



FTREIT Annual Asset Revaluation 2/FY2024

1 February 2024

Fraser's Property Industrial REIT Management (Thailand) Co., Ltd

**สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีรหัสสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ประจำปี 2567**

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

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: 1 กุมภาพันธ์ 2567

กลุ่มโรงงานให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)	ผู้ประเมิน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	38	100,400	2,639,700,000	NEXUS
กลุ่มโรงงานให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)	ผู้ประเมิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางพลี 3)	28	106,692	1,913,200,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	7	35,430	621,400,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	12	28,968	528,700,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	11	34,700	634,500,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)	8	15,350	288,700,000	JLL

29 กุมภาพันธ์ 2567

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 36 โรง** ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้นให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงานจำนวน 36 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 81,750 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 132 ไร่ 2 งาน 50.6 ตารางวา (53,050.6 ตารางวา) ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมคมตะขีตี้ ะยะของ ถนนสายชะเง็วเทร - สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมายางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 มีมูลค่ารวม

2,273,800,000 บาท

(สองพันสองร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย การแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 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 กุมภาพันธ์ 2567	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	185	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	185	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	191	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	196	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	202	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	208	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	214	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	221	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	228	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	234	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	241	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	249	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1 - 11 ประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 12.5% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริการ อสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญา จากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในกรณีไม่มีผู้เช่า	1,100 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1170% ของทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีโรงเรือน	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 36 โรง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 2,273,800,000 บาท (สองพันสองร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)

29 กุมภาพันธ์ 2567

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
ระยอง”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิ
การเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 27 วัน ของที่ดิน และอาคารของทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคาร
โรงงาน จำนวน 2 โรง** ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ
(ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอบลุกแดง จังหวัดระยอง ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้ว
เบื้องต้น ให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่า
ฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงาน
รายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 27 วัน ของที่ดิน และอาคารของอาคารโรงงานจำนวน 2 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 18,650 ตารางเมตร เนื้อที่ดินรวมสุทธิเท่ากับ 22 ไร่ 3 งาน 12.2 ตารางวา (9,112.2 ตารางวา) ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ระยอง ถนนสายจะเชิงเตรา-สัดหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 มีมูลค่ารวม

365,900,000 บาท

(สามร้อยหกสิบห้าล้านบาทถ้วน)

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 การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6.1 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 กุมภาพันธ์ 2567	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	185	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1 – ปีที่ 3	185-196	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4 – ปีที่ 6	202-214	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7 – ปีที่ 9	221-234	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10 – ปีที่ 12	241-256	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 13 – ปีที่ 15	264-280	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 16 – ปีที่ 18	288-306	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 19 – ปีที่ 20.08	315-334	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1 - 20.08 ประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 12.5% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริการ อสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญา จากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางใน กรณีไม่มีผู้เช่า	1,100 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1170% ของทุนประกันที่ 10,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีโรงเรือน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9.5%	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 365,900,000 บาท (สามร้อยหกสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน) (รายละเอียดตามตารางแนบท้าย)

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3041-2

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 21 ปี 10 เดือน 19 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588) จำนวน 13 อาคาร และ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 24 ปี 6 เดือน 29 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 ถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2591) จำนวน 15 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ตั้งอยู่ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำ ในพื้นที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามีมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **1,913,200,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสิบสามล้านสองแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น 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

Sinichai S.

นายศิรัชย์ สมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า

8.1 การใช้ประโยชน์สูงสุด

การสำรวจเพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคาร ในส่วนนี้ เป็นการสำรวจการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่เห็นขณะทำการสำรวจ เพื่อนำมาประกอบการให้ความเห็นถึงการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมในเบื้องต้นของทรัพย์สินที่ประเมินเท่านั้น ซึ่งไม่ได้มีการสำรวจความต้องการในรายละเอียด

การใช้ประโยชน์ที่เหมาะสม หมายถึง การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดภายใต้ข้อกำหนดและข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินต่าง ๆ ที่มีอยู่ของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาถึงลักษณะกายภาพและทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ข้อกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่มี และลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เป็นต้น

จากข้อพิจารณาข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทคลังสินค้าเช่นในปัจจุบัน

8.2 วิธีการประเมิน และสมมติฐานการประเมิน

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

8.3 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

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

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 0.36 เดือน หรือคิดเป็น 3% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5.31 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.117% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 - 13,500 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 1.2% 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
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าเท่ากับ 9.0%

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	BP3-W1	70,500,000
2	BP3-W2	53,800,000
3	BP3-W3	45,600,000
4	BP3-W4/1	153,700,000
5	BP3-W4/2	103,300,000
6	BP3-W4/3	103,300,000
7	BP3-W4/4	87,400,000
8	BP3-W4/5	43,300,000
9	BP3-W4/6	43,300,000
10	BP3-W4/7	43,300,000
11	BP3-W5/1	100,400,000
12	BP3-W5/2	100,400,000
13	BP3-W5/3	84,900,000
14	BP3-W5/4	43,000,000
15	BP3-W5/5	43,000,000
16	BP3-W5/6	43,000,000
17	BP3-W6	43,800,000
18	BP3-W7	159,600,000
19	BP3-W8/1	45,500,000
20	BP3-W8/2	45,600,000
21	BP3-W8/3	45,600,000
22	BP3-W8/4	45,600,000
23	BP3-W9/1	45,500,000
24	BP3-W9/2	89,000,000
25	BP3-W10/1	50,000,000
26	BP3-W10/2	71,700,000
27	BP3-W11/1	72,000,000
28	BP3-W11/2	37,100,000
รวม		1,913,200,000

8.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **1,913,200,000 บาท** (หนึ่งพันเก้าร้อยสิบสามล้านสองแสนบาท) มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าสิทธิการเช่า	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	BP3-W1	4.18050	3,816	70,500,000	18,475
2	BP3-W2	3.19450	2,916	53,800,000	18,450
3	BP3-W3	2.70150	2,466	45,600,000	18,491
4	BP3-W4/1	9.53100	8,700	153,700,000	17,667
5	BP3-W4/2	6.40875	5,850	103,300,000	17,658
6	BP3-W4/3	6.40875	5,850	103,300,000	17,658
7	BP3-W4/4	5.42275	4,950	87,400,000	17,657
8	BP3-W4/5	2.68400	2,450	43,300,000	17,673
9	BP3-W4/6	2.68400	2,450	43,300,000	17,673
10	BP3-W4/7	2.68400	2,450	43,300,000	17,673
11	BP3-W5/1	6.40875	5,850	100,400,000	17,162
12	BP3-W5/2	6.40875	5,850	100,400,000	17,162
13	BP3-W5/3	5.42275	4,950	84,900,000	17,152
14	BP3-W5/4	2.68400	2,450	43,000,000	17,551
15	BP3-W5/5	2.68400	2,450	43,000,000	17,551
16	BP3-W5/6	2.68400	2,450	43,000,000	17,551
17	BP3-W6	2.62925	2,400	43,800,000	18,250
18	BP3-W7	9.46525	8,640	159,600,000	18,472
19	BP3-W8/1	2.70150	2,466	45,500,000	18,451
20	BP3-W8/2	2.70150	2,466	45,600,000	18,491
21	BP3-W8/3	2.70150	2,466	45,600,000	18,491
22	BP3-W8/4	2.70150	2,466	45,600,000	18,491
23	BP3-W9/1	2.70150	2,466	45,500,000	18,451
24	BP3-W9/2	5.28475	4,824	89,000,000	18,449
25	BP3-W10/1	2.99725	2,736	50,000,000	18,275
26	BP3-W10/2	4.29875	3,924	71,700,000	18,272
27	BP3-W11/1	4.29875	3,924	72,000,000	18,349
28	BP3-W11/2	2.20850	2,016	37,100,000	18,403
รวม		116.88200	106,692	1,913,200,000	17,932

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3041-3

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 เอ)

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 7 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 เอ) ตั้งอยู่ติดถนนนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซิบอร์ด ระยะอง ในพื้นที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **621,400,000 บาท (หกร้อยยี่สิบเอ็ดล้านสี่แสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพทั้งกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ 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

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 ซิเบอร์ 1 เอ) พื้นที่อาคารประมาณ 1,760 12,500 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 140 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสัญญา/สัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- 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 1.2% 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	E1A-W1	47,300,000
2	E1A-W2/1	30,800,000
3	E1A-W2/2	31,400,000
4	E1A-W3	142,600,000
5	E1A-W4	58,500,000

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
6	E1A-W5	92,500,000
7	E1A-W6	218,300,000
รวม		621,400,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

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

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **621,400,000 บาท (หกร้อยยี่สิบเอ็ดล้านสี่แสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	E1A-W1	3.38625	2,706	47,300,000	17,480
2	E1A-W2/1	2.20350	1,761	30,800,000	17,490
3	E1A-W2/2	2.20350	1,761	31,400,000	17,831
4	E1A-W3	9.35000	8,414	142,600,000	16,948
5	E1A-W4	4.51500	3,300	58,500,000	17,727
6	E1A-W5	5.39775	5,010	92,500,000	18,463
7	E1A-W6	14.59600	12,478	218,300,000	17,495
รวม		41.65200	35,430	621,400,000	17,539

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3041-4

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

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 **มูลค่าตลาดกรณีสิทธิของทรัพย์สิน** โดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **528,700,000 บาท (ห้าร้อยยี่สิบแปดล้านเจ็ดแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น 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 1.2% ของราคาประเมินราชการ
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า 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%

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	E1B-W1/1	50,000,000
2	E1B-W1/2	36,800,000
3	E1B-W1/3	36,800,000
4	E1B-W1/4	36,800,000
5	E1B-W1/5	36,800,000
6	E1B-W1/6	36,800,000
7	E1B-W1/7	36,800,000
8	E1B-W1/8	50,000,000
9	E1B-W2/1	73,800,000
10	E1B-W2/2	44,600,000
11	E1B-W2/3	44,900,000
12	E1B-W2/4	44,600,000
รวม		528,700,000

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 ซึ่งในกรณีนี้ถือ

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความเหมาะสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ 528,700,000 บาท (ห้าร้อยยี่สิบแปดล้านเจ็ดแสนบาท) มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	E1B-W1/1	3.64119	2,736	50,000,000	18,275
2	E1B-W1/2	2.68298	2,016	36,800,000	18,254
3	E1B-W1/3	2.68298	2,016	36,800,000	18,254
4	E1B-W1/4	2.68298	2,016	36,800,000	18,254
5	E1B-W1/5	2.68298	2,016	36,800,000	18,254
6	E1B-W1/6	2.68298	2,016	36,800,000	18,254
7	E1B-W1/7	2.68298	2,016	36,800,000	18,254
8	E1B-W1/8	3.64119	2,736	50,000,000	18,275
9	E1B-W2/1	4.58689	4,050	73,800,000	18,222
10	E1B-W2/2	2.77479	2,450	44,600,000	18,204
11	E1B-W2/3	2.77479	2,450	44,900,000	18,327
12	E1B-W2/4	2.77479	2,450	44,600,000	18,204
รวม		36.29150	28,968	528,700,000	18,251

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V3041-5

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

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

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 11 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) ตั้งอยู่ติดถนนสายเนินผาสุก - มาบเอียง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 12 ในพื้นที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **634,500,000 บาท (หกร้อยสามสิบล้านห้าแสนบาท) ณ วันที่ประเมินมูลค่า**

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น 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 วณ.156

8.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่าย

ต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดการถือครอง ถือเป็นมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน 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 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 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 5 ปี
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 1.2% 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%

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	E2A-W1/1	45,200,000
2	E2A-W1/2	45,100,000
3	E2A-W1/3	44,800,000
4	E2A-W1/4	44,800,000
5	E2A-W2/1	44,800,000
6	E2A-W2/2	62,900,000
7	E2A-W4/1	71,100,000
8	E2A-W4/2	47,600,000
9	E2A-W4/3	47,400,000
10	E2A-W5/1	76,400,000
11	E2A-W5/2	104,400,000
รวม		634,500,000

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 ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความเหมาะสมผลของการประเมินมูลค่า

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **634,500,000 บาท (หกร้อยสามสิบล้านห้าแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	E2A-W1/1	2.436875	2,450	45,200,000	18,449
2	E2A-W1/2	2.436875	2,450	45,100,000	18,408
3	E2A-W1/3	2.436875	2,450	44,800,000	18,286
4	E2A-W1/4	2.436875	2,450	44,800,000	18,286
5	E2A-W2/1	2.669462	2,450	44,800,000	18,286
6	E2A-W2/2	3.759038	3,450	62,900,000	18,232
7	E2A-W4/1	3.710679	3,900	71,100,000	18,231
8	E2A-W4/2	2.473786	2,600	47,600,000	18,308
9	E2A-W4/3	2.473786	2,600	47,400,000	18,231
10	E2A-W5/1	4.111970	4,200	76,400,000	18,190
11	E2A-W5/2	5.580530	5,700	104,400,000	18,316
รวม		34.526750	34,700	634,500,000	18,285

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3041-6

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 8 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3) ตั้งอยู่ติดถนนสายลัดทีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 53-54 ในพื้นที่ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **288,700,000 บาท (สองร้อยแปดสิบบแปดล้านเจ็ดแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น 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 ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จาก การให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิ รวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่าย ต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 135 - 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 3) พื้นที่อาคารประมาณ 1,500 - 2,850 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 2.4 เดือน หรือคิดเป็น 20% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5.31 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน ปรับขึ้นทุก 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 1.2% 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	ES3_Mini/1	53,700,000
2	ES3_Mini/2	28,200,000
3	ES3_Mini/3	28,200,000
4	ES3_Mini/4	28,200,000
5	ES3_W1/1	39,200,000
6	ES3_W1/2	36,800,000

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบัน ของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
7	ES3_W1/3	36,800,000
8	ES3_W1/4	37,600,000
รวม		288,700,000

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 โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **288,700,000 บาท (สองร้อยแปดสิบบแปดล้านเจ็ดแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	ES3_Mini/1	2.50800	2,850	53,700,000	18,842
2	ES3_Mini/2	2.50800	1,500	28,200,000	18,800
3	ES3_Mini/3	2.50800	1,500	28,200,000	18,800
4	ES3_Mini/4	2.50800	1,500	28,200,000	18,800
5	ES3_W1/1	2.69545	2,000	39,200,000	19,600
6	ES3_W1/2	2.69545	2,000	36,800,000	18,400
7	ES3_W1/3	2.69545	2,000	36,800,000	18,400
8	ES3_W1/4	2.69545	2,000	37,600,000	18,800
รวม		20.81380	15,350	288,700,000	18,808

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้