

เอกสารแนบ 2

สรุปรายงานการประเมินของ

บริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเทอร์เน็ต จำกัด และ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด

ขอ.02/2468

วันที่ 26 เมษายน 2561

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท

ตามที่ บริษัทเข้าที่อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงานและขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 8/5,8/6,8/7 หมู่ที่ 3 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 134435 (บางส่วน)เนื้อที่รวม 17-1-50.0 ไร่ (6,950.0 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 7รายการอาคารคลังสินค้า,โรงงาน(ห้องเย็น)พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น และอาคารประกอบอื่นๆ
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	ทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีสิทธิการเช่า และวิธีคิดจากรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2561
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน (ระยะเวลาเช่า30 ปี)	572,300,000.- บาท(ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 (ระยะเวลาเช่า30 ปี)	571,300,000.- บาท(ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน (ระยะเวลาเช่า30+30 ปี)	650,300,000.- บาท(หกร้อยห้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 (ระยะเวลาเช่า30+30 ปี)	656,300,000.- บาท(หกร้อยห้าสิบล้านหกพันสามแสนบาทถ้วน)

บริษัท เข้าที่อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธวิ ธรรมสุดติ)

กรรมการผู้จัดการ

61GEN03/0021

ทอ.02/2469

วันที่ 26 เมษายน 2561

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ


ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ บริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบดนี้บริษัท ฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 345 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลปอตาโล อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 30434,45496 และ 45497 จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 96-1-44.0 ไร่ หรือ 38,544.00 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 3 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และส่วนพัฒนาอื่นๆ
ภาระผูกพัน	- จำนวนรวมสามโฉนด กับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย - แบ่งเช่ามีกำหนดสิบปี(ระหว่างจำนวน) กับ บริษัท ซีอาร์ซี โท วัสดุ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2561
มูลค่าตลาด ณ.วันประเมิน	2,184,000,000.- บาท (สองพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ.วันที่ 1 มกราคม 2562	2,234,000,000.- บาท (สองพันสองร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธุดี ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

61GEN03/0022

ชอ.02/02410

วันที่ 26 เมษายน 2561

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าที่ดินบริเวณลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท

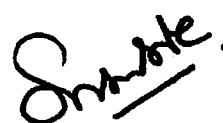
ตามที่บริษัท เซ้าทีเอสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 333,333/1,333/2,333/3,333/4,333/5,333/6,333/7 และ 333/8 หมู่ที่ 3 ซอยเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 5731(บางส่วน) , 21943(บางส่วน) , 21944(บางส่วน) และ 21946 จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่รวม 43-3-00 ไร่ (17,500.00 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง และ สิ่งปลูกสร้างพัฒนาอื่นๆ
ภาระผูกพัน	-เช่ารวมสิโณดมีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ทีโอปิว บิสซิเนส จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ผู้เช่า) -เช่าช่วงรวมสิโณดมีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด (ผู้เช่าช่วง)
วัตถุประสงค์การประเมิน	ทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีสิทธิการเช่า และ วิธีคิดจากรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2561
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน	840,600,000.- บาท (แปดร้อยสี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	835,600,000.- บาท (แปดร้อยสามสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าทีเอสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธวิ ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

61GEN03/0023

ขอ.02/02409

วันที่ 26 เมษายน 2561

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท


ตามที่ บริษัท เซ้าทีเอสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัท ฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 39 หมู่ที่ 1 ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ถนนหนองปลากระดี่ ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน 1 โฉนด เลขที่ 36360 เนื้อที่ 15-0-0 ไร่ (6,000 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 2 รายการ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น
ภาระผูกพัน	ติดสัญญาเช่า ระยะเวลา 10 ปี กับบริษัทดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2561
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน	442,000,000 บาท (สี่ร้อยสี่สิบสองล้านบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าทีเอสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธุวดี ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

4



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**

สิทธิการเช่าคลังสินค้า โรงงาน (ห้องเย็น) จำนวน 1 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 14,084.00 ตารางเมตร

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35" (Phase I)

ตั้งอยู่เลขที่ 8/5-7 หมู่ที่ 3 ถนนสายธนบุรี-ปากท่อ (ทล.35) กิโลเมตรที่ 34+600

ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

รายงานเลขที่ 61-10569 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-2

www.grandasset.co.th

วันที่ 26 เมษายน 2561

4

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10569 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด

รายงานเลขที่ : 61-10569 (1) GL

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

วัตถุประสงค์การประเมิน : สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าคลังสินค้า โรงงาน (ห้องเย็น) จำนวน 1 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 14,084.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ประกอบด้วย

- ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 39 ไร่ 2 งาน 72.8 ตารางวา หรือเท่ากับ 15,872.8 ตารางวา ประเมินมูลค่าบางส่วนตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง เนื้อที่ประเมินมูลค่า 17 ไร่ 1 งาน 50.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 6,950.00 ตารางวา

หมายเหตุ : เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเท่านั้น ซึ่งหากภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารคลังสินค้า โรงงาน (ห้องเย็น) เลขที่ 8/5	14,299.00
พื้นที่ใช้สอยรวม		14,299.00

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

4

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซ พรีเมียม โกโรท

รายงานเลขที่ : 61-10569 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)

: • สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ประกอบด้วย

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารโรงอาหาร เลขที่ 8/6	390.00
2	อาคารป้อมยาม เลขที่ 8/7	22.40
3	โรงจอดรถ	461.40
4	รั้วกำแพงและประตูรั้ว ยาว	1,015.00 เมตร
5	ถนนและลานคอนกรีต (รวมทางระบายน้ำ)	13,412.75

ที่ตั้งทรัพย์สิน

: โครงการ "ตึบบลิวเฮเซ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์
พระราม 2 กม.35" (Phase I) ตั้งอยู่เลขที่ 8/5-7 หมู่ที่ 3
ถนนสายชนบุรี-ปากท่อ (ทล.35) กิโลเมตรที่ 34+600 ตำบล
บางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

: โฉนดที่ดินเลขที่ 134435 (บางส่วน)

ลักษณะการถือครอง

: สิทธิการเช่า

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

: บริษัท ตึบบลิวเฮเซ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน

: ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

: บริษัท ตึบบลิวเฮเซ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หลักเกณฑ์การประเมิน

: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน

วิธีการประเมินมูลค่า

: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน
เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10569 (1) GL



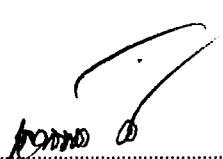
สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 มีนาคม 2561
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า ระยะเวลา 60 ปี ณ วันที่ ประเมินฯ	: 714,000,000.00 บาท (เจ็ดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า ระยะเวลา 60 ปี ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	: 735,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ
ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรค์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นนิติ เลขที่ วณ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นางสาวลลิตา บัวเพชร

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อันโม



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ

สิทธิการเช่าดัมบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 1 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 86,223.61 ตารางเมตร

โครงการ "ดัมบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63"

ตั้งอยู่เลขที่ 345 หมู่ที่ 5

ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กิโลเมตรที่ 63

ตำบลปอตาโล อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

รายงานเลขที่ 61-10571 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12

www.grandasset.co.th

วันที่ 26 เมษายน 2561

4

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10571 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด																													
รายงานเลขที่	:	61-10571 (1) GL																											
ชื่อลูกค้า	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท																											
วัตถุประสงค์การประเมิน	:	สาธารณะ																											
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ 86,223.61 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none">ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ มีเนื้อที่รวม 96 ไร่ 1 งาน 44.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 38,544.0 ตารางวาสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้ <table><tr><th>ลำดับที่</th><th>รายละเอียด</th><th>พื้นที่ (ตรม.)</th></tr><tr><td>1</td><td>อาคารคลังสินค้า (เฟส.1-2)</td><td>88,115.00</td></tr><tr><td colspan="2">พื้นที่ใช้สอยรวม</td><td>88,115.00</td></tr></table> <p>พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย</p> <ul style="list-style-type: none">สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ประกอบด้วย <table><tr><th>ลำดับที่</th><th>รายละเอียด</th><th>พื้นที่ (ตรม.)</th></tr><tr><td>1</td><td>อาคารซ่อมบำรุง</td><td>555.50</td></tr><tr><td>2</td><td>อาคารโรงอาหาร</td><td>672.00</td></tr><tr><td>3</td><td>อาคาร MBD</td><td>48.00</td></tr><tr><td>4</td><td>โรงจอดรถ</td><td>700.00</td></tr><tr><td>5</td><td>ถนน และลานคอนกรีต รวมทางระบายน้ำ</td><td>70,566.44</td></tr></table>	ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)	1	อาคารคลังสินค้า (เฟส.1-2)	88,115.00	พื้นที่ใช้สอยรวม		88,115.00	ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)	1	อาคารซ่อมบำรุง	555.50	2	อาคารโรงอาหาร	672.00	3	อาคาร MBD	48.00	4	โรงจอดรถ	700.00	5	ถนน และลานคอนกรีต รวมทางระบายน้ำ	70,566.44
ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)																											
1	อาคารคลังสินค้า (เฟส.1-2)	88,115.00																											
พื้นที่ใช้สอยรวม		88,115.00																											
ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)																											
1	อาคารซ่อมบำรุง	555.50																											
2	อาคารโรงอาหาร	672.00																											
3	อาคาร MBD	48.00																											
4	โรงจอดรถ	700.00																											
5	ถนน และลานคอนกรีต รวมทางระบายน้ำ	70,566.44																											
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63" ตั้งอยู่เลขที่ 345 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กิโลเมตรที่ 63 ตำบลปอตาโล อำเภอลำลูกเกด จังหวัดพระนครศรีอยุธยา																											
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 30434 , 45496 และ 45497																											
ลักษณะการถือครอง	:	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์																											

4

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท

รายงานเลขที่ : 61-10571 (1) GL

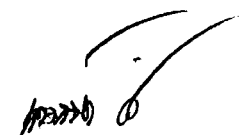


สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด
ภาวะผูกพัน	: 1) จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) 2) แพงเช่ามีกำหนด 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 6 กันยายน 2560 ระหว่างบริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด (ผู้เช่า)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 มีนาคม 2561
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน	: 2,143,000,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	: 2,198,000,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นางสาวลลิตา บัวเพชร

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าด็บบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

สิทธิการเช่า คลังสินค้า จำนวน 2 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 39,607.00 ตารางเมตร

โครงการ "ด็บบลิวเอชเอ เคพีเอ็น เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 "

ตั้งอยู่เลขที่ 333 , 333/1-8 หมู่ที่ 3

ถนนสายกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34)

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 61-10572 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพฯ 10250
Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-2
www.grandasset.co.th
วันที่ 26 เมษายน 2561

4

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10572 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด

รายงานเลขที่ : 61-10572 (1) GL

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

วัตถุประสงค์การประเมิน : สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่า คลังสินค้า จำนวน 2 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 39,607.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ประกอบด้วย

- ที่ดิน ประกอบด้วย สิทธิการเช่า โฉนดที่ดินจำนวน 4 ฉบับ ได้แก่

1) สิทธิการเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 5731 (บางส่วน) มีเนื้อที่ประมาณ 2 งาน 90.5 ตารางวา หรือเท่ากับ 290.5 ตารางวา

2) สิทธิการเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 21943 (บางส่วน) มีเนื้อที่ประมาณ 28 ไร่ 2 งาน 27.5 ตารางวา หรือเท่ากับ 11,427.5 ตารางวา

3) สิทธิการเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (บางส่วน) มีเนื้อที่ประมาณ 2 งาน 28.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 228.0 ตารางวา

4) สิทธิการเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 21946 มีเนื้อที่ 13 ไร่ 3 งาน 54.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 5,554.0 ตารางวา รวมเนื้อที่ประเมินมูลค่า 43 ไร่ 3 งาน หรือเท่ากับ 17,500.0 ตารางวา

หมายเหตุ : เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเท่านั้น ซึ่งหากภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1.	อาคารคลังสินค้า เอ เลขที่ 333 , 333/1-6	29,704.00
2.	อาคารคลังสินค้า บี เลขที่ 333/8	9,903.00
พื้นที่ใช้สอยรวม		39,607.00

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าที่ดินบริเวณเลข 333/7 ถนน

รายงานเลขที่ : 61-10572 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด (ต่อ)		
รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)	: • สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 4 รายการ ประกอบด้วย	
	ลำดับที่	พื้นที่ (ตรม.)
	1	อาคารป้อมยาม เลขที่ 333/7 34.00
	2	โรงจอดรถ 810.00
	3	รั้วกำแพง และประตูรั้ว ยาว 1,226.00 เมตร
	4	ถนน และลานคอนกรีต พร้อมทางระบายน้ำ 25,916.20
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่เลขที่ 333 , 333/1-8 หมู่ที่ 3 โครงการ "ดัมบลิวเอช เค พีเอ็น เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 " ถนน เสาธงกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบล บางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 5731 (บางส่วน) , 21943 (บางส่วน) , 21944 (บางส่วน) และ 21946	
ลักษณะการถือครอง	: สิทธิการเช่า	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด	
ภาระผูกพัน	: 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 5731 , 21943 (เลขเดิม 2535) และ 21946 (เลขเดิม 3079) มีภาระผูกพันสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 5731 , 21943 (เลขเดิม 2535) และ 21946 (เลขเดิม 3079) มีภาระผูกพันสัญญาเช่าช่วงระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับบริษัท ดัมบลิวเอช เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด (ผู้เช่าช่วง) นับตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557 3) โฉนดที่ดินเลขที่ 5731 จดภาระจำยอม (บางส่วน) ให้กับโฉนด เลขที่ 22990 , 22992 , และ 22993 เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 30.0 ตารางวา 4) โฉนดที่ดินเลขที่ 21943 (เลขเดิม 2535) จดภาระจำยอม (บางส่วน) ให้กับโฉนดเลขที่ 22990 , 22992 และ 22993 เนื้อที่ 1 ไร่ 11.0 ตารางวา	

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท

รายงานเลขที่ : 61-10572 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

ภาระผูกพัน (ต่อ)

- 5) โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (เลขเดิม 2536) มีภาระผูกพันสัญญาแบ่งเช่าเนื้อที่ 21 ไร่ 69.0 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ท็อปวิ บิสซิเนส จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557
- 6) โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (เลขเดิม 2536) มีภาระผูกพันสัญญาแบ่งเช่าเนื้อที่ 20 ไร่ 1 งาน 41.7 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ท็อปวิ บิสซิเนส จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่าช่วง) นับตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม 2558
- 7) โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (เลขเดิม 2537) มีภาระผูกพันสัญญาแบ่งเช่า เนื้อที่ 21 ไร่ 69.0 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557
- 8) โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (เลขเดิม 2536) มีภาระผูกพันสัญญาแบ่งเช่าเนื้อที่ 20 ไร่ 1 งาน 41.7 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด (ผู้เช่าช่วง) นับตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม 2558
- 9) โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (เลขเดิม 2536) จดการจำยอม (บางส่วน) ให้กับโฉนดเลขที่ 22990 , 22992 และ 22993 เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 54.0 ตารางวา มีระยะเวลา 30 ปี 2 เดือน 19 วัน นับตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม 2557
- หมายเหตุ :** บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด

หลักเกณฑ์การประเมิน

: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน

วิธีการประเมินมูลค่า

: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกวท

รายงานเลขที่ : 61-10572 (1) GL




สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)	
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 มีนาคม 2561
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า ระยะเวลา 25.834 ปี ณ วันที่ประเมินฯ	: 837,000,000.00 บาท (แปดร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า ระยะเวลา 25.000 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	: 863,000,000 บาท (แปดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้
แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ) 

(นายเลอสรค์ สังทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นางสาวลลิตา บัวเพชร

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ

4



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

โรงงานให้เช่า จำนวน 1 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 16,620.00 ตารางเมตร

โครงการ "ดีเอสจีที สระบุรี" (โรงงาน)

ตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอย 56 หมู่ที่ 1

ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี

ถนนสายหนองปลากระดี-บ้านลาด (สบ.4051)

ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

รายงานเลขที่ 61-10573 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12

www.grandasset.co.th

วันที่ 26 เมษายน 2561

4

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรรศเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ

สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10573 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด																																
รายงานเลขที่	:	61-10573 (1) GL																														
ชื่อลูกค้า	:	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท																														
วัตถุประสงค์การประเมิน	:	สาธารณะ																														
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารโรงงานให้เช่า พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ 16,620.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ มีเนื้อที่รวม 15 ไร่ หรือเท่ากับ 6,000.0 ตารางวา• สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้ <table><tr><th>ลำดับที่</th><th>รายละเอียด</th><th>พื้นที่ (ตรม.)</th></tr><tr><td>1</td><td>อาคารโรงงาน เลขที่ 39</td><td>16,728.00</td></tr><tr><td colspan="2">พื้นที่ใช้สอยรวม</td><td>16,728.00</td></tr></table> <p>พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย</p> <p>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ประกอบด้วย</p> <table><tr><th>ลำดับที่</th><th>รายละเอียด</th><th>พื้นที่ (ตรม.)</th></tr><tr><td>1</td><td>โรงจอดรถ</td><td>570.00</td></tr><tr><td>2</td><td>โรงขยะ 1</td><td>24.00</td></tr><tr><td>3</td><td>โรงขยะ 2</td><td>24.00</td></tr><tr><td>4</td><td>ถนนและลานคอนกรีตรวมทางระบายน้ำ</td><td>9,034.00</td></tr><tr><td>5</td><td>รั้วกำแพงและประตูรั้ว ยาว</td><td>584.00 เมตร</td></tr><tr><td>6</td><td>สระน้ำ</td><td>420.00</td></tr></table>	ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)	1	อาคารโรงงาน เลขที่ 39	16,728.00	พื้นที่ใช้สอยรวม		16,728.00	ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)	1	โรงจอดรถ	570.00	2	โรงขยะ 1	24.00	3	โรงขยะ 2	24.00	4	ถนนและลานคอนกรีตรวมทางระบายน้ำ	9,034.00	5	รั้วกำแพงและประตูรั้ว ยาว	584.00 เมตร	6	สระน้ำ	420.00
ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)																														
1	อาคารโรงงาน เลขที่ 39	16,728.00																														
พื้นที่ใช้สอยรวม		16,728.00																														
ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)																														
1	โรงจอดรถ	570.00																														
2	โรงขยะ 1	24.00																														
3	โรงขยะ 2	24.00																														
4	ถนนและลานคอนกรีตรวมทางระบายน้ำ	9,034.00																														
5	รั้วกำแพงและประตูรั้ว ยาว	584.00 เมตร																														
6	สระน้ำ	420.00																														
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	โครงการ "ดีเอสจีที สระบุรี" (โรงงาน) ตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอย S6 หมู่ที่ 1 ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ถนนสายหนองปลากระดี่-บ้านลาด (สบ.4051) ตำบลวัลลอย อำเภอนองแดง จังหวัดสระบุรี																														

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ

สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10573 (1) GL




สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 36360
ลักษณะการถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
ภาระผูกพัน	: ติดสัญญาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2560 ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 มีนาคม 2561
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินฯ	: 451,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	: 462,000,000 บาท (สี่ร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรค์ สังทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้ รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นางสาวลลิตา บัวเพชร

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อ้นโม