

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์
(Hi-Tech Kabin Industrial Estate)
ถนนฉะเชิงเทรา - กบินทร์บุรี (ทล.304)
ตำบลลาดตะเคียน อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี

เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1837-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 68-1-1837-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 1 ญินิต ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดิน
ที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน 0-2-56.5 ไร่ หรือเท่ากับ 256.5 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ
มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 26.99 ปี) และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ตั้งอยู่ใน
โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin Industrial Estate) ถนนฉะเชิงเทรา - กบินทร์บุรี (ทล.304)
ตำบลลาดตะเคียน อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง
เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

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

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 22,500,000 บาท (ยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 26.99 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 27,100,000 บาท (ยี่สิบเจ็ดล้านบาทหนึ่งแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 56.99 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกัทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้
ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย
กรรมการผู้จัดการ

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่ตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปข้อมูลพื้นที่เช่าของโครงการเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการทรัพย์สิน

ลำดับที่	โครงการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ประเภท ราคา	ราคาต่อหน่วย บาท/ตารางเมตร
1	นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	5,000.00	เสนอเช่า	155.00
2	สวนอุตสาหกรรม 304 ปราจีนบุรี	2,000.00 - 4,500.00	เสนอเช่า	170.00 - 200.00
3	ไม่มีชื่อ	5,500.00	เสนอเช่า	150.00
4	ไม่มีชื่อ	21,830.00	เสนอเช่า	120.00

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

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียงมีรายละเอียดดังนี้
ตารางสรุปกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ลำดับ	แปลงเลขที่	ประเภทอาคาร	ค่าเช่าตลาด บาท/ตารางเมตร/เดือน	อัตราการปรับค่าเช่า (ร้อยละ)				
				ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-11	ปีที่ 12-End
1	18-1	Attached	150.00	1.00%	1.50%	2.25%	2.75%	3.00%

โดยทางบริษัทฯ ประเมินการปรับอัตราค่าเช่าปีที่ 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 เนื่องจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลต่ออุปสงค์ของการเช่า จึงปรับอัตราการเติบโตค่าเช่าเพื่อจูงใจผู้เช่ารายย่อย เป็นเกณฑ์ ส่วนปีที่ 12 เป็นต้นไป บริษัทฯ พิจารณาตามเกณฑ์การปรับค่าเช่าตลาดโดยทั่วไปที่ประมาณ 10%-15% ต่อสัญญาเช่าในช่วง 3-5 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา

ตารางสรุปประมาณอัตราการเช่า

ลำดับ ที่	แปลงเลขที่	อัตราการเช่าพื้นที่					
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4-22	ปีที่ 23-27	ปีที่ 28 -End
1	18-1	100%	100%	100%	95%	95%	92%

รายได้จากการประกันรายได้ขั้นต่ำ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีกำหนดรายได้ขั้นต่ำในระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่เริ่มลงทุนตามรอบของกองทรัสต์ฯ มีเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ ดังนี้

รอบการลงทุน	วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	ประเภทอาคาร	เกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ (บาท/ตร.ม./เดือน)
H5	27 ธันวาคม 2565	26 ธันวาคม 2568	โรงงานแบบ Attached	-
			โรงงานแบบ Detached	-

โดยปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสิ้นสุดการรับประกันรายได้ขั้นต่ำแล้ว

รายได้จากค่าเช่าช่วงหลังคา

จากข้อมูลที่ได้รับจากทางลูกค้าพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (แปลง 18-1) ไม่มีรายรับจากค่าเช่าช่วงหลังคา

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 โดยคำนึงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้ และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 22,500,000 บาท (ยี่สิบสองล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 26.99 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

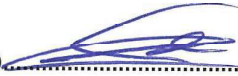
- มูลค่าทรัพย์สิน : 27,100,000 บาท (ยี่สิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 56.99 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า vi

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ)


(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วณ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวกพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายธนพนธ์ วิระศักดิ์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย