สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D)

777/8-9 , 777/23-24,777/25-26 หมู่ที่ 1 ถนนเทพารักษ์

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

รหัสงาน : GA-H-67-0309-WHA

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ที่ GA-H-67-0309-WHA

วันที่ 30 เมษายน 2567

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A,C,D) 777/8-9 , 777/23-24,777/25-26 หมู่ที่ 1 ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36107 (บางส่วน) , 36108 (บางส่วน) เนื้อที่ประเมินมูลค่าประมาณ 82-3-90.5 ไร่ หรือ 33,190.5 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 3 หลัง พร้อมส่วนพัฒนาควบ
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36107 (บางส่วน), 36108 (บางส่วน) เช่าและแบ่งเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด กับ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ทั้ง 2 โฉนด)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้
วันที่ประเมิน	1 เมษายน 2567
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ม.ค. 2568 (โดยวิธีรายได้)	1,581,900,000.-บาท (- หนึ่งพันห้าร้อยแปดสิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน -)

GRAPHIC A APPRAISAL Co.,Ltd.

บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัดและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่าและได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

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

(นางสาวชัญญานุช บัวนาค)
รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้มีอำนาจลงนาม

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

เลขที่ 48 ถนนโรงปุ๋ย ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

รหัสงาน : GA-H-67-0308-WHA

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด

จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ GA-H-67-0308-WHA

วันที่ 30 เมษายน 2567

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์เลขที่ 48 ถนนโรงปุ๋ย ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 87-1-61.7 ไร่ หรือเท่ากับ 34,961.7 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ได้แก่ บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชั่นส์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 เมษายน 2567
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 โดยวิธีรายได้	2,374,800,000-บาท (- สองพันสามร้อยเจ็ดสิบสี่ล้านแปดแสนบาทถ้วน -)

GRAPHIC A APPRAISAL Co.,Ltd.

บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

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

(นางสาวชัญญานุช บัวนาค)
รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้มีอำนาจลงนาม

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 89 ถนนงามวงศ์วาน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทร 0-2077-7230 E-Mail : graphic.app@gmail.com
Head Office : 89 Ngamwongwan Road, Lat Yao Subdistrict, Chatuchak District, Bangkok 10900 Tel. 0-2077-7230 E-Mail : graphic.app@gmail.com

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่ : BKK-B-67-0094

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21
(อาคาร A, C, D) 777/8-9, 777/23-24, 777/25-26 หมู่ที่ 1 ถนนเทพารักษ์
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
BANGKOK PROPERTY APPRAISAL CO.,LTD

ที่ กท.1318/2567

วันที่ 30 เมษายน 2567

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) 777/8-9, 777/23-24, 777/25-26 หมู่ที่ 1 ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36107 (บางส่วน) และ 36108 (บางส่วน) จำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่ 336-1-36.7 ไร่ หรือ 134,536.7 ตารางวา ประเมินเฉพาะส่วนมีเนื้อที่ประเมินมูลค่าประมาณ 82-3-90.5 ไร่ หรือ 33,190.5 ตารางวา ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมส่วนพัฒนาควบบนที่ดิน
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดท้ายตารางเอกสารสิทธิ์ที่ดิน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุนทดแทน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 เมษายน 2567
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 โดยวิธี Income Approach	1,555,000,000.-บาท (-หนึ่งพันห้าร้อยห้าสิบห้าล้านบาทถ้วน-)

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายกฤติน กรพิพัฒน์)
กรรมการผู้จัดการ

100/122 อาคาร บีดีจี ชั้น 3 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทร.02-641-4828-30, 02-641-5107-9 Fax 02-641-4826
100/122 BDG Building 3rd.Floor Rama 9 Road Huaikhwang Bangkok 10310 www.bkkpa.co.th Tel.02-641-4828-30, 02-641-5107-9 Fax 02-641-4826

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่ : BKK-B-67-0093

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์
เลขที่ 48 ถนนโรงปุ๋ย ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

BKKPA
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
BANGKOK PROPERTY APPRAISAL CO.,LTD

ที่ กท.1317/2567

วันที่ 30 เมษายน 2567

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เลขที่ 48 ถนนโรงปุ๋ย ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 17654 และ22916 จำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่ 87-1-61.7 ไร่ หรือ 34,961.7 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ (ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง)
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุนทดแทน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 เมษายน 2567
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 โดยวิธี Income Approach	2,344,000,000.-บาท (-สองพันสามร้อยสี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน-)

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

BKKPA
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
BANGKOK PROPERTY APPRAISAL CO.,LTD

(นายกฤติน กรพิพัฒน์)
กรรมการผู้จัดการ

100/122 อาคาร บีดีจี ชั้น 3 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทร.02-641-4828-30, 02-641-5107-9 Fax 02-641-4826
100/122 BDG Building 3rd.Floor Rama 9 Road Huaikhwang Bangkok 10310 www.bkkpa.co.th Tel.02-641-4828-30, 02-641-5107-9 Fax 02-641-4826