

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ยูนิต
ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36
(WHA Rayong 36) ตั้งอยู่ถนนสาย 13 (ทล.3375)
ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง**

เสนอ

**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1838-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 68-1-1838-GL-1

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

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

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัสต์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ยูนิต ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดินที่
ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่าที่ดินรวม 5-1-23.0 ไร่ หรือเท่ากับ 2,123.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ยูนิต
มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 28.93 ปี) และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ภายใน
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36) ตั้งอยู่ถนนสาย 13 (ทล.3375) ตำบลพนาธิคม
อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และ
ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัสต์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมิน ทรัสต์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัสต์สิน : 134,500,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 28.93 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัสต์สิน : 158,600,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 58.93 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัสต์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ
ผู้ประเมินค่าทรัสต์สินด้วยความระมัดระวัง 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

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้ง : นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36)
ตำบลพานิชย์ อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง

ประเภท	แปลงเลขที่	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	J.11-2	5,000.00



สภาพทั่วไปอาคาร

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยสรุปพื้นที่ได้ดังนี้

ลำดับ ที่	แปลงโครงการ	ขนาดพื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	เขตประกอบการ
1	J.11-2	5,000.00	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนีทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า ที่ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 1 ปี 5 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	J.11-2	WHA RY36	40,500	-	-	-	-

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	5,116.0	200
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2	1,300.0	250
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3	1,620.0	200
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง	2,400.0	205

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียงสามารถกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าตลาดทรัพย์สินฯ เท่ากับ 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน และประมาณการปรับอัตราค่าเช่าปีที่ 2 เดบิต 1.00% ปีที่ 3 เดบิต 1.50% ปีที่ 4 เดบิต 2.25% ปีที่ 5-11 เดบิต 2.75% และตั้งแต่ปีที่ 12 ตลอดอายุประมาณการเดบิต 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	Unit No.	อัตราค่าเช่า บาท/ตร.ม./ด	อัตราการปรับค่าเช่า		
			ปีที่	ปีที่	ปีที่
			2	3	4
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน (J.11-2)	200.00	1.0%	1.5%	2.25%

ลำดับ ที่	Unit No.	อัตราค่าเช่า บาท/ตร.ม./ด	อัตราการปรับค่าเช่า	
			ปีที่	ปีที่
			5-11	12-End
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน (J.11-2)	200.00	2.75%	3.0%

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สิน

ลำดับ ที่	Unit No.	อัตราการเช่าพื้นที่		
		ปีที่	ปีที่	ปีที่
		1-3	4 - 29	30 - End
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน (J.11-2)	100%	95%	92%

รายได้จากการประกันรายได้ขั้นต่ำ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีกำหนดรายได้ขั้นต่ำในระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่เริ่มลงทุนของกองทรัสต์ฯ มีเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ ดังนี้

รอบการ ลงทุน	วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดการรับประกัน รายได้ขั้นต่ำ	ประเภทอาคาร	เกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
H6	4 ธันวาคม 2567	3 ธันวาคม 2570	Detached	200

หมายเหตุ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่เข้าเกณฑ์ได้รับรายได้ขั้นต่ำ

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตราจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ 1.75% - 5.00% ของรายได้จากการปล่อยเช่า (อ้างอิงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พบว่าสัญญาดังกล่าวระบุค่าตอบแทนการบริหารในปีที่ กองทรัสต์เริ่มเข้าลงทุนตามรอบการลงทุน ในปีที่ 1-5 เท่ากับ 1.75% ของรายได้จากการดำเนินงาน และ ในปีที่ 6-10 และตลอดการต่ออายุสัญญา เท่ากับ 5% ของรายได้จากการดำเนินงาน)
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (อ้างอิงตามอัตราค่าบริการสาธารณูปโภค ปี 2568-2570) โดยบริษัทฯ พิจารณาปรับเพิ่มขึ้น 5% ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าว สำหรับโรงงานประเภท Detached กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบกรณีโรงว่าง เป็นเกณฑ์
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.00% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง และคลังสินค้า เป็นเกณฑ์
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.75% จากรายรับ ค่าเช่าและบริการที่ปล่อยเช่าเพิ่ม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง และคลังสินค้า เป็นเกณฑ์
- ค่าใช้จ่ายประกันภัยอาคาร ทางบริษัทฯ ประมาณการจาก 0.05% ของมูลค่าค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารแบบ หักค่าฐานราก (90% ของ 12,500 บาทต่อตารางเมตร ของพื้นที่อาคาร) และปรับเพิ่ม 2% ทุกปี
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 0.50% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจาก ข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง 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% ซึ่ง พิจารณาจาก อัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 9%-10% ทั้งนี้ ได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การตลาด 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 ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้ และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 134,500,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 28.93 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 158,600,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 58.93 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรงค์ดี โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายเหมันต์ ชินไวภาพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นางสาวนรพรรณ ฤกษ์อภิบาลวงศ์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย