

สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานเลขที่ : 66 AEV 03-0313 (GL)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง

โครงการ WHA Mega Logistics Center Theparak km.21 (Building B,E,F,G,H)

ที่ตั้ง : หมู่ 1 ถนนเทพารักษ์

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด จัดทำขึ้นตาม
แบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD.

Tel 66(0) 2045-5010-1 Fax 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R1571/66/AP

วันที่ 30 เมษายน 2566

รายงานเลขที่ 66 AEV 03-0313 (GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัตินี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Theparak km.21 (Building B,E,F,G,H) หมู่ 1 ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่ 36107 (บางส่วน) และ 36108 (บางส่วน) จำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่ 336-1-36.7 ไร่ หรือ 134,536.7 ตารางวา มีเนื้อที่ประเมินมูลค่าประมาณ 83-1-34.26 ไร่ หรือ 33,334.26 ตารางวา ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท สุวรรณภูมิ พิคาล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ดับบลิวเอชเอเวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวม 5 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ
ภาวะผู้พัน	ตามรายละเอียดข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
สิทธิการใช้งานเข้า-ออก	ได้รับประโยชน์ในภาวะติดพัน เพื่อเชื่อมสู่ทางสาธารณประโยชน์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO. LTD.

Tel: 66(0) 2045 5010-1 Fax: 66(0) 2045 6896 WWW.AEV.CO.TH Email: AEV.THAILAND@Gmail.com

วันที่ประเมินมูลค่า	วันประเมินมูลค่า 1 เมษายน 2566
มูลค่าตลาด	มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นเงิน 2,036,500,000.- บาท (สองพันสามสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
Asian Engineering Valuation Co., Ltd.
(นายอาศวก เอกแก่นม เกษะนันท์)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

มรจน

(นายมรจน ป็องกัน)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1-2

(นายคณาพจน์ จำเนียร)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 195



- หมายเหตุ 1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27.4 ปี ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ 1 มกราคม 2567 ถึง 24 พฤษภาคม 2594 เป็นวันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินที่ทำการประเมิน
2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเนื้อที่ดินเช่าประมาณ 83-1-34.26 ไร่ หรือ 33,334.26 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 5 รายการ และส่วนพัฒนาควบ และส่วนที่กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากภาระที่ดิน ถนน และลานคสล. พร้อมทางระบายน้ำ เนื้อที่ประมาณ 8-0-99.58 ไร่ หรือ 3,299.58 ตารางวา (ไม่ประเมินมูลค่า) ซึ่งเป็นทางเข้า-ออก ระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนสู่ทางสาธารณะ
3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงเนื้อที่ที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
4. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด
5. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานเลขที่ : 66 AEV 03-0314 (GL)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

โครงการ WHA Mega Logistics Center Laemchabang Project 1 (Building B1, B2, B3, B4)

ที่ตั้ง : เลขที่ 693/18-21 หมู่ 1 ซอยไม่มีชื่อ

ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด จัดทำขึ้นตาม
แบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

Tel 66(0) 2045 5010-1 Fax 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH Email AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R1572/66/AP

วันที่ 30 เมษายน 2566

รายงานเลขที่ 66 AEV 03-0314 (GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Laemchabang Project 1 (Building B1, B2, B3, B4) เลขที่ 693/18-21 หมู่ 1 ซอยไม่มีชื่อ ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ	โฉนดเลขที่ 248730 และ 248729 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 28-2-64.6 ไร่ หรือ 11,464.6 ตารางวา เนื้อที่ประเมิน 26-0-97.8 ไร่ หรือ 10,497.8 ตารางวา ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไทวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไทวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน (อาคาร B1, B2, B3, B4) จำนวน 1 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ
ภาวะผู้พัน	ตามรายละเอียดข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ / เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน
สิทธิการเข้าทางเข้า-ออก	ทางจุดภาวะจำยอม เชื่อมสู่ทางสาธารณประโยชน์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi


Tel 66(0) 2045-5010-1 Fax 66(0) 2045 6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	วันประเมินมูลค่า 1 เมษายน 2566
มูลค่าตลาด	มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นเงิน 617,820,000.- บาท (หกร้อยสิบเจ็ดล้านแปดแสนสองหมื่นบาทถ้วน)
หมายเหตุ	1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด 2. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (นายอาศวก เกษม โภคะนันท์)
Asian Engineering Valuation
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

มรณ

(นายมรณ บ็องกัน)
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1-2

(นายคณาพจน์ จำเริญ)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.195



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานเลขที่ : 66 AEV 03-0312 (GL)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง

โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km. 23 Project 3 (Building E,F,G)

ที่ตั้ง : หมู่ที่ 3 ถนนเสารงกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.23

ตำบลบางเสารง อำเภอบางเสารง จังหวัดสมุทรปราการ



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท เอเชียเอ็น เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเชียเอ็น เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด จัดทำขึ้นตาม
แบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD.

Tel. 66(0) 2045 5010-1 Fax. 66(0) 2045 6896 WWW.AEV.CO.TH Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R1570/66/AP

วันที่ 30 เมษายน 2566

รายงานเลขที่ 66 AEV 03-0312 (GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km. 23 Project 3 (Building E,F,G) หมู่ที่ 3 ถนนเสารงกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ	โฉนดเลขที่ 33562(บางส่วน), 33563(บางส่วน), 33620(บางส่วน), 33623(บางส่วน), 33624 (บางส่วน), 33625(บางส่วน) และ 33636 (บางส่วน) จำนวน 7 แปลง เนื้อที่รวม 61-3-49.6 ไร่ หรือ 24,749.6 ตารางวา มีเนื้อที่ดินประเมินประมาณ 31-1-45.55 ไร่ หรือ 12,545.55 ตารางวา ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวม 3 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ
ภาวะผูกพัน	ตามรายละเอียดข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ได้รับประโยชน์ในภาวะติดพัน เพื่อเชื่อมสู่ทางสาธารณะประโยชน์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

Tel 66(0) 2045 5010-1 Fax 66(0) 2045 6896 WWW.AEV.CO.TH.Email AEV.THAILAND@Gmail.com

วันที่ประเมินมูลค่า	วันประเมินมูลค่า 1 เมษายน 2566
มูลค่าตลาด	มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นเงิน 617,840,000.- บาท (หกร้อยสิบเจ็ดล้านแปดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

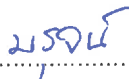
บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (นายเอกเอกเกษม เกษะนันท์)
Asian Engineering Valuation Co., Ltd.
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด



(นายมรุตม์ ป้องกัน)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



(นายคณาพจน์ จำเนียร)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.195



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD.

Tel 66(0) 2045-5010-1 Fax 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH Email AEV.THAILAND@Gmail.com

- หมายเหตุ 1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่า เป็นลักษณะสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27.4 ปี ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ 1 มกราคม 2567 ถึง 28 พฤษภาคม 2594 เป็นวันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินที่ทำการประเมิน
2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเนื้อที่ดินเช่าประมาณ 31-1-45.55 ไร่ หรือ 12,545.55 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 รายการ และส่วนพัฒนาควบ
3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
4. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด
5. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

รายงานเลขที่ : 66 AEV 03 - 00414 (GL)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและ กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : เลขที่ 51 ซอยปรีดี พนมยงค์ 2 (โกมลถนน) ถนนสุขุมวิท 71

แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด จัดทำขึ้นตาม
แบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

Tel 66(0) 2045-5010-1 Fax 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH.Email AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R1573/66/AP

วันที่ 30 เมษายน 2565

รายงานเลขที่ 66 AEV 03 - 00414 (GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและ กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 51 ซอยปรีดี พนมยงค์ 2 (โกมลถนน) ถนน สุขุมวิท 71 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 28 สิงหาคม 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 1,2,3,4 ระหว่าง บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท สดอเรจ เอเชีย จำกัด (ผู้เช่า) บนโฉนดที่ดินเลขที่ 5154 ตำบลพระโขนงเหนือ อำเภอวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่ 0-1-24.7 ไร่ หรือ 124.7 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลา 24 ปี 4 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2589 (รายละเอียดตามสัญญาเช่าแนบท้าย)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท สดอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และที่จอดรถยนต์ สูง 7 ชั้น จำนวน 1 รายการ
ภาระผูกพัน	จำนองสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	สาธารณประโยชน์ (เข้าออกโดยขออนุญาตเชื่อมทางเข้าออกที่ดินเขตทางพิเศษคลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ตามเอกสารแนบ)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

Tel 66(0) 2045-5010-1 Fax 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH.Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

วันที่ประเมินมูลค่าและสำรวจ	วันประเมินมูลค่า 1 เมษายน 2566
มูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตลาด	มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นเงิน 49,600,000.- บาท (สี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (นายภาคเอกเกษม เกษะนันท์)
Asian Engineering Valuation Co., Ltd. กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

(นายมรรจน ป้องกัน)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(นายคณาพจน์ จำเียร)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วตม.195



หมายเหตุ

1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยทางกองทรัสต์ฯ จะเป็นผู้รับสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาเช่าคงเหลือ สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 30 มิถุนายน 2589 และทำการให้เช่าช่วงเพื่อให้เช่าช่วงที่ดินและให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบกิจการพื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) โดยทางกองทรัสต์ฯ จะมีรายได้จากค่าเช่าตามสัญญาเช่า และค่าใช้จ่ายจากค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าที่ดินเท่านั้น โดยพิจารณามูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 22 ปี 6 เดือน

2. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป



ที่ GA-H-66-0446-GL

วันที่ 30 เมษายน 2566

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Theparak km.21 (Building B,E,F,G,H) หมู่ที่ 1 ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36107 (บางส่วน) , 36108 (บางส่วน) เนื้อที่ประเมินมูลค่าประมาณ 83-1-34.26 ไร่ หรือ 33,334.26 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 5 หลัง พร้อมส่วนพัฒนาควบ
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36107, 36108 (บางส่วน) เช่าและแบ่งเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่าง บริษัท คัมบลิเวอเชอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด กับ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ทั้ง 2 โฉนด)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้
วันที่ประเมิน	1 เมษายน 2566
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ ณ วันที่ 1 ม.ค. 2567 (โดยวิธีรายได้) รวมพื้นที่เช่าหลังคา	2,006,600,000.-บาท (- สองพันหกสิบล้านหกแสนบาทถ้วน -)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัดและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเพ็ญศิริ ศรีระพรม)

ผู้มีอำนาจลงนาม



ที่ GA-H-66-0447-GL

วันที่ 30 เมษายน 2566

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Laemchabang Project 1 (Building B1,B2,B3,B4) เลขที่ 693/18-21 หมู่ 1 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดิน จำนวน 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 248729 เนื้อที่ดิน 2-1-66.8 ไร่ หรือ 966.8 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 248730 เนื้อที่ดิน 26-0-97.8 ไร่ หรือ 10,497.8 ตารางวา
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (อาคาร B1,B2,B3,B4)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไคเว่ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 เมษายน 2566
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ม.ค. 2567 (โดยวิธีรายได้)	618,100,000.00-บาท (- หกร้อยสิบแปดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน -)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

Penati G

(นางสาวเพ็ญศิริ ศรีระพรม)

ผู้มีอำนาจลงนาม



ที่ GA-H-66-0445-GL

วันที่ 30 เมษายน 2566

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท (WHART)

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23 Project 3 (Building E,F,G) หมู่ที่ 3 ถนนเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 33562(บางส่วน), 33563(บางส่วน), 33620(บางส่วน), 33623(บางส่วน), 33624(บางส่วน), 33625(บางส่วน), 33636 (บางส่วน) เนื้อที่ประเมินมูลค่าประมาณ 31-1-45.55 ไร่ หรือ 12,545.55 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 3 หลัง พร้อมส่วนพัฒนาควบ
ภาระผูกพัน	รายละเอียดตามหัวข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้
วันที่ประเมิน	1 เมษายน 2566
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ ณ วันที่ 1 ม.ค. 2567 (โดยวิธีรายได้) รวมพื้นที่เช่าหลังคา	633,400,000.-บาท (หกร้อยสามสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัดและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

Penati Cn

(นางสาวเพ็ญศิริ ศรีระพรม)

ผู้มีอำนาจลงนาม



ที่ GA-H-66-0448-GL

วันที่ 30 เมษายน 2566

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารและส่วนควบบนที่ดิน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 51 ซอยปรีดิพนมยงค์ 2 (โกลดถนน) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดิพนมยงค์) แยกจาก ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 5154 เนื้อที่ 0-1-24.7 ไร่ หรือ 124.7 ตารางวา อายุสัญญาเช่า 24 ปี 4 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2589
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารพาณิชย์สำนักงาน เกือบของ และจอดรถยนต์
ภาระผูกพัน	รายละเอียดตามข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน และวิธีรายได้
วันที่ประเมิน	1 เมษายน 2566
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ม.ค. 2567 (โดยวิธีรายได้) ระยะเวลาการเช่า 22 ปี 6 เดือน	49,600,000.-บาท (สี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัดและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

Penati S

(นางสาวเพ็ญศิริ ศรีระพรม)

ผู้มีอำนาจลงนาม