

รายงานประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่ 54-0-37.5 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า
จำนวน 28 ยูนิต พร้อมอาคารอเนกประสงค์อื่นๆ 3 รายการ
ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 เฟส 9, 9/2, 11, 15
และ เฟสคลังสินค้า ถนนสายหนองขาม-มาบเอียง (ทล.331)
ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

รายงานเลขที่ VR071/2022

สำหรับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

รายงานเลขที่ VR071/2022

วันที่ 23 มกราคม 2566

เรื่อง การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

อ้างอิง รายงานเดิมเลขที่ VR113/2021 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 54-0-37.5 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า จำนวน 28 ยูนิต พร้อมอาคารนอกประสงค์อื่น ๆ 3 รายการ ตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 2 เฟส 9, 9/2, 11, 15 และเฟสคลังสินค้า ถนนสายหนองขาม-มาบเอียง (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 ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด



(นางพรณี ศรีบุญญลักษณา)

กรรมการอำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ



1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
วัตถุประสงค์	: การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับการใช้ในการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 2 เฟส 9, 9/2, 11, 15 และเฟสคลังสินค้า ติดถนนสายหนองขาม-มาบเอียง (ทล.331) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
พิกัดภูมิศาสตร์	: Lat 13.118929, Lon 101.032890 (WGS-1984) (พิกัดบริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 13 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 54-0-37.5 ไร่ (54.09375 ไร่ หรือ 21,637.5 ตารางวา) พร้อมอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และ อาคารเอนกประสงค์อื่นๆ
รายละเอียด เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงานหัวข้อ 5.1.1 ตามรายงานเดิม เลขที่ VR113/2021 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564
ลักษณะกรรมสิทธิ์	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	: ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 2 เป็นถนนโครงการจัดสรร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารโรงงาน-สำนักงาน 17 ฐาน คลังสินค้า 11 ฐาน และอาคารเอนกประสงค์อื่นๆ 3 รายการ พื้นที่ใช้สอยรวม 42,958.20 ตารางเมตร
หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดิน และประกอบกิจการในนิคม อุตสาหกรรม (แบบ กนอ.03/6)	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงานหัวข้อ 5.2.1 ตามรายงานเดิม เลขที่ VR113/2021 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ กนอ. 02/2)	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงานหัวข้อ 5.2.1 ตามรายงานเดิม เลขที่ VR113/2021 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564
ใบรับรองอาคาร (แบบ กนอ. 02/6)	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงานหัวข้อ 5.2.1 ตามรายงานเดิม เลขที่ VR113/2021 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564
ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ข้อกำหนดของผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม “พื้นที่สีม่วง” บริเวณ ขอ.-9 ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 <u>กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหนองขาม จังหวัดชลบุรี การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

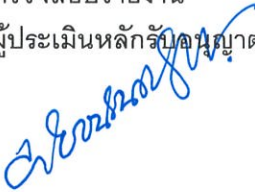
สาธารณูปโภค	: สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์
การเวนคืน	: ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	: มีโครงการพัฒนาของรัฐขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง, โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	: วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สินและวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 2 ธันวาคม 2564
วันที่ประเมินมูลค่า	: 30 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สิน	: 757,000,000 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

ผู้สำรวจ
และผู้ประเมินมูลค่า


นายพงศธร เทศกล้า (ว.62-2211)



ตรวจสอบรายงาน
ผู้ประเมินหลักรับใบอนุญาต-กสท.


นางพัชชนันต์ พรมธนนันท์ (วฒ.092)

