รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่ 6-0-77.4 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน สำนักงาน 2 ชั้น คลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และส่วนปรับปรุงอื่นๆ

ตั้งอยู่ เลขที่ 41/31 หมู่ที่ 8 ถนนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1
ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ VR062/2025

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

วันที่ประเมินมูลค่า 1 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ VR062/2025
วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์) ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 6-0-77.4 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน สำนักงาน 2 ชั้น และ คลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตั้งอยู่เลขที่ 41/31 หมู่ที่ 8 ถนนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของของทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) เท่านั้น

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 41/31 หมู่ที่ 8 ถนนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 13.076827 Lon 101.086603 (WGS-1984)

รายละเอียดทรัพย์สิน : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 6-0-77.4 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน สำนักงาน 2 ชั้น คลังสินค้า พร้อมสิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอื่นๆ จำนวน 6 รายการ

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน :

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	52853	105	133	6	0	77.4	2,477.4
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์				6	0	77.4	2,477.4

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยมโกรท

ภาระผูกพัน : 1. ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ

2. ติดสัญญาเช่าระยะยาว มีกำหนด 8 ปี 6 เดือน ตั้งแต่ 16 มีนาคม 2562 ถึง 15 กันยายน 2570 (ในการประเมินครั้งนี้ผู้มอบหมายงานมีวัตถุประสงค์ให้ประเมินในกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จึงไม่คำนึงถึงภาระผูกพันการเช่านี้)

สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522)

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารโรงงาน สำนักงาน 2 ชั้น และคลังสินค้า พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ พื้นที่รวม 9,278.98 ตารางเมตร และ รั้วพร้อมประตูรั้ว สูง 2 เมตร ยาว 311.45 เมตร

ใบอนุญาตปลูกสร้าง : มี ดูรายละเอียดในรายงานข้อที่ 4.2.1

ใบรับรองอาคาร : มี ดูรายละเอียดในรายงานข้อที่ 4.2.1

ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ข้อกำหนดของผังเมือง ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ **“พื้นที่สีม่วง** ” ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม ตามประกาศกฎกระทรวงผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยซึ่งอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ 2522 และฉบับแก้ไข 1-4 เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ กฎ ข้อบังคับ หรือระเบียบต่างๆ ในการดำเนินการของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เทศบัญญัติท้องถิ่นและข้อกำหนดเกี่ยวกับการก่อสร้างของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
สาธารณูปโภค	:	สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด ประกอบด้วย ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ไฟส่องทาง และระบบป้องกันน้ำท่วม
การเวนคืน	:	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรม

หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	29 กันยายน 2568
วันที่ประเมินมูลค่า	:	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้	:	**360,600,000.00.-บาท (-สามร้อยหกสิบล้านหกแสนบาทถ้วน-)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ	:	**220,430,000 .-บาท (-สองร้อยยี่สิบล้านสี่แสนสามหมื่นบาทถ้วน-)**

หมายเหตุ : มูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นมูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นการประเมินตามวัตถุประสงค์ของผู้มอบหมายงาน โดยเป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจอยู่ในภาวะปกติไปตลอดประมาณการ และเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้เป็นมูลค่าตามการประเมินโดยวิธีรายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป ผู้ใช้รายงานจึงควรทบทวนมูลค่าทรัพย์สินทุกปี

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

นายพีรพฤกษ์ อยู่นรินทร์ (วส.2175)

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด * Edmund Tie & Company (Thailand) Co., Ltd. *

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.

นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (คลังสินค้า)

EDMUND TIE

รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเนื้อที่ 6-0-77.4 ไร่
ที่ตั้งทรัพย์สิน : 41/31 หมู่ 8 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่ : VR062/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. **สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้**

รายได้จากการดำเนินงาน

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยทรัพย์สินมีรายละเอียดพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ปี 2568 (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ 1 ธ.ค. 2568 (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	5,431.00	5,431.00	0.00	
รวมพื้นที่อาคาร	5,431.00	5,431.00	0.00	

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2569 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)		หมายเหตุ
	ปี 2568 - 2570 (ระหว่างปี)	ปี 2570 (ระหว่างปี)	
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	0.00	4,344.80	
รวมพื้นที่อาคาร	0.00	4,344.80	

หมายเหตุ : ตั้งแต่ปี 2571 (ระหว่างปี) เป็นต้นไป บริษัทฯ สมมติฐานว่าอาจมีการปรับเพิ่มลดพื้นที่เช่าได้ตามภาวะตลาด ณ เวลานั้น จึงปรับพื้นที่ลงเล็กน้อย

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	ปี 2568 - 2570 (ระหว่างปี)	อัตราการเช่า ปี 2570 ถึงสิ้นสุดประมาณการ	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	100.00%	80.00%	ปี 2570 สัญญาเช่าสิ้นสุด และ เริ่มต้น ระหว่างปี
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	100.00%	80.00%	

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา		ค่าเช่าและบริการตลาด ณ วันที่ประเมิน และอัตราการปรับเพิ่ม	
	ปี 2568 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ปี 2569-2570 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มตลาด (%)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	479.39	479.39	479.39	ปรับเพิ่ม 8.00% ทุก 3 ปี

หมายเหตุ : 1. ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินใกล้เคียงกับค่าเช่าและบริการตลาดในท้องใกล้เคียงกัน จึงพิจารณาใช้อ้างอิงเป็นอัตราค่าเช่าและบริการตลาด

2. อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการตลาด อ้างอิงจาก Rent roll ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการตลาดประมาณ 8% ทุก 3 ปี โดยเริ่มปรับปี 2570

1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและบริการตามสัญญาและระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย ณ 1 ธันวาคม 2568 (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการในอัตราตลาด (เดือน)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	21.50	2570	8.50	3.50

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

จากการวิเคราะห์งบการเงินรวมทุกโครงการที่ได้รับจากกองทรัสต์ ร่วมกับข้อมูลพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรายงานประจำปี 2567 ที่เปิดเผยเป็นสาธารณะในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHART สรุปดังนี้

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	365.00	365.00	365.00	365.00
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,583,979.83	1,743,866.83	1,886,762.83	1,886,762.83
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,259,061.18	1,306,795.61	2,591,047.83	2,924,005.40
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	1,023,228.79	1,098,184.00	1,259,249.00	1,286,161.84
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	41,139,007.82	49,096,295.89	70,301,357.50	82,044,917.87
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.79	0.75	1.37	1.55
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.65	0.63	0.67	0.68
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	25.97	28.15	37.26	43.48

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 30 มิถุนายน 2568	หมายเหตุ
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	181.00	ระยะเวลา 6 เดือน
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,903,796.04	ปี 2568 ไม่รวมพื้นที่โครงการดับบิวเอชเอ แฟคตอรี่ ระยอง และมีลงทุนโครงการดับบิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เพชรวักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q) เพิ่มอีก 1 โครงการ
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,146,768.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	615,154.00	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	22,870,129.00	
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	1.21	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.65	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	24.22	

หมายเหตุ : จากตารางข้างต้นพบว่าค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปี 2566 และ 2567 ค่อนข้างสูงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมงานระบบต่างๆ รวมอยู่ด้วย บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ตามอัตราเฉลี่ยของปี 2564-2565 และ 2568 สำหรับต้นทุนค่าไฟฟ้าพิจารณาใช้ค่าเฉลี่ยของปี 2566-2568 เนื่องจากค่าไฟฟ้า ณ เวลาปัจจุบันมีการปรับค่าต้นทุนสูงกว่าปี 2564-2565

2.1.1 ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้า (เฉลี่ย)	1.40	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.2 ค่าเบี้ยประกันภัย (เฉลี่ย)	0.70	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เฉลี่ย)	0.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.00%	(ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระ)
2.1.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง (เฉลี่ย)	26.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.5 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	0.20%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))

EDMUND TIE

รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเนื้อที่ 6-0-77.4 ไร่
ที่ตั้งทรัพย์สิน : 41/31 หมู่ 8 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่ : VR062/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

2.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี

2.2.1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้ปรับค่าธรรมเนียมฯ ตามรอบปีบัญชี ดังนี้

รอบปีที่ประมาณการ (ตามรอบปีบัญชี)	ปีที่	รอบปี พ.ศ.	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารฯ (บาท)	หมายเหตุ
1 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2568	0.08	2568	14,695	ปี 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 31 วัน
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2569	1.08	2569	174,000	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2570	2.08	2570	176,610	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2571	3.08	2571	179,260	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2572	4.08	2572	181,949	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2573	5.08	2573	184,677	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2574	6.08	2574	187,448	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2575	7.08	2575	190,259	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2576	8.08	2576	193,114	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2577	9.08	2577	196,010	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2578	10.08	2578	198,951	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2579	11.08	2579	201,934	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2580	12.08	2580	204,964	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2581	13.08	2581	208,038	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2582	14.08	2582	211,158	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2583	15.08	2583	214,326	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2584	16.08	2584	217,541	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2585	17.08	2585	220,804	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2586	18.08	2586	224,116	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2587	19.08	2587	227,478	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2588	20.08	2588	230,890	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2589	21.08	2589	234,353	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2590	22.08	2590	237,868	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2591	23.08	2591	241,436	
1 มกราคม - 10 ธันวาคม 2592	24.03	2592	230,760	
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือถึงสิ้นสุดอายุสัญญา (บาท)			4,982,639	
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือถึงสิ้นสุดประมาณการ (บาท)			**2,078,906**	

2.2.2 ค่านายหน้า ค่าโฆษณาและส่งเสริมการตลาด 0.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม (ผู้มอบหมายงานแจ้งว่าสำหรับโครงการนี้ไม่มีค่านายหน้าฯ)

2.3. สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX) 1.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม (อ้างอิงตามรายงานประจำปี 2567 ข้อที่ 5.2.1 กำหนดไว้ปีละ 1%)

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือน/ปี)	1	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 -31 ธันวาคม 2568)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ระยะเวลาประมาณการ	10.08	ปี

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตรามลตอบแทน (Capitalization rate) **และ อัตราคิดลด** (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

<u>อัตราคิดลด (Discount Rate)</u>

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	1.74%
Risk premium	7.00%
Discount Rate (r)	8.74%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	**9.00%**

4.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) **8.00%**

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	360,600,000.00	**บาท**

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่ 21-1-70.50 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ

ตั้งอยู่เลขที่ 693/14 หมู่ที่ 1 โครงการดับบลิวเอซเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (A) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ VR063/2025

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอซเอ พรีเมี่ยม โกรท

วันที่ประเมินมูลค่า 1 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ VR063/2025

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์) ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 21-1-70.5 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ ตั้งอยู่เลขที่ 693/14 หมู่ที่ 1 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (A) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์) เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้ในการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท เท่านั้น

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 693/14 หมู่ที่ 1 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปร เจค 1 (A) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 13.116758 Lon 101.009455 (WGS-1984)

รายละเอียดทรัพย์สิน : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่รวม ที่ดินเนื้อที่ 21-1-70.5 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ พื้นที่ 19,667.00 ตารางเมตร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน :

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	64059	62	4968	21	1	70.5	8,570.5
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์				21	1	70.5	8,570.5

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอช เอ พรีเมี่ยม โกรท

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสภาบันการเงินใด ๆ

สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ทางสาธารณประโยชน์

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน พื้นที่ 19,667.00 ตารางเมตร ส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวม 31,762.68 ตารางเมตร (รั้วและท่อระบายน้ำคิดพื้นที่เป็นตารางเมตร)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่อาคารสิ่งปลูกสร้าง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอช เอ พรีเมี่ยม โกรท

ใบรับรองอาคาร : มี ดูรายละเอียดในรายงานข้อที่ 4.2.1

ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ “**พื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดขาว (บริเวณ อ.- 40)**” ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

		กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ จังหวัดชลบุรี การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และไฟส่องทาง
การเวนคืน	:	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	มีโครงการพัฒนาของรัฐขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง, โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรม
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	19 กันยายน 2568
วันที่ประเมินมูลค่า	:	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้	:	**612,000,000 บาท (หกร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน	:	**386,200,000.- บาท (-สามร้อยแปดสิบหกล้านสองแสนบาทถ้วน -)**

หมายเหตุ : มูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นมูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นการประเมินตามวัตถุประสงค์ของผู้มอบหมายงาน โดยเป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจอยู่ในภาวะปกติไปตลอดประมาณการ และเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้เป็นมูลค่าตามการประเมินโดยวิธีรายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป ผู้ใช้รายงานจึงควรทบทวนมูลค่าทรัพย์สินทุกปี

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า **ตรวจสอบรายงาน / ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.**

นายกิตติ ก่อเกียรติโยธิน (สม.637) นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow))
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (คลังสินค้า)ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเนื้อที่ 21-1-70.5 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 หลัง (อาคาร A)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่เลขที่ 693/14 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR063/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายได้จากการดำเนินงาน

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยทรัพย์สินมีผู้เช่ารายเดียว ซึ่งได้สิ้นสุดสัญญาเช่าแล้วเมื่อ 31 สิงหาคม 2568 บริษัทฯ สมมติฐานว่า ณ วันที่ประเมินมูลค่าจะมีผู้เช่าใหม่ ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ขาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ปี 2568 (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ 1 ธ.ค. 2568 (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	19,599.00	0.00	19,599.00	สัญญาเช่าสิ้นสุดก่อนวันที่ทำการประเมิน
รวมพื้นที่ขาคาร	19,599.00	0.00	19,599.00	
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				
- พื้นที่ลานจอดรถ	3,055.00	0.00	3,055.00	สัญญาเช่าสิ้นสุดก่อนวันที่ทำการประเมิน
รวมพื้นที่ขาคาร	22,654.00	0.00	22,654.00	

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2568 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่ขาคาร	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)			หมายเหตุ
	ปี 2568	1 ม.ค. 2569-31 ธ.ค.2571	ปี 2572-สิ้นสุดประมาณการ	
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	0.00	19,599.00	18,619.05	
รวมพื้นที่ขาคาร	0.00	19,599.00	18,619.05	
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				
- พื้นที่ลานจอดรถ	0.00	3,055.00	2,902.25	
รวมพื้นที่ขาคาร	0.00	22,654.00	21,521.30	

หมายเหตุ : บริษัทฯ สมมติฐานว่าในระยะปี 2568 จะยังไม่มีผู้เช่า โดยจะมีผู้เช่าเต็มพื้นที่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 และตั้งแต่ 1 มกราคม 2572 เป็นต้นไป บริษัทฯ สมมติฐานว่าอาจมีการปรับเพิ่มลดพื้นที่เช่าได้ตามการตลาด ณ เวลานั้น จึงปรับพื้นที่ลงเล็กน้อย

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่ขาคาร	ปี 2568	1 ม.ค. 2569-31 ธ.ค.2571	ปี 2572-สิ้นสุดประมาณการ	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	0.00%	100.00%	95.00%	
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	0.00%	100.00%		
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				
- พื้นที่ลานจอดรถ	0.00%	100.00%	95.00%	
รวมพื้นที่ขาคาร	0.00%	100.00%	95.00%	

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา		ค่าเช่าและบริการตลาด ณ วันที่ประเมิน และอัตราการปรับเพิ่ม	
	ปี 2568 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ปี 2569-2570 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มตลาด (%)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	191.00	191.00	191.00	ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี
- พื้นที่ลานจอดรถ	49.25	49.25	49.25	ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี

หมายเหตุ : 1. ค่าเช่าและบริการของทรัพย์ใกล้เคียงกับค่าเช่าและบริการตลาดไม่ค่อยแตกต่างกัน จึงพิจารณาใช้อ้างอิงเป็นอัตราค่าเช่าและบริการตลาด

2. อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการตลาด อ้างอิงจาก Rent roll ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการตลาดประมาณ 10% ทุก 3 ปี โดยเริ่มปรับปี 2571

1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและบริการตามสัญญาและระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย ณ 1 ธันวาคม 2569 (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการในอัตราตลาด (เดือน)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	0.00	2569	0.00	12
- พื้นที่ลานจอดรถ	0.00	2539	0.00	12

หมายเหตุ : ณ วันที่ทำการประเมินได้สิ้นสุดสัญญาเช่าแล้วเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2568 ซึ่งผู้มอบหมายงานแจ้งว่าอยู่ระหว่างการหาผู้เช่าใหม่ บริษัทฯ จึงประมาณการว่าจะมีผู้เช่าใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

จากการวิเคราะห์งบการเงินรวมทุกโครงการที่ได้รับจากกองทรัสต์ ร่วมกับข้อมูลพื้นที่ขาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรายงานประจำปี 2567 ที่เปิดเผยเป็นสาธารณะในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHART สรุปได้ดังนี้

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	365.00	365.00	365.00	365.00
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,583,979.83	1,743,866.83	1,886,762.83	1,886,762.83
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,259,061.18	1,306,795.61	2,591,047.83	2,924,005.40
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	1,023,228.79	1,098,184.00	1,259,249.00	1,286,161.84
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	41,139,007.82	49,096,295.89	70,301,357.50	82,044,917.87
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	0.79	0.75	1.37	1.55
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.ปี)	0.65	0.63	0.67	0.68
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	25.97	28.15	37.26	43.48

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 30 มิถุนายน 2568	หมายเหตุ
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	181.00	ระยะเวลา 6 เดือน
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,903,796.04	ปี 2568 ไม่รวมพื้นที่โครงการดับบลิวเอชเอ แฟคตอรี่ ระยอง และมีลงทุนโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เฟสจักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q) เพิ่มอีก 1 โครงการ
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,146,768.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	615,154.00	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	22,870,129.00	
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	1.21	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.ปี)	0.65	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	24.22	

หมายเหตุ : จากตารางข้างต้นพบว่าค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปี 2566 และ 2567 ค่อนข้างสูงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารและงานระบบต่างๆ รวมอยู่ด้วย บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ตามอัตราเฉลี่ยของปี 2564-2565 และ 2568 สำหรับต้นทุนค่าไฟฟ้าพิจารณาใช้ค่าเฉลี่ยของปี 2566-2568 เนื่องจากค่าไฟฟ้า ณ เวลาปัจจุบันมีการปรับค่าต้นทุนสูงกว่าปี 2564-2565

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเนื้อที่ 21-1-70.5 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 หลัง (อาคาร A)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่เลขที่ 693/14 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR063/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

2.1.1	ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้า (เฉลี่ย)	1.40	บาท/ตารางเมตร/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.2	ค่าเบี้ยประกันภัย (เฉลี่ย)	0.70	บาท/ตารางเมตร/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.3	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เฉลี่ย)	0.00	บาท/ตารางเมตร/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.00%	(ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระ)
2.1.4	ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง (เฉลี่ย)	26.00	บาท/ตารางเมตร/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.5	ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	0.20%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))

2.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี

2.2.1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้ปรับค่าธรรมเนียมฯ ตามรอบปีบัญชี ดังนี้

รอบปีที่ประมาณการ (ตามรอบปีบัญชี)	ปีที่	รอบปี พ.ศ.	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารฯ (บาท)	หมายเหตุ
1 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2568	0.08	2568	263,493	ปี 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 31 วัน
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2569	1.08	2569	3,109,080	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2570	2.08	2570	3,155,716	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2571	3.08	2571	3,203,052	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2572	4.08	2572	3,251,098	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2573	5.08	2573	3,299,864	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2574	6.08	2574	3,349,362	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2575	7.08	2575	3,399,603	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2576	8.08	2576	3,450,596	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2577	9.08	2577	3,502,355	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2578	10.08	2578	3,554,891	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2579	11.08	2579	3,608,214	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2580	12.08	2580	3,662,337	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2581	13.08	2581	3,717,272	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2582	14.08	2582	3,773,030	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2583	15.08	2583	3,829,627	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2584	16.08	2584	3,887,071	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2585	17.08	2585	3,945,377	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2586	18.08	2586	4,004,558	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2587	19.08	2587	4,064,626	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2588	20.08	2588	4,125,596	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2589	21.08	2589	4,187,480	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2590	22.08	2590	4,250,292	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2591	23.08	2591	4,314,046	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2592	24.08	2592	4,378,757	
1 มกราคม - 2 ธันวาคม 2592	25.01	2593	4,086,449	
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือตลอดสัญญา (บาท)			93,373,843	
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือถึงสิ้นสุดประมาณการ (บาท)			**37,147,324**	

2.2.2	ค่านายหน้า ค่าโฆษณาและส่งเสริมการตลาด	0.00%	0.00%	(ผู้มอบหมายงานแจ้งว่าสำหรับโครงการนี้ไม่มีค่านายหน้า)
2.3	สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX)	1.00%	0	(อ้างอิงตามรายงานประจำปี 2567 ข้อที่ 5.2.1 กำหนดไว้ปีละ 1%)

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือน/ปี)	1	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 -31 ธันวาคม 2568)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ระยะเวลาประมาณการ	10.08	ปี

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) **และ อัตราคิดลด** (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

<u>อัตราคิดลด (Discount Rate)</u>

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจาก ผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	1.74%
Risk premium	7.00%
Discount Rate (r)	8.74%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	**9.00%**

4.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) **7.00%**

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	**612,000,000.00**	**บาท**

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 50-0-0.0 ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ตั้งอยู่เลขที่ 219/9-10,249/11 หมู่ที่ 5 โครงการ WHA Mega Logistics Center Laemchabang Project 2 (อาคาร A) ถนนโครงการแยกจากทางคู่ขนานมอเตอร์เวย์ (ทล.3702) ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ VR064/2025

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

วันที่ประเมินมูลค่า 1 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ VR064/2025

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ประมาณ 50-0-00.0 ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง พื้นที่รวมประมาณ 44,798.00ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 219/9-10,249/11 หมู่ที่ 5 โครงการ WHA Mega Logistics Center Laemchabang Project 2 (อาคาร A) ถนนโครงการแยกจาก ทางคู่ขนานมอเตอร์เวย์ (ทล.3702) ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด * Edmund Tie & Company (Thailand) Co., Ltd. *

(นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้ในการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท เท่านั้น

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 219/9-10, 249/11 หมู่ที่ 5 โครงการ WHA Mega Logistics Center Laemchabang Project 2 (อาคาร A) ถนนโครงการ แยกจากทางคู่ขนานมอเตอร์เวย์ (ทล.3702) ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 13.102014 Lon 100.985725 (WGS-1984)

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 50-0-00.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ พื้นที่รวมประมาณ 44,798.00 ตารางเมตร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน :

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ที่จดทะเบียนเช่า			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	
1	93110	682	8610	89	2	69.0	50	0	0.0	20,000.0
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				**89**	**2**	**69.0**	**50**	**0**	**0.0**	**20,000.0**

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด

ภาระผูกพัน : มีภาระผูกพันการเช่า 30 ปี (ณ วันที่ทำการประเมินคงเหลือประมาณ 22.52 ปี)

สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ถนนโครงการ เป็นทางส่วนบุคคล (ได้จดทะเบียนก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์กับผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นระยะเวลา 27 ปี 6 เดือน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนวันที่ 3 ธันวาคม 2563)

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 1 รายการ ได้แก่ คลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่รวมประมาณ 44,798.00 ตารางเมตร ส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวมประมาณ 26,717.46 ตารางเมตร (รั้วคอนกรีตบล็อกและรั้วตาข่าย ความยาว 1,114.00 เมตร รางระบายน้ำ ความยาว 1,570.00 เมตร)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอช เอ พรีเมี่ยม โกรท

(อ้างอิงจากสัญญาขายสิ่งปลูกสร้าง ฉบับวันที่ 3 ธันวาคม 2563)

ใบอนุญาตปลูกสร้าง : มี ดูรายละเอียดในรายงานข้อที่ 4.2.1

ใบรับรองอาคาร : มี ดูรายละเอียดในรายงานข้อที่ 4.2.1

ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ “พื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดขาว (บริเวณ อ.- 40)” ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพัฒนาอุตสหกรรม ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

		กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ จังหวัดชลบุรี การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อกำหนดการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง
สาธารณูปโภค	:	สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และ ระบบไฟส่องทาง
การเวนคืน	:	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	มีโครงการพัฒนาของรัฐขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง, โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)
การใช้ประโยชน์	:	ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นคลังสินค้า
หลักเกณฑ์การ	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจ	:	19 กันยายน 2568
วันที่ประเมินมูลค่า	:	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินตามวิธีรายได้	:	**947,000,000.00.- บาท (-เก้าร้อยสี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน-)**
มูลค่าทรัพย์สินตามวิธีต้นทุน	:	**595,400,000.- บาท (-ห้าร้อยเก้าสิบห้าล้านสี่แสนบาทถ้วน-)**

หมายเหตุ : มูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นมูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นการประเมินตามวัตถุประสงค์ของผู้มอบหมายงาน โดยเป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจอยู่ในภาวะปกติไปตลอดประมาณการ และเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้เป็นมูลค่าตามการประเมินโดยวิธีรายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป ผู้ใช้รายงานจึงควรทบทวนมูลค่าทรัพย์สินทุกปี

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า **ตรวจสอบรายงาน / ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.**

นายกิตติ ก่อเกียรติโยธิน (สม.637)

นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (คลังสินค้า)

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 50-0-0.0 ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	219/9-10,249/11 หมู่ที่ 5 โครงการ WHA Mega Logistics Center Laemchabang Project 2 (อาคาร A) ถนนโครงการแยกจาก ทางคู่ขนานมอเตอร์เวย์ (ทล.3702) ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้ารายา	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR064/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. **สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้**

รายได้จากการดำเนินงาน

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยทรัพย์สินมีรายละเอียดพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ปี 2568 (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ 1 ธ.ค. 2568 (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A	34,695.00	34,695.00	0.00	
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A1 และ A2	7,187.00	0.00	7,187.00	ณ วันที่ทำการประเมินไม่มีผู้เช่า
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A3	2,916.00	0.00	2,916.00	สัญญาเช่าสิ้นสุด 30 กันยายน 2568
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	**44,798.00**	**34,695.00**	**10,103.00**	

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2568 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)		หมายเหตุ
	ปี 2568-2573 (ระหว่างปี)	ปี 2573 (ระหว่างปี)-สิ้นสุดประมาณการ	
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A	0.00	32,960.25	ตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไปสมมติฐานว่ามีการปรับเพิ่ม/ลดพื้นที่เช่าตามภาวะตลาดจึงปรับพื้นที่ลงเล็กน้อย
รายละเอียดพื้นที่อาคาร	ปี 2569-2571	ปี 2572-สิ้นสุดประมาณการ	
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A1 และ A2	5,030.90	6,827.65	ตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป สมมติฐานว่ามีการปรับเพิ่ม/ลดพื้นที่เช่าตามภาวะตลาด จึงปรับพื้นที่ลงเล็กน้อย
รายละเอียดพื้นที่อาคาร	ปี 2569-2571	ปี 2572-สิ้นสุดประมาณการ	
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A3	2,041.20	2,770.20	ตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป สมมติฐานว่ามีการปรับเพิ่ม/ลดพื้นที่เช่าตามภาวะตลาด จึงปรับพื้นที่ลงเล็กน้อย
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	**7,072.10**	**42,558.10**	

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการเช่า ปี 2568-2573	อัตราการเช่า ปี 2573-สิ้นสุดประมาณการ	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A	100.00%	95.00%	ปี 2573 สัญญาเช่าสิ้นสุด และ เริ่มต้น ระหว่างปี
รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการเช่า ปี 2569-2571	อัตราการเช่า ปี 25727-สิ้นสุดประมาณการ	
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A1 และ A2	70.00%	95.00%	สมมติฐานว่าสัญญาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569
รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการเช่า ปี 2568-2569	อัตราการเช่า ปี 2569-สิ้นสุดประมาณการ	
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A3	70.00%	95.00%	สมมติฐานว่าสัญญาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา 16/5/68-30/4/71 (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา 1/5/71-30/4/73 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและบริการตลาด ณ วันที่ประเมิน และอัตราการปรับเพิ่ม	
			ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มตลาด (%)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A	130.00	ปรับเพิ่ม 6.00% ทุก 3 ปี	175.00	ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี
รายละเอียดพื้นที่อาคาร			ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มตลาด (%)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A1 และ A2	0.00	0.00	175.00	ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี
รายละเอียดพื้นที่อาคาร			ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มตลาด (%)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A3	0.00	0.00	175.00	ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี

หมายเหตุ : 1. ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินใกล้เคียงกับค่าเช่าและบริการตลาดในทำเลใกล้เคียงกัน จึงพิจารณาใช้อ้างอิงเป็นอัตราค่าเช่าและบริการตลาด

2. อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการของตลาดประมาณ 10% ทุก 3 ปี เฉลี่ยปีละประมาณ 3.33% สำหรับอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินตาม Rent roll ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงานเฉลี่ยประมาณปีละ 2.0%-2.7% ในการประเมินครั้งนี้อ้างอิงตามอัตราตลาด

1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและบริการตามสัญญาและระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย ณ 1 ธันวาคม 2568 (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการในอัตราตลาด (เดือน)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A	53.00	2573	4.00	8.00
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A1 และ A2	0.00	2569	0.00	12.00
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน อาคาร A3	0.00	2569	0.00	12.00

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

จากการวิเคราะห์งบการเงินรวมทุกโครงการที่ได้รับจากกองทรัสต์ ร่วมกับข้อมูลพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรายงานประจำปี 2567 ที่เปิดเผยเป็นสาธารณะในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHART สรุปดังนี้

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	365.00	365.00	365.00	365.00
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,583,979.83	1,743,866.83	1,886,762.83	1,886,762.83
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	1,259,061.18	1,306,795.61	2,591,047.83	2,924,005.40
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	1,023,228.79	1,098,184.00	1,259,249.00	1,286,161.84
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	41,139,007.82	49,096,295.89	70,301,357.50	82,044,917.87
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	0.79	0.75	1.37	1.55
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	0.65	0.63	0.67	0.68
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	25.97	28.15	37.26	43.48

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 30 มิถุนายน 2568	หมายเหตุ
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	181.00	ระยะเวลา 6 เดือน
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,903,796.04	ปี 2568 ไม่รวมพื้นที่โครงการดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี่ ระยอง และมีลงทุนโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เส็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q) เพิ่มอีก 1 โครงการ
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	1,146,768.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	615,154.00	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	22,870,129.00	
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	1.21	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	0.65	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	24.22	

หมายเหตุ : จากตารางข้างต้นพบว่าค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปี 2566 และ 2567 ค่อนข้างสูงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารและงานระบบต่างๆ รวมอยู่ด้วย บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ตามอัตราเฉลี่ยของปี 2564-2565 และ 2568 สำหรับต้นทุนค่าไฟฟ้าพิจารณาใช้ค่าเฉลี่ยของปี 2566-2568

เนื่องจากค่าไฟฟ้า ณ เวลาปัจจุบันมีการปรับค่าต้นทุนสูงกว่าปี 2564-2565

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 50-0-0.0 ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	219/9-10,249/11 หมู่ที่ 5 โครงการ WHA Mega Logistics Center Laemchabang Project 2 (อาคาร A) ถนนโครงการแยกจาก ทางคู่ขนานมอเตอร์เวย์ (ทล.3702) ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR064/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

2.1.1 ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้า (เฉลี่ย)	1.40	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.2 ค่าเบี้ยประกันภัย (เฉลี่ย)	0.70	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เฉลี่ย)	0.00	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.00%	(ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระ)
2.1.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง (เฉลี่ย)	26.00	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.5 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	0.20%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.6 ค่าเช่าที่ดิน		ดูรายละเอียดในสมมติฐานข้อที่ 2.2.1		

2.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2.1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หก ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ได้ปรับค่าธรรมเนียมฯ ตามรอบปีบัญชี ดังนี้

รอบปีที่ประมาณการ (ตามรอบปีบัญชี)	รอบปีที่	ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร (บาท/ปี)	ค่าเช่าที่ดิน (บาท/ปี)	หมายเหตุ
1 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2568	0.08	168,487	233,562	รอบปี 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 31 วัน
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2569	1.08	1,988,059	2,750,000	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2570	2.08	2,017,880	2,750,000	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2571	3.08	2,048,148	2,905,959	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2572	4.08	2,078,870	3,025,000	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2573	5.08	2,110,054	3,025,000	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2574	6.08	2,141,704	3,025,000	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2575	7.08	2,173,831	3,025,000	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2576	8.08	2,206,437	3,196,555	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2577	9.08	2,239,534	3,327,500	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2578	10.08	2,273,127	3,327,500	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2579	11.08	2,307,224	3,327,500	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2580	12.08	2,341,833	3,327,500	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2581	13.08	2,376,960	3,516,210	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2582	14.08	2,412,615	3,660,250	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2583	15.08	2,448,804	3,660,250	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2584	16.08	2,485,536	3,660,250	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2585	17.08	2,522,818	3,660,250	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2586	18.08	2,560,661	3,867,831	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2587	19.08	2,599,071	4,026,275	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2588	20.08	2,638,057	4,026,275	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2589	21.08	2,677,628	4,026,275	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2590	22.08	2,684,505	4,026,275	
1 มกราคม - 7 มิถุนายน 2591	22.52	1,011,339	1,742,881	
รวมค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือตลอดสัญญา (บาท)		52,513,183	77,119,098	

2.2.2 ค่านายหน้า ค่าโฆษณาและส่งเสริมการตลาด	0.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(ผู้มอบหมายงานแจ้งว่าสำหรับโครงการนี้ไม่มีค่านายหน้าฯ)
2.3 สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX)	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงตามรายงานประจำปี 2567 ข้อที่ 5.2.1 กำหนดไว้ปีละ 1%)

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือน/ปี)	1.00	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม -31 ธันวาคม 2568)
จำนวนวันประมาณการในปีที่สิ้นสุดสัญญาช่วงต่ออายุ	158	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 7 มิถุนายน 2591)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ระยะเวลาประมาณการ	22.52	ปี (อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 22.52 ปี)

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) **และ อัตราคิดลด** (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจาก ผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	1.74%
Risk premium	7.50%
Discount Rate (r)	9.24%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	**9.50%**

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สำหรับระยะเวลาการเช่า 22.52 ปี	947,000,000.00	**บาท**

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 17-0-15.0 ไร่
พร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง

ตั้งอยู่เลขที่ 8/5-7 หมู่ 3 โครงการ WHA Mega Logistics Center Rama II
km.35 ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลบาง
กระเจ้าอำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

รายงานเลขที่ VR059/2025

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

วันที่ประเมินมูลค่า 1 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ VR059/2025
วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์) ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 17-0-15.0 ไร่ พร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างหลัก จำนวน 1 รายการ พื้นที่รวมประมาณ 13,672.00 ตารางเมตร อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวมประมาณ 19,195.58 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 8/5-7 หมู่ 3 โครงการ WHA Mega Logistics Center Rama II km.35 ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด * Edmund Tie & Company (Thailand) Co., Ltd. *

(นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้ในการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) เท่านั้น

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 8/5-7 หมู่ 3 โครงการ WHA Mega Logistics Center Rama II km.35 ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 13.541049 Lon 100.215196 (WGS-1984)

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 17-0-15.0 ไร่ พร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างหลัก จำนวน 1 รายการ อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ จำนวน 6 รายการ

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน :

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ตามสิทธิการเช่า		
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา
1	134435	238	6179	39	2	72.8	17	0	15.0
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์				**39**	**2**	**72.8**	**17**	**0**	**15.0**

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน)
สิทธิการเช่า (ผู้เช่าที่ดิน)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่าที่ดิน และผู้ให้เช่าอาคาร : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่าที่ดิน และผู้เช่าอาคาร : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ภาระผูกพัน :
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ติดจำนองกับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหารมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
2. มีภาระผูกพันการเช่า 30 ปี (ณ วันที่ทำการประเมินคงเหลือประมาณ 23.01 ปี)

สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ทางส่วนบุคคล โดยทรัพย์สินได้สิทธิเป็นผู้รับผลประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (รายละเอียดตามระบุในสัญญาเช่าข้อที่ 12.8)

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : สิ่งปลูกสร้างหลักจำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้า พื้นที่รวมประมาณ 13,672.00 ตารางเมตร พร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ 19,195.58 ตารางเมตร

ใบอนุญาตปลูกสร้าง	:	มี ดูรายละเอียดในรายงานข้อที่ 4.2.1
ใบรับรองอาคาร	:	มี ดูรายละเอียดในรายงานข้อที่ 4.2.1
ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ข้อกำหนดของผังเมือง ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ “**พื้นที่สีชมพู (บริเวณ 1.3)**” ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตามประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. 2560 กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบางกระเจ้า การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อกำหนดการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง
สาธารณูปโภค	:	สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และ ระบบไฟส่องทาง
การเวนคืน	:	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางขุนเทียน - บ้านแพ้ว (M82)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นคลังสินค้า

หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	วันที่ 22 กันยายน 2568
วันที่ประเมินมูลค่า	:	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ สัญญาคงเหลือ 23.01 ปี	:	**470,000,000.- บาท (-สี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน-)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน สัญญาคงเหลือ 23.01 ปี	:	**361,800,000.- บาท (-สามร้อยหกสิบเอ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน-)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ สัญญาคงเหลือ 53.01 ปี	:	**642,000,000.- บาท (-หกร้อยสี่สิบสองล้านบาทถ้วน-)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน สัญญาคงเหลือ 53.01 ปี	:	**469,700,000.- บาท (-สี่ร้อยหกสิบเก้าล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน-)**

หมายเหตุ : มูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นมูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นการประเมินตามวัตถุประสงค์ของผู้มอบหมายงาน โดยเป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจอยู่ในภาวะปกติไปตลอดประมาณการ และเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้เป็นมูลค่าตามการประเมินโดยวิธีรายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป ผู้ใช้รายงานจึงควรทบทวนมูลค่าทรัพย์สินทุกปี

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า **ตรวจสอบรายงาน / ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.**

นายธราดล สังฆบุรี (วส.2828) นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (คลังสินค้า)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ห้องเย็น)

EDMUND TIE

รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 17-0-15.0 ไร่ พร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน : 8/5-7 หมู่ 3 ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนพระรามที่ 2 (พล.35) ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอช พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่ : VR059/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายได้จากการดำเนินงาน

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยมีรายละเอียดของพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ปี 2568 (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ 1 ธ.ค. 2568 (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	14,084.00	14,084.00	0.00	
รวมพื้นที่อาคาร	14,084.00	14,084.00	0.00	พื้นที่คลังสินค้าฯ , ลานจอดรถ และ พื้นที่เช่า Rack สัญญาเริ่มต้น 1 ตุลาคม 2568 - 30 กันยายน 78 แต่ปลอดค่าเช่าตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2568 - 28 กุมภาพันธ์ 2569
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				
- พื้นที่เช่าลานจอดรถ	4,858.00	4,858.00	0.00	
- พื้นที่เช่า Rack	2,484.00	2,484.00	0.00	
- พื้นที่เช่า Solar Roof	9,100.00	9,100.00	0.00	สัญญาเริ่มต้น 4 ธันวาคม 2561 - 3 ธันวาคม 2586
รวมพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	16,442.00	16,442.00	0.00	
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	**30,526.00**	**30,526.00**	**0.00**	

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าตามสัญญาที่ไม่มีรายได้ (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าตามสัญญาที่มีรายได้ (ตร.ม.)	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
	1 ธันวาคม 2568-28 กุมภาพันธ์ 2569	1มีนาคม 2569-30 กันยายน 2578	ปี 2578 (ระหว่างปี)-สิ้นสุดประมาณการ	
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	14,084.00	14,084.00	13,379.80	(ดูท้ายตาราง)
รวมพื้นที่อาคาร	14,084.00	14,084.00	13,379.80	
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				
- พื้นที่เช่าลานจอดรถ	4,858.00	4,858.00	4,615.10	(ดูท้ายตาราง)
- พื้นที่เช่า Rack	2,484.00	2,484.00	2,359.80	(ดูท้ายตาราง)
	ปี 2568	ปี 2569-2586 (ระหว่างปี)	ปี 2586 (ระหว่างปี)-สิ้นสุดประมาณการ	
- พื้นที่เช่า Solar Roof	0.00	9,100.00	8,645.00	(ดูท้ายตาราง)
รวมพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	7,342.00	16,442.00	15,619.90	

หมายเหตุ : 1. พื้นที่คลังสินค้า, ลานจอดรถ และ พื้นที่ Rack วันที่ 1 ตุลาคม 2568-28 กุมภาพันธ์ 2569 ปลอดค่าเช่า

2. พื้นที่คลังสินค้า, ลานจอดรถ, พื้นที่ Rack สัญญาสิ้นสุดปี 2578 และ พื้นที่ Solar Roof สัญญาสิ้นสุดปี 2586 ซึ่งเป็นการสิ้นสุดระหว่างปี บริษัทฯ สมมติฐานว่าหลังสิ้นสุดสัญญาไปจนตลอดประมาณการจะมีผู้เช่ารายใหม่ซึ่งอาจมีการปรับเพิ่ม/ลดพื้นที่เช่าได้ตามภาวะตลาด ณ เวลานั้น จึงปรับพื้นที่ส่วนเล็กน้อย

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	1 ธันวาคม 2568-28 กุมภาพันธ์ 2569	1มีนาคม 2569-30 กันยายน 2578	อัตราการเช่า ปี 2579-สิ้นสุดประมาณการ	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	100.00%	100.00%	95.00%	
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	100.00%	100.00%	95.00%	
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				
- พื้นที่เช่าลานจอดรถ	100.00%	100.00%	95.00%	
- พื้นที่เช่า Rack	100.00%	100.00%	95.00%	
รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการเช่า ปี 2568	อัตราการเช่า ปี 2569-2586	อัตราการเช่า ปี 2586-สิ้นสุดประมาณการ	
- พื้นที่เช่า Solar Roof	0.00%	100.00%	95.00%	
อัตราการเช่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ เฉลี่ย	44.65%	100.00%	95.00%	

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา (บาท/ตร.ม./เดือน)			
	อาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน	พื้นที่เช่าลานจอดรถ	พื้นที่เช่า Rack	พื้นที่เช่า Solar Roof
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง				
1 ธันวาคม 2568 - 28 กุมภาพันธ์ 2569	0.00 (ปลอดค่าเช่าและบริการ)	0.00 (ปลอดค่าเช่าและบริการ)	0.00 (ปลอดค่าเช่าและบริการ)	1 ธ.ค. 68 - 3 ธ.ค. 71 ค่าเช่าฯ 3.30 บาท/ตร.ม./เดือน
1 มีนาคม 2569 - 30 กันยายน 2571	210.00	21.00	5.50	3 ธ.ค. 71 - 3 ธ.ค. 76 ค่าเช่าฯ 3.63 บาท/ตร.ม./เดือน
1 ตุลาคม 2571 - 30 กันยายน 2574	216.30	21.63	5.67	1 ธ.ค. 76 - 3 ธ.ค. 81 ค่าเช่าฯ 3.99 บาท/ตร.ม./เดือน
1 ตุลาคม 2574 - 30 กันยายน 2578	222.79	22.28	5.83	1 ธ.ค. 81 - 3 ธ.ค. 86 ค่าเช่าฯ 4.39 บาท/ตร.ม./เดือน
ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย				
ค่าเช่าและบริการตลาด ณ วันที่ประเมิน (รอบปี 2568)	อาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน	พื้นที่เช่าลานจอดรถ	พื้นที่เช่า Rack	พื้นที่เช่า Solar Roof
ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)				
ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)	305.00	21.00	5.50	3.30
อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการตลาด	10.00% ทุก 3 ปี (เริ่มปี 2569)	10.00% ทุก 3 ปี (เริ่มปี 2569)	10.00% ทุก 3 ปี (เริ่มปี 2569)	10.00% ทุก 5 ปี (เริ่มปี 2569)

หมายเหตุ : 1. อัตราค่าเช่าและบริการตลาดอ้างอิงจากคลังสินค้าประเภทห้องเย็นคล้ายทรัพย์สินในทำเลใกล้เคียงกัน โดยคิดค่าเช่าบาท/กิโลกรัม/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทสินค้าและบรรจุภัณฑ์ แล้วนำรายได้ค่าเช่ามาหารด้วยพื้นที่เช่าเป็นค่าเช่าบาท/ตารางเมตร/เดือน

2. อัตราการปรับเพิ่มตลาด อ้างอิงจากอัตราตลาดทั่วไป

1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและบริการตามสัญญาและระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย ณ 1 ธันวาคม 2568 (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการในอัตราตลาด (เดือน)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	118.00	2578	9.00	3.00
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				
- พื้นที่เช่าลานจอดรถ	118.00	2578	9.00	3.00
- พื้นที่เช่า Rack	118.00	2578	9.00	3.00
- พื้นที่เช่า Solar Roof	216.00	2586	11.00	1.00

EDMUND TIE

รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 17-0-15.0 ไร่ พร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน : 8/5-7 หมู่ 3 ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนพระรามที่ 2 (พล.35) ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอช พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่ : VR059/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

จากการวิเคราะห์งบการเงินรวมทุกโครงการที่ได้รับจากกองทรัสต์ ร่วมกับข้อมูลพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรายงานประจำปี 2566 ที่เปิดเผยเป็นสาธารณะในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHART สรุปดังนี้

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	365.00	365.00	365.00	365.00
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,583,979.83	1,743,866.83	1,886,762.83	1,886,762.83
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	1,259,061.18	1,306,795.61	2,591,047.83	2,924,005.40
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	1,023,228.79	1,098,184.00	1,259,249.00	1,286,161.84
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	41,139,007.82	49,096,295.89	70,301,357.50	82,044,917.87
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	0.79	0.75	1.37	1.55
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	0.65	0.63	0.67	0.68
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	25.97	28.15	37.26	43.48

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 30 มิถุนายน 2568	หมายเหตุ
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	181.00	ระยะเวลา 6 เดือน
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,903,796.04	ปี 2568 ไม่รวมพื้นที่โครงการดับบลิวเฮชเอ แฟคทอรี่ ระยอง และมีลงทุนโครงการดับบลิวเฮชเอ เมกกะ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เพหารักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q) เพิ่มอีก 1 โครงการ
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	1,146,768.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	615,154.00	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	22,870,129.00	
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	1.21	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	0.65	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	24.22	

หมายเหตุ : จากตารางข้างต้นพบว่าค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปี 2566 และ 2567 ค่อนข้างสูงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารและงานระบบต่างๆ รวมอยู่ด้วย บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ตามอัตราเฉลี่ยของปี 2564-2565 และ 2568 สำหรับต้นทุนค่าไฟฟ้าพิจารณาใช้ค่าเฉลี่ยของปี 2566-2568 เนื่องจากค่าไฟฟ้า ณ เวลาปัจจุบันมีการปรับค่าต้นทุนสูงกว่าปี 2564-2565

2.1.1 ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้า (เฉลี่ย)	1.40	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.2 ค่าเบี้ยประกันภัย (เฉลี่ย)	0.70	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เฉลี่ย)	0.00	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.00%	(ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระ)
2.1.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง (เฉลี่ย)	26.00	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.5 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	0.20%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.6 ค่าเช่าที่ดิน	495,500,000	ชำระแล้วในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (อ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (ท.ด.36 ข.) กำหนด 30 ปี ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2561)		
ค่าเช่าที่ดิน (ระยะเวลาเช่าช่วงต่ออายุ)	50,000,000	จะชำระ ณ วันจดทะเบียนต่อสัญญาเช่า ในการประเมินครั้งนี้สมมติฐานว่าจะชำระทั้งจำนวน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2591)		

2.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี

2.2.1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2561

บริษัทได้ปรับค่าธรรมเนียมฯ ตามรอบบัญชี ดังนี้

รอบปีที่ประมาณการ (ตามรอบบัญชี)	ค่าธรรมเนียมช่วงแรก (บาท)	รอบปีที่ประมาณการ (ตามรอบปีบัญชี)	ค่าธรรมเนียมช่วงต่อสัญญา 30 ปี (บาท)	หมายเหตุ
1 ธันวาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	33,248	4 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2591	42,355	รอบปี 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 31 วัน
1 มกราคม 2569 - 31 ธันวาคม 2569	392,485	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2592	552,766	
1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2570	398,372	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2593	561,058	
1 มกราคม 2571 - 31 ธันวาคม 2571	404,348	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2594	569,475	
1 มกราคม 2572 - 31 ธันวาคม 2572	410,413	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2595	578,016	
1 มกราคม 2573 - 31 ธันวาคม 2573	416,569	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2596	586,686	
1 มกราคม 2574 - 31 ธันวาคม 2574	422,818	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2597	595,486	
1 มกราคม 2575 - 31 ธันวาคม 2575	429,160	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2598	604,419	
1 มกราคม 2576 - 31 ธันวาคม 2576	435,598	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2599	613,485	
1 มกราคม 2577 - 31 ธันวาคม 2577	442,131	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2600	622,688	
1 มกราคม 2578 - 31 ธันวาคม 2578	448,763	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2601	632,027	
1 มกราคม 2579 - 31 ธันวาคม 2579	455,495	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2602	641,508	
1 มกราคม 2580 - 31 ธันวาคม 2580	462,327	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2603	651,131	
1 มกราคม 2581 - 31 ธันวาคม 2581	469,262	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2604	660,898	
1 มกราคม 2582 - 31 ธันวาคม 2582	476,301	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2605	670,811	
1 มกราคม 2583 - 31 ธันวาคม 2583	483,446	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2606	680,874	
1 มกราคม 2584 - 31 ธันวาคม 2584	490,697	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2607	691,086	
1 มกราคม 2585 - 31 ธันวาคม 2585	498,057	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2608	701,453	
1 มกราคม 2586 - 31 ธันวาคม 2586	505,528	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2609	711,974	
1 มกราคม 2587 - 31 ธันวาคม 2587	513,112	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2610	722,655	
1 มกราคม 2588 - 31 ธันวาคม 2588	520,808	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2611	733,494	
1 มกราคม 2589 - 31 ธันวาคม 2589	528,621	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2612	744,497	
1 มกราคม 2590 - 31 ธันวาคม 2590	536,550	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2613	755,664	
1 มกราคม 2591 - 3 ธันวาคม 2591	502,243	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2614	766,999	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2615	778,504	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2616	790,181	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2617	802,034	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2618	814,065	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2619	826,276	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2620	838,670	
		1 มกราคม - 3 ธันวาคม 2621	785,046	
รวมค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือตลอดสัญญา (บาท)	10,676,351		20,726,281	
รวมค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด (บาท)		31,402,632		

2.2.2 ค่านายหน้า ค่าโฆษณาและส่งเสริมการตลาด	0.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(ผู้มอบหมายงานแจ้งว่าโครงการนี้ไม่มีค่านายหน้า)
2.3 สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX)	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงตามรายงานประจำปี 2567 ข้อที่ 5.2.1 กำหนดไว้ปีละ 1%)

รายละเอียด	:	**การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	**สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 17-0-15.0 ไร่ พร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง**
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	**8/5-7 หมู่ 3 ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนพระรามที่ 2 (พล.35) ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร**
ลูกค้าราย	:	**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอช พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)**
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	**1 ธันวาคม 2568**
รายงานการประเมินเลขที่	:	**VR059/2025**

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม ของปีถัดไป	
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือน/ปี)	1.00	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม -31 ธันวาคม 2568)
จำนวนวันประมาณการในปีที่สิ้นสุดสัญญาช่วงแรกและช่วงต่ออายุ	337	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม -3 ธันวาคม)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ระยะเวลาประมาณการ (ระยะเวลาเช่าช่วงแรก)	23.01	ปี (อ้างอิงจากสัญญาเช่าช่วงแรกคงเหลือประมาณ 23.01 ปี)
ระยะเวลาประมาณการ (ระยะเวลาเช่าช่วงต่ออายุ)	53.01	ปี (อ้างอิงจากสัญญาเช่าช่วงแรกคงเหลือประมาณ 23.01 ปี และสัญญาช่วงต่ออายุ 30 ปี)

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจาก ผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	1.74%
Risk premium	7.50%
Discount Rate (r)	9.24%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	**9.50%**

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาการเช่า 53.01 ปี	642,000,000.00	**บาท**

หมายเหตุ : มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินลดลง (เทียบกับรอบปี 2567) เนื่องจากค่าเช่าตามสัญญาที่มีการต่อใหม่ในรอบปี 2568-2578 ลดลงต่ำกว่าสัญญาเดิมประมาณ -31.73%

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินเนื้อที่ 12-1-97.8 ไร่ พร้อมอาคารโรงงานฯ สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอื่น ๆ

ตั้งอยู่ เลขที่ 700/19 หมู่ที่ 7 โครงการ WHA Roechling Factory

ถนนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1

ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ VR061/2025

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

วันที่ประเมินมูลค่า 1 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ VR061/2025

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์) ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 12-1-97.8 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน สำนักงาน 2 ชั้น คลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตั้งอยู่เลขที่ 700/19 หมู่ที่ 7 โครงการ WHA Roechling Factory ถนนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของของทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) เท่านั้น

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 700/19 หมู่ที่ 7 โครงการ WHA Roechling Factory ถนนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 13.081444 Lon 101.211964 (WGS-1984)

รายละเอียดทรัพย์สิน : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 12-1-97.8 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน สำนักงาน 2 ชั้น คลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และส่วนปรับปรุงอื่นๆ

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน :

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	198090	5019	6840	12	1	97.8	4,997.8
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์				12	1	97.8	4,997.8

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยมโกรท

ภาระผูกพัน : 1. ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ

2. ติดสัญญาเช่าระยะยาว มีกำหนด 10 ปี ตั้งแต่ 4 กรกฎาคม 2562 ถึง 3 กรกฎาคม 2572 (ในการประเมินครั้งนี้ผู้มอบหมายงานมีวัตถุประสงค์ให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จึงทำการประเมินโดยไม่คำนึงถึงภาระผูกพันการเช่านี้)

สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522)

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารโรงงาน สำนักงาน 2 ชั้น และคลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่รวม 18,202.00 ตารางเมตร ส่วนปรับปรุงอื่นๆ (รั้วเหล็ก, รั้วคอนกรีต, รั้วตาข่าย, ทางระบายน้ำ) ยาว 1,251.26 เมตร

ใบอนุญาตปลูกสร้าง : มี ดูรายละเอียดในรายงานข้อที่ 4.2.1

ใบรับรองอาคาร : มี ดูรายละเอียดในรายงานข้อที่ 4.2.1

ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ข้อกำหนดของผังเมือง ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ “**พื้นที่สีม่วง** ” ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม ตามประกาศกฎกระทรวงผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยซึ่งอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ 2522 และฉบับแก้ไข 1-4 เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ กฎ ข้อบังคับ หรือระเบียบต่างๆ ในการดำเนินการของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เทศบัญญัติท้องถิ่นและข้อกำหนดเกี่ยวกับการก่อสร้างของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
สาธารณูปโภค	:	สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด ประกอบด้วย ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ไฟส่องทาง และระบบป้องกันน้ำท่วม
การเวนคืน	:	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรม

หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	29 กันยายน 2568
วันที่ประเมินมูลค่า	:	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้	:	**404,300,000 บาท (-สี่ร้อยสี่ล้านสามแสนบาทถ้วน-)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ	:	**201,650,000.- บาท (-สองร้อยเอ็ดล้านหกแสนห้าหมื่นบาทถ้วน-)**

หมายเหตุ : มูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นมูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นการประเมินตามวัตถุประสงค์ของผู้มอบหมายงาน โดยเป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจอยู่ในภาวะปกติไปตลอดประมาณการ และเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้เป็นมูลค่าตามการประเมินโดยวิธีรายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป ผู้ใช้รายงานจึงควรทบทวนมูลค่าทรัพย์สินทุกปี

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า **ผู้ตรวจสอบรายงาน / ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.**

นายพีรพฤกษ์ อยู่นรินทร์ (วส.2175)

นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (คลังสินค้า)

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเนื้อที่ 12-1-97.8 ไร่
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	700/19 หมู่ 7 โครงการ WHA Roechling Factory ถนนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR061/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. **สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้**

รายได้จากการดำเนินงาน

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยทรัพย์สินมีรายละเอียดพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ปี 2568 (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ 1 ธ.ค. 2568 (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	9,977.00	9,977.00	0.00	
รวมพื้นที่อาคาร	9,977.00	9,977.00	0.00	

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2569 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)			หมายเหตุ
	ปี 2568 - 2571 (ระหว่างปี)	ปี 2571 - 2574	ปี 2574 (ระหว่างปี)	
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	0.00	9,977.00	9,478.15	สัญญาเช่าสิ้นสุด และ เริ่มต้น ระหว่างปี
รวมพื้นที่อาคาร	0.00	9,977.00	9,478.15	

หมายเหตุ : ผู้มอบหมายงานแจ้งว่าผู้เช่ามีโอกาสต่อสัญญาเช่าไปอีก 3 ปี เนื่องจากสัญญาเดิมเป็นสัญญาเช่าระยะยาวและเป็นโรงงานแบบ BTS ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการว่าปี 2571-2574 จะมีผู้เช่าเต็มพื้นที่ และตั้งแต่ปี 2571 (ระหว่างปี) เป็นต้นไป สมมติฐานว่าอาจมีการปรับเพิ่ม/ลดพื้นที่เช่าได้ตามภาวะตลาด ณ เวลานั้น จึงปรับพื้นที่ลงเล็กน้อย

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	ปี 2568 - 2571 (ระหว่างปี)	อัตราการเช่า ปี 2571 - 2574	อัตราการเช่า ปี 2574 ถึงสิ้นสุดประมาณการ	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	100.00%	100.00%	95.00%	สัญญาเช่าสิ้นสุด และ เริ่มต้น ระหว่างปี
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	100.00%	100.00%		

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา ปี 2568 (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา ปี 2569-2571 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและบริการตลาด ณ วันที่ประเมิน และอัตราการปรับเพิ่ม	
			ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มตลาด (%)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	223.25	ปรับเพิ่ม 9.00% ทุก 3 ปี	223.25	ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี (เริ่มปี 2570)

หมายเหตุ : 1. ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินใกล้เคียงกับค่าเช่าและบริการตลาดในทำเลใกล้เคียงกัน จึงพิจารณาใช้อ้างอิงเป็นอัตราค่าเช่าและบริการตลาด

2. อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการตลาด อ้างอิงจาก Rent roll ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการตลาดประมาณ 9% ทุก 3 ปี เฉลี่ยปีละ 3% อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินใกล้เคียงกับอัตราตลาดทั่วไป จึงพิจารณาอ้างอิงตาม Rent roll

3. ค่าเช่าและบริการตามสัญญาปรับครั้งแรกวันที่ 1 ธันวาคม 2570 ค่าเช่าและบริการตลาดเริ่มปรับปี 2570

1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและบริการตามสัญญาและระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย ณ 1 ธันวาคม 2568 (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการในอัตราตลาด (เดือน)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	36.00	2571	11.00	1

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

จากการวิเคราะห์งบการเงินรวมทุกโครงการที่ได้รับจากกองทรัสต์ ร่วมกับข้อมูลพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรายงานประจำปี 2567 ที่เปิดเผยเป็นสาธารณะในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHART สรุปดังนี้

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	365.00	365.00	365.00	365.00
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,583,979.83	1,743,866.83	1,886,762.83	1,886,762.83
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,259,061.18	1,306,795.61	2,591,047.83	2,924,005.40
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	1,023,228.79	1,098,184.00	1,259,249.00	1,286,161.84
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	41,139,007.82	49,096,295.89	70,301,357.50	82,044,917.87
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.79	0.75	1.37	1.55
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.65	0.63	0.67	0.68
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	25.97	28.15	37.26	43.48

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 30 มิถุนายน 2568	หมายเหตุ
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	181.00	ระยะเวลา 6 เดือน
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,903,796.04	ปี 2568 ไม่รวมพื้นที่โครงการดับบริวเอชเอ แฟคทอรี่ ระยอง และมีลงทุนโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เส้นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q) เพิ่มอีก 1 โครงการ
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,146,768.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	615,154.00	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	22,870,129.00	
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	1.21	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.65	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	24.22	

หมายเหตุ : จากตารางข้างต้นพบว่าค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปี 2566 และ 2567 ค่อนข้างสูงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารและงานระบบต่างๆ รวมอยู่ด้วย บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้สัดส่วนเฉลี่ยของปี 2564-2565 และ 2568 สำหรับต้นทุนค่าไฟฟ้าพิจารณาใช้ค่าเฉลี่ยของปี 2566-2568 เนื่องจากค่าไฟฟ้า ณ เวลาปัจจุบันมีการปรับค่าต้นทุนสูงกว่าปี 2564-2565

2.1.1 ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้า (เฉลี่ย)	1.40	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.2 ค่าเบี้ยประกันภัย (เฉลี่ย)	0.70	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เฉลี่ย)	0.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.00%	(ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระ)
2.1.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง (เฉลี่ย)	26.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.5 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	0.20%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

2.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี

2.2.1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้ปรับค่าธรรมเนียมฯ ตามรอบปีบัญชี ดังนี้

รอบปีที่ประมาณการ (ตามรอบปีบัญชี)	ปีที่	รอบปี พ.ศ.	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารฯ (บาท)	หมายเหตุ
1 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2568	0.08	2568	46,561	รอบปี 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 31 วัน
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2569	1.08	2569	549,284	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2570	2.08	2570	552,124	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2571	3.08	2571	555,005	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2572	4.08	2572	557,931	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2573	5.08	2573	560,899	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2574	6.08	2574	563,913	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2575	7.08	2575	566,971	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2576	8.08	2576	568,350	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2577	9.08	2577	524,241	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2578	10.08	2578	216,426	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2579	11.08	2579	219,672	รอบระยะเวลาประมาณการ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2580	12.08	2580	222,967	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2581	13.08	2581	226,311	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2582	14.08	2582	229,706	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2583	15.08	2583	233,152	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2584	16.08	2584	236,649	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2585	17.08	2585	240,199	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2586	18.08	2586	243,802	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2587	19.08	2587	247,458	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2588	20.08	2588	251,171	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2589	21.08	2589	254,938	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2590	22.08	2590	258,762	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2591	23.08	2591	262,644	
1 มกราคม - 10 ธันวาคม 2592	24.03	2592	251,030	
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือตลอดสัญญา (บาท)			8,640,166	
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือถึงสิ้นสุดประมาณการ (บาท)			**5,481,377**	

2.2.2 ค่านายหน้า ค่าโฆษณาและส่งเสริมการตลาด 0.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม (ผู้มอบหมายงานแจ้งว่าโครงการนี้ไม่มีค่านายหน้า)

2.3 สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX) 1.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม (อ้างอิงตามรายงานประจำปี 2567 ข้อที่ 5.2.1 กำหนดไว้ปีละ 1%)

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือน/ปี)	1	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 -31 ธันวาคม 2568)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ระยะเวลาประมาณการ	10.08	ปี

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) **และ อัตราคิดลด** (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

<u>อัตราคิดลด (Discount Rate)</u>

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจาก ผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	1.74%
Risk premium	7.00%
Discount Rate (r)	8.74%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	**9.00%**

4.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) **7.00%**

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	404,300,000.00	**บาท**

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 21-0-64.8 ไร่ ตั้งอยู่เลขที่ 777 และ 777/1-3 โครงการ “ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3” (WHA-Unilever) ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ VR060/2025

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

วันที่ประเมินมูลค่า 1 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ VR060/2025

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์) ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 21-0-64.8 ไร่ สิ่งปลูกสร้างหลัก จำนวน 1 รายการ พื้นที่รวมประมาณ 16,450.00 ตารางเมตร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวมประมาณ 12,053.50 ตารางเมตร รั้วพร้อมประตูรั้วมีความยาวรวมประมาณ 1,078.00 เมตร ตั้งอยู่เลขที่ 777 และ 777/1-3 โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3" (WHA-Unilever) ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจิตรณาของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้ในการพิจิตรณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) เท่านั้น

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ เลขที่ 777 และ 777/1-3 โครงการ “ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3” (WHA-Unilever) ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 13.578666 Lon 100.761979 (WGS-1984)

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 37-0-75.0 ไร่ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 21-0-64.8 ไร่ และสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน :

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ตามสิทธิการเช่า		
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา
1	106329	124	17282	37	0	75.0	21	0	64.8
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์				**37**	**0**	**75.0**	**21**	**0**	**64.8**

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน)
สิทธิการเช่า (ผู้เช่าที่ดิน)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่าที่ดิน และผู้ให้เช่าอาคาร : บริษัท ดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่าที่ดิน และผู้เช่าอาคาร : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ภาระผูกพัน :
1. มีภาระผูกพันแบ่งเช่า มีกำหนดยี่สิบเจ็ดปีสิบเอ็ดเดือนสิบเจ็ดวัน เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 เนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 64.8 ตารางวา และมีเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ระยะเวลา 30 ปี ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) ฉบับลงวันที่ 11 ธันวาคม 2562 รวมระยะเวลาการเช่าทั้ง 2 ช่วง 57 ปี 11 เดือน 17 วัน หรือ 57.97 ปี (ณ วันที่ทำการประเมินคงเหลือประมาณ 51.99 ปี)

2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จำนองกับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอชเอ พรีเมี่ยม โกรท เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562
3. มีภาระผูกพันแบ่งเช่า มีกำหนด 4 ปี 11 เดือน (ระหว่างจำนอง) เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563

สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ทางสาธารณประโยชน์

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารโรงงาน และคลังสินค้า (ห้องเย็น) พร้อมสำนักงาน 777, 777/1 และ 777/3 พื้นที่รวมประมาณ 16,450.00 ตารางเมตร พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ ประมาณ 12,053.50 ตารางเมตร ถนนฯ รั้วพร้อมประตูรั้ว ความยาวประมาณ 1,078.00 เมตร

ใบอนุญาตปลูกสร้าง : มี ดูรายละเอียดในรายงานข้อที่ 4.2.1

ใบรับรองอาคาร : มี ดูรายละเอียดในรายงานข้อที่ 4.2.1

ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง :

<u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u>

ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ “**พื้นที่สีม่วง (บริเวณ อ.1-7)**” ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2568

<u>กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ</u>

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อกำหนดการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง

สาธารณูปโภค : สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และ ระบบไฟส่องทาง

การเวนคืน : ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง :

1. โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน
2. รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง
3. โครงการพัฒนาระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)

การใช้ประโยชน์สูงสุด : ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นโรงงาน และคลังสินค้า

หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	วันที่ 15 ตุลาคม 2568
วันที่ประเมินมูลค่า	:	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้	:	**สำหรับระยะเวลาเช่า 21.99 ปี** **780,000,000.- บาท (-เจ็ดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน-)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้	:	**สำหรับระยะเวลาเช่า 51.99 ปี** **1,051,000,000.- บาท (-หนึ่งพันห้าสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ	:	**สำหรับระยะเวลาเช่า 21.99 ปี** **568,300,000.- บาท (-ห้าร้อยหกสิบแปดล้านสามแสนบาทถ้วน-)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ	:	**สำหรับระยะเวลาเช่า 51.99 ปี** **787,400,000.- บาท (-เจ็ดร้อยแปดสิบเจ็ดล้านสี่แสนบาทถ้วน-)**

หมายเหตุ : มูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นมูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นการประเมินตามวัตถุประสงค์ของผู้มอบหมายงาน โดยเป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจอยู่ในภาวะปกติไปตลอดประมาณการ และเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้เป็นมูลค่าตามการประเมินโดยวิธีรายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป ผู้ใช้รายงานจึงควรทบทวนมูลค่าทรัพย์สินทุกปี

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า **ตรวจสอบรายงาน / ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.**

Sukrita Chanaphol.

นางสาวสุกฤตา ชะนาผล (วส.3504) นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (คลังสินค้า)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ห้องเย็น)

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 21-0-64.8 ไร่ และสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 777 และ 777/1-3 โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3" (WHA-Uniliver) ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลูกค้าราย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR060/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายได้จากการดำเนินงาน

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยทรัพย์สินมีผู้เช่ารายละเอียดดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ปี 2568 (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ 1 ธ.ค. 2568 (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	16,152.44	16,152.44	0.00	
รวมพื้นที่อาคาร	16,152.44	16,152.44	0.00	
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				
- พื้นที่เช่าหลังคา	10,000.00	10,000.00	0.00	
รวมพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	10,000.00	10,000.00	0.00	
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	**26,152.44**	**26,152.44**	**0.00**	

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2568 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)		หมายเหตุ
	ปี 2568-2574 (ระหว่างปี)	ปี 2574 (ระหว่างปี)-สิ้นสุดประมาณการ	
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	0.00	15,344.82	ตั้งแต่ปี 2574 (ระหว่างปี) เป็นต้นไป บริษัทฯ สมมติฐานว่าอาจมีการปรับเพิ่ม/ลดพื้นที่เช่าได้ตามภาวะตลาด ณ เวลานั้น จึงปรับพื้นที่ลงเล็กน้อย
รวมพื้นที่อาคาร	0.00	15,344.82	
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	ปี 2568-2587 (ระหว่างปี)	ปี 2587 (ระหว่างปี)-สิ้นสุดประมาณการ	
- พื้นที่เช่าหลังคา	0.00	9,500.00	ตั้งแต่ปี 2587 (ระหว่างปี) เป็นต้นไป บริษัทฯ สมมติฐานว่าอาจมีการปรับเพิ่ม/ลดพื้นที่เช่าได้ตามภาวะตลาด ณ เวลานั้น จึงปรับพื้นที่ลงเล็กน้อย
รวมพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	0.00	9,500.00	

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการเช่า ปี 2568-2574	อัตราการเช่า ปี 2574-สิ้นสุดประมาณการ	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	100.00%	95.00%	ปี 2574 สัญญาเช่าสิ้นสุด และ เริ่มต้น ระหว่างปี
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	100.00%	100.00%	
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	อัตราการเช่า ปี 2568-2587	อัตราการเช่า ปี 2587-สิ้นสุดประมาณการ	หมายเหตุ
- พื้นที่เช่าหลังคา	100.00%	95.00%	ปี 2587 สัญญาเช่าสิ้นสุด และ เริ่มต้น ระหว่างปี
อัตราการเช่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ เฉลี่ย	100.00%	100.00%	

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา ปี 2568 (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา ปี 2569-2574 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและบริการตลาด ณ วันที่ประเมิน และอัตราการปรับเพิ่ม	
			ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มตลาด (%)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	315.00	ปรับเพิ่ม 1.50% ทุกปี	400.00	ปรับเพิ่ม 3.33% ทุกปี
ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย	315.00	เริ่มปรับ 1 ธันวาคม ของทุกปี	400.00	
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	ปี 2568 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ปี 2569-2587 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มตลาด (%)
- พื้นที่เช่าหลังคา	3.30	ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 5 ปี	3.30	ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี
ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย	3.30	เริ่มปรับ 1 ธันวาคม 2572	3.30	เริ่มปรับปี 2569

หมายเหตุ : 1. ทรัพย์สินให้เช่าเป็นบาท/พาเลท โดย ณ วันที่ทำการประเมินมีจำนวนพาเลทเต็มพื้นที่คือ 15,714 พาเลท รายได้ค่าเช่าและบริการรวม 5,087,957.49 บาท เฉลี่ยต่อพื้นที่เช่า 16,152.44 ตารางเมตร คิดเป็นค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 315 บาท/ตารางเมตร/เดือน

2. ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินใกล้เคียงกับค่าเช่าและบริการตลาดในท้องถิ่นใกล้เคียงกัน จึงพิจารณาใช้อ้างอิงเป็นอัตราค่าเช่าและบริการตลาด

3. อัตราการปรับเพิ่มตลาด อ้างอิงจาก Rent roll ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการตลาดประมาณ 10% ทุก 3 ปี เฉลี่ยปีละ 3.33% อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินใกล้เคียงกับอัตราตลาดทั่วไป จึงพิจารณาอ้างอิงตาม Rent roll

1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและบริการตามสัญญาและระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย ณ 1 ธันวาคม 2568 (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการในอัตราตลาด (เดือน)
- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง	72.00	2574	11.00	1.00
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				
- พื้นที่เช่าลานจอดรถ	228.33	2587	11.33	0.67

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

จากการวิเคราะห์งบการเงินรวมทุกโครงการที่ได้รับจากกองทรัสต์ ร่วมกับข้อมูลพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรายงานประจำปี 2567 ที่เปิดเผยเป็นสาธารณะในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHART สรุปดังนี้

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	365.00	365.00	365.00	365.00
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,583,979.83	1,743,866.83	1,886,762.83	1,886,762.83
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	1,259,061.18	1,306,795.61	2,591,047.83	2,924,005.40
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	1,023,228.79	1,098,184.00	1,259,249.00	1,286,161.84
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	41,139,007.82	49,096,295.89	70,301,357.50	82,044,917.87
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	0.79	0.75	1.37	1.55
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	0.65	0.63	0.67	0.68
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	25.97	28.15	37.26	43.48

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 21-0-64.8 ไร่ และสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 777 และ 777/1-3 โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3" (WHA-Uniliver) ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลูกค้าราย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR060/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 30 มิถุนายน 2568	หมายเหตุ
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	181.00	ระยะเวลา 6 เดือน
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,903,796.04	ปี 2568 ไม่รวมพื้นที่โครงการดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี่ ระยอง และมีลงทุนโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q) เพิ่มอีก 1 โครงการ
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	1,146,768.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	615,154.00	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ปี)	22,870,129.00	
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	1.21	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	0.65	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม./ปี)	24.22	

หมายเหตุ : จากตารางข้างต้นพบว่าค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปี 2566 และ 2567 ค่อนข้างสูงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารและงานระบบต่างๆ รวมอยู่ด้วย บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ตามอัตราเฉลี่ยของปี 2564-2565 และ 2568 สำหรับต้นทุนค่าไฟฟ้าพิจารณาใช้ค่าเฉลี่ยของปี 2566-2568 เนื่องจากค่าไฟฟ้า ณ เวลาปัจจุบันมีการปรับค่าต้นทุนสูงกว่าปี 2564-2565

2.1.1	ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้า (เฉลี่ย)	1.40	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.2	ค่าเบี้ยประกันภัย (เฉลี่ย)	0.70	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.3	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เฉลี่ย)	0.00	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.00%	(ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระ)
2.1.4	ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง (เฉลี่ย)	26.00	บาท/ตร.ม./ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.5	ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	0.20%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.6	ค่าเช่าที่ดิน (ระยะเวลาเช่าช่วงแรก)	753,900,000	ชำระแล้วในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (อ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (ท.ด.36 ข.) กำหนด 30 ปี ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2561)		
	ค่าเช่าที่ดิน (ระยะเวลาเช่าช่วงต่ออายุ)	50,000,000	จะชำระ ณ วันจดทะเบียนต่อสัญญาเช่า ในการประเมินครั้งนี้สมมติฐานว่าจะชำระทั้งจำนวน ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2590)		

2.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี

2.2.1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : ข้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้ปรับค่าธรรมเนียมฯ ตามรอบปีบัญชี ดังนี้

รอบปีที่ประมาณการ (ตามรอบปีบัญชี)	ค่าธรรมเนียมช่วงแรก (บาท)	รอบปีที่ประมาณการ (ตามรอบปีบัญชี)	ค่าธรรมเนียมช่วงต่อสัญญา 30 ปี (บาท)	หมายเหตุ
1 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2568	98,498	29 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2590	145,995	รอบปี 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 31 วัน
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2569	1,166,297	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2591	1,616,982	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2570	1,183,792	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2592	1,641,237	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2571	1,201,548	2 มกราคม - 31 ธันวาคม 2593	1,665,855	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2572	1,219,572	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2594	1,690,843	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2573	1,237,865	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2595	1,716,205	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2574	1,256,433	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2596	1,741,949	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2575	1,275,280	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2597	1,768,078	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2576	1,294,409	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2598	1,794,599	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2577	1,313,825	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2599	1,821,518	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2578	1,333,532	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2600	1,848,841	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2579	1,353,535	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2601	1,876,573	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2580	1,373,839	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2602	1,904,722	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2581	1,394,445	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2603	1,933,293	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2582	1,415,362	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2604	1,962,293	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2583	1,436,593	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2605	1,991,727	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2584	1,458,142	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2606	2,021,603	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2585	1,480,014	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2607	2,051,927	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2586	1,502,214	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2608	2,082,706	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2587	1,524,748	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2609	2,113,946	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2588	1,547,618	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2610	2,145,655	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2589	1,565,524	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2611	2,177,840	
1 มกราคม - 28 พฤศจิกายน 2590	1,365,074	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2612	2,210,508	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2613	2,243,666	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2614	2,277,320	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2615	2,311,480	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2616	2,346,152	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2617	2,381,344	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2618	2,417,065	
		1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2619	2,453,321	
		1 มกราคม - 28 พฤศจิกายน 2620	2,261,919	
รวมค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือตลอดสัญญา (บาท)	29,998,160		60,617,161	
รวมค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด (บาท)		90,615,321		

2.2.2	ค่านายหน้า ค่าโฆษณาและส่งเสริมการตลาด	0.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(ผู้มอบหมายงานแจ้งว่าโครงการนี้ไม่มีค่านายหน้า)
2.3	สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX)	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงตามรายงานประจำปี 2567 ข้อที่ 5.2.1 กำหนดไว้ปีละ 1%)

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ 21-0-64.8 ไร่ และสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 777 และ 777/1-3 โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3" (WHA-Uniliver) ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลูกค้าราย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR060/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือน/ปี)	1.00	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม -31 ธันวาคม 2568)
จำนวนวันประมาณการในปีที่สิ้นสุดสัญญาช่วงต่ออายุ	332	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม -28 พฤศจิกายน 2520)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ระยะเวลาประมาณการ	21.99	ปี (อ้างอิงจากสัญญาเช่าช่วงแรกคงเหลือประมาณ 21.99 ปี)
ระยะเวลาประมาณการ	51.99	ปี (อ้างอิงจากสัญญาเช่าช่วงแรกคงเหลือประมาณ 21.99 ปี และสัญญาช่วงต่ออายุ 30 ปี)

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	1.74%
Risk premium	7.50%
Discount Rate (r)	9.24%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	**9.50%**

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาการเช่า 21.99 ปี	780,000,000.00	**บาท**
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาการเช่า 51.99 ปี	1,051,000,000.00	**บาท**

รายงานสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินเนื้อที่ 30-2-53.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ
ตั้งอยู่ เลขที่ 939 หมู่ที่ 2 โครงการ DKSH CG Bangpa-in
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสรยุทธ์ ตำบลคลองจิก
อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

รายงานเลขที่ VR053/2025

สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

วันที่ 1 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ VR053/2025
วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง การสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
อ้างถึง รายงานการประเมินเลขที่ VR066/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรทประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 30-2-53.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ตั้งอยู่ เลขที่ 939 หมู่ที่ 2 โครงการ DKSH CG Bangpa-in นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสรยุทธ์ ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บริษัทฯ เข้าใจว่าการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรทเท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้ในการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท เท่านั้น

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ เลขที่ 939 หมู่ที่ 2 โครงการ DKSH CG Bangpa-in นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสรยุทธ์ ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 14.199788 Lon 100.581598 (WGS-1984)

รายละเอียดทรัพย์สิน : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่รวม 30-2-53.0 ไร่ พร้อมอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวม 45,723.69 ตารางเมตร

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน :

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	35483	304	2239	16	0	91.0	6,491.00
2	35484	303	2240	7	3	99.0	3,199.00
3	35485	302	2241	6	1	63.0	2,563.00
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์				**30**	**2**	**53.0**	**12,253.00**

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอช เอ พรีเมี่ยม โกรท

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน (ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522)

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 5 รายการ ได้แก่ 1. สถานที่เก็บสินค้าและสำนักงาน 2. อาคารพักพนักงานขับรถ 3. อาคารเก็บวัสดุ 4. ป้อมยาม 1 และ 2 และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวมประมาณ 45,723.69 ตารางเมตร

ใบอนุญาตก่อสร้าง : อ้างอิงตามรายงานการประเมินเลขที่ VR066/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567

ใบรับรองอาคาร : อ้างอิงตามรายงานการประเมินเลขที่ VR066/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567

ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : อ้างอิงตามรายงานการประเมินเลขที่ VR066/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567

สาธารณูปโภค	:	อ้างอิงตามรายงานการประเมินเลขที่ VR066/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
การเวนคืน	:	อ้างอิงตามรายงานการประเมินเลขที่ VR066/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	อ้างอิงตามรายงานการประเมินเลขที่ VR066/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสหกรรม
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	วันที่ 5 กันยายน 2567 (อ้างอิงตามรายงานการประเมินเลขที่ VR066/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567)
วันที่ประเมิน/สอบทาน	:	วันที่ 1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สิน	:	**797,000,000 บาท (เจ็ดร้อยเก้าสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ		**462,060,000.- บาท (-สี่ร้อยหกสิบสองล้านหกหมื่นบาทถ้วน-)**

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า | **ตรวจสอบรายงาน / ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.**

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด * Edmund Tie & Company (Thailand) Co., Ltd. *

นายธราดล สังฆบุรี (วส.2828)

นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (คลังสินค้า)

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ที่ดินเนื้อที่ 30-2-53.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	939 หมู่ 2 โครงการ DKSH CG Bangpa-in นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสรยุทธ์ ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลูกค้าราย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR053/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายได้จากการดำเนินงาน

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยทรัพย์สินมีผู้เช่ารายเดียว ซึ่งได้ทำสัญญาเช่าถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ปี 2568 (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ 1 ธ.ค. 2568 (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	36,000.00	36,000.00	0.00	
รวมพื้นที่อาคาร	36,000.00	36,000.00	0.00	

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2568 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)			
	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570-2573	ปี 2574 เป็นต้นไป
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	0.00	0.00	36,000.00	32,500.00
รวมพื้นที่อาคาร	0.00	0.00	36,000.00	32,500.00

หมายเหตุ : จากการสอบถามผู้มอบหมายงานทราบว่า ผู้เช่ามีแนวโน้มจะเช่าต่อไปอีกประมาณ 5 ปี (ปี 2569-2573) บริษัทฯ จึงสมมติฐานว่าปี 2570-2573 จะมีผู้เช่าเต็มพื้นที่ และตั้งแต่ปี 2574 เป็นต้นไปอาจมีการปรับเพิ่มลดพื้นที่ตามภาวะตลาด ณ เวลานั้น จึงปรับพื้นที่ลงเล็กน้อย

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการเช่า ปี 2568	อัตราการเช่า ปี 2569	อัตราการเช่า ปี 2570	ประมาณการตั้งแต่ ปี 2574 เป็นต้นไป
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	100.00%	100.00%	100.00%	90.28%
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	100.00%	100.00%	100.00%	90.28%

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา ปี 2568-2569 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและบริการตลาด ณ วันที่ประเมิน และอัตราการปรับเพิ่ม		หมายเหตุ
		ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มตลาด (%)	
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	128.10	128.10	10.00% ทุก 3 ปี	ดูเพิ่มเติมที่ท้ายตาราง

หมายเหตุ : 1. อัตราค่าเช่าและบริการตลาดในท้องถิ่นใกล้เคียงทรัพย์สินประมาณ 100 - 200 บาท/ตร.ม./เดือน แต่เนื่องจากบริษัทฯ สมมติฐานว่าผู้เช่ารายเดิมจะต่อสัญญาเช่าไปตลอดประมาณการ ค่าเช่าและบริการตลาดจึงพิจารณาให้ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา

2. อัตราการปรับเพิ่มตลาด อ้างอิงจากอัตราการปรับเพิ่มตลาดทั่วไป

1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและบริการตามสัญญาและระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย ณ 1 ธันวาคม 2568 (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการในอัตราตลาด (เดือน)
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	13.00	2570	0.00	12

หมายเหตุ : สัญญาเช่าทรัพย์สินจะสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2569 ดังนั้นจึงทำการปรับเป็นค่าเช่าตลาด ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 ทำให้ปี 2570 มีรายได้ตามอัตราตลาดเต็ม 12 เดือน

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

จากการวิเคราะห์งบการเงินรวมทุกโครงการที่ได้รับจากกองทรัสต์ ร่วมกับข้อมูลพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรายงานประจำปี 2567 ที่เปิดเผยเป็นสาธารณะในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHART สรุปดังนี้

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	365.00	365.00	365.00	365.00
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,583,979.83	1,743,866.83	1,886,762.83	1,886,762.83
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,259,061.18	1,306,795.61	2,591,047.83	2,924,005.40
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	1,023,228.79	1,098,184.00	1,259,249.00	1,286,161.84
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	41,139,007.82	49,096,295.89	70,301,357.50	82,044,917.87
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.79	0.75	1.37	1.55
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.65	0.63	0.67	0.68
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	25.97	28.15	37.26	43.48

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 30 มิถุนายน 2568	หมายเหตุ
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	181.00	ระยะเวลา 6 เดือน
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,903,796.04	ปี 2568 ไม่รวมพื้นที่โครงการดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี่ ระยอง และมีลงทุนโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q) เพิ่มอีก 1 โครงการ
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,146,768.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	615,154.00	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	22,870,129.00	
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	1.21	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.65	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	24.22	

หมายเหตุ : จากตารางข้างต้นพบว่าค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปี 2566 และ 2567 ค่อนข้างสูงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารและงานระบบต่างๆ รวมอยู่ด้วย บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ตามอัตราเฉลี่ยของปี 2564-2565 และ 2568 สำหรับต้นทุนค่าไฟฟ้าพิจารณาใช้ค่าเฉลี่ยของปี 2566-2568 เนื่องจากค่าไฟฟ้า ณ เวลาปัจจุบันมีการปรับค่าต้นทุนสูงกว่าปี 2564-2565

2.1.1 ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้า (เฉลี่ย)	1.40	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.2 ค่าเบี้ยประกันภัย (เฉลี่ย)	0.70	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เฉลี่ย)	0.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.00%	(ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระ)
2.1.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง (เฉลี่ย)	26.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.5 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	0.20%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ที่ดินเนื้อที่ 30-2-53.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	939 หมู่ 2 โครงการ DKSH CG Bangpa-in นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสรยุทธ์ ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลูกค้าราย	:	หรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR053/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

2.2 ค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2.1 ค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 โดยค่าตอบแทนได้แบ่งตามรอบปีบัญชี คือ วันที่ 1 สิงหาคม สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคมของทุกปี (ปีที่ 1 นับตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555) เป็นระยะเวลา 29.44 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2584 โดยบริษัทฯ ได้ทำการปรับค่าตอบแทนเป็นรอบระยะเวลาบัญชีให้ตรงตามงบกำไร-ขาดทุน คือรอบปีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม ของทุกปี สรุปดังนี้

รอบปีบัญชี	ปีที่	รอบปี พ.ศ.	ค่าตอบแทนฯ (บาท)	หมายเหตุ
1 ธ.ค.68-31 ธ.ค.68	0.08	2568	100,590	ระยะเวลาตามประมาณการ
1 ม.ค.69-31 ธ.ค.69	1.08	2569	1,199,263	ระยะเวลาตามประมาณการ
1 ม.ค.70-31 ธ.ค.70	2.08	2570	1,219,900	ระยะเวลาตามประมาณการ
1 ม.ค.71-31 ธ.ค.71	3.08	2571	1,235,241	ระยะเวลาตามประมาณการ
1 ม.ค.72-31 ธ.ค.72	4.08	2572	1,256,497	ระยะเวลาตามประมาณการ
1 ม.ค.73-31 ธ.ค.73	5.08	2573	1,272,297	ระยะเวลาตามประมาณการ
1 ม.ค.74-31 ธ.ค.74	6.08	2574	1,294,191	ระยะเวลาตามประมาณการ
1 ม.ค.75-31 ธ.ค.75	7.08	2575	1,310,466	ระยะเวลาตามประมาณการ
1 ม.ค.76-31 ธ.ค.76	8.08	2576	1,333,017	ระยะเวลาตามประมาณการ
1 ม.ค.77-31 ธ.ค.77	9.08	2577	1,349,780	ระยะเวลาตามประมาณการ
1 ม.ค.78-31 ธ.ค.78	10.08	2578	1,373,008	ระยะเวลาตามประมาณการ
1 ม.ค.79-31 ธ.ค.79	11.08	2579	1,390,274	
1 ม.ค.80-31 ธ.ค.80	12.08	2580	1,414,198	
1 ม.ค.81-31 ธ.ค.81	13.08	2581	1,431,982	
1 ม.ค.82-31 ธ.ค.82	14.08	2582	1,456,624	
1 ม.ค.83-31 ธ.ค.83	15.08	2583	1,474,942	
1 ม.ค.84-31 ก.ค.84	15.66	2584	871,420	
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือตลอดสัญญา (บาท)			20,983,691	
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือถึงสิ้นสุดประมาณการ (บาท)			**12,944,251**	

2.2.2 ค่านายหน้า ค่าโฆษณาและส่งเสริมการตลาด	0.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(งบกำไร-ขาดทุนรวมทุกโครงการมีค่านายหน้าฯ เฉลี่ยประมาณ 0.2% แต่ผู้มอบหมายงานแจ้งว่าโครงการนี้ไม่มีค่านายหน้าฯ ในการประเมินครั้งนี้จึงไม่นำมาคำนวณเป็นค่าใช้จ่าย)
2.3 สำรองค่าปรับปรุงซ่อมแซมและอุปกรณ์ (CAPEX)	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม (อ้างอิงตามรายงานประจำปี 2567 ข้อที่ 5.2.1 กำหนดไว้ปีละ 1%)	

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือนปี)	1.00	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 -31 ธันวาคม 2568)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ระยะเวลาประมาณการ	10.08	ปี

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) **และ อัตราคิดลด** (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

<u>อัตราคิดลด (Discount Rate)</u>

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โควตะบาต เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	1.74%
Risk premium	7.50%
Discount Rate (r)	9.24%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	**9.00%**

4.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) **7.00%**

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	797,000,000.00	**บาท**

รายงานสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ 74-2-67.0 ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่เลขที่ 11/1-11 หมู่ที่ 9 โครงการ WHA Mega LogisticsCenter Bangna-Trad km.18
ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และ ทางส่วนบุคคลถนนเทพรัตน
(บางนา-ตราด ก.ม.18) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ VR054/2025

สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

วันที่ประเมิน 1 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ VR055/2025

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง การสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

อ้างถึง รายงานการประเมินเลขที่ VR068/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ 74-2-67.0 ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 14 รายการ พื้นที่รวมประมาณ 70,036.00 ตารางเมตร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวมประมาณ 34,729.94 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 11/1-11 หมู่ที่ 9 โครงการ WHA Mega LogisticsCenter Bangna-Trad km.18 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และ ทางส่วนบุคคลถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด ก.ม.18) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บริษัทฯ เข้าใจว่าการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
วัตถุประสงค์	:	เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท เท่านั้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่เลขที่ 11/1-11 หมู่ที่ 9 โครงการ WHA Mega LogisticsCenter Bangna-Trad km.18 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และ ทางส่วนบุคคลถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด ก.ม.18) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พิกัดภูมิศาสตร์	:	Lat 13.606651 Lon 100.766014 (WGS-1984)
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ 74-2-67.0 ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 14 รายการ พื้นที่รวมประมาณ 70,036.00 ตารางเมตร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวมประมาณ 34,729.94 ตารางเมตร
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดินที่เช่าช่วง	:	

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่แบ่งเช่า			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	666	299	306	43	3	28.0	17,528.0
2	38919	298	5678	30	3	39.0	12,339.0
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์				74	2	67.0	29,867.0

ลักษณะกรรมสิทธิ์	:	สิทธิการเช่า (Leasehold)
ผู้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	1. นายธีระ พึงจิตติสานติ์ 2. นายชาญวิทย์ พึงจิตติสานติ์
ภาระผูกพัน	:	มีภาระผูกพันการเช่า 30 ปี (ณ วันที่ทำการประเมินคงเหลือประมาณ 15.67 ปี)
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	:	ทางสาธารณประโยชน์ และ ทางส่วนบุคคล (ได้สิทธิตามระบุในสัญญาเช่าข้อที่ 6)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	:	จำนวน 14 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้า อาคาร A, อาคาร B, อาคาร C D, อาคาร E-F, อาคาร G-H, อาคาร I, อาคาร J, อาคารโรงอาหาร และ ป้อมยาม 3 หลัง พื้นที่รวมประมาณ 70,036.00 ตารางเมตร พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ 34,965.94 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอช เอ พรีเมี่ยม โกรท
ใบอนุญาตปลูกสร้าง	:	อ้างอิงรายงานการประเมินเลขที่ VR068-2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
ใบรับรองอาคาร	:	อ้างอิงรายงานการประเมินเลขที่ VR068-2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567

ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ข้อกำหนดของผังเมือง ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ "**พื้นที่สีเหลือง (บริเวณ ย.3-3)**" ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตามประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลง การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อกำหนดการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง
สาธารณูปโภค	:	อ้างอิงรายงานการประเมินเลขที่ VR068/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
การเวนคืน	:	อ้างอิงรายงานการประเมินเลขที่ VR068/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	อ้างอิงรายงานการประเมินเลขที่ VR068/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นคลังสินค้า
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	วันที่ 17 และ 19 ธันวาคม 2567 (อ้างอิงรายงานการประเมินเลขที่ VR068/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567)
วันที่ประเมิน/สอบทาน	:	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้	:	**1,249,000,000 (หนึ่งพันสองร้อยสี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน	:	**1,196,400,000 (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกล้านสี่แสนบาทถ้วน)**

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า	ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า	ตรวจสอบรายงาน / ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.
นายธราดล สังฆบุรี (วส.2828)	นางสาวสุกฤตา ชะนาผล (วส.3504)	นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (คลังสินค้า)

EDMUND TIE

รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : **สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ 74-2-67.0 ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง**
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 11/1-11 หมู่ที่ 9 โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18 ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด ก.ม.18) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่ : VR055/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. **สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้**

รายได้จากการดำเนินงาน

1.1 พื้นที่เช่าอาคารสุทธิและพื้นที่เช่าตามสัญญา : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร (A - J จำนวน 10 อาคาร)	ปี พ.ศ.2568	ปี พ.ศ.2569	ปี พ.ศ.2570	ปี พ.ศ.2571
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	72,179.48	72,179.48	72,179.48	72,179.48
พื้นที่มีผู้เช่าแล้ว (ตารางเมตร)	56,020.57	43,007.50	39,068.50	20,099.32
อัตราการเช่า (%)	77.61%	59.58%	54.13%	27.85%
พื้นที่ไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	16,158.91	29,171.98	33,110.98	52,080.16
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาคงเหลือ (บาท/ปี)	8,540,875.69	70,145,388.60	54,254,521.95	28,970,283.80
ระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	1.00	10.92	10.46	10.46
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	152.46	149.41	132.79	137.83
ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ (สมมติฐานว่าผู้เช่าเดิมต่อสัญญา) (ตารางเมตร)	0.00	29,171.98	33,110.98	52,080.16
รวมพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	56,020.57	72,179.48	72,179.48	72,179.48
อัตราการเช่ารวม (%)	77.61%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	165.00	170.50	176.18	182.06
อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด (%)		3.33%	3.33%	3.33%
รายละเอียดพื้นที่เช่าอาคาร I (ลูกค้าราย Shisedo เฉพาะส่วนงาน Modification)	ปี พ.ศ.2568	ปี พ.ศ.2569	ปี พ.ศ.2570	ปี พ.ศ.2571
พื้นที่ Modification (ตารางเมตร)	10,128.00	10,128.00	10,128.00	10,128.00
ระยะเวลาสัญญาเช่าเดิม (เดือน)	1.00	12.00	12.00	11.00
ระยะเวลาสัญญาเช่าใหม่ (เดือน)	0.00	0.00	0.00	1.00
ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	81.22	81.22	81.22	83.63

รายละเอียดพื้นที่อาคาร (A - J จำนวน 10 อาคาร)	ปี พ.ศ.2572	ปี พ.ศ.2573	ปี พ.ศ.2574	ปี พ.ศ.2575
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	72,179.48	72,179.48	72,179.48	72,179.48
พื้นที่มีผู้เช่าแล้ว (ตารางเมตร)	10,128.00	10,128.00	10,128.00	10,128.00
พื้นที่ไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	62,051.48	62,051.48	62,051.48	62,051.48
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาคงเหลือ (บาท/ปี)	17,123,409.60	18,680,083.20	19,240,364.16	18,150,591.36
ระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	10.66	11.00	12.00	12.00
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	158.58	167.67	158.31	149.34
ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ (สมมติฐานว่าผู้เช่าเดิมต่อสัญญา) (ตารางเมตร)	62,051.48	62,051.48	62,051.48	62,051.48
รวมพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	72,179.48	72,179.48	72,179.48	72,179.48
อัตราการเช่ารวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	188.12	194.40	200.88	207.57
อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด (%)	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
รายละเอียดพื้นที่เช่าอาคาร I (ลูกค้าราย Shisedo เฉพาะส่วนงาน Modification)	ปี พ.ศ.2572	ปี พ.ศ.2573	ปี พ.ศ.2574	ปี พ.ศ.2575
พื้นที่ Modification (ตารางเมตร)	10,128.00	10,128.00	10,128.00	10,128.00
ระยะเวลาสัญญาเช่าเดิม (เดือน)	12.00	12.00	11.00	12.00
ระยะเวลาสัญญาเช่าใหม่ (เดือน)	0.00	0.00	1.00	0.00
ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	86.09	86.09	88.64	91.25

รายละเอียดพื้นที่อาคาร (A - J จำนวน 10 อาคาร)	ปี พ.ศ.2576	ปี พ.ศ.2577	ปี พ.ศ.2578	ปี พ.ศ.2579
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	72,179.48	72,179.48	72,179.48	72,179.48
พื้นที่มีผู้เช่าแล้ว (ตารางเมตร)	10,128.00	10,128.00	10,128.00	10,128.00
พื้นที่ไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	62,051.48	62,051.48	62,051.48	62,051.48
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาคงเหลือ (บาท/ปี)	19,800,645.12	20,394,956.16	17,491,056.00	20,989,267.20
ระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	12.00	12.00	10.00	12.00
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	162.92	167.81	172.70	172.70
ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ (สมมติฐานว่าผู้เช่าเดิมต่อสัญญา) (ตารางเมตร)	62,051.48	62,051.48	62,051.48	62,051.48
รวมพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	72,179.48	72,179.48	72,179.48	72,179.48
อัตราการเช่ารวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	214.49	221.64	229.03	236.66
อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด (%)	0.03	3.33%	3.33%	3.33%
รายละเอียดพื้นที่เช่าอาคาร I (ลูกค้าราย Shisedo เฉพาะส่วนงาน Modification)	ปี พ.ศ.2576	ปี พ.ศ.2577	ปี พ.ศ.2578	ปี พ.ศ.2579
พื้นที่ Modification (ตารางเมตร)	10,128.00	10,128.00	10,128.00	10,128.00
ระยะเวลาสัญญาเช่าเดิม (เดือน)	12.00	11.00	12.00	12.00
ระยะเวลาสัญญาเช่าใหม่ (เดือน)	0.00	1.00	0.00	0.00
ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	91.25	93.96	96.73	96.73

รายละเอียดพื้นที่อาคาร (A - J จำนวน 10 อาคาร)	ปี พ.ศ.2580	ปี พ.ศ.2581-2584	หมายเหตุ
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	72,179.48	72,179.48	
พื้นที่มีผู้เช่าแล้ว (ตารางเมตร)	10,128.00	0.00	สัญญาเช่าสิ้นสุดในรอบปี 2580
พื้นที่ไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	62,051.48	72,179.48	
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาคงเหลือ (บาท/ปี)	10,494,633.60	0.00	
ระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	6.00	0.00	
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	172.70	0.00	
ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ (ตารางเมตร)	62,051.48	72,179.48	
รวมพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	72,179.48	72,179.48	รอบปี 2568-2580 สมมติฐานว่าผู้เช่าเดิมต่อสัญญาทำให้อัตราการเช่าเต็ม 100%
อัตราการเช่ารวม (%)	100.00%	100.00%	สมมติฐานว่าหลังสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดจะมีผู้เช่าในอัตรา 100% ไปตลอดประมาณการ
ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	244.55		

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	**สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ 74-2-67.0 ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง**	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 11/1-11 หมู่ที่ 9 โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18 ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด ก.ม.18) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	
ลูกค้าราย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)	
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568	
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR055/2025	

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด (%)	3.33%	3.33%		
รายละเอียดพื้นที่เช่าอาคาร I (ลูกค้าราย Shisedo เฉพาะส่วนงาน Modification)	ปี พ.ศ.2580			
พื้นที่ Modification (ตารางเมตร)	10,128.00			
ระยะเวลาสัญญาเช่าเดิม (เดือน)	6.00	สิ้นสุดสัญญา		
ระยะเวลาสัญญาเช่าใหม่ (เดือน)	0.00	สมมติฐานว่าไม่ต่อสัญญา		
ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	96.73			

1.2 พื้นที่เช่าหลังคาอาคารสุทธิและพื้นที่เช่าตามสัญญา : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่หลังคา (อาคาร A, C-D และ E-F)	30 เม.ย.67-29 เม.ย.72	30 เม.ย.72-29 เม.ย.77	30 เม.ย.77-29 เม.ย.82	หมายเหตุ
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	23,976.30	23,976.30	23,976.30	รอบระยะเวลาการเช่าไม่ตรงกับรอบระยะเวลาประมาณการ ดังนั้น ปีที่ปรับค่าเช่าฯ จะเป็นค่าเช่าและบริการเฉลี่ยเนื่องจากเป็นการปรับระหว่างปี โดยเป็นค่าเช่าเก่า 4 เดือน และค่าเช่าใหม่ 8 เดือน (รอบปี 2582 คำนวณรายได้เพียง 4 เดือน เนื่องจากสิ้นสุดสัญญาเช่า)
พื้นที่มีผู้เช่าแล้ว (ตารางเมตร)	23,976.30	23,976.30	23,976.30	
อัตราการเช่า (%)	100.00%	100.00%	100.00%	
พื้นที่ไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	0.00	0.00	
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	3.63	4.00	4.40	
อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า (%)	0.00%	10.19%	10.00%	

1.3 พื้นที่รถยกและชั้นวางสินค้า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่รถยกและชั้นวางสินค้า (อาคาร I)	1 ก.ค.68-30 มิ.ย.71	1 ก.ค.71-30 มิ.ย.74	1 ก.ค.74-30 มิ.ย.77	1 ก.ค.77-30 มิ.ย.80
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	11,672.00	11,672.00	11,672.00	11,672.00
พื้นที่มีผู้เช่าแล้ว (ตารางเมตร)	11,672.00	11,672.00	11,672.00	11,672.00
อัตราการเช่า (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
พื้นที่ไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	5.38	5.70	6.04	6.40
อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า (%)	0.00%	5.97%	5.94%	6.03%

หมายเหตุ ในสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน ไม่ได้ระบุเรื่องพื้นที่รถยกและชั้นวางสินค้าไว้ ในการประเมินครั้งนี้เป็นการประเมินตามศักยภาพการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมิน ทั้งนี้หากในอนาคตกองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการหารายได้จากพื้นที่ทรัพย์สินตรงส่วนนี้ จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงเพิ่มหรือลดลงได้แล้วแต่กรณี

1.4 รายได้ค่าเช่าช่วงที่ดิน

พื้นที่เช่าช่วง	182.00	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน มีกำหนดยี่สิบสี่ปีสี่เดือนสิบห้าวัน ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2557)
ระยะเวลาการเช่าช่วง 24 ปี 4 เดือน 15 วัน ณ วันประเมินคงเหลือประมาณ	13.42	ปี หรือประมาณ 13 ปี 4 เดือน (สิ้นสุดสัญญา 30 เมษายน 2582 ปี 2582 คงเหลือเวลาเช่าประมาณ 4 เดือน)
ค่าเช่าช่วง	179,884.90	บาท/เดือน
อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าช่วง	0.00%	ต่อปี (สัญญาไม่ระบุอัตราการปรับค่าเช่าช่วง จึงสมมติฐานให้คงที่ตลอดประมาณการ)

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

จากการวิเคราะห์งบการเงินรวมทุกโครงการที่ได้รับจากกองทรัสต์ ร่วมกับข้อมูลพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรายงานประจำปี 2566 ที่เปิดเผยเป็นสาธารณะในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHART สรุปดังนี้

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	365.00	365.00	365.00	365.00
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,583,842.83	1,743,807.83	1,886,703.83	1,886,762.83
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,259,061.18	1,306,795.61	2,591,047.83	2,924,005.40
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	1,023,228.79	1,098,184.00	1,259,249.00	1,286,161.84
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	41,139,007.82	49,096,295.89	70,301,357.50	82,044,917.87
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.79	0.75	1.37	1.55
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.65	0.63	0.67	0.68
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	25.97	28.15	37.26	43.48

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 30 มิถุนายน 2568	หมายเหตุ
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	181.00	
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,903,796.04	
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,146,768.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	615,154.00	
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	22,870,129.00	
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.60	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.32	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	12.01	

หมายเหตุ : จากตารางข้างต้นพบว่าค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปี 2566 และ 2567 ค่อนข้างสูงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารและงานระบบต่างๆ รวมอยู่ด้วย บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ตามอัตราเฉลี่ยของปี 2564-2565 และ 2568 สำหรับต้นทุนค่าไฟฟ้าพิจารณาใช้ค่าเฉลี่ยของปี 2566-2568 เนื่องจากค่าไฟฟ้า ณ เวลาปัจจุบันมีการปรับค่าต้นทุนสูงกว่าปี 2564-2565

2.1.1 ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้า (เฉลี่ย)	1.40	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.2 ค่าเบี้ยประกันภัย (เฉลี่ย)	0.70	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เฉลี่ย)	0.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.00%	(ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระ)
2.1.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง (เฉลี่ย)	26.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.5 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	0.20%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2560 - 2565)
2.1.6 ค่าเช่าที่ดิน		(ดูรายละเอียดในตารางที่ 2.2.1 ค่าตอบแทนในการจัดการบริหารทรัพย์สิน)		(อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่ดิน ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2561)

2.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี และค่าเช่าที่ดิน

2.2.1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยค่าธรรมเนียมฯ ได้แบ่งตามรอบปีบัญชี คือ วันที่ 15 ธันวาคม สิ้นสุดวันที่ 14 ธันวาคมของปีถัดไป เป็นระยะเวลา 16.08 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 สิงหาคม 2584 โดยบริษัทฯ ได้ทำการปรับค่าธรรมเนียมฯ เป็นรอบระยะเวลาบัญชีให้ตรงตามงบกำไร-ขาดทุน คือรอบปีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม ของทุกปี สรุปดังนี้

รอบปีบัญชี	ปีที่	รอบปี พ.ศ.	ค่าตอบแทนฯ (บาท)	ค่าเช่าที่ดิน (บาท)
1 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2568	0.08	2568	319,830	1,104,964

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	**สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่** 74-2-67.0 **ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง**
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 11/1-11 หมู่ที่ 9 โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18 ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด ก.ม.18) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลูกค้าราย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR055/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2569	1.08	2569	3,821,270	13,544,725
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2570	2.08	2570	3,935,908	14,311,072
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2571	3.08	2571	4,053,985	14,311,072
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2572	4.08	2572	4,175,605	14,311,072
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2573	5.08	2573	4,300,873	14,311,072
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2574	6.08	2574	4,429,899	14,899,198
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2575	7.08	2575	4,562,796	15,742,179
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2576	8.08	2576	4,699,680	15,742,179
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2577	9.08	2577	4,840,671	15,742,179
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2578	10.08	2578	4,985,891	15,742,179
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2579	11.08	2579	5,135,468	16,389,118
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2580	12.08	2580	5,289,532	17,316,397
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2581	13.08	2581	5,448,217	17,316,397
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2582	14.08	2582	5,611,664	17,316,397
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2583	15.08	2583	5,733,176	17,316,397
1 มกราคม - 3 สิงหาคม 2584	15.67	2584	4,709,410	10,200,069
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือตลอดสัญญา (บาท)			76,053,877	245,616,664

2.2.2 ค่านายหน้า ค่าโฆษณา และ ส่งเสริมการตลาด	0.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงตามผู้มอบหมายงานซึ่งแจ้งว่าโครงการนี้ไม่มีค่านายหน้า)
2.3 สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX)	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือน/ปี)	1.00	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2567 -31 ธันวาคม 2567)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ระยะเวลาประมาณการ	15.67	ปี (อ้างอิงตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน)

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) **และ อัตราคิดลด** (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

<u>อัตราคิดลด (Discount Rate)</u>

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจาก ผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	1.74%
Risk premium	7.50%
Discount Rate (r)	9.24%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	**9.50%**

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	1,249,000,000.00	**บาท**

รายงานสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่ 28-2-51.6 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ

ตั้งอยู่เลขที่ 693/18-21 หมู่ที่ 1 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (B) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ VR056/2025

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

วันที่ประเมินมูลค่า 1 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ VR056/2025
วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง การสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
อ้างถึง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลขที่ VR069/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์) ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 28-2-51.6 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ ตั้งอยู่เลขที่ 693/18-21 หมู่ที่ 1 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1(B) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์) เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้ในการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท เท่านั้น

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 693/18-21 หมู่ที่ 1 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (B) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 13.117770 Lon 101.008907 (WGS-1984)

รายละเอียดทรัพย์สิน : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่รวม ที่ดินเนื้อที่ 28-2-51.6 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ พื้นที่ 24,310.00 ตารางเมตร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน :

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	248729	5342	41260	2	1	66.8	966.8
2	248730	5343	41261	26	0	84.8	10,484.8
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์				**28**	**2**	**51.6**	11,451.6

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอช เอ พรีเมี่ยม โกรท

ภาระผูกพัน : มีภาระผูกพันติดจำนองกับ บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ทางสาธารณประโยชน์

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 1 รายการ ได้แก่ คลังสินค้าและสำนักงาน B พื้นที่ 24,310.00 ตารางเมตร ส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวม 19,072.00 ตารางเมตร (รั้วคิดพื้นที่เป็นตารางเมตร) และรางระบายน้ำยาวรวม 2,156.00 เมตร

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่อาคารสิ่งปลูกสร้าง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอช เอ พรีเมี่ยม โกรท

ใบอนุญาตปลูกสร้าง : อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR069/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567

ใบรับรองอาคาร : อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR069/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567

ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ “**พื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดขาว (บริเวณ อ.-40)**” ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพัฒนาอุตสหกรรม ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

		กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ จังหวัดชลบุรี การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และไฟสองทาง
การเวนคืน	:	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR069/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรม
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	13 ธันวาคม 2567 (อ้างอิงตามเลขที่ VR069/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567)
วันที่ประเมินมูลค่า	:	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้	:	**698,000,000 บาท (หกร้อยเก้าสิบแปดล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ	:	**432,820,000.- บาท (-สี่ร้อยสามสิบสองล้านแปดแสนสองหมื่นบาทถ้วน-)**

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า **ตรวจสอบรายงาน / ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.**

นายกิตติ ก่อเกียรติโยธิน (สม.637)

นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow))
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (คลังสินค้า)

รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 28-2-51.6 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ
ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 693/18-21 โครงการคับบริวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคับบริวเอชเอ พริเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่ : VR056/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยทรัพย์สินมีผู้เช่า 2 ราย สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ปี 2568 (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ 1 ธ.ค. 2568 (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง (อาคาร B1 และ B2)	12,969.00	12,674.00	295.00	สัญญาเช่าสิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2569
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง (อาคาร B3 และ B4)	11,341.00	11,341.00	0.00	สัญญาเช่าสิ้นสุด 31 มกราคม 2571
รวมพื้นที่อาคาร	24,310.00	24,015.00	295.00	

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2569 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)			หมายเหตุ
	ปี 2568	ปี 2569 - สิ้นสุดประมาณการ	ปี 2571 - สิ้นสุดประมาณการ	
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง (อาคาร B1 และ B2)	0.00	12,774.47		
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง (อาคาร B3 และ B4)	0.00		11,170.89	
รวมพื้นที่อาคาร	0.00	12,774.47	11,170.89	

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการเช่า ปี 2568	อัตราการเช่า ปี 2569 - สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเช่า ปี 2571 - สิ้นสุดประมาณการ	หมายเหตุ
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง (อาคาร B1 และ B2)	97.73%	98.50%		
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง (อาคาร B3 และ B4)	100.00%		98.50%	
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	98.79%	52.55%	45.95%	
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารรวม		98.50%		

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา ปี 2568-2569 (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา ปี 2568-2571 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและบริการตลาด ณ วันที่ประเมิน และอัตราการปรับเพิ่ม	
			ค่าเช่าและบริการตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มตลาด (%)
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง (อาคาร B1 และ B2)	155.00		160.00	10.00% ทุก 3 ปี (มีมปรับปี 2569)
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง (อาคาร B3 และ B4)		155.00	160.00	10.00% ทุก 3 ปี (มีมปรับปี 2569)

หมายเหตุ : 1. อัตราค่าเช่าและบริการตลาดในลำแลไกล้เคียงทรัพย์สินประมาณ 140 - 170 บาท/ตร.ม./เดือน เฉลี่ยประมาณ 160 บาท/ตร.ม./เดือน

2. อัตราการปรับเพิ่มตลาด อ้างอิงจากการวิเคราะห์ค่าเช่าและบริการจากงบการเงินรวมปี 2564 - 2568 (6 เดือน) ที่ได้รับจากกองทรัสต์

3. ตามสัญญา Undertaking Agreement for WHA Mega Logistics Center Laemchabang Project 1 (Building B1, B2, B3, B4) ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2566 ข้อที่ 1.1 ระบุว่าภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ WHART (ผู้ได้รับสัญญา) เข้าลงทุน WHA Corporation หรือ WHA Daiwa (ผู้ให้คำมั่นสัญญา) ตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าพื้นที่เช่าที่ว่างในอัตรา 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับอาคาร B1, B2 และ 155 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับอาคาร B3, B4 ทั้งนี้ หากได้ค่าเช่าต่ำกว่าที่ระบุข้างต้น ผู้ให้คำมั่นสัญญาจะชำระส่วนที่ขาดอยู่ให้แก่ WHART เสมือนว่าผู้ให้คำมั่นสัญญาเป็นผู้เช่าเอง ทั้งนี้นการจะสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ทำการประเมินทรัพย์สินได้รับค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาตามตารางข้างต้นชี้แนวกว่าที่ผู้ได้ด้วยไม่ ระบุไว้ บริษัทฯ จึงอ้างอิงค่าเช่าและบริการตามสัญญา

1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและบริการตามสัญญาและระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย ณ 1 ธันวาคม 2568 (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการในอัตราตลาด (เดือน)
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง (อาคาร B1 และ B2)	8.00	2569	7.00	5.00
- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง (อาคาร B3 และ B4)	26.00	2571	1.00	11.00

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ค่าใช้จ่ายของธังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

จากการวิเคราะห์งบการเงินรวมทุกโครงการที่ได้รับจากกองทรัสต์ ร่วมกับข้อมูลที่ดินและอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรายงานประจำปี 2566 ที่เปิดเผยเป็นสาธารณะในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHART สรุปดังนี้

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	365.00	365.00	365.00	365.00
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,583,979.83	1,743,866.83	1,886,762.83	1,886,762.83
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,259,061.18	1,306,795.61	2,591,047.83	2,924,005.40
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	1,023,228.79	1,098,184.00	1,259,249.00	1,286,161.84
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	41,139,007.82	49,096,295.89	70,301,357.50	82,044,917.87
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.79	0.75	1.37	1.55
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.65	0.63	0.67	0.68
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	25.97	28.15	37.26	43.48

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 30 มิถุนายน 2568	หมายเหตุ
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	181.00	ระยะเวลา 6 เดือน
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,903,796.04	ปี 2568 ไม่รวมพื้นที่โครงการคับบริวเอชเอ แฟคทอรี่ ระยอง และมีลงทุนโครงการคับบิลเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เฟสที่สาม กม.21 (อาคาร L, Q) เพิ่มอีก 1 โครงการ
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,146,768.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	615,154.00	
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	22,870,129.00	
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	1.21	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.65	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	24.22	

หมายเหตุ : จากตารางข้างต้นพบว่าค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปี 2566 และ 2567 ค่อนข้างสูงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารและงานระบบต่างๆ รวมอยู่ด้วย บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ตามอัตราเฉลี่ยของปี 2564-2565 และ 2568

สำหรับต้นทุนค่าไฟฟ้าพิจารณาใช้ค่าเฉลี่ยของปี 2566-2568 เนื่องจากค่าไฟฟ้า ณ เวลาปัจจุบันมีการปรับค่าต้นทุนสูงกว่าปี 2564-2565

รายละเอียด	:	การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ที่ดินเนื้อที่ 28-2-51.6 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่เลขที่ 693/18-21 โครงการดับบริวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบริวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR056/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

2.1.1	ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้า (เฉลี่ย)	1.40	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (เดือน))
2.1.2	ค่าเบี้ยประกันภัย (เฉลี่ย)	0.70	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (เดือน))
2.1.3	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เฉลี่ย)	0.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.00%	(ผู้เช่าจ่ายย่อยเป็นผู้ชำระ)
2.1.4	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (เฉลี่ย)	26.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (เดือน))
2.1.5	ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	0.20%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (เดือน))

2.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารของสังหาริมทรัพย์รายปี

2.2.1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารของสังหาริมทรัพย์รายปี : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารของสังหาริมทรัพย์ (สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เท่า) ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2566 โดยค่าธรรมเนียมฯ ได้แบ่งตามรอบปีสัญญา คือ วันที่ 25 ธันวาคม - 24 ธันวาคมของปีถัดไป

(ปีที่ 1 นับตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 24 ธันวาคม 2596) ระยะเวลาสัญญาคงเหลือ 28.08 ปี โดยบริษัทฯ ได้ทำการปรับค่าธรรมเนียมฯ เป็นรอบระยะเวลาบัญชีให้ตรงตามงบกำไร-ขาดทุน คือรอบปีวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม ของทุกปี สรุปดังนี้

รอบปีบัญชี	ระยะเวลาสัญญาคงเหลือ	รอบปี พ.ศ.	ค่าธรรมเนียมการบริหารฯ (บาท)	หมายเหตุ
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 68	0.08	2568	267,548	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 69	1.08	2569	3,194,078	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 70	2.08	2600	3,236,713	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 71	3.08	2601	3,279,987	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 72	4.08	2602	3,323,910	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 73	5.08	2603	3,368,492	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 74	6.08	2604	3,413,743	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 75	7.08	2605	3,459,672	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 76	8.08	2606	3,506,290	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 77	9.08	2607	3,553,608	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 78	10.08	2608	3,601,636	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 79	11.08	2609	3,650,384	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 80	12.08	2610	3,699,863	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 81	13.08	2611	3,750,084	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 82	14.08	2612	3,801,059	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 83	15.08	2613	3,852,798	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 84	16.08	2614	3,905,313	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 85	17.08	2615	3,958,616	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 86	18.08	2616	4,012,719	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 87	19.08	2617	4,067,633	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 88	20.08	2618	4,123,371	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 89	21.08	2619	4,179,945	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 90	22.08	2620	4,237,367	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 91	23.08	2621	4,295,651	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 92	24.08	2622	4,354,809	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 93	25.08	2623	4,414,855	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 94	26.08	2624	4,475,801	
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 95	27.08	2625	4,537,662	
1 มกราคม - 24 ธันวาคม 96	28.08	2626	4,511,024	
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือถึงสิ้นสุดสัญญาจ้างบริหารฯ (บาท)			108,034,628	
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือถึงสิ้นสุดประมาณการ ณ 31 ธันวาคม 2577 (บาท)			30,604,040	

2.2.2	ค่านายหน้า ค่าโฆษณา และส่งเสริมการตลาด	0.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(ผู้มอบหมายงานแจ้งว่าโครงการนี้ไม่มีค่านายหน้า)
2.3	สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX)	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือนปี)	1.00	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2567 -31 ธันวาคม 2567)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ระยะเวลาประมาณการ	9.08	ปี

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) **และ อัตราคิดลด** (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจาก ผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น นิจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โควดระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	1.74%
Risk premium	7.00%
Discount Rate (r)	8.74%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	**9.00%**

4.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) **7.00%**

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567	698,000,000.00	**บาท**

รายงานสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดิน(บางส่วน) พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
ที่ดินที่แบ่งเช่าเนื้อที่ 26-3-18.0 ไร่ สิ่งปลูกสร้าง 4 รายการ
ตั้งอยู่เลขที่ 14/1-14/7 หมู่ที่ 4 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์
เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 ติดทางคู่ขนาน ถนนพหลโยธิน บริเวณกิโลเมตรที่
61+500 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

รายงานเลขที่ VR054/2025

สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

วันที่ประเมิน 1 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ VR054/2025

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง การสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

อ้างถึง รายงานการประเมินเลขที่ VR067/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่แบ่งเช่าเนื้อที่ 26-3-18.0 ไร่ สิ่งปลูกสร้าง 4 รายการ พื้นที่รวมประมาณ 24,160.00 ตารางเมตร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวมประมาณ 3,852.60 ตารางเมตร (รวมรั้วซึ่งคำนวณเป็นตารางเมตร) ตั้งอยู่เลขที่ 14/1-14/7 หมู่ที่ 4 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 ติดทางคู่ขนานถนนพหลโยธิน บริเวณกิโลเมตรที่ 61+500 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บริษัทฯ เข้าใจว่าการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
วัตถุประสงค์	:	เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท เท่านั้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่เลขที่ 14/1-14/7 หมู่ที่ 4 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 ติดทางคู่ขนาน ถนนพหลโยธิน บริเวณกิโลเมตรที่ 61+500 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
พิกัดภูมิศาสตร์	:	Lat 14.216218 Lon 100.687208 (WGS-1984)
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดิน(บางส่วน) พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่แบ่งเช่าเนื้อที่ 26-3-18.0 ไร่ สิ่งปลูกสร้าง 4 รายการ พื้นที่รวมประมาณ 24,160.00 ตารางเมตร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวมประมาณ 3,852.60 ตารางเมตร (รวมรั้วซึ่งคำนวณเป็นตารางเมตร)
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดินที่เช่า	:	

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่แบ่งเช่า			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	28893	22	4306	18	0	76.84	7,276.84
2	28894	21	4305	8	2	41.16	3,441.16
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์				26	3	18.00	10,718.00

ลักษณะกรรมสิทธิ์	:	สิทธิการเช่า (Leasehold)
ผู้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	1. นางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ 2. นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ 3. นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์
ภาระผูกพัน	:	มีภาระผูกพันการเช่า 30 ปี (ณ วันที่ทำการประเมินคงเหลือประมาณ 22.08 ปี)
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	:	ทางคู่ขนานถนนพหลโยธิน เป็นทางสาธารณประโยชน์
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	:	จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน 4 อาคาร คือ อาคาร A , อาคาร B, อาคาร C และ ป้อมยาม พื้นที่รวมประมาณ 24,160.00 ตารางเมตร พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ พื้นที่รวมประมาณ 3,852.60 ตารางเมตร (รวมรั้วซึ่งคำนวณเป็นตารางเมตร)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอช เอ พรีเมี่ยม โกรท
ใบอนุญาตปลูกสร้าง	:	อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR067/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
ใบรับรองอาคาร	:	อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR067/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567

ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR067/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
สาธารณูปโภค	:	อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR067/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
การเวนคืน	:	อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR067/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR067/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นคลังสินค้า
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	29 พฤศจิกายน 2567 (อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR067/2024 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567)
วันที่ประเมิน/สอบทาน	:	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้	:	**456,000,000 (สี่ร้อยห้าสิบหกล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน	:	**420,380,000 (สี่ร้อยยี่สิบล้านสามแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)**

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

Sukrita Chanaphol

นางสาวสุกฤตา ชะนาผล (วส.3504)

ตรวจสอบรายงาน / ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.

นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (คลังสินค้า)

รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน เนื้อที่ 26-3-18.0 ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ
ที่ตั้งทรัพย์สิน : โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลูกค้ารายา : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่ : VR054/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายได้จากการดำเนินงาน

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ณ 1 ธ.ค. 2568 (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ 1 ธ.ค. 2568 (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร A1 และ A2	7,470.00	0.00	7,470.00	สัญญาเช่าสิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2568
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร B	7,035.00	0.00	7,035.00	สัญญาเช่าสิ้นสุด 31 ตุลาคม 2568
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร C	9,645.00	9,645.00	0.00	สัญญาเช่าสิ้นสุด 14 พฤศจิกายน 2571
รวมพื้นที่อาคาร	24,150.00	9,645.00	14,505.00	
พื้นที่เช่าหลังคา (Solar Roof)	23,205.00	23,205.00	0.00	สัญญาระยะยาว 25 ปี

หมายเหตุ : พื้นที่เช่าหลังคา และอัตราค่าเช่าและบริการอ้างอิงตามสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ลว. 2 ธันวาคม 2564 ระยะเวลาการเช่า 25 ปี นับตั้งแต่วันที่ 2 ธันวาคม 2564 และอ้างอิงตาม Rent roll ที่ได้รับจากกองทรัสต์

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2569 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)			หมายเหตุ
	ปี 2568	ปี 2569-2571	ปี 2572 เป็นต้นไป	
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร A1 และ A2	0.00	7,096.50	7,096.50	ดูหมายเหตุท้ายตาราง
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร B	0.00	6,683.25	6,683.25	ดูหมายเหตุท้ายตาราง
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร C	9,645.00	9,645.00 (ระหว่างปี 2571)	9,162.75 (ระหว่างปี 2571)	ดูหมายเหตุท้ายตาราง
รวมพื้นที่อาคาร	9,645.00	23,424.75	22,942.50	
พื้นที่เช่าหลังคา (Solar Roof)	0.00	0.00	0.00	ดูหมายเหตุท้ายตาราง

หมายเหตุ : 1. จาก Rent roll ที่ได้รับจากกองทรัสต์ระบุว่าอาคาร A1, A2 และ อาคาร B สิ้นสุดสัญญาเช่าก่อนถึงวันที่ทำการประเมิน บริษัทฯ จึงสมมติฐานว่าจะมีผู้เช่าใหม่โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2571 และสมมติฐานว่าตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป

ทุกอาคารจะมีพื้นที่เช่าเพิ่ม-ลดตามสถานการณ์การตลาดและสภาพเศรษฐกิจ ณ เวลานั้น ๆ

2. พื้นที่เช่าหลังคา สัญญาเช่าเป็นสัญญาระยะยาว 25 ปี ปรับค่าเช่าและบริการทุก 5 ปี เริ่มปรับครั้งแรกวันที่ 2 ธันวาคม 2569

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการเช่า ปี 2568	อัตราการเช่า ปี 2569-2571	อัตราการเช่า ปี 2572 เป็นต้นไป	หมายเหตุ
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร A1 และ A2	0.00%	95.00%	95.00%	
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร B	0.00%	95.00%	95.00%	
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร C	100.00%	100.00%	95.00%	
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	39.94%	97.00%	95.00%	
พื้นที่เช่าหลังคา (Solar Roof)	100.00%	100.00%	100.00%	

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญา ปี 2568-2571 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ส่วนต่างของค่าเช่าตามสัญญา และค่าประกันการเช่า(บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและบริการตลาด ณ วันที่ประเมิน และอัตราการปรับเพิ่ม	
			(บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มตลาด (%)
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร A1 และ A2	0.00	0.00	150.00	10.00% ทุก 3 ปี
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร B	0.00	0.00	150.00	10.00% ทุก 3 ปี
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร C	140.00	0.00	150.00	10.00% ทุก 3 ปี
พื้นที่เช่าหลังคา (Solar Roof)	3.00 บาท (ปี 2568-2569)	0.00	0.00	10.00% ทุก 5 ปี

หมายเหตุ : 1. อัตราค่าเช่าและบริการตลาดในทำเลใกล้เคียงทรัพย์สินประมาณ 120 - 155 บาท/ตร.ม./เดือน

2. อัตราการปรับเพิ่มตลาด อ้างอิงจากการวิเคราะห์ค่าเช่าและบริการจากงบการเงินรวมปี 2564 - 2568 (6 เดือน) ที่ได้รับจากกองทรัสต์ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการปรับเพิ่มของตลาดทั่วไปในทำเลใกล้เคียงกัน

3. ตามสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 ระบุว่าผู้บริหารทรัพย์สินจะต้องชำระส่วนต่างของค่าเช่าและบริการส่วนที่ไม่ถึง 150 บาท/ตร.ม./เดือน และสำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าจะต้องชำระในอัตรา 150 บาท/ตร.ม./เดือน โดยกำหนดระยะเวลาไว้ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (2 ธันวาคม 2564 - 1 ธันวาคม 2567) ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินได้สิ้นสุดระยะเวลาประกันการเช่าแล้ว ดังนั้น ณ วันที่ทำการประเมินปี 2568 จะไม่มีรายได้จากค่าประกันการเช่า

4. พื้นที่เช่าหลังคามีระยะเวลาเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 จำนวน 25 ปี ค่าเช่าและบริการ 3 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับค่าเช่าและบริการ 10% ทุก 5 ปี โดยเริ่มปรับครั้งแรกในปี 2569

1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและบริการตามสัญญาและระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย ณ 1 ธันวาคม 2568 (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการในอัตราตลาด (เดือน)
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร A1 และ A2	0.00	2569	0.00	12.00
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร B	0.00	2569	0.00	12.00
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง อาคาร C	35.50	25671	10.50	1.50
พื้นที่เช่าหลังคา (Solar Roof)	12.00	2569	11.00	1.00

หมายเหตุ : พื้นที่เช่าหลังคาเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 25 ปี นับตั้งแต่วันที่ 2 ธันวาคม 2564 - 1 ธันวาคม 2589 และมีการปรับค่าเช่าทุก 5 ปี ซึ่งจะมีการปรับครั้งแรก ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2569 ดังนั้นในปี 2569 จะเป็นอัตราที่ปรับเพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อนหน้า (ไม่ใช่อัตราตลาด)

และในระยะปี 2589 จะมีรายได้ค่าเช่าและบริการประมาณ 11.00 เดือน

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

จากการวิเคราะห์งบการเงินรวมทุกโครงการที่ได้รับจากกองทรัสต์ ร่วมกับข้อมูลพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรายงานประจำปี 2566 ที่เปิดเผยเป็นสาธารณะในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ WHART สรุปดังนี้

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	365.00	365.00	365.00	365.00
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,583,979.83	1,743,866.83	1,886,762.83	1,886,762.83
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,259,061.18	1,306,795.61	2,591,047.83	2,924,005.40
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	1,023,228.79	1,098,184.00	1,259,249.00	1,286,161.84
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	41,139,007.82	49,096,295.89	70,301,357.50	82,044,917.87
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.79	0.75	1.37	1.55
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.65	0.63	0.67	0.68
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	25.97	28.15	37.26	43.48

EDMUND TIE

รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน เนื้อที่ 26-3-18.0 ไร่ พร้อมกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ
ที่ตั้งทรัพย์สิน : โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (กองทรัสต์)
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 ธันวาคม 2568
รายงานการประเมินเลขที่ : VR054/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

รายละเอียดในการนำมาวิเคราะห์	ณ 30 มิถุนายน 2568	หมายเหตุ
สมมติฐานระยะเวลาดำเนินงาน (วัน)	181.00	ระยะเวลา 6 เดือน
พื้นที่เช่ารวมทุกโครงการ (ตร.ม.)	1,903,796.04	ปี 2568 ไม่รวมพื้นที่โครงการดับบลิวเอชเอ แพ็คคอรี่ ระยอง และมีลงทุนโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (ขาคาง L, Q) เพิ่มอีก 1 โครงการ
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท)	1,146,768.00	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท)	615,154.00	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท)	22,870,129.00	
ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้ารวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	1.21	
ค่าเบี้ยประกันภัยรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	0.65	
ซ่อมแซมบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางรวมทุกโครงการ (บาท/ตร.ม.)	24.22	

หมายเหตุ : จากตารางข้างต้นพบว่าค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปี 2566 และ 2567 ค่อนข้างสูงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารและงานระบบต่างๆ รวมอยู่ด้วย บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ตามอัตราเฉลี่ยของปี 2564-2565 และ 2568 สำหรับต้นทุนค่าไฟฟ้าพิจารณาใช้ค่าเฉลี่ยของปี 2566-2568 เนื่องจากค่าไฟฟ้า ณ เวลาปัจจุบันมีการปรับค่าต้นทุนสูงกว่าปี 2564-2565

2.1.1	ต้นทุนค่ากระแสไฟฟ้า (เฉลี่ย)	1.40	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.2	ค่าเบี้ยประกันภัย (เฉลี่ย)	0.70	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.3	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เฉลี่ย)	0.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.00%	(ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระ)
2.1.4	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (เฉลี่ย)	26.00	บาท/ตารางเมตร ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%	(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.5	ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	0.20%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2564 - 2568 (6เดือน))
2.1.6	ค่าเช่าที่ดิน		(ดูรายละเอียดในตารางที่ 2.2.1 ค่าตอบแทนในการจัดการบริหารทรัพย์สิน)		(อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่ดิน ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2561)

2.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี และค่าเช่าที่ดิน

2.2.1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 โดยค่าธรรมเนียมฯ ได้แบ่งตามรอบปีบัญชี คือ วันที่ 2 ธันวาคม สิ้นสุดวันที่ 1 ธันวาคม ของปีถัดไป เป็นระยะเวลา 26 ปี สิ้นสุดวันที่ 1 ธันวาคม 2590 โดยบริษัทฯ ได้ทำการปรับค่าธรรมเนียมฯ เป็นรอบระยะเวลาบัญชีให้ตรงตามงบกำไร-ขาดทุน คือรอบปีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม ของทุกปี สรุปดังนี้

รอบปีบัญชี	ปีที่	รอบปี พ.ศ.	ค่าธรรมเนียมฯ (บาท)	ค่าเช่าที่ดิน (บาท)
1 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2568	0.08	2568	308,075	58,093
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2569	1.08	2569	3,632,084	684,000
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2570	2.08	2570	3,673,815	684,000
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2571	3.08	2571	3,716,172	779,760
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2572	4.08	2572	3,759,165	779,760
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2573	5.08	2573	3,802,802	779,760
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2574	6.08	2574	3,847,094	779,760
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2575	7.08	2575	3,892,051	779,760
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2576	8.08	2576	3,937,681	888,926
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2577	9.08	2577	3,983,997	888,926
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2578	10.08	2578	4,031,007	888,926
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2579	11.08	2579	4,078,722	888,926
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2570	12.08	2580	4,127,152	888,926
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2581	13.08	2581	4,176,310	1,013,376
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2582	14.08	2582	4,226,204	1,013,376
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2583	15.08	2583	4,276,848	1,013,376
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2584	16.08	2584	4,328,250	1,013,376
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2585	17.08	2585	4,380,424	1,013,376
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2586	18.08	2586	4,433,380	1,155,249
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2587	19.08	2587	4,487,132	1,155,249
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2588	20.08	2588	4,541,688	1,155,249
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2589	21.08	2589	4,597,063	1,155,249
1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2590	22.08	2590	4,266,510	1,155,249
รวมค่าตอบแทนการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์คงเหลือตลอดสัญญา (บาท)			**90,503,627**	**20,612,649**

2.2.2	ค่านายหน้า ค่าโฆษณา และ ส่งเสริมการตลาด	0.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(ผู้มอบหมายงานแจ้งว่าโครงการนี้ไม่มีค่านายหน้า)
2.3	สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX)	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568	
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือน/ปี)	1.00	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 -31 ธันวาคม 2568)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ระยะเวลาประมาณการ	22.08	ปี (อ้างอิงตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน)

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

<u>อัตราคิดลด (Discount Rate)</u>

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	1.74%
Risk premium	7.50%
Discount Rate (r)	9.24%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	**9.50%**

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	456,000,000.00	**บาท**