

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)

เลขที่ : BKK-B-68-0268

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการ WHA-DKSH Consumer Goods + WHA Inthanon (3M Phase I & II)

เลขที่ 62, 222 222/1-2 และ 222/3-4 ถนนเทพรัตน (ทล.34)

ตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ กท.0164/2569

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA-DKSH Consumer Goods + WHA Inthanon (3M Phase I & II) เลขที่ 62, 222 และ 222/1-4 หมู่ที่ 1 ถนนเทพรัตน(ทล.34) บริเวณกม.ที่21+100 ตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 (บางส่วน), 9025 (บางส่วน), 9026 (บางส่วน), 33043 (บางส่วน), 33044-33046 และ 36752-36754 (บางส่วน) จำนวน 10 แปลง เนื้อที่เข้ารวม 83-0-81 ไร่ หรือ 33,281 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 19 รายการ ได้แก่ อาคารเก็บสินค้าพร้อมสำนักงาน, อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว, อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น และอาคารประกอบอื่นๆ
ภาระผูกพัน	ตามหมายเหตุข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ และวิธีต้นทุนทดแทน
วันที่สำรวจ	13 กันยายน 2567 (อ้างอิงตามรายงานประเมินเดิม)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีรายได้)	963,000,000.-บาท (-เห่าร้อยละสิบสามล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน สัญญาเช่าพื้นที่หลังคา (โดยวิธีรายได้)	1,439,000.-บาท (-หนึ่งล้านสี่แสนสามหมื่นเก้าพันบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)	559,988,000.-บาท (-ห้าร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนแปดหมื่นแปดพันบาทถ้วน-)
เงื่อนไข / หมายเหตุ	ในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เนื่องจากได้รับคำสั่งจากผู้มอบหมายงานตามหนังสือแจ้งเลขที่ REMS046/2568-TH ลงวันที่ 21 สิงหาคม พ.ศ.2568 โดยให้อ้างอิงสภาพทรัพย์สิน วันที่สำรวจ และเงื่อนไขอื่น ๆ ตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ BKK-B-67-0307 ลงวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2567

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายกฤติน กรพิพัฒน์)

กรรมการผู้จัดการ

(นายอภิสิทธิ์ บุญรักษา)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายวีระมาส จรัสเลิศรังษี)

ผู้ประเมินหลัก

เลขที่ วค.144

ตารางที่ 12 สมมติฐานการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discounted Cash Flow Method)
WHA-DKSH Consumer Goods + WHA - Inthanon

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 พื้นที่เช่าคลังสินค้า	73,022	ตารางเมตร
1.2 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	100.00%	ตลอดอายุสัญญาเช่า
หลังจากครบอายุสัญญาเช่า (ปี พ.ศ.2573) ปรับเป็น	95.00%	
1.3 อัตราค่าเช่าตามสัญญา - พื้นที่คลังสินค้า		
1.3.1 DKSH Consumer Goods		
ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3	155.27	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6	164.59	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 7 ถึงปีที่ 9	174.47	บาท/ตรม./เดือน
1.3.2 DKSH Intanon (3 M) Phase 1		
ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3	155.27	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6	164.59	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 7 ถึงปีที่ 9	174.47	บาท/ตรม./เดือน
1.3.1 DKSH Intanon (3 M) Phase 2		
ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3	155.27	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6	164.59	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 7 ถึงปีที่ 9	174.47	บาท/ตรม./เดือน
1.4 อัตราค่าเช่าตลาด - พื้นที่คลังสินค้า	180.00	บาท/ตรม./เดือน
ปรับเพิ่ม	10.00%	ทุก 3 ปี

2 สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและปรับปรุงอาคาร

2.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอาคารคลังสินค้า ประกอบด้วย		
2.1.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองส่งหาทรัพย์สิน	(อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง)	
2.1.2 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา	1.00%	ของรายได้รวม
2.2 ค่าใช้จ่ายสำรองส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต	1.00%	ของรายได้รวม

3 ระยะเวลาประมาณการ

3.1 รอบระยะเวลา 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม					
3.2 จำนวนวันดำเนินงาน	365	วัน	หรือ	12	เดือน
3.3 วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568				
3.4 วันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568				
3.5 รอบระยะเวลาประมาณการ	13.18	ปี			

4 สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)	คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันประเมินทรัพย์สิน สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น เศรษฐกิจ การเมือง ภัยธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดการคำนวณมีดังนี้				
Risk free	=	1.63%	ณ วันประเมินทรัพย์สิน (1 ธันวาคม 2568)		
Risk premium	=	6.00%			
Discount Rate	=	7.63%			
หรือประมาณ	=	8.00%			

ตารางที่ 14 สมมติฐานการประเมินพื้นที่เช่าหลังคาโดยวิธีรายได้
(Income Approach by Discounted Cash Flow Method)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการ "WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.20" ที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่หลังคาอาคารปล่อยเช่า ระยะเวลาที่กำหนด 3 ปี ตามเอกสาร และข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

1.) พื้นที่เช่าหลังคา	6,000.00	ตารางเมตร
2.) อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	100%	ตลอดอายุสัญญาเช่า
3.) อัตราค่าเช่าตามสัญญา	18,000.00	บาท/เดือน
ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5	3.00	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 6 ถึงปีที่ 10	3.30	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 11 ถึงปีที่ 15	3.63	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 16 ถึงปีที่ 20	4.00	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 21 ถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า	4.40	บาท/ตรม./เดือน
4.) ระยะเวลาประมาณการ		
4.1 ระยะเวลาเช่า	12.17	ปี
ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2578		
4.2 วันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
4.3 รอบระยะเวลาประมาณการ	10.08	ปี
5.) อัตราคิดลด (Discount Rate)	10%	

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลราคาตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบในตารางแสดงศักยภาพของที่ดินรวมกับราคาประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยวิธีสิทธิการเช่า (Profit Rent) บริษัทฯ ประเมินทรัพย์สินดังกล่าวดังนี้

การกำหนดมูลค่าที่ดิน

- สิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 2813 (บางส่วน), 9025 (บางส่วน), 9026 (บางส่วน), 33043 (บางส่วน) 33044-33046, 36752 (บางส่วน), 36753 (บางส่วน) และ 36754 (บางส่วน) จำนวน 10 แปลง เนื้อที่รวม 83-0-81 ไร่ หรือ 33,281 ตารางวา ตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 13 ปี 2 เดือน 5 วัน ประเมินให้เป็นเงิน 110,848,000.-บาท

การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ

- สิ่งปลูกสร้าง ณ วันตรวจสอบ จำนวน 19 รายการ เป็นเงิน 449,140,000.-บาท

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน) เป็นเงิน **559,988,000.-บาท**
(-ห้าร้อยห้าสิบเก้าล้านเก้าแสนแปดหมื่นแปดพันบาทถ้วน บาทถ้วน-)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีรายได้) เป็นเงิน **963,000,000.-บาท**
(-เก้าร้อยหกสิบสามล้านบาทถ้วน บาทถ้วน-)

สรุปมูลค่าตลาด สัญญาเช่าพื้นที่หลังคา (โดยวิธีรายได้) เป็นเงิน **1,439,000.-บาท**
(-หนึ่งล้านสี่แสนสามหมื่นเก้าพันบาทถ้วน-)

หมายเหตุ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)

เลขที่ : BKK-B-68-0347

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km.23 Project 1

เลขที่ 101, 101/1-2, 101/4-12 และ 101/14 หมู่ที่ 4 ซอยเสาชงกลาง-จรเข้ใหญ่
ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ กท.0165/2569

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km.23 Project 1 เลขที่ 101, 101/1-2, 101/4-12 และ 101/14 หมู่ที่ 4 ซอยเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 5533, 5534, 8504 และ 18265 จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวม 65-0-22.5 ไร่ หรือ 26,022.5 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 10 รายการ ได้แก่ อาคารโรงงาน, คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน จำนวน 3 หลัง, อาคารโรงอาหาร, อาคารเก็บน้ำดับเพลิง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่ 18265 คัดภาระผูกพันการแบ่งเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 10 ปี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้
วันที่สำรวจ	9 กันยายน 2567 (อ้างอิงตามรายงานประเมินเดิม)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีรายได้)	2,218,000,000.-บาท (-สองพันสองร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าพื้นที่หลังคา (โดยวิธีรายได้)	17,600,000.-บาท (-สิบเจ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)	1,578,622,000.-บาท (-หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบแปดล้านหกแสนสองหมื่นสองพันบาทถ้วน-)
เงื่อนไข / หมายเหตุ	ในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เนื่องจากได้รับคำสั่งจากผู้มอบหมายงานตามหนังสือแจ้งเลขที่ REMS046/2568-TH ลง วันที่ 21 สิงหาคม พ.ศ.2568 โดยให้อ้างอิงสภาพทรัพย์สิน วันที่สำรวจ และเงื่อนไขอื่น ๆ ตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ BKK-B-67-0308 ลงวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2567

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน
และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายกฤติน กรพิพัฒน์)

กรรมการผู้จัดการ



(นายอนันต์ บุญรักษา)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายวีระมาส จรัสเลิศรัมย์)

ผู้ประเมินหลัก

เลขที่ วฒ.144

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1

สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1

พื้นที่เช่าคลังสินค้า

60,306

ตารางเมตร

1.2

อัตราการใช้พื้นที่ตามสัญญา (Occupancy Rate)

100%

ตลอดอายุสัญญาเช่า

1.3

อัตราค่าเช่าตามสัญญา - พื้นที่คลังสินค้า

อาคาร A2/1

Häfele (Thailand) Ltd.

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3

150.00

บาท/ตรม./เดือน

อาคาร B1 - B2 (Ambient)

Starbucks Coffee (Thailand) Co., Ltd.

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3

152.00

บาท/ตรม./เดือน

ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6

163.40

บาท/ตรม./เดือน

ปีที่ 7 ถึงปีที่ 9

175.66

บาท/ตรม./เดือน

ปีที่ 10

188.83

บาท/ตรม./เดือน

อาคาร B1 - B2 (Cold Room)

Starbucks Coffee (Thailand) Co., Ltd.

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3

475.00

บาท/ตรม./เดือน

ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6

510.63

บาท/ตรม./เดือน

ปีที่ 7 ถึงปีที่ 9

548.92

บาท/ตรม./เดือน

ปีที่ 10

590.09

บาท/ตรม./เดือน

อาคาร C1

Kuenhe+Nagel Limited

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3

150.00

บาท/ตรม./เดือน

อาคาร C1/2

Kuenhe+Nagel Limited

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3

150.00

บาท/ตรม./เดือน

1.4

อัตราค่าเช่าตลาด - พื้นที่คลังสินค้า

180.00

บาท/ตรม./เดือน

ปรับเพิ่ม

10.00%

ทุก 3 ปี

1.5

รายได้อื่น ๆ (Canteen)

1,000.00

บาท/เดือน

2

สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและปรับปรุงอาคาร

2.1

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอาคารคลังสินค้า ประกอบด้วย

2.1.1

ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

(อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้จ้าง)

2.1.2

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา

1.00%

ของรายได้รวม

2.2

ค่าใช้จ่ายสำรองส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต

1.00%

ของรายได้รวม

3

ระยะเวลาประมาณการ

3.1

รอบระยะเวลา 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม

3.2

จำนวนวันดำเนินงาน

365

วัน

หรือ

12

เดือน

3.3

วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สิน

1 ธันวาคม 2568

3.4

วันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

1 ธันวาคม 2568

3.5

รอบระยะเวลาประมาณการ

15.08

ปี

4

สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate) และ อัตราผลตอบแทน (Capitalization rate)

4.1

อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันประเมินทรัพย์สิน สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น เศรษฐกิจ การเมือง ภัยธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดการคำนวณมีดังนี้

Risk free

=

1.40%

ณ วันประเมินทรัพย์สิน (1 ธันวาคม 2568)

Risk premium

=

6.50%

Discount Rate

=

7.90%

หรือประมาณ

=

8.00%

4.2

อัตราผลตอบแทน (Capitalization rate)

พิจารณาจากสมมติฐานว่า หลังสิ้นสุดประมาณการ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ จะอยู่ในระดับคงที่ กล่าวคือมีอัตราการเติบโตเป็นศูนย์ ความเสี่ยงในการดำเนินงานจึงลดลง ดังนั้นอัตราผลตอบแทน ณ ปีแรก ของปีที่สิ้นสุดประมาณการ จึงเท่ากับ อัตราคิดลด (r) - อัตราการเติบโต (g) ดังนี้

อัตราผลตอบแทน

=

r - g

โดย Discount Rate [r]

=

8.00%

NOI growth [g]

=

2.00%

อัตราผลตอบแทน

=

6.00%

ตารางที่ 5 สมมติฐานการประเมินพื้นที่เช่าหลังคาโดยวิธีรายได้
(Income Approach by Discounted Cash Flow Method)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการ "WHA Mega Logistics Center Chonlaharn Picit Km.3" ที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่หลังคาอาคารปล่อยเช่า ระยะเวลาที่กำหนด 25 ปี ตามเอกสาร และข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

1.) พื้นที่เช่าหลังคา	50,641.04	ตารางเมตร
2.) อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	100%	ตลอดอายุสัญญาเช่า
3.) อัตราค่าเช่าตามสัญญา		
ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5	3.00	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 6 ถึงปีที่ 10	3.30	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 11 ถึงปีที่ 15	3.63	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 16 ถึงปีที่ 20	4.00	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 21 ถึงปีที่ 25	4.40	บาท/ตรม./เดือน
4.) ระยะเวลาประมาณการ		
4.1 ระยะเวลาเช่า	25	ปี
ตั้งแต่ 15 ธันวาคม 2557 ถึง 14 ธันวาคม 2582		
รอบระยะเวลา 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม		
4.2 วันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
4.3 รอบระยะเวลาประมาณการ	14.04	ปี
5.) อัตราคิดลด (Discount Rate)	10%	

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลราคาตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบในตารางแสดงศักยภาพของที่ดินรวมกับราคาประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ บริษัทฯ ขอประเมินทรัพย์สินดังกล่าวดังนี้

การกำหนดมูลค่าที่ดิน

- ที่ดินโฉนดเลขที่ 5533, 5534, 8504 และ 18265 จำนวน 4 โฉนด
เนื้อที่รวม 55-2-65.5 ไร่ หรือ 22,265.5 ตารางวา
ประเมินให้ตารางวาละ 26,000.- บาท
เป็นเงิน 578,903,000.- บาท

การกำหนดมูลค่าสิทธิของผู้ให้เช่า

- มูลค่าค่าเช่าตามสัญญาเช่า เป็นเงิน 89,080,643.-บาท
มูลค่าที่ดิน เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เป็นเงิน 70,804,394.-บาท
รวมเป็นเงิน 159,885,036.- บาท

การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ

- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 10 รายการ และส่วนพัฒนาควบบนที่ดิน
เป็นเงิน 839,834,000.- บาท

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน) เป็นเงิน **1,578,622,000.-บาท**
(-หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบแปดล้านหกแสนสองหมื่นสองพันบาทถ้วน-)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีรายได้) เป็นเงิน **2,218,000,000.-บาท**
(-สองพันสองร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน-)

สรุปมูลค่าตลาด สัญญาเช่าพื้นที่หลังคา (โดยวิธีรายได้) เป็นเงิน **17,600,000.-บาท**
(-สิบเจ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน-)

หมายเหตุ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ยึดวิธีรายได้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)

เลขที่ : BKK-B-68-0348

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการ WHA Mega Logistics Center Lum Luk Ka

เลขที่ 35, 35/1, 35/2 หมู่ที่ 3 ถนนเลียบคลองซอยที่ 9 ฝั่งตะวันตก(ทางหลวงชนบท ปท. 3028)

ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ กท.0166/2569

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Lum Luk Ka เลขที่ 35, 35/1, 35/2 หมู่ที่ 3 ถนนเลียบคลองซอยที่ 9 ฟังตะวันตก (ทางหลวงชนบท ปท. 3028) ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1346 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 12-2-52.0 ไร่ หรือ 5,052.0 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 9 รายการ ได้แก่ อาคารโรงงานห้องเย็น และสำนักงาน, อาคาร Water Reuse Plant, อาคารบำบัดน้ำเสีย, อาคารป้อมยามและอาคารประกอบอื่นๆ
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้
วันที่สำรวจ	24 ธันวาคม 2567 (อ้างอิงตามรายงานประเมินเดิม)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีรายได้)	753,000,000.-บาท (-เจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน - พื้นที่หลังคา (โดยวิธีรายได้)	63,000.-บาท (-หกหมื่นสามพันบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)	273,504,000.-บาท (-สองร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนสี่พันบาทถ้วน-)
เงื่อนไข / หมายเหตุ	ในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เนื่องจากได้รับคำสั่งจากผู้มอบหมายงานตามหนังสือแจ้งเลขที่ REMS046/2568-TH ลง วันที่ 21 สิงหาคม พ.ศ.2568 โดยให้อ้างอิงสภาพทรัพย์สิน วันที่สำรวจ และเงื่อนไขอื่น ๆ ตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ BKK-B-67-0410 ลงวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2567

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน
และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

BKKPA
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
BANGKOK PROPERTY APPRAISAL CO.,LTD



(นายกฤติน กรพิพัฒน์)

กรรมการผู้จัดการ



(นายอภิสิทธิ์ บุญรักษา)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายวีระมาส จรัสเลิศรัมย์)

ผู้ประเมินหลัก

เลขที่ วม.144

สมมติฐานการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discounted Cash Flow Method)

WHA LumLuk Ka

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1	พื้นที่เช่าคลังสินค้า	8,045.64	ตารางเมตร
1.2	อัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญา (Occupancy Rate)	100%	ตลอดอายุสัญญาเช่า
1.3	พื้นที่เช่า Truck Yard	4,124	ตารางเมตร
1.4	อัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญา (Occupancy Rate)	100%	ตลอดอายุสัญญาเช่า
สมมติฐานให้หลังหมดสัญญาเช่า จะมีการเช่าพื้นที่ต่อ			
1.5	อัตราค่าเช่าตามสัญญา - พื้นที่คลังสินค้า		
	- Hitachi Transport System Vantec (Thailand) Ltd.	587.03	บาท/ตรม./เดือน
	- TST Sunrise Service, Ltd	445.94	บาท/ตรม./เดือน
1.6	อัตราค่าเช่าตามสัญญา - พื้นที่ Truck Yard	46.66	บาท/ตรม./เดือน
	หลังหมดสัญญาเช่า ปรับเพิ่ม	8.00%	ทุก 3 ปี
1.7	อัตราค่าเช่าตลาด - พื้นที่คลังสินค้า	450.00	บาท/ตรม./เดือน
	ปรับเพิ่ม	10.00%	ทุก 3 ปี

2 สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและปรับปรุงอาคาร

2.1	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอาคารคลังสินค้า ประกอบด้วย		
2.1.1	ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง)	
2.1.2	ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา	1.00%	ของรายได้รวม
2.2	ค่าใช้จ่ายสำรองส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต	1.00%	ของรายได้รวม

3 ระยะเวลาประมาณการ

3.1	รอบระยะเวลา 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม				
3.2	จำนวนวันดำเนินงาน	365	วัน	หรือ	12 เดือน
3.3	วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568			
3.4	วันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568			
3.5	รอบระยะเวลาประมาณการ	10.08	ปี		

4 สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate) และ อัตราผลตอบแทน (Capitalization rate)

- 4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate) คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันประเมินทรัพย์สิน สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และ ความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น เศรษฐกิจ การเมือง ภัยธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดการคำนวณมีดังนี้

Risk free	=	1.40%	ณ วันประเมินทรัพย์สิน (1 ธันวาคม 2568)
Risk premium	=	6.50%	
Discount Rate	=	7.90%	
หรือประมาณ	=	8.00%	

4.2 อัตราผลตอบแทน (Capitalization rate)

พิจารณาจากสมมติฐานว่า หลังสิ้นสุดประมาณการ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ จะอยู่ในระดับคงที่ กล่าวคือมีอัตราการเติบโตเป็นศูนย์ ความเสี่ยงในการดำเนินงานจึงลดลง ดังนั้นอัตราผลตอบแทน ณ ปีแรก ของปีที่สิ้นสุดประมาณการ จึงเท่ากับ อัตราคิดลด (r) - อัตราการเติบโต (g) ดังนี้

อัตราผลตอบแทน	=	$r - g$
โดย Discount Rate [r]	=	8.00%
NOI growth [g]	=	2.00%
อัตราผลตอบแทน	=	6.00%

สมมติฐานการประเมินพื้นที่เช่าห้ลูกค้าโดยวิธีรายได้
(Income Approach by Discounted Cash Flow Method)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสัญญาเช่าพื้นที่ของลูกค้าของอาคารใน โครงการ "WHA Mega Logistics Center Lum Luk Ka" ที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ลูกค้าอาคารปล่อยเช่า ระยะเวลาที่กำหนด 10 เดือน 13 วัน ตามเอกสาร และข้อมูลที่รับจากผู้ว่าจ้าง

1.) พื้นที่เช่าห้ลูกค้า	3,971.00	ตารางเมตร
2.) อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	100%	ตลอดอายุสัญญาเช่า
3.) อัตราค่าเช่าตามสัญญา	3.30	บาท/ตรม./เดือน
4.) ระยะเวลาประมาณการ		
4.1 ระยะเวลาเช่า	10 เดือน 13 วัน	
ตั้งแต่ 18 มิถุนายน 2568 ถึง 30 เมษายน 2569		
4.2 วันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
4.3 รอบระยะเวลาประมาณการ	0.42	ปี
5.) อัตราคิดลด (Discount Rate)	10%	

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลราคาตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบในตารางแสดงศักยภาพของที่ดินรวมกับราคาประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ประเมินทรัพย์สินดังกล่าวดังนี้

การกำหนดมูลค่าที่ดิน

ที่ดินโฉนดเลขที่ 1346

เนื้อที่ 12-2-52.0 ไร่ หรือ 5,052.0 ตารางวา

ประเมินให้ตารางวาละ 14,000.- บาท

เป็นเงิน 70,728,000.- บาท

การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ

สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 9 รายการ

เป็นเงิน 202,776,000.-บาท

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน) เป็นเงิน **273,504,000.-บาท**
(-สองร้อยเจ็ดสิบสามล้านห้าแสนสี่พันบาทถ้วน-)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีรายได้) เป็นเงิน **753,000,000.-บาท**
(-เจ็ดร้อยห้าสิบสามล้านบาทถ้วน-)

สรุปมูลค่าตลาด สัญญาเช่าพื้นที่หลังคา (โดยวิธีรายได้) เป็นเงิน **63,000.-บาท**
(-หกหมื่นสามพันบาทถ้วน-)

หมายเหตุ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)

เลขที่ : BKK-B-68-0349

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการ WHA Mega Logistics Center Panthong Chonburi

เลขที่ 251/1-6 หมู่ 10 ถนนเนินอ่อนขาว ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ กท.0167/2569

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Panthong Chonburi เลขที่ 251/1-6 หมู่ที่ 10 ถนนเนินอ่อนขาว แยกจากถนนสายบ้านเก่า-พานทอง (ทล.3466) ตำบลพานทอง อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 2368, 18140, 18141, 21706 และ 36035 จำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวม 39-0-18.0 ไร่ หรือ 15,618.0 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 2 หลัง, อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวน 2 หลัง พร้อมสวนควบพัฒนา ได้แก่ ไร่, ถนน ค.ส.ล. และบ่อน้ำ
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้
วันที่สำรวจ	28 พฤศจิกายน 2567 (อ้างอิงตามรายงานประเมินเดิม)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีรายได้)	804,000,000.-บาท (-แปดร้อยสี่ล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)	798,343,000.-บาท (-เจ็ดร้อยเก้าสิบแปดสามแสนสี่หมื่นสามพันบาทถ้วน-)
เงื่อนไข / หมายเหตุ	ในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินเนื่องจากได้รับคำสั่งจากผู้มอบหมายงานตามหนังสือแจ้งเลขที่ REMS046/2568-TH ลงวันที่ 21 สิงหาคม พ.ศ.2568 โดยให้อ้างอิงสภาพทรัพย์สิน วันที่สำรวจ และเงื่อนไขอื่น ๆ ตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ BKK-B-67-0409 ลงวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2567

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

BKKIPA
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
BANGKOK PROPERTY APPRAISAL CO.,LTD



(นายกฤติน กรพิพัฒน์)

กรรมการผู้จัดการ



(นายอนิธิ์ บุญรักษา)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายวีระมาส จรัสเลิศรังษี)

ผู้ประเมินหลัก

เลขที่ วม.144

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

- 1.1 พื้นที่ใช้คลังสินค้า ตารางเมตร
- 1.2 อัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญา (Occupancy Rate) 100%
- 1.3 อัตราค่าเช่าตามสัญญา - พื้นที่ใช้คลังสินค้า ตลอดอายุสัญญาเช่า

อาคาร B+C

Fischer Tech (Thailand)

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3	110.00	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6	117.70	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 7 ถึงปีที่ 9	125.94	บาท/ตรม./เดือน
ปีที่ 10 จนถึงสุดสัญญา	134.76	บาท/ตรม./เดือน

อาคาร D

Asuto Global Logistics (Thailand) Co., Ltd.

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3	140.00	บาท/ตรม./เดือน
1.4 อัตราค่าเช่าตลาด - พื้นที่ใช้คลังสินค้า	180.00	บาท/ตรม./เดือน
	10.00%	ทุก 3 ปี

ปรับเพิ่ม

2 สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและปรับปรุงอาคาร

2.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอาคารคลังสินค้า ประกอบด้วย

- 2.1.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอาคารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้จ้าง)
- 2.1.2 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา 1.00% ของรายได้รวม

2.2 ค่าใช้จ่ายสำรองส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต 1.00% ของรายได้รวม

3 ระยะเวลาประมาณการ

- 3.1 รอบระยะเวลา 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 365 วัน
- 3.2 จำนวนวันดำเนินงาน 1 ธันวาคม 2568
- 3.3 วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สิน 1 ธันวาคม 2568
- 3.4 วันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน 10.08 ปี
- 3.5 รอบระยะเวลาประมาณการ 12 เดือน

4 สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate) และ อัตราผลตอบแทน (Capitalization rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล

ณ วันประเมินทรัพย์สิน สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น

เศรษฐกิจ การเมือง ภัยธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดการคำนวณมีดังนี้

Risk free	=	1.40%	ณ วันประเมินทรัพย์สิน (1 ธันวาคม 2568)
Risk premium	=	6.50%	
Discount Rate	=	7.90%	
หรือประมาณ	=	8.00%	

4.2 อัตราผลตอบแทน (Capitalization rate)

พิจารณาจากสมมติฐานว่า หลังสิ้นสุดประมาณการ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ จะอยู่ในระดับคงที่ กล่าวคือมีอัตราการเติบโตเป็นศูนย์ความเสี่ยงใน

การดำเนินงานจึงลดลง ดังนั้นอัตราผลตอบแทน ณ ปีแรก ของปีที่สิ้นสุดประมาณการ จึงเท่ากับ อัตราคิดลด (r) - อัตราการเติบโต (g) ดังนี้

อัตราผลตอบแทน	=	r - g
โดย Discount Rate [r]	=	8.00%
NOI growth [g]	=	2.00%
อัตราผลตอบแทน	=	6.00%

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลราคาตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบในตารางแสดงศักยภาพของที่ดินรวมกับราคาประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยวิธีสิทธิการเช่า (Profit Rent) บริษัทฯ ประเมินทรัพย์สินดังกล่าวดังนี้

การกำหนดมูลค่าที่ดิน

- ที่ดินโฉนดเลขที่ 2368, 18140, 18141, 21706 และ 36035 จำนวน 5 แปลง
เนื้อที่รวม 39-0-18.0 ไร่ หรือ 15,618 ตารางวา
ประเมินให้ตารางวาละ 20,000.- บาท
ประเมินให้เป็นเงิน 312,360,000.- บาท

การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ

- สิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมิน จำนวน 7 รายการ
เป็นเงิน 485,983,000.- บาท

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน) เป็นเงิน **798,343,000.- บาท**
(-เจ็ดร้อยเก้าสิบแปดล้านสามแสนสี่หมื่นสามพันบาทถ้วน-)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน (โดยวิธีรายได้) เป็นเงิน **804,000,000.- บาท**
(-แปดร้อยสี่ล้านบาทถ้วน-)

หมายเหตุ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน