



FRASERS
INDUSTRIAL THAILAND
REIT



FTREIT Annual Asset Revaluation 2/FY2025

1 February 2025

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

สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีรหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ประจำปี 2568

ผู้ประเมินทรัพย์สิน: บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“NEXUS”)

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (“VC”)

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: 1 กุมภาพันธ์ 2568

กลุ่มโรงงานให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)	ผู้ประเมิน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	38	10,400	2,669,500,000	VC

กลุ่มคลังสินค้าให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)	ผู้ประเมิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	28	106,692	1,970,600,000	NEXUS
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	7	35,430	681,700,000	NEXUS
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	12	28,968	576,000,000	NEXUS
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	13	40,162	752,500,000	NEXUS
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)	8	15,350	290,700,000	NEXUS



THE VALUATION & CONSULTANTS
COMPANY LIMITED

Zone B-2, 12th Floor, KPN Tower 719 Rama9 Rd.,
Bangkapi, Huaykwang, Bangkok 10320
Tel: (662) 717-0808 Fax: (662) 7170800

รายงานเลขที่ : 2408-0845-HQ

วันที่ 10 เมษายน 2568

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22-23 ถนนพระราม 4
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าโดยมีวัตถุประสงค์ในการนำรายงานไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ในการกำหนดมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 39 ฉบับไม่ติดต่อกัน รวมเนื้อที่ดิน 155 ไร่ 1 งาน 62.8 ตารางวา แบ่งเป็นที่ดินจำนวน 34 กลุ่ม อาคารโรงงาน จำนวน 38 หลัง ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง แยกจากถนนสายสัทธิบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.3321) ตำบลมาบตาพุด อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2567 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 เท่ากับ 2,669,500,000 บาท (สองพันหกร้อยหกสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง

ประเภท :โรงงาน

ชื่ออาคาร :

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารโรงงาน พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร): อาคารโรงงาน รวมพื้นที่เช่า		
รายได้ ค่าเช่าตามสัญญา ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	180 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5% 80% ในปีที 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 85%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค (Common Area Expense) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense) ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร (Replacement Reserve) ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance expense) ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and building tax)	1,210 บาท/ไร่/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10% 1% ของรายได้ทั้งหมด 1.5% ของรายได้ทั้งหมด 0.1120% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562 (ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าธรรมเนียมการบริหารสิ่งทหิรพย์ (Building Management) ค่าตอบแทนผู้บริหารหรือสิ่งทหิรพย์ (Commission Fee) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	3% ของรายได้ทั้งหมด 5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่ 5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป

28 มีนาคม 2568

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน “โครงการเฟรเซอร์ส
พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิ
การเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 10 เดือน 20 วัน และ 23 ปี 7 เดือน 30 วัน ของที่ดินและอาคารของทรัพย์สิน
ซึ่งประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า จำนวน 11 หลัง (28 ยูนิต) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ถนนเทพรัตน (ทล.34) แยกเข้าถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น
ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่า
ฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงาน
รายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 10 เดือน 20 วัน และ 23 ปี 7 เดือน 30 วัน ของที่ดินและอาคาร ซึ่งประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า จำนวน 11 หลัง (28 ฐาน) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 106,692 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่เข้าขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 116 ไร่ 3 งาน 52.89 ตารางวา (46,752.89 ตารางวา) ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ถนนเทพรัตน (ทล.34) แยกเข้าถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

1,970,600,000 บาท

(หนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



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

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6 การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า จำนวน 11 หลัง (28 ยูนิต)

6.1 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.1 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานสำหรับสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 10 เดือน 20 วัน

(อาคารคลังสินค้า BP3-4-W4/1 ถึง BP3-4-W4/7 และ BP3-5-W5/1 ถึง BP3-5-W5/3)

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 กุมภาพันธ์ 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	160	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1 - ปีที่ 3	160 - 168	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4 - ปีที่ 6	172 - 181	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7 - ปีที่ 9	186 - 195	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10 - ปีที่ 12	200 - 210	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 13 - ปีที่ 15	215 - 226	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 16 - ปีที่ 18	232 - 243	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 19 - ปีที่ 20.90	250 - 262	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ประมาณ 0.6 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 5% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ (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	5.38 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1120% ของทุนประกัน ซึ่งกำหนด ทุนประกันที่ 13,500 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8.5%	

สมมติฐานสำหรับสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 7 เดือน 30 วัน

(อาคารคลังสินค้า BP3-2-W1, BP3-3-W2, BP3-3-W3, BP3-6-W6, BP3-6-W7, BP3-7-W8/1 - BP3-7-W8/4, BP3-7-W9/1 - BP3-7-W9/2, BP3-8-W10/1 - BP3-8-W10/2 และ BP3-8-W11/1 - BP3-8-W11/2)

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 กุมภาพันธ์ 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	160	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1 - ปีที่ 3	160 - 168	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4 - ปีที่ 6	172 - 181	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7 - ปีที่ 9	186 - 195	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10 - ปีที่ 12	200 - 210	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 13 - ปีที่ 15	215 - 226	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 16 - ปีที่ 18	232 - 243	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 19 - ปีที่ 21	250 - 262	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 22 - ปีที่ 23.59	269 - 282	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ประมาณ 0.6 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 5% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ (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	5.38 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1120% ของทุนประกัน ซึ่งกำหนด ทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8.5%	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า จำนวน 11 หลัง (28 ยูนิต) จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 1,970,600,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)

28 มีนาคม 2568

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

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน "โครงการเฟรเซอร์ส
พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)"

เรียน ผู้จัดการกองทริสต์

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง (7 ฐาน)** ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ) ถนนทางเข้านิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) แยกจากถนนสายเอเชีย-สท.331 ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหิรา จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

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

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็น
ว่ามูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า
จำนวน 6 หลัง (7 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 35,430 ตารางเมตร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 41 ไร่
2 งาน 60.8 ตารางวา (16,660.8 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์
(อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ) ถนนทางเข้านิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) แยกจากถนนสายจะเข้เชิงเทรา-
สัตหีบ (ทล.331) ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

681,700,000 บาท

(หกร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงาน
การประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อ
สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่
แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

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 กุมภาพันธ์ 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	140	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	140	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	144	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	147	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	151	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	155	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	158	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	162	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	166	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	171	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	175	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	179	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-11 ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร และจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญา จากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในกรณีไม่มีผู้เช่า	เขตทั่วไป คิดที่ 10 บาท/ตร.ม./เดือน เขตปลอดอาคาร คิดที่ 5.38 บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	คิดเบี้ยประกันที่ 0.1120% ของทุนประกัน ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 บาท/ ตารางเมตร/ปี (ลำดับที่ 1 - 6) และ 13,500 บาท/ตารางเมตร/ปี (ลำดับที่ 7) (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8%	
อัตราผลตอบแทน	6%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ 4% ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง (7 ยูนิต) จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 681,700,000 บาท (หกร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)

28 มีนาคม 2568

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน “โครงการเฟรเซอร์ส
พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ปี)”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง (12 ยูนิต)** ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ปี) ถนนสายปลวกแดง-วังตาหิน แยกจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3191 ตำบลปลวกแดง อำเภอดง จังหวัดระยอง ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

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

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง (12 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 28,968 ตารางเมตร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 36 ไร่ 1 งาน 16.6 ตารางวา (14,516.6 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ปี) ถนนสายปลวกแดง-วังตาหิน แยกจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3191 ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

576,000,000 บาท
(ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



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

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 กุมภาพันธ์ 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	140	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	140	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	144	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	147	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	151	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	155	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	158	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	162	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	166	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	171	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	175	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	179	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-11 ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร และจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจาก ผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในกรณีไม่มีผู้เช่า	คิดที่ 5.38 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1120% ของทุนประกัน ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 13,500 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8%	
อัตราผลตอบแทน	6%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ 4% ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง (12 ยูนิต) จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 576,000,000 บาท (ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)

28 มีนาคม 2568

**ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน “โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)”

เรียน ผู้จัดการกองทรีสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัท) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง 13 ยูนิต** ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) และถนนสายหนองค้อ-พนมดงอิน ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้นให้แก่ **ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง 13 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 40,162 ตารางเมตร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 40 ไร่ 95.7 ตารางวา ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) ถนนสายชะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) และถนนสายหนองค้อ-พนมเสด็จนอก ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 มีมูลค่ารวม

752,500,000 บาท

(เจ็ดร้อยห้าสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



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

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 กุมภาพันธ์ 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	140	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	140	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	144	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	147	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	151	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	155	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	158	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	162	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	166	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	171	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	175	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	179	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ประมาณ 2.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 20.83% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่า รายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิม เท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	5.38 บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1120% ของทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีโรงเรือน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8%	
อัตราผลตอบแทน	6%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ 4% ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง 13 ยูนิต จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 752,500,000 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน) (รายละเอียดตามตารางแนบท้าย)

28 มีนาคม 2568

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน “โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัท) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต** ตั้งอยู่ภายในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3) ถนนสายชะเงว่น-ลาดหญ้า (ทล.331) ตำบลเขาคันทอง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

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

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,350 ตารางเมตร เนื้อที่ดินสุทธิรวมประมาณ 20 ไร่ 3 งาน 25.6 ตารางวา (8,325.6 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3) ถนนสายจะเข้เกรว-สัดหีบ (ทล.331) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 มีมูลค่ารวม

290,700,000 บาท

(สองร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

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 กุมภาพันธ์ 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	140	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	140	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	144	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	147	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	151	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	155	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	158	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	162	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	166	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	171	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	175	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	179	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ประมาณ 2.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 20.83% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่า รายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิม เท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	5.38 บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.1120% ของทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีโรงเรือน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8%	
อัตราผลตอบแทน	6%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ 4% ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 290,700,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) (รายละเอียดตามตารางแนบท้าย)