

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 ยูนิต  
ตั้งอยู่ภายในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3  
(WHA Logistics Park 3)  
ถนนสายมาบปู้-ระยอง (ทล.3574)  
ตำบลเขาคันทอง อำเภอศวีรราชา จังหวัดชลบุรี

เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินด์ัสเตรียล  
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1835-GL-1



จัดทำโดย :

**SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด  
เลขที่ 100/12 อาคารว่องวานิช บี ชั้นที่ 12 ถนนพระราม 9  
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
Tel.: +66 (2) 530 4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1835-GL-1

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ  
ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 ยูนิต ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดินที่  
ประเมินมูลค่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม 4-3-92.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,992.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 ยูนิต  
มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 28.93 ปี) และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ภายในโครงการ  
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA Logistics Park 3) ตั้งอยู่บนถนนสายมาบปู่-ระยอง (ทล.3574) ตำบลเขาคันทรง  
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และ  
ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ  
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

**ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ**

• มูลค่าทรัพย์สิน : 177,600,000 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 28.93 ปี

**ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี**

• มูลค่าทรัพย์สิน : 209,600,000 บาท (สองร้อยเก้าล้านบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 58.93 ปี

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสัมฤทธิ์ชัย  
กรรมการผู้จัดการ

### 8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยสรุปพื้นที่ได้ดังนี้

ลำดับ ที่	แปลงโครงการ	ขนาดพื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)
1	D01 B6	4,044.00
2	D01 B8	4,044.00
รวมพื้นที่ปล่อยให้เช่า		8,088.00

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนีทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า ที่ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 11 เดือน และช่วงต่อไปคือตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน

สรุปพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

unit : sq.m./year

ลำดับ	แปลงโครงการ	ที่ตั้ง	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
1	D01 B6	WHA LP3	7,684.00	-	-	-	-
2	D01 B8	WHA LP3	7,684.00	-	-	-	-

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอช ซลบุรี 1	5,116.00	200.00 – 230.00
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2	1,242.00 – 1,300.00	180.00 – 250.00
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3	1,620.00	200.00
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	1,750.00 – 15,569.00	205.00 – 260.00

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบทั้งข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียงสามารถกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าตลาดทรัพย์สินเท่ากับ 165 บาท/ตารางเมตร/เดือน และประมาณการปรับอัตราค่าเช่าปีที่ 2 เดิมโต 1.00% ปีที่ 3 เดิมโต 1.50% ปีที่ 4 เดิมโต 2.25% ปีที่ 5-11 เดิมโต 2.75% และตั้งแต่ปีที่ 12 ตลอดอายุประมาณการ เดิมโต 3.00% ทั้งนี้ในช่วง 11 ปีแรก บริษัทฯ พิจารณาการเติบโตของค่าเช่าเป็นขั้นบันได เนื่องจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของการเช่า จึงปรับอัตราการเติบโตค่าเช่าเพื่อจูงใจผู้เช่ารายย่อย เป็นเกณฑ์ ส่วนปีที่ 12 เป็นต้นไป บริษัทฯ พิจารณาตามเกณฑ์การปรับค่าเช่าตลาดโดยทั่วไปที่ประมาณ 10%-15% ต่อสัญญาเช่าในช่วง 3 - 5 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา โดยแสดงได้ดังนี้

ตารางแสดงอัตราค่าเช่า และอัตราการปรับราคาเช่า

ลำดับ ที่	แปลงโครงการ	ประเภท อาคาร	อัตราค่าเช่า บาท/ตร.ม./ด.	อัตราการปรับค่าเช่า		
				ปีที่	ปีที่	ปีที่
				2	3	4
1	D01 B6	Warehouse	165	1.0%	1.5%	2.25%
2	D01 B8	Warehouse				

ลำดับ ที่	แปลงโครงการ	ประเภท อาคาร	อัตราค่าเช่า บาท/ตร.ม./ด.	อัตราการปรับค่าเช่า	
				ปีที่	ปีที่
				5-11	12-End
1	D01 B6	Warehouse	165	2.75%	3.0%
2	D01 B8	Warehouse			

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สิน

ลำดับ ที่	แปลงโครงการ	ประเภทอาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่			
			ปีที่	ปีที่	ปีที่	ปีที่
			1-3	4 - 10	11 - 30	30 - End
1	D01 B6	Warehouse	100%	95%	95%	92%
2	D01 B8	Warehouse	100%	95%	95%	92%

รายได้จากการประกันรายได้ขั้นต่ำ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีกำหนดรายได้ขั้นต่ำในระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่เริ่มลงทุนของกองทรัสต์ฯ มีเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ ดังนี้

รอบการลงทุน	วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดการรับประกัน รายได้ขั้นต่ำ	ประเภทอาคาร	เกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
I16	4 ธันวาคม 2567	3 ธันวาคม 2570	Warehouse	137

## 8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

### รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ 1.75% - 5.00% ของรายได้จากการปล่อยเช่า (อ้างอิงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พบว่าสัญญาดังกล่าวระบุค่าตอบแทนการบริหารในปีที่ กองทรัสต์เริ่มเข้าลงทุนตามรอบการลงทุน ในปีที่ 1-5 เท่ากับ 1.75% ของรายได้จากการดำเนินงาน และ ในปีที่ 6-10 และตลอดการต่ออายุสัญญา เท่ากับ 5% ของรายได้จากการดำเนินงาน)
- ค่าใช้จ่ายใช้จ่ายส่วนกลาง (อ้างอิงตามอัตราค่าบริการสาธารณสุขปี 2568-2570) โดยบริษัทฯ พิจารณาปรับเพิ่มขึ้น 5% ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าว สำหรับ Wapeloouse กองทรัสต์รับผิดชอบเต็มจำนวน เป็นเกณฑ์
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.00% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง และคลังสินค้า เป็นเกณฑ์
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.75% จากรายรับค่าเช่าและบริการที่ปล่อยเช่าเพิ่ม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง และคลังสินค้า เป็นเกณฑ์
- ค่าใช้จ่ายประกันภัยอาคาร ทางบริษัทฯ ประมาณการจาก 0.05% ของมูลค่าค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารแบบ หักค่าฐานราก (90% ของ 12,500 บาทต่อตารางเมตร ของพื้นที่อาคาร) และปรับเพิ่ม 2% ทุกปี
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 0.50% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง และคลังสินค้า

### รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คำนวณจากเกณฑ์การเก็บภาษีจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ (เฉพาะอาคารที่ไม่มีผู้เช่า)
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ในอนาคต ได้ทำการตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการสำรองเงินสะสม สำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ในอนาคต ไว้ประมาณปีละ 1.5% ของรายรับรวม

### อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า (Leasehold) ที่อัตรา 9.0% ซึ่งพิจารณาจาก อัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 9%-10% ทั้งนี้ ได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การทำตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคตรวมไว้ด้วยแล้ว

## 9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### 9.2 ข้อสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ กรณีต่ออายุสัญญาอีก 30 ปี บริษัทฯ มีสมมติฐานว่า ทรัพย์สินสามารถต่ออายุสัญญาได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด ทั้งนี้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ และสอดคล้องกับสัญญาเช่าที่ดินและอาคารที่กำหนดสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าฯ ตามคำมั่นที่ให้ไว้ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา และมีการระบุค่าตอบแทนในการต่อสัญญา

### 9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

#### ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 177,600,000 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 28.93 ปี

#### ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 209,600,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 58.93 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวกพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายทงศักดิ์ ผุดผาด

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย