

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD

Tel 66(0) 2045-5010-1 Fax: 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R1461/67/AP

วันที่ 10 พฤษภาคม 2567

รายงานเลขที่ 67 AEV 03-0269 (GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ตามที่ บริษัท เอเชียเอ็น เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 551/4 หมู่ที่ 2 ภายในโครงการดับบลิวเอชเอ โฉฉินติคส์พาร์ค 1 (WHA LP1) ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เลขที่ 700/3 และ 700/4 หมู่ที่ 7 ภายในโครงการดับบลิวเอชเอ โฉฉินติคส์พาร์ค 3 (WHA LP3) ถนนทางหลวงหมายเลข 3574 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เลขที่ 700/7, 700/8 และ 700/9 หมู่ที่ 7 ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซีเอสทีเอ็นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) ถนนทางหลวงหมายเลข 3574 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เลขที่ 500/147, 500/148 และ 500/47 หมู่ที่ 3 ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซีเอสทีเอ็นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) ถนนทางหลวงหมายเลข 3574 ตำบลตาดาศีสิทธิ์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง เลขที่ 9/11 หมู่ที่ 2 ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong36) ถนนทางหลวงหมายเลข 3375 ตำบลพานานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง
เอกสารสิทธิ	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน โฉนดเลขที่ 211621, 182822, 248724, 29738, 29739, 17029 และ 92750 จำนวน 7 แปลง เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 76-3-94.4 ไร่ หรือ 30,794.4 ตารางวา เนื้อที่ประเมินมูลค่ารวม 32-2-38.27 ไร่ หรือ 13,038.27 ตารางวา ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตำบลตาดาศีสิทธิ์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และตำบลพานานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	ตามรายละเอียดข้อ 4.2
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ตามรายละเอียดข้อ 4.1
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดข้อ 3.1



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD.

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
สิทธิการใช้งานเข้า-ออก	1. ที่ดินลำดับที่ 1 ทางไม่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และต้องดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์สำหรับใช้เป็นทางเข้าออกต่อไป 2. ที่ดินลำดับที่ 2-7 ใช้ทางเข้า-ออกภายใต้การจัดสรรที่ดิน
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	วันที่สำรวจ 23 มีนาคม 2567 และประเมินมูลค่า 1 เมษายน 2567
มูลค่าตลาด	มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) มูลค่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2567 กรณีเช่า 30 ปี 989,500,000.- บาท (เก้าร้อยแปดสิบล้านเก้าพันห้าแสนบาทถ้วน) กรณีเช่า 60 ปี 1,119,300,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบเก้าล้านสามแสนบาทถ้วน) มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 กรณีเช่า 30 ปี 996,900,000.- บาท (เก้าร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน) กรณีเช่า 60 ปี 1,136,200,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชียเอ็น เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

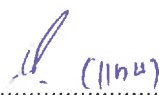


บริษัท เอเชียเอ็น เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

(นายอาดเอกเกษม เกษะนันท์)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอเชียเอ็น เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด


.....

(นายจักรกฤษณ์ สิงห์ฤทธิ์)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน




.....

(นายคณาพจน์ จำเนียร)

ผู้ประเมินหลักชั้นดูดี เลขที่ วด.195



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD. Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 เมษายน 2567

ลำดับ	ที่ตั้ง	แปลงที่	ประเภท	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 30 ปี) (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 60 ปี) (บาท)
1	WHALP1	A3	Attached	302,800,000.00	343,300,000.00
2	WHALP3	B6	Warehouse	80,900,000.00	91,800,000.00
3	WHALP3	B8	Warehouse	80,900,000.00	91,800,000.00
4	WHAESIE1	H01-A	Attached	58,700,000.00	66,500,000.00
5	WHAESIE1	H01-B	Attached	49,800,000.00	56,400,000.00
6	WHAESIE1	H01-C	Attached	49,800,000.00	56,400,000.00
7	WHAESIE1	B18-4	Detached	78,600,000.00	89,000,000.00
8	WHAESIE1	B18-5	Detached	78,600,000.00	89,000,000.00
9	WHAESIE1	FZ11(Exp)	Detached	76,700,000.00	85,100,000.00
10	WHARY36	J11-2	Detached	132,700,000.00	150,000,000.00
รวม				989,500,000.00	1,119,300,000.00

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

ลำดับ	ที่ตั้ง	แปลงที่	ประเภท	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 30 ปี) (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 60 ปี) (บาท)
1	WHALP1	A3	Attached	306,300,000.00	349,600,000.00
2	WHALP3	B6	Warehouse	81,900,000.00	93,600,000.00
3	WHALP3	B8	Warehouse	81,900,000.00	93,600,000.00
4	WHAESIE1	H01-A	Attached	59,200,000.00	67,600,000.00
5	WHAESIE1	H01-B	Attached	50,200,000.00	57,300,000.00
6	WHAESIE1	H01-C	Attached	50,200,000.00	57,300,000.00
7	WHAESIE1	B18-4	Detached	79,200,000.00	90,400,000.00
8	WHAESIE1	B18-5	Detached	79,200,000.00	90,400,000.00
9	WHAESIE1	FZ11(Exp)	Detached	75,800,000.00	84,800,000.00
10	WHARY36	J11-2	Detached	133,000,000.00	151,600,000.00
รวม				996,900,000.00	1,136,200,000.00



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

หมายเหตุ 1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินในลักษณะ สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี และต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาเช่า 60 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 และ 1 มกราคม 2568 (ตามเงื่อนไขทางผู้ว่าจ้างเท่านั้น) ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานการประเมินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ได้แก่ กรณีระยะเวลาเช่า 30 ปี และ กรณี ระยะเวลาเช่า 60 ปี (รายละเอียดการประเมินตามภาคผนวก ก.)

2. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดย วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันที่สุด อนึ่งการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินตามสมมติฐาน ดังนั้นหากเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

3. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และจาก บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี่ จำกัด เป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด ตามการแจ้งจากผู้จ้างฯ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ลับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2024-067

วันที่ 10 พฤษภาคม 2567

เรื่อง นำส่งรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ที่ตั้ง : เลขที่ 700/3, 700/4, 700/7, 700/8 และ 700/9 หมู่ที่ 7 (นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีเอสทีซีฮับ 1)(WHA ESIE1) และโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP3) ถนนบ้านบึง-บ้านค่าย (ทล.3574) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ที่ตั้ง : เลขที่ 9/11 หมู่ที่ 2 (นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยะเวลา 36)(WHA RY36) ถนนทางหลวงชนบท 3375 ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมน้ำอ้อม จังหวัดระยอง ที่ตั้ง : เลขที่ 551/4 หมู่ที่ 2 (โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1)(WHA LP1) ถนนสายชะเงว่น-สัดหีบ (ทล.331) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ที่ตั้ง : เลขที่ 500/47, 500/147 และ 500/148 หมู่ที่ 3 (นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีเอสทีซีฮับ 1 (WHA ESIE 1) ถนนบ้านบึง-บ้านค่าย (ทล.3574) ตำบลตาสีทิ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง
เอกสารสิทธิที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน โฉนดเลขที่ 248724, 29738, 29739, 17029, 92750, 211621 และ 182822 จำนวน 7 แปลง เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 76-3-94.4 ไร่ หรือ 30,794.4 ตารางวา เนื้อที่ประเมินมูลค่ารวม 32-2-38.27 ไร่ หรือ 13,038.27 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมส่วนพัฒนาควบ
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	1. สำหรับทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน : ใช้ทางเข้า-ออก ภายในโครงการ 2. สำหรับทรัพย์สินที่ไม่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน: ดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกต่อไป
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 23 มีนาคม 2567 และ วันที่ประเมิน 1 เมษายน 2567

มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<p>มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</p> <p>มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2567</p> <p>กรณี 30 ปี เป็นเงิน 937,991,000.00 บาท (เก้าร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน)</p> <p>กรณี 60 ปี เป็นเงิน 1,052,769,000.00 บาท (หนึ่งพันห้าสิบล้านเจ็ดแสนหกหมื่นเก้าพันบาทถ้วน)</p> <p>มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568</p> <p>กรณี 30 ปี เป็นเงิน 941,878,000.00 บาท (เก้าร้อยสี่สิบล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นแปดพันบาทถ้วน)</p> <p>กรณี 60 ปี เป็นเงิน 1,064,745,000.00 บาท (หนึ่งพันหกสิบล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นห้าพันบาทถ้วน)</p>
----------------------	--

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางณัชชา ธนบดีนภัต)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม