



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานเลขที่ : 67 AEV 08- 0662 (R1-0868) (GL)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : เลขที่ 555/1-555/6 (Building A), เลขที่ 555/7--555/11 (Building B, C, D),

เลขที่ 555/12 และ 555/14-555/16 (Building E, F, G) หมู่ที่ 3

โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23 Project 3

ถนนเสารงกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.23

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท เอเชียน เอนจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเชียน เอนจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด จัดทำขึ้นตาม
แบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่R0033/01/69/AP

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ 67 AEV 08- 0662 (R1-0868) (GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกอง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท เอเชียเอ็น เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 555/1-555/6 (Building A), เลขที่ 555/7-555/11 (Building B, C, D), เลขที่ 555/12 และ 555/14-555/16 (Building E, F, G) หมู่ที่ 3 โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km. 23 Project 3 ถนนเสารงกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์	โฉนดเลขที่ 11595-11597, 25152, 25153, 33561-33563, 33617-33625 และ 33636 จำนวน 18 แปลง เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ รวม 114-0-01.4 ไร่ หรือ 45,601.4 ตารางวา ประเมินมูลค่าที่ดินเฉพาะส่วนตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน รวมเนื้อที่ประมาณ 102-1-72.50 ไร่ หรือ 40,972.50 ตารางวา ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ แยกประเมินมูลค่าออกเป็น 3 กลุ่มตามทำเลที่ตั้ง ดังนี้ กลุ่มที่ 1 ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน มีกำหนดระยะเวลา 29 ปี 5 เดือน 27 วัน ณ วันสำรวจ คงเหลืออายุสัญญาเช่า 25 ปี 5 เดือน 28 วัน (25.4916 ปี) โฉนดที่ดินเลขที่ 25152, 25153, 33561, 33563, 33618 และ 33620-33623 จำนวน 9 แปลง รวมเนื้อที่ 35-3-80.10 ไร่ หรือ 14,380.10 ตารางวา หัก ภาวะติดพันฯ รวมเนื้อที่ 4-2-43.00 ไร่ หรือ 1,843.00 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินประเมินมูลค่า 31-1-37.10 ไร่ หรือ 12,537.10 ตารางวา กลุ่มที่ 2 ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน มีกำหนดระยะเวลา 28 ปี 5 เดือน 28 วัน ณ วันสำรวจ คงเหลืออายุสัญญาเช่า 25 ปี 5 เดือน 28 วัน (25.4916 ปี) โฉนดที่ดินเลขที่ 11595, 11596, 11597, 25152, 33561, 33562, 33563, 33617, 33618, 33619, 33620, 33621 และ 33622 จำนวน 13 แปลง รวมเนื้อที่ 34-0-30.50 ไร่ หรือ 13,630.50 ตารางวา หัก ภาวะติดพันฯ รวมเนื้อที่ 0-3-86.70 ไร่ หรือ 386.70 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินประเมินมูลค่า 33-0-43.8 ไร่ หรือ 13,243.80 ตารางวา กลุ่มที่ 3 ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน มีกำหนดระยะเวลา 27 ปี 5 เดือน 4 วัน ณ วันสำรวจ คงเหลืออายุสัญญาเช่า 25 ปี 5 เดือน 28 วัน (25.4916 ปี) โฉนดที่ดินเลขที่ 33562, 33563, 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636 จำนวน 7 แปลง รวมเนื้อที่ 32-1-61.90 ไร่ หรือ 12,961.90 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	กลุ่มที่ 1 อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน (อาคาร A) และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ รวม 5 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบบนที่ดิน กลุ่มที่ 2 อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน (Building B, C, D) รวม 3 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ กลุ่มที่ 3 อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน (อาคาร E, F, G) รวม 3 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ (ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO. LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ได้รับประโยชน์ในการติดพัน เพื่อเชื่อมสู่ทางสาธารณะประโยชน์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	วันที่ 1 ธันวาคม 2568
มูลค่าตลาด	<p>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 25 ปี 5 เดือน 28 วัน (25.4916 ปี)</p> <ul style="list-style-type: none">- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เป็นเงิน 487,330,000.00 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนสามหมื่นบาทถ้วน)- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เป็นเงิน 522,900,000.00 บาท (ห้าร้อยยี่สิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 เป็นเงิน 481,500,000.00 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านเอ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) <p>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 25 ปี 5 เดือน 28 วัน (25.4916 ปี)</p> <ul style="list-style-type: none">- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เป็นเงิน 734,050,000.00 บาท (เจ็ดร้อยสามสิบล้านสี่หมื่นห้าหมื่นบาทถ้วน)- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เป็นเงิน 746,200,000.00 บาท (เจ็ดร้อยสี่สิบล้านหกหมื่นบาทถ้วน)- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 (ส่วนพื้นที่อาคาร) เป็นเงิน 640,500,000.00 บาท (ส่วนพื้นที่หลังคา) เป็นเงิน 1,150,000.00 บาท (ส่วนพื้นที่เช่าระหว่างอาคาร) เป็นเงิน 290,000.00 บาท- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 เป็นเงิน 641,940,000.00 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านเก้าหมื่นสี่หมื่นบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

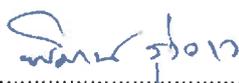
บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


(นายเอกเกษม เมกะนั้นนทน์)

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
Asian Engineering Valuation Co., Ltd.
บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด


.....
(นายพิมาน รุ่งวาว)
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน


.....
(นางสาวพนา จิมคง)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.379



หมายเหตุ :

1. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า **กลุ่มที่ 1** ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 29 ปี 5 เดือน 27 วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564 จนถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 25 ปี 5 เดือน 28 วัน (25.4916 ปี) รวมเนื้อที่ประเมินประมาณ 35-3-80.10 ไร่ หรือ 14,380.10 ตารางวา โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ส่วนที่ตั้งอาคาร A เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงประมาณ 31-1-37.10 ไร่ หรือ 12,537.10 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน (อาคาร A), อาคารบิโอมยาม 1-2, อาคารห้องน้ำ 1-2 รวม 5 รายการ และส่วนพัฒนาควบบนที่ดิน

ส่วนที่ 2 ส่วนที่กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากภาระที่ดิน ถนน และลานคสล. พร้อมทางระบายน้ำ เนื้อที่ประมาณ 4-2-43.00 ไร่ หรือ 1,843.00 ตารางวา (ไม่ประเมินมูลค่าในส่วนนี้) ซึ่งเป็นทางเข้า-ออก ระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนสู่ทางสาธารณะ

2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า **กลุ่มที่ 2** ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่า 28 ปี 5 เดือน 28 วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 จนถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 25 ปี 5 เดือน 28 วัน (25.4916 ปี) รวมเนื้อที่ประเมินประมาณ 34-0-30.50 ไร่ หรือ 13,630.50 ตารางวา โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 เนื้อดินเนื้อที่ดินเช่าช่วงประมาณ 33-0-43.8 ไร่ หรือ 13,243.80 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน (อาคาร B, C, D) จำนวน 3 รายการ และส่วนพัฒนาควบ

ส่วนที่ 2 ส่วนที่กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากภาระที่ดิน ถนน และลานคสล. พร้อมทางระบายน้ำ เนื้อที่ประมาณ 0-3-86.70 ไร่ หรือ 386.70 ตารางวา (ไม่ประเมินมูลค่าในส่วนนี้) ซึ่งเป็นทางเข้า-ออก ระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนสู่ทางสาธารณะ

3. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า **กลุ่มที่ 3** ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่า 27 ปี 5 เดือน 4 วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566 จนถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 25 ปี 5 เดือน 28 วัน (26.4916 ปี) รวมเนื้อที่ประเมินประมาณ 32-1-61.90 ไร่ หรือ 12,961.90 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน (อาคาร E, F, G) จำนวน 3 รายการ และส่วนพัฒนาควบ

4. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1-กลุ่มที่ 3 ครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ตามความประสงค์ผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 คงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 25 ปี 5 เดือน 28 วัน (25.4916 ปี)

5. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1-กลุ่มที่ 3 สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงเนื้อที่ที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น

6. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

7. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1-กลุ่มที่ 3 โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้นดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าเพื่อการสอบทานมูลค่า โดยอ้างอิงรายละเอียดและสภาพทรัพย์สิน ตาม รายงานประเมินเลขที่ 67 AEV 08-0662 (GL) (วันที่ 30 ธันวาคม 2567) เท่านั้น

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

2.2 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ตามสัญญาเช่าช่วง ฉบับวันที่ 2 ธันวาคม 2564

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและคลังสินค้า (ให้เช่า) โดยมีกำหนด 29 ปี 5 เดือน 27 วัน สิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km23 Project 3 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียด

1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ลำดับ	เลขที่แปลง	ที่ตั้ง	เนื้อที่ประเมิน			พื้นที่เช่า พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	สัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน	
			ไร่	งาน	ตร.ว		เริ่ม	สิ้นสุด
1	A	WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km23 Project 3	31	1	37.10	30,040.00	1 เม.ย. 64	31 มี.ค. 74
รวมเนื้อที่ประเมิน			31	1	37.10	30,040.00		

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง A

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 เม.ย. 64	31 พ.ค. 64	30,040.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	1 มิ.ย. 64	31 มี.ค. 67	30,040.00	85.64	2,572,475.40	85.64	2,572,475.40	171.27	5,144,950.80
	1 เม.ย. 67	31 มี.ค. 69	30,040.00	94.20	2,829,737.96	94.20	2,829,737.96	188.40	5,659,475.92
	1 เม.ย. 69	31 มี.ค. 70	30,040.00	94.20	2,829,737.96	94.20	2,829,737.96	188.40	5,659,475.92
	1 เม.ย. 70	31 มี.ค. 73	30,040.00	103.62	3,112,714.76	103.62	3,112,714.76	207.24	6,225,429.52
	1 เม.ย. 73	31 มี.ค. 74	30,040.00	113.98	3,424,019.28	113.98	3,424,019.28	227.96	6,848,038.56

1.1 รายได้จากค่าเช่า

- รายได้จากเช่าพื้นที่ (พิจารณาว่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่

ประมาณการ	175.00	บาท / ตร.ม. / เดือน
-----------	--------	---------------------
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเติบโตของค่าเช่า

ปรับเพิ่ม	10.00%	ทุก 3 ปี เริ่มปรับ ปี 2570
-----------	--------	----------------------------

1.2 อัตราค่าเช่า

- อัตราค่าเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราค่าเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบอายุสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราค่าเช่า ปีที่ 1 - ตลอดการประมาณการ

ประมาณการ	95.00%	ต่อปี
-----------	--------	-------

2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสิงห์ทวีทรัพย์

ระยะเวลา			ค่าการบริหาร ฯ	คิดเป็นค่าการบริหาร ฯ ในปี (ท.ศ.)	
ปีที่ 1	2 ธ.ค. 67	1 ธ.ค. 68	1,389,764.00 บาทปี	ท.ศ. 2568 (ธ.ค.)	190,565.84 บาทปี
ปีที่ 2	2 ธ.ค. 68	1 ธ.ค. 69	2,316,691.00 บาทปี	ท.ศ. 2569	2,342,754.39 บาทปี
ปีที่ 3	2 ธ.ค. 69	1 ธ.ค. 70	2,639,877.00 บาทปี	ท.ศ. 2570	2,641,609.02 บาทปี
ปีที่ 4	2 ธ.ค. 70	1 ธ.ค. 71	2,661,354.00 บาทปี	ท.ศ. 2571	2,663,111.90 บาทปี
ปีที่ 5	2 ธ.ค. 71	1 ธ.ค. 72	2,683,152.00 บาทปี	ท.ศ. 2572	2,684,936.35 บาทปี
ปีที่ 6	2 ธ.ค. 72	1 ธ.ค. 73	2,705,278.00 บาทปี	ท.ศ. 2573	2,707,089.05 บาทปี
ปีที่ 7	2 ธ.ค. 73	1 ธ.ค. 74	2,727,735.00 บาทปี	ท.ศ. 2574	2,729,573.31 บาทปี
ปีที่ 8	2 ธ.ค. 74	1 ธ.ค. 75	2,750,530.00 บาทปี	ท.ศ. 2575	2,752,395.81 บาทปี
ปีที่ 9	2 ธ.ค. 75	1 ธ.ค. 76	2,773,666.00 บาทปี	ท.ศ. 2576	2,775,559.87 บาทปี
ปีที่ 10	2 ธ.ค. 76	1 ธ.ค. 77	2,797,150.00 บาทปี	ท.ศ. 2577	2,799,072.18 บาทปี
ปีที่ 11	2 ธ.ค. 77	1 ธ.ค. 78	2,820,985.00 บาทปี	ท.ศ. 2578	2,822,936.05 บาทปี
ปีที่ 12	2 ธ.ค. 78	1 ธ.ค. 79	2,845,178.00 บาทปี	ท.ศ. 2579	2,847,158.32 บาทปี
ปีที่ 13	2 ธ.ค. 79	1 ธ.ค. 80	2,869,734.00 บาทปี	ท.ศ. 2580	2,871,744.08 บาทปี
ปีที่ 14	2 ธ.ค. 80	1 ธ.ค. 81	2,894,659.00 บาทปี	ท.ศ. 2581	2,896,699.16 บาทปี
ปีที่ 15	2 ธ.ค. 81	1 ธ.ค. 82	2,919,957.00 บาทปี	ท.ศ. 2582	2,922,027.81 บาทปี
ปีที่ 16	2 ธ.ค. 82	1 ธ.ค. 83	2,945,635.00 บาทปี	ท.ศ. 2583	2,947,736.85 บาทปี
ปีที่ 17	2 ธ.ค. 83	1 ธ.ค. 84	2,971,698.00 บาทปี	ท.ศ. 2584	2,973,831.39 บาทปี
ปีที่ 18	2 ธ.ค. 84	1 ธ.ค. 85	2,998,152.00 บาทปี	ท.ศ. 2585	3,000,317.32 บาทปี
ปีที่ 19	2 ธ.ค. 85	1 ธ.ค. 86	3,025,002.00 บาทปี	ท.ศ. 2586	3,027,199.90 บาทปี
ปีที่ 20	2 ธ.ค. 86	1 ธ.ค. 87	3,052,256.00 บาทปี	ท.ศ. 2587	3,054,486.81 บาทปี
ปีที่ 21	2 ธ.ค. 87	1 ธ.ค. 88	3,079,918.00 บาทปี	ท.ศ. 2588	3,082,182.27 บาทปี
ปีที่ 22	2 ธ.ค. 88	1 ธ.ค. 89	3,107,995.00 บาทปี	ท.ศ. 2589	3,110,293.23 บาทปี
ปีที่ 23	2 ธ.ค. 89	1 ธ.ค. 90	3,136,493.00 บาทปี	ท.ศ. 2590	3,138,825.74 บาทปี
ปีที่ 24	2 ธ.ค. 90	1 ธ.ค. 91	3,165,419.00 บาทปี	ท.ศ. 2591	3,167,786.74 บาทปี
ปีที่ 25	2 ธ.ค. 91	1 ธ.ค. 92	3,194,779.00 บาทปี	ท.ศ. 2592	3,197,182.23 บาทปี
ปีที่ 26	2 ธ.ค. 92	1 ธ.ค. 93	3,224,579.00 บาทปี	ท.ศ. 2593	3,188,078.13 บาทปี
ปีที่ 27	2 ธ.ค. 93	28 พ.ค. 94	1,356,178.00 บาทปี	ท.ศ. 2594	1,132,632.18 บาทปี

3. สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สิ้นสุดสัญญา 28 พฤษภาคม 2594

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีการดำเนินงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอยที่จะรู้งบให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณา ดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาประมาณการคือ ระยะเวลา 10 ปี เติลี่ยย้อนหลัง 1 ปี ณวันที่ 6 สิงหาคม 2568 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณ 2.16%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนี้ๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 7.4%

Discount Rate	=	Risk free + Risk premium
Risk free	=	2.16%
Risk premium	=	7.40%
Discount Rate	=	9.56%

อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน 9.50%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 (อายุสัญญาเช่า 29 ปี 5 เดือน 27 วัน)	
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาคงเหลือ 25.4919 ปี	734,050,000.00
รวมเป็น	734,050,000.00
(เจ็ดร้อยสามสิบล้านห้าหมื่นบาทถ้วน)	

การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ตามสัญญาเช่าช่วง ฉบับวันที่ 1 ธันวาคม 2565

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและคลังสินค้า (ให้เช่า) โดยมีกำหนด 28 ปี 5 เดือน 28 วัน สิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km23 Project 3 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้จ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกันข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมี

1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงงาน และคลังสินค้าเช่าเชิงรูปในเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ลำดับ	เลขที่แปลง	ที่ตั้ง	เนื้อที่ประเมิน			พื้นที่เช่า พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	สัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน	
			ไร่	งาน	ตร.ว.		เริ่ม	สิ้นสุด
1	B1	WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km23 Project 3	33	0	43.8	6,410.00	1 ก.ย. 67	31 ส.ค. 70
2	B2					3,404.00	1 ก.ค. 67	30 มิ.ย. 70
3	C1					5,006.00	-	-
4	C2					4,839.00	-	-
5	D1					10,496.00	1 มี.ค. 66	28 ก.พ. 70
6	D2					3,848.00	1 พ.ค. 66	30 เม.ย. 72
รวมเนื้อที่ประเมิน			33	0	43.80	34,003.00		

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง B1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 ก.ย. 67	31 ส.ค. 70	6,410.00	90.00	576,900.00	60.00	384,600.00	150.00	961,500.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง B2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 ก.ค. 67	30 มิ.ย. 70	3,404.00	96.00	326,784.00	64.00	217,856.00	160.00	544,640.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง C1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	-	-	5,006.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง C2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	-	-	4,839.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง D1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 มี.ค. 66	28 ก.พ. 70	10,496.00	90.00	944,640.00	60.00	629,760.00	150.00	1,574,400.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง D2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 พ.ค. 66	30 เม.ย. 69	3,848.00	93.00	357,864.00	62.00	238,576.00	155.00	596,440.00
	1 พ.ค. 69	30 เม.ย. 72	3,848.00	102.30	393,650.40	68.20	262,433.60	170.50	656,084.00

1.1 รายได้จากค่าเช่า

- รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ (พิจารณาจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่

ประมาณการ	175.00	บาท / ตร.ม. / เดือน
-----------	--------	---------------------
- กำหนดให้อัตราราคาเดิมของค่าเช่า

ปรับเพิ่ม	10.00%	ทุก 3 ปี เริ่มปรับ ปี 2570
-----------	--------	----------------------------

1.2 อัตรากว้างเช่า

- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาจากอัตราเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตรากว้างเช่า ปีที่ 1-2 (2567 - 2568)

ประมาณการ	65.00%	ต่อปี
-----------	--------	-------
- กำหนดให้อัตรากว้างเช่า ปีที่ 3 (2569)

ประมาณการ	80.00%	ต่อปี
-----------	--------	-------
- กำหนดให้อัตรากว้างเช่า ปีที่ 4 (2570) - ตลอดการประมาณการ

ประมาณการ	95.00%	ต่อปี
-----------	--------	-------

2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสหวิหกรักษ์

ปี	ระยะเวลา	ค่าการบริหาร ๑	คิดเป็นค่าการบริหาร ฯ ในปี (พ.ศ.)
ปีที่ 1	1 ธ.ค. 67	30 พ.ย. 68	พ.ศ. 2568 (ธ.ค.) 419,487.67 บาท/ปี
ปีที่ 2	1 ธ.ค. 68	30 พ.ย. 69	พ.ศ. 2569 5,063,575.67 บาท/ปี
ปีที่ 3	1 ธ.ค. 69	30 พ.ย. 70	พ.ศ. 2570 5,446,405.83 บาท/ปี
ปีที่ 4	1 ธ.ค. 70	30 พ.ย. 71	พ.ศ. 2571 6,064,715.83 บาท/ปี
ปีที่ 5	1 ธ.ค. 71	30 พ.ย. 72	พ.ศ. 2572 6,109,673.92 บาท/ปี
ปีที่ 6	1 ธ.ค. 72	30 พ.ย. 73	พ.ศ. 2573 6,155,306.00 บาท/ปี
ปีที่ 7	1 ธ.ค. 73	30 พ.ย. 74	พ.ศ. 2574 6,201,623.75 บาท/ปี
ปีที่ 8	1 ธ.ค. 74	30 พ.ย. 75	พ.ศ. 2575 6,248,635.42 บาท/ปี
ปีที่ 9	1 ธ.ค. 75	30 พ.ย. 76	พ.ศ. 2576 6,296,352.08 บาท/ปี
ปีที่ 10	1 ธ.ค. 76	30 พ.ย. 77	พ.ศ. 2577 6,344,785.50 บาท/ปี
ปีที่ 11	1 ธ.ค. 77	30 พ.ย. 78	พ.ศ. 2578 6,393,944.83 บาท/ปี
ปีที่ 12	1 ธ.ค. 78	30 พ.ย. 79	พ.ศ. 2579 6,443,841.17 บาท/ปี
ปีที่ 13	1 ธ.ค. 79	30 พ.ย. 80	พ.ศ. 2580 6,494,486.33 บาท/ปี
ปีที่ 14	1 ธ.ค. 80	30 พ.ย. 81	พ.ศ. 2581 6,545,890.58 บาท/ปี
ปีที่ 15	1 ธ.ค. 81	30 พ.ย. 82	พ.ศ. 2582 6,598,066.75 บาท/ปี
ปีที่ 16	1 ธ.ค. 82	30 พ.ย. 83	พ.ศ. 2583 6,651,025.75 บาท/ปี
ปีที่ 17	1 ธ.ค. 83	30 พ.ย. 84	พ.ศ. 2584 6,704,777.92 บาท/ปี
ปีที่ 18	1 ธ.ค. 84	30 พ.ย. 85	พ.ศ. 2585 6,759,337.08 บาท/ปี
ปีที่ 19	1 ธ.ค. 85	30 พ.ย. 86	พ.ศ. 2586 6,814,715.17 บาท/ปี
ปีที่ 20	1 ธ.ค. 86	30 พ.ย. 87	พ.ศ. 2587 6,870,923.33 บาท/ปี
ปีที่ 21	1 ธ.ค. 87	30 พ.ย. 88	พ.ศ. 2588 6,927,974.58 บาท/ปี
ปีที่ 22	1 ธ.ค. 88	30 พ.ย. 89	พ.ศ. 2589 6,985,881.83 บาท/ปี
ปีที่ 23	1 ธ.ค. 89	30 พ.ย. 90	พ.ศ. 2590 7,044,657.25 บาท/ปี
ปีที่ 24	1 ธ.ค. 90	30 พ.ย. 91	พ.ศ. 2591 7,104,314.75 บาท/ปี
ปีที่ 25	1 ธ.ค. 91	30 พ.ย. 92	พ.ศ. 2592 7,164,867.25 บาท/ปี
ปีที่ 26	1 ธ.ค. 92	30 พ.ย. 93	พ.ศ. 2593 6,872,271.00 บาท/ปี
ปีที่ 27	1 ธ.ค. 93	28 พ.ค. 94	พ.ศ. 2594 2,761,869.75 บาท/ปี

2.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

- ค่าใช้เกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

ประมาณการ	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
-----------	-------	-------------------------

2.4 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

ประมาณการ	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
-----------	-------	-------------------------

2.5 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญา

ตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 มีค่าเช่าสำหรับค่าเช่าช่วงประกอบด้วย ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกชำระในวันจดทะเบียน จำนวน 124,920,000 บาท และค่า - อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัญญาจะเยียดดังนี้

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		ค่าเช่ารายปี (บาท)	ปี (พ.ศ.)	ค่าเช่ารายปี (บาท)
	เริ่ม	สิ้นสุด			
ปีที่ 1	29 พ.ค. 67	28 พ.ค. 68	40,319.00	2568 (ต.ค.)	3,359.92
ปีที่ 2	29 พ.ค. 68	28 พ.ค. 69	40,319.00	2569	46,379.05
ปีที่ 3	29 พ.ค. 69	28 พ.ค. 70	50,566.00	2570	50,566.00
ปีที่ 4	29 พ.ค. 70	28 พ.ค. 71	50,566.00	2571	50,566.00
ปีที่ 5	29 พ.ค. 71	28 พ.ค. 72	50,566.00	2572	53,556.11
ปีที่ 6	29 พ.ค. 72	28 พ.ค. 73	55,622.00	2573	55,622.00
ปีที่ 7	29 พ.ค. 73	28 พ.ค. 74	55,622.00	2574	55,622.00
ปีที่ 8	29 พ.ค. 74	28 พ.ค. 75	55,622.00	2575	58,911.95
ปีที่ 9	29 พ.ค. 75	28 พ.ค. 76	61,185.00	2576	61,185.00
ปีที่ 10	29 พ.ค. 76	28 พ.ค. 77	61,185.00	2577	61,185.00
ปีที่ 11	29 พ.ค. 77	28 พ.ค. 78	61,185.00	2578	64,803.17
ปีที่ 12	29 พ.ค. 78	28 พ.ค. 79	67,303.00	2579	67,303.00
ปีที่ 13	29 พ.ค. 79	28 พ.ค. 80	67,303.00	2580	67,303.00
ปีที่ 14	29 พ.ค. 80	28 พ.ค. 81	67,303.00	2581	71,263.70
ปีที่ 15	29 พ.ค. 81	28 พ.ค. 82	74,034.00	2582	74,034.00
ปีที่ 16	29 พ.ค. 82	28 พ.ค. 83	74,034.00	2583	74,034.00
ปีที่ 17	29 พ.ค. 83	28 พ.ค. 84	74,034.00	2584	78,412.12
ปีที่ 18	29 พ.ค. 84	28 พ.ค. 85	81,437.00	2585	81,437.00
ปีที่ 19	29 พ.ค. 85	28 พ.ค. 86	81,437.00	2586	81,437.00
ปีที่ 20	29 พ.ค. 86	28 พ.ค. 87	81,437.00	2587	86,253.34
ปีที่ 21	29 พ.ค. 87	28 พ.ค. 88	89,581.00	2588	89,581.00
ปีที่ 22	29 พ.ค. 88	28 พ.ค. 89	89,581.00	2589	89,581.00
ปีที่ 23	29 พ.ค. 89	28 พ.ค. 90	89,581.00	2590	94,878.74
ปีที่ 24	29 พ.ค. 90	28 พ.ค. 91	98,539.00	2591	98,539.00
ปีที่ 25	29 พ.ค. 91	28 พ.ค. 92	98,539.00	2592	98,539.00
ปีที่ 26	29 พ.ค. 92	28 พ.ค. 93	98,539.00	2593	104,367.23
ปีที่ 27	29 พ.ค. 93	28 พ.ค. 94	108,394.00	2594	44,290.02

2.5 ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน

- ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับรายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน จึงไม่พิจารณากำหนดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

3. สมมุติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สิ้นสุดสัญญา 28 พฤษภาคม 2594

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีการดำเนินงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณา ดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาดำเนินการคิด ระยะ 10 ปี แล้วย้อนหลัง 1 ปี ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2568 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.16%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ชัยมงคลคัมภีร์กฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 7.4%

Discount Rate	=	Risk free + Risk premium
Risk free	=	2.16%
Risk premium	=	7.40%
Discount Rate	=	9.56%

อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน 9.50%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 (อายุสัญญาเช่า 28 ปี 5 เดือน 28 วัน)	
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาคงเหลือ 25.4919 ปี	746,200,000.00
รวมเป็น	746,200,000.00
(เจ็ดร้อยสี่สิบล้านสองแสนบาทถ้วน)	

การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 ตามสัญญาเช่าช่วง ฉบับวันที่ 25 ธันวาคม 2566

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) โดยมีกำหนด 27 ปี 5 เดือน 4 วัน ถึง 28 พฤษภาคม 2594 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km23 Project 3 (Building E,F,G) เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับความไว้วางใจ พร้อมทั้งเปรียบเทียบข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ลำดับ	เลขที่แปลง	ที่ตั้ง	เนื้อที่ประเมิน			พื้นที่เช่า พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	สัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน	
			ไร่	งาน	ตร.ว		เริ่ม	สิ้นสุด
1	E	WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km23 Project 3 (Building E,F,G)	32	1	61.9	1,972.00	1 ม.ค. 69	30 เม.ย. 72
2	F					22,638.00	1 ก.พ. 68	28 ก.พ. 70
3	G					3,114.00	-	-
รวมเนื้อที่ประเมิน			32	1	61.9	27,724.00		

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง E

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 ม.ค. 69	30 เม.ย. 72	1,972.00	62.00	122,264.00	93.00	183,396.00	155.00	305,560.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง F

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 ก.พ. 68	28 ก.พ. 68	22,638.00	62.99	1,425,910.50	41.99	950,607.00	104.98	2,376,517.50
	1 มี.ค. 68	28 ก.พ. 70	22,638.00	96.00	2,173,248.00	64.00	1,448,832.00	160.00	3,622,080.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง G

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	-	-	3,114.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1.1 รายได้จากค่าเช่า

- รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ (พิจารณาจากสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากกรณีวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่

ประมาณการ 175.00 บาท / ตร.ม. / เดือน

- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า

ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี เริ่มปรับ ปี 2570

1.2 อัตราการเช่า

- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาจากอัตราเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 1-2 (2568 - 2569)

ประมาณการ 85.00% ต่อปี

- กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 3 (2570)

ประมาณการ 90.00% ต่อปี

- กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 4 (2571) - ตลอดการประมาณการ

ประมาณการ 95.00% ต่อปี

1.3 รายได้จากยอดขายรวมได้ค่าเช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีแรก โดยกำหนดดังนี้ (ตั้งแต่ 25 ธ.ค. 2566 - 24 ธ.ค. 2569)

ทางบริษัท พิจารณากฎการเช่าที่นี้ภายใน 3 ปีแรก มีอัตราการเช่าที่ 100% จากยอดขายรวมได้โดยมีอัตราการขายรวมได้ดังนี้
- อัตราค่าเช่าที่ได้รับลดหย่อนที่เปลี่ยนแปลง E

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	25 ธ.ค. 66	24 ธ.ค. 69	1,972.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160.00	315,520.00

- อัตราค่าเช่าที่ได้รับลดหย่อนที่เปลี่ยนแปลง F

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	25 ธ.ค. 66	24 ธ.ค. 69	22,638.00	0.00	0.00	0.00	0.00	155.00	3,508,890.00

- อัตราค่าเช่าที่ได้รับลดหย่อนที่เปลี่ยนแปลง G

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	25 ธ.ค. 66	24 ธ.ค. 69	3,114.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160.00	498,240.00

1.4 รายได้จากค่าเช่าช่วงพื้นที่คลังสินค้า ที่ประกอบกิจการพลังงานแสงอาทิตย์ รวมระยะเวลา 25 ปี (25 ธ.ค. 2566 - 24 ธ.ค. 2591)

- พื้นที่เช่าช่วงบริเวณหลังคา

คิดเป็น 2,989.00 ตารางเมตร

- อัตราค่าเช่าช่วงพื้นที่คลังสินค้า

ประมาณการ 3.00 บาท / ตร.ม. / เดือน

- อัตราการเติบโตของค่าเช่าช่วงพื้นที่คลังสินค้า

ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 5 ปี (เริ่มปรับปี 2572)

1.5 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ว่างเปล่าระหว่างอาคาร B และ F ทำโรงงาน รวมระยะเวลา 2 ปี 1 เดือน (1 ธ.ค. 2568 - 28 ก.พ. 2570)

- พื้นที่เช่า พื้นที่ว่างเปล่าระหว่างอาคาร B และ F

คิดเป็น 216.00 ตารางเมตร

- อัตราค่าเช่า พื้นที่ว่างเปล่าระหว่างอาคาร B และ F

ประมาณการ 100.00 บาท / ตร.ม. / เดือน

2. สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสิ่งทวมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมผู้บริหารสิ่งทวมทรัพย์)

ระยะเวลา			ค่าการบริหาร ฯ	คิดเป็นค่าการบริหาร ฯ ในปี (ท.ศ.)
ปีที่ 1	25 ธ.ค. 67	24 ธ.ค. 68	2,411,103.00 บาทปี	ท.ศ. 2568 (ธ.ค.) 201,309.27 บาทปี
ปีที่ 2	26 ธ.ค. 68	24 ธ.ค. 69	2,431,511.00 บาทปี	ท.ศ. 2569 2,431,900.78 บาทปี
ปีที่ 3	25 ธ.ค. 69	24 ธ.ค. 70	2,452,225.00 บาทปี	ท.ศ. 2570 2,452,620.63 บาทปี
ปีที่ 4	25 ธ.ค. 70	24 ธ.ค. 71	2,473,250.00 บาทปี	ท.ศ. 2571 2,473,651.56 บาทปี
ปีที่ 5	25 ธ.ค. 71	24 ธ.ค. 72	2,494,590.00 บาทปี	ท.ศ. 2572 2,494,997.58 บาทปี
ปีที่ 6	25 ธ.ค. 72	24 ธ.ค. 73	2,516,250.00 บาทปี	ท.ศ. 2573 2,516,663.70 บาทปี
ปีที่ 7	25 ธ.ค. 73	24 ธ.ค. 74	2,538,235.00 บาทปี	ท.ศ. 2574 2,538,654.91 บาทปี
ปีที่ 8	25 ธ.ค. 74	24 ธ.ค. 75	2,560,550.00 บาทปี	ท.ศ. 2575 2,560,976.21 บาทปี
ปีที่ 9	25 ธ.ค. 75	24 ธ.ค. 76	2,583,200.00 บาทปี	ท.ศ. 2576 2,583,632.59 บาทปี
ปีที่ 10	25 ธ.ค. 76	24 ธ.ค. 77	2,606,189.00 บาทปี	ท.ศ. 2577 2,606,628.08 บาทปี
ปีที่ 11	25 ธ.ค. 77	24 ธ.ค. 78	2,629,523.00 บาทปี	ท.ศ. 2578 2,629,968.67 บาทปี
ปีที่ 12	25 ธ.ค. 78	24 ธ.ค. 79	2,653,207.00 บาทปี	ท.ศ. 2579 2,653,659.37 บาทปี
ปีที่ 13	25 ธ.ค. 79	24 ธ.ค. 80	2,677,247.00 บาทปี	ท.ศ. 2580 2,677,706.14 บาทปี
ปีที่ 14	25 ธ.ค. 80	24 ธ.ค. 81	2,701,647.00 บาทปี	ท.ศ. 2581 2,702,113.03 บาทปี
ปีที่ 15	25 ธ.ค. 81	24 ธ.ค. 82	2,726,413.00 บาทปี	ท.ศ. 2582 2,726,886.03 บาทปี
ปีที่ 16	25 ธ.ค. 82	24 ธ.ค. 83	2,751,551.00 บาทปี	ท.ศ. 2583 2,752,031.12 บาทปี
ปีที่ 17	25 ธ.ค. 83	24 ธ.ค. 84	2,777,066.00 บาทปี	ท.ศ. 2584 2,777,553.31 บาทปี
ปีที่ 18	25 ธ.ค. 84	24 ธ.ค. 85	2,802,963.00 บาทปี	ท.ศ. 2585 2,803,457.63 บาทปี
ปีที่ 19	25 ธ.ค. 85	24 ธ.ค. 86	2,829,249.00 บาทปี	ท.ศ. 2586 2,829,751.04 บาทปี
ปีที่ 20	25 ธ.ค. 86	24 ธ.ค. 87	2,855,929.00 บาทปี	ท.ศ. 2587 2,856,438.57 บาทปี
ปีที่ 21	25 ธ.ค. 87	24 ธ.ค. 88	2,883,009.00 บาทปี	ท.ศ. 2588 2,883,526.23 บาทปี
ปีที่ 22	25 ธ.ค. 88	24 ธ.ค. 89	2,910,496.00 บาทปี	ท.ศ. 2589 2,911,020.98 บาทปี
ปีที่ 23	25 ธ.ค. 89	24 ธ.ค. 90	2,938,395.00 บาทปี	ท.ศ. 2590 2,938,927.85 บาทปี
ปีที่ 24	25 ธ.ค. 90	24 ธ.ค. 91	2,966,712.00 บาทปี	ท.ศ. 2591 2,967,252.84 บาทปี
ปีที่ 25	25 ธ.ค. 91	24 ธ.ค. 92	2,995,454.00 บาทปี	ท.ศ. 2592 2,996,002.95 บาทปี
ปีที่ 26	25 ธ.ค. 92	24 ธ.ค. 93	3,024,627.00 บาทปี	ท.ศ. 2593 2,991,658.73 บาทปี
ปีที่ 27	25 ธ.ค. 93	28 พ.ค. 94	1,272,599.00 บาทปี	ท.ศ. 2594 1,248,652.24 บาทปี

2.2	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร - ค่าใช้เกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร	ประมาณการ	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
2.3	การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX) - สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการ	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
2.4	ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน - ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับรายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน จึงไม่พิจารณากำหนดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้			

3. สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สิ้นสุดสัญญา 25 พฤษภาคม 2594

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีกรรมสิทธิ์ที่ดินสุริก้าเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะสูง
ใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium
โดยพิจารณาดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในประเทศไทยตามประมาณการคือ ระยะ 10 ปี เฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2568 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ
2.16%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย
สภาวเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานดำเนินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 7.4%

Discount Rate	=	Risk free + Risk premium
Risk free	=	2.16%
Risk premium	=	7.40%
Discount Rate	=	9.56%

อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน 9.50%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 (อายุสัญญาเช่า 26 ปี 5 เดือน 28 วัน)	
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาคงเหลือ 25.4919 ปี	640,500,000.00
- มูลค่าจากค่าเช่าหลังคา อายุสัญญา 25 ปี	1,150,000.00
- มูลค่าจากพื้นที่เช่าระหว่างอาคาร B และ F อายุสัญญา 2 ปี 1 เดือน	290,000.00
รวมคิดเป็นมูลค่า (บาท)	641,940,000.00
(หกร้อยสี่สิบเอ็ดล้านเก้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)	



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานเลขที่ : 67 AEV 08 - 0665 (R1-0868) (GL)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : เลขที่ 777/1-6 (I,J) เลขที่ 777/10-12 และ 14-22 (B,E,F,H,G) หมู่ 1

โครงการ WHA Mega Logistics Center Theparak km.21

ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด จัดทำขึ้นตาม
แบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD.

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R0034/01/69/AP

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ 67 AEV 08 - 0665 (R1-0868) (GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท เอเชียเอ็น เอ็นเจเนียร์ริ่ง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 777/1-6 (I,J) เลขที่ 777/10-12 และ 14-22 (B,E,F,H,G) หมู่ 1 โครงการ WHA Mega Logistics Center Theparak km.21ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์	<i>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</i> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน กำหนดระยะเวลา 28 ปี 5 เดือน 24 วัน ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 25 ปี 5 เดือน 24 วัน (25.4812 ปี) โฉนดที่ดินเลขที่ 36107 (บางส่วน) มีเนื้อที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 28-1-28.9 ไร่ หรือ 11,328.9 ตารางวา และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง <i>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</i> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน กำหนดระยะเวลา 27 ปี 5 เดือน ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 25 ปี 5 เดือน 24 วัน (25.4812 ปี) โฉนดที่ดินเลขที่ 36107 (บางส่วน), 36108 (บางส่วน) มีเนื้อที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 83-0-37.1 ไร่ หรือ 33,237.1 ตารางวา และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	<i>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</i> อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวม 2 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบที่ดิน <i>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</i> อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวม 5 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบที่ดิน
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ / เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ได้รับประโยชน์ในการติดพัน เพื่อเชื่อมสู่ทางสาธารณะประโยชน์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

วันที่ประเมินมูลค่า	วันที่ 1 ธันวาคม 2568
มูลค่าตลาด	<p>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 25 ปี 5 เดือน 24 วัน (25.49 ปี)</p> <ul style="list-style-type: none">- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เป็นเงิน 443,600,000.00 บาท (สี่ร้อยสี่สิบสามล้านหกแสนบาทถ้วน)- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เป็นเงิน 1,405,700,000.00 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยห้าล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) <p>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 25 ปี 5 เดือน 24 วัน (25.49 ปี)</p> <ul style="list-style-type: none">- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เป็นเงิน 639,400,000.00บาท (หกร้อยสามสิบเก้าล้านสี่แสนบาทถ้วน)- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 (ส่วนพื้นที่อาคาร) เป็นเงิน 2,042,900,000.00 บาท (ส่วนพื้นที่หลังคา) เป็นเงิน 12,830,000.00 บาท- มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เป็นเงิน 2,055,730,000.00บาท (สองพันห้าสิบล้านห้าแสนสามหมื่นบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชียเอ็น เอ็นจีเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายอาศุ เอกเกษม เกษะนันนทน์)
บริษัท เอเชียเอ็น เอ็นจีเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
Asian Engineering Valuation Co., Ltd. กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
บริษัท เอเชียเอ็น เอ็นจีเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

(นายจักรกฤษณ์ สิงห์ทรัพย์)
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(นายคณาพจน์ จำเนียร)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.195



หมายเหตุ

1. **ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากลุ่มที่ 1** ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน บางส่วน กำหนดระยะเวลา 28 ปี 5 เดือน 24 วัน ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 25 ปี 5 เดือน 24 วัน (25.4812 ปี) มีเนื้อที่ประเมินมูลค่า รวมประมาณ 28-1-28.9 ไร่ หรือ 11,328.9 ตารางวา และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ
2. **ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากลุ่มที่ 2** ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2566 เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน บางส่วน กำหนดระยะเวลา 27 ปี 5 เดือน ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 25 ปี 5 เดือน 24 วัน (25.4812 ปี) มีเนื้อที่ประเมินมูลค่ารวม ประมาณ 83-0-37.1 ไร่ หรือ 33,237.1 ตารางวา และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ
3. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1 และ กลุ่มที่ 2 ครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมิน มูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ตามความประสงค์ผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 คงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 25 ปี 5 เดือน 24 วัน (25.4812 ปี)
4. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิง เนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการ พิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
5. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด
6. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมิน ภายใต้อสมมติฐานเท่านั้นดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป
7. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าเพื่อการสอบทานมูลค่า โดยอ้างอิงรายละเอียดและสภาพ ทรัพย์สิน ตาม รายงานประเมินเลขที่ 67 AEV 08-0665 (GL) (วันที่ 30 ธันวาคม 2567) เท่านั้น

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

2.2 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ตามสัญญาเช่าช่วง ฉบับวันที่ 1 ธันวาคม 2565

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) โดยมีกำหนด 28 ปี 5 เดือน 24 วัน สิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center Thepark km 21 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ให้เช่า พร้อมทั้งเปรียบเทียบข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ลำดับ	เลขที่แปลง	ที่ตั้ง	เนื้อที่ประเมิน			พื้นที่เช่า พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	สัญญาเช่ารายช้อยปัจจุบัน	
			ไร่	งาน	ตร.ว		เริ่ม	สิ้นสุด
1	i	WHA Mega Logistics Center Thepark km.21	28	1	28.9	21,039.00	1 เม.ย. 66	31 มี.ค. 73
2	j		28	1	28.9	9,272.00	1 เม.ย. 68	31 มี.ค. 73
รวมเนื้อที่ประเมิน			28	1	28.9	30,311.00		

หมายเหตุ อาคาร i ปัจจุบันมีกรเช่าพื้นที่ประมาณ 20,961.00 ตารางเมตร (ระยะเวลาเช่าตามตารางข้างต้น) ส่วนที่เหลือไม่มีกรเช่าพื้นที่ประมาณ 78.00 ตารางเมตร

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง i

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1 เม.ย. 66	31 ธ.ค. 68	20,961.00	87.00	1,823,607.00	58.00	1,215,738.00	145.00	3,039,345.00	
1 ม.ค. 69	31 มี.ค. 69	20,961.00	95.70	2,005,967.70	63.80	1,337,311.80	159.50	3,343,279.50	
1 เม.ย. 69	30 เม.ย. 69	20,961.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1 พ.ค. 69	31 มี.ค. 72	20,961.00	84.00	1,760,724.00	56.00	1,173,816.00	140.00	2,934,540.00	
1 เม.ย. 72	31 มี.ค. 73	20,961.00	90.72	1,901,581.92	60.48	1,267,721.28	151.20	3,169,303.20	

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง j

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1 เม.ย. 68	30 เม.ย. 68	9,272.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1 พ.ค. 68	31 มี.ค. 71	9,272.00	84.00	778,848.00	56.00	519,232.00	140.00	1,298,080.00	
1 เม.ย. 71	28 ก.พ. 73	9,272.00	90.72	841,155.84	60.48	560,770.56	151.20	1,401,926.40	
1 มี.ค. 73	31 มี.ค. 73	9,272.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง Truck yard (อาคาร J)

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1 ม.ค. 66	31 มี.ค. 68	100.00	50.00	5,000.00	0.00	0.00	50.00	5,000.00	

1.1 รายได้จกค่าเช่า

รายได้จากการเช่าพื้นที่ (พิจารณาจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ปริมาณการ 175.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี เริ่มปรับ ปี 2570

1.2 อัตราการเช่า

อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราเช่าพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราเช่าพื้นที่ 1 - ตลอดประมาณการ ปริมาณการ 95.00%

1.3 รายได้จกการลดหย่อนภาษีค่าเช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีแรก โดยกำหนดดังนี้ (ตั้งแต่ 1 ธ.ค. 2565 - 30 พ.ย. 2568)

ทางบริษัทฯ พิจารณาจากกรเช่าพื้นที่ภายใน 3 ปีแรก มีอัตราเช่าพื้นที่ 100% จากกรลดหย่อนภาษีโดยมีอัตราลดหย่อนรายได้ดังนี้

- อัตราค่าเช่าที่ได้รับลดหย่อนพื้นที่ แปลง i

	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
Building	1 เม.ย. 66	30 พ.ย. 68	20,961.00	0.00	0.00	0.00	0.00	209,610.00	
Exclude	1 ธ.ค. 65	30 พ.ย. 68	78.00	0.00	0.00	0.00	0.00	155.00	
รวม			21,039.00					221,765.00	

2 สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสหวิหคทรัพย์

ระยะเวลา	ค่าการบริหาร ฯ	คิดเป็นค่าการบริหาร ฯ ในปี (ท.ศ.)
ปีที่ 1	1 ธ.ค. 67 30 พ.ย. 68	2,392,176.00 บาทปี
ปีที่ 2	1 ธ.ค. 68 30 พ.ย. 69	2,544,384.00 บาทปี
ปีที่ 3	1 ธ.ค. 69 30 พ.ย. 70	2,554,685.00 บาทปี
ปีที่ 4	1 ธ.ค. 70 30 พ.ย. 71	2,565,141.00 บาทปี
ปีที่ 5	1 ธ.ค. 71 30 พ.ย. 72	2,575,754.00 บาทปี
ปีที่ 6	1 ธ.ค. 72 30 พ.ย. 73	2,586,527.00 บาทปี
ปีที่ 7	1 ธ.ค. 73 30 พ.ย. 74	2,597,460.00 บาทปี
ปีที่ 8	1 ธ.ค. 74 30 พ.ย. 75	2,608,558.00 บาทปี
ปีที่ 9	1 ธ.ค. 75 30 พ.ย. 76	2,619,822.00 บาทปี
ปีที่ 10	1 ธ.ค. 76 30 พ.ย. 77	2,631,255.00 บาทปี
ปีที่ 11	1 ธ.ค. 77 30 พ.ย. 78	2,642,860.00 บาทปี
ปีที่ 12	1 ธ.ค. 78 30 พ.ย. 79	2,654,639.00 บาทปี
ปีที่ 13	1 ธ.ค. 79 30 พ.ย. 80	2,666,594.00 บาทปี
ปีที่ 14	1 ธ.ค. 80 30 พ.ย. 81	2,678,729.00 บาทปี
ปีที่ 15	1 ธ.ค. 81 30 พ.ย. 82	2,691,046.00 บาทปี
ปีที่ 16	1 ธ.ค. 82 30 พ.ย. 83	2,703,547.00 บาทปี
ปีที่ 17	1 ธ.ค. 83 30 พ.ย. 84	2,716,236.00 บาทปี
ปีที่ 18	1 ธ.ค. 84 30 พ.ย. 85	2,729,116.00 บาทปี
ปีที่ 19	1 ธ.ค. 85 30 พ.ย. 86	2,742,188.00 บาทปี
ปีที่ 20	1 ธ.ค. 86 30 พ.ย. 87	2,755,457.00 บาทปี
ปีที่ 21	1 ธ.ค. 87 30 พ.ย. 88	2,768,925.00 บาทปี
ปีที่ 22	1 ธ.ค. 88 30 พ.ย. 89	2,782,595.00 บาทปี
ปีที่ 23	1 ธ.ค. 89 30 พ.ย. 90	2,796,469.00 บาทปี
ปีที่ 24	1 ธ.ค. 90 30 พ.ย. 91	2,810,552.00 บาทปี
ปีที่ 25	1 ธ.ค. 91 30 พ.ย. 92	2,824,846.00 บาทปี
ปีที่ 26	1 ธ.ค. 92 30 พ.ย. 93	2,839,355.00 บาทปี
ปีที่ 27	1 ธ.ค. 93 24 พ.ค. 94	1,189,200.00 บาทปี

2.2 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

- ค่าใช้เกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร	ประมาณการ	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
--------------------------------------	-----------	-------	-------------------------

2.3 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการ	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
---	-----------	-------	-------------------------

2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าสามสัญญา

ตารางแสดงแนบท้ายสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 มีค่าเช่าสำหรับค่าเช่าช่วงประกอบด้วย ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ชำระในวันจดทะเบียน จำนวน 206,720,000 บาท และค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตามรายละเอียดดังนี้

- อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัญญามีรายละเอียดดังนี้

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		ค่าเช่ารายปี (บาท)	ปี (พ.ศ.)	ค่าเช่ารายปี (บาท)
	เริ่ม	สิ้นสุด			
ปีที่ 1	25 พ.ค. 67	24 พ.ค. 68	1,802,366.00	2568 (ร.ค)	150,197.17
ปีที่ 2	25 พ.ค. 68	24 พ.ค. 69	1,802,366.00	2569	2,091,662.60
ปีที่ 3	25 พ.ค. 69	24 พ.ค. 70	2,282,805.00	2570	2,282,805.00
ปีที่ 4	25 พ.ค. 70	24 พ.ค. 71	2,282,805.00	2571	2,282,805.00
ปีที่ 5	25 พ.ค. 71	24 พ.ค. 72	2,282,805.00	2572	2,282,805.00
ปีที่ 6	25 พ.ค. 72	24 พ.ค. 73	2,282,805.00	2573	2,282,805.00
ปีที่ 7	25 พ.ค. 73	24 พ.ค. 74	2,282,805.00	2574	2,557,723.45
ปีที่ 8	25 พ.ค. 74	24 พ.ค. 75	2,739,366.00	2575	2,739,366.00
ปีที่ 9	25 พ.ค. 75	24 พ.ค. 76	2,739,366.00	2576	2,739,366.00
ปีที่ 10	25 พ.ค. 76	24 พ.ค. 77	2,739,366.00	2577	2,739,366.00
ปีที่ 11	25 พ.ค. 77	24 พ.ค. 78	2,739,366.00	2578	2,739,366.00
ปีที่ 12	25 พ.ค. 78	24 พ.ค. 79	2,739,366.00	2579	3,069,268.62
ปีที่ 13	25 พ.ค. 79	24 พ.ค. 80	3,287,240.00	2580	3,287,240.00
ปีที่ 14	25 พ.ค. 80	24 พ.ค. 81	3,287,240.00	2581	3,287,240.00
ปีที่ 15	25 พ.ค. 81	24 พ.ค. 82	3,287,240.00	2582	3,287,240.00
ปีที่ 16	25 พ.ค. 82	24 พ.ค. 83	3,287,240.00	2583	3,287,240.00
ปีที่ 17	25 พ.ค. 83	24 พ.ค. 84	3,287,240.00	2584	3,881,064.00
ปีที่ 18	25 พ.ค. 84	24 พ.ค. 85	4,273,412.00	2585	4,273,412.00
ปีที่ 19	25 พ.ค. 85	24 พ.ค. 86	4,273,412.00	2586	4,273,412.00
ปีที่ 20	25 พ.ค. 86	24 พ.ค. 87	4,273,412.00	2587	4,273,412.00
ปีที่ 21	25 พ.ค. 87	24 พ.ค. 88	4,273,412.00	2588	4,273,412.00
ปีที่ 22	25 พ.ค. 88	24 พ.ค. 89	4,273,412.00	2589	5,045,382.84
ปีที่ 23	25 พ.ค. 89	24 พ.ค. 90	5,555,435.00	2590	5,555,435.00
ปีที่ 24	25 พ.ค. 90	24 พ.ค. 91	5,555,435.00	2591	5,555,435.00
ปีที่ 25	25 พ.ค. 91	24 พ.ค. 92	5,555,435.00	2592	5,555,435.00
ปีที่ 26	25 พ.ค. 92	24 พ.ค. 93	5,555,435.00	2593	5,555,435.00
ปีที่ 27	25 พ.ค. 93	24 พ.ค. 94	5,555,435.00	2594	2,210,226.83

2.5 ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน

- ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับรายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน จึงไม่พิจารณากำหนดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

3 สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการ ตามสัญญาสัญญาเช่า (พิจารณาตามฉบับ มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สิ้นสุดสัญญา 24 พฤษภาคม 2594

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่มีราคาประเมินสูงจึงเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณา ดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาประมาณการคือ ระยะ 10 ปี เฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2568 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.16%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนี้ๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาค่าประเมินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 7.4%

Discount Rate	=	Risk free + Risk premium
Risk free	=	2.16%
Risk premium	=	7.40%
Discount Rate	=	9.56%

อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน 9.50%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 (อายุสัญญาเช่า 28 ปี 5 เดือน 24 วัน)	
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาคงเหลือ 25.4812 ปี	639,400,000.00
รวมเป็น	639,400,000.00
(หกร้อยสามสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)	

การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ตามสัญญาเช่าช่วง ฉบับวันที่ 25 ธันวาคม 2566

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) โดยมีกำหนด 27 ปี 5 เดือน สิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center Thepark km.21 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้า อัตราการเก็บโดยของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นคลังสินค้าแบบทันสมัยตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) และแบบค้าปลีก (General Warehouse) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ลำดับ	เลขที่แปลง	ที่ตั้ง	เนื้อที่ประเมิน			พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัญญาเช่ารายต่อปัจจุบัน	
			ไร่	งาน	ตร.ว		เริ่ม	สิ้นสุด
1	B	WHA Mega Logistics Center Thepark km.21	83	0	37.1	26,212.00		
2.1	B1					5,078.00		
1.2	B2					7,694.00		
1.3	B3-1					5,638.00		
1.4	B3-2					1,264.00	1 พ.ย. 68	31 มี.ค. 69
1.5	B4-1					4,068.00	8 มี.ค. 67	7 มี.ค. 70
1.6	B4-2					2,530.00	1 ต.ค. 67	7 มี.ค. 70
2	E					12,013.00	1 มี.ย. 66	31 พ.ค. 71
3	F					21,882.00	1 มี.ย. 66	31 พ.ค. 71
4	H					20,828.00	1 มี.ค. 66	31 มี.ค. 70
5	G				9,927.00	1 พ.ค. 66	30 เม.ย. 70	
รวมเนื้อที่ประเมิน			83	0	37.10	90,862.00		

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง B3-2

ปี	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 พ.ย. 68	31 มี.ค. 69	1,264.00	102.00	128,928.00	68.00	85,952.00	170.00	214,880.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง B4-1

ปี	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	8 มี.ค. 67	7 มี.ค. 70	4,068.00	99.00	402,732.00	66.00	268,488.00	155.00	671,220.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง B4-2

ปี	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 ต.ค. 67	7 มี.ค. 70	2,530.00	99.00	250,470.00	68.00	166,980.00	166.00	417,450.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง E

ปี	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 มี.ย. 66	31 พ.ค. 69	12,013.00	90.00	1,081,170.00	60.00	720,780.00	150.00	1,801,950.00
	1 มี.ย. 69	31 พ.ค. 71	12,013.00	99.00	1,189,287.00	66.00	782,658.00	166.00	1,982,145.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง F

ปี	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 มี.ย. 66	31 พ.ค. 69	21,882.00	90.00	1,969,380.00	60.00	1,312,920.00	150.00	3,282,300.00
	1 มี.ย. 69	31 พ.ค. 71	21,882.00	99.00	2,166,318.00	66.00	1,444,212.00	166.00	3,610,530.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง H

ปี	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 มี.ค. 66	31 มี.ค. 66	20,828.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	1 ก.พ. 66	31 มี.ค. 70	20,828.00	93.00	1,937,004.00	62.00	1,291,336.00	155.00	3,228,340.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง G

ปี	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	1 พ.ค. 66	30 เม.ย. 70	9,927.00	93.00	923,211.00	62.00	615,474.00	155.00	1,538,685.00

- 1.1 **รายได้จากค่าเช่า**
- รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ (พิจารณาตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า) หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WOS) ดังนี้
 - กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประมาณถาวร 175.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
 - กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี เริ่มปรับ ปี 2570

- 1.2 **อัตรารวมผล**
- อัตรากำไรขั้นต้นที่ (พิจารณาอัตรากำไรขั้นต้น 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบสัญญาเช่า) หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตรากำไรขั้นต้นที่มีรายละเอียดดังนี้
 - กำหนดให้อัตรากำไรขั้นต้น ปีที่ 1-2 (2568 - 2569) ประมาณถาวร 85.00% ต่อปี
 - กำหนดให้อัตรากำไรขั้นต้น ปีที่ 3 (2570) - ตลอดการประมาณถาวร ประมาณถาวร 95.00% ต่อปี

- 1.3 **รายได้จากการขอเช่าที่ดินของ บริษัท เป็นระยะเวลา 3 ปีแรก โดยกำหนดวันที่ ตั้งแต่ 25 ธ.ค. 2566 - 24 ธ.ค. 2569**
- ทางบริษัท พิจารณาจากค่าเช่าพื้นที่ภายใน 3 ปีแรก มีอัตรากำไรขั้นต้น 100% จากการขอเช่าที่ดินโดยมีอัตรากำไรคงเหลือได้ดังนี้
- อัตราค่าเช่าที่ดินกับระยะเวลาที่ แปลง

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท/ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
	25 ธ.ค. 66	24 ธ.ค. 69	26,212.00	0.00	0.00	0.00	0.00	163.00	4,272,556.00

- 1.4 **รายได้จากค่าเช่าช่วงพื้นที่ที่ก่อสร้าง** เป็นประกอบกิจการพลังงานแสงอาทิตย์ รวมระยะเวลา 25 ปี (25 ธ.ค. 2566 - 24 ธ.ค. 2591)
- พื้นที่เช่าช่วงบริเวณหลังคา คิดเป็น 33,477.00 ตารางเมตร
 - อัตราค่าเช่าช่วงพื้นที่หลังคา ประมาณถาวร 3.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
 - อัตราการเติบโตของค่าเช่าช่วงพื้นที่หลังคา ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 5 ปี (เริ่มปรับปี 2570)

2. สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

- 2.1 **ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานสิ่งพิมพ์**

ระยะเวลา	ค่าการบริหาร	คิดเป็นค่าการบริหาร ฯ ในปี (พ.ศ.)
ปีที่ 1	25 ธ.ค. 67 - 24 ธ.ค. 68	พ.ศ. 2568 (ธ.ค.) 4,729,928.00 บาทปี
ปีที่ 2	25 ธ.ค. 68 - 24 ธ.ค. 69	พ.ศ. 2569 6,582,590.00 บาทปี
ปีที่ 3	25 ธ.ค. 69 - 24 ธ.ค. 70	พ.ศ. 2570 6,974,815.00 บาทปี
ปีที่ 4	25 ธ.ค. 70 - 24 ธ.ค. 71	พ.ศ. 2571 8,406,525.00 บาทปี
ปีที่ 5	25 ธ.ค. 71 - 24 ธ.ค. 72	พ.ศ. 2572 9,442,617.00 บาทปี
ปีที่ 6	25 ธ.ค. 72 - 24 ธ.ค. 73	พ.ศ. 2573 9,486,663.00 บาทปี
ปีที่ 7	25 ธ.ค. 73 - 24 ธ.ค. 74	พ.ศ. 2574 9,535,400.00 บาทปี
ปีที่ 8	25 ธ.ค. 74 - 24 ธ.ค. 75	พ.ศ. 2575 9,582,838.00 บาทปี
ปีที่ 9	25 ธ.ค. 75 - 24 ธ.ค. 76	พ.ศ. 2576 9,631,907.63 บาทปี
ปีที่ 10	25 ธ.ค. 76 - 24 ธ.ค. 77	พ.ศ. 2577 9,679,860.00 บาทปี
ปีที่ 11	25 ธ.ค. 77 - 24 ธ.ค. 78	พ.ศ. 2578 9,729,465.00 บาทปี
ปีที่ 12	25 ธ.ค. 78 - 24 ธ.ค. 79	พ.ศ. 2579 9,779,814.00 บาทปี
ปีที่ 13	25 ธ.ค. 79 - 24 ธ.ค. 80	พ.ศ. 2580 9,830,918.00 บาทปี
ปีที่ 14	25 ธ.ค. 80 - 24 ธ.ค. 81	พ.ศ. 2581 9,882,789.00 บาทปี
ปีที่ 15	25 ธ.ค. 81 - 24 ธ.ค. 82	พ.ศ. 2582 9,935,438.00 บาทปี
ปีที่ 16	25 ธ.ค. 82 - 24 ธ.ค. 83	พ.ศ. 2583 9,988,877.00 บาทปี
ปีที่ 17	25 ธ.ค. 83 - 24 ธ.ค. 84	พ.ศ. 2584 10,043,117.00 บาทปี
ปีที่ 18	25 ธ.ค. 84 - 24 ธ.ค. 85	พ.ศ. 2585 10,098,171.00 บาทปี
ปีที่ 19	25 ธ.ค. 85 - 24 ธ.ค. 86	พ.ศ. 2586 10,154,051.00 บาทปี
ปีที่ 20	25 ธ.ค. 86 - 24 ธ.ค. 87	พ.ศ. 2587 10,210,769.00 บาทปี
ปีที่ 21	25 ธ.ค. 87 - 24 ธ.ค. 88	พ.ศ. 2588 10,268,338.00 บาทปี
ปีที่ 22	25 ธ.ค. 88 - 24 ธ.ค. 89	พ.ศ. 2589 10,326,770.00 บาทปี
ปีที่ 23	25 ธ.ค. 89 - 24 ธ.ค. 90	พ.ศ. 2590 10,386,079.00 บาทปี
ปีที่ 24	25 ธ.ค. 90 - 24 ธ.ค. 91	พ.ศ. 2591 10,446,277.00 บาทปี
ปีที่ 25	25 ธ.ค. 91 - 24 ธ.ค. 92	พ.ศ. 2592 10,507,378.00 บาทปี
ปีที่ 26	25 ธ.ค. 92 - 24 ธ.ค. 93	พ.ศ. 2593 10,569,396.00 บาทปี
ปีที่ 27	25 ธ.ค. 93 - 24 ธ.ค. 94	พ.ศ. 2594 4,430,143.00 บาทปี

- 2.2 **ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร**
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร ประมาณถาวร 1.00% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

- 2.3 **การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)**
- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX) ประมาณถาวร 1.00% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

- 2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินตามสัญญา ตามรายละเอียดค่าเช่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้
ตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 มีค่าเช่าสำหรับค่าเช่าช่วงประกอบด้วย ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนรวม ค่าเช่าในวันอาทิตย์เป็น จำนวน 586,330,000 บาท และค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตามรายละเอียดดังนี้

- อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัญญา มีรายละเอียดดังนี้

ปี	ระยะเวลาเช่า		ค่าเช่ารายปี (บาท)	ปี (พ.ศ.)	ค่าเช่ารายปี (บาท)
	เริ่ม	สิ้นสุด			
ปีที่ 1	25 พ.ค. 67	24 พ.ค. 68	4,106,658.00	2568 (ต.ค)	342,221.50
ปีที่ 2	25 พ.ค. 68	24 พ.ค. 69	4,106,658.00	2569	4,353,940.15
ปีที่ 3	25 พ.ค. 69	24 พ.ค. 70	4,517,323.00	2570	4,517,323.00
ปีที่ 4	25 พ.ค. 70	24 พ.ค. 71	4,517,323.00	2571	4,517,323.00
ปีที่ 5	25 พ.ค. 71	24 พ.ค. 72	4,517,323.00	2572	4,517,323.00
ปีที่ 6	25 พ.ค. 72	24 พ.ค. 73	4,517,323.00	2573	4,517,323.00
ปีที่ 7	25 พ.ค. 73	24 พ.ค. 74	4,517,323.00	2574	5,061,344.94
ปีที่ 8	25 พ.ค. 74	24 พ.ค. 75	5,420,788.00	2575	5,420,788.00
ปีที่ 9	25 พ.ค. 75	24 พ.ค. 76	5,420,788.00	2576	5,420,788.00
ปีที่ 10	25 พ.ค. 76	24 พ.ค. 77	5,420,788.00	2577	5,420,788.00
ปีที่ 11	25 พ.ค. 77	24 พ.ค. 78	5,420,788.00	2578	5,420,788.00
ปีที่ 12	25 พ.ค. 78	24 พ.ค. 79	5,420,788.00	2579	6,073,614.32
ปีที่ 13	25 พ.ค. 79	24 พ.ค. 80	6,504,946.00	2580	6,504,946.00
ปีที่ 14	25 พ.ค. 80	24 พ.ค. 81	6,504,946.00	2581	6,504,946.00
ปีที่ 15	25 พ.ค. 81	24 พ.ค. 82	6,504,946.00	2582	6,504,946.00
ปีที่ 16	25 พ.ค. 82	24 พ.ค. 83	6,504,946.00	2583	6,504,946.00
ปีที่ 17	25 พ.ค. 83	24 พ.ค. 84	6,504,946.00	2584	7,680,032.54
ปีที่ 18	25 พ.ค. 84	24 พ.ค. 85	8,456,429.00	2585	8,456,429.00
ปีที่ 19	25 พ.ค. 85	24 พ.ค. 86	8,456,429.00	2586	8,456,429.00
ปีที่ 20	25 พ.ค. 86	24 พ.ค. 87	8,456,429.00	2587	8,456,429.00
ปีที่ 21	25 พ.ค. 87	24 พ.ค. 88	8,456,429.00	2588	8,456,429.00
ปีที่ 22	25 พ.ค. 88	24 พ.ค. 89	8,456,429.00	2589	9,984,042.16
ปีที่ 23	25 พ.ค. 89	24 พ.ค. 90	10,993,358.00	2590	10,993,358.00
ปีที่ 24	25 พ.ค. 90	24 พ.ค. 91	10,993,358.00	2591	10,993,358.00
ปีที่ 25	25 พ.ค. 91	24 พ.ค. 92	10,993,358.00	2592	10,993,358.00
ปีที่ 26	25 พ.ค. 92	24 พ.ค. 93	10,993,358.00	2593	10,993,358.00
ปีที่ 27	25 พ.ค. 93	24 พ.ค. 94	10,993,358.00	2594	4,373,701.57

- 2.5 ค่าใช้จ่ายในการถือครองอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน
- ค่าใช้จ่ายในการถือครองอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับรายได้จากการขายรถตู้ที่ได้จากการรื้อถอน จึงไม่พิจารณาต้นทุนค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

3. สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สิ้นสุดสัญญา 24 พฤษภาคม 2594

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่มีประเมินมูลค่าเป็นธุรกิจเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะรู้งบกำไรสุทธิ โดยปกติมักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์หรือมูลค่า 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณา ดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือ ระยะ 10 ปี (เฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2568) ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.16%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนี้ๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าประเมินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วจึงกำหนด Risk Premium ประมาณ 7.4%

Discount Rate	=	Risk free + Risk premium
Risk free	=	2.16%
Risk premium	=	7.40%
Discount Rate	=	9.56%

อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน 9.50%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 (อายุสัญญาเช่า 27 ปี 5 เดือน)	
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาคงเหลือ 25.4812 ปี	2,042,900,000.00
- มูลค่าจากค่าเช่าหลังคา อายุสัญญา 25 ปี	12,830,000.00
รวมคิดเป็นมูลค่า (บาท)	2,055,730,000.00
(สองพันห้าสิบล้านเจ็ดแสนสามหมื่นบาทถ้วน)	



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานเลขที่ : 67 AEV 08 - 0661 (GL)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : เลขที่ 890/39 และ 890/40 หมู่ที่ 3

โครงการ WHA Signode Factory

ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (WHA ESIE2)

ถนนสายจะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331)

ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด จัดทำขึ้นตาม
แบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO. LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R0032/01/69/AP

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ 67 AEV 08 - 0661 (GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทวีศักดิ์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทวีศักดิ์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 890/39 และ 890/40 หมู่ที่ 3 โครงการ WHA Signode Factory ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (WHA ESIE2) ถนนสายจะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ์	โฉนดเลขที่ 22009 เนื้อที่ดิน 13-1-62.8 ไร่ หรือ 5,362.8 ตารางวา ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 โรง พร้อมสวนพัฒนาควบ
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
สิทธิการเข้าทางเข้า-ออก	ทางภายใต้การจัดสรรที่ดิน (ตาม พรบ.การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

วันที่ประเมินมูลค่า	วันประเมินมูลค่า 1 ธันวาคม 2568
มูลค่าตลาด	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่า 60 ปี ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 27 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 30 ปี เป็นเงิน 136,562,000.00 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบล้านห้าแสนหกหมื่นสองพันบาทถ้วน) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่า 60 ปี ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 27 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 30 ปี เป็นเงิน 279,000,000.00บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าพันบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายอัครเอกเกษม เมกะนันท์)
บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
Asian Engineering Valuation Co., Ltd. กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

(นายพิมาน รุ่งวาว)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(นางสาวพจนา จิมคง)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.379



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD.

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

หมายเหตุ

1. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี ตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมเป็น 60 ปี ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 57 ปี (57.0000 ปี) เนื้อที่ประเมินประมาณ 13 - 1 - 62.8 ไร่ หรือ 5,362.8 ตารางวา
2. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครั้งนี้ทางบริษัทฯ อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
3. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด
4. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป
5. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าเพื่อการสอบทานมูลค่า โดยอ้างอิงรายละเอียดและสภาพทรัพย์สิน ตาม รายงานประเมินเลขที่ 67 AEV 08-0661 (GL) (วันที่ 30 ธันวาคม 2567) เท่านั้น

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

2.2 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง

การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) ระยะเวลาเช่า 30 ปี และสิทธิการก่อสร้างอาคารเช่าอีก 30 ปี ตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ตั้งอยู่ในโครงการ WHA Signode Factory เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นคลังสินค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ลำดับ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ประเมิน			พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัญญาเช่าปัจจุบัน	
		ไร่	งาน	ตร.ว		เริ่ม	สิ้นสุด
1	WHA Signode Factory	13	1	62.8	8,151.00	16 ก.ย. 64	15 ก.ย. 74
รวมเนื้อที่ประเมิน		13	1	62.8	8,151.00		

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการ)

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)	คิดเป็น (บาท/ปี)	ค่าบริการเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)	คิดเป็น (บาท/ปี)	รวมคิดเป็นเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)	รวมคิดเป็น (บาท/ปี)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	16 ก.ย. 64	15 ก.ย. 67	8,151.00	108.00	880,308.00	72.00	586,872.00	180.00	1,467,180.00
4-6	16 ก.ย. 67	15 ก.ย. 70	8,151.00	114.48	933,126.48	76.32	622,084.32	190.80	1,555,210.80
7-9	16 ก.ย. 70	15 ก.ย. 73	8,151.00	121.35	989,123.85	80.90	659,415.90	202.25	1,648,539.75
10	16 ก.ย. 73	15 ก.ย. 74	8,151.00	128.63	1,048,463.13	85.75	699,029.76	214.38	1,747,492.89

1.1 รายได้จากค่าเช่า

รายได้จากการเช่าพื้นที่ โรงงานสำเร็จรูป (พิจารณาจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากทราวิเคาะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดให้ค่าเช่าพื้นที่ ประมาณการ 205.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี เริ่มปรับ ปี 2570

1.2 อัตราการเช่า

อัตราการเช่าพื้นที่ โรงงานสำเร็จรูป (พิจารณาอัตราเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการเช่าปี 2574 - 2575 ประมาณการ 60.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าปี 2576 - ตลอดการประมาณการ ประมาณการ 100.00%

2. สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสหกรณ์

ระยะเวลา			ค่าการบริหาร ฯ	คิดเป็นค่าการบริหาร ฯ ในปี (พ.ศ.)
ปีที่ 1	1 ธ.ค. 67	30 พ.ย. 68	167,309.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2568 (ธ.ค.) 14,151.50 บาท/ปี
ปีที่ 2	1 ธ.ค. 68	30 พ.ย. 69	169,818.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2569 170,030.25 บาท/ปี
ปีที่ 3	1 ธ.ค. 69	30 พ.ย. 70	172,365.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2570 172,580.50 บาท/ปี
ปีที่ 4	1 ธ.ค. 70	30 พ.ย. 71	174,951.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2571 175,169.67 บาท/ปี
ปีที่ 5	1 ธ.ค. 71	30 พ.ย. 72	177,575.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2572 177,797.00 บาท/ปี
ปีที่ 6	1 ธ.ค. 72	30 พ.ย. 73	180,239.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2573 195,339.25 บาท/ปี
ปีที่ 7	1 ธ.ค. 73	30 พ.ย. 74	361,442.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2574 406,295.75 บาท/ปี
ปีที่ 8	1 ธ.ค. 74	30 พ.ย. 75	899,687.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2575 899,919.08 บาท/ปี
ปีที่ 9	1 ธ.ค. 75	30 พ.ย. 76	902,472.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2576 902,707.58 บาท/ปี
ปีที่ 10	1 ธ.ค. 76	30 พ.ย. 77	905,299.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2577 905,538.08 บาท/ปี
ปีที่ 11	1 ธ.ค. 77	30 พ.ย. 78	908,168.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2578 908,410.75 บาท/ปี
ปีที่ 12	1 ธ.ค. 78	30 พ.ย. 79	911,081.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2579 911,327.33 บาท/ปี
ปีที่ 13	1 ธ.ค. 79	30 พ.ย. 80	914,037.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2580 914,287.08 บาท/ปี
ปีที่ 14	1 ธ.ค. 80	30 พ.ย. 81	917,038.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2581 917,291.75 บาท/ปี
ปีที่ 15	1 ธ.ค. 81	30 พ.ย. 82	920,083.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2582 920,340.67 บาท/ปี
ปีที่ 16	1 ธ.ค. 82	30 พ.ย. 83	923,175.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2583 923,436.42 บาท/ปี
ปีที่ 17	1 ธ.ค. 83	30 พ.ย. 84	926,312.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2584 926,577.42 บาท/ปี
ปีที่ 18	1 ธ.ค. 84	30 พ.ย. 85	929,497.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2585 929,766.33 บาท/ปี
ปีที่ 19	1 ธ.ค. 85	30 พ.ย. 86	932,729.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2586 933,002.42 บาท/ปี
ปีที่ 20	1 ธ.ค. 86	30 พ.ย. 87	936,010.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2587 936,287.50 บาท/ปี
ปีที่ 21	1 ธ.ค. 87	30 พ.ย. 88	939,340.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2588 939,621.67 บาท/ปี
ปีที่ 22	1 ธ.ค. 88	30 พ.ย. 89	942,720.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2589 943,005.92 บาท/ปี
ปีที่ 23	1 ธ.ค. 89	30 พ.ย. 90	946,151.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2590 946,441.25 บาท/ปี
ปีที่ 24	1 ธ.ค. 90	30 พ.ย. 91	949,634.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2591 949,928.50 บาท/ปี
ปีที่ 25	1 ธ.ค. 91	30 พ.ย. 92	953,168.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2592 953,467.00 บาท/ปี
ปีที่ 26	1 ธ.ค. 92	30 พ.ย. 93	956,756.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2593 957,059.42 บาท/ปี
ปีที่ 27	1 ธ.ค. 93	30 พ.ย. 94	960,397.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2594 960,705.00 บาท/ปี
ปีที่ 28	1 ธ.ค. 94	30 พ.ย. 95	964,093.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2595 964,405.58 บาท/ปี
ปีที่ 29	1 ธ.ค. 95	30 พ.ย. 96	967,844.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2596 968,161.33 บาท/ปี
ปีที่ 30	1 ธ.ค. 96	30 พ.ย. 97	971,652.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2597 971,974.08 บาท/ปี
ปีที่ 31	1 ธ.ค. 97	30 พ.ย. 98	975,517.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2598 975,843.83 บาท/ปี
ปีที่ 32	1 ธ.ค. 98	30 พ.ย. 99	979,439.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2599 979,770.83 บาท/ปี
ปีที่ 33	1 ธ.ค. 99	30 พ.ย. 00	983,421.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2600 983,757.75 บาท/ปี
ปีที่ 34	1 ธ.ค. 00	30 พ.ย. 01	987,462.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2601 987,803.83 บาท/ปี
ปีที่ 35	1 ธ.ค. 01	30 พ.ย. 02	991,564.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2602 991,911.00 บาท/ปี
ปีที่ 36	1 ธ.ค. 02	30 พ.ย. 03	995,728.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2603 996,080.17 บาท/ปี
ปีที่ 37	1 ธ.ค. 03	30 พ.ย. 04	999,954.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2604 1,000,311.42 บาท/ปี
ปีที่ 38	1 ธ.ค. 04	30 พ.ย. 05	1,004,243.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2605 1,004,605.83 บาท/ปี
ปีที่ 39	1 ธ.ค. 05	30 พ.ย. 06	1,008,597.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2606 1,008,965.25 บาท/ปี
ปีที่ 40	1 ธ.ค. 06	30 พ.ย. 07	1,013,016.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2607 1,013,389.75 บาท/ปี
ปีที่ 41	1 ธ.ค. 07	30 พ.ย. 08	1,017,501.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2608 1,017,880.33 บาท/ปี
ปีที่ 42	1 ธ.ค. 08	30 พ.ย. 09	1,022,053.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2609 1,022,438.08 บาท/ปี
ปีที่ 43	1 ธ.ค. 09	30 พ.ย. 10	1,026,674.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2610 1,027,064.83 บาท/ปี
ปีที่ 44	1 ธ.ค. 10	30 พ.ย. 11	1,031,364.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2611 1,031,760.75 บาท/ปี
ปีที่ 45	1 ธ.ค. 11	30 พ.ย. 12	1,036,125.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2612 1,036,527.67 บาท/ปี
ปีที่ 46	1 ธ.ค. 12	30 พ.ย. 13	1,040,957.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2613 1,041,365.67 บาท/ปี
ปีที่ 47	1 ธ.ค. 13	30 พ.ย. 14	1,045,861.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2614 1,046,275.83 บาท/ปี
ปีที่ 48	1 ธ.ค. 14	30 พ.ย. 15	1,050,839.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2615 1,051,260.00 บาท/ปี
ปีที่ 49	1 ธ.ค. 15	30 พ.ย. 16	1,055,891.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2616 1,056,318.42 บาท/ปี
ปีที่ 50	1 ธ.ค. 16	30 พ.ย. 17	1,061,020.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2617 1,061,453.75 บาท/ปี
ปีที่ 51	1 ธ.ค. 17	30 พ.ย. 18	1,066,225.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2618 1,066,665.25 บาท/ปี
ปีที่ 52	1 ธ.ค. 18	30 พ.ย. 19	1,071,508.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2619 1,071,954.92 บาท/ปี
ปีที่ 53	1 ธ.ค. 19	30 พ.ย. 20	1,076,871.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2620 1,077,324.58 บาท/ปี
ปีที่ 54	1 ธ.ค. 20	30 พ.ย. 21	1,082,314.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2621 1,082,774.42 บาท/ปี
ปีที่ 55	1 ธ.ค. 21	30 พ.ย. 22	1,087,839.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2622 1,088,308.25 บาท/ปี
ปีที่ 56	1 ธ.ค. 22	30 พ.ย. 23	1,093,446.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2623 1,093,920.33 บาท/ปี
ปีที่ 57	1 ธ.ค. 23	30 พ.ย. 24	1,099,138.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2624 1,099,619.42 บาท/ปี
ปีที่ 58	1 ธ.ค. 24	30 พ.ย. 25	1,104,915.00 บาท/ปี	พ.ศ. 2625 1,012,838.75 บาท/ปี

2.2	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร - ค่าใช้เกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร	ประมาณการ	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
2.3	การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX) - สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการ	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
2.4	ค่าใช้จ่ายการต่อสัญญาเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าในช่วงแรก - ค่าใช้จ่ายการต่อสัญญาเช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าในช่วงแรก (ปี 2595)	ประมาณการ	18,500,000.00	บาท
2.5	ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน - ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับรายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน จึงไม่พิจารณาหนดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้			

3. สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 กรณีสัญญาเช่า 30 ปี สิ้นสุดสัญญา 30 พฤศจิกายน 2595 และ กรณีสัญญาเช่า 60 ปี สิ้นสุดสัญญา 30 พฤศจิกายน 2625

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีการดำเนินงานเป็นธุรกิจเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการให้เช่า ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอก็จะสูงเกินไปเกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาคงตามประมาณการคือ ระยะ 10 ปี (เฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี) ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2568 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.16%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนี้ๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาค่าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 7.4%

Discount Rate	=	Risk free + Risk premium
Risk free	=	2.16%
Risk premium	=	7.40%
Discount Rate	=	9.56%
อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน		9.50%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 (กรณีตามสัญญาเช่า 30 ปี) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาคงเหลือ 27 ปี	228,700,000.00
รวมเป็น	228,700,000.00
สองร้อยยี่สิบแปดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน	
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 (กรณีตามสัญญาเช่า 60 ปี) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 27 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 30 ปี	279,000,000.00
รวมเป็น	279,000,000.00
สองร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านบาทถ้วน	