



FTREIT Annual Asset Revaluation 3/FY2024

1 May 2024

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

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

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

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: 1 พฤษภาคม 2567

กลุ่มโรงงานให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)	ผู้ประเมิน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	104	272,975	7,881,900,000	NEXUS
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	3	11,000	319,300,000	NEXUS
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	4	9,125	182,700,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1	19	39,290	1,147,000,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2	9	21,025	480,900,000	JLL
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3	13	38,100	1,057,000,000	JLL
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	5	13,250	303,200,000	JLL
กลุ่มโรงงานให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)	ผู้ประเมิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	82	258,260	4,768,700,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อมตะซิตี้ชลบุรี)	7	19,650	541,100,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางพลี 1)	10	76,477	1,162,200,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (พานทอง 1)	8	30,100	681,400,000	JLL
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ทิพย์ 9)	9	70,827	1,580,800,000	JLL

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

nexus
innovative real estate solutions

29 กุมภาพันธ์ 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

อาคารสาริณีตาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
ชลบุรี”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 4,750 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 70 ตารางวา (2,770 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลคอนหัวฟ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี มีมูลค่าดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567

153,200,000 บาท

(หนึ่งร้อยห้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567

153,100,000 บาท

(หนึ่งร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

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

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	Frasers Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT	
ผู้เช่า	Okumura Metals (Thailand) Co., Ltd.	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	3,000 และ 1,750 ตารางเมตร	
วันเริ่มสัญญา	16 กุมภาพันธ์ 2567	
วันสิ้นสุดสัญญา	15 กุมภาพันธ์ 2577	
วันที่ประเมินมูลค่า	16 กุมภาพันธ์ 2567 และ 1 พฤษภาคม 2567	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	10 ปี และ 9.8 ปี	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	225	บาท/ตารางเมตร/เดือน
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	195	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	195	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	201	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	207	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	213	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	219	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	226	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	233	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	240	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	247	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	254	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	262	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-11 ประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 12.5% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารและจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบริการรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	1,200 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 2 โรง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 153,200,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน) และ 153,100,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) (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



31 กรกฎาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

อาคารสาริทธิทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าภายใน “นิคม
อุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 93 โรง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 93 โรง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 243,975 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 375 ไร่ 1 งาน 32.5 ตารางวา (150,132.5 ตารางวา) ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง และตำบลคอนหัวฟ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

7,252,000,000 บาท

(เจ็ดพันสองร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

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

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 พฤษภาคม 2567	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	195	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	195	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	201	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	207	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	213	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	219	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	226	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	233	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	240	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	247	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	254	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	262	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 1.2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 10% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 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
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	1,200 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1120% 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 93 โรง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 7,252,000,000 บาท (เจ็ดพันสองร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิ/ประกอบ)

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th



31 กรกฎาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน "นิคมอุตสาหกรรม
อมตะซิตี้ ชลบุรี"

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิ
การเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 7 เดือน 11 วัน และ 21 ปี 7 เดือน 16 วัน ของที่ดินและอาคารของทรัพย์สิน
ซึ่งประกอบด้วย อาคารโรงงาน จำนวน 8 โรง ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน
(ทล.34) ตำบลหนองหัวฟื้อ อำเภอเมืองชลบุรี และตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

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

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 7 เดือน 11 วัน และ 21 ปี 7 เดือน 16 วัน ของที่ดินและอาคาร ซึ่งประกอบด้วย อาคารโรงงาน จำนวน 8 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 24,250 ตารางเมตร เนื้อที่ดินรวมสุทธิเท่ากับ 39 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา (15,931 ตารางวา) ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี และตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

476,800,000 บาท

(สี่ร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

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

6.1 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.1 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานสำหรับสิทธิการเช่าคงเหลือ 19 ปี 7 เดือน 11 วัน

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 พฤษภาคม 2567	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	195	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1 - ปีที่ 3	195-207	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4 - ปีที่ 6	213-226	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7 - ปีที่ 9	233-247	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10 - ปีที่ 12	254-270	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 13 - ปีที่ 15	278-295	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 16 - ปีที่ 18	304-322	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 19 - ปีที่ 19.63	332-342	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 1.2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 10% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 12.5% ต่อปี	

สมมติฐานสำหรับสิทธิการเช่าคงเหลือ 21 ปี 7 เดือน 16 วัน

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 พฤษภาคม 2567	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	195	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1 - ปีที่ 3	195-207	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4 - ปีที่ 6	213-226	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7 - ปีที่ 9	233-247	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10 - ปีที่ 12	254-270	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 13 - ปีที่ 15	278-295	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 16 - ปีที่ 18	304-322	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 19 - ปีที่ 21	332-352	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 21.65	363	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 1.2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 10% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 12.5% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร และจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญา จากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในกรณีไม่มีผู้เช่า	1,200 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1120% ของทุนประกันที่ 10,000 บาท/ ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9.5%	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 8 โรง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 476,800,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน) (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



31 กรกฎาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

อาคารสารวัตรตีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย
(สุวรรณภูมิ)”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 3 โรง ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเอเซีย (สุวรรณภูมิ) ถนนเทพราช-ลาดกระบัง (จช.3001) ตำบลคลองสวน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 3 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 11,000 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 18 ไร่ 1 งาน 02 ตารางวา (7,302 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) ถนนเทพราช-ลาดกระบัง (จช.3001) ตำบลคลองสวน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ

319,300,000 บาท

(สามร้อยสิบเก้าล้านสามแสนบาทถ้วน)

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	
ผู้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 พฤษภาคม 2567	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	บาท/ตารางเมตร/เดือน
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	195	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	195	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	201	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	207	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	213	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	219	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	226	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	233	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	240	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	247	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	254	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	262	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 3%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-11 ประมาณ 1.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 12.5% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารและจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	2,221 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1120% 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 3 โรง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 319,300,000 บาท (สามร้อยสิบเก้าล้านสามแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3052-02

วันที่ 25 มิถุนายน 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี

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

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 4 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ในพื้นที่ตำบลหนองกิ้ง อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรีนั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรณีสิทธิของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ 182,700,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาท)** 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

7.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ภาคผนวก 7

(ต่อ)

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

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 140 - 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี พื้นที่อาคารประมาณ 9,125 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 145 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 1,000 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.1120% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 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 โดยคำนวณนายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 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 ที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	KAB_335_B2.2/1	52,200,000
2	KAB_337_B2.2/2	52,700,000
3	KAB_392/1_A1.6	37,500,000
4	KAB-391,392-A1.7/2	40,300,000
รวม		182,700,000

7.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนี้ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้เป็นการศึกษามุมมองของนักลงทุน หากหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความเหมาะสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **182,700,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านสองแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	KAB_335_B2.2/1	4.12500	2,625	52,200,000	19,896
2	KAB_337_B2.2/2	4.12500	2,625	52,700,000	20,076
3	KAB_392/1_A1.6	3.70250	1,875	37,500,000	20,000
4	KAB-391,392-A1.7/2	3.53750	2,000	40,300,000	20,150
รวม		15.49000	9,125	182,700,000	20,022

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V3041-1

วันที่ 19 เมษายน 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง 1

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

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 อยู่ติดถนนสายเนินผาสุก - มาบเียง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 1 ในพื้นที่ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ดังนี้

มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 26 มีนาคม 2567	108,300,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดล้านสามแสนบาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567	108,600,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดล้านหกแสนบาท)

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 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 170 - 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบึงทอง 1 พื้นที่อาคารประมาณ 3,365 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 180 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 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 1.2% 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

มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 26 มีนาคม 2567	108,300,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดล้านสามแสนบาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567	108,600,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดล้านหกแสนบาท)

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

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 26 มีนาคม 2567	108,300,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดล้านสามแสนบาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567	108,600,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดล้านหกแสนบาท)

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3052-04

วันที่ 25 มิถุนายน 2567

เรื่อง ขอสั่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง 1

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

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 18 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ตั้งอยู่ติดถนนสายเนิน ผาสุก - มาบเอียง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 1 ในพื้นที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **1,038,400,000 บาท (หนึ่งพันสามสิบล้านแปดแสนบาท) 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 ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถทำได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 175 - 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 พื้นที่อาคารประมาณ 1,200 - 4,400 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 185 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.2 เดือน หรือคิดเป็น 10% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 1,100 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.1120% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 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 โดยคำนวณนายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 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	PI1-P6-L4.0	128,900,000
2	PI1-P9-M1.8	62,000,000
3	PI1-P10/1-Mini.M1.2/1	41,100,000
4	PI1-P10/2-Mini.A1/1	34,300,000
5	PI1-P10/3-Mini.A1/2	34,200,000
6	PI1-P10/4-Mini.M1.2/2	41,200,000
7	PI1-P13-M1.6/3	56,200,000
8	PI1-P14/1-A1/3	34,600,000
9	PI1-P14/2-A1/4	34,500,000
10	PI1-P14/3-A1/5	35,000,000
11	PI1-P14/4-A1/6	34,500,000
12	PI1-P14/5-A1/7	34,500,000
13	PI1-P14/6-M1.2/3	41,700,000
14	PI1-P20-B2.9/1	95,100,000
15	PI1-P21-M2.5/1	81,500,000
16	PI1-P22-M2.5/2	81,500,000
17	PI1-P23-M2.5/3	83,800,000
18	PI1-P24-M2.5/4	83,800,000
รวม		1,038,400,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมโรงงานจะมีค่อนข้างจำกัด
- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้ เป็นการพิจารณามุมมองของนักลงทุน ว่าหากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารโรงงานขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้เวลาต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือ

ภาคผนวก 8
(ต่อ)

เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **1,038,400,000 บาท (หนึ่งพันสามสิบล้านแปดแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	PI1-P6-I4 0	6.56550	4,400	128,900,000	29,295
2	PI1-P9-M1.8	3.13975	2,100	62,000,000	29,521
3	PI1-P10/1-Mini.M1.2/1	2.15954	1,450	41,100,000	28,345
4	PI1-P10/2-Mini.A1/1	1.78721	1,200	34,300,000	28,583
5	PI1-P10/3-Mini.A1/2	1.78721	1,200	34,200,000	28,500
6	PI1-P10/4-Mini.M1.2/2	2.15954	1,450	41,200,000	28,414
7	PI1-P13-M1.6/3	3.11975	1,950	56,200,000	28,821
8	PI1-P14/1-A1/3	1.30748	1,200	34,600,000	28,833
9	PI1-P14/2-A1/4	1.30748	1,200	34,500,000	28,750
10	PI1-P14/3-A1/5	1.30748	1,200	35,000,000	29,167
11	PI1-P14/4-A1/6	1.30748	1,200	34,500,000	28,750
12	PI1-P14/5-A1/7	1.30748	1,200	34,500,000	28,750
13	PI1-P14/6-M1.2/3	1.57987	1,450	41,700,000	28,759
14	PI1-P20-B2.9/1	4.74300	3,325	95,100,000	28,602
15	PI1-P21-M2.5/1	4.02250	2,850	81,500,000	28,596
16	PI1-P22-M2.5/2	3.93850	2,850	81,500,000	28,596
17	PI1-P23-M2.5/3	3.93025	2,850	83,800,000	29,404
18	PI1-P24-M2.5/4	3.94000	2,850	83,800,000	29,404
รวม		49.41000	35,925	1,038,400,000	28,905

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3052-05

วันที่ 25 มิถุนายน 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง 2

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

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 6 อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 19 ปี 7 เดือน 11 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2586) จำนวน 3 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ตั้งอยู่ติดถนนสายเนินผาสุก - มาบเอื้อง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 2 ในพื้นที่ตำบลหนองขาม อำเภอกีรราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ สรุปได้ดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	357,700,000 บาท	(สามร้อยห้าสิบล้านเจ็ดแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	163,200,000 บาท	(หนึ่งร้อยหกสิบล้านสองแสนบาท)
รวม	520,900,000 บาท	(ห้าร้อยยี่สิบล้านเก้าแสนบาท)

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 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 - 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 - 3,600 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 1,100 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.1120% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 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 สำหรับมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์เท่ากับ 8.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าเท่ากับ 9.0%

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบัน ของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่า ปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	PI2-L13-A1.5	51,600,000	-
2	PI2-L14/1, L15/1-M2.4	78,200,000	-
3	PI2-L15-M2.7	-	57,200,000
4	PI2-L40, L41-S1.6/1	52,700,000	-
5	PI2-L40/1-L3.2	-	66,500,000
6	PI2-L41/1-S1.6/2	52,700,000	-
7	PI2-L42/1-A1.8/1	61,200,000	-
8	PI2-L42/2, L43/2-A1.8/2	61,300,000	-
9	PI2-L43/1-A1.8/3	-	39,500,000
รวม		357,700,000	163,200,000

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 520,900,000 บาท (ห้าร้อยยี่สิบล้านเก้าแสนบาท) มีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	357,700,000 บาท	(สามร้อยห้าสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	163,200,000 บาท	(หนึ่งร้อยหกสิบสามล้านสองแสนบาท)
รวม	520,900,000 บาท	(ห้าร้อยยี่สิบล้านเก้าแสนบาท)

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3052-06

วันที่ 27 มิถุนายน 2567

เรื่อง ขอสั่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง 3

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

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 11 อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 19 ปี 7 เดือน 11 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2586) จำนวน 2 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ตั้งอยู่ติดถนนสายเนินผาสุก - มาบเอียง (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 9-10 ในพื้นที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ สรุปได้ดังนี้

หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	965,400,000 บาท (เก้าร้อยหกสิบล้านสี่แสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า	91,600,000 บาท (เก้าสิบล้านหกแสนบาท)
รวม	1,057,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าสิบล้านบาท)

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 ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถทำได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน 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 175 - 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบึงทอง 3 พื้นที่อาคารประมาณ 1,875 - 4,800 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 185 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่หาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.2 เดือน หรือคิดเป็น 10% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 1,100 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.1120% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 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

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

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

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	PI3-G005/1-M2.7	-	56,300,000
2	PI3-G005/2-A1.6	-	35,300,000
3	PI3-G007/1-M1.8	60,400,000	-
4	PI3-G007/2-M1.9	66,100,000	-
5	PI3-G025/1-A1.6	53,900,000	-
6	PI3-G025_2-A2.2	73,700,000	-
7	PI3-G025/3-A3	93,800,000	-
8	PI3-G032/1-L3.2	104,100,000	-
9	PI3-G032/2-A2.7/3	86,400,000	-
10	PI3-G032/3-A2.7/2	89,000,000	-
11	PI3-G032/4, G_033/1-A2.7/1	89,000,000	-
12	PI3-G033/2-B3.5	110,700,000	-
13	PI3-G033/3-L4.4	138,300,000	-
รวม		965,400,000	91,600,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

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

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **1,057,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าสิบล้านบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
มูลค่าตลาดรวมสุทธิ	965,400,000 บาท	(เก้าร้อยหกสิบห้าล้านสี่แสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	91,600,000 บาท	(เก้าสิบล้านหกแสนบาท)
รวม	1,057,000,000 บาท	(หนึ่งพันห้าสิบล้านบาท)

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3052-08

วันที่ 25 มิถุนายน 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี
เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 5 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ในพื้นที่ตำบลหัวหว้า อำเภอสรีมโหฬาร จังหวัดปราจีนบุรีนั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์**ของทรัพย์สิน โดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **303,200,000 บาท (สามร้อยสามล้านสองแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับ ข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพกระทำ 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

7.4 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

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

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของรายได้ สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่า ตลาดของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาระผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารโรงงาน, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาค่าเช่าที่ประมาณ 160 - 170 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค บ้านหว้า พื้นที่อาคารประมาณ 2,000 - 3,600 ตารางเมตร ค่าเช่าและ ค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 165 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 1,200 บาท/ไร่/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มิผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.1120% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 10,000 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

ภาคผนวก 7

(ต่อ)

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

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (บาท)
1	RJP_22_A1.7/1	46,400,000
2	RJP_22_A2.2/1	56,500,000
3	RJP_22_A2.5/1	62,100,000
4	RJP_22_M2.1/1	56,800,000
5	RJP_22_M3.3/1	81,400,000
รวม		303,200,000

7.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

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

ภาคผนวก 7
(ต่อ)

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ 303,200,000 บาท (สามร้อยสามล้านสองแสนบาท) มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	RJP_22_A1.7/1	4.07623	2,000	46,400,000	23,200
2	RJP_22_A2.2/1	5.09528	2,500	56,500,000	22,600
3	RJP_22_A2.5/1	5.60481	2,750	62,100,000	22,582
4	RJP_22_M2.1/1	4.89147	2,400	56,800,000	23,667
5	RJP_22_M3.3/1	7.33721	3,600	81,400,000	22,611
รวม		27.00500	13,250	303,200,000	22,883

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ตส/จท

เลขที่อ้างอิง V3052-09

วันที่ 25 มิถุนายน 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)
เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 7 อาคาร ตั้งกระจายอยู่โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี) ในพื้นที่ตำบลบ้านเก่า อำเภอบ้านดอน จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ 541,100,000 บาท (ห้าร้อยสี่สิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาท) 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 วณ.156

8.4 การประเมินมูลค่าจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถหาได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน 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), บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 175 - 185 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี) พื้นที่อาคารประมาณ 2,400 - 5,250 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.2 เดือน หรือคิดเป็น 10% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5.38 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.1120% 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 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%

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด (บาท) โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด
1	AM1-G724-W1/1	64,800,000
2	AM1-G724-W1/2	64,600,000
3	AM1-G724-W1/3	64,700,000
4	AM1-G724-W1/4	66,100,000
5	AM1-G724-W2/1	66,400,000

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด (บาท) โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด
6	AM1-G724-W2/2	66,300,000
7	AM1-G725-W3	148,000,000
รวม		541,100,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

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

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **541,100,000 บาท (ห้าร้อยสี่สิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	AM1-G724-W1/1	2.27183	2,400	64,800,000	27,000
2	AM1-G724-W1/2	2.27183	2,400	64,800,000	27,000
3	AM1-G724-W1/3	2.27183	2,400	64,700,000	26,958
4	AM1-G724-W1/4	2.27183	2,400	66,100,000	27,542
5	AM1-G724-W2/1	2.27183	2,400	66,400,000	27,667
6	AM1-G724-W2/2	2.27183	2,400	66,300,000	27,625
7	AM1-G725-W3	6.34075	5,250	148,000,000	28,190
รวม		19.97175	19,650	541,100,000	27,537

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3052-10

วันที่ 25 มิถุนายน 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)

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

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 29 อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 53 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ตั้งอยู่ติดถนนเพชรตัด 34 (ทล. 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 39 ในพื้นที่ตำบลบางสมัคร และ ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ สรุปได้ดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	2,020,200,000 บาท	(สองพันยี่สิบล้านสองแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	2,748,500,000 บาท	(สองพันเจ็ดร้อยสี่สิบล้านห้าแสนบาท)
รวม	4,768,700,000 บาท	(สี่พันเจ็ดร้อยหกสิบล้านแปดแสนเจ็ดแสนบาท)

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีส่วนจลงนามข้างล่างนี้ 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

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 160 - 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) พื้นที่อาคารประมาณ 1,200 - 11,250 ตารางเมตร ค่าเช่าและค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 165 - 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.2 เดือน หรือคิดเป็น 10% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 10 บาท/พื้นที่อาคาร(ตร.ม.)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.1120% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 - 15,000 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 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 สำหรับมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์เท่ากับ 8.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าเท่ากับ 9.0%

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้ กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้ กระแสเงินสด (บาท)
1	BN1-1243/1-B3.1	-	55,400,000
2	BN1-1243/4-DG1/1	-	19,400,000
3	BN1-1243/4-DG1/2	-	19,400,000
4	BN1-1243/4-DG1/3	-	19,100,000
5	BN1-1243/4-DG1/4	-	30,200,000
6	BN1-129/1-FZ1/1	146,600,000	-
7	BN1-129/1-FZ1/2	212,100,000	-
8	BN1-129/2-FZ3/1	64,300,000	-
9	BN1-129/2-FZ3/2	65,300,000	-
10	BN1-129/2-FZ3/3	64,300,000	-
11	BN1-129/2-FZ3/4	64,400,000	-
12	BN1-130/5-FZ4/1	-	33,900,000
13	BN1-130/5-FZ4/2	-	33,900,000
14	BN1-130/5-FZ4/3	-	33,900,000
15	BN1-130/5-FZ4/4	-	33,500,000
16	BN1-129/3-FZ5/1	65,000,000	-
17	BN1-129/3-FZ5/2	65,600,000	-
18	BN1-129/3-FZ5/3	64,400,000	-
19	BN1-129/3-FZ5/4	64,200,000	-
20	BN1-1243/2-M1.1/1	29,600,000	-
21	BN1-1243/2-M1.1/2	29,700,000	-
22	BN1-1243/2-M1.1/3	29,600,000	-
23	BN1-1243/2-M1.1/4	29,700,000	-
24	BN1-1243/2-M1.1/5	29,700,000	-
25	BN1-1243/2-M1.1/6	30,300,000	-
26	BN1-1243/2-M1.1/7	30,200,000	-
27	BN1-1243/2-M1.1/8	30,300,000	-
28	BN1-1243/2-M1.1/9	30,300,000	-
29	BN1-1243/4-M1.1/10	-	18,500,000
30	BN1-1243/4-M1.1/11	-	18,200,000

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้ กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้ กระแสเงินสด (บาท)
31	BN1-1243/4-M1.1/12	-	18,200,000
32	BN1-1243/4-M1.1/13	-	18,300,000
33	BN1-1243/4-M1.1/14	-	18,300,000
34	BN1-1243/4-M1.1/15	-	18,300,000
35	BN1-1243/4-M1.1/16	-	18,300,000
36	BN1-1243/4-M1.1/17	-	18,500,000
37	BN1-130/4-M2/1	-	25,900,000
38	BN1-130/4-M2/2	-	25,500,000
39	BN1-130/4-M2/3	-	20,000,000
40	BN1-130/4-M2/4	-	25,200,000
41	BN1-130/4-M2/5	-	24,700,000
42	BN1-130/4-M2/6	-	24,700,000
43	BN1-129/6-W1/1	-	1/4,500,000
44	BN1-129/6-W1/2	-	87,900,000
45	BN1-129/6-W1/3	-	129,000,000
46	BN1-128/1-W2/1	-	163,800,000
47	BN1-128/1-W2/2	-	92,900,000
48	BN1-128/1-W2/3	-	137,000,000
49	BN1-33/1-W3/1	266,600,000	-
50	BN1-33/1-W3/2A-B	140,800,000	-
51	BN1-34/2-W4/1	-	88,300,000
52	BN1-34/2-W4/2	-	88,300,000
53	BN1-34/2-W4/3	-	88,300,000
54	BN1-34/2-W4/4	-	90,300,000
55	BN1-34/3-W5/1	-	88,200,000
56	BN1-34/3-W5/2	-	88,200,000
57	BN1-34/3-W5/3	-	88,200,000
58	BN1-34/3-W5/4	-	88,200,000
59	BN1-129/5-W6/1	57,600,000	-
60	BN1-129/5-W6/2	58,000,000	-
61	BN1-129/5-W6/3	58,000,000	-
62	BN1-129/5-W6/4	59,600,000	-

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้ กระแสเงินสด (บาท)	มูลค่าสิทธิการเช่า โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้ กระแสเงินสด (บาท)
63	BN1-128/2-W7/1	58,100,000	-
64	BN1-128/2-W7/2	58,200,000	-
65	BN1-128/2-W7/3	58,000,000	-
66	BN1-128/2-W7/4	59,700,000	-
67	BN1-130/1-W8/1	-	30,300,000
68	BN1-130/1-W8/2	-	33,000,000
69	BN1-130/1-W8/3	-	30,300,000
70	BN1-130/1-W8/4	-	30,300,000
71	BN1-130/2-W9	-	147,000,000
72	BN1-130/3-W10/1	-	38,000,000
73	BN1-130/3-W10/2	-	38,700,000
74	BN1-33/3-W11/1	-	35,900,000
75	BN1-33/3-W11/2	-	35,500,000
76	BN1-33/3-W11/3	-	35,500,000
77	BN1-33/3-W11/4	-	38,200,000
78	BN1-130/6-W12/1	-	39,900,000
79	BN1-130/6-W12/2	-	39,900,000
80	BN1-130/6-W12/3	-	39,900,000
81	BN1-130/6-W12/4	-	39,900,000
82	BN1-33/5-W13	-	31,800,000
รวม		2,020,200,000	2,748,500,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

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

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ **4,768,700,000 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยหกสิบแปดล้านเจ็ดแสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์	2,020,200,000 บาท (สองพันยี่สิบสองแสนบาท)
มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)	2,748,500,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยสี่สิบแปดล้านห้าแสนบาท)
รวม	4,768,700,000 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยหกสิบแปดล้านเจ็ดแสนบาท)

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3052-12

วันที่ 25 มิถุนายน 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)
เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า จำนวน 9 อาคาร ตั้งกระจายอยู่โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) ถนนสายบ้านเก่า - พานทอง (ทล.3466) บริเวณหลักกิโลเมตร ที่ 10 ในพื้นที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า **มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์** ของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **681,400,000 บาท (หกร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท)** 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 ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถทำได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

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

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 1.8 เดือน หรือคิดเป็น 15% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5.38 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.1120% 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 โดยคำนายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในกรณีที่ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- มูลค่าสุดท้าย ณ ปลายปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณขึ้นจากรายได้สุทธิของปีที่ 11 และอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 10 (Reversionary value) ประมาณ 6.0%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน เท่ากับ 8.0%

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าตลาด (บาท) โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด
1	PT1-W1	77,300,000
2	PT1-W2/1	53,200,000
3	PT1-W2/2	40,700,000
4	PT1-W2/3	40,500,000
5	PT1-W2/4	40,500,000
6	PT1-W2/5	40,500,000
7	PT1-W4/1	116,600,000
8	PT1-W4/2	116,600,000
9	PT1-W4/3	155,500,000
รวม		681,400,000

8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่กล่าวแล้วทั้ง 2 วิธีข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จะเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดได้ดีกว่าวิธีต้นทุน เนื่องจาก

- (1) การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นวิธีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้พิจารณาถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ โดยได้สะท้อนถึงศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนการเช่าที่มีอยู่และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการถือครองทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทหนึ่ง นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันคาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่ดินพร้อมคลังสินค้าจะมีค่อนข้างจำกัด

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

- (2) การประเมินโดยวิธีต้นทุนในครั้งนี้เป็น การพิจารณา มุมมองของนักลงทุนว่า หากเป็นการซื้อที่ดินในโครงการที่ได้พัฒนาที่ดินแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์ แล้วก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขึ้นเอง หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามสภาพ เขาต้องใช้ต้นทุนเท่าไร อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่าวิธีการนี้ยังไม่ได้สะท้อนถึงภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมและผู้เช่าปัจจุบันเป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง แต่วิธีคิดจากต้นทุนนี้สามารถใช้ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสดเท่ากับ **681,400,000 บาท (หกร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท)** มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	PT1-W1	6.53000	3,816	77,300,000	
2	PT1-W2/1	3.31807	2,600	53,200,000	19,846
3	PT1-W2/2	2.55236	2,000	40,700,000	20,900
4	PT1-W2/3	2.55236	2,000	40,500,000	20,350
5	PT1-W2/4	2.55236	2,000	40,500,000	20,350
6	PT1-W2/5	2.55236	2,000	40,500,000	20,350
7	PT1-W4/1	6.96600	5,850	116,600,000	20,342
8	PT1-W4/2	6.96600	5,850	116,600,000	20,325
9	PT1-W4/3	9.28800	7,800	155,500,000	20,333
รวม		43.27750	33,916	681,400,000	20,091

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3052-11

วันที่ 25 มิถุนายน 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)
เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 18 ปี 9 เดือน 20 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) จำนวน 10 อาคาร ตั้งกระจายอยู่ในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) ตั้งอยู่ติดถนนเพชรรัตน์ (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23 ในพื้นที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงการผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ 1,162,200,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยหกสิบสองล้านสองแสนบาท) 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

การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า

8.1 การใช้ประโยชน์สูงสุด

การสำรวจเพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคาร ในส่วนนี้ เป็นการสำรวจการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่เห็นขณะทำการสำรวจ เพื่อนำมาประกอบการให้ความเห็นถึงการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมในเบื้องต้นของทรัพย์สินที่ประเมินเท่านั้น ซึ่งไม่ได้มีการสำรวจความต้องการในรายละเอียด

การใช้ประโยชน์ที่เหมาะสม หมายถึง การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดภายใต้ข้อกำหนดและข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินต่าง ๆ ที่มีอยู่ของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาถึงลักษณะกายภาพและทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ข้อกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่มี และลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เป็นต้น

จากข้อพิจารณาข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทคลังสินค้าอุตสาหกรรมเช่นในปัจจุบัน

8.2 วิธีการประเมิน และสมมติฐานการประเมิน

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

8.3 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่สามารถทำได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

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

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

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 0.36 เดือน หรือคิดเป็น 3% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 5.38 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10% กองทรัสต์เป็นผู้ชำระทุกกรณี
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.1120% ของทุนประกัน (เป็นอัตราค่าเบี้ยประกันปัจจุบันของกองทรัสต์) ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 - 15,000 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
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าเท่ากับ 9.0%

ภาคผนวก 8

(ต่อ)

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท) โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด
1	BP1-DG1/1	17,100,000
2	BP1-DG1/2	14,000,000
3	BP1-DG1/3	14,000,000
4	BP1-W1/1	250,500,000
5	BP1-W1/2	105,700,000
6	BP1-W1/3	154,200,000
7	BP1-W2	41,600,000
8	BP1-W3	164,300,000
9	BP1-W4	375,100,000
10	BP1-W5	25,700,000
รวม		1,162,200,000

8.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ 1,162,200,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยหกสิบสองล้านสองแสนบาท) มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	BP1-DG1/1	1.57500	1,100	17,100,000	15,545
2	BP1-DG1/2	1.28850	900	14,000,000	15,556
3	BP1-DG1/3	1.28850	900	14,000,000	15,556
4	BP1-W1/1	23.24575	16,236	250,500,000	15,429
5	BP1-W1/2	11.47675	8,016	105,700,000	13,186
6	BP1-W1/3	14.71825	10,290	154,200,000	15,000
7	BP1-W2	3.91500	2,720	41,600,000	15,294
8	BP1-W3	15.46275	10,800	164,300,000	15,213
9	BP1-W4	25.81900	24,043	375,100,000	15,601
10	BP1-W5	3.04675	1,482	25,700,000	17,341
รวม		101.83625	76,477	1,162,200,000	15,197

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คส/จท

เลขที่อ้างอิง V3052-13

วันที่ 25 มิถุนายน 2567

เรื่อง ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
คลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการ TIP 9

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

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปสำหรับเช่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 29 ปี 1 เดือน 28 วัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) จำนวน 9 อาคาร โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 70,827 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในโครงการ TIP 9 ในพื้นที่ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินโดยได้พิจารณาถึงภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ เท่ากับ **1,580,800,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยแปดสิบล้านแปดแสนบาท)** ณ วันที่ประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับ ข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่าง

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า

7.1 การใช้ประโยชน์สูงสุด

การสำรวจเพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคาร ในส่วนนี้ เป็นการสำรวจการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่เห็นชอบทำการสำรวจ เพื่อนำมาประกอบการให้ความเห็นถึงการ उपयोगที่เหมาะสมในเบื้องต้นของทรัพย์สินที่ประเมินเท่านั้น ซึ่งไม่ได้มีการสำรวจความต้องการในรายละเอียด

การใช้ประโยชน์ที่เหมาะสม หมายถึง การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดภายใต้ข้อกำหนดและข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินต่าง ๆ ที่มีอยู่ของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาถึงลักษณะกายภาพและทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ข้อกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่มี และลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เป็นต้น

จากข้อพิจารณาข้างต้น ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทคลังสินค้าเช่นในปัจจุบัน

7.2 วิธีการประเมิน และสมมติฐานการประเมิน

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

7.3 การประเมินวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด

วิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เป็นแนวทางในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่า อาศัยแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินถูกกำหนดโดยความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าและค่าบริการที่จะสามารถทำได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน หักด้วยรายจ่ายต่าง ๆ ตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ตลอดจนมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่สิ้นสุดการถือครองทรัพย์สิน

ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด จึงใช้เกณฑ์กำหนดหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิรวมตลอดอายุการถือครองทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ค่าเช่าตลาด อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ประมาณขึ้น บวกด้วยมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดการถือครอง ถือเสมือนมูลค่าที่ได้คือมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน ที่ได้พิจารณาภาวะผูกพันที่มีอยู่ของทรัพย์สิน

จากการสำรวจระดับราคาเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าของนักลงทุนรายต่าง ๆ ที่มีลักษณะอาคารคลังสินค้า, สาธารณูปโภค ที่ใกล้เคียงกัน พบว่า บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเสนอราคาเช่าที่ประมาณ 170 - 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมิน มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ใน โครงการ TIP 9 พื้นที่อาคารประมาณ 5,000 - 10,000 ตารางเมตร ค่าเช่าและ ค่าบริการ ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม

สมมติฐานการคำนวณและประเมินมูลค่า

- ค่าเช่าในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณขึ้นจากการกำหนดตัวแปร 2 ตัว ได้แก่ ค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน และ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า เพื่อหาค่าเช่าตลาด ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน และทุกช่วงการต่อสัญญาเช่าครั้งใหม่
- อัตราว่างประมาณ 0.24 เดือน หรือคิดเป็น 5% ต่อปี
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 2 บาท/พื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)/เดือน คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 10%
- ค่าประกันภัยอาคาร พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.1120% 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 ในที่นี้ให้ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 20% และอีก 80% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- อัตราคิดลด (Discount Rate) หรืออัตราผลตอบแทนของนักลงทุน สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าเท่ากับ 9.0%

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

ลำดับ	แปลงเลขที่	มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท) โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด
1	D1	182,000,000
2	D2	120,200,000
3	D3	213,700,000
4	D4	194,200,000
5	E1	186,600,000
6	E2	123,400,000
7	E3	217,300,000
8	E4	217,800,000
10	E6	125,600,000
รวม		1,580,800,000

7.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงเลือกกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีคิดจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด เท่ากับ 1,580,800,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยแปดสิบล้านแปดแสนบาท) มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดินที่ ประเมิน (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	มูลค่าตลาด	
				บาท	(บาท/ตร.ม.)
1	D1	7.04775	8,043	182,000,000	22,628
2	D2	4.83400	5,313	120,200,000	22,624
3	D3	8.25775	9,718	213,700,000	21,990
4	D4	7.85050	8,833	194,200,000	21,986
5	E1	7.16450	8,390	186,600,000	22,241
6	E2	4.78500	5,546	123,400,000	22,250
7	E3	7.92000	9,719	217,300,000	22,358
8	E4	8.18250	9,719	217,800,000	22,410
9	E6	4.81475	5,546	125,600,000	22,647
รวม		60.85675	70,827	1,580,800,000	22,319

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้