

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
(WHART)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ และ ส่วนพัฒนาควบ

ที่ตั้ง : โครงการ WHA Distribution Center Saraburi.

เลขที่ 45 หมู่ที่ 1 และ 85, 85/1 หมู่ที่ 5

เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)

ถนนหนองปลากระดี - หนองแขง (สบ.4051)

ตำบลบัวลอย และ หนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
(WHART)

รายงานเลขที่ : SCA-2024-184(R1-25)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2024-184(R1-25)
วันที่ 30 ธันวาคม 2568
เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากรายงานเดิม (SCA-2024-184) บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนีไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Distribution Center Saraburi. เลขที่ 45 หมู่ที่ 1 และ 85, 85/1 หมู่ที่ 5 เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) ถนนหนองปลากระตี - หนองแขง (สบ.4051) ตำบลบัวลอย และ หนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัด สระบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 1111, 1113, 21772 และ 36396 จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวม 48-0-26.5 ไร่ หรือ 19,226.5 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน (ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ถนนภายในโครงการภายใต้การจัดการจัดสรร
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อกำหนดราคาตลาด ณ ปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 20 ธันวาคม 2567 และวันประเมิน 1 ธันวาคม 2568
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 เป็นเงิน 882,060,000.00 บาท (แปดร้อยแปดสิบล้านหกหมื่นบาทถ้วน) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 เป็นเงิน 1,590,300,000.00 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางณัชชา ธนบดีสินภัส)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) ตั้งอยู่ในโครงการ เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นคลังสินค้าให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ลำดับ	Unit / ประเภท	ที่ตั้ง	เนื้อที่ประเมิน			พื้นที่เช่า	สัญญาเช่าปัจจุบัน	
			ไร่	งาน	ตร.ว	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	DSG (Phase 1)	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอสระบุรี	48	0	26.50	28,278.04	1 ก.ย. 22	30 มิ.ย. 31
2	DSG (Phase 2)					27,094.36	1 พ.ย. 23	30 มิ.ย. 31
รวมเนื้อที่ประเมิน			48	0	26.50	55,372.40		

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

DSG (Phase 1)

ลำดับที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1	1 พ.ย. 23	31 ส.ค. 25	28,278.04	96.00	2,714,691.84	64.00	1,809,794.56	160.00	4,524,486.40
2	1 ก.ย. 25	31 ส.ค. 26	28,278.04	102.24	2,891,146.81	68.16	1,927,431.21	170.40	4,818,578.02
3	1 พ.ย. 26	31 ส.ค. 28	28,278.04	102.24	2,891,146.81	68.16	1,927,431.21	170.40	4,818,578.02
4	1 ก.ย. 28	31 ส.ค. 29	28,278.04	108.89	3,079,195.78	72.59	2,052,702.92	181.48	5,131,898.70
5	1 พ.ย. 29	30 มิ.ย. 31	28,278.04	108.89	3,079,195.78	72.59	2,052,702.92	181.48	5,131,898.70

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

DSG (Phase 2)

ลำดับที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1	1 พ.ย. 23	31 ส.ค. 25	27,094.36	96.00	2,601,058.56	64.00	1,734,039.04	160.00	4,335,097.60
2	1 ก.ย. 25	31 ส.ค. 26	27,094.36	96.00	2,601,058.56	64.00	1,734,039.04	160.00	4,335,097.60
3	1 พ.ย. 26	31 ส.ค. 28	27,094.36	102.24	2,770,127.37	68.16	1,846,751.58	170.40	4,616,878.94
4	1 ก.ย. 28	31 ส.ค. 29	27,094.36	102.24	2,770,127.37	68.16	1,846,751.58	170.40	4,616,878.94
5	1 พ.ย. 29	30 มิ.ย. 31	27,094.36	108.89	2,950,304.86	72.59	1,966,779.59	181.48	4,917,084.45

รายได้อื่น

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าพื้นที่หลังค่า DSG SIL Phase 2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-5	15 ส.ค. 23	14 ส.ค. 26	24,300.00	3.00	72,900.00	0.00	0.00	3.00	72,900.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าพื้นที่หลังค่า WHA Mega Logistics Center Saraburi

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-5	1 ก.ย. 24	31 ส.ค. 26	12,150.00	3.00	36,450.00	0.00	0.00	3.00	36,450.00
1-5	1 ก.ย. 26	31 ส.ค. 27	12,150.00	3.30	40,095.00	0.00	0.00	3.30	40,095.00

1.1 รายได้จากค่าเช่า

- รายได้จากเช่าพื้นที่ (พิจารณาว่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากกรณีวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ (Building)

ประมาณการ 175.00 บาท / ตร.ม. / เดือน

- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า

ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี เริ่มปรับ ปี 2028

1.2 อัตราการเช่า

- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราการเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบอายุสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ที่มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการเช่า ตลอดการประมาณการ

ประมาณการ 95.00%

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) ตั้งอยู่ในโครงการ เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2. สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)
31 พ.ศ. 68	1,727,465.96
31 พ.ศ. 69	1,751,511.64
31 พ.ศ. 70	1,788,186.74
31 พ.ศ. 71	1,813,696.80
31 พ.ศ. 72	1,852,237.47
31 พ.ศ. 73	1,879,301.09
31 พ.ศ. 74	1,919,809.88
31 พ.ศ. 75	1,948,521.67

ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)
31 พ.ศ. 76	1,991,107.08
31 พ.ศ. 77	2,021,567.42
31 พ.ศ. 78	2,066,344.21
31 พ.ศ. 79	2,098,659.58
31 พ.ศ. 80	2,145,749.13
31 พ.ศ. 81	2,180,032.52
31 พ.ศ. 82	2,229,563.25

2.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

- ค่าใช้เกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

ประมาณการ 1.50% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

2.4 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

ประมาณการ 2.50% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

2.5 ค่าใช้จ่ายการขายทรัพย์สินปีที่ 11

- ค่าใช้จ่ายการขายทรัพย์สินปีที่ 11

ประมาณการ 1.50% มูลค่าทรัพย์สิน ณ ปี ที่ 11

3. สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการ 11 ปี (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

การเลือกใช้ Capitalization Rate ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินงานลักษณะใกล้เคียงกัน โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด

$$\text{Capitalization rate} = 7.00\%$$

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีการดำเนินงานธุรกิจเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะมุ่งให้เกิดการลงทุน โดยปกติการลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลามาตามประมาณการคือ ระยะ 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 1.36%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 6 - 8%

$$\text{อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน} = 9.00\%$$

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	1,590,300,000.00
(หนึ่งพันห้าร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)	

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
(WHART)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ และ ส่วนพัฒนาควบ

ที่ตั้ง : โครงการ KAO AMATA D.C.

เลขที่ 111, 111/1 และ 111/2 หมู่ที่ 4

ซอยบ้านเก่า 5 แยกจากถนนบ้านเก่า-พานทอง (ทล.3466)

ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
(WHART)

รายงานเลขที่ : SCA-2024-182(R1-25)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2024-182(R1-25)
วันที่ 30 ธันวาคม 2568
เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากรายงานเดิม (SCA-2024-182) บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ KAO AMATA D.C. เลขที่ 111, 111/1 และ 111/2 หมู่ที่ 4 ซอยบ้านเก่า 5 แยกจากถนนบ้านเก่า-พานทอง (ทล.3466) ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัด ชลบุรี
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดเลขที่ 5893, 5894, 5914, 119813, 147436 และ 147437 จำนวน 6 แปลง เนื้อที่รวม 46-3-81.0 ไร่ หรือ 18,781.0 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการเข้าทางเข้า - ออก	มีทางเข้า - ออกสู่ ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 20 ธันวาคม 2567 และวันประเมิน 1 ธันวาคม 2568
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 เป็นเงิน 845,110,000.00 บาท (แปดร้อยสี่สิบล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 เป็นเงิน 1,399,940,000.00 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางณัชชา ธนบดีนัทส์)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) ตั้งอยู่ เลขที่ 111 และ 111/1-2 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นคลังสินค้าให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ลำดับ	Unit / ประเภท	ที่ตั้ง	เนื้อที่ประเมิน			พื้นที่เช่า พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	สัญญาเช่าปัจจุบัน	
			ไร่	งาน	ตร.ว		เริ่ม	สิ้นสุด
1	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด เฟส 1					16,900.00	1 ก.ย. 23	31 ส.ค. 25
2	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด เฟส 2		30	1	1.00	8,588.00	1 ก.ย. 23	31 ส.ค. 25
3	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด เฟส 3		16	2	80.00	16,822.44	1 ก.ย. 23	31 ส.ค. 25
รวมเนื้อที่ประเมิน			46	3	81.00	42,310.44		

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด เฟส 1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1	1 ก.ย. 23	31 ส.ค. 25	16,900.00	123.48	2,086,812.00	82.32	1,391,208.00	205.80	3,478,020.00
	1 ก.ย. 25	31 พ.ค. 28	16,900.00	99.00	1,673,100.00	66.00	1,115,400.00	165.00	2,788,500.00
	1 มิ.ย. 28	31 ส.ค. 28	RENT FREE						

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด เฟส 2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1	1 ก.ย. 23	31 ส.ค. 25	8,588.00	107.20	920,633.60	71.47	613,784.36	178.67	1,534,417.96
	1 ก.ย. 25	31 พ.ค. 28	8,588.00	99.00	850,212.00	66.00	566,808.00	165.00	1,417,020.00
	1 มิ.ย. 28	31 ส.ค. 28	RENT FREE						

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด เฟส 3

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1	1 ก.ย. 23	31 ส.ค. 25	16,822.44	123.48	2,077,234.89	82.32	1,384,823.26	205.80	3,462,058.15
	1 ก.ย. 25	31 พ.ค. 28	16,822.44	99.00	1,665,421.56	66.00	1,110,281.04	165.00	2,775,702.60
	1 มิ.ย. 28	31 ส.ค. 28	RENT FREE						

1.1 รายได้จากค่าเช่า

- รายได้จากเช่าพื้นที่ (พิจารณาเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ (Building) เฟส 1,3

ประมาณการ 200.00 บาท / ตร.ม. / เดือน

- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า

ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี เริ่มปรับ ปี 2026

1.2 อัตราการเช่า

- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราการเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบอายุสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการเช่า ตลอดการประมาณการ

ประมาณการ 95.00%

2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เฟส 1-2

ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)	ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)
13 ธ.ค. 67	2,152,551.03	13 ธ.ค. 75	2,424,832.77
13 ธ.ค. 68	2,184,839.29	13 ธ.ค. 76	2,461,205.27
13 ธ.ค. 69	2,217,611.88	13 ธ.ค. 77	2,498,123.35
13 ธ.ค. 70	2,250,876.06	13 ธ.ค. 78	2,535,595.20
13 ธ.ค. 71	2,284,639.20	13 ธ.ค. 79	2,573,629.12
13 ธ.ค. 72	2,318,908.79	13 ธ.ค. 80	2,612,233.56
13 ธ.ค. 73	2,353,692.42	13 ธ.ค. 81	2,651,417.06
13 ธ.ค. 74	2,388,997.81		

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) ตั้งอยู่ เลขที่ 111 และ 111/1-2 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เฟส 3

ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)	ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)
31 ก.ค. 68	1,855,196.52	31 ก.ค. 76	2,196,755.51
31 ก.ค. 69	1,874,935.99	31 ก.ค. 77	2,317,425.18
31 ก.ค. 70	1,895,267.65	31 ก.ค. 78	2,343,180.72
31 ก.ค. 71	1,995,270.66	31 ก.ค. 79	2,369,708.92
31 ก.ค. 72	2,016,840.52	31 ก.ค. 80	2,502,263.70
31 ก.ค. 73	2,039,057.47	31 ก.ค. 81	2,530,407.47
31 ก.ค. 74	2,148,908.48	31 ก.ค. 82	2,559,395.55
31 ก.ค. 75	2,172,478.44		

2.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

- ค่าใช้เกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

ประมาณการ 1.50% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

2.4 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

ประมาณการ 2.50% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

2.5 ค่าใช้จ่ายการขายทรัพย์สินปีที่ 10

- ค่าใช้จ่ายการขายทรัพย์สินปีที่ 10

ประมาณการ 1.50% มูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ 10

3. สมมุติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการ 11 ปี (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

4. สมมุติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

การเลือกใช้ Capitalization Rate ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินธุรกิจลักษณะใกล้เคียงกัน โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด

$$\text{Capitalization rate} = 7.00\%$$

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีการดำเนินธุรกิจเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพที่จะก่อให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลามาตามประมาณการคือ ระยะ 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 1.36%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 6-8%

$$\text{อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน} = 9.00\%$$

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	1,399,940,000.00
(หนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบเก้าล้านเก้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)	

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
(WHART)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน และคลังสินค้า

ที่ตั้ง : โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km.19
เลขที่ 111/1-12, 111/14-16, 111/20-22 หมู่ที่ 11 ถนนเทพรัตน(ทล.34)
ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
(WHART)

รายงานเลขที่ : SCA-2024-185(R1-25)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ



ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2024-185(R1-25)
วันที่ 30 ธันวาคม 2568
เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ตำบลลิ่วเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากรายงานเดิม (SCA-2024-185) บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ตำบลลิ่วเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ อาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km.19 เลขที่ 111/1-12, 111/14-16, 111/20-22 หมู่ที่ 11 ถนนเทพรัตน(ทล.34) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 689, 694 และ 6415 จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 92-0-00.0 ไร่ หรือ 36,800.0 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดิน 71-0-05.5 ไร่ หรือ 28,405.5 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า (ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อกำหนดราคาตลาด ณ ปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ	2-3 ธันวาคม 2567
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15 ปี 11 เดือน 24 วัน เป็นเงิน 729,990,000.00 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบเก้าล้านเก้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15 ปี 11 เดือน 24 วัน เป็นเงิน 1,208,110,000.00 บาท (หนึ่งพันสองร้อยแปดล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา
ขอแสดงความนับถือ

(นางณัชชา ธนบดีนัท)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุด 24 พฤศจิกายน 2584 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA MegaBNNKM 19 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

D

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	1 ส.ค. 22	31 ก.ค. 25	1,627.40	162.00	263,638.80	108.00	175,759.20	270.00	439,398.00
4-5	1 ส.ค. 25	31 ก.ค. 27	1,627.40	173.34	282,093.52	115.56	188,062.34	288.90	470,155.86

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

E

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	1 เม.ย. 24	31 มี.ค. 27	4,366.75	96.00	419,208.00	64.00	279,472.00	160.00	698,680.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

F

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	1 เม.ย. 24	31 มี.ค. 27	5,311.25	96.00	509,880.00	64.00	339,920.00	160.00	849,800.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

J

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	1 เม.ย. 24	31 มี.ค. 27	4,957.90	96.00	475,958.40	64.00	317,305.60	160.00	793,264.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

I

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	1 เม.ย. 24	31 มี.ค. 27	4,957.90	96.00	475,958.40	64.00	317,305.60	160.00	793,264.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

G, H

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	26 พ.ค. 25	10 พ.ค. 28	8,848.00	93.00	822,864.00	62.00	548,576.00	155.00	1,371,440.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

K

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	-	-	3,549.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

L

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	1 ต.ค. 25	31 ส.ค. 28	5,676.00	93.00	527,868.00	62.00	351,912.00	155.00	879,780.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

M

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1	1 ก.ค. 25	31 ธ.ค. 25	6,103.00	93.00	567,579.00	62.00	378,386.00	155.00	945,965.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

M ส่วนที่ว่าง

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1	-	-	316.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

N

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1	1 มี.ย. 24	31 พ.ค. 25	9,998.00	96.00	959,808.00	64.00	639,872.00	160.00	1,599,680.00
2-3	1 มี.ย. 25	30 ก.ย. 25	9,998.00				RENT FREE		
	1 ต.ค. 25	31 พ.ค. 27	9,998.00	96.00	959,808.00	64.00	639,872.00	160.00	1,599,680.00
4-6	1 มี.ย. 27	31 พ.ค. 30	9,998.00	101.76	1,017,396.48	67.84	678,264.32	169.60	1,695,660.80
7-9	1 มี.ย. 30	31 พ.ค. 33	9,998.00	107.87	1,078,440.27	71.91	718,960.18	179.78	1,797,400.45
10	1 มี.ย. 33	31 พ.ค. 34	9,998.00	114.34	1,143,146.68	76.23	762,097.79	190.56	1,905,244.47

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุด 24 พฤศจิกายน 2584 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA MegaBNNKM 19 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

พื้นที่จอดรถ

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1	1 มิ.ย. 24	31 พ.ค. 25	2,597.00	28.80	74,793.60	19.20	49,862.40	48.00	124,656.00
2-3	1 มิ.ย. 25	30 ก.ย. 25	2,597.00	RENT FREE					
	1 ต.ค. 25	31 พ.ค. 27	2,597.00	28.80	74,793.60	19.20	49,862.40	48.00	124,656.00
4-6	1 มิ.ย. 27	31 พ.ค. 30	2,597.00	30.53	79,281.22	20.35	52,854.14	50.88	132,135.36
7-9	1 มิ.ย. 30	31 พ.ค. 33	2,597.00	32.36	84,038.09	21.57	56,025.39	53.93	140,063.48
10	1 มิ.ย. 33	31 พ.ค. 34	2,597.00	34.30	89,080.37	22.87	59,386.92	57.17	148,467.29

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

พื้นที่จอดรถ ETIX ITEL

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	1 ก.ค. 25	30 มิ.ย. 28	2,530.43	10.00	25,304.30	0.00	0.00	10.00	25,304.30
4-6	1 ก.ค. 28	30 มิ.ย. 31	2,530.43	10.80	27,328.64	0.00	0.00	10.80	27,328.64
7-9	1 ก.ค. 31	30 มิ.ย. 34	2,530.43	11.66	29,504.81	0.00	0.00	11.66	29,504.81
10-12	1 ก.ค. 34	30 มิ.ย. 37	2,530.43	12.59	31,858.11	0.00	0.00	12.59	31,858.11
13-15	1 ก.ค. 37	30 มิ.ย. 40	2,530.43	13.60	34,413.85	0.00	0.00	13.60	34,413.85
16	1 ก.ค. 40	30 ก.ย. 41	2,530.43	14.69	37,172.02	0.00	0.00	14.69	37,172.02

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

พื้นที่จอดรถ ETIX ITEL

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	1 เม.ย. 24	30 ก.ย. 41	878.00	40.00	35,120.00	0.00	0.00	40.00	35,120.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

Rack ของลูกค้า Linfox

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1	24 เม.ย. 25	30 เม.ย. 26	4,211.00	23.00	96,853.00	0.00	0.00	23.00	96,853.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

jar Roof ของ WHA Solar Co., L

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	1 ธ.ค. 25	14 ก.ค. 28	6,660.00	3.00	19,980.00	0.00	0.00	3.00	19,980.00
4-8	15 ก.ค. 28	14 ก.ค. 33	6,660.00	3.30	21,978.00	0.00	0.00	3.30	21,978.00
9-13	15 ก.ค. 33	14 ก.ค. 38	6,660.00	3.63	24,175.80	0.00	0.00	3.63	24,175.80
14-16	15 ก.ค. 38	30 ก.ย. 41	6,660.00	4.00	26,640.00	0.00	0.00	4.00	26,640.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

เริ่ม

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	1 ธ.ค. 25	31 ส.ค. 28	3,991.00	5.00	19,955.00	0.00	0.00	5.00	19,955.00

