

สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ



บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

100/12 อาคารวอโรวาฬ บี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ +662-530-4333 โทรสาร +662-530-4050
www.simsproperty.co.th

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1451-GL-1

วันที่ 17 กันยายน 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์
แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสมมติฐานสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน ประกอบด้วย สมมติฐานสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วนของโฉนดที่ดินจำนวน 34 ฉบับ) เนื้อที่ 209-2-18.215 ไร่ หรือเท่ากับ 83,818.215 ตารางวา อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานจำนวน 31 หลัง (101 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 187,949.00 ตารางเมตร โดยสมมติฐานเริ่มสัญญาเช่าวันที่ 1 มกราคม 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2598 รวมอายุสัญญาเช่าและอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 4 (Bangkok Free Trade Zone 4 : BFTZ 4) ถนนสุขุมวิท (สายเก่า) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2569 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

ก) กรณีสมมติฐานอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี

มูลค่าทรัพย์สิน : 4,211,300,000 บาท (สี่พันสองร้อยสิบเอ็ดล้านสามแสนบาทถ้วน)

ภายใต้สมมติฐานอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี

ข) กรณีสมมติฐานต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี

มูลค่าทรัพย์สิน : 4,779,100,000 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

ภายใต้สมมติฐานอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 60 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีความชำนาญการทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่
ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความ
ระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายศักดิ์ โชติฉะนันทกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2025-161

วันที่ 12 กันยายน 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดคนหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก พรีเมด ไชน 4 (BFTZ 4) เลขที่ 88/10-88/11, 88/14-88/92, 99/2-99/9, 99/11-99/12, 99/14-99/16, 99/18 และ 99/42-99/47 ถนนสุขุมวิท (สายเก่า) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัด ฉะเชิงเทรา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 31 หลัง (101 ญูนิต) ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	ทางสาธารณะประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมินราคา	22 สิงหาคม 2568

มูลค่าตลาดที่ประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี เป็นเงิน 3,013,100,000.00 บาท (สามพันสิบสามล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาไปอีก 30 ปี เป็นเงิน 3,132,500,000.00 บาท (สามพันหนึ่งร้อยสามสิบสองล้านห้าแสนบาทถ้วน) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี เป็นเงิน 4,264,500,000.00 บาท (สี่พันสองร้อยหกสิบล้านสี่พันห้าแสนบาทถ้วน) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 30 ปี เป็นเงิน 4,810,600,000.00 บาท (สี่พันแปดร้อยสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)
----------------------	--

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางนัชชา อนนตินภัต)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม