

## รายงานประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่ 86-0-42.2 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 59 ยูนิต  
ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 เฟส 1-8, 10 และ 14

ถนนสายหนองขาม-มาบเอียง (ทล.331)

ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

รายงานเลขที่ VR070/2022

## สำหรับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

รายงานเลขที่ VR070/2022

วันที่ 23 มกราคม 2566

เรื่อง การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

อ้างอิง รายงานเดิมเลขที่ VR112/2021 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ติเอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 86-0-42.2 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 59 ยูนิต ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 1 เฟส 1-8, 10 และ 14 ถนนสายหนองขาม-มาบเจียง (ทล.331) ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 6.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ติเอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(นางพรณี ศรีบุญญักษณา)

กรรมการอำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ



## 1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค
วัตถุประสงค์	: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับการใช้ในการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 1 เฟส 1-8 , 10 และ 14 ถนนสายหนองขาม-มาบเจียง (ทล.331) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
พิกัดภูมิศาสตร์	: Lat 13.118593, Lon 100.990374 (WGS-1984) (พิกัดบริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 20 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 86-0-42.2 ไร่ (86.10550 ไร่ หรือ 34,442.2 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 59 ยูนิต
รายละเอียด เอกสารสิทธิที่ดิน	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงาน หัวข้อ 5.1.1
ลักษณะกรรมสิทธิ์	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	: ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 1 เป็นถนนภายใต้การจัดสรร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารโรงงาน-สำนักงาน รวมทั้งหมด 59 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยรวม 84,999.20 ตารางเมตร
หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดิน และประกอบกิจการในนิคม อุตสาหกรรม (แบบ กนอ.03/6)	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงาน หัวข้อ 5.2.1 ตามรายงานเดิม เลขที่ VR112/2021 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ กนอ. 02/2)	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงาน หัวข้อ 5.2.1 ตามรายงานเดิม เลขที่ VR112/2021 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564
ใบรับรองอาคาร (แบบ กนอ. 02/2)	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงาน หัวข้อ 5.2.1 ตามรายงานเดิม เลขที่ VR112/2021 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564
ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: <u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม “พื้นที่สีม่วง” บริเวณ ขอ.-8 ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 <u>กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหนองขาม จังหวัดชลบุรี การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
สาธารณูปโภค	: สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และ ระบบโทรศัพท์


การเวนคืน	: ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	: มีโครงการพัฒนาของรัฐขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง, โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	: วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 2 ธันวาคม 2564
วันที่ประเมินมูลค่า	: 30 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สิน	: 1,458,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

ผู้สำรวจ  
และผู้ประเมินมูลค่า

  
นายพงศธร เทศกล้า (ว.62-2211)



ตรวจสอบรายงาน  
ผู้ประเมินหลักทรัพย์รับอนุญาต-กสด.

  
นางพัชชนันต์ พรมธนนันท์ (วฒ.092)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีกระแสเงินสด  
รายละเอียดการประเมิน : มีสินทรัพย์ 151-157.4-16 พันล้านบาท จำนวน 93 คู่คิด  
วันที่ทำการประเมิน : ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (รวม 3 เดือน)  
ผู้ทำรายการ : กองทุนบำเหน็จบริบาลข้าราชการแห่งประเทศไทย (ทก.บ.บ.) ส่วนประเมินและรายงาน ฝ่ายงบการเงิน จักรพันธ์ ทรัพย์  
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 30 พฤศจิกายน 2565  
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปี พ.ศ.		2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	
วันที่ประเมิน		30 พฤศจิกายน 2565	1 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2566	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2576	1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578
วันที่สิ้นสุดการประเมิน			31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	30 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578
ปี			0.08	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08	6.08	7.08	8.08	9.08	10.08	11.08	12.08	13.08
จำนวนหุ้น			31	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนเงิน			1.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
มูลค่าฐาน/หุ้น/บาท		ปี 2566														
1. เงินต้น		143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40	143,930.40
1.1 เงินต้นรวม		135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40	135,757.40
1.1.1 เงินต้นรวม		84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20	84,999.20
1.1.2 เงินต้นรวม		42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20	42,958.20
1.1.3 เงินต้นรวม		7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00
1.2 เงินต้นรวม		8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00	8,173.00
1.3 การลดมูลค่าเงินต้นรวม		123,790.40	123,790.40	123,790.40	126,090.40	130,486.40	130,486.40	130,486.40	130,486.40	130,486.40	130,486.40	130,486.40	130,486.40	130,486.40	130,486.40	130,486.40
1.4 อัตราการลดมูลค่าเงินต้นรวม		86.01%	86.01%	86.01%	87.88%	90.68%	90.68%	90.68%	90.68%	90.68%	90.68%	90.68%	90.68%	90.68%	90.68%	90.68%
1.5 อัตราการลดมูลค่าเงินต้นรวม		0.00%	0.00%	0.00%	2,700.00	3,999.00	2,899.71	2,899.71	2,899.71	2,899.71	2,899.71	2,899.71	2,899.71	2,899.71	2,899.71	2,899.71
1.6 อัตราการลดมูลค่าเงินต้นรวม		0.00%	26,140.00	26,140.00	17,440.00	13,444.00	13,444.00	13,444.00	13,444.00	13,444.00	13,444.00	13,444.00	13,444.00	13,444.00	13,444.00	13,444.00
2. เงินต้นรวม																
2.1 เงินต้นรวม																
2.1.1 เงินต้นรวม																
2.1.1.1 เงินต้นรวม																
2.1.1.2 เงินต้นรวม																
2.1.1.3 เงินต้นรวม																
2.1.1.4 เงินต้นรวม																
2.1.1.5 เงินต้นรวม																
2.1.1.6 เงินต้นรวม																
2.1.1.7 เงินต้นรวม																
2.1.1.8 เงินต้นรวม																
2.1.1.9 เงินต้นรวม																
2.1.1.10 เงินต้นรวม																
2.1.1.11 เงินต้นรวม																
2.1.1.12 เงินต้นรวม																
2.1.1.13 เงินต้นรวม																
2.1.1.14 เงินต้นรวม																
2.1.1.15 เงินต้นรวม																
2.1.1.16 เงินต้นรวม																
2.1.1.17 เงินต้นรวม																
2.1.1.18 เงินต้นรวม																
2.1.1.19 เงินต้นรวม																
2.1.1.20 เงินต้นรวม																
2.1.1.21 เงินต้นรวม																
2.1.1.22 เงินต้นรวม																
2.1.1.23 เงินต้นรวม																
2.1.1.24 เงินต้นรวม																
2.1.1.25 เงินต้นรวม																
2.1.1.26 เงินต้นรวม																
2.1.1.27 เงินต้นรวม																
2.1.1.28 เงินต้นรวม																
2.1.1.29 เงินต้นรวม																
2.1.1.30 เงินต้นรวม																
2.1.1.31 เงินต้นรวม																
2.1.1.32 เงินต้นรวม																
2.1.1.33 เงินต้นรวม																
2.1.1.34 เงินต้นรวม																
2.1.1.35 เงินต้นรวม																
2.1.1.36 เงินต้นรวม																
2.1.1.37 เงินต้นรวม																
2.1.1.38 เงินต้นรวม																
2.1.1.39 เงินต้นรวม																
2.1.1.40 เงินต้นรวม																
2.1.1.41 เงินต้นรวม																
2.1.1.42 เงินต้นรวม																
2.1.1.43 เงินต้นรวม																
2.1.1.44 เงินต้นรวม																
2.1.1.45 เงินต้นรวม																
2.1.1.46 เงินต้นรวม																
2.1.1.47 เงินต้นรวม																
2.1.1.48 เงินต้นรวม																
2.1.1.49 เงินต้นรวม																
2.1.1.50 เงินต้นรวม																
2.1.1.51 เงินต้นรวม																
2.1.1.52 เงินต้นรวม																
2.1.1.53 เงินต้นรวม																
2.1.1.54 เงินต้นรวม																
2.1.1.55 เงินต้นรวม																
2.1.1.56 เงินต้นรวม																
2.1.1.57 เงินต้นรวม																
2.1.1.58 เงินต้นรวม																
2.1.1.59 เงินต้นรวม																
2.1.1.60 เงินต้นรวม																
2.1.1.61 เงินต้นรวม																
2.1.1.62 เงินต้นรวม																
2.1.1.63 เงินต้นรวม																
2.1.1.64 เงินต้นรวม																
2.1.1.65 เงินต้นรวม																
2.1.1.66 เงินต้นรวม																
2.1.1.67 เงินต้นรวม																
2.1.1.68 เงินต้นรวม																
2.1.1.69 เงินต้นรวม																
2.1.1.70 เงินต้นรวม																
2.1.1.71 เงินต้นรวม																
2.1.1.72 เงินต้นรวม																
2.1.1.73 เงินต้นรวม																
2.1.1.74 เงินต้นรวม																
2.1.1.75 เงินต้นรวม																
2.1.1.76 เงินต้นรวม																
2.1.1.77 เงินต้นรวม																
2.1.1.78 เงินต้นรวม																
2.1.1.79 เงินต้นรวม																
2.1.1.80 เงินต้นรวม																
2.1.1.81 เงินต้นรวม																
2.1.1.82 เงินต้นรวม																
2.1.1.83 เงินต้นรวม																
2.1.1.84 เงินต้นรวม																
2.1.1.85 เงินต้นรวม																
2.1.1.86 เงินต้นรวม																
2.1.1.87 เงินต้นรวม																
2.1.1.88 เงินต้นรวม																
2.1.1.8 เงินต้น																