1.1 รายได้จากค่าเช่า

- รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ (พิจารณาจากสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากกรวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าทั่วไป ประมาณการ 180.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ห้องเย็น ประมาณการ 280.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี เริ่มปรับ ปี 2028

1.2 อัตราการเช่า

- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบอายุสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 1-3 ประมาณการ 85-92%
- กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 4- ตลอดการประมาณการ ประมาณการ 95.00%

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุด 24 พฤศจิกายน 2584 ตั้งอยู่ในโครงการ WHA MegaBNNKM 19 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)
1 (2567)	290,925.58
2 (2568)	3,503,658.72
3 (2569)	3,562,528.43
4 (2570)	3,633,397.39
5 (2571)	3,694,969.88
6 (2572)	3,768,929.68
7 (2573)	3,833,343.07
8 (2574)	3,910,545.21
9 (2575)	3,977,945.22
10 (2576)	4,058,549.28

ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)
11 (2577)	4,129,089.74
12 (2578)	4,213,263.90
13 (2579)	4,287,107.11
14 (2580)	4,375,028.62
15 (2581)	4,452,345.91
16 (2582)	4,544,201.63
17 (2583)	4,625,173.88
18 (2584)	3,274,181.65

ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างแล้ว

2.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

ประมาณการ 2.00% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

2.4 ค่าเช่าช่วงที่ดิน เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554, วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2555 และวันที่ 1 สิงหาคม 2555

2.5 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

ประมาณการ 2.00% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

3. สมมุติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สิ้นสุดสัญญา 24 พฤศจิกายน 2584

4. สมมุติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีการดำเนินธุรกิจเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือ ระยะ 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2568 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 1.41%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 7.0- 8.0%

อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน

9.50%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 15 ปี 11 เดือน 24 วัน	1,208,110,000.00
(หนึ่งพันสองร้อยแปดล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)	

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ
พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน

ที่ตั้ง : โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpichit KM.3 Project 1
เลขที่ 777/4-12 และ 777/14-15 ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรี
เมียม โกรท (WHART)

รายงานเลขที่ : SCA-2024-186(R1-25)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2024-186(R1-25)
วันที่ 30 ธันวาคม 2568
เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากรายงานเดิม (SCA-2024-186) บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนีไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlahampichit KM.3 Project 1 เลขที่ 777/4-12 และ 777/14-15 ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดเลขที่ 106329 และ 140154 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 71-2-12.20 ไร่ หรือ 28,612.20 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดิน 50-1-47.40 ไร่ หรือ 20,147.40 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อกำหนดราคาตลาด ณ ปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่	วันที่สำรวจ 22 ตุลาคม 2567 และวันที่ประเมิน 1 ธันวาคม 2568
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21 ปี 11 เดือน 28 วัน เป็นเงิน 574,540,000.00 บาท (ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21 ปี 11 เดือน 28 วัน และมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 30 ปี เป็นเงิน 685,810,000.00 บาท (หกร้อยแปดสิบล้านห้าแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21 ปี 11 เดือน 28 วัน เป็นเงิน 1,006,210,000.00 บาท (หนึ่งพันหกสิบล้านสองแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21 ปี 11 เดือน 28 วัน และมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 30 ปี เป็นเงิน 1,315,060,000.00 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบห้าแสนหกหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางณัชชา ธนบัณฑิต)

กรรมการผู้อำนวยการลงนาม

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

2.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุด 28 พฤศจิกายน 2590 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นคลังสินค้าให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ลำดับ	เลขที่แปลง	ที่ตั้ง	เนื้อที่ประเมิน			พื้นที่เช่า	สัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน		
			ไร่	งาน	ตร.ว	พื้นที่คลังสินค้า	เริ่ม	สิ้นสุด	
						(ตร.ม.)			
1	A1	WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)	50	1	47.4	4,637.00	-	-	8,731.00
	A2					4,094.00	-	-	
2	B1					5,073.00	-	-	8,590.00
	B2					3,517.00	-	-	
3	C1					3,767.00	1 พ.ย. 23	31 ต.ค. 28	7,140.00
	C2					3,373.00	1 พ.ย. 23	31 ต.ค. 28	
4	D1					4,592.00	1 ก.ค. 25	30 มิ.ย. 28	7,035.00
	D2					2,443.00	1 มี.ค. 23	28 ก.พ. 26	
6	E					15,725.00	1 มี.ค. 25	31 ธ.ค. 29	
	เช่าหลังคา D1,D2					37,303.80	29 พ.ย. 17	28 พ.ย. 42	
รวมเนื้อที่ประเมิน						50	1	47.4	47,221.00

รายได้ค่าเช่าอื่นๆ

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

A1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
-	-	-	4,637.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

A2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
-	-	-	4,094.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

B1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
-	-	-	5,073.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

B2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
-	-	-	3,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

C1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-5	1 พ.ย. 23	31 ต.ค. 28	3,767.00	85.80	323,208.60	57.20	215,472.40	143.00	538,681.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

C2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-5	1 พ.ย. 23	31 ต.ค. 28	3,373.00	85.80	289,403.40	57.20	192,935.60	143.00	482,339.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

D1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-2	1 ก.ค. 25	30 มิ.ย. 28	4,592.00	93.00	427,056.00	62.00	284,704.00	155.00	711,760.00

2.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุด 28 พฤศจิกายน 2590 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

D2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-2	1 มี.ค. 23	28 ก.พ. 26	2,443.00	99.72	243,615.96	66.48	162,410.64	166.20	406,026.60

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

E

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-5	1 มี.ค. 25	28 ก.พ. 26	12,830.00	85.20	1,093,116.00	56.80	728,744.00	142.00	1,821,860.00
1-5	1 มี.ค. 26	31 ธ.ค. 29	15,725.00	85.20	1,339,770.00	56.80	893,180.00	142.00	2,232,950.00

รายได้อื่น

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

เช่าหลังคา D1,D2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-5	29 พ.ย. 22	28 พ.ย. 27	37,303.80	3.30	123,102.54	0.00	0.00	3.30	123,102.54
6-10	29 พ.ย. 27	28 พ.ย. 32	37,303.80	3.63	135,412.79	0.00	0.00	3.63	135,412.79
11-15	29 พ.ย. 32	28 พ.ย. 37	37,303.80	3.99	148,842.16	0.00	0.00	3.99	148,842.16
16-20	29 พ.ย. 37	28 พ.ย. 42	37,303.80	4.39	163,763.68	0.00	0.00	4.39	163,763.68

1.1 รายได้จากค่าเช่า

- รายได้จากการเช่าพื้นที่ (พิจารณาจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่	ประมาณการ	175.00	บาท / ตร.ม. / เดือน
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปรับเพิ่ม	10.00%	ทุก 3 ปี เริ่มปรับ ปี 2027

1.2 อัตราการเช่า

- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราการเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบอายุสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ ที่มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 1-3	ประมาณการ	85-92%
- กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 4 - ตลอดการประมาณการ	ประมาณการ	95.00%

2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)
1 (2567)	182,269.09
2 (2568)	2,190,236.52
3 (2569)	2,223,090.07
4 (2570)	2,256,436.42
5 (2571)	2,290,282.96
6 (2572)	2,324,637.21
7 (2573)	2,359,506.77
8 (2574)	2,394,896.90
9 (2575)	2,430,798.34
10 (2576)	2,467,285.21
11 (2577)	2,504,294.49
12 (2578)	2,541,858.90
13 (2579)	2,579,986.78
14 (2580)	2,618,686.59
15 (2581)	2,657,966.89
16 (2582)	2,697,836.39
17 (2583)	2,738,303.94
18 (2584)	2,779,378.49
19 (2585)	2,821,069.17

ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)
28 (2594)	3,225,582.21
29 (2595)	3,273,965.94
30 (2596)	3,323,075.43
31 (2597)	3,372,921.56
32 (2598)	3,423,515.39
33 (2599)	3,474,868.11
34 (2600)	3,526,991.13
35 (2601)	3,579,896.01
36 (2602)	3,633,594.44
37 (2603)	3,688,098.36
38 (2604)	3,743,419.84
39 (2605)	3,799,571.14
40 (2606)	3,856,564.70
41 (2607)	3,914,413.17
42 (2608)	3,973,129.37
43 (2609)	4,032,726.31
44 (2610)	4,093,217.21
45 (2611)	4,154,615.46
46 (2612)	4,216,934.69

2.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุด 28 พฤศจิกายน 2590 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)
20 (2586)	2,863,385.21
21 (2587)	2,906,335.98
22 (2588)	2,949,931.03
23 (2589)	2,994,179.99
24 (2590)	3,039,092.69
25 (2591)	3,084,679.08
26 (2592)	3,130,949.26
27 (2593)	3,177,913.50

ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)
47 (2613)	4,280,188.72
48 (2614)	4,344,391.55
49 (2615)	4,409,557.42
50 (2616)	4,475,700.78
51 (2617)	4,542,836.29
52 (2618)	4,610,978.84
53 (2619)	4,680,143.52
54 (2620)	4,308,972.49

ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างแล้ว

2.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

- ค่าใช้เกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

ประมาณการ 2.00% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

2.4 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

ประมาณการ 2.00% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

3. สมมุติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567 สิ้นสุดสัญญา 18 พฤศจิกายน 2590

ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567 สิ้นสุดสัญญา 28 พฤศจิกายน 2620 (ต่ออายุอีก30ปี)

4. สมมุติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

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

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะตามประมาณการคือ ระยะ 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2567 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.52%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนี้ๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 6.0 - 7.0%

$$\text{Discount Rate} = 9.50\%$$

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 คงเหลืออายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21 ปี 11 เดือน 28 วัน	1,006,210,000.00
(หนึ่งพันหกสิบล้านสองแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)	

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 คงเหลืออายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21 ปี 11 เดือน 28 วัน และมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 30 ปี	1,315,060,000.00
(หนึ่งพันสามร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)	

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ
พรีเมียม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ

ที่ตั้ง : โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpichit KM.3 Project 2

เลขที่ 444, 444/1- 444/12, 444/14 - 444/18

ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ
พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานเลขที่ : SCA-2024-188(R1-25)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2024-188(R1-25)
วันที่ 30 ธันวาคม 2568
เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากรายงานเดิม (SCA-2024-188) บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารคลังสินค้า)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlahampichit KM.3 Project 2 เลขที่ 444, 444/1- 444/12, 444/14 - 444/18 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 75-2-8.8 ไร่ หรือ 30,208.8 ตารางวา หักเนื้อที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเนื้อที่ประมาณ 2-0-68.0 ไร่ หรือ 868.0 ตารางวา ดังนั้นคงเหลือเนื้อที่ประมาณ ประมาณ 73-1-40.8 ไร่ หรือ 29,340.8 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	มีทางเข้า - ออกสู่ ทางสาธารณะประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อกำหนดราคาตลาด ณ ปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 7 พฤศจิกายน 2567, วันประเมิน 1 ธันวาคม 2568
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 เป็นเงิน 1,661,740,000.00 บาท (หนึ่งพันหกร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 เป็นเงิน 2,080,350,000.00 บาท (สองพันแปดสิบล้านสามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางนัชชา ธนบดีนภัต)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุด 7 มิถุนายน 2591 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistic center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นคลังสินค้าให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ลำดับ	เลขที่แปลง	ที่ตั้ง	เนื้อที่ประเมิน			พื้นที่เช่า	สัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน	
			ไร่	งาน	ตร.ว	พื้นที่คลังสินค้า	เริ่ม	สิ้นสุด
1	A1	WHA Mega Logistic center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส2)	75	2	8.8	4,578.00	1 เม.ย. 25	31 มี.ค. 26
2	A2					4,578.00	1 ก.ย. 25	5 พ.ค. 28
3	A3					4,556.00	15 ก.ย. 25	14 ธ.ค. 25
4	A4					4,556.00	1 ก.ย. 25	5 พ.ค. 28
5	A5					4,578.00	15 ก.ย. 25	14 ธ.ค. 25
6	A6					3,278.00	1 ม.ค. 23	31 ธ.ค. 25
7	A6/1					1,300.00	1 ก.ย. 25	5 พ.ค. 28
8	B1					6,746.00	1 ส.ค. 23	31 ก.ค. 26
9	B2					6,746.00	1 ส.ค. 23	31 ก.ค. 26
10	B3					2,388.00	15 ก.ย. 25	14 ธ.ค. 25
11	B4					2,388.00	-	-
12	B5					4,578.00	15 ก.ย. 25	14 ธ.ค. 25
13	B6					4,578.00	-	-
14	C1C2-1					1,749.50	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27
15	C1C2-2					621.00	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27
16	C1C2-3					2,125.00	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27
17	C1C2-4					321.50	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27
18	C1C2-5					2,846.00	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27
19	C1C2-6					602.00	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27
20	D1/1					2,901.00	1 ส.ค. 68	31 ก.ค. 69
21	D1/2					1,917.00	1 ก.ค. 24	30 มิ.ย. 29
22	D2					5,118.00	1 ก.ค. 24	30 มิ.ย. 29
รวมเนื้อที่ประเมิน			75	2	8.8	73,049.00		

รายได้ค่าเช่าอื่นๆ

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

A1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
1-3	1 เม.ย. 25	31 มี.ค. 26	4,578.00	90.00	412,020.00	60.00	274,680.00	150.00	686,700.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

A2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
2	1 ก.ย. 25	5 พ.ค. 28	4,578.00	87.00	398,286.00	58.00	265,524.00	145.00	663,810.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

A3

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
3	15 ก.ย. 25	14 ธ.ค. 25	4,556.00	93.00	423,708.00	62.00	282,472.00	155.00	706,180.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

A4

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
4	1 ก.ย. 25	5 พ.ค. 28	4,556.00	87.00	396,372.00	58.00	264,248.00	145.00	660,620.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

A5

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
5	15 ก.ย. 25	14 ธ.ค. 25	4,578.00	93.00	425,754.00	62.00	283,836.00	155.00	709,590.00

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุด 7 มิถุนายน 2591 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistic center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

A6

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
6	1 ม.ค. 23	31 ธ.ค. 25	3,278.00	93.00	304,854.00	62.00	203,236.00	155.00	508,090.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

A6/1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
7	1 ก.ย. 25	5 พ.ค. 28	1,300.00	87.00	113,100.00	58.00	75,400.00	145.00	188,500.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

B1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
8	1 ส.ค. 23	31 ก.ค. 26	6,746.00	75.00	505,950.00	75.00	505,950.00	150.00	1,011,900.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

B2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
9	1 ส.ค. 23	31 ก.ค. 26	6,746.00	75.00	505,950.00	75.00	505,950.00	150.00	1,011,900.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

B3

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
10	15 ก.ย. 25	14 ธ.ค. 25	2,388.00	93.00	222,084.00	62.00	148,056.00	155.00	370,140.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

B4

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
11	-	-	2,388.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

B5

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
12	15 ก.ย. 25	14 ธ.ค. 25	4,578.00	93.00	425,754.00	62.00	283,836.00	155.00	709,590.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

B6

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
13	-	-	4,578.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

C1C2-1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
14	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27	1,749.50	70.88	124,004.56	70.88	124,004.56	141.76	248,009.12

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

C1C2-2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
15	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27	621.00	75.08	46,624.68	75.08	46,624.68	150.16	93,249.36

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

C1C2-3

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)
	เริ่ม	สิ้นสุด							
16	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27	2,125.00	70.88	150,620.00	70.88	150,620.00	141.76	301,240.00

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุด 7 มิถุนายน 2591 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistic center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

C1C2-4

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)	
	เริ่ม	สิ้นสุด								
17	1-5	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27	321.50	70.88	22,787.92	70.88	22,787.92	141.76	45,575.84

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

C1C2-5

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)	
	เริ่ม	สิ้นสุด								
18	1-5	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27	2,846.00	149.63	425,846.98	149.63	425,846.98	299.26	851,693.96

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

C1C2-6

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)	
	เริ่ม	สิ้นสุด								
19	1-5	1 เม.ย. 22	31 ส.ค. 27	602.00	75.08	45,198.16	75.08	45,198.16	150.16	90,396.32

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

D1/1

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)	
	เริ่ม	สิ้นสุด								
20	1	1 ส.ค. 25	31 ก.ค. 26	2,901.00	96.00	278,496.00	64.00	185,664.00	160.00	464,160.00

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

D1/2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)		
	เริ่ม	สิ้นสุด									
21	1	1 ก.ค. 24	31 พ.ค. 25	1,917.00	96.00	184,032.00	64.00	122,688.00	160.00	306,720.00	
		Rent Free Period									
		1 มิ.ย. 25	30 มิ.ย. 25								
		1 ก.ค. 25	30 มิ.ย. 29	1,917.00	96.00	184,032.00	64.00	122,688.00	160.00	306,720.00	

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ) แปลง

D2

ปีที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท / ตร.ม.)	คิดเป็น (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าและบริการ (บาท / ตร.ม.)	รวมคิดเป็น (บาท/เดือน)		
	เริ่ม	สิ้นสุด									
22	1	1 ก.ค. 24	31 พ.ค. 25	5,118.00	96.00	491,328.00	64.00	327,552.00	160.00	818,880.00	
		Rent Free Period									
		1 มิ.ย. 25	30 มิ.ย. 25								
		1 ก.ค. 25	30 มิ.ย. 29	5,118.00	96.00	491,328.00	64.00	327,552.00	160.00	818,880.00	

1.1 รายได้จากค่าเช่า

- รายได้จากเช่าพื้นที่ (พิจารณาเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประมาณการ 175.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ห้องเย็น 300.00
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 3 ปี เริ่มปรับ ปี 2027

1.2 อัตราการเช่า

- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราการเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบอายุสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ ที่มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 1-3 ประมาณการ 85-92%
- กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 4- ตลอดการประมาณการ ประมาณการ 95.00%

1.3 รายได้จากค่าเช่าช่วงพื้นที่หลังคา

- พื้นที่เช่าช่วงบริเวณหลังคา คิดเป็น 61,482.00 ตารางเมตร
- อัตราค่าเช่าช่วงพื้นที่หลังคา ประมาณการ 3.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
- อัตราการเติบโตของค่าเช่าช่วงพื้นที่หลังคา ปรับเพิ่ม 10.00% ทุก 5 ปี เริ่มปรับปี 2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุด 7 มิถุนายน 2591 ตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistic center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2. สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ปีที่ (พ.ศ.)	มีอัตราค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท / ปี)
1 (2567)	7,406,208.00
2 (2568)	7,517,302.00
3 (2569)	7,630,061.00
4 (2570)	7,744,512.00
5 (2571)	7,860,680.00
6 (2572)	7,978,590.00
7 (2573)	8,098,269.00
8 (2574)	8,219,743.00
9 (2575)	8,343,039.00
10 (2576)	8,468,184.00
11 (2577)	8,595,207.00

ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างแล้ว

2.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

- ค่าใช้เกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร

ประมาณการ

2.00%

ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

2.4 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

ประมาณการ

2.00%

ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

3. สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567 สิ้นสุดสัญญา 7 มิถุนายน 2591

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีการดำเนินงานธุรกิจเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือ ระยะ 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2567 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.52%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 6.0- 7.0%

อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน

9.00%

อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

การเลือกใช้ Capitalization Rate ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินงานธุรกิจลักษณะใกล้เคียงกัน โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด

Capitalization rate

=

7.00%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	2,056,020,000.00
- มูลค่าจากค่าเช่าหลังคา อายุสัญญา 19.03 ปี	24,330,000.00
รวมมูลค่าทั้งสิ้น	2,080,350,000.00
(สองพันแปดสิบล้านสามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)	