3	36,400,000
4	RP1-W4/4	40,800,000
5	RP1-W4/5	40,800,000
6	RP1-W4/6	36,400,000
7	RP1-W4/7	36,400,000
8	RP1-W4/8	36,400,000
รวม		300,000,000

7.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้

ภาคผนวก 7

(ต่อ)

ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **300,000,000 บาท (สามร้อยล้านบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	RP1-W4/1	2.09310	1,800	36,400,000	20,222
2	RP1-W4/2	2.09314	1,800	36,400,000	20,222
3	RP1-W4/3	2.09314	1,800	36,400,000	20,222
4	RP1-W4/4	2.34432	2,016	40,800,000	20,238
5	RP1-W4/5	2.34432	2,016	40,800,000	20,238
6	RP1-W4/6	2.09314	1,800	36,400,000	20,222
7	RP1-W4/7	2.09310	1,800	36,400,000	20,222
8	RP1-W4/8	2.09310	1,800	36,400,000	20,222
รวม		17.24750	14,832	300,000,000	20,227

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3017-13

วันที่ 29 กันยายน 2566

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)

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 9 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน) ตั้งอยู่ติดถนนสายลัดทิพย์ - หนองเตา (ทล.331) ในพื้นที่ตำบลบ่อวิน อำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดชลบุรีนั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **361,600,000 บาท (สามร้อยหกสิบเอ็ดล้านหกแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่งความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ 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

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถทำได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันสิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 110 - 120 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ปอวิน) พื้นที่อาคารประมาณ 2,000 - 3,200 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 120 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.8 เดือน หรือคิดเป็น 15% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 1,150 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% 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
- คำนายหน้าในการหาผู้เช่า โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในกรณีที่ถือว่ามิใช่ผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 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%

ภาคผนวก 8
(ต่อ)

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบัน ของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	BO1-W1/1	34,900,000
2	BO1-W1/2	34,900,000
3	BO1-W1/3	40,200,000
4	BO1-W2/1	34,900,000
5	BO1-W2/2	34,900,000
6	BO1-W2/3	40,200,000
7	BO1-W3/1	42,900,000
8	BO1-W3/2	42,800,000
9	BO1-W3/3	55,900,000
รวม		361,600,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **361,600,000 บาท (สามร้อยหกสิบเอ็ดล้านหกแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	BO1-W1/1	2.6722	2,000	34,900,000	17,450
2	BO1-W1/2	2.6722	2,000	34,900,000	17,450
3	BO1-W1/3	3.0731	2,300	40,200,000	17,478
4	BO1-W2/1	2.5938	2,000	34,900,000	17,450
5	BO1-W2/2	2.5938	2,000	34,900,000	17,450
6	BO1-W2/3	2.9825	2,300	40,200,000	17,478
7	BO1-W3/1	3.0428	2,450	42,900,000	17,510
8	BO1-W3/2	3.0428	2,450	42,800,000	17,469
9	BO1-W3/3	3.9743	3,200	55,900,000	17,469
รวม		26.6475	20,700	361,600,000	17,469

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ 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



29 กันยายน 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว่า)”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว่า) ถนนสายเอเชีย (ทล.32) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง พื้นที่อาคารประมาณ 6,000 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 78 ตารางวา (3,778 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว่า) ถนนสายเอเชีย (ทล.32) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2566 มีมูลค่าเท่ากับ

156,100,000 บาท

(หนึ่งร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT	
ผู้เช่า	Able Sanoh Industries (1996) Co., Ltd.	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	6,000	ตารางเมตร
วันเริ่มสัญญา	1 กุมภาพันธ์ 2566	
วันสิ้นสุดสัญญา	31 มกราคม 2569	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ปี)	2.51	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	170	บาท/ตารางเมตร/เดือน
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	175	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	175	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	180	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	186	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	191	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	197	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	203	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	209	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	215	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	222	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	228	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	235	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 2.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 20.83% ต่อปี และปีที่ 4 เป็นต้นไป 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 70%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	900 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1170% 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) ของทรัพย์สินอาคารโรงงานจำนวน 1 โรง จะมีมูลค่าเท่ากับ 156,100,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)

29 กันยายน 2566

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อาคารธาราซีดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม
นวนคร”

เรียน ผู้จัดการกองทริสต์

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง**

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง พื้นที่อาคารประมาณ 1,875 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 3 ไร่ 68 ตารางวา (1,268 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนคร ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2566 มีมูลค่าเท่ากับ

45,100,000 บาท

(สี่สิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT	
ผู้เช่า	MPM Technology (Thailand) Limited	
วันเริ่มสัญญา	1 กรกฎาคม 2565	
วันสิ้นสุดสัญญา	30 มิถุนายน 2568	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ปี)	1.92	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	175	บาท/ตารางเมตร/เดือน
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	170	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	170	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	175	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	180	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	186	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	191	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	197	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	203	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	209	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	215	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	222	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	228	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 3 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 25% ต่อปี ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญา จากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 70%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในกรณีไม่มีผู้เช่า	1,200 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1170% ของทุนประกันที่ 10,000 บาท/ ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9%	
อัตราผลตอบแทน	6%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ 4% ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง จะมีมูลค่าเท่ากับ 45,100,000 บาท (สี่สิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ 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



29 กันยายน 2566

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

อาคารสาริทธิ์ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน "โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา)"

เรียน ผู้จัดการกองทริสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา) ถนนโรจนะ- วังน้อย (ทล.309) ตำบลอุทัย อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่า ฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงาน รายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคาร คลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 18,324 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 19 ไร่ 65 ตารางวา (7,665 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา) ถนนโรจนะ-วังน้อย (ทล. 309) ตำบลอุทัย อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2566 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

346,000,000 บาท

(สามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย การแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ 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 สิงหาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	140	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	140	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	144	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	149	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	153	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	158	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	162	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	167	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	172	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	177	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	183	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	188	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 3 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 25% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 2.25 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 18.75% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารและจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 70%	
ค่านำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	5.31 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1170% ของทุนประกันที่ 13,500 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9%	
อัตราผลตอบแทน	6%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ 4% ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 346,000,000 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)

29 กันยายน 2566

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน “โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 หลัง 26 ยูนิต** ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ถนนทางเข้าวัดบ่อหิน แยกจากถนนทางคู่ขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (ทล.3701) ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้นให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 หลัง 26 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 81,700 ตารางเมตร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 95 ไร่ 3 งาน 28.8 ตารางวา ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ถนนทางเข้าวัดบ่อหิน แยกจากถนนทางคู่ขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (ทล.3701) ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2566 มีมูลค่ารวม

1,610,100,000 บาท

(หนึ่งพันหกร้อยสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ 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 สิงหาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	145	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	145	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	149	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	154	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	158	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	163	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	168	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	173	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	178	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	184	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	189	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	195	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 20.83% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่า รายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิม เท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	5 บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1170% ของทุนประกัน ซึ่งกำหนดทุนประกันแต่ละ คลังสินค้าดังนี้ No. 1 - 5, 17 - 20 และ 22 - 24 กำหนดทุนประกันที่ 13,500 บาท/ตารางเมตร/ปี No. 6 - 16, 21 และ 25 - 26 กำหนดทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
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) ของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 หลัง 26 ยูนิต จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 1,610,100,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) (รายละเอียดตามตารางแนบท้าย)

29 กันยายน 2566

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน “โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 12 หลัง 22 ยูนิต** ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ถนนทางคู่ขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (ทล.3701) และถนนสายแยก 36 - โค้งดารา ตำบลบางพระ และตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้นให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 12 หลัง 22 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,768 ตารางเมตร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 125 ไร่ 3 งาน 97.3 ตารางวา ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ถนนทางคู่ขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (ทล.3701) และถนนสายแยก 36 - โค้งดารา ตำบลบางพระ และตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2566 มีมูลค่ารวม

1,673,400,000 บาท

(หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ 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 สิงหาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	130	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	130	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	134	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	138	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	142	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	146	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	151	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	155	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	160	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	165	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	170	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	175	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 3 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 25% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 2.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 20.83% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่า รายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิม เท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	5.31 บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับเปลี่ยนทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1170% ของทุนประกัน ซึ่งกำหนดทุนประกันแต่ละ คลังสินค้าดังนี้ No.1 - 6, 10 - 21 กำหนดทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี No.7 - 9 กำหนดทุนประกันที่ 13,500 บาท/ตารางเมตร/ปี No.22 กำหนดทุนประกันที่ 9,558 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเปลี่ยนทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
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) ของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า จำนวน 12 หลัง 22 ยูนิต จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 1,673,400,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน) (รายละเอียดตามตารางแนบท้าย)

29 กันยายน 2566

**ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน “โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วงน้อย 1)”

เรียน ผู้จัดการกองทริสต์

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัท) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง 15 ยูนิต** ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วงน้อย 1) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.56 ตำบลพยอม อำเภวงวงน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้นให้แก่ **ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง 15 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 89,616 ตารางเมตร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 101 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.56 ตำบลพยอม อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2566 มีมูลค่ารวม

2,063,200,000 บาท

(สองพันหกสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

คลังสินค้า WN1-W1/1-W1/2, WN1-W2/1-W2/4, WN1-3/1-3/4 และ WN1-5/1-5/4

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	140	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	140	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	144	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	149	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	153	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	158	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	162	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	167	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	172	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	177	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	183	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	188	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 3 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 25.00% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

คลังสินค้า WN1-SM1

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	380	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	400 และ 380	ค่าเช่าตามสัญญาและ ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	391	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	403	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	415	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	428	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	441	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	454	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	467	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	481	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	496	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	511	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 3 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 25.00% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 70%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	5.31 บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับเปลี่ยนทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1170% ของทุนประกัน ซึ่งกำหนดทุนประกันแต่ละคลังสินค้าดังนี้ No.1, 11 - 14 กำหนดทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี No.2 - 10 กำหนดทุนประกันที่ 13,500 บาท/ตารางเมตร/ปี No.15 กำหนดทุนประกันที่ 26,294 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเปลี่ยนทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
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) ของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง 15 ไร่ จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 2,063,200,000 บาท (สองพันหกสิบล้านสองแสนบาทถ้วน) (รายละเอียดตามตารางแนบท้าย)

29 กันยายน 2566

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน “โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต** ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.57 ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 19,600 ตารางเมตร เนื้อที่ดินรวมสุทธิประมาณเท่ากับ 23 ไร่ 2 งาน 42 ตารางวา (9,442 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.57 ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2566 มีมูลค่ารวม

380,000,000 บาท
(สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ 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 สิงหาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	140	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	140	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	144	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	149	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	153	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	158	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	162	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	167	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	172	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	177	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	183	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	188	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 3 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 25.00% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่า รายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิม เท่ากับ 70%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	5.31 บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1770% ของทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
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) ของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 8 ฐาน จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 380,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านถ้วน) (รายละเอียดตามตารางแนบท้าย)

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ 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



29 กันยายน 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า (ห้องเย็น) และเครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า (ห้องเย็น), อาคารโรงอาหารชั้นเดียว, อาคารหม้อแปลงไฟฟ้า และเครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์ ตั้งอยู่เลขที่ 333 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 69 ตำบลชะแมบ อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคาร คลังสินค้า (ห้องเย็น), อาคารโรงอาหารชั้นเดียว, อาคารหม้อแปลงไฟฟ้า และเครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์ พื้นที่อาคารรวมประมาณ 19,099.25 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าประมาณ 18,354 ตารางเมตร เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 23 ไร่ 3 งาน 25.6 ตารางวา (9,525.6 ตารางวา) แบ่งหักเนื้อที่ดินเป็นทางการจำยอมประมาณ 4 ไร่ 2 งาน 39.95 ตารางวา (1,839.95 ตารางวา) คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 19 ไร่ 85.65 ตารางวา (7,685.65 ตารางวา) ตั้งอยู่เลขที่ 333 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 69 ตำบลชะแมบ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2566 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

664,000,000 บาท
(หกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

 บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	Frasers Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT	
ผู้เช่า	CT Distribution Center Co., Ltd.	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	18,354 ตารางเมตร	
วันเริ่มสัญญา	28 สิงหาคม 2562	
วันสิ้นสุดสัญญา	27 สิงหาคม 2574	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2566	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ปี)	8.08	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	254	บาท/ตารางเมตร/เดือน
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	240	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	240	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	247	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	255	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	262	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	270	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	278	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	287	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	295	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	304	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	313	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	323	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่าตลาด	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 2.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 20.83% ต่อปี และปีที่ 4 เป็นต้นไป 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 70%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	10 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1170% ของทุนประกันที่ 12,000 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) ของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า (ห้องเย็น) และเครื่องจักรพร้อมอุปกรณ์ จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 664,000,000 บาท (หกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)