

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 25 ยูนิต  
ตั้งอยู่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1  
(WHA Chonburi Industrial Estate 1)  
ถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331)  
ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1830-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 68-1-1830-GL-1

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คันทันบลิวเอชเอ 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 25 ยูนิต ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดิน  
ที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่าที่ดินรวม 26-0-26.27 ไร่ หรือเท่ากับ 10,426.27 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน  
25 ยูนิต มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 26.99 ปี) และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก  
30 ปี ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมคันทันบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA Chomburi Industrial Estate 1) ถนนสาย  
ลัดที่บี-ตะเข็บเทา (ทล.331) ตำบลป่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับ  
ลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

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

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 555,100,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 26.99 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 719,400,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบเก้าล้านสี่แสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 50.89 ปี ถึง 56.99 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี  
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้  
ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง 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 : ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA Chonburi Industrial Estate 1) ถนนสายสี่ตึกบี-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

#### 8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็น การประเมินมูลค่าในแง่ของผู้ซื้อระหว่างเช่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า ที่ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 1-3 ปี และช่วงต่อไปคือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณา เปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	5,116.0	200
นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง 2	1,280.0	180
นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง 3	1,620.0	200
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	2,400.0	205

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ได้แก่ ข้อมูลที่ 1, 2, 3 และ 4 มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางสรุปกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ลำดับ	แปลง เลขที่	ประเภท อาคาร	ค่าเช่าตลาด บาท/ตารางเมตร/ เดือน	อัตราการปรับค่าเช่า (ร้อยละ)				
				ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-11	ปีที่ 12-End
1	Z55A	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
2	Z55B	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
3	Z55C	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
4	Z55D	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
5	Z55E	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
6	Z55F	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
7	Z55G	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
8	Z55H	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
9	Z59A	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
10	Z59B	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
11	Z59C	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
12	Z59D	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
13	Z59E	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
14	Z59F	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
15	Z59G	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
16	Z59H	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
17	Z59I	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
18	A08A	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
19	A08C	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
20	Z.62+Z.62B	Detached	200.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
21	A08E	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
22	B6B	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
23	B6C	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
24	B6E	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
25	B.6A	Attached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%

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

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ลำดับ ที่	แปลง เลขที่	อัตราการเช่าพื้นที่							
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4-21	ปีที่ 22-23	ปีที่ 24-25	ปีที่ 26-27	ปีที่ 28 -End
1	Z55A	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
2	Z55B	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
3	Z55C	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
4	Z55D	95%	95%	95%	95%	92%	92%	92%	92%
5	Z55E	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
6	Z55F	95%	95%	95%	95%	92%	92%	92%	92%
7	Z55G	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
8	Z55H	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
9	Z59A	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
10	Z59B	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
11	Z59C	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
12	Z59D	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
13	Z59E	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
14	Z59F	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
15	Z59G	100%	100%	100%	95%	92%	92%	92%	92%
16	Z59H	95%	95%	95%	95%	92%	92%	92%	92%
17	Z59I	95%	95%	95%	95%	92%	92%	92%	92%
18	A08A	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%	92%
19	A08C	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%	92%
20	Z.G2+Z.G2B	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
21	A08E	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
22	B6B	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
23	B6C	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
24	B6E	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%	92%
25	B.6A	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	92%

รายได้จากการประกันรายได้ขั้นต่ำ  
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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
H4	1 ธันวาคม 2563	30 พฤศจิกายน 2566	โรงงานแบบ Attached
			โรงงานแบบ Detached
H5	27 ธันวาคม 2565	26 ธันวาคม 2568	โรงงานแบบ Attached
			โรงงานแบบ Detached

โดยปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสิ้นสุดการรับประกันรายได้ขั้นต่ำแล้ว

รายได้จากค่าเช่าช่วงหลังคา

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA Chonburi Industrial Estate 1) ได้รับรายได้ค่าเช่าช่วงหลังคา มีรายละเอียดตามรอบการลงทุนของกองทรัสต์ฯ



## 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 และมีภาวะมูลค่าตอบแทนในการต่อสัญญา

### 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 : 555,100,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 26.99 ปี

#### ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สินรวม : 719,400,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบล้านเก้าสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 50.89 ปี ถึง 56.99 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า vi

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วณ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กตต.

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นางสาวนิรวรรณ ฤกษ์อภิบาลวงศ์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย