

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 45 ยูนิต  
ตั้งอยู่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)  
(Eastern Seaboard Industrial Estate (Rayong))  
ถนนสายสัต์หีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331)  
ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1829-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 68-1-1829-GL-1

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ 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 45 ไร่ ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดินที่  
ประเมินมูลค่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม 56-0-82.4 ไร่ หรือเท่ากับ 22,482.4 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 45 ไร่  
มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 26.99 ปี) และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ตั้งอยู่  
โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (Eastern Seaboard Industrial Estate (Rayong) ถนนสายสี่ที่บ-  
นยะเชิงเตรา (ทล.331) ตำบลโลกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/  
ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง  
กับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สินรวม : 1,561,800,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยหกสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 26.99 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สินรวม : 2,027,600,000 บาท (สองพันยี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 50.89 ปี ถึง 56.99 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์  
ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน  
ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสัมฤทธิ์ชัย

กรรมการผู้จัดการ

## 8.0 การประเมินมูลค่า

### 8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้ง : ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (Eastern Seaboard Industrial Estate (Rayong)) ถนนสายตัดที่บ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

#### 8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรก เป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า ที่ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 1-3 ปี และ ช่วงต่อไปคือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน

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

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ได้แก่ ข้อมูลที่ 1 - 4 มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางสรุปกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ลำดับ	แปลงเลขที่	ประเภทอาคาร	ค่าเช่าตลาด บาท/ตารางเมตร/เดือน	อัตราค่าเช่า ปรับค่าเช่า
1	A3	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
2	A4	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
3	F.1	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
4	F.10	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
5	F.11	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
6	F.12	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
7	F.13	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
8	F.14	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
9	F.15	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
10	F.16	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
11	F.17	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
12	F.18	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
13	F.19	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
14	F.20	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
15	F.21	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
16	F.22	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
17	F.24	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
18	F.6	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
19	F.9	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
20	K14A-01	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
21	K14A-02	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
22	K14A-07	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
23	K14A-09	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
24	R05-10	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
25	R05-11	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
26	R05-12	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
27	R05-4	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
28	R05-5	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
29	R05-6	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
30	R05-7	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
31	R05-8	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง

ตารางสรุปกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ (ต่อ)

ลำดับ	แปลงเลขที่	ประเภทอาคาร	ค่าเช่าตลาด บาท/ตารางเมตร/เดือน	อัตรากារ ปรับค่าเช่า
32	R05-9	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
33	L.08	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
34	R.05-1	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
35	K13C-03	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
36	K13C-04	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
37	K13C-05	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
38	K13C-06	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
39	K13C-07	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
40	M07	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
41	R.05-3	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
42	FZ.1/2	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
43	K.13C-01	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
44	K.13C-02	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
45	R.05-2	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง

บริษัทฯ ประมาณการการปรับอัตราค่าเช่าปีที่ 2 เติบโต 1.00% ปีที่ 3 เติบโต 1.50% ปีที่ 4 เติบโต 2.25% ปีที่ 5-11 เติบโต 2.75% และตั้งแต่ปีที่ 12 ตลอดอายุประมาณการ เติบโต 3.00% ทั้งนี้ในช่วง 11 ปีแรก บริษัทฯ พิจารณาการเติบโตของค่าเช่าเป็นขั้นบันได เนื่องจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของการเช่า จึงปรับอัตรากาเรเติบโตค่าเช่าเพื่อจูงใจผู้เช่ารายย่อย เป็นเกณฑ์ ส่วนปีที่ 12 เป็นต้นไป บริษัทฯ พิจารณาตามเกณฑ์การปรับค่าเช่าตลาดโดยทั่วไปที่ประมาณ 10%-15% ต่อสัญญาเช่าในช่วง 3 - 5 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา

ตารางสรุปอัตรากาเรเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ลำดับ ที่	แปลง เลขที่	อัตรากาเรเช่าพื้นที่							
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4-21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24-28	ปีที่ 29 -End
1	A3	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
2	A4	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
3	F.1	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
4	F.10	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
5	F.11	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
6	F.12	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
7	F.13	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
8	F.14	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
9	F.15	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
10	F.16	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
11	F.17	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
12	F.18	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
13	F.19	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ลำดับ ที่	แปลง เลขที่	อัตราการเช่าพื้นที่							
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4-21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24-27	ปีที่ 28 -End
14	F.20	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
15	F.21	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
16	F.22	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
17	F.24	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
18	F.6	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
19	F.9	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
20	K14A-01	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
21	K14A-02	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
22	K14A-07	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
23	K14A-09	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
24	R05-10	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
25	R05-11	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
26	R05-12	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
27	R05-4	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
28	R05-5	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
29	R05-6	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
30	R05-7	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
31	R05-8	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
32	R05-9	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
33	L.08	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
34	R.05-1	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
35	K13C-03	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
36	K13C-04	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
37	K13C-05	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
38	K13C-06	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
39	K13C-07	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
40	M07	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
41	R.05-3	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
42	F.Z.1/2	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	92%
43	K.13C-01	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	92%
44	K.13C-02	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	92%
45	R.05-2	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	92%

รายได้จากการประกันรายได้ขั้นต่ำ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีกำหนดรายได้ขั้นต่ำในระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่เริ่มลงทุนตามรอบของ  
กองทรัสต์ฯ มีเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ ดังนี้

รอบการ ลงทุน	วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดการ รับประกันรายได้ขั้นต่ำ	ประเภทอาคาร
H1	23 พฤศจิกายน 2559	22 พฤศจิกายน 2562	โรงงานแบบ Attached
			โรงงานแบบ Detached
H2	4 มกราคม 2561	3 มกราคม 2564	โรงงานแบบ Attached
			โรงงานแบบ Detached
H5	27 ธันวาคม 2565	26 ธันวาคม 2568	โรงงานแบบ Attached
			โรงงานแบบ Detached

โดยปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสิ้นสุดการรับประกันรายได้ขั้นต่ำแล้ว

รายได้จากค่าเช่าช่วงหลังคา

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (Eastern  
Scaboard Industrial Estate (Rayong) ได้รับรายได้ค่าเช่าช่วงหลังคา มีรายละเอียดตามรอบการลงทุน  
ของกองทรัสต์ฯ



## 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

- มูลค่าทรัพย์สินรวม : 1,561,800,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยหกสิบเอ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 26.99 ปี

#### ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สินรวม : 2,027,600,000 บาท (สองพันยี่สิบเจ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 50.89 ปี ถึง 56.99 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า vi

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภาพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายกุลวิษ กอรัม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย