

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ DSGT Saraburi
ตั้งอยู่ เลขที่ 39 หมู่ที่ 1
ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี
(WHA Saraburi Industrial Land)
ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ (สบ.1045)
ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี



เสนอ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1664-GL-1

จัดทำโดย

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
100/12 อาคารวงวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1664-GL-1

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ DSGT Saraburi ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 36360) เนื้อที่ดิน 15-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 6,000.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ เลขที่ 39 หมู่ที่ 1 ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA Saraburi Industrial Land) ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ (สบ.1045) ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน : 578,200,000 บาท (ห้าร้อยเจ็ดสิบบแปดล้านสองแสนบาทถ้วน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่า โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีข้อมูลพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน โกดัง และ คลังสินค้าที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 1

ที่ตั้ง : นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา
ตำบลคานหาม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียด : อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	11,700.00	185.00

รายละเอียดอื่นๆ

- สัญญาให้เช่า 3 ปี เงินประกัน 5 เดือน และจ่ายล่วงหน้า 2 เดือน
- สามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตัน/ตารางเมตร

ที่มาข้อมูล โทร. 062-2235978, 064-5469115

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 2

ที่ตั้ง : นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน
ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียด : อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่สำนักงานให้เช่า)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	2,250.00	185.00
รายละเอียดอื่นๆ	1. สัญญาให้เช่า 3 ปี จ่ายค่าประกัน 3 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน 2. สามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตัน/ตารางเมตร	
ที่มาข้อมูล	โทร.081-582-3485	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 3

ที่ตั้ง : นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค
ตำบลบางหว้า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียด : อาคารโรงงาน 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน 2 ชั้น 1 อาคาร



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่สำนักงานให้เช่า)	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	1,300.00	185.00
รายละเอียดอื่นๆ	1. สัญญาให้เช่า 3 ปี จ่ายล่วงหน้า 2 เดือน 2. สามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตัน/ตารางเมตร	
ที่มาข้อมูล	โทร. 099-447-4923	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 4

ที่ตั้ง : นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบางหว้า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียด : อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่สำนักงานให้เช่า)	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	1,620.00	200
รายละเอียดอื่นๆ	1. สัญญาให้เช่า 3 ปี จ่ายมัดจำ 3 เดือน และจ่ายล่วงหน้า 1 เดือน 2. สามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตัน/ตารางเมตร	
ที่มาข้อมูล	โทร.097-783-2903	

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

รายได้จากค่าเช่า

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าในแง่ของผู้ซื้อระหว่างเช่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า โดยอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากทางลูกค้า (ณ เดือนตุลาคม 2568) เป็นเกณฑ์ และช่วงต่อไปคือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ ที่	อาคาร	รายรับค่าเช่าจากสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือ (บาท/ปี)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 5 - End
1	อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน	34,991,748.00	38,228,466.19	2,897,241.29	-

ช่วงที่ 1 พื้นที่ตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ ที่	อาคาร	พื้นที่สัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือ (ตารางเมตร/ปี)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 5 - End
1	อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน	199,440.00	199,440.00	15,011.61	-

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท/ตารางเมตร)
1	นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	11,700.00	185
2	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	2,250.00	185
3	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	1,300.00	185
4	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	1,620.00	200

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและสำนักงาน โดยวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ขนาดพื้นที่ปล่อยเช่า	(ตร.ม.)	16,620.00	11,700	2,250	1,300	1,620				
ทำเลที่ตั้ง		WHA DSG	ROJANA	BANGPA-IN	HITECH	HITECH				
สภาพถนนด้านหน้า	ถนน / เมตร	คอนกรีต 16 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.				
รูปแบบอาคาร		โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน				
การใช้ประโยชน์		อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า				
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ราคาเสนอเช่า	บาท/ตร.ม.	-	185.00	185.00	185.00	200.00				
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	บาท/ตร.ม.	-	160.00	180.00	170.00	170.00				
ราคาเช่าปัจจุบัน	บาท/ตร.ม.	-	-	-	-	-				
วันที่มีการเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-				
ปรับปรุงภัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-				
ราคาเช่าหลังการปรับปรุงระยะเวลา	บาท/ตร.ม.	-	-	-	-	-				
ราคาที่ใช้ที่เหมาะสมก่อนปรับปรุง	บาท/ตร.ม.	-	160.00	180.00	170.00	170.00				
ปัจจัยเชิงคุณภาพที่พิจารณาเปรียบเทียบ	คะแนนปัจจัยที่ทำการพิจารณา									
	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4					
ทำเลที่ตั้ง / คุณภาพโครงการ		0%	-	0%	-	5%	8.50	5%	8.50	
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า		5%	8.00	5%	9.00	5%	8.50	5%	8.50	
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
ขนาดและพื้นที่อาคาร		0%	-	-5%	- 9.00	-10%	- 17.00	-10%	- 17.00	
รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่สวนควา		5%	8.00	5%	9.00	5%	8.50	5%	8.50	
สภาพคลองในการปล่อยเช่า		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
สภาพแวดล้อม		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
โครงสร้างพื้นฐาน		5%	8.00	5%	9.00	5%	8.50	5%	8.50	
แนวโน้มความเจริญในอนาคต		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			15%	24.00	10%	18.00	10%	17.00	10%	17.00
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับปรุง	บาท/ตร.ม.	-	160.00	180.00	170.00	170.00				
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		15.00%	10.00%	10.00%	10.00%				
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	บาท/ตร.ม.		184.00	198.00	187.00	187.00				
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	บาท/ตร.ม.	355.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%				
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	23.94%	25.35%	25.35%	25.35%				
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	บาท/ตร.ม.	189.07	44.06	50.20	47.41	47.41				
อัตราค่าเช่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		190.00	บาท/เดือน						

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่อัตราค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดใกล้เคียง มีรายละเอียดดังนี้

รายการทรัพย์สิน	พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร/เดือน)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	16,620.00	190

โดยทางบริษัทฯ ประเมินการปรับอัตราค่าเช่าที่ร้อยละ 3.0 ทุก ๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.0 ถึงร้อยละ 3.3 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	ปีที่			
	1	2	3	4 - End
อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	100%	100%	95%	95%

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ - (ดูหมายเหตุ 1)
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา 1.00% จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด - (ดูหมายเหตุ 2)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ - (ดูหมายเหตุ 2)

- หมายเหตุ : 1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ทางบริษัทฯ อ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ที่มีการสรุปค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ไว้แล้ว
2. ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าประกันอัคคีภัย เป็นค่าใช้จ่ายที่พิจารณารวมไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการแล้ว โดยอ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- | | |
|--|---|
| - ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | พิจารณารวมไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการแล้ว |
| - ค่าประกันอัคคีภัย | พิจารณารวมไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการแล้ว |
| - เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร
และอุปกรณ์ในอาคาร | ได้ทำการตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการสำรองเงินสะสม
สำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ
ในอนาคต ไว้ประมาณปีละ 1.0% ของรายรับรวม |

อัตราคิดลดกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีมูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่อัตราร้อยละ 8.5 ซึ่งพิจารณาจากอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 8.0-9.0 และพิจารณาอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Reversion) ที่อัตราร้อยละ 6.5 โดยนำอัตราคิดลดข้างต้น (Discount rate) ร้อยละ 8.5 ลบด้วยอัตราการเติบโตของธุรกิจ (Growth Rate) ในระยะยาวโดยประมาณการที่อัตราร้อยละ 2.0 โดยได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การทำตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคตรวมไว้ด้วยแล้ว

8.1.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้วสามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

ลำดับ	รายการ	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
1	มูลค่าทรัพย์สิน อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	578,200,000 บาท

"ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก"

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่าอายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ (ณ เดือนตุลาคม 2568) ที่ได้รับข้อมูลจากผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์ และเป็นกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดๆ หรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้ และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าเท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 578,200,000 บาท (ห้าร้อยเจ็ดสิบแปดล้านสองแสนบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสศ.

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นางสาวนิรวรรณ ถูกษ์อภิบาลวงศ์

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายทรงศักดิ์ ผุดผาด

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวอัจฉรา แจ่มหิมา

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่เลขที่ 111, 111/1 - 12 และ 111/14 - 111/18 หมู่ที่ 7
ภายใต้ชื่อโครงการ "WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpichit KM.4"
ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1661-GL-1



จัดทำโดย

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1661-GL-1

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ ทรัสต์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 110571) เนื้อที่ดิน 81-0-15.9 ไร่ หรือเท่ากับ 32,415.9 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 7 รายการ ตั้งอยู่เลขที่ 111, 111/1 - 111/12 และ 111/14 - 111/18 หมู่ที่ 7 ภายใต้ชื่อโครงการ "WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpichit KM.4" ถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น โดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัสต์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัสต์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- **มูลค่าทรัสต์สิน** : **2,828,600,000 บาท (สองพันแปดร้อยยี่สิบแปดล้านหกแสนบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัสต์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินค่าทรัสต์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ ไชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่า โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีข้อมูลพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน โกดัง และ คลังสินค้าที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมิน ครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 1

ชื่อโครงการ : โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)
ที่ตั้ง : ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 2 ชั้น	2,000 - 4,000	170 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาให้เช่าขั้นต่ำ 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 02-483-0000 และ 080-580-5005 สำนักงาน	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 2

ชื่อโครงการ : โครงการ ALPHA Bangna KM.19
ที่ตั้ง : ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารโรงงาน / คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารโรงงาน / คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	3,153.00	190 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 094-324-4877	
หมายเหตุ	-	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 3

ชื่อโครงการ : โครงการ Bangkok Free Trade Zone 3
ที่ตั้ง : ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	2,996.00	175 - 180 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 083-565-9798	
หมายเหตุ	-	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 4

ชื่อโครงการ : โครงการ TIP 5
ที่ตั้ง : ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	2,600.00	ประมาณ 215 บาท
อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	6,500.00	ประมาณ 185 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	-	
ที่มาข้อมูล	โทร. 08-1850-5555 และ 02-170-8888 สำนักงาน	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 5

ชื่อโครงการ : โครงการ JWD
ที่ตั้ง : ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบล บางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	3,000.00	175 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 092-567-3980	
หมายเหตุ	-	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 6

ชื่อโครงการ : โครงการ รัตนชาติแลนด์
ที่ตั้ง : ซอยโรงเรียนบางกะสี ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	7,200.00	165 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	โครงสร้างหลังคาสูง 11 เมตร พื้นรับน้ำหนัก 3 ตันต่อตารางเมตร	
ที่มาข้อมูล	โทร. 065-554-4235 คุณวัน	
หมายเหตุ	ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง	

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

รายได้จากค่าเช่า

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าในแง่ของผู้ซื้อระหว่างเช่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า โดยอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากทางลูกค้า (ณ เดือนตุลาคม 2568) เป็นเกณฑ์ และช่วงต่อไปคือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจและพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	รายรับค่าเช่าจากสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือ (บาท/ปี)					
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
1	อาคาร A และ B	130,560.55	-	-	-	-	-
2	อาคาร C	9,880.00	-	-	-	-	-
3	อาคาร D	119,760.00	38,596.02	-	-	-	-
4	อาคาร E	117,912.00	36,886.00	7,380.00	-	-	-
5	อาคาร F	6,848.00	-	-	-	-	-

ช่วงที่ 1 พื้นที่ตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	พื้นที่สัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือ (ตารางเมตร/ปี)					
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
1	อาคาร A และ B	19,746,395.00	-	-	-	-	-
2	อาคาร C	1,432,600.00	-	-	-	-	-
3	อาคาร D	19,802,615.40	6,213,657.83	-	-	-	-
4	อาคาร E	18,719,160.00	6,160,130.00	1,254,600.00	-	-	-
5	อาคาร F	-	-	-	-	-	-

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจและพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท/ตารางเมตร)
1	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	คลังสินค้า	2,000 - 4,000	170
2	ALPHA Bangna KM.19	คลังสินค้า	3,153.00	190
3	Bangkok Free Trade Zone 3	คลังสินค้า	2,996.00	175 - 180
4	TIP 5	คลังสินค้า	2,600 - 6,500	185 - 215
5	JWD	คลังสินค้า	3,000	175
6	รัตนาบดีแลนด์	คลังสินค้า	7,200	165

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและสำนักงาน โดยวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ขนาดเนื้อที่เช่า	(ตร.ม.)	2,406.00 - 11,907.00	4,000.0	3,153.0	2,986.0	6,500.0				
ทำเลที่ตั้ง		WHA CH km.4	เฟรเซอร์สื่อบางพลี 3	ALPHA Bangna KM.19	BFTZ 3	TIP 5				
สภาพถนนด้านหน้า	ถนน/เมตร	คอนกรีต 8 เมตร	คอนกรีต 12 เมตร	คอนกรีต 10 เมตร	คอนกรีต 12 เมตร	คอนกรีต 12 เมตร				
รูปแบบอาคาร		คลังสินค้า /สำนักงาน	คลังสินค้า /สำนักงาน	คลังสินค้า /สำนักงาน	คลังสินค้า /สำนักงาน	คลังสินค้า /สำนักงาน				
การใช้ประโยชน์	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า	คลังสินค้า				
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตร.ม.)	-	170.00	190.00	180.00	185.00				
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตร.ม.)	-	165.00	175.00	175.00	175.00				
ราคาเช่าปัจจุบัน	(บาท/ตร.ม.)	-	-	-	-	-				
วันที่มีการเช่า	(ว/ค/ป)	-	-	-	-	-				
ปรับปรุงจัดตั้งระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-				
ราคาเช่าหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตร.ม.)	-	-	-	-	-				
ราคาเช่าที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตร.ม.)	-	165.00	175.00	175.00	175.00				
ปัจจัยเชิงคุณภาพที่พิจารณาเปรียบเทียบ		คะแนนปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ทำเลที่ตั้ง / คุณภาพโครงการ			-	-	-	-				
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า			-	-	-	-				
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน			-	-	-	-				
ขนาดและพื้นที่อาคาร		5%	8.25	5%	8.75	5%	8.75	5%	8.75	
รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร			-	-	-	-				
การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่ส่วนควบ			-	-	-	-				
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า			-	5%	8.75	5%	8.75	5%	8.75	
สภาพแวดล้อม			-	-	-	-				
โครงสร้างพื้นฐาน		-5%	- 8.25	-5%	- 8.75	-5%	- 8.75	-5%	- 8.75	
แนวโน้มความเจริญในอนาคต			-	-	-	-				
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			0%	-	5%	8.75	5%	8.75	5%	8.75
ราคาเช่า/เสนอเช่าที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตร.ม.)	-	165.00	175.00	175.00	175.00				
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		0.00%	5.00%	5.00%	5.00%				
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตร.ม.)		165.00	183.75	183.75	183.75				
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตร.ม.)		100.00%	95.00%	95.00%	95.00%				
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	25.97%	24.68%	24.68%	24.68%				
ค่าเช่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตร.ม.)	178.88	42.86	45.34	45.34	45.34				
อัตราค่าเช่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		180.00 บาท							

หมายเหตุ : อัตราค่าเช่าต่อหน่วยดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราค่าเช่าที่ทางบริษัทฯ พิจารณาให้กับทรัพย์สินฯ ภายในโครงการส่วนหนึ่งของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั่วไป แต่ในส่วนของพื้นที่เช่าคลังสินค้าที่มีระบบปรับอากาศ (ระบบ Chiller Water System) ซึ่งตั้งอยู่อาคาร A และ B ทางบริษัทฯ พิจารณาปรับเพิ่มปัจจัยดังกล่าวจากพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั่วไปประมาณ 55.00 เปอร์เซ็นต์ หรือคิดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีระบบปรับอากาศ เท่ากับ 280 บาท/ตารางเมตร/เดือน

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่อัตราค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดใกล้เคียง มีรายละเอียดดังนี้

แปลง โครงการ	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร/ เดือน)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร/ เดือน)
A และ B	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 111/1-7)	44,211.55	
	- พื้นที่เช่าพร้อมระบบปรับอากาศ	13,962.55	280
	- พื้นที่เช่าทั่วไป	30,249.00	180
C	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 111/8-9)	9,880.00	180
D	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 111/10-11)	9,980.00	180
E	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 111/12 และ 111/14)	9,826.00	180
F	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 111)	6,848.00	180

โดยทางบริษัทฯ ประมาณการปรับอัตราค่าเช่าที่ 3.3% ทุก ๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณ 2.0% ถึง 3.3% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

แปลง โครงการ	รายการทรัพย์สิน	ปีที่			
		1	2	3	4-End
A และ B	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 111/1-7)	90%	90%	90%	90%
C	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 111/8-9)	90%	90%	90%	90%
D	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 111/10-11)	100%	90%	90%	90%
E	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 111/12 และ 111/14)	100%	90%	90%	90%
F	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 111)	90%	90%	90%	90%

รายได้อื่นๆ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่หลังคา รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตราจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ - (ดูหมายเหตุ 1)
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา 1.00% จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด - (ดูหมายเหตุ 2)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ - (ดูหมายเหตุ 2)

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ (ณ เดือนตุลาคม 2568) ที่ได้รับข้อมูลจากผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดๆ หรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้ และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 2,828,600,000 บาท (สองพันแปดร้อยยี่สิบแปดล้านหกแสนบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นางสาวนิรวรรณ ฤกษ์อภิบาลวงศ์

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายกุลธวัช กอกรม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
โครงการ WHA - Hitachi HSIL (อาคาร A), WHA Mega Logistics
Center Saraburi (อาคาร B, C)
ตั้งอยู่เลขที่ 72, 72/1, 73, 73/1 และ 73/2 หมู่ที่ 6 ซอย S4
ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี
(WHA Saraburi Industrial Land)
ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ (สบ.1045)
ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี



เสนอ
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1662-GL-1

จัดทำโดย

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1662-GL-1

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ ทรัสต์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ WHA - Hitachi HSIL (อาคาร A), WHA Mega Logistics Center Saraburi (อาคาร B, C) ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 50692 และ 50693) เนื้อที่ดินรวม 34-3-12.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,912.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ตั้งอยู่เลขที่ 72, 72/1, 73, 73/1 และ 73/2 หมู่ที่ 6 ซอย S4 ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA Saraburi Industrial Land) ถนนเลียบบคลองระพีพัฒน์ (สพ.1045) ตำบลหนองปลาหม้อ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยรายงานฉบับนี้ ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงาน ฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัสต์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัสต์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- มูลค่าทรัสต์สิน : 951,700,000 บาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัสต์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัสต์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่า โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีข้อมูลพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน โกดัง และ คลังสินค้าที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 1

ที่ตั้ง : นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา
ตำบลคานหาม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	11,700.00	185.00

รายละเอียดอื่นๆ 1. สัญญาให้เช่า 3 ปี เงินประกัน 5 เดือน และจ่ายล่วงหน้า 2 เดือน

2. สามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตัน/ตารางเมตร

ที่มาข้อมูล

โทร. 062-2235978, 064-5469115

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 2

ที่ตั้ง : นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน
ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่สำนักงานให้เช่า)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	2,250.00	185.00

รายละเอียดอื่นๆ 1. สัญญาให้เช่า 3 ปี จ่ายค่าประกัน 3 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน
2. สามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตัน/ตารางเมตร

ที่มาข้อมูล โทร.081-582-3485

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 3

ที่ตั้ง : นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค
ตำบลบางหว้า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียด : อาคารโกดัง 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน 2 ชั้น 1 อาคาร



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่สำนักงานให้เช่า)	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารโกดังชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	1,300.00	185.00

รายละเอียดอื่นๆ 1. สัญญาให้เช่า 3 ปี จ่ายล่วงหน้า 2 เดือน
2. สามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตัน/ตารางเมตร

ที่มาข้อมูล โทร. 099-447-4923

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 4

ที่ตั้ง : นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบางหว้า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่สำนักงานให้เช่า)	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	1,620.00	200
รายละเอียดอื่นๆ	1. สัญญาให้เช่า 3 ปี จ่ายมัดจำ 3 เดือน และจ่ายล่วงหน้า 1 เดือน 2. สามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตัน/ตารางเมตร	
ที่มาข้อมูล	โทร.097-783-2903	

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

รายได้จากค่าเช่า

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็น การประเมินมูลค่าในแง่ของผู้ซื้อระหว่างเช่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า โดยอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากทางลูกค้า (ณ เดือนตุลาคม 2568) เป็นเกณฑ์ และช่วงต่อไปคือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	รายรับค่าเช่าจากสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือ (บาท/ปี)					
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
1	อาคาร A	25,882,770	-	-	-	-	-
2	อาคาร B	14,908,320	14,908,320	3,727,080	-	-	-
3	อาคาร C	14,399,280	4,799,760	-	-	-	-

ช่วงที่ 1 พื้นที่ตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	พื้นที่สัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือ (ตารางเมตร/ปี)					
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
1	อาคาร A	158,790	-	-	-	-	-
2	อาคาร B	102,816	102,816	25,704	-	-	-
3	อาคาร C	102,852	34,284	-	-	-	-

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท/ตารางเมตร)
1	นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	11,700.00	185
2	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	2,250.00	185
3	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	1,300.00	185
4	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	1,620.00	200

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและสำนักงาน โดยวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตร.ม.)	13912	N/A	N/A	N/A	N/A	
ทำเลที่ตั้ง		WHASIL	ROJANA	BANGPA-IN	HITECH	HITECH	
สภาพถนนด้านหน้า	ถนน / เมตร	คอนกรีต 12 ม.					
รูปแบบอาคาร		โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	
การใช้ประโยชน์	โซนอุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	
ราคาเสนอเช่า	บาท/ตร.ม.	-	185.00	185.00	185.00	200.00	
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	บาท/ตร.ม.	-	160.00	180.00	170.00	170.00	
ราคาเช่าปัจจุบัน	บาท/ตร.ม.	-	-	-	-	-	
วันที่มีการเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-	
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-	
ราคาเช่าหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/ตร.ม.	-	-	-	-	-	
ราคาเช่าที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	บาท/ตร.ม.	-	160.00	180.00	170.00	170.00	
ปัจจัยเชิงคุณภาพที่พิจารณาเปรียบเทียบ	คะแนนปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4		
ทำเลที่ตั้ง / คุณภาพโครงการ		0%	-	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า		0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน		0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและพื้นที่อาคาร		0%	-	-5%	9.00	-10%	17.00
รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร		0%	-	0%	-	0%	-
การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่ส่วนควบ		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพแวดล้อม		0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน		0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต		0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		0%	-	-5%	9.00	-10%	17.00
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	บาท/ตร.ม.	-	160.00	180.00	170.00	170.00	
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		0.00%	-5.00%	-10.00%	-10.00%	
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	บาท/ตร.ม.		160.00	171.00	153.00	153.00	
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	บาท/ตร.ม.	375.00%	100.00%	95.00%	90.00%	90.00%	
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	26.67%	25.33%	24.00%	24.00%	
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	บาท/ตร.ม.	159.43	42.67	43.32	36.72	36.72	
อัตราค่าเช่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ	160.00	บาท/เดือน				

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่อัตราค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดใกล้เคียง มีรายละเอียดดังนี้

แปลง โครงการ	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร/เดือน)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
A	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	15,879.00	160
B	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	8,568.00	160
C	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	8,571.00	160

โดยทางบริษัทฯ ประเมินการปรับอัตราค่าเช่าที่ร้อยละ 3.0 ทุก ๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.0 ถึงร้อยละ 3.3 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประเมินอัตราการเช่าได้ดังนี้

แปลง โครงการ	รายการทรัพย์สิน	ปีที่			
		1	2	3	4-End
A	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	90%	95%	95%	95%
B	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	100%	100%	95%	95%
C	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	100%	95%	95%	95%

รายได้อื่นๆ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่หลังคา รายได้ในส่วนนี้อ้างอิงตามข้อมูลที่รับจากทางผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ - (ดูหมายเหตุ 1)
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา 1.00% จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด - (ดูหมายเหตุ 2)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ - (ดูหมายเหตุ 2)

หมายเหตุ : 1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ทางบริษัทฯ อ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ที่มีการสรุปค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ไว้แล้ว

2. ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าประกันอัคคีภัย เป็นค่าใช้จ่ายที่พิจารณารวมไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการแล้ว โดยอ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ (ณ เดือนตุลาคม 2568) ที่ได้รับข้อมูลจากผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์ และเป็นกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดๆ หรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้ และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 951,700,000 บาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วณ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลด.

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นางสาวนิรวรรณ ฤกษ์อภิบาลวงศ์

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายชนาธิป เจียมประยูร

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ตั้งอยู่เลขที่ 7/1 - 7/18

โครงการ "WHA Mega Logistics Center Ladkrabang"

ถนนไอ.ซี.ดี 1 แยกจากถนนเจ้าคุณทหาร

แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร



เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าดับบลิวเอสเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1663-GL-1

จัดทำโดย

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1663-GL-1

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ ทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินจำนวน 10 แปลงติดกัน) เนื้อที่ดิน 99-1-51.0 ไร่ หรือเท่ากับ 39,751.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 9 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 8 รายการ ตั้งอยู่เลขที่ 7/1 - 7/18 โครงการ "WHA Mega Logistics Center Ladkrabang" ถนนไอ.ซี.ดี 1 แยกจากถนนเจ้าคุณทหาร แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 19-20 พฤศจิกายน 2568 และได้ศึกษาค้นหาข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 3,000,900,000 บาท (สามพันล้านเก้าแสนบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่า โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีข้อมูลพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน โกดัง และ คลังสินค้าที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 1

ชื่อโครงการ : โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี
ที่ตั้ง : ตัดถนนเจ้าคุณทหาร และถนนไอ.ซี.ดี.ซี.1
แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	64,723	180 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาให้เช่าขั้นต่ำ 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	ข้อมูลภายในบริษัท	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 2

ชื่อโครงการ : โครงการ TIP 5
ที่ตั้ง : ติดถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าประมาณ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารโรงงาน/คลังสินค้า	ประมาณ 2,600	215
อาคารโรงงาน/คลังสินค้า	ประมาณ 6,500	185
รายละเอียดอื่นๆ		-
ที่มาข้อมูล	โทร. 08-1850-5555 และ 02-170-8888 สำนักงาน	



สภาพทั่วไปภายในโครงการ

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 3

ชื่อโครงการ : โครงการ JWD
ที่ตั้ง : ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารสำนักงานพร้อมโรงงาน	2,000 - 5,000	ประมาณ 180 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	-	
ที่มาข้อมูล	โทร. 092-567-3980	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 4

- ชื่อโครงการ : โครงการ บางกอกฟรียเทรดโซน 2
ที่ตั้ง : ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารโรงงาน/คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารโรงงาน / คลังสินค้า	ประมาณ 850 – 1,200	200 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 064-984-3510	
หมายเหตุ	-	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 5

ชื่อโครงการ : โครงการ บีซีเค แลนด์
ที่ตั้ง : ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย
ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	20,000.00	150 - 180 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	-	
ที่มาข้อมูล	โทร. 093-282-4536	
หมายเหตุ	-	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 6

ชื่อโครงการ : โครงการ รัตนาบดีแลนด์
ที่ตั้ง : ซอยโรงเรียนบางกะสี ถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	7,200.00	165 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	โครงสร้างหลังคาสูง 11 เมตร พื้นรับน้ำหนัก 3 ตันต่อตารางเมตร	
ที่มาข้อมูล	โทร. 065-554-4235 คุณวัน	
หมายเหตุ	ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง	

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

รายได้จากค่าเช่า

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็น การประเมินมูลค่าในแง่ของผู้ซื้อระหว่างเช่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า โดยอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากทางลูกค้า (ณ เดือนตุลาคม 2568) เป็นเกณฑ์ และช่วงต่อไปคือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	รายรับค่าเช่าจากสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือ (รายปี) (บาท/ปี)					
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
1	อาคาร A	3,103,875.00	-	-	-	-	-
2	อาคาร B	3,886,616.25	-	-	-	-	-
3	อาคาร C	18,129,420.00	13,597,065.00	-	-	-	-
4	อาคาร D	4,192,400.00	-	-	-	-	-
5	อาคาร E	5,480,335.00	-	-	-	-	-
6	อาคาร F	1,558,515.00	-	-	-	-	-
7	อาคาร G	16,290,850.00	7,095,360.00	877,383.23	-	-	-
8	อาคาร AAL	35,476,460.25	37,306,941.00	37,306,941.00	27,980,205.75	-	-

ช่วงที่ 1 พื้นที่ตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	พื้นที่สัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือ (รายปี) (ตารางเมตร/ปี)					
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
1	อาคาร A	20,025.00	-	-	-	-	-
2	อาคาร B	24,367.50	-	-	-	-	-
3	อาคาร C	116,964.00	87,723.00	-	-	-	-
4	อาคาร D	26,496.00	-	-	-	-	-
5	อาคาร E	35,357.00	-	-	-	-	-
6	อาคาร F	9,488.13	-	-	-	-	-
7	อาคาร G	105,250.00	46,680.00	5,772.26	-	-	-
8	อาคาร AAL	199,236.00	199,236.00	199,236.00	149,427.00	-	-

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท/ตารางเมตร)
1	ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ		64,723	180
2	TIP 5	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าพร้อม สำนักงาน	2,600 - 6,500	185-215
3	JWD		2,000 - 5,000	180
4	บางกอกฟรีเทรดโซน 2		850 - 1,200	200
5	บีซีเค แลนด์		20,000.00	150-180
6	รัตนาบดีแลนด์		7,200	165

เนื่องในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและสำนักงาน โดยวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 5
ขนาดพื้นที่ปล่อยเช่า	(ตรม.)	95,110.00	64,723.00	2,600.00	1,200.00
โครงการ		WHA Mega Logistics Center Ladkrabang	ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	TIP 5	บางกอกพรเทรคโซน 2
สภาพถนนด้านหน้า	ถนน / เมตร	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 8 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.
รูปแบบอาคาร		คลังสินค้า/สำนักงาน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน
การใช้ประโยชน์		อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 5
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตรม)	-	180.00	215.00	200.00
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตรม)	-	170.00	200.00	190.00
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตรม)	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตรม)	-	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	170.00	200.00	190.00

ปัจจัยเชิงคุณภาพที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	คะแนนปัจจัยที่ทำการพิจารณา							
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1		ข้อมูล 2		ข้อมูล 5		
ทำเลที่ตั้ง / โครงการ	%		-5%	8.50	5%	10.00	5%	9.50	
คุณภาพโครงการ/อาคาร	%		5%	8.50	0%	-	0%	-	
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		5%	8.50	5%	10.00	5%	9.50	
ขนาดและพื้นที่อาคาร	%		5%	8.50	-15%	-	30.00	-10%	-
รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร	%		0%	-	0%	-	0%	-	
การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่ส่วนควบ	%		0%	-	0%	-	0%	-	
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		-5%	8.50	-10%	-	20.00	-10%	-
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	0%	-	
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	5%	10.00	5%	9.50	
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	0%	-	
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			5%	8.50	-10%	-	20.00	-5%	-

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	170.00	200.00	190.00
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		5.00%	-10.00%	-5.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)		178.50	180.00	180.50
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)		95.00%	90.00%	95.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	33.93%	32.14%	33.93%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรม)	179.66	60.56	57.86	61.24
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		180.00	บาท/เดือน	

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่อัตราค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดใกล้เคียง มีรายละเอียดดังนี้

แปลง โครงการ	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร/เดือน)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร/ เดือน)
A	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (เลขที่ 7/15-7/16)	20,025.00	180
B	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (เลขที่ 7/13-7/14)	9,747.00	180
C	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (เลขที่ 7/11-7/12)	9,747.00	180
D	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (เลขที่ 7/9-7/10 และ 7/18)	9,747.00	180
E	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (เลขที่ 7/7-7/8)	9,747.00	180
F	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (เลขที่ 7/5-7/6)	9,747.00	180
G	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (เลขที่ 7/3-7/4)	9,747.00	180
AAL	อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (เลขที่ 7/1)	16,603.00	180

โดยทางบริษัทฯ ประมาณการปรับอัตราค่าเช่าที่ 3.3% ทุก ๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณ 2.0% ถึง 3.3% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

แปลง โครงการ	รายการทรัพย์สิน	ปีที่				
		1	2	3	4	5-End
A	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 7/15-7/16)	90%	90%	90%	90%	90%
B	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 7/13-7/14)	90%	90%	90%	90%	90%
C	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 7/11-7/12)	100%	90%	90%	90%	90%
D	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 7/9-7/10 และ 7/18)	90%	90%	90%	90%	90%
E	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 7/7-7/8)	90%	90%	90%	90%	90%
F	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 7/5-7/6)	90%	90%	90%	90%	90%
G	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 7/3-7/4)	90%	90%	90%	90%	90%
AAL	อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (เลขที่ 7/1)	100%	100%	100%	100%	90%

รายได้อื่นๆ

- รายได้จากค่าเช่าพื้นที่หลังคา รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์
- รายได้จากค่าเช่าพื้นที่จอดรถ รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์
- รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ประกอบกิจการสถานีอัดประจุไฟฟ้า รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตราจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ (ดูหมายเหตุ 1)
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา 1.00% จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด (ดูหมายเหตุ 2)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ดูหมายเหตุ 2)

หมายเหตุ : 1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ทางบริษัท อ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ที่มีการสรุปค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ไว้แล้ว

2. ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าประกันอัคคีภัย เป็นค่าใช้จ่ายที่พิจารณารวมไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการแล้ว โดยอ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณารวมไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการแล้ว
- ค่าประกันอัคคีภัย พิจารณารวมไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการแล้ว
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ในอาคาร ได้ทำการตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการสำรองเงินสะสมสำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ในอนาคต ไว้ประมาณปีละ 1.0% ของรายรับรวม

อัตราคิดลดกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีมูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัท พิจารณาอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่อัตรา 8.5% ซึ่งพิจารณาจากอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 8%-9% และพิจารณาอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Reversion) ที่อัตรา 6.5% โดยนำอัตราคิดลดข้างต้น (Discount rate) 8.5% ลบด้วยอัตราการเติบโตของธุรกิจ (Growth Rate) ในระยะยาวโดยประมาณการที่อัตรา 2.0% โดยได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การทำตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคตรวมไว้ด้วยแล้ว

8.1.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

ลำดับ	รายการ	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
1	มูลค่าทรัพย์สิน (อาคาร A)	631,200,000 บาท
2	มูลค่าทรัพย์สิน (อาคาร B)	307,000,000 บาท
3	มูลค่าทรัพย์สิน (อาคาร C)	304,500,000 บาท
4	มูลค่าทรัพย์สิน (อาคาร D)	306,900,000 บาท
5	มูลค่าทรัพย์สิน (อาคาร E)	306,700,000 บาท
6	มูลค่าทรัพย์สิน (อาคาร F)	307,300,000 บาท
7	มูลค่าทรัพย์สิน (อาคาร G)	303,600,000 บาท
8	มูลค่าทรัพย์สิน (อาคาร AAL)	533,700,000 บาท

“ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก”

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ (ณ เดือนตุลาคม 2568) ที่ได้รับข้อมูลจากผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดๆ หรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้ และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 3,000,900,000 บาท (สามพันล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ) 

(นายวรศักดิ์ โชติแจลล์มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นางสาวนิรวรรณ ฤกษ์อภิบาลวงศ์

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายทองศักดิ์ ผุดผาด

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนัชพร ศรีอำนาจ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่เลขที่ 777/30-31 (อาคาร L) และ 777/33-37 (อาคาร Q) หมู่ที่ 1
โครงการ "WHA MEGA LOGISTICS CENTER THEPARAK KM.21"
ถนนเทพารักษ์ บริเวณ กม.21+750
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิว
เอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1728-GL-1



จัดทำโดย

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
100/12 อาคารรวงวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1728-GL-1

วันที่ 30 ธันวาคม 2568

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 2 แปลง (แปลงอาคาร L และ แปลงอาคาร Q) เนื้อที่รวม 29-3-14.0 ไร่ (11,914.0 ตารางวา) ซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 36108 (สัญญาเช่าฉบับที่ 2 เฟสที่ 2) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2567 ถึงสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2597 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 28 ปี 5 เดือน 24 วัน และสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน จำนวน 2 หลัง ตั้งอยู่เลขที่ 777/30-31 (อาคาร L) และ 777/33-37 (อาคาร Q) หมู่ที่ 1 โครงการ "WHA MEGA LOGISTICS CENTER THEPARAK KM.21" ถนนเทพารักษ์ บริเวณ กม.21+750 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการ ประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรจะมีมูลค่า ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 : 787,400,000 บาท
ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 28 ปี 5 เดือน 24 วัน (เจ็ดร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

สมมติฐานเพิ่มเติม : ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างให้เป็นมูลค่าในแง่ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) ภายใต้สมมติฐานเพิ่มเติมว่า สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) และการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าว นั้น เป็นไปตามสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (ผู้เช่า) กับ บริษัท สุวรรณภูมิ ไพศาล จำกัด (ผู้ให้เช่า)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีข้อมูลพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน โกดัง และ คลังสินค้าที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 1

ชื่อโครงการ : โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)
ที่ตั้ง : ตัดถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 2 ชั้น	2,000 - 4,000.00	150 - 170 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาให้เช่าขั้นต่ำ 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 08-0580-5005 บริษัท ไทยคอน จำกัด	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 2

ชื่อโครงการ : โครงการ TIP 5
ที่ตั้ง : ตัดถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	2,600.00	ประมาณ 215 บาท
อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	6,500.00	ประมาณ 185 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	-	
ที่มาข้อมูล	โทร. 08-1850-5555 และ 02-170-8888 สำนักงาน	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 3

ชื่อโครงการ : โครงการ TIP 8
ที่ตั้ง : ตัดถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	1,285.00 - 2,000.00	185 - 190 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	-	
ที่มาข้อมูล	โทร. 08-1850-5555 และ 02-170-8888 สำนักงาน	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 4

ชื่อโครงการ : โครงการ รัตนาบดีแลนด์
ที่ตั้ง : ตัดถนนบางนา-ตราด (ทล.34) ตำบลบางโคลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	5,000.00	150-160 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 02-337-3004	

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็น การประเมินมูลค่าในแง่ของผู้ซื้อระหว่างเช่า โดยทางบริษัท พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า ที่ ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 1-3 ปี และช่วงต่อไปคือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าวทางบริษัท ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับ ข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ ที่	แปลงโครงการ เลขที่	พื้นที่สัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือ (ตารางเมตร/ปี)			ค่าเช่าสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือ (บาท/ปี)		
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
1	แปลงอาคาร L	145,752	145,752	48,584	22,591,560	22,591,560	7,530,520
2	แปลงอาคาร O	244,536	196,944	9,028	37,903,080	30,526,320	1,399,340

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการ ประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ โดยมี รายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท/ตารางเมตร)
1	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	คลังสินค้า	2,000 - 4,000	150 - 170
2	โครงการ TIP 5	คลังสินค้า	2,600 - 6,500	185 - 215
3	โครงการ TIP 8	คลังสินค้า	1,285 - 2,000	185 - 190
4	โครงการ รัตนาบดีแลนด์	คลังสินค้า	5,000	150 - 160

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มี ลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคา ค่าเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและสำนักงาน โดยวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตรม.)	11,914.00	2,000.0	2,600.0	1,285.0	5,000.0				
ทำเลที่ตั้ง			เฟรเซอร์ส โลจิสติกส์	TIP 5	TIP 8	รัตนบดีแลนด์				
สภาพถนนด้านหน้า	ถนน / เมตร	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.				
รูปแบบอาคาร		คลังสินค้า / สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน				
การใช้ประโยชน์	โซนอุตสาหกรรม	0	0	0	0	0				
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตรม)	-	170.00	215.00	185.00	160.00				
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตรม)	-	160.00	176.00	177.00	148.00				
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตรม)	-	-	-	-	-				
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ค/ป)	-	-	-	-	-				
ปรับปรุงจัดด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-				
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตรม)	-	-	-	-	-				
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	160.00	176.00	177.00	148.00				
ปัจจัยเชิงคุณภาพที่พิจารณาเปรียบเทียบ		คะแนนปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ทำเลที่ตั้ง / คุณภาพโครงการ			10%	16.00	5%	8.80	5%	8.85	10%	14.80
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า			-	-	-	-	-	-	10%	14.80
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน			-	-	-	-	-	-	-	-
ขนาดและพื้นที่อาคาร			10%	16.00	5%	8.80	-	-	5%	7.40
รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร			-	-	-	-	-	-	-	-
การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่สวนควบ			-	-	-	-	-	-	-	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า			-5%	8.00	-5%	8.80	-	-	-	-
สภาพแวดล้อม			-	-	-	-	-	-	-	-
โครงสร้างพื้นฐาน			-	-	-	-	-	-	-	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต			-	-	-	-	-	-	-	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			15%	24.00	5%	8.80	5%	8.85	25%	37.00
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	160.00	176.00	177.00	148.00				
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		15.00%	5.00%	5.00%	25.00%				
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)		184.00	184.80	185.85	185.00				
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)		85.00%	95.00%	95.00%	75.00%				
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	24.29%	27.14%	27.14%	21.43%				
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรม)	184.93	44.69	50.16	50.45	39.64				
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ	185.00 บาท								

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดใกล้เคียง มีรายละเอียดดังนี้

แปลง	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร/ เดือน)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร/ เดือน)
โครงการ			
อาคาร L	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 777/30-31)	12,146.00	185.00
อาคาร Q	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 777/33-37)	20,378.00	185.00

โดยทางบริษัทฯ ประมาณการปรับอัตราค่าเช่าที่ 3.3% ทุก ๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณ 2.0% ถึง 3.3% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

แปลง	รายการทรัพย์สิน	ปีที่			
		1	2	3	4-29
โครงการ					
อาคาร L	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 777/30-31)	95%	95%	95%	95%
อาคาร Q	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน (เลขที่ 777/33-37)	95%	95%	95%	95%

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- | | |
|---------------------------------------|--------------------|
| - ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ | - (ดูหมายเหตุ 1) |
| - ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา | 1.00% จากรายรับรวม |
| - ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด | - (ดูหมายเหตุ 2) |
| - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ | - (ดูหมายเหตุ 2) |

- หมายเหตุ : 1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ทางบริษัทฯ อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ที่มีการสรุปค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ไว้แล้วในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โดยเป็นค่าบริหารจัดการรวมทั้ง 2 อาคาร (อาคาร L และ Q) ซึ่งทางบริษัทฯ ได้นำค่าบริหารจัดการรวมดังกล่าว มาพิจารณาแยกเป็นสัดส่วนค่าบริหารจัดการของแต่ละอาคาร ตามสัดส่วนพื้นที่เช่าของแต่ละอาคาร
2. ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ, ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าประกันอัคคีภัย เป็นค่าใช้จ่ายที่พิจารณารวมไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการแล้ว โดยอ้างอิงตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
3. ค่าเช่าที่ดินรายปี ทางบริษัทฯ อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้เช่าที่ดิน (ผู้ชำระค่าเช่าที่ดิน) ที่ได้นำค่าเช่าที่ดินรวมทั้งโครงการ (ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินรวม) มาแยกเป็นสัดส่วนค่าเช่าที่ดินรวมของอาคาร L และ Q แล้ว

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- | | |
|--|--|
| - ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | พิจารณารวมไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการแล้ว |
| - ค่าประกันอัคคีภัย | พิจารณารวมไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการแล้ว |
| - เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต | ได้ทำการตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการสำรองเงินสะสมสำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ในอนาคต ไว้ประมาณปีละ 1.0% ของรายรับรวม |

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีมูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า 28 ปี 5 เดือน 24 วัน (Leasehold) ที่อัตรา 9.5% ซึ่งพิจารณาจาก อัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 9%-10% ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold ที่อัตรา 9.5% โดยได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การทำตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคตรวมไว้ด้วยแล้ว นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อให้เห็นถึงความเสี่ยงของการดำเนินกิจการจากความเสี่ยงต่ำไปหาความเสี่ยงสูง

8.1.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้วสามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 28 ปี 5 เดือน 24 วัน (341.77 เดือน)

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
1	ที่ดินและคลังสินค้าและสำนักงาน แปลงโครงการ L (อาคารเลขที่ 777/30-31)	293,400,000 บาท
2	ที่ดินและคลังสินค้าและสำนักงาน แปลงโครงการ Q (อาคารเลขที่ 777/33-37)	494,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 28 ปี 5.77 เดือน (341.77 เดือน)		787,400,000 บาท

เท่ากับ 787,400,000 บาท (เจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

"ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก"

8.1.4 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ภายใต้กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์)

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพของอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตสภาพจริงของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ แปลงที่	ลำดับ อาคาร	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
				มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	1.1)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (อาคาร L)	12,146.00	143,940,000	143,940,000
	1.2)	โรงพักขยะ	8.50	34,000	34,000
	1.3)	ถนนคอนกรีต	4,742.00	4,742,000	4,742,000
	1.4)	ทางระบายน้ำ (เมตร)	466.94	1,400,820	1,400,820
	1.5)	รั้วกันแนวเขต (เมตร)	252.51	628,270	628,270
2	2.1)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (อาคาร Q)	20,456.00	241,744,000	239,326,560
	2.2)	โรงพักขยะ	13.00	52,000	51,480
	2.3)	ถนนคอนกรีต	6,939.00	6,939,000	6,869,610
	2.4)	ทางระบายน้ำ (เมตร)	764.71	2,294,130	2,271,189
	2.5)	รั้วกันแนวเขต (เมตร)	475.30	1,170,210	1,158,508
มูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างรวม			44,304.50 ตารางเมตร	402,944,430	400,422,437
			1,959.46 เมตร		

8.1.5 มูลค่าประกันอัคคีภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ และส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้น ผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบ คือ แบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคา และแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย บริษัทฯ ได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ซึ่งเป็นมูลค่าที่รวมมูลค่าฐานราก โดยเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้ใช้รายงาน ขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับ แปลงที่	ลำดับ อาคาร	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าทดแทนใหม่ (RCN)	มูลค่าปัจจุบัน (DRC)	มูลค่าทดแทน ใหม่รวม (RCN)
1	1.1)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (อาคาร L)	143,940,000	143,940,000	143,974,000
	1.2)	โรงพักขยะ	34,000	34,000	
	1.3)	ถนนคอนกรีต	4,742,000	4,742,000	
	1.4)	ทางระบายน้ำ (เมตร)	1,400,820	1,400,820	
	1.5)	รั้วกันแนวเขต (เมตร)	628,270	628,270	
2	2.1)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (อาคาร Q)	241,744,000	239,326,560	241,796,000
	2.2)	โรงพักขยะ	52,000	51,480	
	2.3)	ถนนคอนกรีต	6,939,000	6,869,610	
	2.4)	ทางระบายน้ำ (เมตร)	2,294,130	2,271,189	
	2.5)	รั้วกันแนวเขต (เมตร)	1,170,210	1,158,508	
มูลค่ารวม			402,944,430	400,422,437	385,770,000

8.1.6 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 28 ปี 5 เดือน 24 วัน	787,400,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างให้เป็นมูลค่าในแง่ของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) ภายใต้สมมติฐานเพิ่มเติมว่า สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) และการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าว นั้น เป็นไปตามสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (ผู้เช่า) กับ บริษัท สุวรรณภูมิ ไททอล จำกัด (ผู้ให้เช่า)

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดๆ หรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้ และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 : 787,400,000 บาท
ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 28 ปี 5 เดือน 24 วัน (เจ็ดร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ) 

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายกวีวัฒน์ มหาวีระรัตน์

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายดำรงศักดิ์ รังคะกนก

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย