

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จำนวน 9 หลัง)

ที่ตั้ง : เลขที่ 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 111/7, 142/8 หมู่ที่ 7

และ 71/2, 71/3, 71 หมู่ที่ 6

ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี

ถนนหนองปลากระดี - หนองแขง (สบ.4051)

ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค

จังหวัดสระบุรี

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์
ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (สำนักงานใหญ่)

จัดทำโดย

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด

ที่ TAP-L/3063/1266

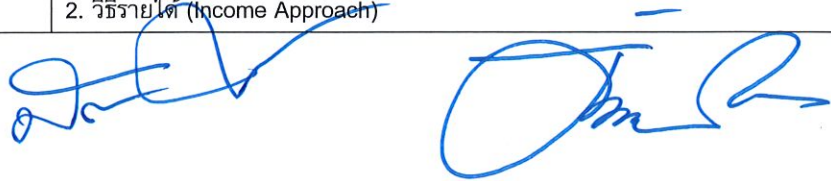
วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2566
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จำนวน 9 หลัง)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 111/7, 142/8 หมู่ที่ 7 และ 71/2, 71/3, 71 หมู่ที่ 6 ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ถนนหนองปลากระดี่ - หนองแขง (สบ.4051) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ที่ดินลำดับที่ 1-3 ใช้ทางเข้า-ออกภายใต้การจัดสรรที่ดินและภายใต้การแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน)
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	สิทธิการเช่าโฉนดที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 88-0-51.3 ไร่ หรือ 35,251.30 ตารางวา (เนื้อที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่ารวม 12-3-98 ไร่ หรือ 5,198 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	รายละเอียดตามข้อ 3.1
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	1. อาคารโรงงานชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น ประเภท Attached Building จำนวน 8 หลัง 2. อาคารโรงงานชั้นเดียวประเภท Detached Building จำนวน 1 หลัง
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร รายละเอียดตามข้อ 4.2
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	มีภาระผูกพันการจำนอง รายละเอียดตามข้อ 3.1
ข้อกำหนดผังเมือง	ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี (พ.ศ.2565) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่โซนสีม่วง)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเหมาะสมแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีรายได้ (Income Approach)



<p>มูลค่าตลาดทรัพย์สิน</p>	<p>วิธีที่ 1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)</p> <p>กรณีที่ 1 : กรณีสัญญาเช่า 30 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 155,970,000.-บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)</p> <p>กรณีที่ 2 : กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 170,610,000.-บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านหกแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)</p>
	<p>วิธีที่ 2 วิธีรายได้ (Income Approach)</p> <p>กรณีที่ 1 : กรณีสัญญาเช่า 30 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 352,380,000.-บาท (สามร้อยห้าสิบล้านสามแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)</p> <p>กรณีที่ 2 : กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 440,080,000.-บาท (สี่ร้อยสี่สิบล้านแปดหมื่นบาทถ้วน)</p>
<p>หมายเหตุ</p>	<p>1.) ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็น มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ของ “บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช” ภายใต้หนังสือสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 โดยเป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็น 2 กรณี คือ</p> <p>กรณีที่ 1 กรณีสัญญาเช่า 30 ปี สิ้นสุดอายุโครงการ วันที่ 23 ธันวาคม 2591 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 24 ปี 11 เดือน 23 วัน</p> <p>กรณีที่ 2 กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี สิ้นสุดอายุโครงการ วันที่ 3 ธันวาคม 2621 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 54 ปี 11 เดือน 23 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> <p>4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ดังนั้นหากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไปจากที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินไว้ ก็จะเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ</p>

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติศักดิ์ บุญรื่น)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทน

ลงชื่อ ผู้สำรวจ
(นายเมธี ชุมตันทิ) ส.43/1807

ลงชื่อ ผู้ประเมินหลัก
(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วฒ.014

ลงชื่อ ผู้ตรวจ
(นายบรรยง หอมจันทร์)