

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์
อาคารสำนักงาน “บางนา ทาวเวอร์” สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ
เลขที่ 2/3, 2/9 หมู่ที่ 14 และ เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12
ถนนเทพรัตน {บางนา-ตราด (ทล.34)} ตำบลบางแก้ว
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายงานเลขที่ VR027/2026

สำหรับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่า 30 มิถุนายน 2569

รายงานเลขที่ VR027/2026

วันที่ 24 กรกฎาคม 2569

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินเนื้อที่รวม 9-3-53.3 ไร่ (3,953.3 ตารางวา) อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 อาคาร ภายในโครงการ “บางนา ทาวเวอร์” เลขที่ 2/3, 2/9 หมู่ที่ 14 และ เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 ถนนเทพรัตน {บางนา-ตราด (ทล.34)} ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับการใช้ในการพิจารณาของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ มูลค่าทรัพย์สินรายไตรมาส ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 6.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

Nantana

(นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้อำนวยการแผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



1. บทสรุปผู้บริหาร

- ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์
- วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณชน
สำหรับการใช้ในการพิจารณาของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 2/3, 2/9 หมู่ที่ 14 และ เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด (ทล.34))
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 13.659981 Lon 100.662628(WGS-1984)
- รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินเนื้อที่รวม
9 – 3 -53.3 ไร่ (3,953.3 ตารางวา) อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 อาคาร ภายในโครงการ
“บางนา ทาวเวอร์”

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ดิน (ตารางวา)
					ไร่	งาน	ตารางวา	
	1	54800	21	8276	0	3	24.0	324.0
	2	54801	22	8277	0	3	24.0	324.0
	3	135210	29	26868	6	2	61.2	2,661.2
	4	201851	24	47278 (8279)	0	3	22.1	322.1
	5	201852	23	47279	0	3	22.0	322.0
	รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ				9	3	53.3	3,953.3

- ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด
- การตรวจสอบการอายัด : ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
- ภาระผูกพัน : ภาระผูกพันการเช่า : โฉนดที่ดินลำดับที่ 1, 2 และ 3 มีภาระผูกพันการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2557
โฉนดที่ดินลำดับที่ 4 และ 5 มีภาระผูกพันการเช่า ระยะเวลา 20 ปี 4 เดือน 29 วัน นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 จนถึงวันที่ 29 ตุลาคม 2587
- การใช้ทางเข้า-ออก : ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด (ทล.34)) สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์
- สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ไฟส่องทาง และทางเดินเท้า
- ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดของผังเมือง พ.ศ. 2568
ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง “พื้นที่สีส้ม (บริเวณ ย. 6-4)” ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2568
กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเทศบาลเมืองบางแก้ว การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
- การเวนคืน : ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โครงการพัฒนาของรัฐ : ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ในบริเวณใกล้เคียง
การใช้ประโยชน์สูงสุด : ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม
อาคารสิ่งปลูกสร้าง : สิ่งปลูกสร้าง 4 อาคาร (อาคาร เอ, บี, ซี และ อาคาร 3 ชั้น) มีพื้นที่ สรุปดังนี้
 พื้นที่ใช้สอยอาคาร (Gross Floor Area : GFA) รวมประมาณ 101,667.00 ตร.ม.
 พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area : NLA) รวมประมาณ 49,648.39 ตร.ม.
 (พื้นที่เช่าสุทธิตามตารางผู้เช่า ณ พฤษภาคม 2569 49,492.78 ตร.ม.)
 : สิ่งปลูกสร้างอาคารจอดรถ พร้อมระบบจอดรถอัตโนมัติ 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร ดี) มีที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 437 ช่องจอด โดยมีช่องจอดแบบอัตโนมัติ จำนวน 212 ช่อง และช่องจอดแบบธรรมดา จำนวน 225 ช่อง (ช่องจอดปกติ 191 ช่อง และ ช้อนคัน 34 ช่อง)
 มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร (Gross Floor Area : GFA) รวมประมาณ 9,900.31 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด
ใบอนุญาตก่อสร้าง : ดูรายละเอียดในหัวข้อที่ 5.2
อาคาร (แบบ ข.1)
ใบรับรองการก่อสร้าง : ดูรายละเอียดในหัวข้อที่ 5.2
อาคาร (แบบ ข.6.)
หลักเกณฑ์การประเมิน : เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้ : วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 25 มิถุนายน 2569
วันที่ประเมินมูลค่า : 30 มิถุนายน 2569
มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน
 ณ 30 มิถุนายน 2569 : ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 18.33 ปี
 2,100,000,000.- บาท (-สองพันหนึ่งร้อยล้านบาทถ้วน-)

หมายเหตุ : บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สมมติฐานของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจอยู่ในภาวะปกติไปจนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากในอนาคตมีปัจจัยอื่นใดที่มีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลง อาจทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนไป

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กวด. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

ตรวจสอบรายงาน / ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กวด.

Pm.



Signature of the appraiser.

นายพีรพฤกษ์ อยู่ธนรินทร์ (วส.2175)

นางพัชชนันต์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)