



FTREIT Annual Asset Revaluation 4/FY2025

1 August 2025

**สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีรหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ประจำปี 2568**

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

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (“VC”)

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: 1 สิงหาคม 2568

กลุ่มโรงงานให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)	ผู้ประเมิน
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	6	18,300	478,700,000	NEXUS
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	14	30,300	614,800,000	NEXUS
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	42	116,003	2,945,000,000	VC
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร	24	59,400	1,443,000,000	NEXUS, VC
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา	69	168,907	4,298,600,000	NEXUS
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1	1,300	36,000,000	VC

กลุ่มคลังสินค้าให้เช่า	จำนวนยูนิต	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	มูลค่าประเมิน (บาท)	ผู้ประเมิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์(แหลมฉบัง 1)	21	69,404	1,380,000,000	VC
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	36	99,385	1,997,400,000	VC
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)	24	80,012	1,644,600,000	VC
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์(โรจนะ ปรานีนบุรี)	8	14,832	300,800,000	NEXUS
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์(ป่อวิน)	9	20,700	362,100,000	NEXUS

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์(โรจนะ อยุรยา)	3	18,324	378,800,000	VC
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	22	99,768	1,646,400,000	VC
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	15	89,616	2,063,700,000	VC
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	8	19,600	357,600,000	VC
โครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)	1	18,354	681,700,000	VC

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

nexus
innovative real estate solutions

30 กันยายน 2568

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ
(ชลบุรี 1)”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 6 โรง** ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ (ชลบุรี 1) ถนนหนองค้อ-แหลมฉบัง (ทล.331) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

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

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงานจำนวน 6 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 18,300 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 24 ตารางวา (15,524 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ (ชลบุรี 1) ถนนหนองค้อ-แหลมฉบัง (ทล.331) ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหิรา จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

478,700,000 บาท
(สี่ร้อยเจ็ดสิบแปดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

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

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	175	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	175	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	179	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	184	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	188	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	193	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	198	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	203	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	208	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	213	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	219	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	224	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ (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	1,350 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.0980% ของทุนประกันที่ 11,500 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) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 6 โรง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 478,700,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบแปดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)

30 กันยายน 2568

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

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 14 โรง** ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสมบูรณ์ (ทล.308) ตำบลบางกระสั้น และตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

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

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 14 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 30,300 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 43 ไร่ 90.90 ตารางวา (17,290.90 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสมบูรณ์ (ทล.308) ตำบลบางกระสั้น และตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

614,800,000 บาท
(หกร้อยสิบสี่ล้านแปดแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



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

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	155	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	155	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	159	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	163	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	167	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	171	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	175	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	180	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	184	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	189	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	194	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	198	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ประมาณ 3.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 29.17% 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	1,400 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.0980% ของทุนประกันที่ 11,500 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	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) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 14 โรง จะมีมูลค่าเท่ากับ 614,800,000 บาท (หกร้อยสิบสี่ล้านแปดแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)



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 : 2408-0848-HQ

วันที่ 1 สิงหาคม 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 38 ฉบับ รวมเนื้อที่ดิน 181 ไร่ 2.1 ตารางวา แบ่งเป็นที่ดิน จำนวน 35 กลุ่ม อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 42 ญวนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม 116,003 ตารางเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค อยุธยา แยกจากถนนสายเอเชีย (ทล.32) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2567 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 เท่ากับ 2,945,000,000 บาท (สองพันเก้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

ขอแสดงความนับถือ



(นายภักดิ์คุณ ศิริไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค อยุธยา
ประเภท : โรงงาน
ชื่ออาคาร :

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารโรงงาน		
พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร):		
อาคารโรงงาน		
รวมพื้นที่เช่า		
รายได้		
ค่าเช่าตามสัญญา		
ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ		
อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา		
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด		
อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ	170 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	85% ในปี 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 85%	
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)		
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค		
(Common Area Expense)	900 บาท/ไร่/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตรา 10% กองทุนฯ ชำระเฉพาะยูนิตว่าง	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม		
(Building Maintenance Expense)	1% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร		
(Replacement Reserve)	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าเบี้ยประกันภัย		
(Insurance expense)	0.0980% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้เช่า	
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง		อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
(Land and building tax)	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562 (ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้เช่า	
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์		อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
(Building Management)	3% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
(Commission Fee)	5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่	
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	

30 กันยายน 2568

**ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม
นวนคร”

เรียน ผู้จัดการกองทริสต์

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

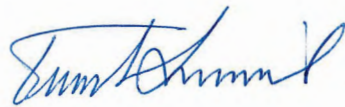
การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ **ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ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

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง พื้นที่อาคารประมาณ 2,550 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 68 ตารางวา (1,568 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ

64,600,000 บาท
(หกสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

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	
ผู้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ปี)	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	บาท/ตารางเมตร/เดือน
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	175	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	175	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	179	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	184	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	188	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	193	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	198	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	203	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	208	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	213	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	219	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	224	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 3 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 25% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารและจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบริการรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในกรณีไม่มีผู้เช่า	1,200 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.0980% ของทุนประกันที่ 11,500 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
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) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง จะมีมูลค่าเท่ากับ 64,600,000 บาท (หกสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)



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 : 2408-0850-HQ

วันที่ 1 สิงหาคม 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 เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าโดยมีวัตถุประสงค์ในการนำรายงานไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ในการกำหนดมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 25 ฉบับ รวมเนื้อที่ดิน 88 ไร่ 2 งาน 8 ตารางวา แบ่งเป็นที่ดิน จำนวน 22 กลุ่ม อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 23 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม 56,850 ตารางเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายในโครงการเขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2568 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 เท่ากับ 1,378,400,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี
ประเภท : โรงงาน
ชื่ออาคาร :

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารโรงงาน		
พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร):		
อาคารโรงงาน		
รวมพื้นที่เช่า		
รายได้		
ค่าเช่าตามสัญญา		
ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ		
อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา		
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด		
อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ	175 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	80% ในปีที่ 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 80%	
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)		
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค (Common Area Expense)	1,200 บาท/ไร่/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10%	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	1% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร (Replacement Reserve)	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance expense)	0.0980% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้ให้เช่า	
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and building tax)	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562 (ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้ให้เช่า	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Building Management)	3% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Commission Fee)	5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่	
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	

30 กันยายน 2568

**ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสาริทธิ์ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อยุธยา)”

เรียน ผู้จัดการกองทริสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 65 โรง** ตั้งอยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อยุธยา) ถนนโรจนะ-วังน้อย (ทล.309) ตำบลธนู ตำบลอุทัย ตำบลคานหาม และตำบลบ้านช้าง อำเภอกุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

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

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 65 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 158,007 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 233 ไร่ 23.8 ตารางวา (93,223.8 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อยุธยา) ถนนโรจนะ-วังน้อย (ทล.309) ตำบลขนุน ตำบลอุทัย ตำบลคานหาม และตำบลบ้านช้าง อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

4,114,800,000 บาท

(สี่พันหนึ่งร้อยสิบสี่ล้านแปดแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด



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

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	175	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	175	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	179	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	184	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	188	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	193	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	198	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	203	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	208	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	213	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	219	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	224	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 3 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 25% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารและจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	1,200 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.0980% ของทุนประกันที่ 11,500 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
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) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 65 โรง จะมีมูลค่าเท่ากับ 4,114,800,000 บาท (สี่พันหนึ่งร้อยสิบสี่ล้านแปดแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)

30 กันยายน 2568

**ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสาริทธิ์ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน
ภายใน “สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อยุธยา)”

เรียน ผู้จัดการกองทริสต์

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 4 เดือน 11 วัน เฉพาะส่วนของที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 4 โรง ตั้งอยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อยุธยา) ถนนอุทัย-ภาชี (ทล.3056) แยกจากถนนโรจนะ-วังน้อย (ทล.309) ตำบลบ้านช้าง และตำบลอุทัย อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 4 เดือน 11 วัน เฉพาะส่วนของที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย อาคารโรงงาน จำนวน 4 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 10,900 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนเนื้อที่ดินรวมประมาณ 16 ไร่ 1 งาน 15 ตารางวา (6,515 ตารางวา) ซึ่งตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อยุธยา) โซน 2 ถนนอุทัย-ภาชี (ทล.3056) ตำบลบ้านช้าง และตำบลอุทัย อำเภอยุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

183,800,000 บาท

(หนึ่งร้อยแปดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด



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

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 4 โรง

6.1 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.1 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	175	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1 - ปีที่ 3	175 - 184	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4 - ปีที่ 6	188 - 198	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7 - ปีที่ 9	203 - 213	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10 - ปีที่ 12	219 - 230	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 13 - ปีที่ 15	235 - 247	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 16 - ปีที่ 18	253 - 266	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 18.37	273	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 3 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 25% ต่อปี ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
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	0.0980% ของทุนประกันที่ 11,500 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8.5%	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารโรงงาน จำนวน 4 โรง จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 183,800,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดลดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)



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 : 2408-0849-HQ

วันที่ 1 สิงหาคม 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 เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าโดยมีวัตถุประสงค์ในการนำรายงานไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ในการกำหนดมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดิน 2 ไร่ อาคารโรงงาน 1 หลัง พื้นที่เข้าอาคารรวม 1,300 ตารางเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง เลขที่ 263 ซอย E3/8 แยกจากถนนฉลองกรุง แขวงลำปลาหัว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2567 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 เท่ากับ 36,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
ประเภท : โรงงาน
ชื่ออาคาร :

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารโรงงาน		
พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร):		
อาคารโรงงาน		
รวมพื้นที่เช่า		
รายได้		
ค่าเช่าตามสัญญา		
ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ		
อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา		
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด		
อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ	185 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	80% ในปีที่ 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 85%	
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)		
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค		
(Common Area Expense)	1,000 บาท/ไร่/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10% กองทุนฯ ชำระเฉพาะยูนิต์ว่าง	
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม		
(Building Maintenance Expense)	1% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร		
(Replacement Reserve)	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าเบี้ยประกันภัย		
(Insurance expense)	0.0980% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้เช่า	
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง		
(Land and building tax)	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562 (ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้เช่า	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์		
(Building Management)	3% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
(Commission Fee)	5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าธรรมเนียมพิเศษ		
(Incentive Fee)	5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	



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 : 2408-0852-HQ

วันที่ 1 สิงหาคม 2568

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

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าโดยมีวัตถุประสงค์ในการนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ในการกำหนดมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 8 ฉบับไม่ติดต่อกัน รวมเนื้อที่ดิน 83 ไร่ 2 งาน 37.2 ตารางวา คลังสินค้า 4 หลัง จำนวน 21 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม 69,404 ตารางเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) ถนนทางหลวงพิเศษชลบุรี-กรุงเทพฯ (ทล.7) ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2568 - 29 มกราคม 2568 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 เท่ากับ 1,380,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)
ประเภท : โรงงาน
ชื่ออาคาร :

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารโรงงาน		
พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร):		
อาคารโรงงาน		
รวมพื้นที่เช่า		
รายได้		
ค่าเช่าตามสัญญา		
ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ		
อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา		
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด		
อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ	145 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูล
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	80% ในปีที่ 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 80%	ตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)		
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค		
(Common Area Expense)	5.4 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10%	กองทุนฯ ชำระทุกกรณี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม		
(Building Maintenance Expense)	1% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับ
ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร		
(Replacement Reserve)	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance expense)	0.0980% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่	ผู้ให้เช่า
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562	
(Land and building tax)	(ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่	ผู้ให้เช่า
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์		
(Building Management)	3% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับ
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
(Commission Fee)	5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่	ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	



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 : 2408-0853-HQ

วันที่ 1 สิงหาคม 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 เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าโดยมีวัตถุประสงค์ในการนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ในการกำหนดมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 10 ฉบับไม่ติดต่อกัน รวมเนื้อที่ดิน 123 ไร่ 3 งาน 68.2 ตารางวา คลังสินค้า 11 หลัง จำนวน 36 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม 99,385 ตารางเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ถนนทางหลวงพิเศษชลบุรี-กรุงเทพฯ (ทล.7) ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ ราชบุรี จังหวัดชลบุรี

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567-7 พฤศจิกายน 2567 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 เท่ากับ 1,997,400,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยเก้าสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

นายจิตติคุณ ศิริไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)
ประเภท : โรงงาน
ชื่ออาคาร :

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารโรงงาน		
พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร):		
อาคารโรงงาน		
รวมพื้นที่เช่า		
รายได้		
ค่าเช่าตามสัญญา		
ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ		
อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา		
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด		
อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ	145 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	80% ในปีที่ 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 80%	
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)		
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค		
(Common Area Expense)	5.4 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10% กองทุนฯ ชำระทุกกรณี	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม		
(Building Maintenance Expense)	1% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร		
(Replacement Reserve)	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าเบี้ยประกันภัย		
(Insurance expense)	0.0980% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้เช่า	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง		
(Land and building tax)	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562 (ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้เช่า	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์		
(Building Management)	3% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
(Commission Fee)	5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	



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 : 2408-0854-HQ

วันที่ 1 สิงหาคม 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 เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าโดยมีวัตถุประสงค์ในการนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ในการกำหนดมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 12 ฉบับ รวมเนื้อที่ดิน 125 ไร่ 1 งาน 55 ตารางวา คลังสินค้า 11 หลัง จำนวน 24 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม 80,012 ตารางเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) ถนนทุ่งสุขลา ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2568 - 31 มกราคม 2568 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 เท่ากับ 1,644,600,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)
ประเภท : คลังสินค้า
ชื่ออาคาร :

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารดงลิ้นลิ้ว		
พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร):		
อาคารคลังสินค้า		
รวมพื้นที่เช่า		
รายได้		
ค่าเช่าตามสัญญา		
ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ		
อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา		
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด		
อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ	150 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5%	
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy)	80% ในปีที่ 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 80%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)		
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค		
(Common Area Expense)	5.4 บาท/ตารางเมตร/เดือน พื้นที่ FZ คิดค่าธรรมเนียม เพิ่ม 6.1 บาท/ปี โดยมีอัตราเพิ่มทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10% กองทุนฯ ชำระทุกกรณี	
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม		
(Building Maintenance Expense)	1% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร		
(Replacement Reserve)	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance expense)	0.0980% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่	ผู้เช่า
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562	
(Land and building tax)	(ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่	ผู้เช่า
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์		
(Building Management)	3% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
(Commission Fee)	5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	

30 กันยายน 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 (โรจนะ ปราจีนบุรี)”

เรียน ผู้จัดการกองทริสต์

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัท) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (8 ไร่) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ถนนสายจะเข้เกราะ-กบินทร์บุรี (ทล.304) ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (8 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 14,832 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 17 ไร่ 99 ตารางวา (6,899 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ถนนสายจะเข้-เทรา-กบินทร์บุรี (ทล.304) ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

300,800,000 บาท
(สามร้อยล้านแปดแสนบาทถ้วน)

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 ลิ้มทองกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	145	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	145	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	149	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	152	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	156	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	160	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	164	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	168	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	172	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	177	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	181	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	186	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 3 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 25% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อ สัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
ค่าบริการส่วนกลางจ่ายให้ FPIT ทุกกรณี	คิดที่อัตรา 5.40 บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าสาธารณูปโภคของสวนอุตสาหกรรมฯ จ่ายให้ กนอ.	คิดที่อัตรา 1,200 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10% (คิดในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า)
ค่าประกันภัยอาคาร	0.0980% ของทุนประกันที่ 14,000 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 1 หลัง (8 ฐาน) จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 300,800,000 บาท (สามร้อยล้านแปดแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)

30 กันยายน 2568

**ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสาริทธิทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายในโครงการ “นิคมอุตสาหกรรม
ดับบลิวเอชเอ (ชลบุรี 1)”

เรียน ผู้จัดการกองทริสต์

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (9 ไร่) ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ (ชลบุรี 1) ถนนหนองค้อ-แหลมฉบัง (ทล.331) ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี** ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

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

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (9 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,700 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 26 ไร่ 2 งาน 59 ตารางวา (10,659 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ (ชลบุรี 1) ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง (ทล.331) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

362,100,000 บาท

(สามร้อยหกสิบสองล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

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 สิงหาคม 2568	
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	120	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้		
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)	
ปีที่ 1	120	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 2	123	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 3	126	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4	129	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 5	132	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 6	136	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7	139	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 8	143	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 9	146	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10	150	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 11	154	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%	
ระยะเวลาในการหาผู้เช่า	ปีที่ 1-3 ประมาณ 2.5 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 20.83% ต่อปี ปีที่ 4 -11 ประมาณ 2 เดือน หรือคิดเป็นอัตราว่างประมาณ 16.67% ต่อปี	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ		
ค่าธรรมเนียมในการบริหารและจัดการ (Performance Fee)	3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของกำไรจากการดำเนินงาน	อัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ในอัตรา 2 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 80%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	1% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีไม่มีผู้เช่า	คิดที่อัตรา 1,400 บาท/ไร่/เดือน	ปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี 10%
ค่าประกันภัยอาคาร	0.0980% ของทุนประกันที่ 12,500 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
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 3 หลัง (9 ยูนิต) จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 362,100,000 บาท (สามร้อยหกสิบสองล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดสุทธิประกอบ)



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 : 2408-0855-HQ

วันที่ 1 สิงหาคม 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 เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าโดยมีวัตถุประสงค์ในการนำรายงานไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ในการกำหนดมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดิน 19 ไร่ 65 ตารางวา อาคารโกดัง พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง และอาคารโกดังชั้นเดียว 1 หลัง พื้นที่อาคารรวม 18,324 ตารางเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายในโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออรัษา เลขที่ 42/23-25 หมู่ที่ 4 แยกจากถนนสายบ้านห้วย-ภาชี (ทล.3056) ตำบลอุทัย อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2568 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 เท่ากับ 378,800,000 บาท (สามร้อยเจ็ดสิบแปดล้านแปดแสนบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

(นายภคดิศคุณ ศิริไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา
ประเภท : คลังสินค้า
ชื่ออาคาร :

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร):		
อาคารคลังสินค้า		
รวมพื้นที่เช่า		
รายได้ ค่าเช่าตามสัญญา ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ	135 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5% 80% ในปี ที่ 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 85%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค (Common Area Expense)	1,200 บาท/ไร่/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10% กองทุนฯ ชำระเฉพาะยูนิตว่าง	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	1% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร (Replacement Reserve)	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance expense)	0.0980% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้ให้เช่า	
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and building tax)	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562 (ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้ให้เช่า	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Building Management)	3% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Commission Fee)	5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่	
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	



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 : 2408-0856-HQ

วันที่ 1 สิงหาคม 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 เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าโดยมีวัตถุประสงค์ในการนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ในการกำหนดมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 15 ฉบับไม่ติดต่อกัน รวมเนื้อที่ดิน 132 ไร่ 1 งาน 1 ตารางวา คลังสินค้า 12 หลัง จำนวน 22 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม 99,768 ตารางเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ถนนทางคู่ขนานทางหลวงพิเศษชลบุรี-กรุงเทพฯ (ทล.3701) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2567 - 15 มกราคม 2568 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 เท่ากับ 1,646,400,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสี่สิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)
ประเภท : คลังสินค้า
ชื่ออาคาร :

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร):		
อาคารคลังสินค้า		
รวมพื้นที่เช่า		
รายได้ ค่าเช่าตามสัญญา ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	130 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5% 70% ในปีที่ 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 75%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค (Common Area Expense)	5.4 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10% กองทุนฯ ชำระทุกกรณี	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	1% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร (Replacement Reserve)	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance expense)	0.0980% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้เช่า	
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and building tax)	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562 (ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้เช่า	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Building Management)	3% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Commission Fee)	5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่	
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	



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 : 2408-0858-HQ

วันที่ 1 สิงหาคม 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 เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าโดยมีวัตถุประสงค์ในการนำรายงานไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ในการกำหนดมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 5 ฉบับไม่ติดต่อกัน รวมเนื้อที่ดิน 101 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา แบ่งเป็นที่ดินจำนวน 5 กลุ่ม อาคารโกดังพร้อม สำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง (15 ยูนิต) พื้นที่เช่า 89,616 ตารางเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ โครงการ Frasers Property Logistics Center (Wangnoi 1) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลพยอม อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 เท่ากับ 2,063,700,000 บาท (สองพันหกสิบล้านสามแสนเจ็ดแสนบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)
ประเภท : คลังสินค้า
ชื่ออาคาร :

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร):		
อาคารคลังสินค้า		
รวมพื้นที่เช่า		
รายได้ ค่าเช่าตามสัญญา ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	135 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5% 75% ในปีที่ 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 80%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค (Common Area Expense)	10.0 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10%	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	1% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร (Replacement Reserve)	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance expense)	0.0980% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้ให้เช่า	
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and building tax)	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562 (ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้ให้เช่า	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Building Management)	3% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Commission Fee)	5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่	
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	



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 : 2408-0857-HQ

วันที่ 1 สิงหาคม 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 จำนวน 2 หลัง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ ติดต่อกัน รวมเนื้อที่ดิน 23 ไร่ 2 งาน 42 ตารางวา สิ่งปลูกสร้างประกอบด้วย อาคารโกดัง จำนวน 8 ยูนิต (จำนวนกลุ่มละ 4 หลัง) ทรัพย์สินตั้งอยู่ ภายในโครงการ Farsers Property Logistics Park (Wangnoi 2) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลพยอม อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 เท่ากับ 357,600,000 บาท (สามร้อยห้าสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

นายกิตติคุณ ศรีไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วงน้อย 2)
ชื่ออาคาร :
ประเภท : คลังสินค้า

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร): อาคารคลังสินค้า		
รวมพื้นที่เช่า		
รายได้ ค่าเช่าตามสัญญา ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	135 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5% 75% ในปีที่ 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 80%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค (Common Area Expense)	5.4 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10% กองทุนฯ ชำระทุกกรณี	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	1% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร (Replacement Reserve)	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance expense)	0.0980% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้ให้เช่า	
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and building tax)	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562 (ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้ให้เช่า	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Building Management)	3% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Commission Fee)	5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่	
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	



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 : 2408-0860-HQ

วันที่ 1 สิงหาคม 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 เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าโดยมีวัตถุประสงค์ในการนำรายงานไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ในการกำหนดมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดิน 23 ไร่ 3 งาน 25.6 ตารางวา สิ่งปลูกสร้างประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า และห้องเย็น จำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่า 18,354 ตารางเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ เลขที่ 333 หมู่ที่ 2 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลชะแมบ อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2568 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 เท่ากับ 681,700,000 บาท (หกร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย)
ประเภท :คลังสินค้า
ชื่ออาคาร : CT1-CS1

สมมติฐานการประเมิน		หมายเหตุ
อาคารคลังสินค้า		
พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร):		
อาคารคลังสินค้า		
รวมพื้นที่เช่า		
รายได้		
ค่าเช่าตามสัญญา		
ระยะเวลาตามสัญญาคงเหลือ		
อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา		
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		
ค่าเช่าตลาด		
อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ	260 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกปี เริ่มในปีที่สอง 2.5%	อ้างอิงจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	75% ในปี 1-3 และ ปีที่ 4 คงที่ตลอดอายุโครงการที่ 80%	
ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)		
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค (Common Area Expense)	10.0 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่มทุกๆ 3 ปี ในอัตรา 10%	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	1% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร (Replacement Reserve)	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance expense)	0.0980% ของทุนประกัน โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้เช่า	
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and building tax)	อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562 (ได้รับข้อมูลจากลูกค้า) โดยผู้รับภาระการชำระได้แก่ ผู้เช่า	
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Building Management)	3% ของรายได้ทั้งหมด	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเทียบกับข้อมูลตลาดโดยทั่วไป
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Commission Fee)	5.56% ของรายได้จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่	
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% ของรายได้จากการดำเนินงาน (G.O.P.)	