

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 18 ยูนิต
ตั้งอยู่ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี
(WHA Saraburi Industrial Land)
ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ (สบ.1045)
ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี**

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1831-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1831-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
ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญา
แบ่งเช่าที่ดินรวม 32-0-16.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,816.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 18 ยูนิต มีกำหนดระยะเวลาเช่า
30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 22.01 ปี ถึง 24.95 ปี) และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ตั้งอยู่ในโครงการเขต
ประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA Saraburi Industrial Land) ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ (สป.1045)
ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อ
วัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

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

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 771,500,000 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 22.01 ปี ถึง 24.95 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 981,900,000 บาท (เก้าร้อยแปดสิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 52.01 ปี ถึง 54.95 ปี

บริษัทฯ ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องข้อกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า 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 : โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม "ดับบลิวเอชเอ สระบุรี" (WHA Saraburi Industrial Land) ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ (สพ.1045) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็น การประเมินมูลค่าในแง่ของผู้ซื้อระหว่างเช่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้เช่า ที่ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 1-5 ปี และช่วงต่อไปคือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท/ตารางเมตร)
1	นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	11,700.00	185.00
2	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	2,250.00	185.00
3	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	1,300.00	185.00
4	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	1,620.00	200.00

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

ตารางสรุปอัตราค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ลำดับ	แปลง เลขที่	ประเภท อาคาร	ค่าเช่าตลาด บาท/ตารางเมตร/เดือน	อัตราการปรับค่าเช่า (ร้อยละ)				
				ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-11	ปีที่ 12-End
1	3A-01	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
2	3A-02	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
3	3B-01	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
4	3B-03	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
5	3C-05	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
6	136-1	Detached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
7	136-2	Detached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
8	27A	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
9	27B	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
10	27C	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
11	27D	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
12	27E	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
13	3B-02	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
14	93E	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
15	93F	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
16	93C	Detached	190.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
17	142/2	Attached	160.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%
18	142/4	Attached	160.00	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 พิจารณาการเดิบโตของค่าเช่าเป็นขั้นบันได เนื่องจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลต่ออุปสงค์ของการเช่า จึงปรับอัตราการเดิบโตค่าเช่าเพื่อจูงใจผู้เช่ารายย่อย เป็นเกณฑ์ ส่วนปีที่ 12 เป็นต้นไป บริษัทฯ พิจารณาตามเกณฑ์การปรับค่าเช่าตลาดโดยทั่วไปที่ประมาณ 10%-15% ต่อสัญญาเช่าในช่วง 3-5 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา

ตารางสรุปอัตราการเข้าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ลำดับ ที่	แปลง เลขที่	อัตราการเข้าพื้นที่						
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5 -23	ปีที่ 24 - 25	ปีที่ 26 -End
1	3A-01	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
2	3A-02	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
3	3D-01	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
4	3B-03	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
5	3C-05	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
6	136-1	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
7	136-2	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
8	27A	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
9	27B	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
10	27C	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
11	27D	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
12	27E	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
13	3B-02	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
14	93E	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
15	93F	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
16	93C	100%	100%	100%	95%	95%	92%	92%
17	142/2	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%
18	142/4	100%	100%	100%	95%	95%	95%	92%

รายได้จากการประกันรายได้ขั้นต่ำ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีกำหนดรายได้ขั้นต่ำในระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่เริ่มลงทุนตามรอบของ
กองทรัสต์ฯ

รอบการ ลงทุน	วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดการ รับประกันรายได้ขั้นต่ำ	ประเภทอาคาร
H2	4 มกราคม 2561	3 มกราคม 2564	โรงงานแบบ Attached
			โรงงานแบบ Detached
H3	24 ธันวาคม 2561	23 ธันวาคม 2564	โรงงานแบบ Attached
			โรงงานแบบ Detached
H4	1 ธันวาคม 2563	30 พฤศจิกายน 2566	โรงงานแบบ Attached
			โรงงานแบบ Detached

โดยปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสิ้นสุดการรับประกันรายได้ขั้นต่ำแล้ว

รายได้จากค่าเช่าช่วงหลังคา
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายในภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ตำบลลิวเอชเอ สระบุรี
(WHA Saraburi Industrial Land) ได้รับรายได้ค่าเช่าช่วงหลังคา มีรายละเอียดตามรอบการลงทุนของ
กองทรัสต์ฯ

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ 1.75%-5.00% ของรายได้จากการปล่อยเช่า โดยอ้างอิงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พบว่าสัญญาดังกล่าวระบุค่าตอบแทนการบริหารในปีที่กองทรัสต์เริ่มเข้าลงทุนตามรอบการลงทุน ในปีที่ 1-5 เท่ากับ 1.75% ของรายได้จากการดำเนินงาน และ ในปีที่ 6-10 และตลอดการต่ออายุสัญญา เท่ากับ 5% ของรายได้จากการดำเนินงาน
- ค่าใช้จ่ายใช้จ่ายส่วนกลาง (อ้างอิงตามอัตราค่าบริการสาธารณูปโภค ปี 2568-2570) โดยบริษัทฯ พิจารณาปรับเพิ่มขึ้น 5% ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าว สำหรับโรงงานประเภท Detached กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบภาระนี้โรงง่าง ส่วนโรงงานประเภท Attached และ คลังสินค้า กองทรัสต์รับผิดชอบเพิ่มเติมจำนวน เป็นเกณฑ์
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.00% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง และคลังสินค้า ประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.75% จากรายรับค่าเช่าและบริการที่ปล่อยเช่าเพิ่ม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง และคลังสินค้า ประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด
- ค่าใช้จ่ายประกันภัย ทางบริษัทฯ ประมาณการจาก 0.05% ของมูลค่าค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารแบบหักค่าฐานราก (90% ของ 12,500 บาทต่อตารางเมตร ของพื้นที่อาคาร) และปรับเพิ่ม 2% ทุกปี
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 0.50% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง และคลังสินค้า

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คำนวณจากเกณฑ์การเก็บภาษีจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ (เฉพาะอาคารที่ไม่มีผู้เช่า)
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ในอาคาร 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 และมีกระบวนการตอบแทนในการต่อสัญญา

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

ก) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 771,500,000 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 22.01 ปี ถึง 24.95 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 981,900,000 บาท (เก้าร้อยแปดสิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 52.01 ปี ถึง 54.95 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ) 

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กตด.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวกภ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายธนพนธ์ วีระศักดิ์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย