

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ



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

ที่ R0423/05/69/AP

วันที่ 7 พฤษภาคม 2569

รายงานเลขที่ 69AEV02-0137(GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอเอ อินดัสเตรียล

ตามที่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอเอ อินดัสเตรียล
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ Z21 เลขที่ 41/33 ถนน CIE 5/4 ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอเอชลบุรี 1 (WHA CIE1) ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี แปลงที่ A8B เลขที่ 369/19 ถนน CIE 4 ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1) ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี แปลงที่ D42B เลขที่ 500/110 ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) ตำบลตาสีห์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง แปลงที่ T32-2 เลขที่ 819/1 ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA ESIE3) ถนน ทล.3245-เอกมล แยกจากถนนทางหลวงหมายเลข 3245 ตำบลคลองกิว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี แปลงที่ A2-2, B2 และ B4 เลขที่ 552/2, 551/6 และ 551/7 ภายในโครงการดับบลิวเอเอ โฉจิสติกส์ พาร์ค 1 (WHA LP1) ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลเขาคันทอง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี แปลงที่ J12 เลขที่ 9/12 ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอเอ ระยอง 36 (WHA Rayong36) ถนนทางหลวงหมายเลข 3375 ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง
เอกสารสิทธิ	โฉนดเลขที่ 43514, 64223, 90924, 90925, 92749, 211620, 211622 และ 256914 จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 125-2-41.4 ไร่ หรือ 50,241.4 ตารางวา ประเมินมูลค่าที่ดินเฉพาะส่วนเนื้อที่รวม 41-0-87.4 ไร่ หรือ 16,487.4 ตารางวา ตำบลบ่อวิน, เขาคันทอง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตำบลคลองกิว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี ตำบลตาสีห์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และตำบลพนานิคม 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	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และเพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	แปลงที่ Z21, A8B, D42B, T32-2 และ J12 ใช้ทางเข้า-ออกภายใต้การจัดสรรที่ดิน แปลงที่ A2-2, B2 และ B4 ทางไม่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน เป็นทางภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	วันสำรวจ 24 กุมภาพันธ์ 2569 และประเมินมูลค่า วันที่ 1 เมษายน 2569 และ วันที่ 1 มกราคม 2570
มูลค่าตลาด	มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) มูลค่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2569 กรณีเช่า 30 ปี 879,100,000.- บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) กรณีเช่า 60 ปี 1,010,500,000.- บาท (หนึ่งพันสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน) มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 กรณีเช่า 30 ปี 890,300,000.- บาท (แปดร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน) กรณีเช่า 60 ปี 1,023,500,000.- บาท (หนึ่งพันยี่สิบล้านสามพันห้าร้อยบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชียเอ็นเจเนียร์ริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



บริษัท เอเชียเอ็นเจเนียร์ริง แวลูเอชัน จำกัด
Asian Engineering Valuation co.,Ltd

(นายอาคเนกเกษม เกษะนันท์)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอเชียเอ็นเจเนียร์ริง แวลูเอชัน จำกัด

.....
.....

(นายพิมาน รุ่งวาว)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

.....
.....

(นายคณาพจน์ จำเนียร)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.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 2569

ลำดับ	ที่ตั้ง	แปลงที่	ประเภท	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 30 ปี) (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 60 ปี) (บาท)
1	WHA CIE1	Z21	Detached	79,500,000.00	91,100,000.00
2	WHA CIE1	A8B	Attached	28,400,000.00	32,700,000.00
3	WHA ESIE1	D42B	Detached	183,600,000.00	211,000,000.00
4	WHA ESIE3	T32-2	Detached	171,000,000.00	196,800,000.00
5	WHALP1	A2-2	Detached	105,200,000.00	120,800,000.00
6	WHALP1	B2	Warehouse	94,400,000.00	108,600,000.00
7	WHALP1	B4	Warehouse	94,400,000.00	108,600,000.00
8	WHARY36	J12	Detached	122,600,000.00	140,900,000.00
รวม				879,100,000.00	1,010,500,000.00

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 มกราคม 2570

ลำดับ	ที่ตั้ง	แปลงที่	ประเภท	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 30 ปี) (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 60 ปี) (บาท)
1	WHA CIE1	Z21	Detached	80,000,000.00	91,800,000.00
2	WHA CIE1	A8B	Attached	28,900,000.00	33,200,000.00
3	WHA ESIE1	D42B	Detached	186,000,000.00	213,900,000.00
4	WHA ESIE3	T32-2	Detached	173,200,000.00	199,400,000.00
5	WHALP1	A2-2	Detached	106,400,000.00	122,300,000.00
6	WHALP1	B2	Warehouse	95,800,000.00	110,100,000.00
7	WHALP1	B4	Warehouse	95,800,000.00	110,100,000.00
8	WHARY36	J12	Detached	124,200,000.00	142,700,000.00
รวม				890,300,000.00	1,023,500,000.00



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

หมายเหตุ

1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินในลักษณะ สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี และต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาเช่า 60 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 และ 1 มกราคม 2570 (ตามเงื่อนไขทางผู้ว่าจ้างเท่านั้น) ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานการประเมินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ได้แก่ กรณีระยะเวลาเช่า 30 ปี และ กรณี ระยะเวลาเช่า 60 ปี (รายละเอียดการประเมินตามภาคผนวก ก.)
2. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงเนื้อที่ที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
3. 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 แฟคทอรี จำกัด เป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวอิง จำกัด



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

ที่ R0424/05/69/AP

วันที่ 7 พฤษภาคม 2569

รายงานเลขที่ 69 AEV 02 - 0138 (GL)

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ตามที่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 142/1 และ 142/3 เขตประกอบการอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) ถนนหนองปลากระดี - หนองแขง (สบ.4051) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เอกสารสิทธิ์	โฉนดเลขที่ 47032 และ 55382 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 14-2-33.0 ไร่ หรือ 5,833.0 ตารางวา มีเนื้อที่ดินที่ประเมินประมาณ 6-0-76.0 ไร่ หรือ 2,476.0 ตารางวา ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และสำนักงาน 1 ชั้น มีชั้นลอย (ประเภท Attached) จำนวน 2 หลัง
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และเพื่อทราบมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ใช้ทางเข้า-ออกภายใต้การจัดสรรที่ดิน
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



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

วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	วันที่สำรวจ 23 กุมภาพันธ์ 2569 และประเมินมูลค่า วันที่ 1 เมษายน 2569 และวันที่ 1 มกราคม 2570
มูลค่าตลาด	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) มูลค่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2569 กรณีเช่า 30 ปี 204,200,000.- บาท (สองร้อยสี่ล้านสองแสนบาทถ้วน) กรณีเช่า 60 ปี 234,600,000.- บาท (สองร้อยสามสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 กรณีเช่า 30 ปี 206,600,000.- บาท (สองร้อยหกสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) กรณีเช่า 60 ปี 237,500,000.- บาท (สองร้อยสามสิบล้านเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (นายอัครเอกเกษม เกษะนันท์)
Asian Engineering Valuation co.,Ltd

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

(นายวิษณุ สุวรรณวงศ์)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(นายคณาพจน์ จำเนียร)

ผู้ประเมินหลักชั้นดูดี เลขที่ วผ.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 2569

ลำดับ	ที่ตั้ง	แปลงที่	ประเภท	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 30 ปี) (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 60 ปี) (บาท)
1	WHASIL	142/1	Attached	102,100,000.00	117,300,000.00
2	WHASIL	142/3	Attached	102,100,000.00	117,300,000.00
รวม				204,200,000.00	234,600,000.00

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 มกราคม 2570

ลำดับ	ที่ตั้ง	แปลงที่	ประเภท	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 30 ปี) (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน (ตามสัญญาเช่า 60 ปี) (บาท)
1	WHASIL	142/1	Attached	103,300,000.00	118,800,000.00
2	WHASIL	142/3	Attached	103,300,000.00	118,700,000.00
รวม				206,600,000.00	237,500,000.00

หมายเหตุ

- ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินในลักษณะ สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี และต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาเช่า 60 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 และ 1 มกราคม 2570 (ตามเงื่อนไขทางผู้ว่าจ้างเท่านั้น) ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานการประเมินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ได้แก่ กรณีระยะเวลาเช่า 30 ปี และ กรณี ระยะเวลาเช่า 60 ปี (รายละเอียดการประเมินตามภาคผนวก ก.)
- ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงเนื้อที่ที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
- ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดย วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันที่สุด อนึ่ง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินตามสมมติฐาน ดังนั้นหากเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 69-1-0250-GL-1

วันที่ 7 พฤษภาคม 2569

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 ยูนิต ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 2 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่
256914 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 90924 และ 90925) เนื้อที่ส่วนที่ประเมินมูลค่า 4-3-90.1 ไร่ หรือเท่ากับ 1,990.10 ตารางวา
ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2599 และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้
อีก 30 ปี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 1 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 2 ยูนิต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน
6 รายการ ตั้งอยู่เลขที่ 41/33 หมู่ที่ 8 และ 369/19 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA Chonburi
Industrial Estate 1) ถนนชะเงวาท - สัตหีบ (ทล.331) ตำบลปอวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำ
ขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2570 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
กับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน**ก) กรณีต่ออายุสัญญาเช่า 30 ปี****มูลค่าทรัพย์สิน : 106,200,000 บาท (หนึ่งร้อยหกล้านสองแสนบาทถ้วน)****ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี****มูลค่าทรัพย์สิน : 122,700,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสองล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**

สมมติฐานเพิ่มเติม : ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 ยูนิต ให้เป็นมูลค่าภายใต้สิทธิ
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์
ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วย
ความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ ไซตแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 69-1-0251-GL-1

วันที่ 7 พฤษภาคม 2569

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 ยูนิต ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 2 แปลง (บางส่วนของโฉนดที่ดิน เลขที่ 47032 และ 55382) เนื้อที่ส่วนที่ประเมินมูลค่า 6-0-76.0 ไร่ หรือเท่ากับ 2,476.0 ตารางวา ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2599 โดยสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 1 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 2 ยูนิต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 4 รายการ ตั้งอยู่เลขที่ 142/1 และ 142/3 หมู่ที่ 7 ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA Saraburi Industrial Land) ถนนเลียบบคลองระพีพัฒน์ (สบ.1045) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น โดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2570 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน

ก) กรณีอายุสัญญาเช่า 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 201,400,000 บาท (สองร้อยเอ็ดล้านสี่แสนบาทถ้วน)

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี


- มูลค่าทรัพย์สิน : 232,700,000 บาท (สองร้อยสามสิบสองล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

สมมติฐานเพิ่มเติม : ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 ยูนิต ให้เป็นมูลค่าภายใต้สิทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีความชำนาญกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ ไซดีแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 69-1-0252-GL-1

วันที่ 7 พฤษภาคม 2569

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ยูนิต ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 43514) เนื้อที่ส่วนที่ประเมินมูลค่า 8-0-61.9 ไร่ หรือเท่ากับ 3,261.9 ตารางวา ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2599 และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ยูนิต ประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารโรงงานชั้นเดียว อาคารสำนักงาน 2 ชั้น และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 4 รายการ ตั้งอยู่เลขที่ 500/110 หมู่ที่ 3 ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 1) ถนนสายมาบปู้ - ระยอง (ทล.3574) ตำบลตาสีหิ อำเภอบลวกแดง จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2570 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน

ก) กรณีอายุสัญญาเช่า 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 181,000,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 209,100,000 บาท (สองร้อยเก้าล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

สมมติฐานเพิ่มเติม : ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ยูนิต ให้เป็นมูลค่าภายใต้สิทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีส่วนจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ ไซตัญเฉลิมสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 69-1-0253-GL-1

วันที่ 7 พฤษภาคม 2569

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ยูนิต ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 64223) เนื้อที่ส่วนที่ประเมินมูลค่า 9-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 3,680.0 ตารางวา ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2599 โดยสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงานและสำนักงาน 1 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 1 ยูนิต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ตั้งอยู่เลขที่ 819/1 หมู่ที่ 5 ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 3) ถนน อบต.บ้านเฉลิมลามา - ท่าจาม ตอน 3 ตำบลคลองกิว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2570 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน**ก) กรณีอายุสัญญาเช่า 30 ปี**

- มูลค่าทรัพย์สิน : 169,200,000 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบเก้าล้านสองแสนบาทถ้วน)

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 195,700,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบห้าล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

สมมติฐานเพิ่มเติม : ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ยูนิต ให้เป็นมูลค่าภายใต้สิทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ เซตต์เนลล์สกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 69-1-0254-GL-1

วันที่ 7 พฤษภาคม 2569

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 ยูนิต ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 2 แปลง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 211620 และ 211622) เนื้อที่ส่วนที่ประเมินมูลค่า 13-1-10.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,310.0 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2599 และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 1 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 1 ยูนิต อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 2 ยูนิต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ตั้งอยู่เลขที่ 552/2, 551/6 และ 551/7 หมู่ที่ 2 ภายในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA Logistics Park 1) ถนนมาบเอียง - แหลมฉบัง (ทล.331) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2570 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน**ก) กรณีอายุสัญญาเช่า 30 ปี**

- มูลค่าทรัพย์สิน : 289,700,000 บาท (สองร้อยแปดสิบเก้าล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 334,800,000 บาท (สามร้อยสามสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

สมมติฐานเพิ่มเติม : ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 ยูนิต ให้เป็นมูลค่าภายใต้สิทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ ไซตแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 69-1-0255-GL-1

วันที่ 7 พฤษภาคม 2569

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ยูนิต ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 92749) เนื้อที่ทำการประเมินมูลค่า 5-2-45.4 ไร่ หรือเท่ากับ 2,245.4 ตารางวา ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2599 โดยสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 1 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 1 ยูนิต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 3 รายการ ตั้งอยู่เลขที่ 9/12 หมู่ที่ 2 ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36 Industrial Estate) ถนนสาย 13 (ทล.3375) ตำบลพานานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้างเพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2570 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน

ก) กรณีต่ออายุสัญญาเช่า 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 120,800,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 139,600,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบล้านเก้าแสนหกแสนบาทถ้วน)

สมมติฐานเพิ่มเติม : ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ยูนิต ให้เป็นมูลค่าภายใต้สิทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