

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จำนวน 101 หลัง)

ที่ตั้ง : โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)

ถนนสายจะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331)

ตำบลตาสีठी อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง และ

ตำบลบ่อวิน และตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา

จังหวัดชลบุรี

โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)

โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 4 (WHA LP 4)

ถนนสายจะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331)

ตำบลตาสีठी อำเภอลวกแดง

จังหวัดระยอง

โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)

โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 1 (WHA LP1)

โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 2 (WHA LP2)

ถนนสายจะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331)

ตำบลบ่อวิน อำเภอสรีราชา

จังหวัดชลบุรี

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

(สำนักงานใหญ่)

จัดทำโดย

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ


ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (สำนักงานใหญ่)

ตามที่ บริษัท ทีเอฟี แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ (รายงานฉบับนี้สามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้)
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2566
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(จำนวน 101 หลัง)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	- โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) ถนนสายจะเข้-เสนา-ลาดพร้าว (ทล.331) ตำบลตาสีหิ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง และ ตำบลปอวิน และตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี - โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) - โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 4 (WHA LP 4) ถนนสายจะเข้-เสนา-ลาดพร้าว (ทล.331) ตำบลตาสีหิ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง - โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1) - โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 1 (WHA LP1) - โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 2 (WHA LP2) ถนนสายจะเข้-เสนา-ลาดพร้าว (ทล.331) ตำบลปอวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	1. เป็นทางเข้า-ออกภายใต้การจัดสรรที่ดิน 2. เป็นทางภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมฯ 3. เป็นทางเข้า-ออกภายใต้การแบ่งก่อตั้งภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน)
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	สิทธิการเช่าโฉนดที่ดิน จำนวน 35 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 437-1-75.1 ไร่ หรือ 174,975.1 ตารางวา เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 239-3-10.46 ไร่ หรือ 95,910.46 ตารางวา เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวม 222-2-20.66 ไร่ หรือ 89,020.66 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	ตามตารางรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน ข้อ 3.1
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 4.1
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร รายละเอียดตาม ข้อ 4.2
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	มีภาระผูกพัน รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 3.1
ข้อกำหนดผังเมือง	รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 5.1
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม บริษัทฯเห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเหมาะสมแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 2. วิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)




<p>มูลค่าตลาดที่ประเมิน</p>	<p><u>วิธีที่ 1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)</u> กรณีที่ 1 กรณีสัญญาเช่า 30 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 2,515,920,000.-บาท (สองพันห้าร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน) กรณีที่ 2 กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 2,867,950,000.-บาท (สองพันแปดร้อยหกเจ็ดล้านบาทถ้วน)</p>
	<p><u>วิธีที่ 2 วิธีรายได้ (Income Approach)</u> กรณีที่ 1 : กรณีสัญญาเช่า 30 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 6,037,450,000.-บาท (หกพันสามสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) กรณีที่ 2 : กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 7,765,000,000.-บาท (เจ็ดพันเจ็ดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)</p>
<p>หมายเหตุ</p>	<p>1. ททรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็น มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ของ “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช” ภายใต้หนังสือสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 โดยเป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็น 2 กรณี คือ <u>กรณีที่ 1</u> กรณีสัญญาเช่า 30 ปี สิ้นสุดอายุโครงการ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2589 ปัจจุบันคงเหลือ อายุสัญญา 22 ปี 10 เดือน 22 วัน <u>กรณีที่ 2</u> กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี สิ้นสุดอายุโครงการ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2619 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 52 ปี 10 เดือน 22 วัน</p> <p>2. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด</p> <p>3. การตั้งสมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าที่ระบุในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ ได้เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน และได้รับข้อมูลเอกสารเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลทางการเงินจากทางผู้ว่าจ้าง มาใช้ในการวิเคราะห์เชิงสถิติ โดยบริษัทฯ ถือว่าข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง เป็นข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริง โดยนำมาพิจารณาร่วมกับข้อมูลตลาดของทรัพย์สินประเภทเดียวกัน</p>

หมายเหตุ (ต่อ)	<p>4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ดั้งนั้น หากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไปจากที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินไว้ ก็จะเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>5.) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โฉนดที่ดินเลขที่ 52833 และ 52834 (ภายในแปลง Z55) โฉนดที่ดินเลขที่ 52837 (ภายในแปลง Z59) และโฉนดที่ดินเลขที่ 193985 (ภายในแปลง HLP2) ซึ่งบางส่วนของทั้ง 3 แปลงดังกล่าวมีสภาพเป็นพื้นที่ส่วนกลาง คิดเป็นเนื้อที่ดินประมาณ 17-0-89.8 ไร่ หรือ 6,889.8 ตารางวา ทางบริษัทฯ พิจารณาไม่ประเมินมูลค่า คงเหลือเนื้อที่ประเมินมูลค่า 222-2-20.66 ไร่ หรือ 89,020.66 ตารางวา</p>
----------------	---

บริษัท ทีเอฟอี แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ





(นายกิตติศักดิ์ บุญรื่น)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทน

ลงชื่อ  ผู้สำรวจ
(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807

ลงชื่อ  ผู้ประเมินหลัก
(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วพ.014

ลงชื่อ  ผู้ตรวจ
(นายยรรยง หอมจันทร์)