

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง : เลขที่ 62/1-9 หมู่ที่ 5 โครงการ WHA E-commerce Park
ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณ กม.37+200
ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
รหัสงาน : GA-H-68-0868-WHA-R

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพพรซอล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 62/1-9 หมู่ที่ 5 โครงการ WHA E-commerce Park ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณ กม.37+200 ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 137-2-91.4 ไร่ ไร่ หรือ 55,091.4 ตารางวา
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 2 รายการ พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
ภาระผูกพัน	รายละเอียดตามข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีรายได้	4,148,200,000-บาท (- สี่พันหนึ่งร้อยสี่สิบแปดล้านสองแสนบาทถ้วน -)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีต้นทุน	1,891,200,000-บาท (- หนึ่งพันแปดร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านสองแสนบาทถ้วน -)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด
 GRAPHIC A APPRAISAL CO., LTD.

(นางสาวชญัญญาช บัวนาค)

รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้มีอำนาจลงนาม

8	สรุปมูลค่าทรัพย์สิน
---	---------------------

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 1 ธันวาคม 2568 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ

สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)							
ที่ดิน	เนื้อที่	137 ไร่	2 งาน	91.40 ตารางวา	55,091.40 ตารางวา)		
	สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา		26.08 ปี + 30 ปี			เป็นเงิน	455,702,000 บาท
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	2	รายการ	พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนา		เป็นเงิน	1,435,483,834 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)						เป็นเงิน	1,891,200,000 บาท
(- หนึ่งพันแปดร้อยเก้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน -)							

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)							
ที่ดิน	เนื้อที่	137 ไร่	2 งาน	91.40 ตารางวา	55,091.4 ตารางวา)		
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	2	รายการ	พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนา		เป็นเงิน	4,148,200,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)						เป็นเงิน	4,148,200,000 บาท
(- สี่พันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านสองแสนบาทถ้วน -)							

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ


 (นายวีระศักดิ์ รอดเยี่ยม)
 ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า


 (นายธกร มังกรวงษ์)
 ผู้ตรวจสอบ
 ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.947


 บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด
 GRAPHIC A APPRAISAL CO., LTD.
 (ดร.ณัฐพล สร้อยสมุทร)
 กรรมการผู้จัดการ
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 253

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) / แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)
ข้อมูลราคาพื้นที่เช่าคลังสินค้า

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน	อาคาร โรงงานและสำนักงาน
ที่ตั้ง	โครงการ WHA E-commerce Park ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณ กม.37+200	โครงการ Poonpipat Bangna ถนนเทพรัตน (ทล.34)	โครงการ Poonpipat Bangna ถนนเทพรัตน (ทล.34)
เนื้อที่ดิน (ไร่)	137-2-91.4 ไร่ หรือ 55,091.4 ตร.วา	-	-
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	หรือ 40.0 ตร.วา	-	-
ระดับที่ดิน	ระดับที่ดินสูงเสมอนถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร
จำนวนหน้าที่ดิน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	30 / 40 เมตร	10 / 12 เมตร	10 / 12 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	60.00 X 40.00 เมตร	70.00 X 100.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 2,500 ตารางเมตร	ประมาณ 7,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน		คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ		ประมาณ 3-5 ตัน / ตารางเมตร	ประมาณ 3-5 ตัน / ตารางเมตร
ความสูงโรงงาน		ประมาณ 10.00 เมตร	ประมาณ 10.00 เมตร
ผังเมือง	สีม่วง-ที่ดินประเภท เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม	สีส้มอ่อนมีจุดขาว - ที่ดินประเภทรองรับการพัฒนาเมือง	สีส้มอ่อนมีจุดขาว - ที่ดินประเภทรองรับการพัฒนาเมือง
ข้อกำหนดอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 150 บาท / ตร.ม./ เดือน	ประมาณ 150 บาท / ตร.ม./ เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้เช่าข้อมูล	-	คุณปราโมทย์	คุณปราโมทย์
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	โทร.092-4234-777	โทร.092-4234-777
หมายเหตุ	-		

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน	อาคารโรงงานและสำนักงาน
ที่ตั้ง	โครงการ WHA E-commerce Park ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณ กม.37+200	โครงการ Frasers Property Logistics Park Bangna	โครงการ Frasers Property Logistics Park Bangna
เนื้อที่ดิน (ไร่)	137-2-91.4 ไร่ หรือ 55,091.4 ตร.วา	- -	- -
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	หรือ 40.0 ตร.วา	-	-
ระดับที่ดิน	ระดับที่ดินสูงเสมอด้านหน้า	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร
จำนวนหน้าดินถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	30 / 40 เมตร	10 / 12 เมตร	10 / 12 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	75.00 X 30.00 เมตร	75.00 X 30.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 2,250 ตารางเมตร	ประมาณ 15,280 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน		คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ		ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร	ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร
ความสูงโรงงาน		ประมาณ 10.0 เมตร	ประมาณ 10.0 เมตร
ผังเมือง	สีม่วง-ที่ดินประเภท/ เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม	สีส้มอ่อนมีจุดขาว - ที่ดินประเภทรองรับการพัฒนาเมือง	สีส้มอ่อนมีจุดขาว - ที่ดินประเภทรองรับการพัฒนาเมือง
ข้อกำหนดอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 184 บาท / ตร.ม./ เดือน	ประมาณ 180 บาท / ตร.ม./ เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้ข้อมูล	-	ตัวแทน	ตัวแทน
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	โทร.090-217-4005	โทร.090-217-4005
หมายเหตุ	-		

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคาร โรงงาน เพื่อให้เช่าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้ และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคาร โรงงานพร้อมสำนักงาน ที่ตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว พร้อมให้เช่าเช่า ส่วนสถานการณ์การแข่งขันในตลาด บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง

จากการสำรวจ และตรวจสอบข้อมูลตลาดราคาเช่า บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคาร โรงงานพร้อมสำนักงาน อยู่ในช่วงราคา 150-184.-บาท /ตารางเมตร /เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวม สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ

เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่า อาคารคลังสินค้า มีพื้นที่ให้เช่ารวม หรือพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่สภาพอาคารใหม่พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคครบครัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของ ทรัพย์สินฯ เท่ากับ 185 บาท/ตารางเมตร/เดือน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่นิยม และมีมาตรฐาน ที่โรงงานต่างๆ ให้การยอมรับจึงมีค่าเช่าตลาดที่สูงกว่า ค่าเช่าทั่วไปในท้องตลาด สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเข้าเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่าทั้งหมดของสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันของทรัพย์สินเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี สิ้นสุดปี 31 ธันวาคม พ.ศ.2593 มีอัตราเข้าเช่าพื้นที่ตามสัญญาประมาณ ประมาณ 82.72-100% ของพื้นที่ทั้งหมด การกำหนดอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ในปี พ.ศ. 2568 ประมาณการ 95% และคงที่ตลอดการคาดการณ์

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่อาคาร โรงงาน สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่าฯ ที่ได้ทำสัญญาเช่าฯ ไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคาร โรงงาน ให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
- ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา	1% ของรายได้รวม
- ค่าต่ออายุสัญญาเช่า	ค่าต่อสัญญา+ค่าธรรมเนียม 1.1%
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	1% ของรายได้รวม

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 9.25 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากภาวะเศรษฐกิจ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัท ฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้

เป็นเงิน 4,148,200,000.- บาท (- สี่พันหนึ่งร้อยสี่สิบแปดล้านสองแสนบาทถ้วน -)

ตารางที่ 1. สรุปรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์													
Cainiao Property (Thailand) / Alibaba Smart Hub (Thailand)													
ปีตามสัญญา	อาคาร -		พื้นที่เช่าอสังหาริมทรัพย์		130,139.00		ตารางเมตร						
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	15 พ.ย.	2562	-	31 ธ.ค.	2562	-	-	-	1.53	-	-	-	-
	1 ม.ค.	2563	-	14 ก.ย.	2563	-	-	-	8.47	-	-	-	-
2	15 ก.ย.	2563	-	31 ธ.ค.	2563	-	-	-	3.53	-	-	-	-
	1 ม.ค.	2564	-	14 พ.ค.	2564	-	-	-	4.45	-	-	-	-
3	15 พ.ค.	2564	-	14 มิ.ย.	2564	50.48	50.48	100.95	1.02	6,667,743.39	6,667,743.39	13,335,486.79	-
	15 มิ.ย.	2564	-	31 ธ.ค.	2564	78.83	78.83	157.66	6.53	67,024,534.82	67,024,534.82	134,049,069.63	-
	1 ม.ค.	2565	-	14 พ.ย.	2565	78.83	78.83	157.66	10.47	107,376,040.47	107,376,040.47	214,752,080.95	-
4	15 พ.ย.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	84.35	84.35	168.70	1.53	16,831,744.46	16,831,744.46	33,663,488.93	-
	1 ม.ค.	2566	-	14 พ.ย.	2566	84.35	84.35	168.70	10.47	114,894,951.34	114,894,951.34	229,789,902.67	-
5	15 พ.ย.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	84.35	84.35	168.70	1.53	16,831,744.46	16,831,744.46	33,663,488.93	-
	1 ม.ค.	2567	-	14 พ.ย.	2567	84.35	84.35	168.70	10.47	114,894,951.34	114,894,951.34	229,789,902.67	-
6	15 พ.ย.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	84.35	84.35	168.70	1.53	16,831,744.46	16,831,744.46	33,663,488.93	-
	1 ม.ค.	2568	-	14 พ.ย.	2568	84.35	84.35	168.70	10.47	114,894,951.34	114,894,951.34	229,789,902.67	-
7	15 พ.ย.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	90.26	90.26	180.51	1.53	18,010,565.21	18,010,565.21	36,021,130.42	23,492,041.58
	1 ม.ค.	2569	-	14 พ.ย.	2569	90.26	90.26	180.51	10.47	122,941,684.27	122,941,684.27	245,883,368.54	245,883,368.54
8	15 พ.ย.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	90.26	90.26	180.51	1.53	18,010,565.21	18,010,565.21	36,021,130.42	36,021,130.42
	1 ม.ค.	2570	-	14 พ.ย.	2570	90.26	90.26	180.51	10.47	122,941,684.27	122,941,684.27	245,883,368.54	245,883,368.54
9	15 พ.ย.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	90.26	90.26	180.51	1.53	18,010,565.21	18,010,565.21	36,021,130.42	36,021,130.42
	1 ม.ค.	2571	-	14 พ.ย.	2571	90.26	90.26	180.51	10.47	122,941,684.27	122,941,684.27	245,883,368.54	245,883,368.54
10	15 พ.ย.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	96.57	96.57	193.15	1.53	19,270,845.83	19,270,845.83	38,541,691.65	38,541,691.65
	1 ม.ค.	2572	-	14 พ.ย.	2572	96.57	96.57	193.15	10.47	131,544,469.33	131,544,469.33	263,088,938.67	263,088,938.67
11	15 พ.ย.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	96.57	96.57	193.15	1.53	19,270,845.83	19,270,845.83	38,541,691.65	38,541,691.65
	1 ม.ค.	2573	-	14 พ.ย.	2573	96.57	96.57	193.15	10.47	131,544,469.33	131,544,469.33	263,088,938.67	263,088,938.67
12	15 พ.ย.	2573	-	31 ธ.ค.	2573	96.57	96.57	193.15	1.53	19,270,845.83	19,270,845.83	38,541,691.65	38,541,691.65
	1 ม.ค.	2574	-	14 พ.ย.	2574	96.57	96.57	193.15	10.47	131,544,469.33	131,544,469.33	263,088,938.67	263,088,938.67
13	15 พ.ย.	2574	-	31 ธ.ค.	2574	103.33	103.33	206.66	1.53	20,619,076.54	20,619,076.54	41,238,153.08	41,238,153.08
	1 ม.ค.	2575	-	14 พ.ย.	2575	103.33	103.33	206.66	10.47	140,747,609.42	140,747,609.42	281,495,218.84	281,495,218.84
14	15 พ.ย.	2575	-	31 ธ.ค.	2575	103.33	103.33	206.66	1.53	20,619,076.54	20,619,076.54	41,238,153.08	41,238,153.08
	1 ม.ค.	2576	-	14 พ.ย.	2576	103.33	103.33	206.66	10.47	140,747,609.42	140,747,609.42	281,495,218.84	281,495,218.84
15	15 พ.ย.	2576	-	31 ธ.ค.	2576	103.33	103.33	206.66	1.53	20,619,076.54	20,619,076.54	41,238,153.08	41,238,153.08
	1 ม.ค.	2577	-	14 พ.ย.	2577	103.33	103.33	206.66	10.47	140,747,609.42	140,747,609.42	281,495,218.84	281,495,218.84
ค่าเช่ารวม								180.00	1,935,651,157.88	1,935,651,157.88	3,871,302,315.77	2,706,276,414.76	

ตารางที่ 2. สรุปรายได้ค่าเช่า													
รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท / ปี)									
				ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
Cainiao Property (Thailand) / Alibaba Smart Hub (Thailand)	คลังสินค้า	-	130,139.00	23,492,041.58	281,904,498.96	281,904,498.96	284,425,060.19	301,630,630.32	301,630,630.32	304,327,091.75	322,733,371.92	322,733,371.92	281,495,218.84
รวมรายได้ค่าเช่าคลังสินค้า (บาท/ปี)			130,139.00	23,492,041.58	281,904,498.96	281,904,498.96	284,425,060.19	301,630,630.32	301,630,630.32	304,327,091.75	322,733,371.92	322,733,371.92	281,495,218.84
ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญา													
รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร / ปี)									
				ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
Cainiao Property (Thailand) / Alibaba Smart Hub (Thailand)	คลังสินค้า	-	130,139.00	130,139.00	1,561,668.00	1,561,668.00	1,561,668.00	1,561,668.00	1,561,668.00	1,561,668.00	1,561,668.00	1,561,668.00	1,362,121.53
รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตารางเมตร/ปี)			130,139.00	130,139.00	1,561,668.00	1,362,121.53							

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23 Project 2

เลขที่ 333,333/1 - 333/31, 333/98 หมู่ที่ 3 ถนนเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.23

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

รหัสงาน : GA-H-68-0869-WHA-R

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท กราฟไฟเค เอ แอฟไพพรซอล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่

GA-H-68-0869-WHA-R



วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23 Project 2 เลขที่ 333,333/1 - 333/31, 333/98 หมู่ที่ 3 ถนนเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 5731(บางส่วน), 21940(บางส่วน), 21941, 21942(บางส่วน), 21943(บางส่วน), 21944(บางส่วน), 21945(บางส่วน), 21946, 22990, 22992(บางส่วน), 22993, 31597(บางส่วน)เนื้อที่ประเมินมูลค่าประมาณ 179-0-02.8 ไร่ หรือ 71,602.80 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 14 รายการ พร้อมส่วนพัฒนา
ภาระผูกพัน	รายละเอียดตามหัวข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีรายได้	3,857,400,000.00 -บาท (- สามพันแปดร้อยห้าสิบล้านเจ็ดแสนสี่พันบาทถ้วน -)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีต้นทุน	2,678,000,000.00 -บาท (- สองพันหกกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน -)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัดและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวชญานุช บัวนาค)

รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้มีอำนาจลงนาม

8	สรุปมูลค่าทรัพย์สิน
----------	----------------------------

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 1 ธันวาคม 2568 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่	43 ไร่	2 งาน	54.50 ตารางวา (	17,454.5 ตารางวา)
ระยะเวลา 18 ปี 1 เดือน 2 วัน (18.0887 ปี) อาคาร A,B					
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	2	รายการ	เป็นเงิน	775,400,000 บาท
Solar Roof				เป็นเงิน	9,500,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินอาคาร A, B (พิเศษ)					เป็นเงิน 784,900,000 บาท
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่	56 ไร่	3 งาน	79.90 ตารางวา (	22,779.9 ตารางวา)
ระยะเวลา 18 ปี 1 เดือน 2 วัน (18.0887 ปี) อาคาร C, E, H					
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	3	รายการ	เป็นเงิน	1,031,600,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินอาคาร C, E, H (พิเศษ)					เป็นเงิน 1,031,600,000 บาท
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่	57 ไร่	1 งาน	1.30 ตารางวา (	22,901.3 ตารางวา)
ระยะเวลา 18 ปี 1 เดือน 2 วัน (18.0887 ปี) อาคาร D&I, F, G					
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	4	รายการ	เป็นเงิน	1,561,100,000 บาท
Solar Roof				เป็นเงิน	1,000,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินอาคาร D&I, F, G (พิเศษ)					เป็นเงิน 1,562,100,000 บาท
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่	21 ไร่	0 งาน	67.10 ตารางวา (	8,467.1 ตารางวา)
ระยะเวลา 18 ปี 1 เดือน 2 วัน (18.0887 ปี) อาคาร J, K, L, M, N					
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	5	รายการ พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ (ส่วนกลาง)	เป็นเงิน	478,800,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินอาคาร J, K, L, M, N (พิเศษ)					เป็นเงิน 478,800,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)					เป็นเงิน 3,857,400,000 บาท
(- สามพันแปดร้อยห้าสิบล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน -)					

สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)						
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร A, B						
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่	43 ไร่ 2 งาน 54.5 ตารางวา (	17,454.5 ตารางวา)	เป็นเงิน	155,104,350	บาท
หัก ภาระพินคินในอสังหาริมทรัพย์แล้ว						
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	2	รายการและส่วนพัฒนาบนที่ดิน	เป็นเงิน	378,325,180	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินอาคาร A, B (ปีเศษ)					เป็นเงิน	533,400,000 บาท
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร C, E, H						
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่	56 ไร่ 3 งาน 79.9 ตารางวา (	22,779.9 ตารางวา)	เป็นเงิน	202,426,970	บาท
หัก ภาระพินคินในอสังหาริมทรัพย์แล้ว						
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	3	รายการและส่วนพัฒนาบนที่ดิน	เป็นเงิน	567,187,332	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินอาคาร C, E, H (ปีเศษ)					เป็นเงิน	769,600,000 บาท
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร D&I, F, G						
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่	57 ไร่ 1 งาน 01.3 ตารางวา (	22,901.3 ตารางวา)	เป็นเงิน	203,505,756	บาท
หัก ภาระพินคินในอสังหาริมทรัพย์แล้ว						
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	4	รายการและส่วนพัฒนาบนที่ดิน	เป็นเงิน	774,850,678	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินอาคาร D&I, F, G (ปีเศษ)					เป็นเงิน	978,400,000 บาท
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร J, K, L, M, N						
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่	21 ไร่ 0 งาน 67.1 ตารางวา (	8,467.1 ตารางวา)	เป็นเงิน	81,403,064	บาท
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	5	รายการและส่วนพัฒนาบนที่ดิน	เป็นเงิน	311,442,309	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินอาคาร J, K, L, M, N (ปีเศษ)					เป็นเงิน	392,800,000 บาท
ส่วนพัฒนาอื่นๆ	จำนวน	4	รายการ	เป็นเงิน	3,841,604	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (ปีเศษ)					เป็นเงิน	2,678,000,000 บาท
(- สองพันหกร้อยเจ็ดสิบแปดล้านบาทถ้วน -)						

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ


 (นายอนุสรณ์ สมนึก)
 ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า
 ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1263


 (นายรณกร มังกรวงษ์)
 ผู้ตรวจ
 ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม. 947


 บริษัท กราฟฟิค แอนด์ แอปพรaisal จำกัด
 GRAPHIC & APPRAISAL Co., Ltd.
 (ดร.ณัฐพล สร้อยสมุทร)
 กรรมการผู้จัดการ
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 253

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (WHA-KPN Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23 Project 2)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (บริษัท ไทยสมเดจ จำกัด)
ที่ตั้ง	ถนนเสาชงกลาง-จรเข้ใหญ่	ถนนเสาชงกลาง-จรเข้ใหญ่	ถนนเทพรัตน
พิกัด GPS	Lat. 13.605693 Lon. 100.803740	Lat. 13.607789 Lon. 100.802826	Lat. 13.597983 Lon. 100.799232
เนื้อที่ดิน (ไร่)	179-0-02.8 ไร่ หรือ 71,602.80 ตร.วา	-	29-1-57.0 ไร่ หรือ 11,657.0 ตร.วา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	ตัวแอล
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	791.00 x 724.00 เมตร	-	120.00 x 208.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนน ด้านหน้า 0.50 เมตร	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า
จำนวนหน้าที่ดิน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	12.00 / 15.00 เมตร	6.00 / 10.00 เมตร	12.00 / 18.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	60.00 x 80.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 5,000 ตารางเมตร	ประมาณ 5,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้น โรงงาน	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร
พื้น โรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.
ความสูงโรงงาน	ประมาณ 20 เมตร	ประมาณ 12 เมตร	ประมาณ 12 เมตร
ผังเมือง	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว
ราคาค่าเช่า	-	170.00 บาท / ตร.ม. / เดือน	180.85 บาท / ตร.ม. / เดือน
เงื่อนไข	-	ให้เช่าแล้ว สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ให้เช่า / ผู้ให้ข้อมูล	-	สำนักงาน โครงการ	สำนักงาน โครงการ
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	-	02-719-9555 / 02-719-9546	095-056-5996
หมายเหตุ	-		

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (WHA-KPN Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23 Project 2)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (FRASERS PROPERTY LOGISTICS CENTER BANGPLEE 1)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (DB SCHENKER)
ที่ตั้ง	ถนนเสาชงกลาง-จรเข้ใหญ่	ถนนเทพรัตน	ซอย ไม่มีชื่อ ถนนเทพรัตน
พิกัด GPS	Lat. 13.605693 Lon. 100.803740	Lat. 13.593674 Lon. 100.795710	Lat. 13.601013 Lon. 100.792325
เนื้อที่ดิน (ไร่)	179-0-02.8 ไร่ หรือ 71,602.80 ตร.วา	-	36-1-48.0 ไร่ หรือ 14,548.0 ตร.วา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	791.00 x 724.00 เมตร	-	150.00 x 360.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนน ด้านหน้า 0.50 เมตร	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า
จำนวนหน้าที่ดิน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	12.00 / 15.00 เมตร	18.00 / 24.00 เมตร	20.00 / 22.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 5,000-10,000 ตารางเมตร	ประมาณ 30,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3-5 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.
ความสูงโรงงาน	ประมาณ 20 เมตร	ประมาณ 12 เมตร	ประมาณ 12 เมตร
ผังเมือง	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน
ข้อกำหนดอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว
ราคาค่าเช่า	-	180.00 บาท / ตร.ม. / เดือน	150.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า	ให้เช่าแล้ว
		สัญญา 3 ปี	สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ให้เช่า / ผู้ให้ข้อมูล	-	สำนักงาน โครงการ	สำนักงาน โครงการ
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	-	080-580-5005 / 02-483-0000	086-312-0940 / 094-964-2244 / 088-789-9541 / 02-337-3005
หมายเหตุ	-		

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (WHA-KPN Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23 Project 2)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า (FRASERS PROPERTY LOGISTICS CENTER BANGPLEE 4)
ที่ตั้ง	ถนนเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่	ถนนเทพรัตน	ซอยไม่ปรากฏชื่อ
พิกัด GPS	Lat. 13.605693 Lon. 100.803740	Lat. 13.309339 Lon. 100.768293	Lat. 13.576499 Lon. 100.769639
เนื้อที่ดิน (ไร่)	179-0-02.8 ไร่ หรือ 71,602.80 ตร.วา	-	-
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	791.00 x 724.00 เมตร	-	-
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนน คั่นหน้า 0.50 เมตร	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนคั่นหน้า	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนคั่นหน้า
จำนวนหน้าที่ดิน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	12.00 / 15.00 เมตร	12.00 / 16.00 เมตร	12.00 / 16.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 10,000 ตารางเมตร	ประมาณ 10,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 5 ตัน/ตร.ม.
ความสูงโรงงาน	ประมาณ 20 เมตร	ประมาณ 12 เมตร	ประมาณ 12 เมตร
ผังเมือง	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน
ข้อกำหนดอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว
ราคาค่าเช่า	-	150.00 บาท / ตร.ม. / เดือน	220.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
เงื่อนไข	-	ให้เช่าแล้ว	ให้เช่าแล้ว
		สัญญา 3 ปี	สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ให้เช่า / ผู้ให้เช่าข้อมูล	-	สำนักงาน โครงการ	คุณ ไอ้
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	-	089-768-5205 / 02-394-5409	062-664-2622 / 02-483-0000
หมายเหตุ	-		(อาคาร GREEN BUILDING / LEED GOLD) เป็นอาคารที่ทางลูกค้าออกแบบอาคารเอง

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 12
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (WHA-KPN Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23 Project 2)	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า (ห้องเย็น - 18° C ขึ้นไป)
ที่ตั้ง	ถนนเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่	ซอยไม่ปรากฏชื่อ
พิกัด GPS	Lat. 13.605693 Lon. 100.803740	Lat. 13.571692 Lon. 100.795679
เนื้อที่ดิน (ไร่)	179-0-02.8 ไร่ หรือ 71,602.80 ตร.วา	-
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	791.00 x 724.00 เมตร	-
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนน ด้านหน้า 0.50 เมตร	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า
จำนวนหน้าที่ดิน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	12.00 / 15.00 เมตร	12.00 / 16.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 4,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ดี	ปานกลาง
ลักษณะพื้น โรงงาน	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.5 เมตร
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.
ความสูงโรงงาน	ประมาณ 20 เมตร	ประมาณ 12 เมตร
ผังเมือง	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว
ราคาค่าเช่า	-	350.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
เงื่อนไข	-	ให้เช่าแล้ว
		สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ธันวาคม 2568
ผู้ให้เช่า / ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณ โอ้
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	-	02-512-5909, 086-397-4454
หมายเหตุ	-	

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เพื่อให้เช่าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้ และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ที่ตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วเสร็จ มีการเข้าเช่าพื้นที่แล้ว ส่วนสถานการณ์การแข่งขันในตลาด บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากเป็นลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ก่อสร้างตามความต้องการใช้ประโยชน์เฉพาะรายของผู้ประกอบกิจการฯ นั้นๆ

จากการสำรวจ และตรวจสอบข้อมูลตลาดราคาค่าเช่า บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั่วไป พร้อมสำนักงาน อยู่ในช่วงราคา 150.00 -350.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวม สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ

เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่า อาคารคลังสินค้า มีพื้นที่ให้เช่ารวม หรือพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ สภาพอาคารใหม่พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคครบครัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของทรัพย์สินฯ เท่ากับ 175-190.-บาท/ตารางเมตร/เดือน และอาคารคลังสินค้า / ห้องเย็น อัตราค่าเช่าตลาดของทรัพย์สินฯ เท่ากับ 250-390.-บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตรการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่า แสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเข้าเช่าพื้นที่

บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น 3 ปี และระยะยาว โดยเริ่มต้นปี พ.ศ.2562-2578 มีอัตราเข้าเช่าพื้นที่ประมาณ 11.12% - 100% ของพื้นที่ทั้งหมด และมีผู้เช่ามีสิทธิ์ในการต่อสัญญาเมื่อสิ้นสุดสัญญา ประกอบกับมีผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามความต้องการของตลาด โดยกำหนดอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ประมาณการ 95% และคงที่ตลอดการคาดการณ์

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

สำหรับอาคารคลังสินค้าฯ ที่สามารถปล่อยพื้นที่ให้เช่าได้ในปัจจุบัน รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่าฯ ที่ได้ทำสัญญาเช่าฯ ไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน

- ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับรายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน จึงไม่พิจารณากำหนดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

การดำเนินการธุรกิจอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินการ	ค่าใช้จ่าย
- ค่าธรรมเนียมการบริหาร	ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.0% ของรายได้รวม
- สรรองเงินปรับปรุงในอนาคต	1.0% ของรายได้รวม

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตราเท่ากับ 9.50% โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

ตารางที่ 1. สรุปรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าคลังสินค้า

GXO Logistics Worldwide (Thailand) Ltd

ปีตามสัญญา	อาคาร A1/1, A1/2, A2/1		พื้นที่เช่าคลังสินค้า		10,339.00	ตารางเมตร		ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม.เดือน)						
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 เม.ย.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	87.00	58.00	145.00	9.00	8,095,437.00	5,396,958.00	13,492,395.00	1,499,155.00
	1 ม.ค.	2569	-	31 มี.ค.	2569	87.00	58.00	145.00	3.00	2,698,479.00	1,798,986.00	4,497,465.00	4,497,465.00
2	1 เม.ย.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	87.00	58.00	145.00	9.00	8,095,437.00	5,396,958.00	13,492,395.00	13,492,395.00
	1 ม.ค.	2570	-	31 มี.ค.	2570	87.00	58.00	145.00	3.00	2,698,479.00	1,798,986.00	4,497,465.00	4,497,465.00
3	1 เม.ย.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	87.00	58.00	145.00	9.00	8,095,437.00	5,396,958.00	13,492,395.00	13,492,395.00
	1 ม.ค.	2571	-	31 มี.ค.	2571	87.00	58.00	145.00	3.00	2,698,479.00	1,798,986.00	4,497,465.00	4,497,465.00
ค่าเช่ารวม								36.00	32,381,748.00	21,587,832.00	53,969,580.00	41,976,340.00	
ปีตามสัญญา	อาคาร A1/1		พื้นที่เช่าคลังสินค้า		4,063.00	ตารางเมตร		ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม.เดือน)						
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 เม.ย.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	87.00	58.00	145.00	9.00	3,181,329.00	2,120,886.00	5,302,215.00	5,302,215.00
	1 ม.ค.	2570	-	31 มี.ค.	2570	87.00	58.00	145.00	3.00	1,060,443.00	706,962.00	1,767,405.00	1,767,405.00
2	1 เม.ย.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	87.00	58.00	145.00	9.00	3,181,329.00	2,120,886.00	5,302,215.00	5,302,215.00
	1 ม.ค.	2571	-	31 มี.ค.	2571	87.00	58.00	145.00	3.00	1,060,443.00	706,962.00	1,767,405.00	1,767,405.00
ค่าเช่ารวม								24.00	8,483,544.00	5,655,696.00	14,139,240.00	14,139,240.00	
ปีตามสัญญา	อาคาร A1/1		พื้นที่เช่าคลังสินค้า		1,456.00	ตารางเมตร		ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม.เดือน)						
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ต.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	87.00	58.00	145.00	3.00	380,016.00	253,344.00	633,360.00	211,120.00
	1 ม.ค.	2569	-	30 ธ.ย.	2569	87.00	58.00	145.00	9.00	1,140,048.00	760,032.00	1,900,080.00	1,900,080.00
2	1 ต.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	87.00	58.00	145.00	3.00	380,016.00	253,344.00	633,360.00	633,360.00
	1 ม.ค.	2570	-	30 ธ.ย.	2570	87.00	58.00	145.00	9.00	1,140,048.00	760,032.00	1,900,080.00	1,900,080.00
3	1 ต.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	87.00	58.00	145.00	3.00	380,016.00	253,344.00	633,360.00	633,360.00
	1 ม.ค.	2571	-	31 มี.ค.	2571	87.00	58.00	145.00	3.00	380,016.00	253,344.00	633,360.00	633,360.00
ค่าเช่ารวม								30.00	3,800,160.00	2,533,440.00	6,333,600.00	5,911,360.00	

Volvo													
ปีตามสัญญา	อาคาร A2/2 & A3/1		พื้นที่เช่าคลังสินค้า		9,046.00	ตารางเมตร		ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม.เดือน)						
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 พ.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	Rent Free		3.00	Rent Free		-	-	
	1 ส.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	86.40	57.60	144.00	5.00	3,907,872.00	2,605,248.00	6,513,120.00	-
	1 ม.ค.	2568	-	30 เม.ย.	2568	86.40	57.60	144.00	4.00	3,126,297.60	2,084,198.40	5,210,496.00	-
2	1 พ.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	86.40	57.60	144.00	8.00	6,252,595.20	4,168,396.80	10,420,992.00	1,302,624.00
	1 ม.ค.	2569	-	30 เม.ย.	2569	86.40	57.60	144.00	4.00	3,126,297.60	2,084,198.40	5,210,496.00	5,210,496.00
3	1 พ.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	86.40	57.60	144.00	8.00	6,252,595.20	4,168,396.80	10,420,992.00	10,420,992.00
	1 ม.ค.	2570	-	30 เม.ย.	2570	86.40	57.60	144.00	4.00	3,126,297.60	2,084,198.40	5,210,496.00	5,210,496.00
4	1 พ.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	93.74	62.50	156.24	8.00	6,783,776.32	4,523,000.00	11,306,776.32	11,306,776.32
	1 ม.ค.	2571	-	30 เม.ย.	2571	93.74	62.50	156.24	4.00	3,391,888.16	2,261,500.00	5,653,388.16	5,653,388.16
5	1 พ.ค.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	93.74	62.50	156.24	8.00	6,783,776.32	4,523,000.00	11,306,776.32	11,306,776.32
	1 ม.ค.	2572	-	30 เม.ย.	2572	93.74	62.50	156.24	4.00	3,391,888.16	2,261,500.00	5,653,388.16	5,653,388.16
6	1 พ.ค.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	93.74	62.50	156.24	8.00	6,783,776.32	4,523,000.00	11,306,776.32	11,306,776.32
	1 ม.ค.	2573	-	30 เม.ย.	2573	93.74	62.50	156.24	4.00	3,391,888.16	2,261,500.00	5,653,388.16	5,653,388.16
7	1 พ.ค.	2573	-	31 ธ.ค.	2573	101.71	67.81	169.52	8.00	7,360,549.28	4,907,140.92	12,267,690.20	12,267,690.20
	1 ม.ค.	2574	-	30 เม.ย.	2574	101.71	67.81	169.52	4.00	3,680,274.64	2,453,570.46	6,133,845.10	6,133,845.10
8	1 พ.ค.	2574	-	31 ธ.ค.	2574	101.71	67.81	169.52	8.00	7,360,549.28	4,907,140.92	12,267,690.20	12,267,690.20
	1 ม.ค.	2575	-	30 เม.ย.	2575	101.71	67.81	169.52	4.00	3,680,274.64	2,453,570.46	6,133,845.10	6,133,845.10
9	1 พ.ค.	2575	-	31 ธ.ค.	2575	101.71	67.81	169.52	8.00	7,360,549.28	4,907,140.92	12,267,690.20	12,267,690.20
	1 ม.ค.	2576	-	30 เม.ย.	2576	101.71	67.81	169.52	4.00	3,680,274.64	2,453,570.46	6,133,845.10	6,133,845.10
10	1 พ.ค.	2576	-	31 ธ.ค.	2576	110.36	73.57	183.93	8.00	7,986,532.48	5,324,247.90	13,310,780.38	13,310,780.38
	1 ม.ค.	2577	-	30 เม.ย.	2577	110.36	73.57	183.93	4.00	3,993,266.24	2,662,123.95	6,655,390.19	6,655,390.19
11	1 พ.ค.	2577	-	31 ธ.ค.	2577	110.36	73.57	183.93	8.00	7,986,532.48	5,324,247.90	13,310,780.38	13,310,780.38
	1 ม.ค.	2578	-	30 เม.ย.	2578	110.36	73.57	183.93	4.00	3,993,266.24	2,662,123.95	6,655,390.19	6,655,390.19
12	1 พ.ค.	2578	-	30 ธ.ย.	2578	110.36	73.57	183.93	5.00	4,991,582.80	3,327,654.94	8,319,237.74	8,319,237.74
ค่าเช่ารวม								137.00	118,392,600.64	78,930,669.60	197,323,270.24	176,481,286.24	

WHA Future Energy Co., Ltd.

ปีตามสัญญา	อาคาร A3/2		พื้นที่เช่าคลังสินค้า		100.00	ตารางเมตร							
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ส.ค.	2568	-	31 ส.ค.	2568	90.00	60.00	150.00	3.00	2,673,810.00	1,782,540.00	4,456,350.00	-
ค่าเช่ารวม								3.00	2,673,810.00	1,782,540.00	4,456,350.00	-	

Chanintr Living Co., Ltd.

ปีตามสัญญา	อาคาร B		พื้นที่เช่าคลังสินค้า		9,903.00	ตารางเมตร							
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ก.ย.	2565	-	31 ส.ค.	2565	100.32	66.88	167.20	6.00	5,960,813.76	3,973,875.84	9,934,689.60	-
	1 ม.ค.	2566	-	30 มิ.ย.	2566	100.32	66.88	167.20	6.00	5,960,813.76	3,973,875.84	9,934,689.60	-
2	1 ก.ย.	2566	-	31 ส.ค.	2566	110.35	73.57	183.92	6.00	6,556,895.14	4,371,263.42	10,928,158.56	-
	1 ม.ค.	2567	-	30 มิ.ย.	2567	110.35	73.57	183.92	6.00	6,556,895.14	4,371,263.42	10,928,158.56	-
3	1 ก.ย.	2567	-	31 ส.ค.	2567	110.35	73.57	183.92	6.00	6,556,895.14	4,371,263.42	10,928,158.56	-
	1 ม.ค.	2568	-	30 มิ.ย.	2568	110.35	73.57	183.92	6.00	6,556,895.14	4,371,263.42	10,928,158.56	-
4	1 ก.ย.	2568	-	31 ส.ค.	2568	110.35	73.57	183.92	6.00	6,556,895.14	4,371,263.42	10,928,158.56	1,821,359.76
	1 ม.ค.	2569	-	30 มิ.ย.	2569	110.35	73.57	183.92	6.00	6,556,895.14	4,371,263.42	10,928,158.56	10,928,158.56
5	1 ก.ย.	2569	-	31 ส.ค.	2569	121.39	80.92	202.31	6.00	7,212,513.35	4,808,342.23	12,020,855.58	12,020,855.58
	1 ม.ค.	2570	-	30 มิ.ย.	2570	121.39	80.92	202.31	6.00	7,212,513.35	4,808,342.23	12,020,855.58	12,020,855.58
ค่าเช่ารวม								60.00	65,688,025.03	43,792,016.69	109,480,041.72	36,791,229.48	

Chanintr Living Co., Ltd.

ปีตามสัญญา	อาคาร B		Forklift and Racks		7,362.00	ตารางเมตร							
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ก.ย.	2565	-	31 ส.ค.	2565	12.46	-	12.46	6.00	550,383.12	-	550,383.12	-
	1 ม.ค.	2566	-	30 มิ.ย.	2566	12.46	-	12.46	6.00	550,383.12	-	550,383.12	-
2	1 ก.ย.	2566	-	31 ส.ค.	2566	13.71	-	13.71	6.00	605,598.12	-	605,598.12	-
	1 ม.ค.	2567	-	30 มิ.ย.	2567	13.71	-	13.71	6.00	605,598.12	-	605,598.12	-
3	1 ก.ย.	2567	-	31 ส.ค.	2567	13.71	-	13.71	6.00	605,598.12	-	605,598.12	-
	1 ม.ค.	2568	-	30 มิ.ย.	2568	13.71	-	13.71	6.00	605,598.12	-	605,598.12	-
4	1 ก.ย.	2568	-	31 ส.ค.	2568	13.71	-	13.71	6.00	605,598.12	-	605,598.12	100,933.02
	1 ม.ค.	2569	-	30 มิ.ย.	2569	13.71	-	13.71	6.00	605,598.12	-	605,598.12	605,598.12
5	1 ก.ย.	2569	-	31 ส.ค.	2569	15.08	-	15.08	6.00	666,113.76	-	666,113.76	666,113.76
	1 ม.ค.	2570	-	30 มิ.ย.	2570	15.08	-	15.08	6.00	666,113.76	-	666,113.76	666,113.76
ค่าเช่ารวม								60.00	6,066,582.48	-	6,066,582.48	2,038,758.66	

อนุพี 2 ระบุค่าใช้จ่าย

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า	ค่าเช่า (บาท/ปี)													
					รวม	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578	ปี 2579	
1	GNO Logistics Warehouse (Thailand) Ltd	คลังสินค้า	A11, A12, A21	10,339.00	1,499,155.00	17,889,860.00	17,889,860.00	4,497,405.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				4,063.00	-	5,302,215.00	7,069,620.00	1,767,405.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				1,456.00	211,120.00	2,533,440.00	2,533,440.00	633,360.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Yoho	คลังสินค้า	A22 & A31	9,046.00	1,302,624.00	15,631,488.00	16,517,272.32	16,960,164.48	16,960,164.48	17,921,078.36	18,401,535.30	18,401,535.30	19,444,625.48	19,966,170.57	14,974,627.93	-	-	-
				4,905.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Vacant	คลังสินค้า	A32	9,903.00	1,821,359.76	22,949,014.14	12,020,855.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				39,712.00	4,834,258.76	64,486,072.14	56,331,047.99	23,898,394.48	16,960,164.48	17,921,078.36	18,401,535.30	18,401,535.30	19,444,625.48	19,966,170.57	14,974,627.93	0.00		
4	Chanintr Living Co., Ltd.	คลังสินค้า	B	7,362.00	109,933.02	1,271,711.88	666,113.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				39,712.00	36,744.00	405,495.00	358,266.00	156,126.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	81,414.00	0.00	

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญา

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร / ปี)													
					รวม	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578	ปี 2579	
1	GNO Logistics Warehouse (Thailand) Ltd	คลังสินค้า	A11, A12, A21	10,339.00	10,339.00	124,068.00	124,068.00	31,017.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				4,063.00	-	36,567.00	48,756.00	12,189.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				1,456.00	1,456.00	17,472.00	17,472.00	4,368.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Yoho	คลังสินค้า	A22 & A31	9,046.00	9,046.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	81,414.00	-	-	-
				4,905.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Vacant	คลังสินค้า	A32	9,903.00	9,903.00	118,836.00	59,418.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				39,712.00	36,744.00	405,495.00	358,266.00	156,126.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	108,552.00	81,414.00	0.00	

ตารางที่ 3. ตารางใช้พื้นที่และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	อาคาร	ลักษณะการใช้ประโยชน์	พื้นที่เช่า (หน่วย)	การใช้ประโยชน์ที่ดินในอาคาร			สัญญาเช่า (วันเดือนปี)		ค่าเช่า (บาท/ตรม.เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม.เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท/ตรม.เดือน)	
					พื้นที่เช่า	บริการ	ว่าง	เริ่มต้น	สิ้นสุด				
1	GXO Logistics Worldwide (Thailand) Ltd	A1/1, A1/2, A2/1	คลังสินค้า	10,339.00	ตารางเมตร	X	X	-	1 เม.ย. 68	31 มี.ค. 71	87.00	58.00	145.00
		A1/1	คลังสินค้า	4,063.00	ตารางเมตร	X	X	-	1 เม.ย. 69	31 มี.ค. 71	87.00	58.00	145.00
		A1/1	คลังสินค้า	1,456.00	ตารางเมตร	X	X	-	1 เม.ย. 68	31 มี.ค. 71	87.00	58.00	145.00
2	Vobo	A2/2 & A3/1	คลังสินค้า	9,046.00	ตารางเมตร	X	X	-	1 พ.ค. 67	30 เม.ย. 73	86.40	57.60	144.00
3	Vacant	A3/2	คลังสินค้า	4,905.00	ตารางเมตร	-	-	X	-	-	-	-	-
4	Chanint Living Co., Ltd.	B	คลังสินค้า	9,903.00	ตารางเมตร	X	X	-	1 เม.ย. 65	30 มี.ย. 70	110.35	73.57	183.92
รวมพื้นที่เช่าในปี 2568				39,712.00		ตารางเมตร			รวมค่าเช่า, ค่าบริการ		457.75	305.17	บาท/เดือน
พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว				34,807.00		ตารางเมตร			จำนวนสัญญาเช่า, บริการ		5.00	5.00	
อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ				87.65%					ค่าเช่า, ค่าบริการ, ค่าธรรมเนียม		91.55	61.83	บาท/เดือน
									รวมค่าเช่าขอลด		152.58	บาท/เดือน	

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : ที่ดินจำนวน 1 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ

ที่ตั้ง : เลขที่ 1/8-10 โครงการ WHA Ladkrabang D.C. ถนน ใส.ซี.ดี

แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

รหัสงาน : GA-H-68-0870-WHA-R

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 1 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1/8-10 โครงการ WHA Ladkrabang D.C. ถนน ใส.ซี.ดี แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 35-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 14,000.0 ตารางวา
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 2 รายการ พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีรายได้	1,125,000,000.-บาท (- หนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน -)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีต้นทุน	846,000,000.-บาท (- แปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน -)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



 บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด
 GRAPHIC A APPRAISAL CO LTD

(นางสาวชญัญญาช บัวนาค)

รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้มีอำนาจลงนาม

8 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 1 ธันวาคม 2568 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ

สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)									
ที่ดิน	เนื้อที่	35 ไร่	0 งาน	00.0 ตารางวา	14,000.0 ตารางวา				
ราคาตารางวาละ		27,000 บาท	หรือไร่ละ		10,800,000 บาท	เป็นเงิน	378,000,000 บาท		
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	2 รายการ			พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ	เป็นเงิน	467,993,000 บาท		
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)							เป็นเงิน	846,000,000 บาท	
(- แปลร้อยละสิบหกล้านบาทถ้วน -)									

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)									
ที่ดิน	เนื้อที่	35 ไร่	0 งาน	00.0 ตารางวา	14,000.0 ตารางวา				
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	2 รายการ			พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ	เป็นเงิน	1,125,000,000 บาท		
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)							เป็นเงิน	1,125,000,000 บาท	
(- หนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน -)									

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ


 (นายวีระศักดิ์ รอดเยี่ยม)
 ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า


 (นายรณกร มังกรวงษ์)
 ผู้ตรวจ
 ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม. 947


 (ดร.ณัฐพล ศรีอยสมุท)
 กรรมการผู้จัดการ
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 253


 บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด
 GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) / แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)
ข้อมูลราคาพื้นที่เช่าคลังสินค้า

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน (บริษัท ดี.ซี. โกดังและ โรงงาน จำกัด)	อาคารโรงงานและสำนักงาน
ที่ตั้ง	ถนน ไอ.ซี.ดี	ถนน วัคศรีวารีน้อย	ถนนเทพรัตน
เนื้อที่ดิน (ไร่)	35-0-00.0 ไร่ หรือ 14,000.0 ตร.วา	52-0-54.0 ไร่ หรือ 20,854.0 ตร.วา	- -
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 210.00 เมตร	320.00 x 430.00 เมตร	-
ระดับที่ดิน	สูงกว่าถนน 0.30 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนน	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนน
จำนวนหน้าดินถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	40.00 / 70.00 เมตร	12.00 / 16.00 เมตร	12.00 / 16.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 3,000-10,000 ตารางเมตร	ประมาณ 10,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน	ยกพื้นสูงประมาณ 1.30 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.30 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.30 เมตร
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ประมาณ 3-5 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.
ความสูงโรงงาน	ประมาณ 16.68-17.51 เมตร	ประมาณ 10.0 เมตร	ประมาณ 12 เมตร
ผังเมือง	สีมีดมะพร้าว - คลังสินค้า	สีม่วง - อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 150 บาท / ตร.ม./ เดือน	ประมาณ 150 บาท / ตร.ม./ เดือน
เงื่อนไข	-	ให้เช่าแล้ว สัญญา 3 ปี	ให้เช่าแล้ว สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้เช่าข้อมูล	-	สำนักงาน โครงการ	สำนักงาน โครงการ
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	โทร.097-474-6611 / 082-789-5465	โทร.089-768-5205 / 02-394-5409
หมายเหตุ	-		

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน	อาคารโรงงานและสำนักงาน (FRASERS PROPERTY LOGISTICS CENTER BANGPLEE 4)
ที่ตั้ง	ถนน ไอ.ซี.ดี	ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียชคลอง ส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ถนนไทยประกัน-บางปลา
เนื้อที่ดิน (ไร่)	35-0-00.0 ไร่ หรือ 14,000.0 ตร.วา	-	-
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 210.00 เมตร	-	-
ระดับที่ดิน	สูงกว่าถนน 0.30 เมตร	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร
จำนวนหน้าที่ดิน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	40.00 / 70.00 เมตร	12.00 / 15.00 เมตร	12.00 / 15.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 10,000 ตารางเมตร	ประมาณ 10,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน	ยกพื้นสูงประมาณ 1.30 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.30 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.30 เมตร
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ประมาณ 3-5 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 5 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 5 ตัน/ตร.ม.
ความสูงโรงงาน	ประมาณ 16.68-17.51 เมตร	ประมาณ 10 เมตร	ประมาณ 12 เมตร
ผังเมือง	สีน้ำเงิน-คลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
ข้อกำหนดอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 130 บาท / ตร.ม./ เดือน	ประมาณ 220 บาท/ตร.ม./เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้เช่าข้อมูล	-	คุณ ไมเคิล	คุณ ไอ้
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	โทร.081-622-3999	โทร.062-664-2622 / 02-483-0000
หมายเหตุ	-		(อาคาร GREEN BUILDING / LEED GOLD) เป็นอาคารที่ทางลูกค้าเป็นอาคารที่ทางลูกค้า

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคาร โรงงาน เพื่อให้เช่าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้ และค่าใช้จ่าที่ เกิดจากการบริหารทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคาร โรงงานพร้อมสำนักงาน ที่ตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว พร้อมให้เช่าเช่า ส่วนสถานการณ์การแข่งขันในตลาด บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง

จากการสำรวจ และตรวจสอบข้อมูลตลาดราคาเช่า บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคาร โรงงาน พร้อมสำนักงาน อยู่ในช่วงราคา 130-220.-บาท /ตารางเมตร /เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวม สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ

เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่า อาคารคลังสินค้า มีพื้นที่ให้เช่ารวม หรือพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่สภาพอาคารใหม่พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคครบครัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของ ทรัพย์สินฯ เท่ากับ 190.-บาท/ตารางเมตร/เดือน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่นิยม และมีมาตรฐาน ที่โรงงานต่างๆ ให้การยอมรับจึงมีค่าเช่าตลาดที่สูงกว่า ค่าเช่าทั่วไปในท้องตลาด สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเข้าเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่าทั้งหมดของสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันของทรัพย์สินเป็นสัญญาเช่า 3-5 ปี สิ้นสุดปี พ.ศ.2572 มีอัตราเข้าเช่าพื้นที่ตามสัญญาประมาณ 26.92-87.36% ของพื้นที่ทั้งหมดแต่เนื่องด้วยอายุอาคาร คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน ให้เช่ายังเป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการจำนวนมาก บริษัทฯพิจารณาการกำหนดอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ในปี พ.ศ. 2568 ประมาณการ 95% และคงที่ตลอดการคาดการณ์

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่อาคาร โรงงาน สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่าฯ ที่ได้ทำสัญญาเช่าฯ ไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าฯปัจจุบันบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคาร โรงงาน ให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา	1% ของรายได้รวม
- ค่าเช่าที่ดินรถไฟ ปักเสาพาดสายไฟฟ้า	ตามสัญญาเช่าที่ดินรถไฟ ปักเสาพาดสายไฟฟ้า
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	1.0% (% จากกระแสรายได้รวม)

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 9 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหารการตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

6. การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจและตลาดอยู่ในสภาวะชะลอตัว และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทรัพย์สินแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงานทั้งการปล่อยเช่า และอัตราการเข้าเช่าดังนั้นผู้ประเมินฯ จึงคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปี ที่มีการขายทรัพย์สินนั้นออกป่าวัวที่ 9 เปอร์เซ็นต์

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัท ฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้

เป็นเงิน 1,125,000,000- บาท (- หนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน -)



ตารางที่ 1. สรุปรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าสังขสิทธิ์

ปีตามสัญญา	อาคาร A1/1		พื้นที่เช่าสังขสิทธิ์		13,721.00	ตารางเมตร							
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ก.ย.	2566	-	31 ส.ค.	2566	Rent Free		2.00	Rent Free		-		
	1 ก.ย.	2566	-	31 ส.ค.	2566	96.00	64.00	160.00	4.00	5,268,864.00	3,512,576.00	8,781,440.00	-
	1 ม.ค.	2567	-	31 ส.ค.	2567	96.00	64.00	160.00	8.00	10,537,728.00	7,025,152.00	17,562,880.00	-
2	1 ก.ย.	2567	-	31 ส.ค.	2567	96.00	64.00	160.00	4.00	5,268,864.00	3,512,576.00	8,781,440.00	-
	1 ม.ค.	2568	-	31 ส.ค.	2568	96.00	64.00	160.00	8.00	10,537,728.00	7,025,152.00	17,562,880.00	-
3	1 ก.ย.	2568	-	31 ส.ค.	2568	96.00	64.00	160.00	4.00	5,268,864.00	3,512,576.00	8,781,440.00	2,195,360.00
	1 ม.ค.	2569	-	30 ม.ย.	2569	96.00	64.00	160.00	6.00	7,903,296.00	5,268,864.00	13,172,160.00	13,172,160.00
ค่าเช่ารวม								36.00	44,785,344.00	29,856,896.00	74,642,240.00	15,367,520.00	

Tozzhin International

ปีตามสัญญา	อาคาร C		พื้นที่เช่าสังขสิทธิ์		4,340.00	ตารางเมตร							
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	24 พ.ค.	2567	-	31 ส.ค.	2567	96.00	64.00	160.00	7.26	3,024,000.00	2,016,000.00	5,040,000.00	-
	1 ม.ค.	2568	-	23 พ.ค.	2568	96.00	64.00	160.00	4.74	1,975,680.00	1,317,120.00	3,292,800.00	-
2	24 พ.ค.	2568	-	31 ส.ค.	2568	96.00	64.00	160.00	7.26	3,024,000.00	2,016,000.00	5,040,000.00	694,400.00
	1 ม.ค.	2569	-	23 พ.ค.	2569	96.00	64.00	160.00	4.74	1,975,680.00	1,317,120.00	3,292,800.00	3,292,800.00
3	24 พ.ค.	2569	-	31 ส.ค.	2569	96.00	64.00	160.00	7.26	3,024,000.00	2,016,000.00	5,040,000.00	5,040,000.00
	1 ม.ค.	2570	-	23 พ.ค.	2570	96.00	64.00	160.00	4.74	1,975,680.00	1,317,120.00	3,292,800.00	3,292,800.00
ค่าเช่ารวม								36.00	14,999,040.00	9,999,360.00	24,998,400.00	12,320,000.00	

DHL SUPPLY CHAIN (THAILAND) LTD.

ปีตามสัญญา	อาคาร C		พื้นที่เช่าสังขสิทธิ์		12,597.00	ตารางเมตร							
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	16 ส.ค.	2567	-	31 ส.ค.	2567	93.00	62.00	155.00	4.52	5,290,740.00	3,527,160.00	8,817,900.00	-
	1 ม.ค.	2568	-	31 ส.ค.	2568	93.00	62.00	155.00	7.00	8,200,647.00	5,467,098.00	13,667,745.00	-
2	1 ส.ค.	2568	-	15 ก.ย.	2568	Rent Free		1.50	Rent Free		-		
	16 ก.ย.	2568	-	31 ส.ค.	2568	93.00	62.00	155.00	3.50	4,100,323.50	2,733,549.00	6,833,872.50	1,952,535.00
	1 ม.ค.	2569	-	31 ส.ค.	2569	93.00	62.00	155.00	7.00	8,200,647.00	5,467,098.00	13,667,745.00	13,667,745.00
3	1 ส.ค.	2569	-	31 ส.ค.	2569	93.00	62.00	155.00	5.00	5,857,605.00	3,905,070.00	9,762,675.00	9,762,675.00
	1 ม.ค.	2570	-	31 ส.ค.	2570	93.00	62.00	155.00	7.00	8,200,647.00	5,467,098.00	13,667,745.00	13,667,745.00
4	1 ส.ค.	2570	-	31 ส.ค.	2570	93.00	62.00	155.00	5.00	5,857,605.00	3,905,070.00	9,762,675.00	9,762,675.00
	1 ม.ค.	2571	-	31 ส.ค.	2571	93.00	62.00	155.00	7.00	8,200,647.00	5,467,098.00	13,667,745.00	13,667,745.00
4	1 ส.ค.	2571	-	31 ส.ค.	2571	93.00	62.00	155.00	5.00	5,857,605.00	3,905,070.00	9,762,675.00	9,762,675.00
	1 ม.ค.	2572	-	30 ก.ย.	2572	93.00	62.00	155.00	9.00	10,543,689.00	7,029,126.00	17,572,815.00	17,572,815.00
ค่าเช่ารวม								61.52	70,310,155.50	46,873,437.00	117,183,592.50	89,816,610.00	



ตารางที่ 2. สรุปรายได้ค่าเช่า

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท / ปี)					
					ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573
1	LF Logistics (Thailand) Limited	คลังสินค้า	A1/1	13,721.00	2,195,360.00	13,172,160.00	-	-	-	-
2	Tozhin International	คลังสินค้า	C	4,340.00	694,400.00	8,332,800.00	3,292,800.00	-	-	-
3	DHL SUPPLY CHAIN (THAILAND) LTD.	คลังสินค้า	C	12,597.00	1,952,535.00	23,430,420.00	23,430,420.00	23,430,420.00	17,572,815.00	-
รวมรายได้ค่าเช่าคลังสินค้า (บาท/ปี)				30,658.00	4,842,295.00	44,935,380.00	26,723,220.00	23,430,420.00	17,572,815.00	0.00

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญา

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร / ปี)					
					ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573
1	LF Logistics (Thailand) Limited	คลังสินค้า	A1/1	13,721.00	13,721.00	82,326.00	-	-	-	-
2	Tozhin International	คลังสินค้า	C	4,340.00	4,340.00	52,080.00	20,580.00	-	-	-
3	DHL SUPPLY CHAIN (THAILAND) LTD.	คลังสินค้า	C	12,597.00	12,597.00	151,164.00	151,164.00	151,164.00	113,373.00	-
รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตารางเมตร/ปี)				30,658.00	30,658.00	285,570.00	171,744.00	151,164.00	113,373.00	0.00

ตารางที่ 3. สรุปการใช้พื้นที่และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	อาคาร	ลักษณะการใช้ประโยชน์	พื้นที่เช่า (หน่วย)	ประเภท	การใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร			สัญญาเช่า (วัน/เดือน/ปี)		ค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท/ตรม/เดือน)
						พื้นที่เช่า	บริการ	ว่าง	เริ่มต้น	สิ้นสุด			
1	LF Logistics (Thailand) Limited	A1/1	คลังสินค้า	13,721.00	ตารางเมตร	X	X	-	1 ต.ค. 66	30 มิ.ย. 69	96.00	64.00	160.00
2	Vacant	A1/2	คลังสินค้า	4,435.00	ตารางเมตร	-	-	X	-	-	-	-	-
3	Tozhin International	C	คลังสินค้า	4,340.00	ตารางเมตร	X	X	-	24 พ.ค. 67	23 พ.ค. 70	96.00	64.00	160.00
4	DHL SUPPLY CHAIN (THAILAND) LTD.	C	คลังสินค้า	12,597.00	ตารางเมตร	X	X	-	16 ต.ค. 67	30 ต.ค. 72	93.00	62.00	155.00
รวมพื้นที่เช่าในปี 2568				35,093.00		ตารางเมตร			รวมค่าเช่า, ค่าบริการ		285.00	190.00	บาท/เดือน
พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว				30,658.00		ตารางเมตร			จำนวนสัญญาเช่า, บริการ		3.00	3.00	
อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ				87.36%					ค่าเช่าต่อเดือน, บริการเฉลี่ย		95.00	63.33	บาท/เดือน
									รวมค่าเช่าเฉลี่ย		158.33	บาท/เดือน	

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpichit km.5

เลขที่ 888, 888/1 - 888/12, 888/14 - 888/18 หมู่ 7 ซอยโรงเรียนคลองบางกะสี ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ

ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รหัสงาน : GA-H-68-0866-WHA-R

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท กราฟไฟค เอ แอฟไพพรซอล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพราซอล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlahampichit km.5 เลขที่ 888, 888/1 - 888/12, 888/14 - 888/18 หมู่ 7 ซอยโรงเรียนคลองบางกะสี ถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 129645 เนื้อที่ประเมินมูลค่าประมาณ 66-2-85.0 ไร่ หรือ 26,685.00 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 18 รายการ
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่ 129645 เช่าและแบ่งเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่าง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับ บริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	กำหนดมูลค่าตลาดปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2568 (โดยวิธีรายได้)	1,455,400,000.00-บาท (- หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน -)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ (โดยวิธีต้นทุน)	1,035,300,000.00-บาท (- หนึ่งพันสามสิบล้านสามแสนบาทถ้วน -)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพราซอล จำกัดและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังความมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพราซอล จำกัด
GRAPHIC & APPRAISAL CO. LTD.

(นางสาวชญานุช บัวนาค)

รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้มีอำนาจลงนาม

8 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพร้าชอล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 1 ธันวาคม 2568 คือ

สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)				
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อ 66 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (26,685.0 ตารางวา)			
ระยะเวลา 17.33 ปี		เป็นเงิน	131,608,000	บาท
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 18 รายการ	เป็นเงิน	903,734,868	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินระยะเวลา 17.33 ปี (ปิดเศษ) เป็นเงิน			1,035,300,000	บาท
(- หนึ่งพันสามสิบล้านห้าแสนสามหมื่นบาทถ้วน -)				

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)				
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อ 66 ไร่ 2 งาน 85.00 ตารางวา (26,685.00 ตารางวา)			
ระยะเวลา 17.33 ปี				
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 18 รายการ	เป็นเงิน	1,437,400,000	บาท
	หลังคา Solar Roof	เป็นเงิน	18,000,000	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (ปิดเศษ) เป็นเงิน			1,455,400,000	บาท
(- หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน -)				

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ



(นายอนุสรณ์ สมนึก)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส. 1263



(นายรณกร มังกรวงษ์)

ผู้ตรวจสอบ

ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.947



(ดร.ณัฐพล สร้อยสมุทร)

กรรมการผู้จัดการ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 253

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เพื่อให้เช่าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และ โรงอาหาร ที่ตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วเสร็จ มีการเช่าพื้นที่แล้ว ส่วนสถานการณ์การแข่งขันในตลาด บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากเป็นลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ก่อสร้างตามความต้องการใช้ประโยชน์เฉพาะรายของผู้ประกอบกิจการฯ นั้นๆ

จากการสำรวจ และตรวจสอบข้อมูลตลาดราคาเช่า บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั่วไป พร้อมสำนักงาน อยู่ในช่วงราคา 160.00 -350.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวม สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ

เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่า อาคารคลังสินค้า มีพื้นที่ให้เช่ารวม หรือพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ สภาพอาคารใหม่พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคครบครัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด ของทรัพย์สินฯ เท่ากับ 195.-บาท/ตารางเมตร/เดือน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่นิยม และมีมาตรฐาน ที่โรงงานต่างๆ ให้การยอมรับจึงมีค่าเช่าตลาดที่สูงกว่า ค่าเช่าทั่วไปในท้องตลาด สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่า แสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า (FRASERS PROPERTY LOGISTICS CENTER BANGPLEE 1)	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า TPARK บางพลี
ที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ถนนเทพรัตน	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
พิกัด GPS	Lat. 13.556432 Lon. 100.760578	Lat. 13.607789 Lon. 100.802826	Lat. 13.585291 Lon. 100.752701
เนื้อที่ดิน (ไร่)	66-2-85.0 ไร่ หรือ 26,685.0 ตร.วา	-	1-3-40 ไร่ หรือ 740.0 ตร.วา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 360.00 x 414.00 เมตร	-	-
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า
จำนวนหน้าติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	8.00 / 10.00 เมตร	12.00 / 15.00 เมตร	12.00 / 15.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 5,000-10,000 ตารางเมตร	ประมาณ 3,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้น ใช้งาน	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร
พื้น ใช้งานรับน้ำหนักประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 3-5 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 2,3 ตัน/ตร.ม.
ความสูง ใช้งาน	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 12 เมตร	ประมาณ 10 เมตร
ผังเมือง	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	สีเหลือง-ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน
ศักยภาพการพัฒนา	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 180.00 บาท / ตร.ม. / เดือน	ประมาณ 160 บาท/ตร.ม./เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	ให้เช่าแล้ว สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ตุลาคม 2568	ตุลาคม 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	สำนักงาน โครงการ	Plus Estate
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	080-580-5005 / 02-483-0000	02-512-5999
หมายเหตุ	-		

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า TIP 5	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า TIP 8
ที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
พิกัด GPS	Lat. 13.556432 Lon. 100.760578	Lat. 13.580530 Lon. 100.763950	Lat. 13.576082 Lon. 100.752760
เนื้อที่ดิน (ไร่)	66-2-85.0 ไร่ หรือ 26,685.0 ตร.วา	-	-
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 360.00 x 414.00 เมตร	-	-
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า
จำนวนหน้าดินถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	8.00 /10.00 เมตร	12.00 / 15.00 เมตร	12.00 / 15.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 5,000 ตารางเมตร	ประมาณ 3,307 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 3-5 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 2,3 ตัน/ตร.ม.
ความสูงโรงงาน	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 12 เมตร	ประมาณ 10 เมตร
ผังเมือง	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	สีเหลือง-ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน
ศักยภาพการพัฒนา	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 172 บาท/ตร.ม./เดือน	ประมาณ 168 บาท/ตร.ม./เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	ให้เช่าแล้ว สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ตุลาคม 2568	ตุลาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้ข้อมูล	-	สำนักงานโครงการ	สำนักงานโครงการ
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	02-170-8888 / 080-469-3924 / 095-526-9415	02-170-8888
หมายเหตุ	-		

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า (FRASERS PROPERTY LOGISTICS CENTER BANGPLEE 4)	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า (ห้องเย็น - 18° C ขึ้นไป)
ที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ขอยไม่ปรากฏชื่อ	ขอยไม่ปรากฏชื่อ
พิกัด GPS	Lat. 13.556432 Lon. 100.760578	Lat. 13.576499 Lon. 100.769639	Lat. 13.571692 Lon. 100.795679
เนื้อที่ดิน (ไร่)	66-2-85.0 ไร่ หรือ 26,685.0 ตร.วา	-	-
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 360.00 x 414.00 เมตร	-	-
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า
จำนวนหน้าที่ดิน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	8.00 /10.00 เมตร	12.00 / 15.00 เมตร	12.00 / 15.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 10,000 ตารางเมตร	ประมาณ 4,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.5 เมตร
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 5 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.
ความสูงโรงงาน	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 12 เมตร	ประมาณ 12 เมตร
ผังเมือง	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน
ศักยภาพการพัฒนา	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว
ราคาเช่า	-	ประมาณ 220 บาท/ตร.ม./เดือน	ประมาณ 350 บาท/ตร.ม./เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ตุลาคม 2568	ตุลาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณ โอ้	คุณ โอ้
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	062-664-2622 / 02-483-0000	02-512-5909, 086-397-4454
หมายเหตุ	-	(อาคาร GREEN BUILDING / LEED GOLD) เป็นอาคารที่ทางลูกค้า ออกแบบอาคารเอง	

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเข้าเช่าพื้นที่

การกำหนดอัตราการเข้าเช่าพื้นที่คลังสินค้า ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 95% ตลอดการคาดการณ์

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

สำหรับอาคารคลังสินค้า ที่สามารถปล่อยพื้นที่ให้เช่าได้ในปัจจุบัน รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่าฯ ที่ได้ทำสัญญาเช่าฯ ไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน

-ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับรายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน จึงไม่พิจารณากำหนดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

การดำเนินธุรกิจอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
-ค่าบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
-ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา	1.0% ของรายได้รวม
-สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	1.0% ของรายได้รวม
-ค่าเช่าที่ดิน	ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา เท่ากับ 9.50% โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหารการตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)				
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อ 66 ไร่ 2 งาน 85.00 ตารางวา (26,685.00 ตารางวา)			
	ระยะเวลา 17.33 ปี			
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 18 รายการ		เป็นเงิน 1,437,400,000 บาท	
	หลังคา Solar Roof		เป็นเงิน 18,000,000 บาท	
		รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)	เป็นเงิน 1,455,400,000 บาท	
				(- หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน -)

ตารางที่ 1. สรุปรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินค้า

Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.

ปี/ไตรมาส	อาคาร	พื้นที่เช่าที่ดินค้า				34,296.00		ตารางเมตร		ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ (บาท)
		ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม.เดือน)						
		ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ม.ค.	2568	-	31 ม.ค.	2568	-	-	-	1.00	-	-	-	-	
	1 ก.พ.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	93.00	62.00	155.00	11.00	35,084,808.00	23,389,872.00	58,474,680.00	5,315,880.00	
2	1 ม.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	93.00	62.00	155.00	12.00	38,274,336.00	25,516,224.00	63,790,560.00	63,790,560.00	
	1 ม.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	93.00	62.00	155.00	12.00	38,274,336.00	25,516,224.00	63,790,560.00	63,790,560.00	
4	1 ม.ค.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	99.51	66.34	165.85	12.00	40,953,539.52	27,302,359.68	68,255,899.20	68,255,899.20	
	1 ม.ค.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	99.51	66.34	165.85	12.00	40,953,539.52	27,302,359.68	68,255,899.20	68,255,899.20	
ค่าเช่ารวม										60.00	193,540,559.04	129,027,039.36	322,567,598.40	269,408,798.40

Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.

ปี/ไตรมาส	อาคาร	พื้นที่เช่าที่ดินค้า				210.00		ตารางเมตร		ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ (บาท)
		ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม.เดือน)						
		ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ม.ค.	2568	-	31 ม.ค.	2568	-	-	-	1.00	-	-	-	-	
	1 ก.พ.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	93.00	62.00	155.00	11.00	214,830.00	143,220.00	358,050.00	32,550.00	
2	1 ม.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	93.00	62.00	155.00	12.00	234,360.00	156,240.00	390,600.00	390,600.00	
	1 ม.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	93.00	62.00	155.00	12.00	234,360.00	156,240.00	390,600.00	390,600.00	
4	1 ม.ค.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	99.51	66.34	165.85	12.00	250,765.20	167,176.80	417,942.00	417,942.00	
	1 ม.ค.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	99.51	66.34	165.85	12.00	250,765.20	167,176.80	417,942.00	417,942.00	
ค่าเช่ารวม										60.00	1,185,080.40	790,053.60	1,975,134.00	1,649,634.00

Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.

ปี/ไตรมาส	อาคาร	พื้นที่เช่าที่ดินค้า				22,924.25		ตารางเมตร		ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ (บาท)
		ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม.เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม.เดือน)						
		ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ต.ค.	2557	-	31 ธ.ค.	2557	113.55	77.83	191.38	5.00	13,015,242.94	8,920,971.89	21,936,214.83	-	
	1 ม.ค.	2558	-	31 ก.ค.	2558	113.55	77.83	191.38	7.00	18,221,340.11	12,489,360.64	30,710,700.76	-	
2	1 ต.ค.	2558	-	31 ธ.ค.	2558	113.55	77.83	191.38	5.00	13,015,242.94	8,920,971.89	21,936,214.83	-	
	1 ม.ค.	2559	-	31 ก.ค.	2559	113.55	77.83	191.38	7.00	18,221,340.11	12,489,360.64	30,710,700.76	-	
3	1 ต.ค.	2559	-	31 ธ.ค.	2559	113.55	77.83	191.38	5.00	13,015,242.94	8,920,971.89	21,936,214.83	-	
	1 ม.ค.	2560	-	31 ก.ค.	2560	113.55	77.83	191.38	7.00	18,221,340.11	12,489,360.64	30,710,700.76	-	
4	1 ต.ค.	2560	-	31 ธ.ค.	2560	121.50	83.28	204.78	5.00	13,926,481.88	9,545,657.70	23,472,139.58	-	
	1 ม.ค.	2561	-	31 ก.ค.	2561	121.50	83.28	204.78	7.00	19,497,074.63	13,363,920.78	32,860,995.41	-	
5	1 ต.ค.	2561	-	31 ธ.ค.	2561	121.50	83.28	204.78	5.00	13,926,481.88	9,545,657.70	23,472,139.58	-	
	1 ม.ค.	2562	-	31 ก.ค.	2562	121.50	83.28	204.78	7.00	19,497,074.63	13,363,920.78	32,860,995.41	-	
6	1 ต.ค.	2562	-	31 ธ.ค.	2562	121.50	83.28	204.78	5.00	13,926,481.88	9,545,657.70	23,472,139.58	-	
	1 ม.ค.	2563	-	31 ก.ค.	2563	121.50	83.28	204.78	7.00	19,497,074.63	13,363,920.78	32,860,995.41	-	
7	1 ต.ค.	2563	-	31 ธ.ค.	2563	130.00	89.11	219.11	5.00	14,900,762.50	10,213,899.59	25,114,662.09	-	
	1 ม.ค.	2564	-	31 ก.ค.	2564	130.00	89.11	219.11	7.00	20,861,067.50	14,299,459.42	35,160,526.92	-	
8	1 ต.ค.	2564	-	31 ธ.ค.	2564	130.00	89.11	219.11	5.00	14,900,762.50	10,213,899.59	25,114,662.09	-	
	1 ม.ค.	2565	-	31 ก.ค.	2565	130.00	89.11	219.11	7.00	20,861,067.50	14,299,459.42	35,160,526.92	-	
9	1 ต.ค.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	130.00	89.11	219.11	5.00	14,900,762.50	10,213,899.59	25,114,662.09	-	
	1 ม.ค.	2566	-	31 ก.ค.	2566	130.00	89.11	219.11	7.00	20,861,067.50	14,299,459.42	35,160,526.92	-	
10	1 ต.ค.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	139.10	95.35	234.45	5.00	15,943,815.88	10,929,136.19	26,872,952.06	-	
	1 ม.ค.	2567	-	31 ก.ค.	2567	139.10	95.35	234.45	7.00	22,321,342.23	15,300,790.66	37,622,132.89	-	
11	1 ต.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	139.10	95.35	234.45	5.00	15,943,815.88	10,929,136.19	26,872,952.06	-	
	1 ม.ค.	2568	-	31 ก.ค.	2568	139.10	95.35	234.45	7.00	22,321,342.23	15,300,790.66	37,622,132.89	-	
12	1 ต.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	139.10	95.35	234.45	5.00	15,943,815.88	10,929,136.19	26,872,952.06	5,374,590.41	
	1 ม.ค.	2569	-	31 ก.ค.	2569	139.10	95.35	234.45	7.00	22,321,342.23	15,300,790.66	37,622,132.89	37,622,132.89	
13	1 ต.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	148.84	102.03	250.87	5.00	17,060,226.85	11,694,806.14	28,755,032.99	28,755,032.99	
	1 ม.ค.	2570	-	31 ก.ค.	2570	148.84	102.03	250.87	7.00	23,884,317.59	16,372,728.59	40,257,046.18	40,257,046.18	
14	1 ต.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	148.84	102.03	250.87	5.00	17,060,226.85	11,694,806.14	28,755,032.99	28,755,032.99	
	1 ม.ค.	2571	-	31 ก.ค.	2571	148.84	102.03	250.87	7.00	23,884,317.59	16,372,728.59	40,257,046.18	40,257,046.18	
15	1 ต.ค.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	148.84	102.03	250.87	5.00	17,060,226.85	11,694,806.14	28,755,032.99	28,755,032.99	
	1 ม.ค.	2572	-	31 ก.ค.	2572	148.84	102.03	250.87	7.00	23,884,317.59	16,372,728.59	40,257,046.18	40,257,046.18	
ค่าเช่ารวม										180.00	538,895,016.27	369,392,194.80	908,287,211.07	250,032,960.81

Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.													
ปี สัญญา	อาคาร D		พื้นที่เช่าถาวร			6,028.00	ตารางเมตร						
	ระยะเวลา					ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ต.ค.	2557	-	31 ต.ค.	2557	98.55	67.83	166.38	5.00	2,970,297.00	2,044,396.20	5,014,693.20	-
	1 ม.ค.	2558	-	31 ต.ค.	2558	98.55	67.83	166.38	7.00	4,158,415.80	2,862,154.68	7,020,570.48	-
2	1 ต.ค.	2558	-	31 ต.ค.	2558	98.55	67.83	166.38	5.00	2,970,297.00	2,044,396.20	5,014,693.20	-
	1 ม.ค.	2559	-	31 ต.ค.	2559	98.55	67.83	166.38	7.00	4,158,415.80	2,862,154.68	7,020,570.48	-
3	1 ต.ค.	2559	-	31 ต.ค.	2559	98.55	67.83	166.38	5.00	2,970,297.00	2,044,396.20	5,014,693.20	-
	1 ม.ค.	2560	-	31 ต.ค.	2560	98.55	67.83	166.38	7.00	4,158,415.80	2,862,154.68	7,020,570.48	-
4	1 ต.ค.	2560	-	31 ต.ค.	2560	105.45	72.58	178.03	5.00	3,178,263.00	2,187,561.20	5,365,824.20	-
	1 ม.ค.	2561	-	31 ต.ค.	2561	105.45	72.58	178.03	7.00	4,449,568.20	3,062,585.68	7,512,153.88	-
5	1 ต.ค.	2561	-	31 ต.ค.	2561	105.45	72.58	178.03	5.00	3,178,263.00	2,187,561.20	5,365,824.20	-
	1 ม.ค.	2562	-	31 ต.ค.	2562	105.45	72.58	178.03	7.00	4,449,568.20	3,062,585.68	7,512,153.88	-
6	1 ต.ค.	2562	-	31 ต.ค.	2562	105.45	72.58	178.03	5.00	3,178,263.00	2,187,561.20	5,365,824.20	-
	1 ม.ค.	2563	-	31 ต.ค.	2563	105.45	72.58	178.03	7.00	4,449,568.20	3,062,585.68	7,512,153.88	-
7	1 ต.ค.	2563	-	31 ต.ค.	2563	112.83	77.66	190.49	5.00	3,400,696.20	2,340,672.40	5,741,368.60	-
	1 ม.ค.	2564	-	31 ต.ค.	2564	112.83	77.66	190.49	7.00	4,760,974.68	3,276,941.36	8,037,916.04	-
8	1 ต.ค.	2564	-	31 ต.ค.	2564	112.83	77.66	190.49	5.00	3,400,696.20	2,340,672.40	5,741,368.60	-
	1 ม.ค.	2565	-	31 ต.ค.	2565	112.83	77.66	190.49	7.00	4,760,974.68	3,276,941.36	8,037,916.04	-
9	1 ต.ค.	2565	-	31 ต.ค.	2565	112.83	77.66	190.49	5.00	3,400,696.20	2,340,672.40	5,741,368.60	-
	1 ม.ค.	2566	-	31 ต.ค.	2566	112.83	77.66	190.49	7.00	4,760,974.68	3,276,941.36	8,037,916.04	-
10	1 ต.ค.	2566	-	31 ต.ค.	2566	120.72	83.10	203.82	5.00	3,638,500.80	2,504,634.00	6,143,134.80	-
	1 ม.ค.	2567	-	31 ต.ค.	2567	120.72	83.10	203.82	7.00	5,093,901.12	3,506,487.60	8,600,388.72	-
11	1 ต.ค.	2567	-	31 ต.ค.	2567	120.72	83.10	203.82	5.00	3,638,500.80	2,504,634.00	6,143,134.80	-
	1 ม.ค.	2568	-	31 ต.ค.	2568	120.72	83.10	203.82	7.00	5,093,901.12	3,506,487.60	8,600,388.72	-
12	1 ต.ค.	2568	-	31 ต.ค.	2568	120.72	83.10	203.82	5.00	3,638,500.80	2,504,634.00	6,143,134.80	1,228,626.96
	1 ม.ค.	2569	-	31 ต.ค.	2569	120.72	83.10	203.82	7.00	5,093,901.12	3,506,487.60	8,600,388.72	8,600,388.72
13	1 ต.ค.	2569	-	31 ต.ค.	2569	129.17	88.92	218.09	5.00	3,893,183.80	2,680,048.80	6,573,232.60	6,573,232.60
	1 ม.ค.	2570	-	31 ต.ค.	2570	129.17	88.92	218.09	7.00	5,450,457.32	3,752,068.32	9,202,525.64	9,202,525.64
14	1 ต.ค.	2570	-	31 ต.ค.	2570	129.17	88.92	218.09	5.00	3,893,183.80	2,680,048.80	6,573,232.60	6,573,232.60
	1 ม.ค.	2571	-	31 ต.ค.	2571	129.17	88.92	218.09	7.00	5,450,457.32	3,752,068.32	9,202,525.64	9,202,525.64
15	1 ต.ค.	2571	-	31 ต.ค.	2571	129.17	88.92	218.09	5.00	3,893,183.80	2,680,048.80	6,573,232.60	6,573,232.60
	1 ม.ค.	2572	-	31 ต.ค.	2572	129.17	88.92	218.09	7.00	5,450,457.32	3,752,068.32	9,202,525.64	9,202,525.64
ค่าเช่ารวม									180.00	122,982,773.76	84,652,650.72	207,635,424.48	57,156,290.40

Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.													
ปี สัญญา	อาคาร	C1,C2	Forklift and Racks			31,998.00		ตารางเมตร					
			ระยะเวลา			ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)
			ตั้งแต่		ถึง								
1	1 ส.ค.	2557	-	31 ต.ค.	2557	9.19	-	9.19	3.00	882,184.86	-	882,184.86	-
	1 พ.ย.	2557	-	31 ธ.ค.	2557	9.19	-	9.19	2.00	588,123.24	-	588,123.24	-
	1 ม.ค.	2558	-	31 ก.ค.	2558	9.19	-	9.19	7.00	2,058,431.34	-	2,058,431.34	-
2	1 ส.ค.	2558	-	31 ธ.ค.	2558	9.19	-	9.19	5.00	1,470,308.10	-	1,470,308.10	-
	1 ม.ค.	2559	-	31 ก.ค.	2559	9.19	-	9.19	7.00	2,058,431.34	-	2,058,431.34	-
3	1 ส.ค.	2559	-	31 ธ.ค.	2559	9.19	-	9.19	5.00	1,470,308.10	-	1,470,308.10	-
	1 ม.ค.	2560	-	31 ก.ค.	2560	9.19	-	9.19	7.00	2,058,431.34	-	2,058,431.34	-
4	1 ส.ค.	2560	-	31 ธ.ค.	2560	9.83	-	9.83	5.00	1,572,701.70	-	1,572,701.70	-
	1 ม.ค.	2561	-	31 ก.ค.	2561	9.83	-	9.83	7.00	2,201,782.38	-	2,201,782.38	-
5	1 ส.ค.	2561	-	31 ธ.ค.	2561	9.83	-	9.83	5.00	1,572,701.70	-	1,572,701.70	-
	1 ม.ค.	2562	-	31 ก.ค.	2562	9.83	-	9.83	7.00	2,201,782.38	-	2,201,782.38	-
6	1 ส.ค.	2562	-	31 ธ.ค.	2562	9.83	-	9.83	5.00	1,572,701.70	-	1,572,701.70	-
	1 ม.ค.	2563	-	31 ก.ค.	2563	9.83	-	9.83	7.00	2,201,782.38	-	2,201,782.38	-
7	1 ส.ค.	2563	-	31 ธ.ค.	2563	10.52	-	10.52	5.00	1,683,094.80	-	1,683,094.80	-
	1 ม.ค.	2564	-	31 ก.ค.	2564	10.52	-	10.52	7.00	2,356,332.72	-	2,356,332.72	-
8	1 ส.ค.	2564	-	31 ธ.ค.	2564	10.52	-	10.52	5.00	1,683,094.80	-	1,683,094.80	-
	1 ม.ค.	2565	-	31 ก.ค.	2565	10.52	-	10.52	7.00	2,356,332.72	-	2,356,332.72	-
9	1 ส.ค.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	10.52	-	10.52	5.00	1,683,094.80	-	1,683,094.80	-
	1 ม.ค.	2566	-	31 ก.ค.	2566	10.52	-	10.52	7.00	2,356,332.72	-	2,356,332.72	-
10	1 ส.ค.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	11.26	-	11.26	5.00	1,801,487.40	-	1,801,487.40	-
	1 ม.ค.	2567	-	31 ก.ค.	2567	11.26	-	11.26	7.00	2,522,082.36	-	2,522,082.36	-
11	1 ส.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	11.26	-	11.26	5.00	1,801,487.40	-	1,801,487.40	-
	1 ม.ค.	2568	-	31 ก.ค.	2568	11.26	-	11.26	7.00	2,522,082.36	-	2,522,082.36	-
12	1 ส.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	11.26	-	11.26	5.00	1,801,487.40	-	1,801,487.40	360,297.48
	1 ม.ค.	2569	-	31 ก.ค.	2569	11.26	-	11.26	7.00	2,522,082.36	-	2,522,082.36	2,522,082.36
13	1 ส.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	12.05	-	12.05	5.00	1,927,879.50	-	1,927,879.50	1,927,879.50
	1 ม.ค.	2570	-	31 ก.ค.	2570	12.05	-	12.05	7.00	2,699,031.30	-	2,699,031.30	2,699,031.30
14	1 ส.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	12.05	-	12.05	5.00	1,927,879.50	-	1,927,879.50	1,927,879.50
	1 ม.ค.	2571	-	31 ก.ค.	2571	12.05	-	12.05	7.00	2,699,031.30	-	2,699,031.30	2,699,031.30
15	1 ส.ค.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	12.05	-	12.05	5.00	1,927,879.50	-	1,927,879.50	1,927,879.50
	1 ม.ค.	2572	-	31 ก.ค.	2572	12.05	-	12.05	7.00	2,699,031.30	-	2,699,031.30	2,699,031.30
ค่าเช่ารวม									180.00	60,879,394.80	-	60,879,394.80	16,763,112.24

Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.													
ปี สัญญา	อาคาร	C1,C2	Plastic Pallet			15,034.00		ตารางเมตร					
			ระยะเวลา			ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)
			ตั้งแต่		ถึง								
1	1 เม.ย.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	36.75	-	36.75	9.00	4,972,495.50	-	4,972,495.50	552,499.50
	1 ม.ค.	2569	-	31 ก.ค.	2569	36.75	-	36.75	7.00	3,867,496.50	-	3,867,496.50	3,867,496.50
2	1 ส.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	39.32	-	39.32	5.00	2,955,684.40	-	2,955,684.40	2,955,684.40
	1 ม.ค.	2570	-	31 ก.ค.	2570	39.32	-	39.32	7.00	4,137,958.16	-	4,137,958.16	4,137,958.16
3	1 ส.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	39.32	-	39.32	5.00	2,955,684.40	-	2,955,684.40	2,955,684.40
	1 ม.ค.	2571	-	31 ก.ค.	2571	39.32	-	39.32	7.00	4,137,958.16	-	4,137,958.16	4,137,958.16
4	1 ส.ค.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	39.32	-	39.32	5.00	2,955,684.40	-	2,955,684.40	2,955,684.40
	1 ม.ค.	2572	-	31 ก.ค.	2572	39.32	-	39.32	7.00	4,137,958.16	-	4,137,958.16	4,137,958.16
ค่าเช่ารวม									52.00	30,120,919.68	-	30,120,919.68	25,700,923.68

Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd													
ปีคน สัญญา	อาคาร -		Truck yard		2,378.90		ตารางเมตร						
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ต.ค.	2557	-	31 ต.ค.	2557	30.00	20.00	50.00	3.00	214,101.00	142,734.00	356,835.00	-
	1 พ.ย.	2557	-	31 ธ.ค.	2557	30.00	20.00	50.00	2.00	142,734.00	95,156.00	237,890.00	-
	1 ม.ค.	2558	-	31 ก.ค.	2558	30.00	20.00	50.00	7.00	499,569.00	333,046.00	832,615.00	-
2	1 ต.ค.	2558	-	31 ธ.ค.	2558	30.00	20.00	50.00	5.00	356,835.00	237,890.00	594,725.00	-
	1 ม.ค.	2559	-	31 ก.ค.	2559	30.00	20.00	50.00	7.00	499,569.00	333,046.00	832,615.00	-
3	1 ต.ค.	2559	-	31 ธ.ค.	2559	30.00	20.00	50.00	5.00	356,835.00	237,890.00	594,725.00	-
	1 ม.ค.	2560	-	31 ก.ค.	2560	30.00	20.00	50.00	7.00	499,569.00	333,046.00	832,615.00	-
4	1 ต.ค.	2560	-	31 ธ.ค.	2560	32.10	21.40	53.50	5.00	381,813.45	254,542.30	636,355.75	-
	1 ม.ค.	2561	-	31 ก.ค.	2561	32.10	21.40	53.50	7.00	534,538.83	356,359.22	890,898.05	-
5	1 ต.ค.	2561	-	31 ธ.ค.	2561	32.10	21.40	53.50	5.00	381,813.45	254,542.30	636,355.75	-
	1 ม.ค.	2562	-	31 ก.ค.	2562	32.10	21.40	53.50	7.00	534,538.83	356,359.22	890,898.05	-
6	1 ต.ค.	2562	-	31 ธ.ค.	2562	32.10	21.40	53.50	5.00	381,813.45	254,542.30	636,355.75	-
	1 ม.ค.	2563	-	31 ก.ค.	2563	32.10	21.40	53.50	7.00	534,538.83	356,359.22	890,898.05	-
7	1 ต.ค.	2563	-	31 ธ.ค.	2563	34.35	22.90	57.25	5.00	408,576.08	272,384.05	680,960.13	-
	1 ม.ค.	2564	-	31 ก.ค.	2564	34.35	22.90	57.25	7.00	572,006.51	381,337.67	953,344.18	-
8	1 ต.ค.	2564	-	31 ธ.ค.	2564	34.35	22.90	57.25	5.00	408,576.08	272,384.05	680,960.13	-
	1 ม.ค.	2565	-	31 ก.ค.	2565	34.35	22.90	57.25	7.00	572,006.51	381,337.67	953,344.18	-
9	1 ต.ค.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	34.35	22.90	57.25	5.00	408,576.08	272,384.05	680,960.13	-
	1 ม.ค.	2566	-	31 ก.ค.	2566	34.35	22.90	57.25	7.00	572,006.51	381,337.67	953,344.18	-
10	1 ต.ค.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	36.75	24.50	61.25	5.00	437,122.88	291,415.25	728,538.13	-
	1 ม.ค.	2567	-	31 ก.ค.	2567	36.75	24.50	61.25	7.00	611,972.03	407,981.35	1,019,953.38	-
11	1 ต.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	36.75	24.50	61.25	5.00	437,122.88	291,415.25	728,538.13	-
	1 ม.ค.	2568	-	31 ก.ค.	2568	36.75	24.50	61.25	7.00	611,972.03	407,981.35	1,019,953.38	-
12	1 ต.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	36.75	24.50	61.25	5.00	437,122.88	291,415.25	728,538.13	145,707.63
	1 ม.ค.	2569	-	31 ก.ค.	2569	36.75	24.50	61.25	7.00	611,972.03	407,981.35	1,019,953.38	1,019,953.38
13	1 ต.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	39.32	26.22	65.54	5.00	467,691.74	311,873.79	779,565.53	779,565.53
	1 ม.ค.	2570	-	31 ก.ค.	2570	39.32	26.22	65.54	7.00	654,768.44	436,623.31	1,091,391.74	1,091,391.74
14	1 ต.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	39.32	26.22	65.54	5.00	467,691.74	311,873.79	779,565.53	779,565.53
	1 ม.ค.	2571	-	31 ก.ค.	2571	39.32	26.22	65.54	7.00	654,768.44	436,623.31	1,091,391.74	1,091,391.74
15	1 ต.ค.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	39.32	26.22	65.54	5.00	467,691.74	311,873.79	779,565.53	779,565.53
	1 ม.ค.	2572	-	31 ก.ค.	2572	39.32	26.22	65.54	7.00	654,768.44	436,623.31	1,091,391.74	1,091,391.74
ค่าเช่ารวม									180.00	14,774,681.81	9,850,358.81	24,625,040.62	6,778,532.82

ตารางที่ 2. สรุปรายได้ค่าเช่า

รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า	ค่าเช่า (บาท / ปี)				
			(ตรม.)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	คลังสินค้า	A,B,E,F,G	34,296.00	5,315,880.00	63,790,560.00	63,790,560.00	68,255,899.20	68,255,899.20
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	โรงอาหาร	Canteen	210.00	32,550.00	390,600.00	390,600.00	417,942.00	417,942.00
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	คลังสินค้า	C	22,924.25	5,374,590.41	66,377,165.88	69,012,079.17	69,012,079.17	40,257,046.18
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	คลังสินค้า	D	6,028.00	1,228,626.96	15,173,621.32	15,775,758.24	15,775,758.24	9,202,525.64
รวมรายได้ค่าเช่าคลังสินค้า (บาท/ปี)			63,458.25	11,951,647.37	145,731,947.20	148,968,997.41	153,461,678.61	118,133,413.02

รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า	ค่าเช่า (บาท / ปี)				
			(ตรม.)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	Forklift and Racks	C1,C2	31,998.00	360,297.48	4,449,961.86	4,626,910.80	4,626,910.80	2,699,031.30
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	Plastic Pallet	C1,C2	15,034.00	552,499.50	6,823,180.90	7,093,642.56	7,093,642.56	4,137,958.16
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	Truck yard	-	2,378.90	145,707.63	1,799,518.91	1,870,957.27	1,870,957.27	1,091,391.74
รวมรายได้ค่าเช่าอื่นๆ (บาท/ปี)			49,410.90	1,058,504.61	13,072,661.67	13,591,510.63	13,591,510.63	7,928,381.20

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญา

รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร / ปี)				
			(ตรม.)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	คลังสินค้า	A,B,E,F,G	34,296.00	34,296.00	411,552.00	411,552.00	411,552.00	411,552.00
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	โรงอาหาร	Canteen	210.00	210.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	คลังสินค้า	C	22,924.25	22,924.25	275,091.00	275,091.00	275,091.00	160,469.75
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	คลังสินค้า	D	6,028.00	6,028.00	72,336.00	72,336.00	72,336.00	42,196.00
รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตารางเมตร/ปี)			63,458.25	63,458.25	761,499.00	761,499.00	761,499.00	616,737.75

รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร / ปี)				
			(ตรม.)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	Forklift and Racks	C1,C2	31,998.00	31,998.00	383,976.00	383,976.00	383,976.00	223,986.00
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	Plastic Pallet	C1,C2	15,034.00	15,034.00	180,408.00	180,408.00	180,408.00	105,238.00
Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	Truck yard	-	2,378.90	2,378.90	28,546.80	28,546.80	28,546.80	16,652.30
รวมพื้นที่เช่าอื่นๆ (ตารางเมตร/ปี)			49,410.90	49,410.90	592,930.80	592,930.80	592,930.80	345,876.30

ตารางที่ 3. สรุปการใช้พื้นที่และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ลักษณะการใช้ประโยชน์	พื้นที่เช่า (หน่วย)	การใช้ประโยชน์พื้นที่ในอาคาร			สัญญาเช่า (วัน/เดือน/ปี)		ค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท/ตรม/เดือน)
				พื้นที่เช่า	บริการ	ว่าง	เริ่มต้น	สิ้นสุด			
1	Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	คลังสินค้า	34,296.00 ตารางเมตร	X	-	-	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 72	93.00	62.00	155.00
2	Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	โรงอาหาร	210.00 ตารางเมตร	X	-	-	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 72	93.00	62.00	155.00
3	Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	คลังสินค้า	22,924.25 ตารางเมตร	X	-	-	1 ส.ค. 57	31 ธ.ค. 72	139.10	95.35	234.45
4	Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	คลังสินค้า	6,028.00 ตารางเมตร	X	-	-	1 ส.ค. 57	31 ธ.ค. 72	120.72	83.10	203.82
	รวมพื้นที่เช่าในปี 2568		63,458.25 ตารางเมตร				รวมค่าเช่า, ค่าบริการ	445.82	302.45	บาท/เดือน	
	พื้นที่ที่ผู้เช่าแล้ว		63,458.25 ตารางเมตร				จำนวนสัญญาเช่า, บริการ	4.00	4.00		
	อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ		100.00%				ค่าเช่าเฉลี่ย, บริการเฉลี่ย	111.46	75.61	บาท/เดือน	
							รวมค่าเช่าเฉลี่ย	187.07	บาท/เดือน		

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ลักษณะการใช้ประโยชน์	พื้นที่เช่า (หน่วย)	การใช้ประโยชน์พื้นที่ในอาคาร			สัญญาเช่า (วัน/เดือน/ปี)		ค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท/ตรม/เดือน)
				พื้นที่เช่า	บริการ	ว่าง	เริ่มต้น	สิ้นสุด			
1	Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	Forklift and Racks	31,998.00 ตารางเมตร	X	-	-	1 ส.ค. 57	31 ธ.ค. 72	11.26	-	11.26
2	Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	Plastic Pallet	15,034.00 ตารางเมตร	X	-	-	1 เม.ย. 68	31 ธ.ค. 72	36.75	-	36.75
3	Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	Truck yard	2,378.90 ตารางเมตร	X	-	-	1 ส.ค. 57	31 ธ.ค. 72	36.75	24.50	61.25
	รวมพื้นที่เช่าในปี 2568		49,410.90 ตารางเมตร								
	พื้นที่ที่ผู้เช่าแล้ว		49,410.90 ตารางเมตร								
	อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ		100.00%								

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการ WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61 เลขที่ 245 , 245/1 , 258 , 264/1-8 หมู่ 4

ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.61+500

ตำบลลำไทร อำเภอลำลูกกา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

รหัสงาน : GA-H-68-0871-WHA-R

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพพรซอล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าคัมบลิเวเฮเซอ ฟรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯได้ดำเนินการตาม วัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ใน รายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าคัมบลิเวเฮเซอ ฟรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61 เลขที่ 245 , 245/1 , 258 , 264/1-8 หมู่ 4 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.61+500 ตำบลลำไทร อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ 69-0-16.0 ไร่ หรือ 27,616.0 ตารางวา (เฉพาะส่วนที่เช่า)
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 5 รายการ พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ได้แก่นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์
ภาระผูกพัน	รายละเอียดตามข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีรายได้	1,133,100,000-บาท (- หนึ่งในพันหนึ่งร้อยสามสิบสามล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน -)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีต้นทุน	871,900,000-บาท (- แปดร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน -)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด
 GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD

(นางสาวชญัญญา บัวนาค)

รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้มีอำนาจลงนาม

8 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 1 ธันวาคม 2568 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ

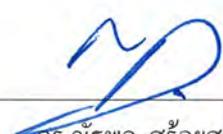
สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)							
ที่ดิน	เนื้อที่	69 ไร่	0 งาน	16.00 ตารางวา	27,616.00 ตารางวา		
	สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา		16.4167 ปี			เป็นเงิน	152,219,000 บาท
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	5	รายการ	พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		เป็นเงิน	719,664,247 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (เบ็ดเตล็ด)						เป็นเงิน	871,900,000 บาท
(- แปรร้อยละสิบเอ็ดด้านเก้าแสนบาทถ้วน -)							

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)							
ที่ดิน	เนื้อที่	69 ไร่	0 งาน	16.00 ตารางวา	27,616.0 ตารางวา		
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	5	รายการ	พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		เป็นเงิน	1,123,800,000 บาท
สิ่งปลูกสร้าง	หลังคา Solar Roof (A1)					เป็นเงิน	6,200,000 บาท
สิ่งปลูกสร้าง	หลังคา Solar Roof (A2)					เป็นเงิน	3,100,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (เบ็ดเตล็ด)						เป็นเงิน	1,133,100,000 บาท
(- หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบสามด้านหนึ่งแสนบาทถ้วน -)							

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ


 (นายอนุสรณ์ สมนึก)
 ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า
 ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1263


 (นายรณกร มังกรวงษ์)
 ผู้ตรวจ
 ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม. 947


 (คร.ณัฐพล สร้อยสมุทสร)
 กรรมการผู้จัดการ
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 253

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) / แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

ข้อมูลราคาพื้นที่เช่าคลังสินค้า

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน	อาคารโรงงานและสำนักงาน
ที่ตั้ง	โครงการ WHA Central logistics Center Wangnoi 61	ฟาสต์เฟคท์ วังน้อย ถนนพหลโยธินทล.1 อำเภอวังน้อย	KCMA กรุ๊ป ถนนพหลโยธินทล.1 อำเภอวังน้อย
เนื้อที่ดิน (ไร่)	69-0-16 ไร่ หรือ 27,616.0 ตร.วา	-	-
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	หรือ 25.0 ตร.วา	-	-
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร
จำนวนหน้าดินถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	30 / 70 เมตร	30 / 70 เมตร	30 / 70 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	43.00 X 140.00 เมตร	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 800 - 6,000 ตารางเมตร	ประมาณ 3,200 - 5,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน		คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ		ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร	ประมาณ 3 - 5 ตัน / ตารางเมตร
ความสูงโรงงาน		ประมาณ 9.4 เมตร	ประมาณ 8.0 เมตร
ผังเมือง	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 140 บาท / ตร.ม./ เดือน	ประมาณ 100 - 145 บาท / ตร.ม./ เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้เช่าข้อมูล	-	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	โทร.02-789-5000 / 081-721-8888	โทร.081-911-0783 / 089-076-7494
หมายเหตุ	-	ชำระเงินประกัน 4 เดือน	ชำระเงินประกัน 3 เดือน พื้นรับน้ำหนัก 4-5 ตัน / ตรม. 130 - 140 บาท พื้นรับน้ำหนัก 3 ตัน / ตรม. 100 บาท

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 13	ข้อมูลที่ 14
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน	อาคารโรงงานและสำนักงาน
ที่ตั้ง	โครงการ WHA Central logistics Center Wangnoi 61	โครงการ WHA Central logistics Center Wangnoi 62	โครงการ T PARK 2 วังน้อย
เนื้อที่ดิน (ไร่)	69-0-16 ไร่ หรือ 27,616.0 ตร.วา	- -	- -
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	หรือ 25.0 ตร.วา	-	-
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร
จำนวนหน้าดินถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	30 / 70 เมตร	30 / 70 เมตร	30 / 70 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 7,500 ตารางเมตร	ประมาณ 2,450 - 4,900 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ดี	ดี
ลักษณะพื้นโรงงาน		คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ		ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร	ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร
ความสูงโรงงาน		ประมาณ 10.0 เมตร	ประมาณ 10.0 เมตร
ผังเมือง	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 145 บาท / ตร.ม./ เดือน	ประมาณ 160-175 บาท / ตร.ม./ เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 1-3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้เช่าข้อมูล	-	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	โทร.02-753-3750 / 081-702-6750	โทร.081-929-3162
หมายเหตุ	-	อายุอาคารประมาณ 2 ปี	

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคาร โรงงาน เพื่อให้เช่าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้ และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคาร โรงงานพร้อมสำนักงาน ที่ตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว พร้อมให้เช่าเช่า ส่วนสถานการณ์การแข่งขันในตลาด บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง

จากการสำรวจ และตรวจสอบข้อมูลตลาดราคาเช่า บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคาร โรงงานพร้อมสำนักงาน อยู่ในช่วงราคา 100-175.-บาท /ตารางเมตร /เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวม สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ

เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่า อาคารคลังสินค้า มีพื้นที่ให้เช่ารวม หรือพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่สภาพอาคารใหม่พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคครบครัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของ ทรัพย์สินฯ เท่ากับ 170.-บาท/ตารางเมตร/เดือน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่นิยม และมีมาตรฐาน ที่โรงงานต่างๆ ให้การยอมรับจึงมีค่าเช่าตลาดที่สูงกว่า ค่าเช่าทั่วไปในท้องตลาด สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเข้าเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่าทั้งหมดของสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันของทรัพย์สินเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น 3 ปี สิ้นสุดปี พ.ศ.2570 มีอัตราเข้าเช่าพื้นที่ตามสัญญาประมาณ 21.21% ของพื้นที่ทั้งหมด การกำหนดอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ในปี พ.ศ. 2568 ประมาณการ 95% และคงที่ตลอดการคาดการณ์

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่อาคาร โรงงาน สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่าฯ ที่ได้ทำสัญญาเช่าฯ ไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคาร โรงงาน ให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
- ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา	1% ของรายได้รวม
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	1% ของรายได้รวม

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 9.50 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากภาวะเศรษฐกิจ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัท ฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ เป็นเงิน 1,133,100,000.- บาท (- หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบสามล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน -)

ตารางที่ 1. สรุปรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าคลังสินค้า

Boonrawd Trading													
ปี/ไตรมาส	อาคาร A1		พื้นที่เช่าคลังสินค้า		3,531.00	ตารางเมตร							
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	20 พ.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	93.00	62.00	155.00	7.39	2,425,797.00	1,617,198.00	4,042,995.00	547,305.00
	1 ม.ค.	2569	-	19 ม.ค.	2569	93.00	62.00	155.00	0.61	201,267.00	134,178.00	335,445.00	335,445.00
ค่าเช่ารวม								8.00	2,627,064.00	1,751,376.00	4,378,440.00	882,750.00	
Boon Rawd Supply Chain Co., Ltd.													
ปี/ไตรมาส	อาคาร A1		พื้นที่เช่าคลังสินค้า		3,773.00	ตารางเมตร							
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	20 พ.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	90.00	60.00	150.00	7.39	2,508,436.45	1,672,290.97	4,180,727.42	565,950.00
	1 ม.ค.	2568	-	19 ม.ค.	2568	90.00	60.00	150.00	0.61	208,123.55	138,749.03	346,872.58	346,872.58
ค่าเช่ารวม								8.00	2,716,560.00	1,811,040.00	4,527,600.00	912,822.58	
LF Logistics (Thailand) Limited													
ปี/ไตรมาส	อาคาร B (Ambient)		พื้นที่เช่าคลังสินค้า		3,908.00	ตารางเมตร							
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ก.ย.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	70.00	70.00	140.00	4.00	1,094,240.00	1,094,240.00	2,188,480.00	-
	1 ม.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	70.00	70.00	140.00	8.00	2,188,480.00	2,188,480.00	4,376,960.00	-
2	1 ก.ย.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	70.00	70.00	140.00	4.00	1,094,240.00	1,094,240.00	2,188,480.00	547,120.00
	1 ม.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	70.00	70.00	140.00	8.00	2,188,480.00	2,188,480.00	4,376,960.00	4,376,960.00
3	1 ก.ย.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	70.00	70.00	140.00	4.00	1,094,240.00	1,094,240.00	2,188,480.00	2,188,480.00
	1 ม.ค.	2570	-	30 มิ.ย.	2570	70.00	70.00	140.00	6.00	1,641,360.00	1,641,360.00	3,282,720.00	3,282,720.00
ค่าเช่ารวม								34.00	9,301,040.00	9,301,040.00	18,602,080.00	10,395,280.00	
LF Logistics (Thailand) Limited													
ปี/ไตรมาส	อาคาร B (DG Area)		พื้นที่เช่าคลังสินค้า		1,818.00	ตารางเมตร							
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	1 ก.ย.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	120.00	120.00	240.00	4.00	872,640.00	872,640.00	1,745,280.00	-
	1 ม.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	120.00	120.00	240.00	8.00	1,745,280.00	1,745,280.00	3,490,560.00	-
2	1 ก.ย.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	120.00	120.00	240.00	4.00	872,640.00	872,640.00	1,745,280.00	436,320.00
	1 ม.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	120.00	120.00	240.00	8.00	1,745,280.00	1,745,280.00	3,490,560.00	3,490,560.00
3	1 ก.ย.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	120.00	120.00	240.00	4.00	872,640.00	872,640.00	1,745,280.00	1,745,280.00
	1 ม.ค.	2570	-	30 มิ.ย.	2570	120.00	120.00	240.00	6.00	1,308,960.00	1,308,960.00	2,617,920.00	2,617,920.00
ค่าเช่ารวม								34.00	7,417,440.00	7,417,440.00	14,834,880.00	8,290,080.00	
LF Logistics (Thailand) Limited													
ปี/ไตรมาส	อาคาร C,D,E		พื้นที่เช่าคลังสินค้า		33,450.00	ตารางเมตร							
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)	
	ตั้งแต่		ถึง										
1	27 มี.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	-	-	-	9.16	-	-	-	-
	1 ม.ค.	2568	-	26 มี.ค.	2568	-	-	-	2.84	-	-	-	-
2	27 มี.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	-	-	-	9.16	-	-	-	-
	1 ม.ค.	2569	-	26 มี.ค.	2569	-	-	-	2.84	-	-	-	-
3	27 มี.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	-	-	-	9.16	-	-	-	-
	1 ม.ค.	2570	-	26 มี.ค.	2570	-	-	-	2.84	-	-	-	-
ค่าเช่ารวม								36.00	-	-	-	-	

ตารางที่ 2. สรุปรายได้ค่าเช่า

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า	ค่าเช่า (บาท / ปี)			
				(ตรม.)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
1	Boonrawd Trading	คลังสินค้า	A1	3,531.00	547,305.00	335,445.00	-	-
2	Boon Rawd Supply Chain Co., Ltd.	คลังสินค้า	A1	3,773.00	565,950.00	346,872.58	-	-
3	LF Logistics (Thailand) Limited	คลังสินค้า	B (Ambient)	3,908.00	547,120.00	6,565,440.00	3,282,720.00	-
4	LF Logistics (Thailand) Limited	คลังสินค้า	B (DG Area)	1,818.00	436,320.00	5,235,840.00	2,617,920.00	-
5	Vacant	คลังสินค้า	C,D,E	33,450.00	-	-	-	-
รวมรายได้ค่าเช่าคลังสินค้า (บาท/ปี)				46,480.00	2,096,695.00	12,483,597.58	5,900,640.00	0.00

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญา

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร / ปี)			
				(ตรม.)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
1	Boonrawd Trading	คลังสินค้า	A1	3,531.00	3,531.00	2,164.16	-	-
2	Boon Rawd Supply Chain Co., Ltd.	คลังสินค้า	A1	3,773.00	3,773.00	2,312.48	-	-
3	LF Logistics (Thailand) Limited	คลังสินค้า	B (Ambient)	3,908.00	3,908.00	46,896.00	23,448.00	-
4	LF Logistics (Thailand) Limited	คลังสินค้า	B (DG Area)	1,818.00	1,818.00	21,816.00	10,908.00	-
5	Vacant	คลังสินค้า	C,D,E	33,450.00	-	-	-	-
รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตารางเมตร/ปี)				46,480.00	13,030.00	73,188.65	34,356.00	0.00

ตารางที่ 3. สรุปการใช้พื้นที่และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	อาคาร	ลักษณะการใช้ประโยชน์	พื้นที่เช่า (หน่วย)	ประเภท	การใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร			สัญญาเช่า (เริ่มเดือน/ปี)		ค่าเช่า (บาท/ตรม.เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม.เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท/ตรม.เดือน)
						พื้นที่เช่า	บริการ	ว่าง	เริ่มต้น	สิ้นสุด			
1	Vacant	A1	คลังสินค้า	8,290.00	ตารางเมตร	-	-	X	-	-	-	-	-
2	Boonrawd Trading	A1	คลังสินค้า	3,531.00	ตารางเมตร	X	X	-	20 พ.ค. 68	19 มี.ค. 69	93.00	62.00	155.00
3	Boon Rawd Supply Chain Co., Ltd.	A1	คลังสินค้า	3,773.00	ตารางเมตร	X	X	-	20 พ.ค. 68	19 มี.ค. 69	90.00	60.00	150.00
4	Vacant	A2	คลังสินค้า	6,664.00	ตารางเมตร	-	-	X	-	-	-	-	-
5	LF Logistics (Thailand) Limited	B (Ambient)	คลังสินค้า	3,908.00	ตารางเมตร	X	X	-	1 ก.ย. 67	30 มี.ย. 70	70.00	70.00	140.00
6	LF Logistics (Thailand) Limited	B (DG Area)	คลังสินค้า	1,818.00	ตารางเมตร	X	X	-	1 ก.ย. 67	30 มี.ย. 70	120.00	120.00	240.00
7	Vacant	C,D,E	คลังสินค้า	33,450.00	ตารางเมตร	-	-	X	-	-	-	-	-
รวมพื้นที่เช่าในปี 2568				61,434.00		ตารางเมตร			รวมค่าเช่า, ค่าบริการ		373.00	312.00	บาท/เดือน
พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว				13,030.00		ตารางเมตร			จำนวนสัญญาเช่า, บริการ		4.00	4.00	
อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ				21.21%					ค่าเช่าที่ดิน, บริการเดือน		93.25	78.00	บาท/เดือน
รวมค่าเช่าที่ดิน											171.25	บาท/เดือน	

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง : โครงการ WHA Central Mega Logistics Center Wangnoi 63 (Phase 1-2) เลขที่ 345 หมู่ 5
ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.62+800
ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอลำลูกกา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รหัสงาน : GA-H-68-0864-WHA-R

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพพรซอล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทรรศต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าคดับลิเวอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพร้าชอล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรรศต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าคดับลิเวอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Central Mega Logistics Center Wangnoi 63 (Phase 1-2) เลขที่ 345 หมู่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.62+800 ตำบลบ่อคาโล่ อำเภोजังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 96-1-44.0 ไร่ หรือ 38,544.0 ตารางวา
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 12 รายการ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรรศต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า คดับลิเวอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
ภาระผูกพัน	รายละเอียดตามข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีรายได้	2,500,900,000-บาท (- สองพันห้าร้อยล้านเก้าแสนบาทถ้วน -)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีต้นทุน	1,231,100,000-บาท (- หนึ่งพันสองร้อยสามสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน -)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพร้าชอล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพร้าชอล จำกัด
GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD

(นางสาวชญานุช บัวนาค)

รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้มีอำนาจลงนาม

8 **สรุปมูลค่าทรัพย์สิน**

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 1 ธันวาคม 2568 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ

สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)							
ที่ดิน	เนื้อที่	80 ไร่	0 งาน	79.50 ตารางวา	32,079.50 ตารางวา		
ราคาตารางวาละ		6,850 บาท	หรือไร่ละ		2,740,000 บาท	เป็นเงิน	219,744,575 บาท
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	12	รายการ	พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		เป็นเงิน	1,011,374,587 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)						เป็นเงิน	1,231,100,000 บาท
(- หนึ่งพันสองร้อยสามสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน -)							

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)							
ที่ดิน	เนื้อที่	80 ไร่	0 งาน	79.50 ตารางวา	32,079.5 ตารางวา		
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	12	รายการ	พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		เป็นเงิน	2,500,900,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)						เป็นเงิน	2,500,900,000 บาท
(- สองพันห้าร้อยล้านเก้าแสนบาทถ้วน -)							

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ



(นายอนุสรณ์ สมนึก)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1263



(นายรณกร มังกรวงษ์)

ผู้ตรวจ
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม. 947



(ดร.ฉัฐพล ศรีอสมุท)

กรรมการผู้จัดการ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 253



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด
GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) / แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)
ข้อมูลราคาพื้นที่เช่าคลังสินค้า

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน	อาคารโรงงานและสำนักงาน
ที่ตั้ง	โครงการ WHA Central Mega Logistics Center Wangnoi 63 (Phase 1-2) เลขที่ 345 หมู่ 5	ฟาสต์เฟคท์ วังน้อย ถนนพหลโยธินทล.1 อำเภอวังน้อย	KCMA กล้วย ถนนพหลโยธินทล.1 อำเภอวังน้อย
เนื้อที่ดิน (ไร่)	96-1-44.0 ไร่ หรือ 38,544.0 ตร.วา	-	-
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 20.00 เมตร	-	-
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร
จำนวนหน้าดินถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	30 / 70 เมตร	30 / 70 เมตร	30 / 70 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	43.00 X 140.00 เมตร	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 800 - 6,000 ตารางเมตร	ประมาณ 3,200 - 5,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน		คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ		ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร	ประมาณ 3 - 5 ตัน / ตารางเมตร
ความสูงโรงงาน		ประมาณ 9.4 เมตร	ประมาณ 8.0 เมตร
ผังเมือง	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 140 บาท / ตร.ม./ เดือน	ประมาณ 100 - 140 บาท / ตร.ม./ เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้เช่าข้อมูล	-	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	โทร.02-789-5000 / 081-721-8888	โทร.081-911-0783 / 089-076-7494
หมายเหตุ	-	ชำระเงินประกัน 4 เดือน	ชำระเงินประกัน 3 เดือน พื้นรับน้ำหนัก 4-5 ตัน / ตรม. 130 - 140 บาท พื้นรับน้ำหนัก 3 ตัน / ตรม. 100 บาท

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน	อาคารโรงงานและสำนักงาน
ที่ตั้ง	โครงการ WHA Central Mega Logistics Center Wangnoi 63 (Phase 1-2) เลขที่ 345 หมู่ 5	โครงการ WHA Mega logistics Center Wangnoi 62	โครงการ T PARK 2 วังน้อย
เนื้อที่ดิน (ไร่)	96-1-44.0 ไร่ หรือ 38,544.0 ตร.วา	-	-
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 20.00 เมตร	-	-
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร
จำนวนหน้าที่ดิน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	30 / 70 เมตร	30 / 70 เมตร	30 / 70 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 7,500 ตารางเมตร	ประมาณ 2,450 - 4,900 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ดี	ดี
ลักษณะพื้น โรงงาน		คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ		ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร	ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร
ความสูงโรงงาน		ประมาณ 10.0 เมตร	ประมาณ 10.0 เมตร
ผังเมือง	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 145 บาท / ตร.ม./ เดือน	ประมาณ 155-165 บาท / ตร.ม./ เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 1-3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้ข้อมูล	-	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	โทร.02-753-3750 / 081-702-6750	โทร.081-929-3162
หมายเหตุ	-	อายุอาคารประมาณ 2 ปี	

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคาร โรงงาน เพื่อให้เช่าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้ และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคาร โรงงานพร้อมสำนักงาน ที่ตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว พร้อมให้เช่าเช่า ส่วนสถานการณ์การแข่งขันในตลาด บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง

จากการสำรวจ และตรวจสอบข้อมูลตลาดราคาเช่า บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคาร โรงงานพร้อมสำนักงาน อยู่ในช่วงราคา 100-165.-บาท /ตารางเมตร /เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวม สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ

เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่า อาคารคลังสินค้า มีพื้นที่ให้เช่ารวม หรือพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่สภาพอาคารใหม่พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคครบครัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของ ทรัพย์สินฯ เท่ากับ 170.-บาท/ตารางเมตร/เดือน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่นิยม และมีมาตรฐาน ที่โรงงานต่างๆ ให้การยอมรับจึงมีค่าเช่าตลาดที่สูงกว่า ค่าเช่าทั่วไปในท้องตลาด สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเข้าเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่าทั้งหมดของสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันของทรัพย์สิน แบ่งเป็น 2 เฟส โดยเฟส 1 เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 18 ปี สิ้นสุด 5 ม.ค. พ.ศ.2571 มีอัตราเข้าเช่าพื้นที่ตามสัญญาประมาณ 100% ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนเฟส 2 เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 16.79 ปี สิ้นสุด 14 ต.ค. พ.ศ.2569 มีอัตราเข้าเช่าพื้นที่ตามสัญญาประมาณ 100% ของพื้นที่ทั้งหมด

การกำหนดอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ในปี พ.ศ. 2568 ประมาณการ 95% และคงที่ตลอดการคาดการณ์

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่อาคาร โรงงาน สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่าฯ ที่ได้ทำสัญญาเช่าฯ ไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว และรายได้อีกส่วนหนึ่งของโครงการได้แก่ รายได้จากค่าเช่าถนนทางเข้าโครงการ เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 20 ปี สิ้นสุด 5 ม.ค. 2581

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคาร โรงงาน ให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
- ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา	1% ของรายได้รวม
- สรรองเงินปรับปรุงในอนาคต	1% ของรายได้รวม
- ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	1.5% ของมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 9 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

6. การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจและตลาดอยู่ในสภาวะชะงักงัน และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทรัพย์สินแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงานทั้งการปล่อยเช่า และอัตราการเช่าเช่าดังนั้นผู้ประเมินฯ จึงคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีการขายทรัพย์สินนั้นออกไปไว้ที่ 7 เปอร์เซ็นต์

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัท ฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้

เป็นเงิน 2,500,900,000.- บาท (- สองพันห้าร้อยล้านเก้าแสนบาทถ้วน -)

ตารางที่ 1. สรุปรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน

CRC Thai Watsadu Co.,Ltd.

ปีตามสัญญา	อาคาร	PH1.	พื้นที่เช่าที่ดิน		57,690.61	ตารางเมตร	ค่าเช่ารวม	ระยะเวลา	ค่าเช่า	ค่าบริการ	ค่าเช่ารวม	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)				
			ระยะเวลา										ค่าเช่า	ค่าบริการ	ค่าเช่ารวม	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)
			ตั้งแต่	ถึง												
1	6 ม.ค.	2561	-	31 ธ.ค.	2561	75.13	51.27	126.40	11.84	51,312,466.43	35,016,506.77	86,328,973.20	-			
	1 ม.ค.	2562	-	5 ม.ค.	2562	75.13	51.27	126.40	0.16	699,079.92	477,064.12	1,176,144.05	-			
2	6 ม.ค.	2562	-	31 ธ.ค.	2562	75.13	51.27	126.40	11.84	51,312,466.43	35,016,506.77	86,328,973.20	-			
	1 ม.ค.	2563	-	5 ม.ค.	2563	75.13	51.27	126.40	0.16	699,079.92	477,064.12	1,176,144.05	-			
3	6 ม.ค.	2563	-	31 ธ.ค.	2563	75.13	51.27	126.40	11.84	51,312,466.43	35,016,506.77	86,328,973.20	-			
	1 ม.ค.	2564	-	5 ม.ค.	2564	75.13	51.27	126.40	0.16	699,079.92	477,064.12	1,176,144.05	-			
4	6 ม.ค.	2564	-	31 ธ.ค.	2564	82.64	56.40	139.04	11.84	56,441,664.12	38,520,206.40	94,961,870.52	-			
	1 ม.ค.	2565	-	5 ม.ค.	2565	82.64	56.40	139.04	0.16	768,960.00	524,798.45	1,293,758.45	-			
5	6 ม.ค.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	82.64	56.40	139.04	11.84	56,441,664.12	38,520,206.40	94,961,870.52	-			
	1 ม.ค.	2566	-	5 ม.ค.	2566	82.64	56.40	139.04	0.16	768,960.00	524,798.45	1,293,758.45	-			
6	6 ม.ค.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	82.64	56.40	139.04	11.84	56,441,664.12	38,520,206.40	94,961,870.52	-			
	1 ม.ค.	2567	-	5 ม.ค.	2567	82.64	56.40	139.04	0.16	768,960.00	524,798.45	1,293,758.45	-			
7	6 ม.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	90.90	62.04	152.94	11.84	62,083,098.61	42,372,227.04	104,455,325.64	-			
	1 ม.ค.	2568	-	5 ม.ค.	2568	90.90	62.04	152.94	0.16	845,818.78	577,278.30	1,423,097.08	-			
8	6 ม.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	90.90	62.04	152.94	11.84	62,083,098.61	42,372,227.04	104,455,325.64	8,823,201.89			
	1 ม.ค.	2569	-	5 ม.ค.	2569	90.90	62.04	152.94	0.16	845,818.78	577,278.30	1,423,097.08	1,423,097.08			
9	6 ม.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	90.90	62.04	152.94	11.84	62,083,098.61	42,372,227.04	104,455,325.64	104,455,325.64			
	1 ม.ค.	2570	-	5 ม.ค.	2570	90.90	62.04	152.94	0.16	845,818.78	577,278.30	1,423,097.08	1,423,097.08			
10	6 ม.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	99.99	68.24	168.23	11.84	68,291,408.47	46,606,717.81	114,898,126.28	114,898,126.28			
	1 ม.ค.	2571	-	5 ม.ค.	2571	99.99	68.24	168.23	0.16	930,400.66	634,968.91	1,565,369.57	1,565,369.57			
ค่าเช่ารวม								120.00		585,675,072.72	399,705,929.95	985,381,002.67	232,588,217.54			

CRC Thai Watsadu Co.,Ltd.

ปีตามสัญญา	อาคาร	PH2.	พื้นที่เช่าที่ดิน		28,533.00	ตารางเมตร	ค่าเช่ารวม	ระยะเวลา	ค่าเช่า	ค่าบริการ	ค่าเช่ารวม	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)				
			ระยะเวลา										ค่าเช่า	ค่าบริการ	ค่าเช่ารวม	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)
			ตั้งแต่	ถึง												
1	15 ต.ค.	2559	-	31 ธ.ค.	2559	82.80	55.20	138.00	2.55	6,020,647.08	4,013,764.72	10,034,411.81	-			
	1 ม.ค.	2560	-	14 ต.ค.	2560	82.80	55.20	138.00	9.45	22,329,741.72	14,886,494.48	37,216,236.19	-			
2	15 ต.ค.	2560	-	31 ธ.ค.	2560	82.80	55.20	138.00	2.55	6,020,647.08	4,013,764.72	10,034,411.81	-			
	1 ม.ค.	2561	-	14 ต.ค.	2561	82.80	55.20	138.00	9.45	22,329,741.72	14,886,494.48	37,216,236.19	-			
3	15 ต.ค.	2561	-	31 ธ.ค.	2561	82.80	55.20	138.00	2.55	6,020,647.08	4,013,764.72	10,034,411.81	-			
	1 ม.ค.	2562	-	14 ต.ค.	2562	82.80	55.20	138.00	9.45	22,329,741.72	14,886,494.48	37,216,236.19	-			
4	15 ต.ค.	2562	-	31 ธ.ค.	2562	91.08	60.72	151.80	2.55	6,622,711.79	4,415,141.19	11,037,852.99	-			
	1 ม.ค.	2563	-	14 ต.ค.	2563	91.08	60.72	151.80	9.45	24,562,715.89	16,375,143.93	40,937,859.81	-			
5	15 ต.ค.	2563	-	31 ธ.ค.	2563	91.08	60.72	151.80	2.55	6,622,711.79	4,415,141.19	11,037,852.99	-			
	1 ม.ค.	2564	-	14 ต.ค.	2564	91.08	60.72	151.80	9.45	24,562,715.89	16,375,143.93	40,937,859.81	-			
6	15 ต.ค.	2564	-	31 ธ.ค.	2564	91.08	60.72	151.80	2.55	6,622,711.79	4,415,141.19	11,037,852.99	-			
	1 ม.ค.	2565	-	14 ต.ค.	2565	91.08	60.72	151.80	9.45	24,562,715.89	16,375,143.93	40,937,859.81	-			
7	15 ต.ค.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	100.19	66.79	166.98	2.55	7,285,128.40	4,856,509.89	12,141,638.29	-			
	1 ม.ค.	2566	-	14 ต.ค.	2566	100.19	66.79	166.98	9.45	27,019,526.84	18,012,118.95	45,031,645.79	-			
8	15 ต.ค.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	100.19	66.79	166.98	2.55	7,285,128.40	4,856,509.89	12,141,638.29	-			
	1 ม.ค.	2567	-	14 ต.ค.	2567	100.19	66.79	166.98	9.45	27,019,526.84	18,012,118.95	45,031,645.79	-			
9	15 ต.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	100.19	66.79	166.98	2.55	7,285,128.40	4,856,509.89	12,141,638.29	-			
	1 ม.ค.	2568	-	14 ต.ค.	2568	100.19	66.79	166.98	9.45	27,019,526.84	18,012,118.95	45,031,645.79	-			
10	15 ต.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	110.21	73.47	183.68	2.55	8,013,713.95	5,342,233.59	13,355,947.54	5,240,941.44			
	1 ม.ค.	2569	-	14 ต.ค.	2569	110.21	73.47	183.68	9.45	29,721,749.21	19,813,600.53	49,535,349.74	49,535,349.74			
ค่าเช่ารวม								120.00		319,256,878.32	212,833,353.60	532,090,231.92	54,776,291.18			

ตารางที่ 2. สรุปรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าถนนทางเข้าโครงการ (สัญญาเลขที่ CW LA 02/2018)											
บริษัท ชีอาร์ซี โทว์สตูด จำกัด (ถนนทางเข้าโครงการ)											
(โครงการ WHA Wangnoi km 63.)											
ปีคัม สัญญา	พื้นที่เช่า				11.89 ไร่	ค่าเช่ารวม	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า	ค่าเช่ารวม	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ	
	ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท /ไร่ /เดือน)	(บาท/เดือน)		(บาทต่อปี)	(บาทต่อปี)		
1	6 ม.ค.	2561	-	31 ธ.ค.	2561	8,662.06	102,948.58	11.84	1,218,778.39	1,218,778.39	-
	1 ม.ค.	2562	-	5 ม.ค.	2562	8,662.06	102,948.58	0.16	16,604.61	16,604.61	-
2	6 ม.ค.	2562	-	31 ธ.ค.	2562	8,662.06	102,948.58	11.84	1,218,778.39	1,218,778.39	-
	1 ม.ค.	2563	-	5 ม.ค.	2563	8,662.06	102,948.58	0.16	16,604.61	16,604.61	-
3	6 ม.ค.	2563	-	31 ธ.ค.	2563	8,662.06	102,948.58	11.84	1,218,778.39	1,218,778.39	-
	1 ม.ค.	2564	-	5 ม.ค.	2564	8,662.06	102,948.58	0.16	16,604.61	16,604.61	-
4	6 ม.ค.	2564	-	31 ธ.ค.	2564	9,528.27	113,243.49	11.84	1,340,656.79	1,340,656.79	-
	1 ม.ค.	2565	-	5 ม.ค.	2565	9,528.27	113,243.49	0.16	18,265.08	18,265.08	-
5	6 ม.ค.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	9,528.27	113,243.49	11.84	1,340,656.79	1,340,656.79	-
	1 ม.ค.	2566	-	5 ม.ค.	2566	9,528.27	113,243.49	0.16	18,265.08	18,265.08	-
6	6 ม.ค.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	9,528.27	113,243.49	11.84	1,340,656.79	1,340,656.79	-
	1 ม.ค.	2567	-	5 ม.ค.	2567	9,528.27	113,243.49	0.16	18,265.08	18,265.08	-
7	6 ม.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	10,481.10	124,567.87	11.84	1,474,722.89	1,474,722.89	-
	1 ม.ค.	2568	-	5 ม.ค.	2568	10,481.10	124,567.87	0.16	20,091.59	20,091.59	-
8	6 ม.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	10,481.10	124,567.87	11.84	1,474,722.89	1,474,722.89	124,567.87
	1 ม.ค.	2569	-	5 ม.ค.	2569	10,481.10	124,567.87	0.16	20,091.59	20,091.59	20,091.59
9	6 ม.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	10,481.10	124,567.87	11.84	1,474,722.89	1,474,722.89	1,474,722.89
	1 ม.ค.	2570	-	5 ม.ค.	2570	10,481.10	124,567.87	0.16	20,091.59	20,091.59	20,091.59
10	6 ม.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	11,529.21	137,024.66	11.84	1,622,195.18	1,622,195.18	1,622,195.18
	1 ม.ค.	2571	-	5 ม.ค.	2571	11,529.21	137,024.66	0.16	22,100.75	22,100.75	22,100.75
11	6 ม.ค.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	11,529.21	137,024.66	11.84	1,622,195.18	1,622,195.18	1,622,195.18
	1 ม.ค.	2572	-	5 ม.ค.	2572	11,529.21	137,024.66	0.16	22,100.75	22,100.75	22,100.75
12	6 ม.ค.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	11,529.21	137,024.66	11.84	1,622,195.18	1,622,195.18	1,622,195.18
	1 ม.ค.	2573	-	5 ม.ค.	2573	11,529.21	137,024.66	0.16	22,100.75	22,100.75	22,100.75
13	6 ม.ค.	2573	-	31 ธ.ค.	2573	12,682.13	150,727.12	11.84	1,784,414.56	1,784,414.56	1,784,414.56
	1 ม.ค.	2574	-	5 ม.ค.	2574	12,682.13	150,727.12	0.16	24,310.83	24,310.83	24,310.83
14	6 ม.ค.	2574	-	31 ธ.ค.	2574	12,682.13	150,727.12	11.84	1,784,414.56	1,784,414.56	1,784,414.56
	1 ม.ค.	2575	-	5 ม.ค.	2575	12,682.13	150,727.12	0.16	24,310.83	24,310.83	24,310.83
15	6 ม.ค.	2575	-	31 ธ.ค.	2575	12,682.13	150,727.12	11.84	1,784,414.56	1,784,414.56	1,784,414.56
	1 ม.ค.	2576	-	5 ม.ค.	2576	12,682.13	150,727.12	0.16	24,310.83	24,310.83	24,310.83
16	6 ม.ค.	2576	-	31 ธ.ค.	2576	13,950.34	165,799.79	11.84	1,962,855.59	1,962,855.59	1,962,855.59
	1 ม.ค.	2577	-	5 ม.ค.	2577	13,950.34	165,799.79	0.16	26,741.90	26,741.90	26,741.90
17	6 ม.ค.	2577	-	31 ธ.ค.	2577	13,950.34	165,799.79	11.84	1,962,855.59	1,962,855.59	1,962,855.59
	1 ม.ค.	2578	-	5 ม.ค.	2578	13,950.34	165,799.79	0.16	26,741.90	26,741.90	26,741.90
18	6 ม.ค.	2578	-	31 ธ.ค.	2578	13,950.34	165,799.79	11.84	1,962,855.59	1,962,855.59	1,962,855.59
	1 ม.ค.	2579	-	5 ม.ค.	2579	13,950.34	165,799.79	0.16	26,741.90	26,741.90	26,741.90
19	6 ม.ค.	2579	-	31 ธ.ค.	2579	15,345.37	182,379.72	11.84	2,159,140.59	2,159,140.59	2,159,140.59
	1 ม.ค.	2580	-	5 ม.ค.	2580	15,345.37	182,379.72	0.16	29,416.08	29,416.08	29,416.08
20	6 ม.ค.	2580	-	31 ธ.ค.	2580	15,345.37	182,379.72	11.84	2,159,140.59	2,159,140.59	2,159,140.59
	1 ม.ค.	2581	-	5 ม.ค.	2581	15,345.37	182,379.72	0.16	29,416.08	29,416.08	29,416.08
รวมค่าเช่า							240.00	32,972,327.78	32,972,327.78	22,344,443.69	

ตารางที่ 2. สรุปรายได้ค่าเช่า

รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท / ปี)			
				ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
CRC Thai Watsadu Co.,Ltd.	คลังสินค้า	PH1.	57,690.61	8,823,201.89	105,878,422.72	116,321,223.36	1,565,369.57
CRC Thai Watsadu Co.,Ltd.	คลังสินค้า	PH2.	28,533.00	5,240,941.44	49,535,349.74	-	-
รวมรายได้ค่าเช่าคลังสินค้า (บาท/ปี)			86,223.61	14,064,143.33	155,413,772.46	116,321,223.36	1,565,369.57

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญา

รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร / ปี)			
				ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
CRC Thai Watsadu Co.,Ltd.	คลังสินค้า	PH1.	57,690.61	57,690.61	692,287.32	692,287.32	9,304.94
CRC Thai Watsadu Co.,Ltd.	คลังสินค้า	PH2.	28,533.00	28,533.00	269,682.87	-	-
รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตารางเมตร/ปี)			86,223.61	86,223.61	961,970.19	692,287.32	9,304.94

ตารางที่ 3. สรุปการใช้พื้นที่และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ลักษณะการใช้ประโยชน์	พื้นที่เช่า (หน่วย)	การให้ประโยชน์ที่ดินอาคาร	สัญญาเช่า (วัน/เดือน/ปี)		ค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท/ตรม/เดือน)			
					พื้นที่เช่า	บริการ				ว่าง	เริ่มต้น	สิ้นสุด
1	CRC Thai Watsadu Co.,Ltd.	คลังสินค้า	57,690.61	ตารางเมตร	X	-	-	6 ม.ค. 61	5 ม.ค. 71	90.90	62.04	152.94
2	CRC Thai Watsadu Co.,Ltd.	คลังสินค้า	28,533.00	ตารางเมตร	X	-	-	15 ต.ค. 59	14 ต.ค. 69	110.21	73.47	183.68
รวมพื้นที่เช่า ปี 2568			86,223.61	ตาราง เมตร			รวมค่าเช่า, ค่าบริการ	201.11	135.51	บาท/เดือน		
พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว			86,223.61	ตาราง เมตร			จำนวนสัญญาเช่า, บริการ	2.00	2.00	บาท/เดือน		
อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ			100.00%			ค่าเช่า ขาดเลย, บริการขาดเลย	100.56	67.76	บาท/เดือน			
						รวมค่าเช่าขาดเลย	168.31	บาท/เดือน				

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการ WHA Central Mega Logistics Center Wangnoi 63 (Ph.3-A,B+Ph.4-C) เลขที่ 345/2-4 หมู่ 5

ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.62+800

ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอลำลูกกา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

รหัสงาน : GA-H-68-0865-WHA-R

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพพรซอล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทรรศน์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าคัมบลิเวอชเอ ฟรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรรศน์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าคัมบลิเวอชเอ ฟรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Central Mega Logistics Center Wangnoi 63 (Ph.3-A,B+Ph.4-C) เลขที่ 345/2-4 หมู่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.62+800 ตำบลบ่อคาโล่ อำเภอบางบัวทอง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 66-3-14.6 ไร่ หรือ 26,714.6 ตารางวา
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 6 รายการ พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรรศน์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า คัมบลิเวอชเอ ฟรีเมียม โกรท
ภาระผูกพัน	รายละเอียดตามข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีรายได้	1,896,700,000-บาท (- หนึ่งพันแปดร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน -)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีต้นทุน	1,786,800,000-บาท (- หนึ่งพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน -)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่าและได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



 บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด
 GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.
 (นางสาวชญัญญาช บัวนาค)

รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้มีอำนาจลงนาม

8	สรุปมูลค่าทรัพย์สิน
---	---------------------

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพร้าชอล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 1 ธันวาคม 2568 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ

สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)							
ที่ดิน	เนื้อที่	64 ไร่	0 งาน	46.40 ตารางวา	25,646.40 ตารางวา		
	สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา		57.0833 ปี			เป็นเงิน	381,489,000 บาท
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	6 รายการ		พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		เป็นเงิน	1,405,340,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) เป็นเงิน							1,786,800,000 บาท
(- หนึ่งพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน -)							

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)							
ที่ดิน	เนื้อที่	64 ไร่	0 งาน	46.40 ตารางวา	25,646.4 ตารางวา		
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	6 รายการ		พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		เป็นเงิน	1,896,700,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) เป็นเงิน							1,896,700,000 บาท
(- หนึ่งพันแปดร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน -)							

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ



 (นายอนุสรณ์ สมนึก)
 ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า
 ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1263



 (นายรณกร มังกรวงษ์)
 ผู้ตรวจ
 ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม. 947



 (ดร.ฉัฐพล ศรีอสมุท)
 กรรมการผู้จัดการ
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 253

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) / แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

ข้อมูลราคาพื้นที่เช่าคลังสินค้า

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน	อาคารโรงงานและสำนักงาน
ที่ตั้ง	โครงการ WHA Central logistics Center Wangnoi 63 เลขที่ 345/2-4 หมู่ 5	พาส์แฟกท์ วังน้อย ถนนพหลโยธินทล.1 อําเภอวังน้อย	KCMA กุฎี ถนนพหลโยธินทล.1 อําเภอวังน้อย
เนื้อที่ดิน (ไร่)	66-3-14.6 ไร่ หรือ 26,714.6 ตร.วา	- -	- -
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	หรือ 236.0 ตร.วา	-	-
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร
จำนวนหน้าที่ดิน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	10 / 10 เมตร	30 / 70 เมตร	30 / 70 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	43.00 X 140.00 เมตร	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 800 - 6,000 ตารางเมตร	ประมาณ 3,200 - 5,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้น โรงงาน		คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
พื้น โรงงานรับน้ำหนักประมาณ		ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร	ประมาณ 3 - 5 ตัน / ตารางเมตร
ความสูง โรงงาน		ประมาณ 9.4 เมตร	ประมาณ 8.0 เมตร
ผังเมือง	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเช่า	-	ประมาณ 145 บาท / ตร.ม./ เดือน	ประมาณ 120 - 150 บาท / ตร.ม./ เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้เช่าข้อมูล	-	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	โทร.02-789-5000 / 081-721-8888	โทร.081-911-0783 / 089-076-7494
หมายเหตุ	-	ชำระเงินประกัน 4 เดือน	ชำระเงินประกัน 3 เดือน พื้นรับน้ำหนัก 4-5 ตัน / ตรม. 130 - 140 บาท พื้นรับน้ำหนัก 3 ตัน / ตรม. 100 บาท

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 13	ข้อมูลที่ 14
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน	อาคารโรงงานและสำนักงาน
ที่ตั้ง	โครงการ WHA Central logistics Center Wangnoi 63 เลขที่ 345/2-4 หมู่ 5	โครงการ WHA Central logistics Center Wangnoi 62	โครงการ T PARK 2 วังน้อย
เนื้อที่ดิน (ไร่)	66-3-14.6 ไร่ หรือ 26,714.6 ตร.วา	-	-
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	หรือ 236.0 ตร.วา	-	-
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.3 เมตร
จำนวนหน้าดินถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	10 / 10 เมตร	30 / 70 เมตร	30 / 70 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 7,500 ตารางเมตร	ประมาณ 2,450 - 4,900 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ดี	ดี
ลักษณะพื้นที่โรงงาน		คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
พื้นที่โรงงานรับน้ำหนักประมาณ		ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร	ประมาณ 3 ตัน / ตารางเมตร
ความสูงโรงงาน		ประมาณ 10.0 เมตร	ประมาณ 10.0 เมตร
ผังเมือง	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว-ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ชื่อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 145 บาท / ตร.ม./ เดือน	ประมาณ 160-175 บาท / ตร.ม./ เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 1-3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้ข้อมูล	-	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	โทร.02-753-3750 / 081-702-6750	โทร.081-929-3162
หมายเหตุ	-	อายุอาคารประมาณ 3 ปี	

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคาร โรงงาน เพื่อให้เช่าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้ และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคาร โรงงานพร้อมสำนักงาน ที่ตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว พร้อมให้เช่าเช่า ส่วนสถานการณ์การแข่งขันในตลาด บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง

จากการสำรวจ และตรวจสอบข้อมูลตลาดราคาเช่า บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคาร โรงงาน พร้อมสำนักงาน อยู่ในช่วงราคา 120-175.-บาท /ตารางเมตร /เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวม สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ

เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่า อาคารคลังสินค้า มีพื้นที่ให้เช่ารวม หรือพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่สภาพอาคารใหม่พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคครบครัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของ ทรัพย์สินฯ เท่ากับ 170.-บาท/ตารางเมตร/เดือน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่นิยม และมีมาตรฐาน ที่โรงงานต่างๆ ให้การยอมรับจึงมีค่าเช่าตลาดที่สูงกว่า ค่าเช่าทั่วไปในท้องตลาด สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเข้าเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่าทั้งหมดของสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันของทรัพย์สิน แบ่งเป็น 2 เฟส โดยเฟส 1 เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 10 ปี สิ้นสุด 30 มิถุนายน พ.ศ.2574 มีอัตราเข้าเช่าพื้นที่ตามสัญญาประมาณ 100% ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนเฟส 2 เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 10 ปี สิ้นสุด 31 กรกฎาคม พ.ศ.2575 มีอัตราเข้าเช่าพื้นที่ตามสัญญาประมาณ 100% ของพื้นที่ทั้งหมด การกำหนดอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ในปี พ.ศ. 2568 ประมาณการ 95% และคงที่ตลอดการคาดการณ์

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่อาคาร โรงงาน สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่าฯ ที่ได้ทำสัญญาเช่าฯ ไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคารโรงงานให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
- ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา	1% ของรายได้รวม
- ค่ารองเงินปรับปรุงในอนาคต	1% ของรายได้รวม

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 9.25 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหารการตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัท ฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้

เป็นเงิน 1,896,700,000.- บาท (- หนึ่งพันแปดร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน -)

ตารางที่ 1. สรุปรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน
Thai Watsadu

ปี/ไตรมาส	อาคาร	Phase 3 (A,B)				พื้นที่เช่าคลังสินค้า	40,186.00	ตารางเมตร								
		ระยะเวลา							ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)
		ตั้งแต่		ถึง												
1	1 ถ.ค.	2564	-	31 ธ.ค.	2564	72.00	48.00	120.00	6.00	17,360,352.00	11,573,568.00	28,933,920.00	-			
	1 ม.ค.	2565	-	30 มิ.ย.	2565	72.00	48.00	120.00	6.00	17,360,352.00	11,573,568.00	28,933,920.00	-			
2	1 ถ.ค.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	72.00	48.00	120.00	6.00	17,360,352.00	11,573,568.00	28,933,920.00	-			
	1 ม.ค.	2566	-	30 มิ.ย.	2566	72.00	48.00	120.00	6.00	17,360,352.00	11,573,568.00	28,933,920.00	-			
3	1 ถ.ค.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	72.00	48.00	120.00	6.00	17,360,352.00	11,573,568.00	28,933,920.00	-			
	1 ม.ค.	2567	-	30 มิ.ย.	2567	72.00	48.00	120.00	6.00	17,360,352.00	11,573,568.00	28,933,920.00	-			
4	1 ถ.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	79.20	52.80	132.00	6.00	19,096,387.20	12,730,924.80	31,827,312.00	-			
	1 ม.ค.	2568	-	30 มิ.ย.	2568	79.20	52.80	132.00	6.00	19,096,387.20	12,730,924.80	31,827,312.00	-			
5	1 ถ.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	79.20	52.80	132.00	6.00	19,096,387.20	12,730,924.80	31,827,312.00	5,304,552.00			
	1 ม.ค.	2569	-	30 มิ.ย.	2569	79.20	52.80	132.00	6.00	19,096,387.20	12,730,924.80	31,827,312.00	31,827,312.00			
6	1 ถ.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	79.20	52.80	132.00	6.00	19,096,387.20	12,730,924.80	31,827,312.00	31,827,312.00			
	1 ม.ค.	2570	-	30 มิ.ย.	2570	79.20	52.80	132.00	6.00	19,096,387.20	12,730,924.80	31,827,312.00	31,827,312.00			
7	1 ถ.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	87.12	58.08	145.20	6.00	21,006,025.92	14,004,017.28	35,010,043.20	35,010,043.20			
	1 ม.ค.	2571	-	30 มิ.ย.	2571	87.12	58.08	145.20	6.00	21,006,025.92	14,004,017.28	35,010,043.20	35,010,043.20			
8	1 ถ.ค.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	87.12	58.08	145.20	6.00	21,006,025.92	14,004,017.28	35,010,043.20	35,010,043.20			
	1 ม.ค.	2572	-	30 มิ.ย.	2572	87.12	58.08	145.20	6.00	21,006,025.92	14,004,017.28	35,010,043.20	35,010,043.20			
9	1 ถ.ค.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	87.12	58.08	145.20	6.00	21,006,025.92	14,004,017.28	35,010,043.20	35,010,043.20			
	1 ม.ค.	2573	-	30 มิ.ย.	2573	87.12	58.08	145.20	6.00	21,006,025.92	14,004,017.28	35,010,043.20	35,010,043.20			
10	1 ถ.ค.	2573	-	31 ธ.ค.	2573	95.83	63.89	159.72	6.00	23,106,146.28	15,404,901.24	38,511,047.52	38,511,047.52			
	1 ม.ค.	2574	-	30 มิ.ย.	2574	95.83	63.89	159.72	6.00	23,106,146.28	15,404,901.24	38,511,047.52	38,511,047.52			
ค่าเช่ารวม									120.00	390,988,883.28	260,660,862.96	651,649,746.24	387,868,842.24			

Thai Watsadu

ปี/ไตรมาส	อาคาร	Phase 4 (C)				พื้นที่เช่าคลังสินค้า	27,518.00	ตารางเมตร								
		ระยะเวลา							ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตรม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)
		ตั้งแต่		ถึง												
1	1 ส.ค.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	72.00	48.00	120.00	5.00	9,906,480.00	6,604,320.00	16,510,800.00	-			
	1 ม.ค.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	72.00	48.00	120.00	7.00	13,869,072.00	9,246,048.00	23,115,120.00	-			
2	1 ส.ค.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	72.00	48.00	120.00	5.00	9,906,480.00	6,604,320.00	16,510,800.00	-			
	1 ม.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	72.00	48.00	120.00	7.00	13,869,072.00	9,246,048.00	23,115,120.00	-			
3	1 ส.ค.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	72.00	48.00	120.00	5.00	9,906,480.00	6,604,320.00	16,510,800.00	-			
	1 ม.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	72.00	48.00	120.00	7.00	13,869,072.00	9,246,048.00	23,115,120.00	-			
4	1 ส.ค.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	79.20	52.80	132.00	5.00	10,897,128.00	7,264,752.00	18,161,880.00	3,632,376.00			
	1 ม.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	79.20	52.80	132.00	7.00	15,255,979.20	10,170,652.80	25,426,632.00	25,426,632.00			
5	1 ส.ค.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	79.20	52.80	132.00	5.00	10,897,128.00	7,264,752.00	18,161,880.00	18,161,880.00			
	1 ม.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	79.20	52.80	132.00	7.00	15,255,979.20	10,170,652.80	25,426,632.00	25,426,632.00			
6	1 ส.ค.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	79.20	52.80	132.00	5.00	10,897,128.00	7,264,752.00	18,161,880.00	18,161,880.00			
	1 ม.ค.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	79.20	52.80	132.00	7.00	15,255,979.20	10,170,652.80	25,426,632.00	25,426,632.00			
7	1 ส.ค.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	87.12	58.08	145.20	5.00	11,986,840.80	7,991,227.20	19,978,068.00	19,978,068.00			
	1 ม.ค.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	87.12	58.08	145.20	7.00	16,781,577.12	11,187,718.08	27,969,295.20	27,969,295.20			
8	1 ส.ค.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	87.12	58.08	145.20	5.00	11,986,840.80	7,991,227.20	19,978,068.00	19,978,068.00			
	1 ม.ค.	2573	-	31 ธ.ค.	2573	87.12	58.08	145.20	7.00	16,781,577.12	11,187,718.08	27,969,295.20	27,969,295.20			
9	1 ส.ค.	2573	-	31 ธ.ค.	2573	87.12	58.08	145.20	5.00	11,986,840.80	7,991,227.20	19,978,068.00	19,978,068.00			
	1 ม.ค.	2574	-	31 ธ.ค.	2574	87.12	58.08	145.20	7.00	16,781,577.12	11,187,718.08	27,969,295.20	27,969,295.20			
10	1 ส.ค.	2574	-	31 ธ.ค.	2574	95.83	63.89	159.72	5.00	13,185,249.70	8,790,625.10	21,975,874.80	21,975,874.80			
	1 ม.ค.	2575	-	31 ธ.ค.	2575	95.83	63.89	159.72	7.00	18,459,349.58	12,306,875.14	30,766,224.72	30,766,224.72			
ค่าเช่ารวม									120.00	267,735,830.64	178,491,654.48	446,227,485.12	312,820,221.12			

ตารางที่ 2. สรุปรายได้ค่าเช่า

รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท / ปี)							
				ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575
Thai Watsadu	คลังสินค้า	Phase 3 (A,B)	40,186.00	5,304,552.00	63,654,624.00	66,837,355.20	70,020,086.40	70,020,086.40	73,521,090.72	38,511,047.52	-
Thai Watsadu	คลังสินค้า	Phase 4 (C)	27,518.00	3,632,376.00	43,588,512.00	43,588,512.00	45,404,700.00	47,947,363.20	47,947,363.20	49,945,170.00	30,766,224.72
รวมรายได้ค่าเช่าคลังสินค้า (บาท/ปี)			67,704.00	8,936,928.00	107,243,136.00	110,425,867.20	115,424,786.40	117,967,449.60	121,468,453.92	88,456,217.52	30,766,224.72

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญา

รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร / ปี)							
				ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575
Thai Watsadu	คลังสินค้า	Phase 3 (A,B)	40,186.00	40,186.00	482,232.00	482,232.00	482,232.00	482,232.00	482,232.00	241,116.00	-
Thai Watsadu	คลังสินค้า	Phase 4 (C)	27,518.00	27,518.00	330,216.00	330,216.00	330,216.00	330,216.00	330,216.00	330,216.00	192,626.00
รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตารางเมตร/ปี)			67,704.00	67,704.00	812,448.00	812,448.00	812,448.00	812,448.00	812,448.00	571,332.00	192,626.00

ตารางที่ 3. สรุปการใช้พื้นที่และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ลักษณะการใช้ประโยชน์	พื้นที่เช่า (หน่วย)	การให้ประโยชน์พื้นที่ในอาคาร	สัญญาเช่า (วัน/เดือน/ปี)		ค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/ตรม/เดือน)		
					พื้นที่เช่า	บริการ				ว่าง	เริ่มต้น	สิ้นสุด
1	Thai Watsadu	คลังสินค้า	40,186.00 ตารางเมตร	X	-	-	1 ก.ค. 64	30 มี.ย. 74	79.20	52.80	132.00
2	Thai Watsadu	คลังสินค้า	27,518.00 ตารางเมตร	X	-	-	1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 75	79.20	52.80	132.00
รวมพื้นที่เช่าในปี 2567			67,704.00 ตารางเมตร				รวมค่าเช่า, ค่าบริการ		158.40	105.60	บาท/เดือน
พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว			67,704.00 ตารางเมตร				จำนวนสัญญาเช่า, บริการ		2.00	2.00	
อัตราการให้พื้นที่ประมาณ			100.00%				ค่าเช่าเฉลี่ย, บริการเฉลี่ย		79.20	52.80	บาท/เดือน
							รวมค่าเช่าเฉลี่ย		132.00	บาท/เดือน	

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : ที่ดินจำนวน 5 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ

ที่ตั้ง : เลขที่ 88,88/1-6 โครงการ Stripetch D.C.Ph.1-4 ซอยวิลาชัย ถนนเทพรัตน

ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รหัสงาน : GA-H-68-0867-WHA-R

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพพรซอล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพราซอล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 5 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 88,88/1-6 โครงการ Stripetch D.C.Ph.1-4 ซอยวิลาชัย ถนนเทพรัตน ตำบลบางโคลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดิน จำนวน 5 แปลง เนื้อที่ 47-0-66.0 ไร่ หรือเท่ากับ 18,866.0 ตารางวา
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 2 รายการ พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีรายได้ (รวมรายได้หลังคา)	2,346,300,000.-บาท (- สองพันสามร้อยสี่สิบล้านสามแสนบาทถ้วน -)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ โดยวิธีต้นทุน	1,117,700,000.-บาท (- หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน -)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพราซอล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพราซอล จำกัด
GRAPHIC A APPRAISAL CO., LTD.

(นางสาวชญานุช บัวนาค)

รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 1 ธันวาคม 2568 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ

สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)					
ที่ดิน	เนื้อที่	47 ไร่ 0 งาน 66.0 ตารางวา	18,866.0 ตารางวา		
ราคาตารางวาละ	26,000 บาท			เป็นเงิน	490,516,000 บาท
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	2 รายการ	พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนา	เป็นเงิน	627,170,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)				เป็นเงิน	<u>1,117,700,000 บาท</u>
(- หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน -)					

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)					
ที่ดิน	เนื้อที่	47 ไร่ 0 งาน 66.0 ตารางวา	18,866.0 ตารางวา		
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	2 รายการ	พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนา	เป็นเงิน	2,345,300,000 บาท
สิ่งปลูกสร้าง	หลังคา			เป็นเงิน	1,000,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)				เป็นเงิน	<u>2,346,300,000 บาท</u>
(- สองพันสามร้อยสี่สิบล้านสามแสนบาทถ้วน -)					

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ


 (นายวีระศักดิ์ รอดเอี่ยม)
 ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า


 (นายรณกร มังกรวงษ์)
 ผู้ตรวจ
 ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม. 947


 (ดร.ณัฐพล ศรีอยสมุทธ)
 กรรมการผู้จัดการ
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วผ. 253



การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) / แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

ข้อมูลราคาพื้นที่เช่าคลังสินค้า

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า (FRASERS PROPERTY LOGISTICS CENTER BANGPLEE 4)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (บริษัท ไทยสมเดจ จำกัด)
ที่ตั้ง	โครงการ WHA Stripetch D.C	ซอยไม่ปรากฏชื่อ	ถนนเสาชิงช้า-จรเข้ใหญ่
พิกัด GPS	Lat.13.59963978 Lon.100.77782284	Lat. 13.576499 Lon. 100.769639	Lat. 13.607789 Lon. 100.802826
เนื้อที่ดิน (ไร่)	99-1-51.0 ไร่ หรือ 39,751.0 ตร.วา	-	-
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 210.00 เมตร	-	-
ระดับที่ดิน	สูงกว่าถนน 0.30 เมตร	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า
จำนวนหน้าติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	40.00 / 70.00 เมตร	6.00 / 10.00 เมตร	6.00 / 10.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 5,000 ตารางเมตร	ประมาณ 5,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน	ยกพื้นสูงประมาณ 1.30 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ประมาณ 3-5 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 5 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.
ความสูงโรงงาน	ประมาณ 16.68-17.51 เมตร	ประมาณ 12 เมตร	ประมาณ 12 เมตร
ผังเมือง	สีมีดมะพร้าว - คลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ.โรงงาน
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว
ราคาค่าเช่า	-	ประมาณ 220 บาท/ตร.ม./เดือน	150.00-160.00 บาท / ตร.ม . /เดือน
เงื่อนไข	-	ให้เช่าแล้ว	ให้เช่าแล้ว
		สัญญา 3 ปี	สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้เช่าข้อมูล	-	สำนักงาน โครงการ	สำนักงาน โครงการ
โทรศัพท์		062-664-2622 / 02-483-0000	02-719-9555 / 02-719-9546
หมายเหตุ	-	อาคาร GREEN BUILDING / LEED GOLD)	

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (FRASERS PROPERTY LOGISTICS CENTER BANGPLEE 1)	อาคารสำนักงานและคลังสินค้า (ห้องเย็น - 18° C ขึ้นไป)
ที่ตั้ง	โครงการ WHA Stripetch D.C	ถนนเพชรตัด	นิคมอุตสาหกรรมบางพลี
พิกัด GPS	Lat.13.59963978 Lon.100.77782284	Lat. 13.597983 Lon. 100.799232	Lat. 13.571692 Lon. 100.795679
เนื้อที่ดิน (ไร่)	99-1-51.0 ไร่ หรือ 39,751.0 ตร.วา	29-1-57.0 ไร่ หรือ 11,657.0 ตร.วา	- -
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	ตัวแอล	-
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 210.00 เมตร	120.00 x 208.00 เมตร	-
ระดับที่ดิน	สูงกว่าถนน 0.30 เมตร	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงเสมอกับถนนด้านหน้า
จำนวนหน้าดินถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	40.00 / 70.00 เมตร	12.00 / 18.00 เมตร	12.00 / 16.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	60.00 x 80.00 เมตร	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 5,000 ตารางเมตร	ประมาณ 4,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน	ยกพื้นสูงประมาณ 1.30 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.3 เมตร	ยกพื้นสูงประมาณ 1.5 เมตร
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ประมาณ 3-5 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3-5 ตัน/ตร.ม.
ความสูงโรงงาน	ประมาณ 16.68-17.51 เมตร	ประมาณ 12 เมตร	ประมาณ 12 เมตร
ผังเมือง	สีมีดมะพร้าว - คลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีม่วง-อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
ข้อมูลหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน	พรบ.ควบคุมอาคาร , พรบ. โรงงาน
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว	สูงสุดแล้ว
ราคาค่าเช่า	-	180.00 บาท / ตร.ม. / เดือน	ประมาณ 350.00 บาท/ตร.ม./เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญา 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้เช่าข้อมูล	-	สำนักงาน โครงการ	สำนักงาน โครงการ
โทรศัพท์	-	095-056-5996	02-512-5909, 086-397-4454
หมายเหตุ	-		

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคาร โรงงาน เพื่อให้เช่าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้ และค่าใช้จ่าที่ เกิดจากการบริหารทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคาร โรงงานพร้อมสำนักงาน ที่ตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว พร้อมให้เช่าเช่า ส่วนสถานการณ์การแข่งขันในตลาด บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง

จากการสำรวจ และตรวจสอบข้อมูลตลาดราคาเช่า บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคาร โรงงาน พร้อมสำนักงาน อยู่ในช่วงราคา 150-350.-บาท /ตารางเมตร /เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวม สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณูปโภค และเงื่อนไขเช่าต่างๆ

เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่า อาคารคลังสินค้า มีพื้นที่ให้เช่ารวม หรือพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่สภาพอาคารใหม่พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคครบครัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของ ทรัพย์สินฯ เท่ากับ 260.-บาท/ตารางเมตร/เดือน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่นิยม และมีมาตรฐาน ที่โรงงานต่างๆ ให้การยอมรับ จึงมีค่าเช่าตลาดที่สูงกว่า ค่าเช่าทั่วไปในท้องตลาด สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเข้าเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่าทั้งหมดของสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันของทรัพย์สินเป็นสัญญาเช่า 10 ปี สิ้นสุดปี พ.ศ.2575 มีอัตราเข้าเช่าพื้นที่ตามสัญญาประมาณ 33.33 - 100.00% ของพื้นที่ทั้งหมด แต่เนื่องด้วยอาคาร คลังสินค้า ให้เช่ายังเป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการจำนวนมาก บริษัทฯพิจารณาการกำหนดอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ในปี พ.ศ. 2568 ประมาณการ 95% และคงที่ตลอดการคาดการณ์

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่อาคาร โรงงาน สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่าฯ ที่ได้ทำสัญญาเช่าฯ ไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคาร โรงงาน ให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา	1% ของรายได้รวม
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	1.0% (% จากกระแสรายได้รวม)

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้ง โครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาด คู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 9 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

6. การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจและตลาดอยู่ในสภาวะชะลอตัว และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทรัพย์สินแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยของรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงานทั้งการปล่อยเช่า และอัตราการเช่าเช่า ดังนั้นผู้ประเมินฯ จึงคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปี ที่มีการขายทรัพย์สินนั้นออกไปไว้ที่ 7 เปอร์เซ็นต์

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัท ฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ เป็นเงิน 2,346,300,000- บาท (- สองพันสามร้อยสี่สิบล้านสามแสนบาทถ้วน -)

ตารางที่ 1. สรุปรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าสังกะสี													
DKSH (Thailand) Limited + Additional Work - Chiller													
ปีตามสัญญา	อาคาร	Phase 1	พื้นที่เช่าสังกะสี			34,472.50		ตารางเมตร					
			ระยะเวลา			ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)
			ตั้งแต่		ถึง								
1	1 มี.ย.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	154.20	102.80	257.00	7.00	37,209,616.50	24,806,411.00	62,016,027.50	-
	1 ม.ค.	2566	-	31 พ.ค.	2566	154.20	102.80	257.00	5.00	26,578,297.50	17,718,865.00	44,297,162.50	-
2	1 มี.ย.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	154.20	102.80	257.00	7.00	37,209,616.50	24,806,411.00	62,016,027.50	-
	1 ม.ค.	2567	-	31 พ.ค.	2567	154.20	102.80	257.00	5.00	26,578,297.50	17,718,865.00	44,297,162.50	-
3	1 มี.ย.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	154.20	102.80	257.00	7.00	37,209,616.50	24,806,411.00	62,016,027.50	-
	1 ม.ค.	2568	-	31 พ.ค.	2568	154.20	102.80	257.00	5.00	26,578,297.50	17,718,865.00	44,297,162.50	-
4	1 มี.ย.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	166.60	111.06	277.66	7.00	40,200,864.27	26,800,576.18	67,001,440.45	9,571,634.35
	1 ม.ค.	2569	-	31 พ.ค.	2569	166.60	111.06	277.66	5.00	28,714,903.05	19,143,268.70	47,858,171.75	47,858,171.75
5	1 มี.ย.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	166.60	111.06	277.66	7.00	40,200,864.27	26,800,576.18	67,001,440.45	67,001,440.45
	1 ม.ค.	2570	-	31 พ.ค.	2570	166.60	111.06	277.66	5.00	28,714,903.05	19,143,268.70	47,858,171.75	47,858,171.75
6	1 มี.ย.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	166.60	111.06	277.66	7.00	40,200,864.27	26,800,576.18	67,001,440.45	67,001,440.45
	1 ม.ค.	2571	-	31 พ.ค.	2571	166.60	111.06	277.66	5.00	28,714,903.05	19,143,268.70	47,858,171.75	47,858,171.75
7	1 มี.ย.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	179.99	119.99	299.98	7.00	43,432,859.71	28,955,239.80	72,388,099.51	72,388,099.51
	1 ม.ค.	2572	-	31 พ.ค.	2572	179.99	119.99	299.98	5.00	31,023,471.22	20,682,314.15	51,705,785.37	51,705,785.37
8	1 มี.ย.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	179.99	119.99	299.98	7.00	43,432,859.71	28,955,239.80	72,388,099.51	72,388,099.51
	1 ม.ค.	2573	-	31 พ.ค.	2573	179.99	119.99	299.98	5.00	31,023,471.22	20,682,314.15	51,705,785.37	51,705,785.37
9	1 มี.ย.	2573	-	31 ธ.ค.	2573	179.99	119.99	299.98	7.00	43,432,859.71	28,955,239.80	72,388,099.51	72,388,099.51
	1 ม.ค.	2574	-	31 พ.ค.	2574	179.99	119.99	299.98	5.00	31,023,471.22	20,682,314.15	51,705,785.37	51,705,785.37
10	1 มี.ย.	2574	-	31 ธ.ค.	2574	194.46	129.64	324.10	7.00	46,924,283.49	31,282,855.66	78,207,139.14	78,207,139.14
	1 ม.ค.	2575	-	30 เม.ย.	2575	194.46	129.64	324.10	4.00	26,813,876.28	17,875,917.52	44,689,793.80	44,689,793.80
ค่าเช่ารวม								119.00	695,218,196.50	463,478,797.67	1,158,696,994.17	782,327,618.07	
DKSH (Thailand) Limited													
ปีตามสัญญา	อาคาร	Phase 2	พื้นที่เช่าสังกะสี			8,234.34		ตารางเมตร					
			ระยะเวลา			ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)
			ตั้งแต่		ถึง								
1	1 มี.ย.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	151.20	100.80	252.00	7.00	8,715,225.46	5,810,150.30	14,525,375.76	-
	1 ม.ค.	2566	-	31 พ.ค.	2566	151.20	100.80	252.00	5.00	6,225,161.04	4,150,107.36	10,375,268.40	-
2	1 มี.ย.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	151.20	100.80	252.00	7.00	8,715,225.46	5,810,150.30	14,525,375.76	-
	1 ม.ค.	2567	-	31 พ.ค.	2567	151.20	100.80	252.00	5.00	6,225,161.04	4,150,107.36	10,375,268.40	-
3	1 มี.ย.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	151.20	100.80	252.00	7.00	8,715,225.46	5,810,150.30	14,525,375.76	-
	1 ม.ค.	2568	-	31 พ.ค.	2568	151.20	100.80	252.00	5.00	6,225,161.04	4,150,107.36	10,375,268.40	-
4	1 มี.ย.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	163.30	108.86	272.16	7.00	9,412,443.49	6,274,962.33	15,687,405.82	2,241,057.97
	1 ม.ค.	2569	-	31 พ.ค.	2569	163.30	108.86	272.16	5.00	6,723,173.92	4,482,115.95	11,205,289.87	11,205,289.87
5	1 มี.ย.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	163.30	108.86	272.16	7.00	9,412,443.49	6,274,962.33	15,687,405.82	15,687,405.82
	1 ม.ค.	2570	-	31 พ.ค.	2570	163.30	108.86	272.16	5.00	6,723,173.92	4,482,115.95	11,205,289.87	11,205,289.87
6	1 มี.ย.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	163.30	108.86	272.16	7.00	9,412,443.49	6,274,962.33	15,687,405.82	15,687,405.82
	1 ม.ค.	2571	-	31 พ.ค.	2571	163.30	108.86	272.16	5.00	6,723,173.92	4,482,115.95	11,205,289.87	11,205,289.87
7	1 มี.ย.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	176.36	117.57	293.93	7.00	10,165,438.97	6,776,959.31	16,942,398.29	16,942,398.29
	1 ม.ค.	2572	-	31 พ.ค.	2572	176.36	117.57	293.93	5.00	7,261,027.84	4,840,685.22	12,101,713.06	12,101,713.06
8	1 มี.ย.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	176.36	117.57	293.93	7.00	10,165,438.97	6,776,959.31	16,942,398.29	16,942,398.29
	1 ม.ค.	2573	-	31 พ.ค.	2573	176.36	117.57	293.93	5.00	7,261,027.84	4,840,685.22	12,101,713.06	12,101,713.06
9	1 มี.ย.	2573	-	31 ธ.ค.	2573	176.36	117.57	293.93	7.00	10,165,438.97	6,776,959.31	16,942,398.29	16,942,398.29
	1 ม.ค.	2574	-	31 พ.ค.	2574	176.36	117.57	293.93	5.00	7,261,027.84	4,840,685.22	12,101,713.06	12,101,713.06
10	1 มี.ย.	2574	-	31 ธ.ค.	2574	190.47	126.98	317.45	7.00	10,978,674.09	7,319,116.06	18,297,790.15	18,297,790.15
	1 ม.ค.	2575	-	30 เม.ย.	2575	190.47	126.98	317.45	4.00	6,273,528.05	4,182,352.03	10,455,880.09	10,455,880.09
ค่าเช่ารวม								119.00	162,759,614.30	108,506,409.54	271,266,023.84	183,117,743.51	

DKSH (Thailand) Limited													
ปี สัญญา	อาคาร	Phase 3		พื้นที่เช่าที่ดิน		7,800.00		ตารางเมตร					
		ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)
		ตั้งแต่		ถึง									
1	1 มี.ย.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	152.70	101.80	254.50	7.00	8,337,420.00	5,558,280.00	13,895,700.00	-
	1 ม.ค.	2566	-	31 พ.ค.	2566	152.70	101.80	254.50	5.00	5,955,300.00	3,970,200.00	9,925,500.00	-
2	1 มี.ย.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	152.70	101.80	254.50	7.00	8,337,420.00	5,558,280.00	13,895,700.00	-
	1 ม.ค.	2567	-	31 พ.ค.	2567	152.70	101.80	254.50	5.00	5,955,300.00	3,970,200.00	9,925,500.00	-
3	1 มี.ย.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	152.70	101.80	254.50	7.00	8,337,420.00	5,558,280.00	13,895,700.00	-
	1 ม.ค.	2568	-	31 พ.ค.	2568	152.70	101.80	254.50	5.00	5,955,300.00	3,970,200.00	9,925,500.00	-
4	1 มี.ย.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	164.92	109.94	274.86	7.00	9,004,413.60	6,002,942.40	15,007,356.00	2,143,908.00
	1 ม.ค.	2569	-	31 พ.ค.	2569	164.92	109.94	274.86	5.00	6,431,724.00	4,287,816.00	10,719,540.00	10,719,540.00
5	1 มี.ย.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	164.92	109.94	274.86	7.00	9,004,413.60	6,002,942.40	15,007,356.00	15,007,356.00
	1 ม.ค.	2570	-	31 พ.ค.	2570	164.92	109.94	274.86	5.00	6,431,724.00	4,287,816.00	10,719,540.00	10,719,540.00
6	1 มี.ย.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	164.92	109.94	274.86	7.00	9,004,413.60	6,002,942.40	15,007,356.00	15,007,356.00
	1 ม.ค.	2571	-	31 พ.ค.	2571	164.92	109.94	274.86	5.00	6,431,724.00	4,287,816.00	10,719,540.00	10,719,540.00
7	1 มี.ย.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	178.11	118.74	296.85	7.00	9,724,766.69	6,483,177.79	16,207,944.48	16,207,944.48
	1 ม.ค.	2572	-	31 พ.ค.	2572	178.11	118.74	296.85	5.00	6,946,261.92	4,630,841.28	11,577,103.20	11,577,103.20
8	1 มี.ย.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	178.11	118.74	296.85	7.00	9,724,766.69	6,483,177.79	16,207,944.48	16,207,944.48
	1 ม.ค.	2573	-	31 พ.ค.	2573	178.11	118.74	296.85	5.00	6,946,261.92	4,630,841.28	11,577,103.20	11,577,103.20
9	1 มี.ย.	2573	-	31 ธ.ค.	2573	178.11	118.74	296.85	7.00	9,724,766.69	6,483,177.79	16,207,944.48	16,207,944.48
	1 ม.ค.	2574	-	31 พ.ค.	2574	178.11	118.74	296.85	5.00	6,946,261.92	4,630,841.28	11,577,103.20	11,577,103.20
10	1 มี.ย.	2574	-	31 ธ.ค.	2574	192.36	128.24	320.60	7.00	10,502,748.02	7,001,832.02	17,504,580.04	17,504,580.04
	1 ม.ค.	2575	-	30 เม.ย.	2575	192.36	128.24	320.60	4.00	6,001,570.30	4,001,046.87	10,002,617.16	10,002,617.16
ค่าเช่ารวม									119.00	155,703,976.95	103,802,651.30	259,506,628.24	175,179,580.24

DKSH (Thailand) Limited													
ปี สัญญา	อาคาร	Phase 4		พื้นที่เช่าที่ดิน		2,200.00		ตารางเมตร					
		ระยะเวลา				ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ตร.ม./เดือน)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือ ที่ยังไม่ได้ชำระ(บาท)
		ตั้งแต่		ถึง									
1	1 มี.ย.	2565	-	31 ธ.ค.	2565	112.80	75.20	188.00	7.00	1,737,120.00	1,158,080.00	2,895,200.00	-
	1 ม.ค.	2566	-	31 พ.ค.	2566	112.80	75.20	188.00	5.00	1,240,800.00	827,200.00	2,068,000.00	-
2	1 มี.ย.	2566	-	31 ธ.ค.	2566	112.80	75.20	188.00	7.00	1,737,120.00	1,158,080.00	2,895,200.00	-
	1 ม.ค.	2567	-	31 พ.ค.	2567	112.80	75.20	188.00	5.00	1,240,800.00	827,200.00	2,068,000.00	-
3	1 มี.ย.	2567	-	31 ธ.ค.	2567	112.80	75.20	188.00	7.00	1,737,120.00	1,158,080.00	2,895,200.00	-
	1 ม.ค.	2568	-	31 พ.ค.	2568	112.80	75.20	188.00	5.00	1,240,800.00	827,200.00	2,068,000.00	-
4	1 มี.ย.	2568	-	31 ธ.ค.	2568	121.82	81.22	203.04	7.00	1,876,089.60	1,250,726.40	3,126,816.00	446,688.00
	1 ม.ค.	2569	-	31 พ.ค.	2569	121.82	81.22	203.04	5.00	1,340,064.00	893,376.00	2,233,440.00	2,233,440.00
5	1 มี.ย.	2569	-	31 ธ.ค.	2569	121.82	81.22	203.04	7.00	1,876,089.60	1,250,726.40	3,126,816.00	3,126,816.00
	1 ม.ค.	2570	-	31 พ.ค.	2570	121.82	81.22	203.04	5.00	1,340,064.00	893,376.00	2,233,440.00	2,233,440.00
6	1 มี.ย.	2570	-	31 ธ.ค.	2570	121.82	81.22	203.04	7.00	1,876,089.60	1,250,726.40	3,126,816.00	3,126,816.00
	1 ม.ค.	2571	-	31 พ.ค.	2571	121.82	81.22	203.04	5.00	1,340,064.00	893,376.00	2,233,440.00	2,233,440.00
7	1 มี.ย.	2571	-	31 ธ.ค.	2571	131.57	87.72	219.29	7.00	2,026,176.77	1,350,888.00	3,377,064.77	3,377,064.77
	1 ม.ค.	2572	-	31 พ.ค.	2572	131.57	87.72	219.29	5.00	1,447,269.12	964,920.00	2,412,189.12	2,412,189.12
8	1 มี.ย.	2572	-	31 ธ.ค.	2572	131.57	87.72	219.29	7.00	2,026,176.77	1,350,888.00	3,377,064.77	3,377,064.77
	1 ม.ค.	2573	-	31 พ.ค.	2573	131.57	87.72	219.29	5.00	1,447,269.12	964,920.00	2,412,189.12	2,412,189.12
9	1 มี.ย.	2573	-	31 ธ.ค.	2573	131.57	87.72	219.29	7.00	2,026,176.77	1,350,888.00	3,377,064.77	3,377,064.77
	1 ม.ค.	2574	-	31 พ.ค.	2574	131.57	87.72	219.29	5.00	1,447,269.12	964,920.00	2,412,189.12	2,412,189.12
10	1 มี.ย.	2574	-	31 ธ.ค.	2574	142.10	94.74	236.84	7.00	2,188,340.00	1,458,996.00	3,647,336.00	3,647,336.00
	1 ม.ค.	2575	-	30 เม.ย.	2575	142.10	94.74	236.84	4.00	1,250,480.00	833,712.00	2,084,192.00	2,084,192.00
ค่าเช่ารวม									119.00	32,441,378.46	21,628,279.20	54,069,657.66	36,499,929.66

ตารางที่ 2. สรุปรายได้ค่าเช่า

รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท / ปี)							
				ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575
DKSH (Thailand) Limited + Additional Work - Chiller	คลังสินค้า	Phase 1	34,472.50	9,571,634.35	114,859,612.20	114,859,612.20	120,246,271.26	124,093,884.88	124,093,884.88	129,912,924.51	44,689,793.80
DKSH (Thailand) Limited	คลังสินค้า	Phase 2	8,234.34	2,241,057.97	26,892,695.69	26,892,695.69	28,147,688.16	29,044,111.35	29,044,111.35	30,399,503.21	10,455,880.09
DKSH (Thailand) Limited	คลังสินค้า	Phase 3	7,800.00	2,143,908.00	25,726,896.00	25,726,896.00	26,927,484.48	27,785,047.68	27,785,047.68	29,081,683.24	10,002,617.16
DKSH (Thailand) Limited	คลังสินค้า	Phase 4	2,200.00	446,688.00	5,360,256.00	5,360,256.00	5,610,504.77	5,789,253.89	5,789,253.89	6,059,525.12	2,084,192.00
รวมรายได้ค่าเช่าคลังสินค้า (บาท/ปี)			52,706.84	14,403,288.32	172,839,459.89	172,839,459.89	180,931,948.67	186,712,297.79	186,712,297.79	195,453,636.08	67,232,483.05

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญา

รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่เช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร / ปี)							
				ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575
DKSH (Thailand) Limited + Additional Work - Chiller	คลังสินค้า	Phase 1	34,472.50	34,472.50	413,670.00	413,670.00	413,670.00	413,670.00	413,670.00	413,670.00	137,890.00
DKSH (Thailand) Limited	คลังสินค้า	Phase 2	8,234.34	8,234.34	98,812.08	98,812.08	98,812.08	98,812.08	98,812.08	98,812.08	32,937.36
DKSH (Thailand) Limited	คลังสินค้า	Phase 3	7,800.00	7,800.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	31,200.00
DKSH (Thailand) Limited	คลังสินค้า	Phase 4	2,200.00	2,200.00	26,400.00	26,400.00	26,400.00	26,400.00	26,400.00	26,400.00	8,800.00
รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตารางเมตร/ปี)			52,706.84	52,706.84	632,482.08	632,482.08	632,482.08	632,482.08	632,482.08	632,482.08	210,827.36

ตารางที่ 3. สรุปการใช้พื้นที่และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ลักษณะการใช้ประโยชน์	พื้นที่เช่า	(หน่วย)	การใช้ประโยชน์พื้นที่ในอาคาร			สัญญาเช่า (วัน/เดือน/ปี)		ค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/ตรม/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท/ตรม/เดือน)
					พื้นที่เช่า	บริการ	ว่าง	เริ่มต้น	สิ้นสุด			
1	DKSH (Thailand) Limited + Additional Work - Chiller	คลังสินค้า	34,472.50	ตารางเมตร	X	-	-	1 มิ.ย. 65	30 เม.ย. 75	166.60	111.06	277.66
2	DKSH (Thailand) Limited	คลังสินค้า	8,234.34	ตารางเมตร	X	-	-	1 มิ.ย. 65	30 เม.ย. 75	163.30	108.86	272.16
3	DKSH (Thailand) Limited	คลังสินค้า	7,800.00	ตารางเมตร	X	-	-	1 มิ.ย. 65	30 เม.ย. 75	164.92	109.94	274.86
4	DKSH (Thailand) Limited	คลังสินค้า	2,200.00	ตารางเมตร	X	-	-	1 มิ.ย. 65	30 เม.ย. 75	121.82	81.22	203.04
	รวมพื้นที่เช่าในปี 2568		52,706.84	ตารางเมตร				รวมค่าเช่า, ค่าบริการ		616.63	411.09	บาท/เดือน
	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว		52,706.84	ตารางเมตร				จำนวนสัญญาเช่า, บริการ		4.00	4.00	
	อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ		100.00%					ค่าเช่าเฉลี่ย, บริการเฉลี่ย		154.16	102.77	บาท/เดือน
								รวมค่าเช่าเฉลี่ย		256.93	บาท/เดือน	

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลราคาตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบในตารางแสดงศักยภาพของที่ดินรวมกับราคาประเมินมูลค่า สิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ และวิธีรายได้บริษัทฯ ขอประเมินทรัพย์สินดังกล่าวดังนี้

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)							
ที่ดิน	เนื้อที่	47 ไร่	0 งาน	66.0 ตารางวา	18,866.0 ตารางวา)		
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	2	รายการ	พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนา		เป็นเงิน	2,345,300,000 บาท
สิ่งปลูกสร้าง	หลังคา					เป็นเงิน	1,000,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)						เป็นเงิน	2,346,300,000 บาท
(- สองพันสามร้อยสี่สิบล้านสามแสนบาทถ้วน -)							

สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)							
ที่ดิน	เนื้อที่	47 ไร่	0 งาน	66.0 ตารางวา	18,866.0 ตารางวา)		
ราคาตารางวาละ		26,000	บาท			เป็นเงิน	490,516,000 บาท
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	2	รายการ	พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนา		เป็นเงิน	627,170,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)						เป็นเงิน	1,117,700,000 บาท
(- หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน -)							