

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 13 ยูนิต  
ตั้งอยู่ภายในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4  
(WHA Logistics Park 4)  
ถนนนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)  
ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1830-CL-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 68-1-1836-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 13 ยูนิต ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน)  
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม 29-0-06.0 ไร่ หรือเท่ากับ 11,606.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
จำนวน 13 ยูนิต มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 26.99 ปี) และสามารถต่อสัญญา  
เช่าได้อีก 30 ปี ตั้งอยู่ภายในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA Logistics Park 4) ถนนนิคมอุตสาหกรรม  
อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับ  
ลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

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

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 942,000,000 บาท (เก้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 26.99 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,211,700,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 50.89 ปี ถึง 56.99 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีส่วนจลจนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี  
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า. และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมิน  
ค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง 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 : โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 4 (WHA Logistics park 4)  
ถนนนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)  
ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

#### 8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนีทางบริษัทฯ พิจารณารายรับค่าเช่าออกเป็น 2 ช่วงเวลา กล่าวคือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่าที่ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 1-3 ปี และช่วงต่อไปคือตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจและพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับค่าเช่าและพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอช ซีบอร์ด 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 โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียงสามารถกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าตลาดทรัพย์สิน เท่ากับ 165 บาท/ตารางเมตร/เดือน และประมาณการปรับอัตราค่าเช่าปีที่ 2 เติบโต 1.00% ปีที่ 3 เติบโต 1.50% ปีที่ 4 เติบโต 2.25% ปีที่ 5-11 เติบโต 2.75% และตั้งแต่ปีที่ 12 ตลอดอายุประมาณการเติบโต 3.00% ทั้งนี้ในช่วง 11 ปีแรก บริษัทฯ พิจารณาการเติบโตของค่าเช่าเป็นขั้นบันได เนื่องจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของการเช่า จึงปรับลดการเติบโตค่าเช่าเพื่อคงใจผู้เช่ารายย่อย เป็นเกณฑ์ ส่วนปีที่ 12 เป็นต้นไป บริษัทฯ พิจารณาตามเกณฑ์การปรับค่าเช่าตลาดโดยทั่วไปที่ประมาณ 10%-15% ต่อสัญญาเช่าในช่วง 3 - 5 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา โดยแสดงได้ดังนี้

ตารางแสดงอัตราค่าเช่า และอัตราการปรับราคาเช่า / อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น

ลำดับ ที่	แปลง เลขที่	ประเภท อาคาร	อัตราค่าเช่า	อัตราการปรับค่าเช่า		
			(บาท/ตร.ม./เดือน)	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
1	A1	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
2	A2	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
3	A3	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
4	A4	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
5	B1	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
6	B2	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
7	B3	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
8	C1	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
9	C2	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
10	D1	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
11	D3	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
12	A.5	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%
13	D.2	Warehouse	165.00	1.00%	1.50%	2.25%

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1836-GL-1

ลำดับ ที่	แปลง เลขที่	ประเภท อาคาร	อัตราค่าเช่า	อัตราการปรับค่าเช่า	
			(บาท/ตร.ม./เดือน)	ปีที่ 4-11	ปีที่ 12-End
1	A1	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
2	A2	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
3	A3	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
4	A4	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
5	B1	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
6	B2	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
7	B3	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
8	C1	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
9	C2	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
10	D1	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
11	D3	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
12	A.5	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%
13	D.2	Warehouse	165.00	2.75%	3.00%

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ลำดับ ที่	Unit No.	อัตราการเช่าพื้นที่ (Occ%)					
		ปีที่ 1-3	ปีที่ 4-21	ปีที่ 22-23	ปีที่ 24-25	ปีที่ 26-27	ปีที่ 28-End
1	A1	100%	95%	92%	92%	92%	92%
2	A2	100%	95%	92%	92%	92%	92%
3	A3	100%	95%	92%	92%	92%	92%
4	A4	100%	95%	92%	92%	92%	92%
5	B1	100%	95%	92%	92%	92%	92%
6	B2	100%	95%	92%	92%	92%	92%
7	B3	100%	95%	92%	92%	92%	92%
8	C1	95%	95%	92%	92%	92%	92%
9	C2	100%	95%	92%	92%	92%	92%
10	D1	100%	95%	92%	92%	92%	92%
11	D3	100%	95%	95%	95%	92%	92%
12	A.5	100%	95%	95%	95%	95%	92%
13	D.2	100%	95%	95%	95%	95%	92%

รายได้จากการประกันรายได้ขั้นต่ำ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีกำหนดรายได้ขั้นต่ำในระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่เริ่มลงทุนตามรอบของ  
กองทรัสต์ฯ มีเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ ดังนี้

รอบการ ลงทุน	วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดการ รับประกันรายได้ขั้นต่ำ	ประเภทอาคาร	เกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ (บาท/ตร.ม./เดือน)
H1	23 พฤศจิกายน 2559	22 พฤศจิกายน 2562	Warehouse	-
H2	4 มกราคม 2561	3 มกราคม 2564	Warehouse	-
H4	14 ธันวาคม 2563	13 ธันวาคม 2566	Warehouse	-
H5	27 ธันวาคม 2565	26 ธันวาคม 2568	Warehouse	-

โดยปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสิ้นสุดการรับประกันรายได้ขั้นต่ำแล้ว

รายได้จากค่าเช่าช่วงหลังคา จากเอกสารที่ได้รับจากทางลูกค้าพบว่ามีสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคา  
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 และมีการระบุค่าตอบแทนในการต่อสัญญา

### 9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

#### ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 942,000,000 บาท (เก้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 26.99 ปี

#### ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,211,700,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 50.89 ปี ถึง 56.99 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า vi

กระทำกรในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภาพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายทนงศักดิ์ ผุดผาด

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย