

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่ 86-0-42.2 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 59 หน่วย
ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 เฟส 1-8, 10 และ 14
ถนนสายหนองขาม-มาบเอียง (ทล.331)
ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
รายงานเลขที่ VR112/2021

สำหรับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

รายงานเลขที่ VR112/2021

วันที่ 25 มกราคม 2565

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลูกค้ายาย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 86-0-42.2 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 59 ยูนิต ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 1 เฟส 1-8, 10 และ 14 ถนนสายหนองขาม-มาบเียง (ทล.331) ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 6.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(นางพรรณี ศรีัญญลักษณ์)

กรรมการอำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ



สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร.....	1
2. บทนำ	3
2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง.....	3
2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า.....	3
2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า	3
2.4. วันที่ทำการสำรวจ.....	3
2.5. วันที่ประเมินมูลค่า.....	3
2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน	4
2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ.....	5
3. ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	6
4. รายละเอียดทรัพย์สิน และที่ตั้งทรัพย์สิน.....	13
4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน.....	13
4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	15
4.3. ค่าพิกัด GPS.....	16
4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย	16
4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง	16
4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย.....	18
5. ข้อมูลทรัพย์สิน.....	20
5.1. รายละเอียดที่ดิน	20
5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	30
6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า	35
6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use)	35
6.2. วิธีการประเมินมูลค่า.....	35
6.3. การประเมินมูลค่า	37
6.4. มูลค่าทรัพย์สิน.....	42

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารโรงงาน-เช่า)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า-เช่า)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
	- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
	- การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยวิธีตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Adjustment Grid Sales Analysis)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)
เอกสารประกอบ ข.	แผนที่จังหวัดชลบุรี
เอกสารประกอบ ค.	แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ
เอกสารประกอบ ง.	ผังเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
เอกสารประกอบ จ.	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฉ.	ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน / ผังแสดงรูปแปลงที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศ
เอกสารประกอบ ช.	ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร
เอกสารประกอบ ซ.	ภาพถ่ายทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฅ.	สำเนาเอกสารสิทธิ-สารบบที่ดิน / ระวังแผนที่ / ราคาประเมินราชการ / สัญญาเช่าพื้นที่เฟส 14 ยูนิต C1 / แบบแปลนอาคาร / ใบอนุญาตใช้ที่ดินและประกอบกิจการใน ก.น.อ.(ฉบับเก่า) / ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร / ใบรับรองก่อสร้างอาคาร
เอกสารประกอบ ญ.	ใบอนุญาตใช้ที่ดินและประกอบกิจการใน ก.น.อ.(ฉบับต่ออายุ)
เอกสารประกอบ ฎ.	สำเนาเอกสารสัญญาข้อมูล ซื้อ-ขาย

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พชชนันต์ พรหมณันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมลล์ : phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมลล์ : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 8 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทร : +66(0) 2257 0499

โทรสาร : +66(0) 2257 0501

www.etcthailand.co.th

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
วัตถุประสงค์	: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับการใช้ในการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล 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 อินดัสเตรียล 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
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ กนอ. 02/2)	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงาน หัวข้อ 5.2.1
ใบรับรองอาคาร (แบบ กนอ. 02/2)	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงาน หัวข้อ 5.2.1
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) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สินและวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 2 ธันวาคม 2564
วันที่ประเมินมูลค่า	: 30 พฤศจิกายน 2564
มูลค่าทรัพย์สิน	: 1,398,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า


นายกิตติ ก่อเกียรติโยธิน (สม.637)

ตรวจสอบรายงาน
ผู้ประเมินหลักทรัพย์อนุญาต-กลต.


นางพิชชนันท์ พรมธนนันท์ (วฒ.092)



ตรวจสอบรายงาน
ผู้ประเมินหลักทรัพย์อนุญาต-กลต.


นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล (วฒ.204)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP124/2021 ลงวันที่ 15 ตุลาคม 2564

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ : เนื่องจากมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 โครงการทรัพย์สินมีความเข้มงวดในการเข้า-ออกสถานที่ จึงทำให้ได้เข้าสำรวจพื้นที่หลังวันที่ประเมินมูลค่า

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุนซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกันการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งที่ตอบแทนในการทำรายการเพื่อครอบงำกิจการและการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้นโดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าว จะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขายและไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอนโดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลามูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาและในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าโดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานเพิ่มเติม หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผลและมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

สมมติฐานพิเศษ หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นในสภาวะปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลักษณะเฉพาะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือถ้อยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัท และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมิได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวม ที่กรมการผังเมืองประกาศใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัท ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัท มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรง หรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัท จึงไม่อาจรับผิดชอบต่อกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการไต่สวนในการพิจารณาดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ภาพรวมตลาด

ธุรกิจการให้บริการที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม (Serviced Industrial Land, SIL) ซึ่งประกอบไปด้วย นิคมอุตสาหกรรม (Industrial Estate) สวนอุตสาหกรรม (Industrial Park) และเขตประกอบการอุตสาหกรรม (Industrial Zone) ถือเป็นธุรกิจหลักในการส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในประเทศทั้งในแง่การส่งออก และการบริโภคในประเทศ โดยมีสัดส่วนมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดในประเทศ ธุรกิจดังกล่าวมีรายได้หลักจากการขาย และ/หรือให้เช่าที่ดินภายในโครงการ รองลงมาเป็นรายได้จากค่าบริการบริหารสาธารณูปโภคในโครงการ สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อศักยภาพในการแข่งขันสำหรับธุรกิจประเภทนี้ ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง รูปแบบโครงการ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการ โดยโครงการส่วนใหญ่จะประกอบด้วยพื้นที่ขาย และ/หรือให้เช่าเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม (SIL) พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย และพื้นที่สาธารณูปโภค เพื่อสนับสนุนให้เกิดชุมชนอุตสาหกรรมครบวงจร โดยจะช่วยลดค่าเดินทาง และที่พักอาศัยของแรงงาน โดย SIL ยังแบ่งออกเป็น 2 ประเภทย่อย ตามสิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ได้แก่ เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (general industrial zone, GIZ) และเขตประกอบการเสรี (free zone, FIZ) โดยผู้ประกอบการในเขตประกอบการเสรี นอกจากจะได้รับสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีต่างๆ เช่นเดียวกับเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามรายละเอียดจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) แล้ว ยังได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีด้วย (IEAT)

ธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปมีลักษณะเป็นธุรกิจสนับสนุน สำหรับอุตสาหกรรมการผลิต และธุรกิจค้าปลีก ซึ่งธุรกิจดังกล่าวมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า เพื่อเก็บสินค้าสำเร็จรูป วัตถุดิบ ตลอดจนเครื่องจักรที่ใช้ในการผลิตต่างๆ โดยปัจจัยที่มีผลต่อศักยภาพในการแข่งขันสำหรับธุรกิจนี้ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง รูปแบบโครงการ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการ

ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยคาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ย 3.4% ต่อปี โดยเป็นการฟื้นตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ปัจจัยสนับสนุนได้แก่ (1) ช่วงต้นไตรมาส 2/2564 เป็นต้นไป สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่จะดีขึ้น ทำให้รัฐบาลสามารถผ่อนคลายมาตรการควบคุม ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศและความเชื่อมั่นภาคเอกชนทยอยฟื้นตัว (2) รูปแบบการประกอบธุรกิจและพฤติกรรมผู้บริโภคที่ปรับตัวได้มากขึ้น อาทิ การใช้จ่ายออนไลน์ การทำงานจากบ้าน (Work from home) (3) การส่งออกมีแนวโน้มกลับมาขยายตัว ตามวัฏจักรการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ผลจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด ผสมกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งด้านการเงินและการคลังของหลายประเทศสำคัญ (4) การเริ่มผ่อนปรนการเดินทางเข้าประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่ม อาทิ กองถ่ายภาพยนตร์ ผู้มาเข้าร่วมงานแสดงสินค้า กลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง และกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติแบบพิเศษ (Special Tourist Visa: STV) ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทยอยฟื้นตัว โดยคาดว่าจะการเดินทางระหว่างประเทศจะมากขึ้นโดยลำดับ และในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การค้นพบวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างแพร่หลายจะทำให้มีการเดินทางระหว่างประเทศเป็นวงกว้างมากขึ้นซึ่งจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และ (5) แรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจซึ่งจะช่วยเอื้อให้การใช้จ่ายใน

ประเทศเพื่อนบ้านต่อเนื่อง ประกอบด้วย มาตรการกระตุ้นการบริโภคและลดค่าครองชีพของประชาชน การเร่งเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีและพระราชกำหนดเงินกู้ 1 ล้านล้านบาท งบลงทุนรัฐวิสาหกิจโดยเฉพาะโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน มาตรการด้านการเงินอื่นๆ ได้แก่ สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการและการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาด โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) รวมถึงโครงการค้าประกันสินเชื่อระยะพิเศษ โดยบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.)

โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นแผนยุทธศาสตร์ภายใต้ไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งทางรัฐบาลไทยมีเป้าหมายพัฒนาจังหวัดทางด้านตะวันออกของประเทศให้เป็นผู้นำทางด้านเขตเศรษฐกิจ โดยโครงการนี้จะส่งผลต่ออุตสาหกรรมอย่างมากที่สุด และภายใต้แผนยุทธศาสตร์สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ได้รับมอบหมายให้ลงทุน เพื่อยกระดับนวัตกรรม และพัฒนาเทคโนโลยีขั้นสูงในประเทศไทย โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จะส่งผลให้มีการพัฒนาที่สำคัญ และการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนของประเทศไทยในด้านถนน, ทางรถไฟ และการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานการบิน และส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศใหม่ๆ ซึ่งจะดึงดูดแรงงานข้ามชาติ และนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี

ขอบเขตการพัฒนาโครงการนี้ ครอบคลุมพื้นที่กว่า 13,285 ตารางกิโลเมตร โดยจะครอบคลุม 3 จังหวัด ในภาคตะวันออก ได้แก่ ฉะเชิงเทรา, ชลบุรี และระยอง สำหรับปัจจัยหลักที่ทางรัฐบาลระบุให้โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นเขตเศรษฐกิจที่มีชื่อเสียง มีด้วยกัน 4 ปัจจัยหลัก คือ (1) โครงสร้างพื้นฐานที่เพิ่มขึ้น และดีขึ้น (2) ธุรกิจกลุ่มอุตสาหกรรม และศูนย์กลางนวัตกรรม (3) การท่องเที่ยว (4) การสร้างเมืองใหม่ผ่านการวางผังเมืองอย่างชาญฉลาด จากโครงการนี้เองทำให้คาดว่าจะเพิ่มการจ้างงานกว่า 100,000 ตำแหน่งต่อปี ในทุกอุตสาหกรรมผ่านกรอบโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ตั้งแต่ปี 2563 ที่เริ่มโครงการนี้

โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ยังเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์หลักที่ การลงทุนขนาดใหญ่อีกหลายโครงการ กำลังจะเริ่มก่อสร้าง ได้แก่ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบินช่วงสุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา โครงการพัฒนาท่าเรือมาบตาพุด และแหลมฉบังระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา ด้วยมูลค่าลงทุนรวมประมาณกว่า 6.0 หมื่นล้านบาทในปี 2564 จากมูลค่ารวมกว่า 6.8 แสนล้านบาทตลอดทั้งโครงการ นอกจากนี้ ภาครัฐยังเห็นชอบแผนยกระดับบางโครงการ อย่างเช่น การพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเพื่อเชื่อมโยง EEC ไปสู่ภาคใต้และประเทศเพื่อนบ้านเพื่อหนุนไทยเป็น Hub การขนส่งอาเซียน ทำให้เกิดการพัฒนากองเรือใหม่ที่ต้องลงทุนก่อสร้างเพิ่ม เช่น การพัฒนาท่าเรือบก (Dry port) ซึ่งกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2566 -2567

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ภาพรวมแนวโน้มอุตสาหกรรมไทยในปี 2564 – 2566 จะพิจารณาครอบคลุมทั้งปัจจัยด้านความท้าทาย และโอกาสที่สะท้อนความน่าสนใจ (Attractiveness) ในการทำธุรกิจของแต่ละอุตสาหกรรม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจมหภาค และปัจจัยภายในเฉพาะด้านของอุตสาหกรรมนั้น โดยจะมีการฟื้นตัว อย่างช้าๆ

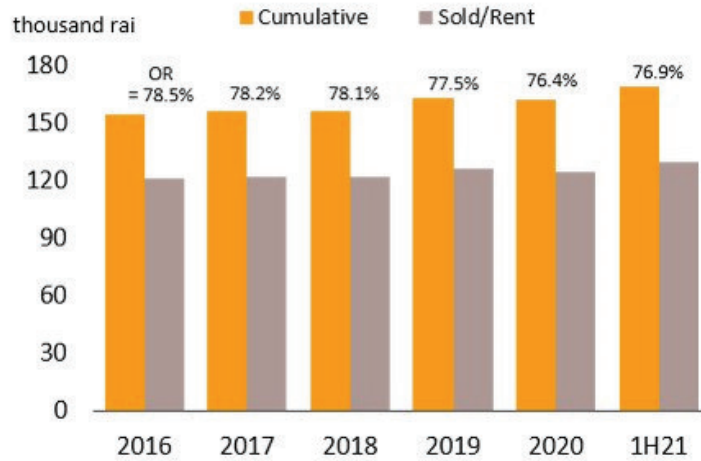
ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 3.1% ต่อปี ปัจจัยหนุนจากกิจกรรมการผลิต และการค้าทยอยฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจ การเร่งลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐกระตุ้นความต้องการพื้นที่จัดเก็บ และกระจายสินค้าในพื้นที่ใหม่ๆ และพฤติกรรมผู้บริโภคของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยจะใช้บริการผ่านทางออนไลน์แทนออฟไลน์นับเป็นความปกติใหม่ (New normal) ที่หนุนให้ผู้ประกอบการทยอยขยายพื้นที่เช่าเพื่อรองรับอุปสงค์ในอนาคต โดยพื้นที่อุตสาหกรรมให้เช่า มีพื้นที่รวมถึง 6.3 ล้านตร.ม. ในปี 2563 ซึ่งเป็นพื้นที่ของกลุ่ม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และกลุ่มดับบลิวเอชเอ ที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดพื้นที่อุตสาหกรรมกว่า 85%

ภาพรวมนิคมอุตสาหกรรม

สถานการณ์ปี 2564

- ช่วงครึ่งปีแรก ยอดขายหรือให้เช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั่วประเทศอยู่ที่ 659 ไร่ ลดลง 13.2% YoY โดยเฉพาะยอดขายในภาคตะวันออกที่ลดลงถึง 29.5% YoY จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ภาครัฐออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) ทั่วประเทศ ส่งผลกระทบต่อธุรกรรมการซื้อขายและโอนที่ดินนิคมอุตสาหกรรม (75% อยู่ในภาคตะวันออก)
- ด้านอุปทาน ช่วงครึ่งปีแรก นิคมอุตสาหกรรมจัดตั้งใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น 5 แห่ง รวมเป็นพื้นที่ 6,191 ไร่ ซึ่งอยู่ในภาคตะวันออกทั้งสิ้น ได้แก่ จ.ชลบุรี 3 แห่ง (4,185 ไร่) และ จ.ระยอง 2 แห่ง (2,006 ไร่) สอดคล้องกับมูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในภาคตะวันออกที่เพิ่มขึ้น 56.6% YoY สะท้อนถึงศักยภาพด้านพื้นที่โดยเฉพาะพื้นที่ EEC ทั้งนี้ จำนวนนิคมฯ ทั่วประเทศ (จาก 16 จังหวัด) มีทั้งสิ้น 65 แห่ง (ข้อมูลครึ่งแรกปี 2564) รวมเป็นพื้นที่ 1.68 แสนไร่ โดยภาคตะวันออกมีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็น 77.7% ส่วนยอดขายหรือให้เช่าที่ดินสะสมทั่วประเทศคิดเป็นสัดส่วน 76.9% (จำนวน 1.29 แสนไร่) ของจำนวนพื้นที่นิคมฯ ทั้งหมด
- ช่วงครึ่งหลังของปี ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่ในนิคมฯ มีแนวโน้มชะลอต่อเนื่อง ผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า อีกทั้งการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลกยังปะทุเป็นระยะ ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการลงทุน ส่งผลให้ทั้งปี 2564 ยอดขาย/เช่าที่ดินจะอยู่ที่ 1,100 ไร่ ลดลง 15.4% จากปี 2563

Figure 1: Cumulative and Sold/Rent of Industrial Estate Area



Sources : Real Estate Information Center (REIC)

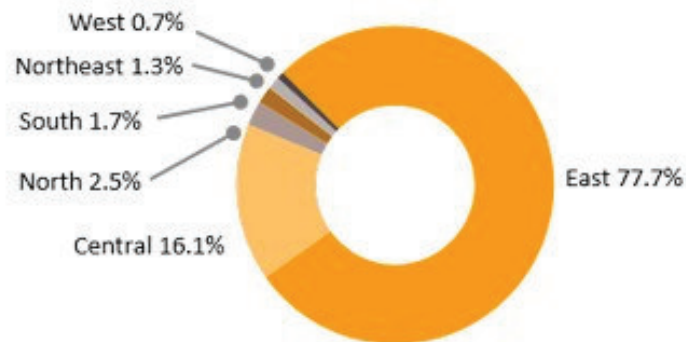
ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

แนวโน้มปี 2565-2567

ยอดขายและให้เช่าที่ดินฯ ช่วง 3 ปีข้างหน้าจะกลับมาขยายตัวเฉลี่ย 35.0-37.0% ต่อปี อยู่ที่ 1,700 ไร่ 2,300 ไร่ และ 2,800 ไร่ ตามลำดับ ปัจจัยหนุนจาก (1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกจะหนุนการส่งออกของไทย และความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติ (2) ความคืบหน้าของโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ด้านผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มเพิ่มสัดส่วนรายได้จากภาคบริการและสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อทดแทนรายได้จากการขายและเช่าที่ดินซึ่งมีความผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจ อีกทั้งมีการจะพัฒนานิคมฯ ในรูปแบบ Smart park ที่มีความทันสมัยทั้งด้านเทคโนโลยีการผลิต ระบบการขนส่ง ระบบการสื่อสาร ระบบพลังงาน ตลอดจนพัฒนานิคมฯ ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมในอนาคต

- นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดี อานิสงส์จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐเพื่อสนับสนุนพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง ทำให้รายได้มีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่น อย่างไรก็ตาม พื้นที่นิคมฯ ใหม่ มีแนวโน้มขยายตัวจำกัด จากราคาที่ดิน (พื้นที่จัดตั้งใหม่และการขยายพื้นที่ของนิคมฯ เดิม) ที่ปรับขึ้นต่อเนื่อง และทำเลที่มีศักยภาพหายากมากขึ้น
- นิคมอุตสาหกรรมในภาคกลาง: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่จะยังเติบโตจากความสามารถแข่งขันด้านการคมนาคมขนส่ง หนุนให้รายได้ยังคงเติบโตดี โดยเฉพาะรายได้จากค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าเช่า
- นิคมอุตสาหกรรมในภาคอื่นๆ: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่ยังอยู่ระดับต่ำ เนื่องจากต้องรอแรงผลักดันจากภาครัฐในการกระตุ้นให้เกิดการลงทุนภาคเอกชน โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานใน SEZ และพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้รายได้ของนิคมฯ ในพื้นที่นี้มีแนวโน้มเติบโตช้า

Figure 2: Industrial Estate Area, by Region (1H21)



Source: REIC

ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

Figure 3: Sold/Rent Industrial Estate Area Forecast



Sources: REIC, Forecast by Krungsri Research

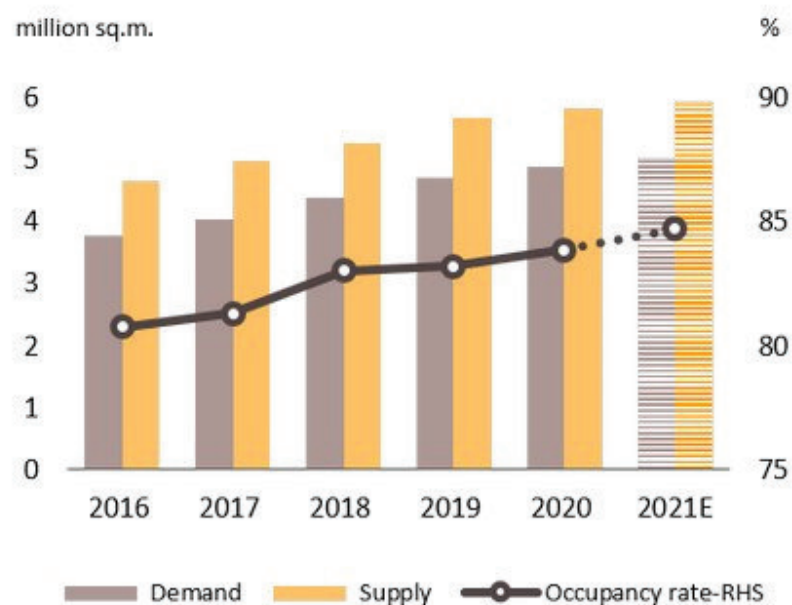
ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ภาพรวมคลังสินค้าทั่วไป

สถานการณ์ปี 2564

- ธุรกิจคลังสินค้าโดยรวมเติบโตต่อเนื่องจากปี 2563 หลังภาคการผลิตทยอยกลับมาดำเนินการได้ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจหลายประเทศเริ่มคลี่คลาย การกระจายวัคซีนที่ทั่วถึงมากขึ้น และการทยอยเปิดเมือง ทำให้มีการร่นำเข้าและส่งออกสินค้าเพื่อสนองตอบความต้องการที่เพิ่มขึ้น และเพื่อสะสมสต็อกสินค้าคงคลังไว้ผลิตและจำหน่าย (Re-stocking) ประกอบกับมาตรการเว้นระยะห่าง การปิดห้างร้าน และการทำงานที่บ้าน ทำให้มีการสั่งสินค้าทางออนไลน์มากขึ้น หนุนให้การใช้พื้นที่สต็อกสินค้าเพื่อเก็บและกระจายสินค้าเพิ่มขึ้นตาม คาดว่าปี 2564 ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าจะเติบโต 3.3% อยู่ที่ 5.05 ล้านตารางเมตร จากที่ขยายตัว 3.5% ในปี 2563
- ด้านอุปทาน ผู้ประกอบการยังระมัดระวังการขยายพื้นที่คลังสินค้า เนื่องจากอุปทานพื้นที่เช่ายังว่างอยู่มาก ขณะที่การระบาดของ COVID-19 ที่เกิดขึ้นเป็นระลอก มีผลให้การลงทุนของภาคธุรกิจเพื่อรองรับอุปสงค์ใหม่ชะลอลง การขยายพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จึงเป็นคลังสินค้าที่สร้างตามสั่ง (Built to suit) ตามแผนธุรกิจเดิมของลูกค้าประจำ ทั้งนี้ คาดว่าพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าปี 2564 จะขยายตัว 2.3% อยู่ที่ 5.96 ล้านตารางเมตร ชะลอลงจากที่เติบโต 2.7% ในปี 2563 การที่อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นน้อย ขณะที่ความต้องการเช่าเติบโตมากกว่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) มีแนวโน้มปรับขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 84.7% เทียบกับ 83.9% ในปี 2563 ขณะที่ค่าเช่าทรงตัวใกล้เคียงปีก่อนหน้า

Figure 1: Supply, Demand, and Occupancy Rate



Source: WHART

2020 estimated by Krungsri Research

ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

แนวโน้มปี 2565-2567

- ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องเฉลี่ย 3.5% ต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า ปัจจัยสนับสนุนจาก (1) กิจกรรมการผลิตและการค้าขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจฐานการผลิตและการบริโภค (2) การเร่งลงทุนโครงการขนาดใหญ่ภาครัฐหนุนความต้องการพื้นที่จัดเก็บและกระจายสินค้าในพื้นที่ใหม่ๆ เพิ่มขึ้น และ (3) การจับจ่ายผ่านร้านค้าออนไลน์เร่งให้มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อรับส่งและกระจายสินค้ามากขึ้น
- อุปทานในระยะ 3 ปีข้างหน้า คาดว่าพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าจะเพิ่มขึ้น 1.8 แสนตารางเมตรต่อปี (ขยายตัวเฉลี่ย 3.0% ต่อปี) โดยมีแรงหนุนจากความต้องการพัฒนาพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมหรือสวนอุตสาหกรรม เขตปลอดอากร และ Warehouse farm ต่างๆ ของผู้ประกอบการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ ทำให้เกิดรูปแบบคลังสินค้าสมัยใหม่ครบวงจรที่พร้อมรองรับนวัตกรรมการผลิต การค้าและการลงทุนที่ใช้เทคโนโลยีดิจิทัล ส่วนใหญ่อยู่ในทำเล BMR EEC ศูนย์กลางในภูมิภาคและจังหวัดชายแดนที่มีเส้นทางคมนาคมสะดวกและสามารถเชื่อมต่อไปในเมือง (Downtown) ต่างๆ ในภูมิภาค ตลอดจนประตูการค้าในประเทศเพื่อนบ้าน รวมถึงจีนตอนใต้ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจบางแห่งลงทุนสร้างคลังสินค้าใช้เองแทนการเช่า จึงส่งผลให้แนวโน้มการขยายพื้นที่เป็นไปอย่างระมัดระวังในช่วงที่ยังมีอุปทานคลังสินค้าที่เหลือว่างสูง ทั้งนี้ อุปสงค์พื้นที่เช่าที่เติบโตสูงกว่าอุปทาน ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 85-86%

Figure 2: Outlook of Warehouse Market

Supply	
2021	Average 2022-2024
+2.3%	+3.0%

Demand	
2021	Average 2022-2024
+3.3%	+3.5%

Occupancy Rate	
2021	Average 2022-2024
84.7%	85.7%

Source: Krungsri Research

ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

4. รายละเอียดทรัพย์สิน และที่ตั้งทรัพย์สิน

4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน รายละเอียดทรัพย์สิน มีดังนี้

- ที่ดิน จำนวน 20 แปลง เนื้อที่ดิน 86-0-42.2 ไร่ (34,442.2 ตารางวา)
- อาคารโรงงาน-สำนักงาน จำนวน 59 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (GFA) (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า (NLA) (ตร.ม.)
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 1		
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)	1,188.00	1,188.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B)	1,188.00	1,188.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C)	1,188.00	1,188.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (D)	1,188.00	1,188.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (E)	1,188.00	1,188.00
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 2		
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)	1,566.00	1,566.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B)	1,566.00	1,566.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C)	1,566.00	1,566.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (D)	1,566.00	1,566.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (E)	1,566.00	1,566.00
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 3		
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)	1,002.00	1,002.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A2)	1,076.00	1,076.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A3)	1,002.00	1,002.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)	1,243.40	1,243.40
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)	1,064.40	1,064.40
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)	1,243.40	1,243.40
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 4		
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)	1,080.00	1,080.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A2)	1,080.00	1,080.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A3)	1,080.00	1,080.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)	900.00	900.00

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (GFA) (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า (NLA) (ตร.ม.)
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)	1,008.00	1,008.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)	1,116.00	1,116.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B4)	1,296.00	1,296.00
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 5		
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)	900.00	900.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B)	900.00	900.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C)	676.00	676.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (D)	676.00	676.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (E)	580.00	580.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (F)	580.00	580.00
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 6		
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)	1,116.00	1,116.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B)	1,224.00	1,224.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C)	1,332.00	1,332.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (D)	1,440.00	1,440.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (E)	1,692.00	1,692.00
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 7		
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)	3,120.00	3,120.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B)	2,640.00	2,640.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C)	2,160.00	2,160.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (D)	1,680.00	1,680.00
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 8		
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)	1,368.00	1,368.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A2)	1,476.00	1,476.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A3)	1,080.00	1,080.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)	1,368.00	1,368.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)	1,368.00	1,368.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)	1,944.00	1,944.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C1)	1,620.00	1,620.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C2)	1,620.00	1,620.00

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (GFA) (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า (NLA) (ตร.ม.)
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 10		
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)	4,380.00	4,380.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A2)	4,380.00	4,380.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)	2,946.00	2,946.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)	1,473.00	1,473.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)	1,473.00	1,473.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B4)	1,473.00	1,473.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B5)	1,473.00	1,473.00
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 14		
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)	1,230.00	1,230.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C1)	1,130.00	1,130.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C2)	1,130.00	1,130.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C3)	1,130.00	1,130.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C4)	1,130.00	1,130.00
อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C5)	1,130.00	1,130.00
รวมพื้นที่สุทธิ	84,999.20	84,999.20

หมายเหตุ : เนื่องจากกองทุนรวมให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหลัง จึงทำให้พื้นที่ใช้สอยรวมหรือพื้นที่ภายในอาคารรวม (Gross Floor Area : GFA) เท่ากับพื้นที่เช่าสุทธิ (Net leasable area : NLA)

4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 เฟส 1-8, 10 และ 14 ห่างจาก ถนนมอเตอร์เวย์ (ทล.7) และ ถนนสายตัดหีบ-พนมสารคาม (ทล.331) ประมาณ 0.55 กิโลเมตร และ 15.92 กิโลเมตร ตามลำดับ อยู่ในตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ อุตสาหกรรม คลังสินค้า พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม บริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาที่ดินเป็น โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า ตลาดนัด สถานที่ราชการ ที่อยู่อาศัย สถานศึกษา และอื่นๆ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

สำนักงานเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์	ประมาณ	1.45	กิโลเมตร
วัดเขาดินวนาราม	ประมาณ	3.00	กิโลเมตร
ไทว้สดุ สาขาศรีราชา	ประมาณ	4.50	กิโลเมตร
โฮมโปร ศรีราชา	ประมาณ	4.60	กิโลเมตร
ฮาร์ดแวร์ไฮส สาขาศรีราชา	ประมาณ	5.15	กิโลเมตร

4.3. ค่าพิกัด GPS

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - ตั้งอยู่พิกัด Lat 13.118593, Lon 100.990374 (WGS-1984) (บริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ)

4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกได้โดยถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 เป็นถนนภายในโครงการที่ได้รับอนุญาตแล้ว สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2-4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8.00-14.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8.00-30.00 เมตร พร้อมไฟส่องถนน

4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

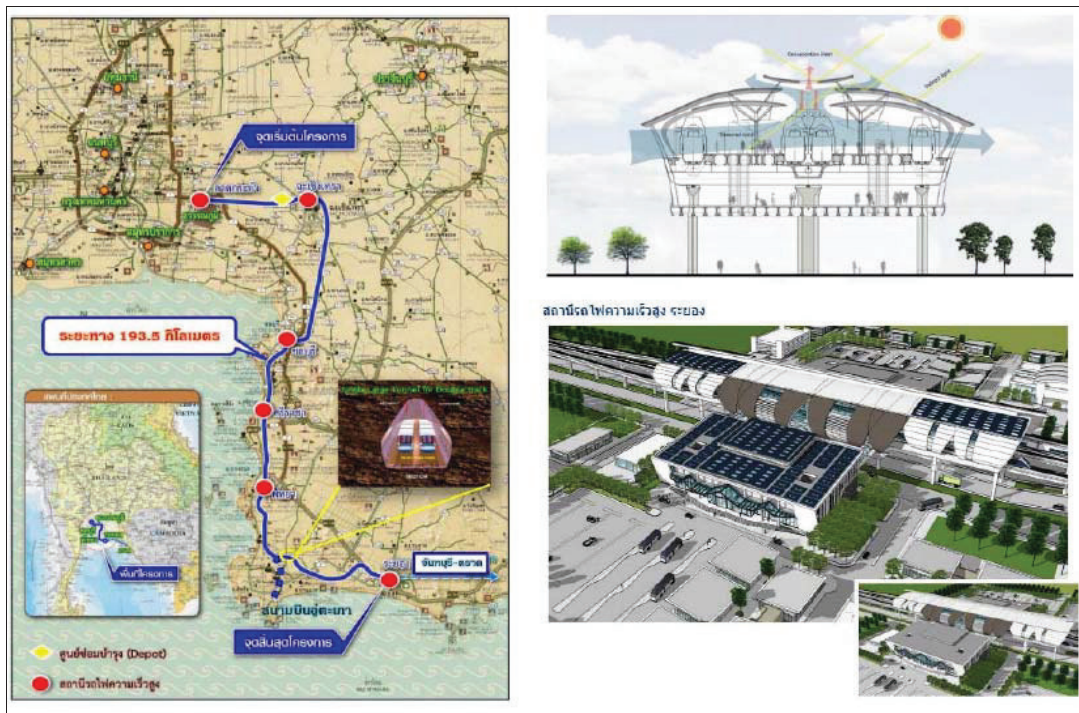
4.5.1. การเวนคืน

ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และได้ทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่า มีการประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

4.5.2. โครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน มีโครงการพัฒนาของรัฐขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง และโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) มีรายละเอียดดังนี้

รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง



จุดเริ่มต้นของโครงการอยู่ที่สถานีลาดกระบัง ผ่านสถานีฉะเชิงเทรา สถานีชลบุรี สถานีศรีราชา สถานีพัทยา ไปสิ้นสุดที่สถานีระยอง รวมระยะทาง 193 กิโลเมตร เป็นรถไฟขนาดทางมาตรฐาน 1.435 เมตร โดยมีเดปโปหรือศูนย์ซ่อมบำรุงก่อนเข้าสู่สถานีฉะเชิงเทรา และมีอุโมงค์ขนาดใหญ่รูปแบบอุโมงค์เดี่ยวแต่ก่อสร้างให้เป็นทางคู่ที่เขาชีจรรย์ยาวราว 300 เมตร ใช้ระยะเวลาการเดินทางจากลาดกระบังถึงระยองประมาณ 1 ชั่วโมง เบื้องต้นนั้นจุดสิ้นสุดทางรถไฟปัจจุบันอยู่ที่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด แนวเส้นทางจะใช้เกาะกลางของทางหลวงหมายเลข 36 (ทางเลียบเมือง) จะสามารถตัดเข้าสู่เมืองระยองได้จากทางหลวงหมายเลข 3138 โดยโครงสร้างสถานีวางคร่อมอยู่บน ทล.36 ทั้งนี้รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยองยังจะเชื่อมโยงท่าอากาศยาน 3 แห่ง คือ สุวรรณภูมิ ดอนเมือง และอู่ตะเภา สามารถเชื่อมโยกับการคมนาคมขนส่งทางถนน ทางเรือและทางอากาศได้อย่างครอบคลุมมากขึ้นจึงเป็นการเพิ่มศักยภาพการท่องเที่ยวทางทะเลได้เป็นอย่างดี คาดว่าเริ่มก่อสร้างปี 2567 แล้วเสร็จปี 2571

โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)

รัฐบาลมีนโยบายจัดทำโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development) เพื่อให้เป็นเขตเศรษฐกิจชั้นนำของอาเซียน โดยจะส่งเสริม 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจ เพื่ออนาคต (New Engine of Growth) ซึ่งจะดำเนินการใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ด้วยการแบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม เขตพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และเขตพัฒนาเมือง สำหรับแผนงานการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานจะประกอบด้วย ทางอากาศ ได้แก่ ท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา ทางเรือ ได้แก่ ท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ ท่าเรือแหลมฉบัง และท่าเรือมาบตาพุด ทางถนน ได้แก่ ทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง กรุงเทพฯ-ชลบุรี พัทยา-มาบตาพุด และแหลมฉบัง-นครราชสีมา และทางราง ได้แก่ รถไฟทางคู่ ช่วงฉะเชิงเทรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย และช่วงกรุงเทพฯ-ระยอง โดยมีโครงการที่จะดำเนินการตามแผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ได้แก่

1. โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา ให้สามารถรองรับผู้โดยสารได้มากกว่า 3 ล้านคนต่อปี และจัดตั้งศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน เพื่อให้เป็นศูนย์กลางการบินในภาคตะวันออก
2. โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 เพื่อรองรับจำนวนตู้สินค้า 18 ล้าน TEU ต่อปี (จากเดิม 7 ล้าน TEU ต่อปี) และรองรับการส่งออกรถยนต์ 3 ล้านคันต่อปี
3. โครงการท่าเรือมาบตาพุด รองรับการลงทุนในภาคปิโตรเคมี 360,000 ล้านบาทใน 5 ปี
4. โครงการท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ เพื่อรองรับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยว 3 ล้านคนต่อปี
5. โครงการรถไฟความเร็วสูง สายกรุงเทพฯ-ระยอง เพื่อเชื่อมต่อ 3 สนามบินหลัก คือ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินอู่ตะเภา รองรับผู้โดยสาร 100,000 คนต่อวัน
6. โครงการรถไฟทางคู่ ช่วงฉะเชิงเทรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย เชื่อมโยงแหล่งอุตสาหกรรมและท่าเรือ
7. โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) เส้นทางพัทยา-มาบตาพุด, เส้นทางแหลมฉบัง-นครราชสีมา และเส้นทางชลบุรี-ตราด

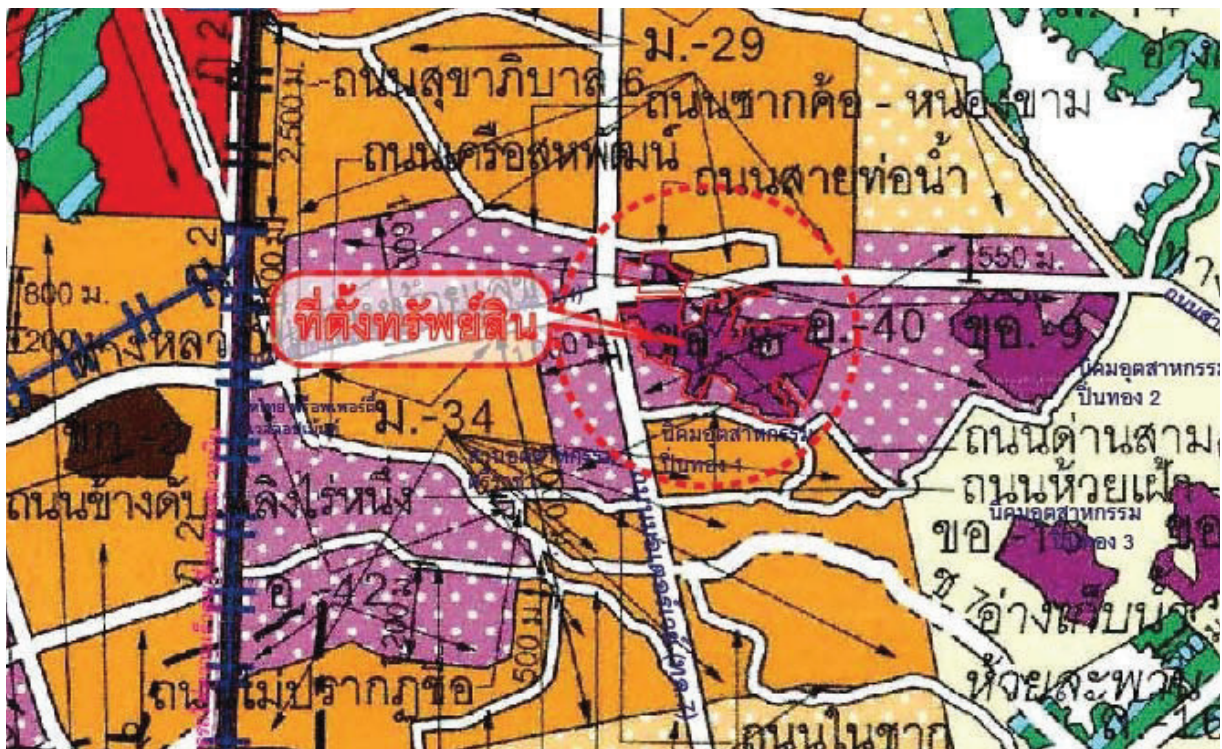
นอกจากนี้ ยังมีแผนดำเนินการเพื่อดึงดูดการลงทุนจากภาคเอกชน ประกอบด้วย การให้สิทธิประโยชน์แก่นักลงทุนเพิ่มขึ้นจากเดิม (โดยเฉพาะการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษี สิทธิการเช่าที่ดิน และการจัดหาแรงงาน) การจัดตั้งกองทุนพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการ การจัดตั้งศูนย์บริการเบ็ดเสร็จการลงทุน (One Stop Service) เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักลงทุนในการขออนุมัติอนุญาตการประกอบกิจการและให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ การประกาศเป็นเขตปลอด

ภาษี การจัดหาที่ดินและระยะเวลาเช่าที่ดิน ระยะเวลาพำนัก และทำงานของนักลงทุนและผู้เชี่ยวชาญต่างประเทศ สิทธิในการทำธุรกรรมทางการเงิน การใช้เงินตราต่างประเทศ การจัดตั้งศูนย์ธุรกรรมการเงิน และการจัดตั้งกองทุนในพื้นที่ร่วมกับชุมชนในท้องถิ่น เป็นต้น

4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย

4.6.1. ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใน “พื้นที่สีม่วง” บริเวณ ขอ.- 8 เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ กิจการวิจัยและพัฒนา และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมอุตสาหกรรมสำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก และอุตสาหกรรมที่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาค ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 301 ง วันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2562



บริษัท เชื่อว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการพัฒนาอย่างถูกต้องตามข้อจำกัดทางกฎหมาย เนื่องจากได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วเสร็จจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสามารถใช้ประโยชน์ได้ต่อเนื่องตามสภาพปัจจุบัน

4.6.2. การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่น ๆ : มี กล่าวคือ ททรัพย์สินได้มีการแบ่งที่ดินให้เช่าบางส่วน พื้นที่รวมประมาณ 8,173.00 ตารางเมตร (ประมาณ 2,043.25 ตารางวา) โดยส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น ตามสัญญาเช่าอาคารโรงงาน-สำนักงาน ยกเว้นพื้นที่เช่าเฟส 14 ยูนิต C1 ได้เช่าที่ดินด้านข้างพื้นที่ 1,074.00 ตารางเมตร (ประมาณ 268.5 ตารางวา) ระยะเวลาการเช่า 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 – 31 กรกฎาคม 2576 ณ วันที่ทำการประเมิน (30 พฤศจิกายน 2564) คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 11.68 ปี ดังนั้นในการประเมินโดยวิธีรายได้จึงประมาณการระยะเวลาการเช่า 12 ปี (ดูรายละเอียดตามระบุในข้อที่ 6.3.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ และสัญญาเช่าพื้นที่เฟส 14 ยูนิต C1 ในเอกสารประกอบ ณ.)

5. ข้อมูลทรัพย์สิน

5.1. รายละเอียดที่ดิน

5.1.1. รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

บริษัทฯ ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาศรีราชา พบว่าที่ดินตั้งอยู่ใน ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
					ไร่	งาน	ตารางวา	
1	69646	5135 II 1450	104	6771	0	1	14.0	114.0
2	89971	5135 II 1650, 1450	574	12577	6	3	70.0	2,770.0
3	89974	5135 II 1650, 1450	577	12580	10	0	37.0	4,037.0
4	89987	5135 II 1650	590	12593	1	0	44.0	444.0
5	89988	5135 II 1650	591	12594	0	3	47.0	347.0
6	89989	5135 II 1650	592	12595	0	3	47.0	347.0
7	89990	5135 II 1650	593	12596	0	3	47.0	347.0
8	89991	5135 II 1650	594	12597	1	3	53.0	753.0
9	100637	5135 II 1650	639	14912	3	1	86.0	1,386.0
10	100638	5135 II 1650	640	14913	4	0	14.0	1,614.0
11	100670	5135 II 1450	255	14928	7	2	92.0	3,092.0
12	146321	5135 II 1650, 5235 III 1850	5032	24496	16	2	82.6	6,682.6
13	165352	5135 II 1650	5112	28570	2	0	04.7	804.7
14	165353	5135 II 1650	5113	28571	2	0	08.9	808.9
15	165354	5135 II 1650	5114	28572	1	3	15.6	715.6
16	165355	5135 II 1650	5115	28573	1	3	17.3	717.3
17	165356	5135 II 1650	5116	28574	2	0	16.5	816.5
18	165426	5135 II 1650	5118	28581	2	0	25.2	825.2
19	185319	5135 II 1650	5194	32545	10	2	95.6	4,295.6
20	185742	5135 II 1450	5062	32559	8	3	24.8	3,524.8
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์					86	0	42.2	34,442.2

ลักษณะกรรมสิทธิ์	:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
การตรวจสอบอายัด	:	ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	:	ไม่สามารถตรวจสอบได้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่า สิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

5.1.2. ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สินที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์ รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562 มีรายละเอียดราคาประเมินทุนทรัพย์สินสำหรับโฉนดที่ดินกำหนดเป็นรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์สินที่ดิน

แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาท ต่อ ตร.ว.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาท)
1	69646	104	6771	114.0	3,500	399,000
2	89971	574	12577	2,770.0	7,500	20,775,000
3	89974	577	12580	4,037.0	3,000	12,111,000
4	89987	590	12593	444.0	7,500	3,330,000
5	89988	591	12594	347.0	7,500	2,602,500
6	89989	592	12595	347.0	7,500	2,602,500
7	89990	593	12596	347.0	7,500	2,602,500
8	89991	594	12597	753.0	7,500	5,647,500
9	100637	639	14912	1,386.0	7,500	10,395,000
10	100638	640	14913	1,614.0	7,500	12,105,000
11	100670	255	14928	3,092.0	7,500	23,190,000
12	146321	5032	24496	6,682.6	7,500	50,119,500
13	165352	5112	28570	804.7	7,500	6,035,250
14	165353	5113	28571	808.9	7,500	6,066,750
15	165354	5114	28572	715.6	7,500	5,367,000
16	165355	5115	28573	717.3	7,500	5,379,750
17	165356	5116	28574	816.5	7,500	6,123,750
18	165426	5118	28581	825.2	7,500	6,189,000
19	185319	5194	32545	4,295.6	7,500	32,217,000
20	185742	5062	32559	3,524.8	7,500	26,436,000
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด และราคาประเมินทุนทรัพย์สินที่ดิน				34,442.2	6,959	239,694,000

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์สิน โฉนดเลขที่ 185319 และ 185742 พบว่าตกสำรวจ ผู้ประเมินจึงใช้วิธีตรวจสอบจากที่ดินแปลงข้างเคียงภายในคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานและสิ่งปลูกสร้าง

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาท ต่อ ตร.ม.)	(บาท)
	โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 1					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	25	40%	247.50	7,200	1,069,200
513	- ส่วนโรงงาน	25	40%	940.50	6,000	3,385,800
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	25	40%	247.50	7,200	1,069,200
513	- ส่วนโรงงาน	25	40%	940.50	6,000	3,385,800
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	25	40%	247.50	7,200	1,069,200
513	- ส่วนโรงงาน	25	40%	940.50	6,000	3,385,800
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (D)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	25	40%	247.50	7,200	1,069,200
513	- ส่วนโรงงาน	25	40%	940.50	6,000	3,385,800
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (E)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	25	40%	247.50	7,200	1,069,200
513	- ส่วนโรงงาน	25	40%	940.50	6,000	3,385,800
	โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 2					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	22	34%	180.00	7,200	855,360
513	- ส่วนโรงงาน	22	34%	1,386.00	6,000	5,488,560
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	22	34%	180.00	7,200	855,360
513	- ส่วนโรงงาน	22	34%	1,386.00	6,000	5,488,560
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	22	34%	180.00	7,200	855,360
513	- ส่วนโรงงาน	22	34%	1,386.00	6,000	5,488,560
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (D)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	22	34%	180.00	7,200	855,360
513	- ส่วนโรงงาน	22	34%	1,386.00	6,000	5,488,560
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (E)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	22	34%	180.00	7,200	855,360
513	- ส่วนโรงงาน	22	34%	1,386.00	6,000	5,488,560

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาท ต่อ ตร.ม.)	(บาท)
	โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 3					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	20	30%	162.00	7,200	816,480
513	- ส่วนโรงงาน	20	30%	840.00	6,000	3,528,000
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	20	30%	180.00	7,200	907,200
513	- ส่วนโรงงาน	20	30%	896.00	6,000	3,763,200
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A3)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	20	30%	162.00	7,200	816,480
513	- ส่วนโรงงาน	20	30%	840.00	6,000	3,528,000
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	20	30%	299.20	7,200	1,507,968
513	- ส่วนโรงงาน	20	30%	944.20	6,000	3,965,640
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	20	30%	316.80	7,200	1,596,672
513	- ส่วนโรงงาน	20	30%	747.60	6,000	3,139,920
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	20	30%	299.20	7,200	1,507,968
513	- ส่วนโรงงาน	20	30%	944.20	6,000	3,965,640
	โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 4					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	19	28%	324.00	7,200	1,679,616
513	- ส่วนโรงงาน	19	28%	756.00	6,000	3,265,920
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	19	28%	324.00	7,200	1,679,616
513	- ส่วนโรงงาน	19	28%	756.00	6,000	3,265,920
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A3)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	19	28%	324.00	7,200	1,679,616
513	- ส่วนโรงงาน	19	28%	756.00	6,000	3,265,920

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาท ต่อ ตร.ม.)	(บาท)
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	19	28%	216.00	7,200	1,119,744
513	- ส่วนโรงงาน	19	28%	684.00	6,000	2,954,880
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	19	28%	216.00	7,200	1,119,744
513	- ส่วนโรงงาน	19	28%	792.00	6,000	3,421,440
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	19	28%	216.00	7,200	1,119,744
513	- ส่วนโรงงาน	19	28%	900.00	6,000	3,888,000
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B4)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	19	28%	360.00	7,200	1,866,240
513	- ส่วนโรงงาน	19	28%	936.00	6,000	4,043,520
	โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 5					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	18	26%	216.00	7,200	1,150,848
513	- ส่วนโรงงาน	18	26%	684.00	6,000	3,036,960
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	18	26%	216.00	7,200	1,150,848
513	- ส่วนโรงงาน	18	26%	684.00	6,000	3,036,960
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	18	26%	178.40	7,200	950,515
513	- ส่วนโรงงาน	18	26%	497.60	6,000	2,209,344
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (D)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	18	26%	178.40	7,200	950,515
513	- ส่วนโรงงาน	18	26%	497.60	6,000	2,209,344
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (E)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	18	26%	174.40	7,200	929,203
513	- ส่วนโรงงาน	18	26%	405.60	6,000	1,800,864

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาท ต่อ ตร.ม.)	(บาท)
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (F)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	18	26%	174.40	7,200	929,203
513	- ส่วนโรงงาน	18	26%	405.60	6,000	1,800,864
	โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 6					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	18	26%	144.00	7,200	767,232
513	- ส่วนโรงงาน	18	26%	972.00	6,000	4,315,680
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	18	26%	144.00	7,200	767,232
513	- ส่วนโรงงาน	18	26%	1,080.00	6,000	4,795,200
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	18	26%	144.00	7,200	767,232
513	- ส่วนโรงงาน	18	26%	1,188.00	6,000	5,274,720
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (D)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	18	26%	144.00	7,200	767,232
513	- ส่วนโรงงาน	18	26%	1,296.00	6,000	5,754,240
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (E)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	18	26%	168.00	7,200	895,104
513	- ส่วนโรงงาน	18	26%	1,524.00	6,000	6,766,560
	โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 7					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	240.00	7,200	1,313,280
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	2,880.00	6,000	13,132,800
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	240.00	7,200	1,313,280
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	2,400.00	6,000	10,944,000
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	240.00	7,200	1,313,280
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	1,920.00	6,000	8,755,200

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาท ต่อ ตร.ม.)	(บาท)
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (D)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	240.00	7,200	1,313,280
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	1,440.00	6,000	6,566,400
	โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 8					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	216.00	7,200	1,181,952
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	1,152.00	6,000	5,253,120
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	216.00	7,200	1,181,952
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	1,260.00	6,000	5,745,600
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A3)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	216.00	7,200	1,181,952
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	864.00	6,000	3,939,840
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	216.00	7,200	1,181,952
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	1,152.00	6,000	5,253,120
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	216.00	7,200	1,181,952
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	1,152.00	6,000	5,253,120
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	216.00	7,200	1,181,952
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	1,728.00	6,000	7,879,680
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	180.00	7,200	984,960
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	1,440.00	6,000	6,566,400
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	17	24%	180.00	7,200	984,960
513	- ส่วนโรงงาน	17	24%	1,440.00	6,000	6,566,400

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาท ต่อ ตร.ม.)	(บาท)
	โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 10					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	13	16%	469.90	7,200	2,841,774
513	- ส่วนโรงงาน	13	16%	3,910.13	6,000	19,707,055
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	13	16%	469.87	7,200	2,841,774
513	- ส่วนโรงงาน	13	16%	3,910.13	6,000	19,707,055
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	13	16%	642.00	7,200	3,882,816
513	- ส่วนโรงงาน	13	16%	2,304.00	6,000	11,612,160
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	13	16%	321.00	7,200	1,941,408
513	- ส่วนโรงงาน	13	16%	1,152.00	6,000	5,806,080
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	13	16%	321.00	7,200	1,941,408
513	- ส่วนโรงงาน	13	16%	1,152.00	6,000	5,806,080
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B4)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	13	16%	321.0	7,200	1,941,408
513	- ส่วนโรงงาน	13	16%	1,152.0	6,000	5,806,080
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B5)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	13	16%	321.00	7,200	1,941,408
513	- ส่วนโรงงาน	13	16%	1,152.00	6,000	5,806,080
	โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 14					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	11	12%	360.00	7,200	2,280,960
513	- ส่วนโรงงาน	11	12%	870.00	6,000	4,593,600
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	11	12%	360.00	7,200	2,280,960
513	- ส่วนโรงงาน	11	12%	770.00	6,000	4,065,600

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาท ต่อ ตร.ม.)	(บาท)
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	11	12%	360.00	7,200	2,280,960
513	- ส่วนโรงงาน	11	12%	770.00	6,000	4,065,600
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C3)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	11	12%	360.00	7,200	2,280,960
513	- ส่วนโรงงาน	11	12%	770.00	6,000	4,065,600
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C4)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	11	12%	360.00	7,200	2,280,960
513	- ส่วนโรงงาน	11	12%	770.00	6,000	4,065,600
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (C5)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	11	12%	360.00	7,200	2,280,960
513	- ส่วนโรงงาน	11	12%	770.00	6,000	4,065,600
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง						398,793,966.72
รวมมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด						638,487,966.72

5.1.3. การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า มีขนาด รูปร่าง ทิศทาง และลักษณะข้างเคียง ถูกต้องตรงตามระวางแผนที่ และหลักฐานของสำนักงานที่ดิน

5.1.4. ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 20 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 86-0-42.2 ไร่ (86.10550 ไร่ หรือ 34,442.2 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม, คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า และสี่เหลี่ยมคางหมู มีความกว้างที่ดินติดถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ประมาณ 50.00-116.00 เมตร และมีความลึกสุดของที่ดิน ประมาณ 52.00-153.00 เมตร ที่ดินได้รับการพัฒนาแล้วระดับดินเฉลี่ยสูงเสมอนนผ่านหน้าที่ดิน ปัจจุบันมีการพัฒนาเป็นโรงงาน และสำนักงาน เพื่อใช้ประโยชน์ด้านอุตสาหกรรม

5.1.5. อาณาเขตติดต่อกับที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตติดต่อกับข้างเคียงดังนี้

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	ดูตามเอกสารประกอบ จ	ดูตามเอกสารประกอบ จ
ทิศใต้	ดูตามเอกสารประกอบ จ	ดูตามเอกสารประกอบ จ
ทิศตะวันออก	ดูตามเอกสารประกอบ จ	ดูตามเอกสารประกอบ จ
ทิศตะวันตก	ดูตามเอกสารประกอบ จ	ดูตามเอกสารประกอบ จ

5.1.6. สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจและตรวจสอบสภาพแวดล้อมพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน และผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า สามารถสรุปโดยสังเขปดังนี้

1. ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่บริเวณใกล้เคียงและชุมชน	:	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ไม่มีชุมชนสลัมหรือโรงงานอุตสาหกรรม ที่ก่อให้เกิดมลภาวะ อันที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินให้ด้อยลง
2. ปัญหาน้ำท่วมขัง	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาน้ำท่วมขัง
3. ปัญหามลพิษ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาที่ตั้งของโรงงานที่มีมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม
4. การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหามลพิษทางอากาศ กลิ่น และเสียงอันเนื่องมาจากการตั้งใกล้โรงงานที่ก่อให้เกิดมลภาวะ กองขยะหรืออยู่ใกล้สนามบิน ฯลฯ

หมายเหตุ : นิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งทรัพย์สินไม่มีปัจจัยที่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม

5.1.7. ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก บริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า โทรศัพท์ ประปา และโทรศัพท์ ซึ่งเชื่อมต่อภายในอาคาร และแปลงที่ดินทรัพย์สินแล้ว

5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

5.2.1. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	ชื่ออาคาร	แบบขออนุญาตกับการนิคมอุตสาหกรรมฯ			โฉนดที่ดิน	ขนาดอาคาร (ม.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุ (ปี)
		ปลูกสร้างอาคาร	รับรองอาคาร	ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ	เลขที่			
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 1								
1	โรงงาน- สำนักงาน (A)	ปท.006/2550 (ลว.12 เม.ย.2550)	นปท.018/2551 (ลว.17 ก.ย. 2551)	2-24-1-102-00681-2563 (ลว.26 ส.ค.63 – 31 ธ.ค. 66)	89987	21.00 X 48.00	1,188.00	25
2	โรงงาน- สำนักงาน (B)				89988	21.00 X 48.00	1,188.00	25
3	โรงงาน- สำนักงาน (C)				89989	21.00 X 48.00	1,188.00	25
4	โรงงาน- สำนักงาน (D)				89990	21.00 X 48.00	1,188.00	25
5	โรงงาน- สำนักงาน (E)				89991	21.00 X 48.00	1,188.00	25
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 2								
6	โรงงาน- สำนักงาน (A)	ปท.016/2549 (ลว.27 ต.ค. 2549)	นปท.022/2549 (ลว.27 พ.ย. 2549)	2-24-1-105-00034-2564 (ลว.19 มี.ค.64 – 31 ธ.ค. 66)	89971	21.00 X 66.00	1,566.00	22
7	โรงงาน- สำนักงาน (B)				89971	21.00 X 66.00	1,566.00	22
8	โรงงาน- สำนักงาน (C)				89971	21.00 X 66.00	1,566.00	22
9	โรงงาน- สำนักงาน (D)				89971	21.00 X 66.00	1,566.00	22
10	โรงงาน- สำนักงาน (E)				89971	21.00 X 66.00	1,566.00	22
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 3								
11	โรงงาน- สำนักงาน (A1)	278/2545 (ลว.5 ก.ย. 2545)	245/2545 (ลว.15 ต.ค. 2545)	2-24-1-102-00691-2563 (ลว.27 ส.ค.63 – 31 ธ.ค. 66)	100637	30.00 X 28.00	1,002.00	20
12	โรงงาน- สำนักงาน (A2)				100637	32.00 X 28.00	1,076.00	20
13	โรงงาน- สำนักงาน (A3)				100637	30.00 X 28.00	1,002.00	20
14	โรงงาน- สำนักงาน (B1)			2-24-1-303-12866-2561 (ลว.25 ธ.ค.61 – 31 ธ.ค. 66)	100638	29.00 X 37.60	1,243.40	20
15	โรงงาน- สำนักงาน (B2)				100638	24.00 X 37.60	1,064.40	20
16	โรงงาน- สำนักงาน (B3)				100638	29.00 X 37.60	1,243.40	20

ลำดับ ที่	ชื่ออาคาร	แบบขออนุญาตกับการนิคมอุตสาหกรรมฯ			โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดอาคาร (ม.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุ (ปี)
		ปลูกสร้างอาคาร	รับรองอาคาร	ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ				
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 4								
17	โรงงาน- สำนักงาน (A1)	นปท.001/2546 (ลว.9 มี.ย. 2546)	นปท.002/2546 (ลว.7 ส.ค. 2546)	2-24-1-105-00054-2563 (ลว.11 มี .ย.63 – 31 ธ.ค.67)	100670	24.00 X 36.00	1,080.00	19
18	โรงงาน- สำนักงาน (A2)					24.00 X 36.00	1,080.00	19
19	โรงงาน- สำนักงาน (A3)					24.00 X 36.00	1,080.00	19
20	โรงงาน- สำนักงาน (B1)					18.00 X 36.00	900.00	19
21	โรงงาน- สำนักงาน (B2)					18.00 X 42.00	1,008.00	19
22	โรงงาน- สำนักงาน (B3)					18.00 X 48.00	1,116.00	19
23	โรงงาน- สำนักงาน (B4)					18.00 X 54.00	1,296.00	19
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 5								
24	โรงงาน- สำนักงาน (A)	นปท.002/2547 (ลว.18 มี.ค. 2547)	นปท.008/2547 (ลว.17 พ.ค. 2547)	2-24-1-102-00693-2563 (ลว.27 ส .ค.63 – 31 ธ.ค.66)	89974	18.00 X 36.00	900.00	18
25	โรงงาน- สำนักงาน (B)					18.00 X 36.00	900.00	18
26	โรงงาน- สำนักงาน (C)					18.00 X 36.00	676.00	18
27	โรงงาน- สำนักงาน (D)					18.00 X 36.00	676.00	18
28	โรงงาน- สำนักงาน (E)					18.00 X 30.00	580.00	18
29	โรงงาน- สำนักงาน (F)					18.00 X 30.00	580.00	18
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 6								
30	โรงงาน- สำนักงาน (A)	นปท.003/2547 (ลว.18 มี.ค. 2547)	นปท.009/2547 (ลว.17 พ.ค. 2547)	2-24-1-102-00693-2563 (ลว.27 ส .ค.63 – 31 ธ.ค.66)	89974	18.00 X 48.00	1,116.00	18
31	โรงงาน- สำนักงาน (B)					18.00 X 54.00	1,224.00	18
32	โรงงาน- สำนักงาน (C)					18.00 X 60.00	1,332.00	18
33	โรงงาน- สำนักงาน (D)					18.00 X 66.00	1,440.00	18
34	โรงงาน- สำนักงาน (E)					18.00 X 72.00	1,692.00	18

ลำดับ ที่	ชื่ออาคาร	แบบขออนุญาตกับการนิคมอุตสาหกรรมฯ			โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดอาคาร (ม.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุ (ปี)
		ปลูกสร้างอาคาร	รับรองอาคาร	ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ				
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 7								
35	โรงงาน- สำนักงาน (A)	นปท.018/2549 (ลว.8 ธ.ค. 2549)	นปท.017/2551 (ลว.17 ก.ย. 2551)	2-24-1-102-00694-2563 (ลว.27 ส.ค.63 – 31 ธ.ค.66)	185319	40.00 X 78.00	3,120.00	17
36	โรงงาน- สำนักงาน (B)					40.00 X 66.00	2,640.00	17
37	โรงงาน- สำนักงาน (C)					40.00 X 54.00	2,160.00	17
38	โรงงาน- สำนักงาน (D)					40.00 X 42.00	1,680.00	17
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 8								
39	โรงงาน- สำนักงาน (A1)	นปท.015/2548 (ลว.4 พ.ย. 2548)	นปท.016/2548 (ลว.22 พ.ย. 2548)	2-24-1-105-00054-2563 (ลว.11 มิ.ย.63 – 31 ธ.ค.67)	185742	24.00 X 42.00	1,368.00	17
40	โรงงาน- สำนักงาน (A2)					30.00 X 42.00	1,476.00	17
41	โรงงาน- สำนักงาน (A3)					24.00 X 36.00	1,080.00	17
42	โรงงาน- สำนักงาน (B1)					24.00 X 48.00	1,368.00	17
43	โรงงาน- สำนักงาน (B2)					24.00 X 48.00	1,368.00	17
44	โรงงาน- สำนักงาน (B3)					36.00 X 48.00	1,944.00	17
45	โรงงาน- สำนักงาน (C1)					36.00 X 40.00	1,620.00	17
46	โรงงาน- สำนักงาน (C2)					36.00 X 40.00	1,620.00	17
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 10								
47	โรงงาน- สำนักงาน (A1)	ปท.034/2551 (ลว.16 ธ.ค. 2551)	นปท.018/2552 (ลว.10 มิ.ย. 2552)	2-24-1-102-00695-2563 (ลว.27 ส.ค. 63 – 31 ธ.ค.66)	146321	42.00 X 99.50	4,380.00	13
48	โรงงาน- สำนักงาน (A2)					42.00 X 99.50	4,380.00	13
49	โรงงาน- สำนักงาน (B1)	ปท.036/2551 (ลว.26 ธ.ค. 2551)	นปท.020/2552 (ลว.30 ก.ค. 2552)			60.00 X 42.00	2,946.00	13
50	โรงงาน- สำนักงาน (B2)					30.00 X 42.00	1,473.00	13
51	โรงงาน- สำนักงาน (B3)					30.00 X 42.00	1,473.00	13
52	โรงงาน- สำนักงาน (B4)					30.00 X 42.00	1,473.00	13
53	โรงงาน- สำนักงาน (B5)					30.00 X 42.00	1,473.00	13

ลำดับ ที่	ชื่ออาคาร	แบบขออนุญาตกับการนิคมอุตสาหกรรมฯ			โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดอาคาร (ม.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุ (ปี)
		ปลูกสร้างอาคาร	รับรองอาคาร	ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ				
โครงการปิ่นทอง 1 เฟส 14								
54	โรงงาน- สำนักงาน (B1)	ปท.006/2554 (ลว.25 ม.ค. 2554)	ปท.032/2554 (ลว.11 ต.ค. 2554)	2-24-1-303-12917-2561 (ลว.24 ธ.ค.61 – 31 ธ.ค.66)	165426	25.00 X 42.00	1,230.00	11
55	โรงงาน- สำนักงาน (C1)	ปท.008/2554 (ลว.25 ม.ค. 2554)	ปท.027/2554 (ลว.11 ต.ค. 2554)	2-24-1-103-00342-2564 (ลว.27 ต.ค.64 – 31 ธ.ค.66)	165352	25.00 X 38.00	1,130.00	11
56	โรงงาน- สำนักงาน (C2)	ปท.009/2554 (ลว.25 ม.ค. 2554)	ปท.028/2554 (ลว.11 ต.ค. 2554)		165353	25.00 X 38.00	1,130.00	11
57	โรงงาน- สำนักงาน (C3)	ปท.010/2554 (ลว.25 ม.ค. 2554)	ปท.029/2554 (ลว.11 ต.ค. 2554)		165354	25.00 X 38.00	1,130.00	11
58	โรงงาน- สำนักงาน (C4)	ปท.011/2554 (ลว.25 ม.ค. 2554)	ปท.030/2554 (ลว.11 ต.ค. 2554)		165355	25.00 X 38.00	1,130.00	11
59	โรงงาน- สำนักงาน (C5)	ปท.012/2554 (ลว.25 ม.ค. 2554)	ปท.031/2554 (ลว.11 ต.ค. 2554)		135356	25.00 X 38.00	1,130.00	11
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด							84,999.20	

- หมายเหตุ :
1. ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร คือ แบบ กนอ.02/2
 2. ใบรับรองอาคาร คือ แบบ กนอ.02/6
 3. ใบอนุญาตใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม คือ แบบ กนอ.03/6
 4. จากการตรวจสอบเลขแปลงที่ดินในแบบ กนอ.03/6 จำนวน 2 ฉบับ คือฉบับเลขที่ 2-24-1-303-12917-2561 เลขแปลงที่ดิน G037 ตรงกับแบบ กนอ.03/6 ฉบับเดิม (ก่อนต่ออายุ) แต่ไม่ตรงกับแบบ กนอ.02/2 ซึ่งระบุเลขแปลงที่ดิน P19-1 และฉบับเลขที่ 2-24-1-103-00342-2564 เลขแปลงที่ดิน G032-G036 ในแบบ กนอ.03/6 ฉบับเดิมระบุเลขแปลงที่ดิน P19, G031-036 และแบบ กนอ.02/2 ระบุเลขแปลงที่ดิน P19 ซึ่งทางกองทุนรวมแจ้งว่ามีการเปลี่ยนแปลงเลขที่ดินในผังจัดสรรที่ดิน จึงทำให้เลขแปลงที่ดินในแบบ กนอ.03/6 ไม่ตรงกับแบบ กนอ. 02/2 (บริษัทฯ ไม่ได้รับผังจัดสรรจากกองทุนรวม)
 5. ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน ทั้ง 59 ยูนิต คือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ซึ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์โดยการซื้อ-ขาย
 6. อายุอาคารอ้างอิงตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.7) พ.ศ.2564 ที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
 7. โรงงาน-สำนักงาน เฟส 7 (A-D) และโรงงาน-สำนักงาน เฟส 8 (B1-B3, C1-C2) เดิมปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 64257 และ 116370 ตามลำดับ ปัจจุบันได้มีการแบ่งแยกโฉนดใหม่ เป็นโฉนดเลขที่ 185319 และ 185742 ตามลำดับ
 8. รายละเอียดใบอนุญาตต่างๆ ดูเพิ่มเติมในเอกสารประกอบ ณ และ ณ แนบท้ายรายงาน

5.2.2. รายละเอียดโครงสร้าง และวัสดุอาคาร

รายละเอียด	อาคารโรงงาน-สำนักงาน เฟส 1 ยูนิต A-E, เฟส 2 ยูนิต A1-A3, เฟส 3 B1-B3, เฟส 4 ยูนิต A1-A3, B1, B3-B4, เฟส 5 ยูนิต A-F, เฟส 6 ยูนิต A-E, เฟส 7 ยูนิต A-D, เฟส 8 ยูนิต A1-A3, B2-B3, C1-C2, เฟส 10 ยูนิต A1-A2, B1-B5, เฟส 14 ยูนิต B1, C1-C5	อาคารโรงงาน-สำนักงาน เฟส 4 ยูนิต B2, เฟส 8 ยูนิต B1
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา /วัสดุผนังหลังคา	: โครงหลังคาเหล็ก หลังคามุง Metal Sheet	โครงหลังคาเหล็ก หลังคามุง Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	: ไม่สามารถตรวจสอบได้	โรงงาน : ไม่มีฝ้าเพดาน (เปิดโล่ง) สำนักงาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี
พื้น	: ไม่สามารถตรวจสอบได้	โรงงาน : คอนกรีตเสริมเหล็กขัดเรียบ (วัสดุผิวแกร่ง) สำนักงาน : คอนกรีตเสริมเหล็ก วัสดุปูพื้น กระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องยาง
ประตู	: บานเหล็กเลื่อน บานกระจกกรอบอลูมิเนียม	โรงงาน : บานเหล็กเลื่อน สำนักงาน : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม	บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
สุขภัณฑ์	: ไม่สามารถตรวจสอบได้	กระจกเงา อ่างล้างหน้า โถปัสสาวะ และชักโครก
การดูแลรักษา	: ไม่สามารถตรวจสอบได้	ปานกลาง
สภาพอาคาร	: ไม่สามารถตรวจสอบได้	ปานกลาง
การเข้าสำรวจอาคาร	: ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าตรวจสอบภายใน	ตรวจสอบภายในทรัพย์สินได้
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: เป็นโรงงาน และ สำนักงาน (มีผู้เช่า)	เป็นโรงงาน และ สำนักงาน (ไม่มีผู้เช่า)

หมายเหตุ : 1. ณ วันสำรวจทรัพย์สิน ทางบริษัทฯ ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าสำรวจภายในทรัพย์สินที่มีผู้เช่าแล้ว เนื่องจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ COVID-19 ทางผู้เช่าขอสงวนสิทธิ์ไม่อนุญาตให้ผู้สำรวจ(บุคคลภายนอก) เข้ามาในพื้นที่ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อมาตรการดังกล่าว สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้เข้าสำรวจทรัพย์สินได้ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ จะอ้างอิงขนาดอาคารและรายละเอียดต่างๆ ภายในอาคารจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

2. อาคารที่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ บริษัทฯ สมมติฐานว่าโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคารเป็นไปตามมาตรฐานเดียวกันกับอาคารที่สามารถเข้าสำรวจได้

6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use)

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดินและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่า “การใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม” จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้อยู่

6.2. วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสถานะตลาดแล้ว วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์นี้ ได้แก่

6.2.1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณสมบัติคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระยะเวลา เงื่อนไขการขาย ทำเลที่ตั้ง การออกแบบและรูปแบบอาคารประโยชน์ใช้สอย ลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นต้นปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

6.2.2. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

วิธีคิดจากต้นทุน คือ การคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึง มูลค่าตลาดที่ดิน รวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกัน พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าจะต้องเป็นมูลค่าตลาด หรือทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialized Property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนั้นในตลาด นอกจากนี้ กรณีที่เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายกิจการ

6.2.3. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีพิจารณาจากรายได้ แบ่งออกเป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่ง ซึ่งพิจารณารายได้ อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมิน และทำการประเมินมูลค่าโดยหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม กับรายได้สุทธิปีหนึ่งเพียงปีเดียว สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินโดยไม่มีรายได้จากส่วนอื่นๆ มาเกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากงานบริการ หรือรายได้ที่ได้มาจากการขายสินค้าอื่นๆ นอกจากนี้ สภาพะของตลาดจะต้องมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราการเติบโตของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ

วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) อัตราคิดลด (Discount Rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้ในกรณีของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) ควรจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนโดยทั่วไปพึงคาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทนั้นๆ โดยไม่คำนึงถึงสถานการณ์ทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ซึ่งควรเป็นรายได้ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ทั้งนี้ยังต้องแสดงการคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) อย่างชัดเจน

6.2.4. วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach)

วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการประมาณการราคาขายและค่าเช่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาด การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสำหรับโครงการที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งการเลือกใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) อัตราผลตอบแทนของผู้พัฒนาหรือผู้ประกอบการตลอดจนระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาและระยะเวลาที่ใช้ในการขายหรือให้เช่า ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสถานะตลาดในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงสถานะการแข่งขันที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาการพัฒนา การประเมินโดยวิธีนี้ควรใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาเพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น ที่ดินว่างเปล่า โครงการจัดสรรประเภทต่างๆ และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

6.2.5. วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์ ในลักษณะเฉพาะ ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบในลักษณะเดียวกันอาจไม่เพียงพอ การพิจารณาจากการหารายได้บนทรัพย์สินไม่สามารถสะท้อนมูลค่าได้มากนัก และเมื่อพิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

6.3. การประเมินมูลค่า

6.3.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด พิจารณาจากความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพื่อให้ทราบรายได้สุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญา และนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 1, 2 และ 3 โดยที่ตั้งของแต่ละโครงการ แยกออกจากกัน บริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายโครงการ แต่เนื่องจากงบการเงิน, รายละเอียดผู้เช่า (Rent roll) มีการบันทึกไว้รวมกัน บริษัทฯ จึงทำการประเมินโดยอ้างอิงสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenue) ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses) เหมือนกันทั้ง 3 โครงการ แต่รายได้สุทธิของแต่ละโครงการแตกต่างกันไปตามพื้นที่เช่าของแต่ละโครงการ ในการคำนวณตามวิธี Discounted Cash Flow Method จะทำการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน 2 มูลค่า คือมูลค่ารวมทั้ง 3 โครงการ และมูลค่ารายโครงการของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

สำหรับสมมติฐานในการประเมินอ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน และ รายละเอียดผู้เช่า ของปี 2560-2564 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557 ใบแจ้งหนี้ชำระเบี้ยประกันภัย ปี 2564 ใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2564 และรายการคำนวณตามแบบ ภ.ด.ส.7 ที่ได้รับจากผู้ประกอบการ โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในตารางการคำนวณที่เอกสารประกอบ ก.)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenue)

1.1 พื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้ประกอบการ สรุปดังนี้

พื้นที่เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	พื้นที่เช่า ปี 2564 (ตารางเมตร)	
	(ตารางเมตร)	มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 1	84,999.20	76,303.20	8,696.00
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 2	42,958.20	40,078.20	2,880.00
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 3	7,800.00	2,400.00	5,400.00
รวมพื้นที่อาคาร	135,757.40	118,781.40	16,976.00
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 1 - ที่ดิน	8,173.00	6,408.00	1,765.00
รวมพื้นที่อาคารและที่ดิน	143,930.40	125,189.40	18,741.00

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2565 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)		
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567-2576
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	8,696.00	1,368.00	1,230.00	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่เฉลี่ยปีละ 2.00%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	2,880.00	0.00	1,296.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	5,400.00	0.00	2,700.00	
รวมพื้นที่อาคาร	16,976.00	1,368.00	5,226.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	1,765.00	0.00	0.00	
รวมพื้นที่อาคารและที่ดิน	18,741.00	1,368.00	5,226.00	

หมายเหตุ : ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดประมาณการ สมมติฐานว่าจะมีพื้นที่เช่าลดและเพิ่มในอัตราเดียวกัน เพื่อนำพื้นที่เช่าใหม่ไปคำนวณคำนวณหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้พื้นที่ที่มีผู้เช่ารวมจะไม่เปลี่ยนแปลง อัตราการเช่าจึงยังคงที่ตั้งแต่ปี 2567-2576 (สิ้นสุดประมาณการ)

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการเช่า		ประมาณการอัตราการเช่า	
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567 เป็นต้นไป
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	89.77%	91.38%	92.83%	92.83%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	93.30%	93.30%	96.31%	96.31%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	30.77%	30.77%	65.38%	65.38%
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	87.50%	88.50%	92.35%	92.35%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	78.40%	78.40%	78.40%	78.40%
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารและที่ดินเฉลี่ย	86.98%	87.93%	91.56%	91.56%

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการ	
	ปี 2564 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ตามสัญญา (%)	ตามตลาด (%)
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	135.00	1.20% ต่อปี	2.00% ต่อปี
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	150.00	0.70% ต่อปี	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	200.00	0.00% ต่อปี	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	25.00	4.00% ต่อปี	4.00% ต่อปี

1.3 ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าเดิม และปีที่มีการปรับเป็นค่าเช่าและบริการตลาด

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการที่ปรับเพิ่มแล้ว (เดือน)
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	27.00	2567	2	10
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	10.00	2565	9	3
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	10.00	2565	9	3
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	36.00	2567	11	1

1.4 รายได้ค่ากระแสไฟฟ้า 0.12% ของค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน

1.5 รายได้อื่นๆ 1.00% ของค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ประกอบด้วย

2.1.1 ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน

ปี 2564 รวม 3 โครงการ	721,929.00	บาท/ปี แบ่งเป็นรายโครงการ ดังนี้
โครงการปิ่นทอง 1	452,007.68	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 2	228,442.58	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 3	41,478.74	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%

2.1.2 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา 0.70% ของค่าเช่าและบริการของอาคาร

2.1.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำนวณตามอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอื่น ๆ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นรายยูนิต ณ ปีปัจจุบัน ซึ่งแต่ละยูนิตมีอัตราการเสียภาษี ร้อยละ 0.3 และเนื่องจากมีพระราชกฤษฎีกา ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 31 มกราคม 2564 “มาตรา 3 ให้ลดภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของภาษีที่คำนวณได้ตามมาตรา 42 หรือ 95 แล้วแต่กรณี” บริษัทฯ จึงประมาณการมูลค่าที่ดินและอาคารตามกฎหมายกำหนด โดยปี 2564 ได้รับส่วนลดในอัตราร้อยละ 90 แต่ในปีต่อไปคำนวณในอัตราปกติ รายละเอียดดังนี้

ปี 2564 รวม 3 โครงการ	3,306,936.00	บาท/ปี แบ่งเป็นรายโครงการ ดังนี้
โครงการปิ่นทอง 1	1,923,160.00	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 2	1,184,088.00	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 3	199,688.00	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%

2.1.4 ค่าไฟฟ้า (โรงงานว่าง) 0.10 บาท/ตร.ม./เดือน ปี 2567 เป็นต้นไปปรับเพิ่มจากปีก่อนหน้า 0.50%
อ้างอิงจากค่าไฟฟ้า (โรงงานว่าง) จากงบการเงิน และคำนวณเป็นค่าเฉลี่ยเป็นบาท/ตารางเมตร/เดือน โดยในปี 2564-2566 คำนวณตามพื้นที่ว่างของแต่ละปี และตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไปพื้นที่โรงงานว่างคงที่ (เนื่องจากอัตราการเช่าคงที่) จึงปรับเพิ่มจากปีก่อนหน้า

2.1.5 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ 1.40% ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ

2.2 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนรวมลงทุน ประกอบด้วย

ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 4.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน

ค่าตอบแทนพิเศษ 2.00% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ค่าเหนื่อยหน้าหาผู้เช่ารายใหม่ 1.00 เดือน ของค่าเช่าผู้เช่ารายใหม่ (กรณีเช่า 3 ปี)

2.3 ค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX) 3.00% ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ

3. สมมติฐานเกี่ยวกับระยะเวลาประมาณการ

บริษัท พิจารณาระยะเวลาประมาณการ 12.08 ปี เนื่องจากพื้นที่เช่าของยูนิตที่ 14C1 โครงการปิ่นทอง 1 มีระยะเวลาเช่า 15 ปี โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 11.68 ปี (พิเศษ 12 ปี) โดยรอบปี 2564 มีระยะเวลาคงเหลือ 1 เดือน หรือ 0.08 ปี จึงรวมระยะเวลาประมาณการ 12.08 ปี และประมาณการหามูลค่าสุดท้ายในปีที่ 13

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด

4.1 อัตราคิดลด (r) : คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ระยะเวลา 12 ปี ผลตอบแทน 2.13% สำหรับ Risk premium 8.00% พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ รวมเป็นอัตราคิดลด 10.00% (พิเศษ)

4.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน : คำนวณจาก $r - g$ โดย r คืออัตราคิดลดที่คำนวณได้ 10.00% ข้างต้น และ g คือ NOI Growth หรืออัตราการเติบโตของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิตัวละปี (NOI Growth ณ ปีสุดท้ายของประมาณการ) ประมาณ 2.04% เป็นอัตราผลตอบแทน 8.00% (พิเศษ)

ทั้งนี้ บริษัท ได้ตรวจสอบผลการคำนวณข้างต้นกับแหล่งอ้างอิงอื่นๆ ที่ได้รับการยอมรับและนิยมนำไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดใกล้เคียงกับข้อมูลจากแหล่งอ้างอิง ดังนี้

1. ประกาศเลขที่ TAF 03/099/64 ลงวันที่ 10 มีนาคม 2564 ของมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย (<https://www.thaiappraisal.org/thai/standard/standard10.php>) สรุปอัตราผลตอบแทนของโกดังและโรงงานในทำเลบริเวณ 6-7%
2. สมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย (www.tva.or.th) (เผยแพร่เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2553) อัตราผลตอบแทนของโรงงานอุตสาหกรรม (Freehold) ทำเลในนิคมอุตสาหกรรม 8-9% อัตราคิดลด 12-13%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (DCF)	มูลค่าทรัพย์สิน
ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	รวม 3 โครงการมูลค่ารวม 2,348,000,000.- บาท (-สองพันสามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน-)
	โครงการปิ่นทอง 1 มูลค่า 1,398,000,000.- บาท (-หนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน-)

หมายเหตุ - ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) ตามเอกสารประกอบ ก.

□ การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)

มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประเมินมูลค่าโดยคิดต้นทุนการก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยอ้างอิงราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2563 - 2564 ปรับตามดัชนีวัสดุก่อสร้าง และอ้างอิงจากราคาก่อสร้างของผู้รับเหมาทั่วไป หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ และการใช้งาน ตามแต่ละประเภทอาคาร มูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันมีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน	มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) / บาท
- ที่ดินเนื้อที่ 86-0-42.2 ไร่ (34,442.2 ตร.ว.) @ 15,000 บาท/ตร.ว.	516,633,000
- มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	530,580,878
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	1,047,213,878
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	1,047,210,000

หมายเหตุ : ค่าก่อสร้างอาคารและการหักค่าเสื่อมสภาพอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง-2563-2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน ตามเอกสารประกอบ ก.)

6.4. มูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) สำหรับกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน (โครงการปิ่นทอง 1)		
ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	:	1,398,000,000. - บาท (-หนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบบแปดล้านบาทถ้วน-)
วิธีวิเคราะห์จากต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)	:	1,047,210,000 บาท (-หนึ่งพันสี่สิบล้านสองแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน-)

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7) ควรมีมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	:	1,398,000,000. - บาท (-หนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบบแปดล้านบาทถ้วน-)
---	---	---

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารโรงงาน-เช่า)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า-เช่า)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 86-0-42.2 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวม 59 ไร่
ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ถนนสายหนองขาม-มาบเจียง (ทล.331) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินคัสเทรียล ปาร์ค
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 30 พฤศจิกายน 2564
รายงานการประเมินเลขที่ : VR112/2021

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายได้จากการดำเนินงาน

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ปี 2564 (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่า ปี 2564 (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	84,999.20	76,303.20	8,696.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	42,958.20	40,078.20	2,880.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	7,800.00	2,400.00	5,400.00	
รวมพื้นที่อาคาร	135,757.40	118,781.40	16,976.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	8,173.00	6,408.00	1,765.00	
รวมพื้นที่อาคารและที่ดิน	143,930.40	125,189.40	18,741.00	

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2565 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ปี 2564	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)		
		ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567-สิ้นสุดประมาณการ
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	8,696.00	1,368.00	1,230.00	0.00
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	2,880.00	0.00	1,296.00	0.00
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	5,400.00	0.00	2,700.00	0.00
รวมพื้นที่อาคาร	16,976.00	1,368.00	5,226.00	0.00
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	1,765.00	0.00	0.00	0.00
รวมพื้นที่อาคารและที่ดิน	18,741.00	1,368.00	5,226.00	

หมายเหตุ : ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไปสิ้นสุดประมาณการ สมมติฐานว่าจะมีพื้นที่เช่าคงและเพิ่มในอัตราเดียวกัน เทียบพื้นที่เช่าใหม่ในด้านความน่าเชื่อถือเช่ารายใหม่ ดังนั้นจึงประมาณการพื้นที่เช่าใหม่โดยวิธีประมาณ

2%

อัตราการใช้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการใช้ ปี 2564	อัตราการใช้ ปี 2565	ประมาณการอัตราการใช้ ปี 2566	ประมาณการอัตราการใช้ ปี 2567 เป็นต้นไป
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	89.77%	91.38%	92.83%	92.83%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	93.30%	93.30%	96.31%	96.31%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	30.77%	30.77%	65.38%	65.38%
อัตราการใช้พื้นที่อาคารเฉลี่ย	87.50%	88.50%	92.35%	92.35%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	78.40%	78.40%	78.40%	78.40%
อัตราการใช้พื้นที่อาคารและที่ดินเฉลี่ย	86.98%	87.93%	91.56%	91.56%

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราปรับปรุงเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา ปี 2564 (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้ปรับปรุงเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการ		หมายเหตุ
		ตามสัญญาคงเหลือ (มี Covid-19 ระบาด)	อัตราการใช้ปรับปรุงเพิ่มค่าเช่า (%)	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	135.00	1.20% ต่อปี		ในการประเมินนี้ใช้อัตราการปรับปรุงเพิ่มค่าเช่า (อธิบายเพิ่มเติมท้ายตารางนี้)
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	150.00	0.70% ต่อปี	2.00% ต่อปี	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	200.00	0.00% ต่อปี		
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	25.00	4.00% ต่อปี	4.00% ต่อปี	

หมายเหตุ : อัตราการใช้ปรับปรุงเพิ่มค่าเช่าตามสัญญาต่ำกว่าอัตราปรับปรุงเพิ่มค่าเช่า เนื่องจากปี 2563-2564 เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยคาดว่าจะสามารถควบคุมการแพร่ระบาดได้ภายในปี 2565-2566 ทั้งนี้ในการนี้สถานการณ์ปกติ

จะมีการปรับปรุงเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการประมาณ 5-7% ทุก 3 ปี(เฉลี่ยประมาณ 2% ต่อปี) ดังนั้นจึงสมมติฐานว่าเมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลงจะปรับปรุงเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราตลาดเฉลี่ย

1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและระยะเวลาเฉลี่ยเฉลี่ย (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการในอัตราที่ปรับปรุงแล้ว (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและค่าบริการ (พ.ศ.)
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	27.00	2	10	2567
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	10.00	9	3	2565
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	10.00	9	3	2565
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	36.00	11	1	2567

หมายเหตุ : 1. สัญญาเช่าของโครงการปิ่นทอง 1 สำหรับพื้นที่เช่าอาคารมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 1 - 56 เดือน พื้นที่ที่ดินคงเหลือประมาณ 4 - 36 เดือน โครงการปิ่นทอง 2 คงเหลือประมาณ 0 - 26 เดือน โครงการปิ่นทอง 3 คงเหลือประมาณ 9 เดือน

เมื่อนำระยะเวลาเช่าคงเหลือของสัญญาเช่ามาเฉลี่ยจะได้ระยะเวลาเฉลี่ยของโครงการตามระบุข้างต้น ดังนั้นในระยะเวลาตามสัญญาเช่าเฉลี่ย ค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงตามระบุในข้อที่ 1.2 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าเฉลี่ยแล้ว จะปรับปรุงตามอัตรา

การปรับปรุงเฉลี่ยของทั้ง 3 โครงการ และปรับปรุงทุกปีจนถึงสิ้นสุดประมาณการ

2. พื้นที่เช่าของพื้นที่ 1401 โครงการปิ่นทอง 1 มีระยะเวลาเช่า 15 ปี โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 11.68 ปี โดยจะมีการปรับค่าเช่าและค่าบริการจะมีการตกลงกันเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทั้งนี้หากจำเป็นต้องปรับ

จะปรับปรุงลดในอัตราไม่เกิน 10% จากค่าเช่าและค่าบริการเดิม ในการประเมินนี้จึงพิจารณาปรับปรุงเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการในอัตราและระยะเวลาเดียวกันกับพื้นที่เช่าอื่นๆ ในโครงการเดียวกัน (ระยะเวลาประมาณการในการประเมินนี้จึงอ้างอิงตามสัญญาปี คือ 12 ปี)

1.4 รายได้ค่าเช่าและไฟฟ้า

0.12%

ของค่าเช่าและค่าบริการของอาคารและที่ดิน

(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2560 - 2564)

1.5 รายได้อื่นๆ

1.00%

ของค่าเช่าและค่าบริการของอาคารและที่ดิน

(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2560 - 2564)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 86-0-42.2 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวม 59 ฐาน
ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ถนนสายหนองจาม-มาบเรียง (ทล.331) ตำบลหนองจาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินคัสเทรียล ปาร์ค
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 30 พฤศจิกายน 2564
รายงานการประเมินเลขที่ : VR112/2021

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนรวมลงทุน					
2.1.1 ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน	721,929.00	บาท/ปี (ปีเศษ)	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%	(อ้างอิงจากใบแจ้งหนี้ชำระเบี้ยประกันภัย ปี 2564)
แบ่งเป็น - โครงการปิ่นทอง 1	452,007.68	บาท/ปี (ปีเศษ)	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%	
- โครงการปิ่นทอง 2	228,442.58	บาท/ปี (ปีเศษ)	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%	
- โครงการปิ่นทอง 3	41,478.74	บาท/ปี (ปีเศษ)	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%	
2.1.2 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	0.70%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการของอาคาร			(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2560 - 2564)
2.1.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,306,936	บาท/ปี (ปีเศษ)	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%	(ปี 2564 อ้างอิงตามแบบ ภ.ด.ส.7)
รายละเอียดการแบ่งเฉลี่ยรายโครงการ ดังนี้					
โครงการปิ่นทอง 1	1,923,160.00	บาท ปี 2564 ได้ส่วนลด 90% เหลือ	192,316	บาท/ปี	
โครงการปิ่นทอง 2	1,184,088.00	บาท ปี 2564 ได้ส่วนลด 90% เหลือ	118,409	บาท/ปี	
โครงการปิ่นทอง 3	199,688.00	บาท ปี 2564 ได้ส่วนลด 90% เหลือ	19,969	บาท/ปี	
รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,306,936.00	บาท ปี 2564 ได้ส่วนลด 90% เหลือ	330,694	บาท/ปี	
2.1.4 ค่าไฟฟ้า (โรงงานว่าง)	0.10	บาท/ตร.ม./เดือนปี2567เป็นต้นไปปรับเพิ่ม	0.50%		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2560 - 2564)
2.1.5 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	1.40%	ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ			(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2559 - 2563)
2.2 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนรวมลงทุน : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวมฯ กับ บริษัท ปิ่นทอง อินคัสเทรียล ปาร์ค จำกัด ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557 รายละเอียดดังนี้					
- ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	4.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน			
- ค่าตอบแทนพิเศษ	2.00%	ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน			
- ค่านายหน้าผู้เช่ารายใหม่	1.00	เดือน ของค่าเช่าผู้เช่ารายใหม่ (กรณีเช่า 3 ปี)			
2.3 ค่าของค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX)	3.00%	ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ			

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	30 พฤศจิกายน 2564
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือน)	1 เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31 วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1-31 ธันวาคม 2564)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365 วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12 เดือน
ระยะเวลาประมาณการ (ปี)	12 (ดูหมายเหตุท้ายตารางข้อ 1.3)

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2564 ระยะเวลา 12 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	2.13%
Risk premium	8.00%
Discount Rate (r)	10.13%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	10.00%

4.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

8.00%

คำนวณจาก $r = g$ โดย r พิจารณาจากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ข้างต้น และ g คืออัตราการเติบโตของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income / NOI) ณ ปีสุดท้ายของประมาณการ

Discount rate (r)	10.00%
NOI Growth (g)	2.04%
Capitalization rate	7.96%
สรุป : อัตราผลตอบแทนที่ใช้ในการประเมิน (ปีเศษ)	8.00%

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินรวม 3 โครงการ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	2,348,000,000.00	บาท
มูลค่าทรัพย์สินโครงการปิ่นทอง 1 ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	1,398,000,000.00	บาท

[illegible]

(Discount Rate)	Capitalization Rate				
	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%
9.00%	2,684,030,953	2,804,257,791	2,934,763,495	3,075,563,919	3,228,275,067
9.50%	2,681,526,189	2,801,688,737	2,930,598,500	3,071,744,835	3,227,433,996
10.00%	2,680,530,552	2,801,358,274	2,930,270,115	3,069,520,883	3,226,578,719
10.50%	2,380,436,074	2,380,147,123	2,382,263,305	2,380,651,499	2,382,760,570
11.00%	2,380,266,190	2,379,388,027	2,380,636,536	2,380,871,574	2,380,491,457

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่ 54-0-37.5 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 31 ยูนิต
ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 เฟส 9, 9/2, 11, 15
และ เฟสคลังสินค้า ถนนสายหนองขาม-มาบเอียง (ทล.331)
ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

รายงานเลขที่ VR113/2021

สำหรับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

รายงานเลขที่ VR113/2021

วันที่ 25 มกราคม 2565

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ลูกค้ายาย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 54-0-37.5 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
จำนวน 31 ยูนิต ตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 2 เฟส 9, 9/2, 11, 15 และเฟสคลังสินค้า ถนนสายหนองขาม-มาบเอียง
(ทล.331) ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์
เพื่อสาธารณะ เพื่อให้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่
30 พฤศจิกายน 2564 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 6.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด




(นางพรณี ศรีธิบุญลักษณ์)

กรรมการอำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ

สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร.....	1
2. บทนำ	3
2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง.....	3
2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า.....	3
2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า	3
2.4. วันที่ทำการสำรวจ.....	3
2.5. วันที่ประเมินมูลค่า.....	3
2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน	4
2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ.....	5
3. ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	6
4. รายละเอียดทรัพย์สิน และที่ตั้งทรัพย์สิน.....	13
4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน	13
4.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน	14
4.3 ค่าพิกัด GPS.....	15
4.4 การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย	15
4.5 การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง	15
4.6 ข้อจำกัดทางกฎหมาย.....	17
5. ข้อมูลทรัพย์สิน	18
5.1 รายละเอียดที่ดิน	18
5.2 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	24
6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า	28
6.1 การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use)	28
6.2 วิธีการประเมินมูลค่า.....	28
6.3 การประเมินมูลค่า	30
6.4 มูลค่าทรัพย์สิน.....	35

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารโรงงาน-เช่า)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า-เช่า)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
	- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
	- การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยวิธีตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Adjustment Grid Sales Analysis)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)
เอกสารประกอบ ข.	แผนที่จังหวัดชลบุรี
เอกสารประกอบ ค.	แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ
เอกสารประกอบ ง.	ผังเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
เอกสารประกอบ จ.	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฉ.	ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน / ผังแสดงรูปแปลงที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศ
เอกสารประกอบ ช.	ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร
เอกสารประกอบ ซ.	ภาพถ่ายทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฌ.	สำเนาเอกสารสิทธิ-สารบบที่ดิน / ระวังแผนที่ / ราคาประเมินราชการ / แบบแปลนอาคาร/ใบอนุญาตใช้ที่ดินและประกอบกิจการใน ก.น.อ.(ฉบับเก่า)/ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร /ใบรับรองก่อสร้างอาคาร / ผังจัดสรรนิคมอุตสาหกรรมบึงทอง 2
เอกสารประกอบ ญ.	ใบอนุญาตใช้ที่ดินและประกอบกิจการใน ก.น.อ.(ฉบับต่ออายุ)
เอกสารประกอบ ฎ.	สำเนาเอกสารสัญญาข้อมูล ซื้อ-ขาย

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พัชชนันท์ พรหมธนนันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล : phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 8 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทร : +66(0) 2257 0499

โทรสาร : +66(0) 2257 0501

www.etcthailand.co.th

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
วัตถุประสงค์	: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับการใช้ในการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 2 เฟส 9, 9/2, 11, 15 และเฟสคลังสินค้า ติดถนนสายหนองขาม-มาบเียง (ทล.331) ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา 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) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 31 ยูนิต
รายละเอียด เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงานหัวข้อ 5.1.1
ลักษณะกรรมสิทธิ์	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	: ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 2 เป็นถนนโครงการจัดสรร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารโรงงาน-สำนักงาน 17 ยูนิต คลังสินค้า 11 ยูนิต และอาคารอื่นๆ 3 ยูนิต รวมทั้งหมด 31 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยรวม 42,958.20 ตารางเมตร
หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดิน และประกอบกิจการในนิคม อุตสาหกรรม (แบบ กนอ.03/6)	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงานหัวข้อ 5.2.1
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ กนอ. 02/2)	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงานหัวข้อ 5.2.1
ใบรับรองอาคาร (แบบ กนอ. 02/6)	: ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงานหัวข้อ 5.2.1
ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ข้อกำหนดของผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม “พื้นที่สีม่วง” บริเวณ ขอ.-9 ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ 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 2564
มูลค่าทรัพย์สิน	: 821,000,000 บาท (แปดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า


นายสิทธิพล คงวิจิตร (วส.2175)

ตรวจสอบรายงาน
ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.


นางพัชชนันต์ พรมธนนันท์ (วฒ.092)



ตรวจสอบรายงาน
ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.


นางสาวนันท์รัตน์ เจริญภักดิ์กุล (วฒ.204)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP124/2021 ลงวันที่ 15 ตุลาคม 2564

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ : เนื่องจากมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 โครงการทรัพย์สินมีความเข้มงวดในการเข้า-ออกสถานที่ จึงทำให้ได้เข้าสำรวจพื้นที่หลังวันที่ประเมินมูลค่า

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุนซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกันการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งที่ตอบแทนในการทำรายการเพื่อครอบงำกิจการและการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้นโดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าว จะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขายและไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอนโดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลามูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาและในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าโดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานเพิ่มเติม หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผลและมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

สมมติฐานพิเศษ หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นในสภาวะปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลักษณะเฉพาะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมด หรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือถ้อยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัท และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมิได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวม ที่กรมการผังเมืองประกาศใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัทฯ ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัทฯ มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรง หรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับผิดชอบในกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการไต่สวนในการพิจารณาดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ภาพรวมตลาด

ธุรกิจการให้บริการที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม (Serviced Industrial Land, SIL) ซึ่งประกอบไปด้วย นิคมอุตสาหกรรม (Industrial Estate) สวนอุตสาหกรรม (Industrial Park) และเขตประกอบการอุตสาหกรรม (Industrial Zone) ถือเป็นธุรกิจหลักในการส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในประเทศทั้งในแง่การส่งออก และการบริโภคในประเทศ โดยมีสัดส่วนมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดในประเทศ ธุรกิจดังกล่าวมีรายได้หลักจากการขาย และ/หรือให้เช่าที่ดินภายในโครงการ รองลงมาเป็นรายได้จากค่าบริการบริหารสาธารณูปโภคในโครงการ สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อศักยภาพในการแข่งขันสำหรับธุรกิจประเภทนี้ ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง รูปแบบโครงการ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการ โดยโครงการส่วนใหญ่จะประกอบด้วยพื้นที่ขาย และ/หรือให้เช่าเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม (SIL) พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย และพื้นที่สาธารณูปโภค เพื่อสนับสนุนให้เกิดชุมชนอุตสาหกรรมครบวงจร โดยจะช่วยลดค่าเดินทาง และที่พักอาศัยของแรงงาน โดย SIL ยังแบ่งออกเป็น 2 ประเภทย่อย ตามสิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ได้แก่ เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (general industrial zone, GIZ) และเขตประกอบการเสรี (free zone, FIZ) โดยผู้ประกอบการในเขตประกอบการเสรี นอกจากจะได้รับสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีต่างๆ เช่นเดียวกับเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามรายละเอียดจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) แล้ว ยังได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีด้วย (IEAT)

ธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปมีลักษณะเป็นธุรกิจสนับสนุน สำหรับอุตสาหกรรมการผลิต และธุรกิจค้าปลีก ซึ่งธุรกิจดังกล่าวมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า เพื่อเก็บสินค้าสำเร็จรูป วัตถุดิบ ตลอดจนเครื่องจักรที่ใช้ในการผลิตต่างๆ โดยปัจจัยที่มีผลต่อศักยภาพในการแข่งขันสำหรับธุรกิจนี้ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง รูปแบบโครงการ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการ

ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยคาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ย 3.4% ต่อปี โดยเป็นการฟื้นตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ปัจจัยสนับสนุนได้แก่ (1) ช่วงต้นไตรมาส 2/2564 เป็นต้นไป สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่จะดีขึ้น ทำให้รัฐบาลสามารถผ่อนคลายมาตรการควบคุม ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศและความเชื่อมั่นภาคเอกชนทยอยฟื้นตัว (2) รูปแบบการประกอบธุรกิจและพฤติกรรมผู้บริโภคที่ปรับตัวได้มากขึ้น อาทิ การใช้จ่ายออนไลน์ การทำงานจากบ้าน (Work from home) (3) การส่งออกมีแนวโน้มกลับมาขยายตัว ตามวัฏจักรการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ผลจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด ผสมกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งด้านการเงินและการคลังของหลายประเทศสำคัญ (4) การเริ่มผ่อนปรนการเดินทางเข้าประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่ม อาทิ กองถ่ายภาพยนตร์ ผู้มาเข้าร่วมงานแสดงสินค้า กลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง และกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติแบบพิเศษ (Special Tourist Visa: STV) ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทยอยฟื้นตัว โดยคาดว่าจะการเดินทางระหว่างประเทศจะมากขึ้นโดยลำดับ และในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การค้นพบวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างแพร่หลายจะทำให้มีการเดินทางระหว่างประเทศเป็นวงกว้างมากขึ้นซึ่งจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และ (5) แรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจซึ่งจะช่วยเอื้อให้การใช้จ่ายใน

ประเทศพื้นตัวต่อเนื่อง ประกอบด้วย มาตรการกระตุ้นการบริโภคและลดค่าครองชีพของประชาชน การเร่งเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีและพระราชกำหนดเงินกู้ 1 ล้านล้านบาท งบลงทุนรัฐวิสาหกิจโดยเฉพาะโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน มาตรการด้านการเงินอื่นๆ ได้แก่ สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการและการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาด โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) รวมถึงโครงการค้ำประกันสินเชื่อระยะพิเศษ โดยบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.)

โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นแผนยุทธศาสตร์ภายใต้ ไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งทางรัฐบาลไทยมีเป้าหมายพัฒนาจังหวัดทางด้านตะวันออกของประเทศให้เป็นผู้นำทางด้านเขตเศรษฐกิจ โดยโครงการนี้จะส่งผลต่ออุตสาหกรรมอย่างมากที่สุด และภายใต้แผนยุทธศาสตร์สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ได้รับมอบหมายให้ลงทุน เพื่อยกระดับนวัตกรรม และพัฒนาเทคโนโลยีขั้นสูงในประเทศไทย โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จะส่งผลให้มีการพัฒนาที่สำคัญ และการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนของประเทศไทยในด้านถนน, ทางรถไฟ และการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานการบิน และส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศใหม่ๆ ซึ่งจะดึงดูดแรงงานข้ามชาติ และนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี

ขอบเขตการพัฒนาโครงการนี้ ครอบคลุมพื้นที่กว่า 13,285 ตารางกิโลเมตร โดยจะครอบคลุม 3 จังหวัด ในภาคตะวันออก ได้แก่ ฉะเชิงเทรา, ชลบุรี และระยอง สำหรับปัจจัยหลักที่ทางรัฐบาลระบุให้โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นเขตเศรษฐกิจที่มีชื่อเสียง มีด้วยกัน 4 ปัจจัยหลัก คือ (1) โครงสร้างพื้นฐานที่เพิ่มขึ้น และดีขึ้น (2) ธุรกิจกลุ่มอุตสาหกรรม และศูนย์กลางนวัตกรรม (3) การท่องเที่ยว (4) การสร้างเมืองใหม่ผ่านการวางผังเมืองอย่างชาญฉลาด จากโครงการนี้เองทำให้คาดว่าจะเพิ่มการจ้างงานกว่า 100,000 ตำแหน่งต่อปี ในทุกอุตสาหกรรมผ่านกรอบโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ตั้งแต่ปี 2563 ที่เริ่มโครงการนี้

โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ยังเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์หลักที่การลงทุนขนาดใหญ่อีกหลายโครงการ กำลังจะเริ่มก่อสร้าง ได้แก่ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบินช่วงสุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา โครงการพัฒนาท่าเรือมาบตาพุด และแหลมฉบังระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา ด้วยมูลค่าลงทุนรวมประมาณกว่า 6.0 หมื่นล้านบาทในปี 2564 จากมูลค่ารวมกว่า 6.8 แสนล้านบาทตลอดทั้งโครงการ นอกจากนี้ ภาครัฐยังเห็นชอบแผนยกระดับบางโครงการ อย่างเช่น การพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเพื่อเชื่อมโยง EEC ไปสู่ภาคใต้และประเทศเพื่อนบ้านเพื่อหนุนไทยเป็น Hub การขนส่งอาเซียน ทำให้เกิดการพัฒนาคอนกรีตใหม่ที่ต้องลงทุนก่อสร้างเพิ่ม เช่น การพัฒนาท่าเรือบก (Dry port) ซึ่งกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2566 - 2567

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ภาพรวมแนวโน้มอุตสาหกรรมไทยในปี 2564 – 2566 จะพิจารณาครอบคลุมทั้งปัจจัยด้านความท้าทาย และโอกาสที่สะท้อนความน่าสนใจ (Attractiveness) ในการทำธุรกิจของแต่ละอุตสาหกรรม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจมหภาค และปัจจัยภายในเฉพาะด้านของอุตสาหกรรมนั้น โดยจะมีการฟื้นตัวอย่างช้าๆ

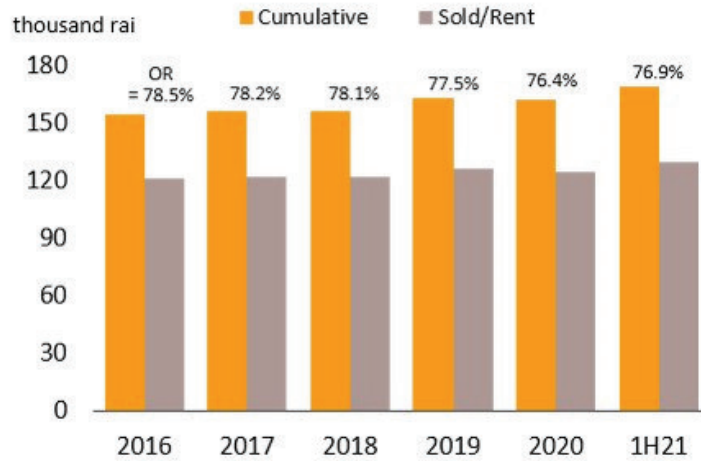
ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 3.1% ต่อปี ปัจจัยหนุนจากกิจกรรมการผลิต และการค้าทยอยฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจ การเร่งลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐกระตุ้นความต้องการพื้นที่จัดเก็บ และกระจายสินค้าในพื้นที่ใหม่ๆ และพฤติกรรมผู้บริโภคของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยจะใช้บริการผ่านทางออนไลน์แทนออฟไลน์นับเป็นความปกติใหม่ (New normal) ที่หนุนให้ผู้ประกอบการทยอยขยายพื้นที่เช่าเพื่อรองรับอุปสงค์ในอนาคต โดยพื้นที่อุตสาหกรรมให้เช่า มีพื้นที่รวมถึง 6.3 ล้านตร.ม. ในปี 2563 ซึ่งเป็นพื้นที่ของกลุ่ม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และกลุ่มดับบลิวเอชเอ ที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดพื้นที่อุตสาหกรรมกว่า 85%

ภาพรวมนิคมอุตสาหกรรม

สถานการณ์ปี 2564

- ช่วงครึ่งปีแรก ยอดขายหรือให้เช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั่วประเทศอยู่ที่ 659 ไร่ ลดลง 13.2% YoY โดยเฉพาะยอดขายในภาคตะวันออกที่ลดลงถึง 29.5% YoY จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ภาครัฐออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) ทั่วประเทศ ส่งผลกระทบต่อธุรกรรมการซื้อขายและโอนที่ดินนิคมอุตสาหกรรม (75% อยู่ในภาคตะวันออก)
- ด้านอุปทาน ช่วงครึ่งปีแรก นิคมอุตสาหกรรมจัดตั้งใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น 5 แห่ง รวมเป็นพื้นที่ 6,191 ไร่ ซึ่งอยู่ในภาคตะวันออกทั้งสิ้น ได้แก่ จ.ชลบุรี 3 แห่ง (4,185 ไร่) และ จ.ระยอง 2 แห่ง (2,006 ไร่) สอดคล้องกับมูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในภาคตะวันออกที่เพิ่มขึ้น 56.6% YoY สะท้อนถึงศักยภาพด้านพื้นที่โดยเฉพาะพื้นที่ EEC ทั้งนี้ จำนวนนิคมฯ ทั่วประเทศ (จาก 16 จังหวัด) มีทั้งสิ้น 65 แห่ง (ข้อมูลครึ่งแรกปี 2564) รวมเป็นพื้นที่ 1.68 แสนไร่ โดยภาคตะวันออกมีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็น 77.7% ส่วนยอดขายหรือให้เช่าที่ดินสะสมทั่วประเทศคิดเป็นสัดส่วน 76.9% (จำนวน 1.29 แสนไร่) ของจำนวนพื้นที่นิคมฯ ทั้งหมด
- ช่วงครึ่งหลังของปี ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่ในนิคมฯ มีแนวโน้มซบเซาต่อเนื่อง ผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า อีกทั้งการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลกยังปะทุเป็นระยะ ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการลงทุน ส่งผลให้ทั้งปี 2564 ยอดขาย/เช่าที่ดินจะอยู่ที่ 1,100 ไร่ ลดลง 15.4% จากปี 2563

Figure 1: Cumulative and Sold/Rent of Industrial Estate Area



Sources : Real Estate Information Center (REIC)

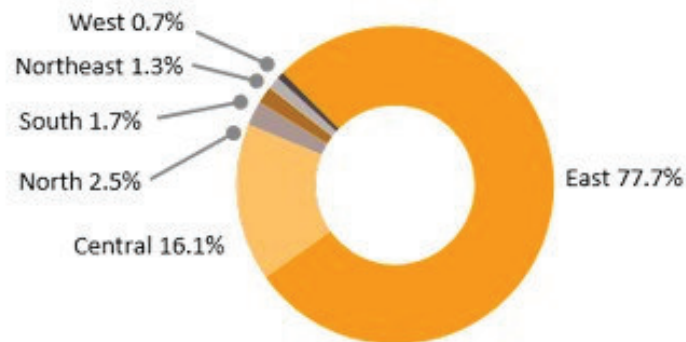
ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

แนวโน้มปี 2565-2567

ยอดขายและให้เช่าที่ดินฯ ช่วง 3 ปีข้างหน้าจะกลับมาขยายตัวดีเฉลี่ย 35.0-37.0% ต่อปี อยู่ที่ 1,700 ไร่ 2,300 ไร่ และ 2,800 ไร่ ตามลำดับ ปัจจัยหนุนจาก (1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกจะหนุนการส่งออกของไทย และความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติ (2) ความคืบหน้าของโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ด้านผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มเพิ่มสัดส่วนรายได้จากภาคบริการและสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อทดแทนรายได้จากการขายและเช่าที่ดินซึ่งมีความผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจ อีกทั้งมีการจะพัฒนานิคมฯ ในรูปแบบ Smart park ที่มีความทันสมัยทั้งด้านเทคโนโลยีการผลิต ระบบการขนส่ง ระบบการสื่อสาร ระบบพลังงาน ตลอดจนพัฒนานิคมฯ ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมในอนาคต

- นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดี อานิสงส์จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐเพื่อสนับสนุนพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง ทำให้รายได้มีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่น อย่างไรก็ตาม พื้นที่นิคมฯ ใหม่ มีแนวโน้มขยายตัวจำกัด จากราคาที่ดิน (พื้นที่จัดตั้งใหม่และการขยายพื้นที่ของนิคมฯ เดิม) ที่ปรับขึ้นต่อเนื่อง และทำเลที่มีศักยภาพหายากมากขึ้น
- นิคมอุตสาหกรรมในภาคกลาง: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่จะยังเติบโตจากความได้เปรียบเชิงกายภาพด้านการคมนาคมขนส่ง หนุนให้รายได้ยังคงเติบโตดี โดยเฉพาะรายได้จากค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าเช่า
- นิคมอุตสาหกรรมในภาคอื่นๆ: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่ยังอยู่ระดับต่ำ เนื่องจากต้องรอแรงผลักดันจากภาครัฐในการกระตุ้นให้เกิดการลงทุนภาคเอกชน โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานใน SEZ และพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้รายได้ของนิคมฯ ในพื้นที่นี้มีแนวโน้มเติบโตช้า

Figure 2: Industrial Estate Area, by Region (1H21)



Source: REIC

ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

Figure 3: Sold/Rent Industrial Estate Area Forecast



Sources: REIC, Forecast by Krungsri Research

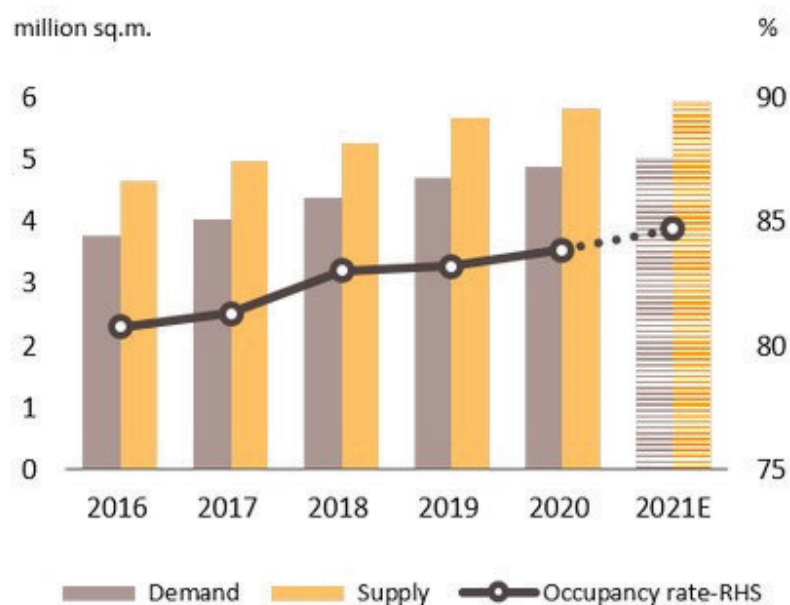
ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ภาพรวมคลังสินค้าทั่วไป

สถานการณ์ปี 2564

- ธุรกิจคลังสินค้าโดยรวมเติบโตต่อเนื่องจากปี 2563 หลังภาคการผลิตทยอยกลับมาดำเนินการได้ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจหลายประเทศเริ่มคลี่คลาย การกระจายวัคซีนที่ทั่วถึงมากขึ้น และการทยอยเปิดเมือง ทำให้มีการเร่งนำเข้าและส่งออกสินค้าเพื่อสนองตอบความต้องการที่เพิ่มขึ้น และเพื่อสะสมสต็อกสินค้าคงคลังไว้ผลิตและจำหน่าย (Re-stocking) ประกอบกับมาตรการเว้นระยะห่าง การปิดห้างร้าน และการทำงานที่บ้าน ทำให้มีการส่งสินค้าทางออนไลน์มากขึ้น หนุนให้การใช้พื้นที่สต็อกสินค้าเพื่อเก็บและกระจายสินค้าเพิ่มขึ้นตาม คาดว่าปี 2564 ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าจะเติบโต 3.3% อยู่ที่ 5.05 ล้านตารางเมตร จากที่ขยายตัว 3.5% ในปี 2563
- ด้านอุปทาน ผู้ประกอบการยังระมัดระวังการขยายพื้นที่คลังสินค้า เนื่องจากอุปทานพื้นที่เช่ายังว่างอยู่มาก ขณะที่การระบาดของ COVID-19 ที่เกิดขึ้นเป็นระลอก มีผลให้การลงทุนของภาคธุรกิจเพื่อรองรับอุปสงค์ใหม่ชะลอลง การขยายพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จึงเป็นคลังสินค้าที่สร้างตามสั่ง (Built to suit) ตามแผนธุรกิจเดิมของลูกค้าประจำ ทั้งนี้ คาดว่าพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าปี 2564 จะขยายตัว 2.3% อยู่ที่ 5.96 ล้านตารางเมตร ชะลอลงจากที่เติบโต 2.7% ในปี 2563 การที่อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นน้อย ขณะที่ความต้องการเช่าเติบโตมากกว่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) มีแนวโน้มปรับขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 84.7% เทียบกับ 83.9% ในปี 2563 ขณะที่ค่าเช่าทรงตัวใกล้เคียงปีก่อนหน้า

Figure 1: Supply, Demand, and Occupancy Rate



Source: WHART

2020 estimated by Krungsri Research

ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

แนวโน้มปี 2565-2567

- ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องเฉลี่ย 3.5% ต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า ปัจจัยสนับสนุนจาก (1) กิจกรรมการผลิตและการค้าทยอยฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจฐานการผลิตและการบริโภค (2) การเร่งลงทุนโครงการขนาดใหญ่ภาครัฐหนุนความต้องการพื้นที่จัดเก็บและกระจายสินค้าในพื้นที่ใหม่ๆ เพิ่มขึ้น และ (3) การจับจ่ายผ่านร้านค้าออนไลน์เร่งให้มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อรับส่งและกระจายสินค้ามากขึ้น
- อุปทานในระยะ 3 ปีข้างหน้า คาดว่าพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าจะเพิ่มขึ้น 1.8 แสนตารางเมตรต่อปี (ขยายตัวเฉลี่ย 3.0% ต่อปี) โดยมีแรงหนุนจากความต้องการพัฒนาพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมหรือสวนอุตสาหกรรม เขตปลอดอากร และ Warehouse farm ต่างๆ ของผู้ประกอบการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ ทำให้เกิดรูปแบบคลังสินค้าสมัยใหม่ครบวงจรที่พร้อมรองรับนวัตกรรมการผลิต การค้าและการลงทุนที่ใช้เทคโนโลยีดิจิทัล ส่วนใหญ่อยู่ในทำเล BMR EEC ศูนย์กลางในภูมิภาคและจังหวัดชายแดนที่มีเส้นทางคมนาคมสะดวกและสามารถเชื่อมต่อไปในเมือง (Downtown) ต่างๆ ในภูมิภาค ตลอดจนประตูการค้าในประเทศเพื่อนบ้าน รวมถึงจีนตอนใต้ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจบางแห่งลงทุนสร้างคลังสินค้าใช้เองแทนการเช่า จึงส่งผลให้แนวโน้มการขยายพื้นที่เป็นไปอย่างระมัดระวังในช่วงที่ยังมีอุปทานคลังสินค้าที่เหลือว่างสูง ทั้งนี้ อุปสงค์พื้นที่เช่าที่เติบโตสูงกว่าอุปทาน ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 85-86%

Figure 2: Outlook of Warehouse Market

Supply	
2021	Average 2022-2024
+2.3%	+3.0%

Demand	
2021	Average 2022-2024
+3.3%	+3.5%

Occupancy Rate	
2021	Average 2022-2024
84.7%	85.7%

Source: Krungsri Research

ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

4. รายละเอียดทรัพย์สิน และที่ตั้งทรัพย์สิน

4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน และคลังสินค้า รายละเอียดทรัพย์สิน มีดังนี้

- ที่ดิน จำนวน 13 แปลง เนื้อที่ดิน 54-0-37.5 ไร่ (21,637.5 ตารางวา)
 - อาคารโรงงาน-สำนักงาน 17 ยูนิต คลังสินค้า 11 ยูนิต และอาคารอื่นๆ 3 ยูนิต
- จำนวนรวม 31 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (GFA) (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) (ตร.ม.)
โครงการปิ่นทอง 2 เฟส 9		
1.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)	1,296.00	1,296.00
2.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A2)	1,584.00	1,584.00
3.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A3)	1,584.00	1,584.00
4.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A4)	1,584.00	1,584.00
5.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)	1,296.00	1,296.00
6.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)	1,296.00	1,296.00
7.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)	1,296.00	1,296.00
8.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B4)	1,584.00	1,584.00
9.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B5)	1,584.00	1,584.00
โครงการปิ่นทอง 2 เฟส 9/2		
10.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A-B)	5,056.00	5,056.00
โครงการปิ่นทอง 2 เฟส 11		
11.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)	4,087.20	4,087.20
โครงการปิ่นทอง 2 เฟส 15		
12.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)	1,242.00	1,242.00
13.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A3)	1,242.00	1,242.00
14.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)	1,452.00	1,452.00
15.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)	1,452.00	1,452.00
16.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)	1,452.00	1,452.00
17.อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B4)	1,452.00	1,452.00
โครงการปิ่นทอง 2 เฟส คลังสินค้า		
18.คลังสินค้า (A1)	1,000.00	1,000.00
19.คลังสินค้า (A2)	1,000.00	1,000.00

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (GFA) (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) (ตร.ม.)
20.คลังสินค้า (A3)	1,000.00	1,000.00
21.คลังสินค้า (A4)	1,000.00	1,000.00
22.คลังสินค้า (A5)	1,000.00	1,000.00
23.คลังสินค้า (A6)	1,000.00	1,000.00
24.คลังสินค้า (B1)	1,000.00	1,000.00
25.คลังสินค้า (B2)	1,000.00	1,000.00
26.คลังสินค้า (B3)	1,000.00	1,000.00
27.คลังสินค้า (B4)	1,000.00	1,000.00
28.คลังสินค้า (B5)	1,000.00	1,000.00
ทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมเข้าลงทุน		
โครงการปิ่นทอง 2 เฟส คลังสินค้า		
1.สำนักงาน (Office)	564.00	564.00
2.โรงอาหาร (Canteen)	480.00	480.00
3.ที่พักพนักงาน, ห้องน้ำ-ส้วม (Rest Ara)	375.00	375.00
รวมพื้นที่สุทธิ	42,958.20	42,958.20

หมายเหตุ : 1. โรงอาหาร และ ที่พักพนักงาน ตามที่ระบุไว้ในผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ โดยบริเวณที่ผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างระบุเป็นโรงอาหารใช้เป็นพื้นที่วางสินค้า และส่วนที่ระบุเป็นที่พักพนักงานใช้ประโยชน์เป็นโรงอาหาร

2. เนื่องจากกองทุนรวมให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหลัง จึงทำให้พื้นที่ใช้สอยรวมหรือพื้นที่ภายในอาคารรวม (Gross

Floor Area : GFA) เท่ากับพื้นที่เช่าสุทธิ (Net leasable area : NLA)

4.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 เฟส 9, 9/2, 11, 15 และเฟส คลังสินค้า ห่างจากถนนมอเตอร์เวย์ (ทล.7) และ ถนนสายตัดหีบ-พนมสารคาม (ทล.331) ประมาณ 0.5-1.5 กิโลเมตร และ 5.5-6.5 กิโลเมตร ตามลำดับ อยู่ในตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม บริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาที่ดินเป็น โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า ตลาดนัด สถานที่ราชการ ที่อยู่อาศัย สถานศึกษา และอื่นๆ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

วัดเขาตะแบก	ประมาณ	4.00	กิโลเมตร
โรงเรียนบ้านเนินตอง	ประมาณ	3.90	กิโลเมตร
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1	ประมาณ	3.80	กิโลเมตร
โฮมโปร ศรีราชา	ประมาณ	5.60	กิโลเมตร
ไทวัสดุ สาขาศรีราชา	ประมาณ	5.80	กิโลเมตร

4.3 ค่าพิกัด GPS

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - ตั้งอยู่พิกัด Lat 13.118929, Lon 101.032890 (WGS-1984) (พิกัดบริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ)

4.4 การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกได้โดยถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง 2 เป็นถนนภายในโครงการ ที่ได้รับอนุญาตแล้ว สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6.00-18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12.00-24.00 เมตร พร้อมไฟส่องถนน

4.5 การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

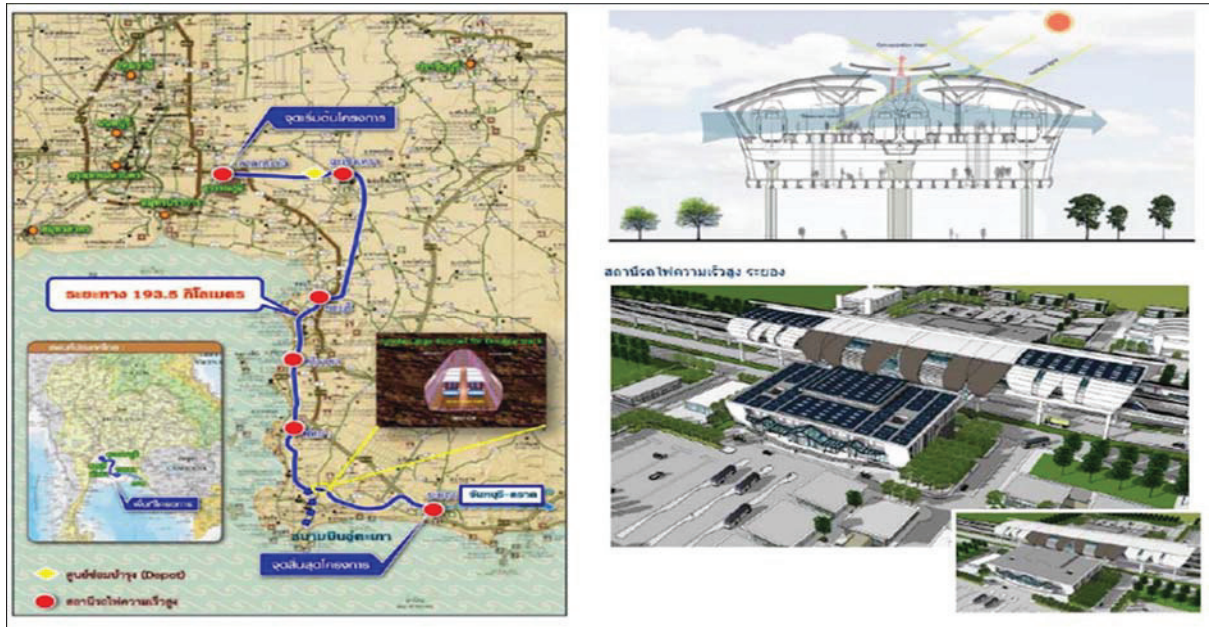
4.5.1 การเวนคืน

ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และได้ทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่า มีการประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

4.5.2 โครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน มีโครงการพัฒนาของรัฐขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง และโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) มีรายละเอียดดังนี้

รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง



จุดเริ่มต้นของโครงการอยู่ที่สถานีลาดกระบัง ผ่านสถานีฉะเชิงเทรา สถานีชลบุรี สถานีศรีราชา สถานีพัทยา ไปสิ้นสุดที่สถานีระยอง รวมระยะทาง 193 กิโลเมตร เป็นรถไฟขนาดทางมาตรฐาน 1.435 เมตร โดยมีเดโปหรือศูนย์ซ่อมบำรุงก่อนเข้าสู่

สถานีฉะเชิงเทรา และมีอุโมงค์ขนาดใหญ่รูปแบบอุโมงค์เดี่ยวแต่ก่อสร้างให้เป็นทางคู่ที่เข้าสี่จรรย์ยาวราว 300 เมตร ใช้ระยะเวลาการเดินทางจากลาดกระบังถึงระยองประมาณ 1 ชั่วโมง เบื้องต้นนั้นจุดสิ้นสุดทางรถไฟปัจจุบันอยู่ที่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด แนวเส้นทางจะใช้เกาะกลางของทางหลวงหมายเลข 36 (ทางเลียบเมือง) จะสามารถตัดเข้าสู่เมืองระยองได้จากทางหลวงหมายเลข 3138 โดยโครงสร้างสถานีวางคร่อมอยู่บน ทล.36 ทั้งนี้รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยองยังจะเชื่อมโยงท่าอากาศยาน 3 แห่ง คือ สุวรรณภูมิ ดอนเมือง และอู่ตะเภา สามารถเชื่อมโยงกับการคมนาคมขนส่งทางถนน ทางเรือและทางอากาศได้อย่างครอบคลุมมากขึ้นจึงเป็นการเพิ่มศักยภาพการท่องเที่ยวทางทะเลได้เป็นอย่างดี คาดว่าเริ่มก่อสร้างปี 2567 แล้วเสร็จปี 2571

โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)

รัฐบาลมีนโยบายจัดทำโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development) เพื่อให้เป็นเขตเศรษฐกิจชั้นนำของอาเซียน โดยจะส่งเสริม 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจ เพื่ออนาคต (New Engine of Growth) ซึ่งจะดำเนินการใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ด้วยการแบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม เขตพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และเขตพัฒนาเมือง สำหรับแผนงานการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานจะประกอบด้วย ทางอากาศ ได้แก่ ท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา ทางเรือ ได้แก่ ท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ ท่าเรือแหลมฉบัง และท่าเรือมาบตาพุด ทางถนน ได้แก่ ทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง กรุงเทพฯ-ชลบุรี พัทยา-มาบตาพุด และแหลมฉบัง-นครราชสีมา และทางราง ได้แก่ รถไฟทางคู่ ช่วงฉะเชิงเทรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย และช่วงกรุงเทพฯ-ระยอง โดยมีโครงการที่จะดำเนินการตามแผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ได้แก่

1. โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา ให้สามารถรองรับผู้โดยสารได้มากกว่า 3 ล้านคนต่อปี และจัดตั้งศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน เพื่อให้เป็นศูนย์กลางการบินในภาคตะวันออก
2. โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 เพื่อรองรับจำนวนตู้สินค้า 18 ล้าน TEU ต่อปี (จากเดิม 7 ล้าน TEU ต่อปี) และรองรับการส่งออกรถยนต์ 3 ล้านคันต่อปี
3. โครงการท่าเรือมาบตาพุด รองรับการลงทุนในภาคปิโตรเคมี 360,000 ล้านบาทใน 5 ปี
4. โครงการท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ เพื่อรองรับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยว 3 ล้านคนต่อปี
5. โครงการรถไฟความเร็วสูง สายกรุงเทพฯ-ระยอง เพื่อเชื่อมต่อ 3 สนามบินหลัก คือ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินอู่ตะเภา รองรับผู้โดยสาร 100,000 คนต่อวัน
6. โครงการรถไฟทางคู่ ช่วงฉะเชิงเทรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย เชื่อมโยงแหล่งอุตสาหกรรมและท่าเรือ
7. โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) เส้นทางพัทยา-มาบตาพุด, เส้นทางแหลมฉบัง-นครราชสีมา และเส้นทางชลบุรี-ตราด

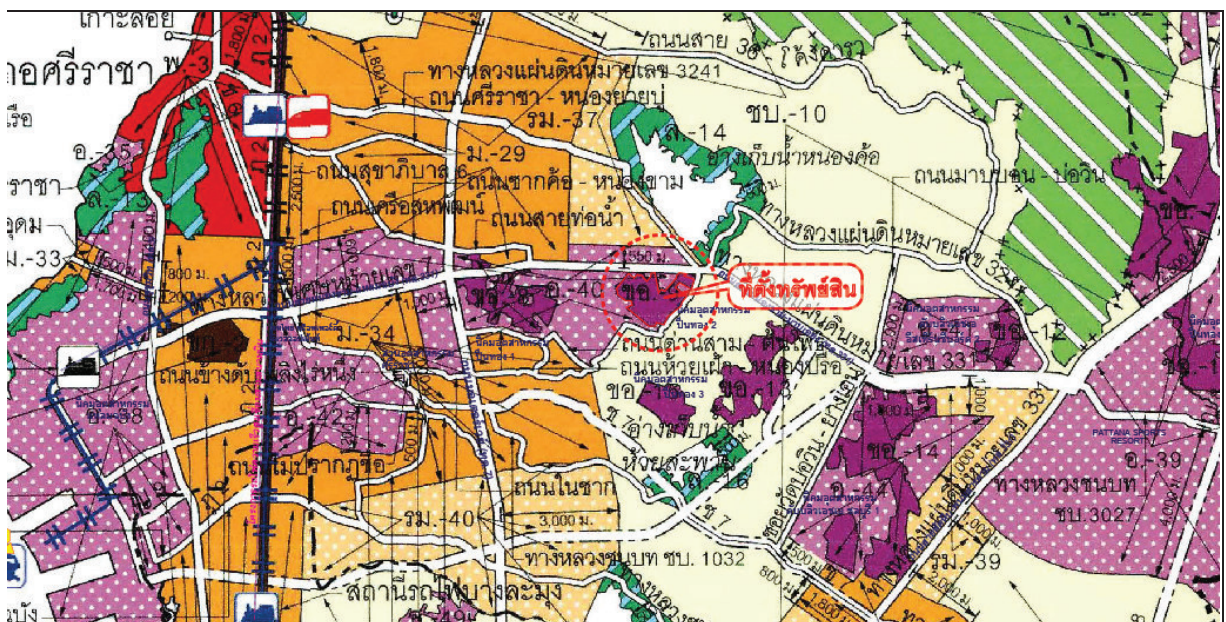
นอกจากนี้ ยังมีแผนดำเนินการเพื่อดึงดูดการลงทุนจากภาคเอกชน ประกอบด้วย การให้สิทธิประโยชน์แก่นักลงทุนเพิ่มขึ้นจากเดิม (โดยเฉพาะการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษี สิทธิการเช่าที่ดิน และการจัดหาแรงงาน) การจัดตั้งกองทุนพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการ การจัดตั้งศูนย์บริการเบ็ดเสร็จการลงทุน (One Stop Service) เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักลงทุนในการขออนุมัติอนุญาตการประกอบกิจการและให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ การประกาศเป็นเขตปลอดภาษี การจัดหาที่ดินและระยะเวลาเช่าที่ดิน ระยะเวลาพักนัก และทำงานของนักลงทุนและผู้เชี่ยวชาญต่างประเทศ สิทธิในการ

ทำธุรกรรมทางการเงิน การใช้เงินตราต่างประเทศ การจัดตั้งศูนย์ธุรกรรมการเงิน และการจัดตั้งกองทุนในพื้นที่ร่วมกับชุมชนในท้องถิ่น เป็นต้น

4.6 ข้อจำกัดทางกฎหมาย

4.6.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ใน “พื้นที่สีม่วง (บริเวณ ขอ.-9)” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ กิจกรรมวิจัยและพัฒนา และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง กับเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมือง เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 301 ง วันที่ 9 ธันวาคม 2562



ที่ดินประเภท ขอ.-9 ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมอุตสาหกรรมสำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ตามนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก และอุตสาหกรรมที่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จำแนกเป็นบริเวณ ขอ.-1 ถึง ขอ.-23

บริษัทฯ เชื่อว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการพัฒนาอย่างถูกต้องตามข้อจำกัดทางกฎหมาย เนื่องจากได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วเสร็จจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสามารถใช้ประโยชน์ได้ต่อเนื่องตามสภาพปัจจุบัน

4.6.2 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง	:	ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม	:	ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ	:	ไม่มี

การรอนสิทธิอื่น ๆ

: ไม่มี

5. ข้อมูลทรัพย์สิน

5.1 รายละเอียดที่ดิน

5.1.1 รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน

บริษัทฯ ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาศรีราชา พบว่าที่ดินตั้งอยู่ใน ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ดิน
					ไร่	งาน	ตารางวา	
1	129973	5235 III 2050	372	19990	7	3	77.2	3,177.2
2	129974	5235 III 2050	373	19991	8	1	78.3	3,378.3
3	131704	5235 III 2050	410	20208	5	3	67.7	2,367.7
4	131705	5235 III 2050	411	20209	12	1	56.4	4,956.4
5	161576	5235 III 2050	5148	27759	5	3	01.5	2,301.5
6	173115	5235 III 2048	5036	23381	2	0	75.0	875.0
7	173117	5235 III 2048	5038	23383	1	2	50.5	650.5
8	173119	5235 III 2048	5040	30053	0	3	18.8	318.8
9	173121	5235 III 2048	5042	30055	2	1	27.8	927.8
10	173122	5235 III 2048	5043	30056	2	0	32.4	832.4
11	173123	5235 III 2048	5044	30057	2	0	86.7	886.7
12	173124	5235 III 2048	5045	30058	2	1	20.4	920.4
13	173125	5235 III 2048	5046	30059	0	0	44.8	44.8
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ					54	0	37.5	21,637.5

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

การตรวจสอบอายัด : ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : ไม่มี

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่า สิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมาย

ของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

5.1.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ดิน

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์ รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562 มีรายละเอียดราคาประเมินราชการสำหรับโฉนดที่ดินกำหนดเป็นรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาทต่อตร.ว.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาท)
1	129973	372	19990	3177.20	7,500	23,829,000
2	129974	373	19991	3378.30	7,500	25,337,250
3	131704	410	20208	2367.70	7,500	17,757,750
4	131705	411	20209	4956.40	7,500	37,173,000
5	161576	5148	27759	2301.50	7,500	17,261,250
6	173115	5036	23381	875.00	7,500	6,562,500
7	173117	5038	23383	650.50	7,500	4,878,750
8	173119	5040	30053	318.80	7,500	2,391,000
9	173121	5042	30055	927.80	7,500	6,958,500
10	173122	5043	30056	832.40	7,500	6,243,000
11	173123	5044	30057	886.70	7,500	6,650,250
12	173124	5045	30058	920.40	7,500	6,903,000
13	173125	5046	30059	44.80	7,500	336,000
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด				21,637.50	7,500	162,281,250

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ ทั้ง 13 แปลง พบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 173115, 173117, 173119, 173121-173125 ตกสำรวจ ผู้ประเมินจึงใช้วิธีตรวจสอบจากที่ดินแปลงข้างเคียงภายในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาทต่อตร.ม.)	(บาท)
	โครงการปิ่นทอง 2 เฟส 9					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	16	22%	144.00	7,200	808,704
513	- ส่วนโรงงาน	16	22%	1,152.00	6,000	5,391,360
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	16	22%	144.00	7,200	808,704
513	- ส่วนโรงงาน	16	22%	1,440.00	6,000	6,739,200

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาทต่อตร.ม.)	(บาท)
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A3)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	16	22%	144.00	7,200	808,704
513	- ส่วนโรงงาน	16	22%	1,440.00	6,000	6,739,200
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A4)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	16	22%	144.00	7,200	808,704
513	- ส่วนโรงงาน	16	22%	1,440.00	6,000	6,739,200
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	16	22%	144.00	7,200	808,704
513	- ส่วนโรงงาน	16	22%	1,152.00	6,000	5,391,360
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	16	22%	144.00	7,200	808,704
513	- ส่วนโรงงาน	16	22%	1,152.00	6,000	5,391,360
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	16	22%	144.00	7,200	808,704
513	- ส่วนโรงงาน	16	22%	1,152.00	6,000	5,391,360
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B4)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	16	22%	144.00	7,200	808,704
513	- ส่วนโรงงาน	16	22%	1,440.00	6,000	6,739,200
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B5)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	16	22%	144.00	7,200	808,704
513	- ส่วนโรงงาน	16	22%	1,440.00	6,000	6,739,200
	โครงการบ่ันทอง 2 เฟส 9/2					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A-B)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	16	22%	288.00	7,200	1,617,408
513	- ส่วนโรงงาน	16	22%	4,768.00	6,000	22,314,240
	โครงการบ่ันทอง 2 เฟส 11					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	13	16%	415.20	7,200	2,511,130
513	- ส่วนโรงงาน	13	16%	3,672.00	6,000	18,506,880
	โครงการบ่ันทอง 2 เฟส 15					
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	10	10%	192.00	7,200	1,244,160
513	- ส่วนโรงงาน	10	10%	1,050.00	6,000	5,670,000
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A3)					

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาทต่อตร.ม.)	(บาท)
509/1	- ส่วนสำนักงาน	10	10%	192.00	7,200	1,244,160
513	- ส่วนโรงงาน	10	10%	1,050.00	6,000	5,670,000

	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	10	10%	192.00	7,200	1,244,160
513	- ส่วนโรงงาน	10	10%	1,260.00	6,000	6,804,000
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	10	10%	192.00	7,200	1,244,160
513	- ส่วนโรงงาน	10	10%	1,260.00	6,000	6,804,000
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B3)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	10	10%	192.00	7,200	1,244,160
513	- ส่วนโรงงาน	10	10%	1,260.00	6,000	6,804,000
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B4)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	10	10%	192.00	7,200	1,244,160
513	- ส่วนโรงงาน	10	10%	1,260.00	6,000	6,804,000
	โครงการปิ่นทอง 2 เฟสคลังสินค้า					
	อาคารคลังสินค้า (A1)					
502	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	1,000.00	3,350	2,546,000
	อาคารคลังสินค้า (A2)					
502	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	1,000.00	3,350	2,546,000
	อาคารคลังสินค้า (A3)					
502	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	1,000.00	3,350	2,546,000
	อาคารคลังสินค้า (A4)					
502	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	1,000.00	3,350	2,546,000
	อาคารคลังสินค้า (A5)					
502	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	1,000.00	3,350	2,546,000
	อาคารคลังสินค้า (A6)					
502	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	1,000.00	3,350	2,546,000
	อาคารคลังสินค้า (B1)					
502	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	1,000.00	3,350	2,546,000
	อาคารคลังสินค้า (B2)					
502	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	1,000.00	3,350	2,546,000
	อาคารคลังสินค้า (B3)					

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาทต่อตร.ม.)	(บาท)
502	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	1,000.00	3,350	2,546,000
	อาคารคลังสินค้า (B4)					
502	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	1,000.00	3,350	2,546,000
	อาคารคลังสินค้า (B5)					
502	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	1,000.00	3,350	2,546,000
ทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนรวมเข้าลงทุน						
	สำนักงาน (Office)					
509/1	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	564.00	7,200	3,086,208
	โรงอาหาร (Canteen)					
504	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	480.00	2,500	912,000
	ที่พักพนักงาน, ห้องน้ำ-ส้วม (Rest Ara)					
504	- พื้นที่ภายในอาคาร	17	24%	375.00	2,500	712,500
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง (พิเศษ)						186,227,102
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (พิเศษ)						348,508,352

5.1.3 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า มีขนาด รูปร่าง ทิศทาง และลักษณะข้างเคียง ถูกต้องตรงตามระวางแผนที่ และหลักฐานของสำนักงานที่ดิน

5.1.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 13 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 54-0-37.5 ไร่ (54.09375 ไร่ หรือ 21,637.50 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม, สีเหลี่ยมผืนผ้าและสีเหลี่ยมคางหมู มีความกว้างที่ดินติดถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ประมาณ 60.00-283.00 เมตร และมีความลึกสุดของที่ดิน ประมาณ 70.00-175.00 เมตร ที่ดินได้รับการพัฒนาแล้วระดับดินเฉลี่ยสูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันมีการพัฒนาเป็นโรงงาน-สำนักงาน และคลังสินค้า เพื่อให้ประโยชน์ด้านอุตสาหกรรม

5.1.5 อาณาเขตติดต่อของที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	ดูตามเอกสารประกอบ ข	ดูตามเอกสารประกอบ ข
ทิศใต้	ดูตามเอกสารประกอบ ข	ดูตามเอกสารประกอบ ข
ทิศตะวันออก	ดูตามเอกสารประกอบ ข	ดูตามเอกสารประกอบ ข
ทิศตะวันตก	ดูตามเอกสารประกอบ ข	ดูตามเอกสารประกอบ ข

5.1.6 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจและตรวจสอบสภาพแวดล้อมพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน และผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า สามารถสรุปโดยสังเขปดังนี้

1. ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่บริเวณใกล้เคียงและชุมชน	:	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ไม่มีชุมชนสลัมหรือโรงงานอุตสาหกรรม ที่ก่อให้เกิดมลภาวะ อันที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินให้ด้อยลง
2. ปัญหาน้ำท่วมขัง	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาน้ำท่วมขัง
3. ปัญหามลพิษ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาที่ตั้งของโรงงานที่มีมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม
4. การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหามลพิษทางอากาศ กลิ่น และเสียงอันเนื่องมาจากการตั้งใกล้โรงงานที่ก่อให้เกิดมลภาวะ กองขยะหรืออยู่ใกล้สนามบิน ฯลฯ

หมายเหตุ : นิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งทรัพย์สินไม่มีปัจจัยที่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม

5.1.7 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก บริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า โทรศัพท์ ประปา และโทรศัพท์ ซึ่งเชื่อมต่อภายในอาคาร และแปลงที่ดินทรัพย์สินแล้ว

5.2 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

5.2.1. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	ชื่ออาคาร	แบบขออนุญาตกับการนิคมอุตสาหกรรมฯ			โฉนด	ขนาดอาคาร	พื้นที่รวม	อายุ
		ปลูกสร้างอาคาร	รับรองอาคาร	ใช้ที่ดินและประกอบกิจการฯ	เลขที่	(ม.)	(ตร.ม.)	(ปี)
โครงการปิ่นทอง 2 เฟส 9								
1	โรงงาน-สำนักงาน (A1)	นปท.011/2549 (ลว.7 ก.ค. 49)	นปจ.009/2551 (ลว.3 มี.ย. 51)	2-34-1-102-00704-2563 (1 ก.ย. 63 – 31 ธ.ค.66)	131704	24.00 X 48.00	1,296.00	14
2	โรงงาน-สำนักงาน (A2)				131704	30.00 X 48.00	1,584.00	14
3	โรงงาน-สำนักงาน (A3)				131704	30.00 X 48.00	1,584.00	14
4	โรงงาน-สำนักงาน (A4)				131704	30.00 X 48.00	1,584.00	14
5	โรงงาน-สำนักงาน (B1)				131705	24.00 X 48.00	1,296.00	14
6	โรงงาน-สำนักงาน (B2)				131705	24.00 X 48.00	1,296.00	14
7	โรงงาน-สำนักงาน (B3)				131705	24.00 X 48.00	1,296.00	14
8	โรงงาน-สำนักงาน (B4)				131705	30.00 X 48.00	1,584.00	14
โครงการปิ่นทอง 2 เฟส 9/2								
9	โรงงาน-สำนักงาน (A-B)	ปจ.028/2551 (ลว.21 ต.ค.51)	นปจ.016/2552 (ลว.28 พ.ค.52)	2-34-1-102-00704-2563 (1 ก.ย. 63 – 31 ธ.ค.66)	131705	30.00 X 48.00	1,584.00	14
โครงการปิ่นทอง 2 เฟส 11								
10	โรงงาน-สำนักงาน (A)	ปจ.008/2552 (ลว.24 มี.ค.52)	นปจ.022/2552 (ลว.7 ส.ค.52)	2-34-1-102-00705-2563 (1 ก.ย. 63 – 31 ธ.ค.66)	131705	48.00 X 108.00	5,056.00	12
โครงการปิ่นทอง 2 เฟส 15								
11	โรงงาน-สำนักงาน (A1)	ปจ.032/2555 (ลว.8 มี.ย.55)	ปจ.033/2555 (ลว.19 ก.ค.55)	2-34-1-102-00712-2563 (1 ก.ย. 63 – 31 ธ.ค.66)	161576	36.00 X 108.00	4,087.20	11
12	โรงงาน-สำนักงาน (A3)	ปจ.034/2555 (ลว.8 มี.ย.55)	ปจ.035/2555 (ลว.19 ก.ค.55)	2-34-1-102-00711-2563 (1 ก.ย. 63 – 31 ธ.ค.66)	173117	27.00 X 50.00	1,242.00	8
13	โรงงาน-สำนักงาน (B1)	ปจ.026/2555 (ลว.16 พ.ค.55)	ปจ.036/2555 (ลว.19 ก.ค.55)	2-34-1-102-00713-2563 (1 ก.ย. 63 – 31 ธ.ค.66)	173115, 173119	33.00 X 42.00	1,242.00	8
14	โรงงาน-สำนักงาน (B2)	ปจ.035/2555 (ลว.8 มี.ย.55)	ปจ.037/2555 (ลว.19 ก.ค.55)		173123	38.00 X 42.00	1,452.00	8
15	โรงงาน-สำนักงาน (B3)	ปจ.027/2555 (ลว.16 พ.ค.55)	ปจ.038/2555 (ลว.19 ก.ค.55)		173121	38.00 X 42.00	1,452.00	8
16	โรงงาน-สำนักงาน (B4)	ปจ.036/2555 (ลว.8 มี.ย.55)	ปจ.039/2555 (ลว.19 ก.ค.55)		173124	38.00 X 42.00	1,452.00	8

ลำดับ ที่	ชื่ออาคาร	แบบขออนุญาตกับการนิคมอุตสาหกรรมฯ			โฉนด	ขนาดอาคาร	พื้นที่รวม	อายุ
		ปลูกสร้างอาคาร	รับรองอาคาร	ใช้ที่ดินและประกอบกิจการฯ	เลขที่	(ม.)	(ตร.ม.)	(ปี)
โครงการปิ่นทอง 2 เฟสคลังสินค้า								
17	โรงงาน-สำนักงาน (A1)	ปฉ.018/2554 (ลว.30 มี.ค.54)	ปฉ.027/2555 (ลว.5 ก.ค.55)	2-34-1-102-00703-2563 (1 ก.ย. 63 – 31 ธ.ค.66)	173122, 173125	38.00 X 42.00	1,452.00	8
18	คลังสินค้า (A2)				129974	50.00 X 20.00	1,000.00	9
19	คลังสินค้า (A3)				129974	50.00 X 20.00	1,000.00	9
20	คลังสินค้า (A4)				129974	50.00 X 20.00	1,000.00	9
21	คลังสินค้า (A5)				129974	50.00 X 20.00	1,000.00	9
22	คลังสินค้า (A6)				129974	50.00 X 20.00	1,000.00	9
23	คลังสินค้า (B1)				129974	50.00 X 20.00	1,000.00	9
24	คลังสินค้า (B2)				129973	50.00 X 20.00	1,000.00	9
25	คลังสินค้า (B3)				129973	50.00 X 20.00	1,000.00	9
26	คลังสินค้า (B4)				129973	50.00 X 20.00	1,000.00	9
27	คลังสินค้า (B5)				129973	50.00 X 20.00	1,000.00	9
28	คลังสินค้า				129973	50.00 X 20.00	1,000.00	9
29	สำนักงาน				129973, 129974	18.00 X 18.00, 10.00 x 24.00	564.00	9
30	โรงอาหาร				129973	20.00 X 25.00	480.00	9
31	ที่พักพนักงาน, ห้องน้ำ-ส้วม				129973	16.00 X 25.00	375.00	9
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด							42,958.20	

หมายเหตุ : 1. ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร คือ แบบ กนอ.02/2

2. ใบรับรองอาคาร คือ แบบ กนอ.02/6

3. ใบอนุญาตใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม คือ กนอ.03/6

4. จากการตรวจสอบเลขแปลงที่ดินในแบบ กนอ.03/6 จำนวน 3 ฉบับ คือฉบับเลขที่ 2-34-1-102-00712-2563 เลขแปลงที่ดิน G01 , ฉบับเลขที่ 2-34-1-102-00711-2563 เลขแปลงที่ดิน G03-G04 และ ฉบับเลขที่ 2-34-1-102-00713-2563 เลขแปลงที่ดิน G05-G09 ตรงกับแบบ กนอ.03/6

ฉบับเดิม (ก่อนต่ออายุ) แต่ไม่ตรงกับแบบ กนอ.02/2 ซึ่งระบุเลขแปลงที่ดินเหมือนกันคือ L-44, L-44/1, L-45, L-45/1, L-46 ทั้งนี้ทางกองทุนรวมแจ้งว่ามีการเปลี่ยนแปลงเลขที่ดินในผังจัดสรรที่ดิน จึงทำให้เลขแปลงที่ดินในแบบ กนอ.03/6 ไม่ตรงกับแบบ กนอ. 02/2 (ดูผังจัดสรรที่ดินในเอกสารประกอบ ณ)

5. ปัจจุบันโอนกรรมสิทธิ์โดยการซื้อ-ขายให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค (PPF) ทั้ง 31 ยูนิตแล้ว
6. อาศัยการอ้างอิงตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.7) พ.ศ.2564 ที่ได้รับจากกองทุนรวม
7. อาคารโรงงาน-สำนักงาน A-B เฟส 9/2 ในเอกสารรายละเอียดอาคารที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ ระบุพื้นที่อาคาร 5,172.00 ตารางเมตร มากกว่าที่ระบุในตารางผู้เช่า (Rent roll) ในการประเมินนี้จึงอ้างอิงตาม Rent roll คือ 5,056.00 ตารางเมตร
8. อาคารสำนักงาน, โรงอาหาร และที่พักผ่อนพนักงาน ในเอกสารรายละเอียดอาคารฯ ระบุพื้นที่รวม 1,419 ตารางเมตร ในการประเมินนี้ระบุพื้นที่แยกตาม Rent roll ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วได้พื้นที่เท่ากัน
8. รายละเอียดในใบอนุญาตต่างๆ ดูเพิ่มเติมในเอกสารประกอบ ณ และ ณ แบบท้ายรายงาน

5.2.2. รายละเอียดโครงสร้าง และวัสดุอาคาร

รายละเอียด	:	1.-2. อาคารโรงงาน-สำนักงาน (Phase 9) (A1, A2)	3.-17. อาคารโรงงาน-สำนักงาน (Phase 9 A3-A4, B1-B5), (Phase 9/2 A-B), (Phase 11 A), (Phase 15 A1,A3, B1-B4)
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา /วัสดุผนังหลังคา	:	โครงหลังคาเหล็ก หลังคามุง Metal Sheet	โครงหลังคาเหล็ก หลังคามุง Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	:	โรงงาน : ไม่มีฝ้าเพดาน (เปิดโล่ง) สำนักงาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	ไม่สามารถตรวจสอบได้
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	โรงงาน : คอนกรีตเสริมเหล็กขัดเรียบ, บางส่วนเป็นพื้นวัสดุผิวแกร่ง (Floor Hardener) สำนักงาน : คอนกรีตเสริมเหล็ก วัสดุปูพื้น กระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องเซรามิค กระเบื้องยาง	ไม่สามารถตรวจสอบได้
ประตู	:	โรงงาน : บานเหล็กเลื่อน สำนักงาน : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม	บานเหล็กเลื่อน บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
สุขภัณฑ์	:	กระจกเงา อ่างล้างหน้า โถปัสสาวะ และชักโครก	ไม่สามารถตรวจสอบได้
การดูแลรักษา	:	ปานกลาง	ไม่สามารถตรวจสอบได้
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง	ไม่สามารถตรวจสอบได้
การเข้าสำรวจอาคาร	:	ตรวจสอบภายในทรัพย์สินได้	ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าตรวจสอบภายใน
การเข้าประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นโรงงาน และ สำนักงาน (ไม่มีผู้เช่า)	เป็นโรงงาน และ สำนักงาน (มีผู้เช่า)

รายละเอียด	:	18.-31. อาคารคลังสินค้า (Phase A1-A6,B1-B5), สำนักงาน (Office), โรงอาหาร (Canteen), ที่พักพนักงาน, ห้องน้ำ-ส้วม (Rest Ara)
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา /วัสดุผนังหลังคา	:	โครงหลังคาเหล็ก หลังคาเมทัลชีท Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	:	ไม่สามารถตรวจสอบได้
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	ไม่สามารถตรวจสอบได้
ประตู	:	บานเหล็กเลื่อน บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
สุขภัณฑ์	:	ไม่สามารถตรวจสอบได้
การดูแลรักษา	:	ไม่สามารถตรวจสอบได้
สภาพอาคาร	:	ไม่สามารถตรวจสอบได้
การเข้าสำรวจอาคาร	:	ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าตรวจสอบภายใน
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นโรงงาน และ สำนักงาน (มีผู้เช่า)

หมายเหตุ : 1. ณ วันสำรวจทรัพย์สิน ทางบริษัทฯ ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าสำรวจภายในทรัพย์สินที่มีผู้เช่าแล้ว เนื่องจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของติดเชื้อ COVID-19 ทางผู้เช่าขอสงวนสิทธิไม่อนุญาตให้ผู้สำรวจ(บุคคลภายนอก) เข้ามาในพื้นที่ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อมาตรการดังกล่าว สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้เข้าสำรวจทรัพย์สินได้ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ จะอ้างอิงขนาดอาคารและรายละเอียดต่างๆ ภายในอาคารจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

2. อาคารที่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ บริษัทฯ สมมติฐานว่าโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคารเป็นไปตามมาตรฐานเดียวกันกับอาคารที่สามารถเข้าสำรวจได้

6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

6.1 การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use)

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดินและผลกระทบต่องสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่า “การใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม” จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้อยู่

6.2 วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสถานะตลาดแล้ว วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์นี้ ได้แก่

6.2.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณสมบัติคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระยะเวลา เงื่อนไขการขาย ทำเลที่ตั้ง การออกแบบและรูปแบบอาคารประโยชน์ใช้สอย ลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

6.2.2 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

วิธีคิดจากต้นทุน คือ การคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึง มูลค่าตลาดที่ดิน รวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกัน พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าจะต้องเป็นมูลค่าตลาด หรือทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialized Property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนั้นในตลาด นอกจากนี้ กรณีที่เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายกิจการ

6.2.3 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีพิจารณาจากรายได้ แบ่งออกเป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่ง ซึ่งพิจารณารายได้ อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมิน และทำการประเมินมูลค่าโดยหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม กับรายได้สุทธิปีหนึ่งเพียงปีเดียว สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินโดยไม่มีรายได้จากส่วนอื่นๆ มาเกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากงานบริการ หรือรายได้ที่ได้มาจากการขายสินค้าอื่นๆ นอกจากนี้ สภาพะของตลาดจะต้องมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราการเติบโตของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ

วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) อัตราคิดลด (Discount Rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้ในกรณีของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) ควรจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนโดยทั่วไปพึงคาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทนั้นๆ โดยไม่คำนึงถึงสถานการณ์ทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ซึ่งควรเป็นรายได้ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ทั้งนี้ยังต้องแสดงการคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) อย่างชัดเจน

6.2.4 วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach)

วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการประมาณการราคาขายและค่าเช่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาด การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสำหรับโครงการที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งการเลือกใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) อัตราผลตอบแทนของผู้พัฒนาหรือผู้ประกอบการตลอดจนระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาและระยะเวลาที่ใช้ในการขายหรือให้เช่า ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสภาวะตลาดในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงสภาวะการแข่งขันที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาการพัฒนา การประเมินโดยวิธีนี้ควรใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาเพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น ที่ดินว่างเปล่า โครงการจัดสรรประเภทต่างๆ และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

6.2.5 วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์ ในลักษณะเฉพาะ ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบในลักษณะเดียวกันอาจไม่เพียงพอ การพิจารณาจากการหารายได้บนทรัพย์สินไม่สามารถสะท้อนมูลค่าได้มากนัก และเมื่อพิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

6.3 การประเมินมูลค่า

6.3.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด พิจารณาจากความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญา และนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 1, 2 และ 3 โดยที่ตั้งของแต่ละโครงการ แยกออกจากกัน บริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายโครงการ แต่เนื่องจากงบการเงิน, รายละเอียดผู้เช่า (Rent roll) มีการบันทึกไว้รวมกัน บริษัทฯ จึงทำการประเมินโดยอ้างอิงสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenue) ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses) เหมือนกันทั้ง 3 โครงการ แต่รายได้สุทธิของแต่ละโครงการแตกต่างกันไปตามพื้นที่เช่าของแต่ละโครงการ ในการคำนวณตามวิธี Discounted Cash Flow Method จะทำการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน 2 มูลค่า คือมูลค่ารวมทั้ง 3 โครงการ และมูลค่ารายโครงการของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

สำหรับสมมติฐานในการประเมินอ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน และ รายละเอียดผู้เช่า ของปี 2560-2564 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557 ใบแจ้งหนี้ชำระเบี้ยประกันภัย ปี 2564 ใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2564 และรายการคำนวณตามแบบ ภ.ด.ส.7 ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในตารางการคำนวณที่เอกสารประกอบ ก.)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenue)

1.1 พื้นที่เช่าและอัตราการเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

พื้นที่เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	พื้นที่เช่า ปี 2564 (ตารางเมตร)	
	(ตารางเมตร)	มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 1	84,999.20	76,303.20	8,696.00
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 2	42,958.20	40,078.20	2,880.00
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 3	7,800.00	2,400.00	5,400.00
รวมพื้นที่อาคาร	135,757.40	118,781.40	16,976.00
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 1 - ที่ดิน	8,173.00	6,408.00	1,765.00
รวมพื้นที่อาคารและที่ดิน	143,930.40	125,189.40	18,741.00

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2565 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)		
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567-2576
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	8,696.00	1,368.00	1,230.00	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่เฉลี่ยปีละ 2.00%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	2,880.00	0.00	1,296.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	5,400.00	0.00	2,700.00	
รวมพื้นที่อาคาร	16,976.00	1,368.00	5,226.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	1,765.00	0.00	0.00	
รวมพื้นที่อาคารและที่ดิน	18,741.00	1,368.00	5,226.00	

หมายเหตุ : ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดประมาณการ สมมติฐานว่าจะมีพื้นที่เช่าลดและเพิ่มในอัตราเดียวกัน เพื่อนำพื้นที่เช่าใหม่ไปคำนวณคำนวณหน้าหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้พื้นที่ที่มีผู้เช่ารวมจะไม่เปลี่ยนแปลง อัตราการเช่าจึงยังคงที่ตั้งแต่ปี 2567-2576 (สิ้นสุดประมาณการ)

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการเช่า		ประมาณการอัตราการเช่า	
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567 เป็นต้นไป
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	89.77%	91.38%	92.83%	92.83%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	93.30%	93.30%	96.31%	96.31%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	30.77%	30.77%	65.38%	65.38%
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	87.50%	88.50%	92.35%	92.35%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	78.40%	78.40%	78.40%	78.40%
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารและที่ดินเฉลี่ย	86.98%	87.93%	91.56%	91.56%

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการ	
	ปี 2564 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ตามสัญญา (%)	ตามตลาด (%)
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	135.00	1.20% ต่อปี	2.00% ต่อปี
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	150.00	0.70% ต่อปี	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	200.00	0.00% ต่อปี	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	25.00	4.00% ต่อปี	4.00% ต่อปี

1.3 ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าเดิม และปีที่มีการปรับเป็นค่าเช่าและบริการตลาด

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการที่ปรับเพิ่มแล้ว (เดือน)
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	27.00	2567	2	10
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	10.00	2565	9	3
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	10.00	2565	9	3
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	36.00	2567	11	1

1.4 รายได้ค่ากระแสไฟฟ้า 0.12% ของค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน

1.5 รายได้อื่นๆ 1.00% ของค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ประกอบด้วย

2.1.1 ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน

ปี 2564 รวม 3 โครงการ	721,929.00	บาท/ปี แบ่งเป็นรายโครงการ ดังนี้
โครงการปิ่นทอง 1	452,007.68	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 2	228,442.58	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 3	41,478.74	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%

2.1.2 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา 0.70% ของค่าเช่าและบริการของอาคาร

2.1.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำนวณตามอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอื่น ๆ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นรายยูนิต ณ ปัจจุบัน ซึ่งแต่ละยูนิตมีอัตราภาษีร้อยละ 0.3 และเนื่องจากมีพระราชกฤษฎีกา ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 31 มกราคม 2564 “มาตรา 3 ให้ลดภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของภาษีที่คำนวณได้ตามมาตรา 42 หรือ 95 แล้วแต่กรณี” บริษัทฯ จึงประมาณการมูลค่าที่ดินและอาคารตามกฎหมายกำหนด โดยปี 2564 ได้รับส่วนลดในอัตราร้อยละ 90 แต่ในปีต่อไปคำนวณในอัตราปกติ รายละเอียดดังนี้

ปี 2564 รวม 3 โครงการ	3,306,936.00	บาท/ปี แบ่งเป็นรายโครงการ ดังนี้
โครงการปิ่นทอง 1	1,923,160.00	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 2	1,184,088.00	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 3	199,688.00	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%

2.1.4 ค่าไฟฟ้า (โรงงานว่าง) 0.10 บาท/ตร.ม./เดือน ปี 2567 เป็นต้นไปปรับเพิ่มจากปีก่อนหน้า 0.50%
อ้างอิงจากค่าไฟฟ้า (โรงงานว่าง) จากงบการเงิน และคำนวณเป็นค่าเฉลี่ยเป็นบาท/ตารางเมตร/เดือน โดยในปี 2564-2566 คำนวณตามพื้นที่ว่างของแต่ละปี และตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไปพื้นที่โรงงานว่างคงที่ (เนื่องจากอัตราการเช่าคงที่) จึงปรับเพิ่มจากปีก่อนหน้า

2.1.5 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ 1.40% ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ

2.2 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนรวมลงทุน ประกอบด้วย

ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 4.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน

ค่าตอบแทนพิเศษ 2.00% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ค่าเหนื่อยหน้าหาผู้เช่ารายใหม่ 1.00 เดือน ของค่าเช่าผู้เช่ารายใหม่ (กรณีเช่า 3 ปี)

2.3 ค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX) 3.00% ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ

3. สมมติฐานเกี่ยวกับระยะเวลาประมาณการ

บริษัท พิจารณาระยะเวลาประมาณการ 12.08 ปี เนื่องจากพื้นที่เช่าของยูนิตที่ 14C1 โครงการปิ่นทอง 1 มีระยะเวลาเช่า 15 ปี โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 11.68 ปี (พิเศษ 12 ปี) โดยรอบปี 2564 มีระยะเวลาคงเหลือ 1 เดือน หรือ 0.08 ปี จึงรวมระยะเวลาประมาณการ 12.08 ปี และประมาณการหามูลค่าสุดท้ายในปีที่ 13

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด

4.1 อัตราคิดลด (r) : คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ระยะเวลา 12 ปี ผลตอบแทน 2.13% สำหรับ Risk premium 8.00% พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ รวมเป็นอัตราคิดลด 10.00% (พิเศษ)

4.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน : คำนวณจาก $r - g$ โดย r คืออัตราคิดลดที่คำนวณได้ 10.00% ข้างต้น และ g คือ NOI Growth หรืออัตราการเติบโตของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิระยะยาว (NOI Growth ณ ปีสุดท้ายของประมาณการ) ประมาณ 2.04% เป็นอัตราผลตอบแทน 8.00% (พิเศษ)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ตรวจสอบผลการคำนวณข้างต้นกับแหล่งอ้างอิงอื่นๆ ที่ได้รับการยอมรับและนิยมนำไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดใกล้เคียงกับข้อมูลจากแหล่งอ้างอิง ดังนี้

1. ประกาศเลขที่ TAF 03/099/64 ลงวันที่ 10 มีนาคม 2564 ของมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย (<https://www.thaiappraisal.org/thai/standard/standard10.php>) สรุปอัตราผลตอบแทนของโกดังและโรงงานในทำเลบริเวณพล 6-7%
2. สมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย (www.tva.or.th) (เผยแพร่เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2553) อัตราผลตอบแทนของโรงงานอุตสาหกรรม (Freehold) ทำเลในนิคมอุตสาหกรรม 8-9% อัตราคิดลด 12-13%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (DCF)	มูลค่าทรัพย์สิน
ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	รวม 3 โครงการมูลค่ารวม 2,348,000,000.- บาท (-สองพันสามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน-)
	โครงการปิ่นทอง 2 มูลค่า 821,000,000.- บาท (-แปดร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน-)

หมายเหตุ - ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) ตามเอกสารประกอบ ก.

□ การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)

มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประเมินมูลค่าโดยคิดต้นทุนการก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยอ้างอิงราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2563 - 2564 ปรับตามดัชนีวัสดุก่อสร้าง และอ้างอิงจากราคาก่อสร้างของผู้รับเหมาทั่วไป หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ และการใช้งาน ตามแต่ละประเภทอาคาร มูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันมีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน	มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) / บาท
- ที่ดินเนื้อที่ 54-0-37.5 ไร่ (21,637.50 ตร.ว.) @ 13,000 บาท/ตร.ว.	281,287,500
- มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวม 31 ยูนิต	294,492,096
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	575,779,596
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	575,780,000

หมายเหตุ : ค่าก่อสร้างอาคารและการหักค่าเสื่อมสภาพอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง-2563-2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน ตามเอกสารประกอบ ก.)

6.4 มูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)		
โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) สำหรับกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน (โครงการปิ่นทอง 2)		
ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	:	821,000,000.- บาท (-แปดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)
วิธีวิเคราะห์จากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)	:	575,780,000 บาท (-ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นบาทถ้วน-)

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7) ควรมีมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	:	821,000,000.- บาท (-แปดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)
---	---	---

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารโรงงาน-เช่า)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า-เช่า)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 54-0-37.5 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวม 31 ชุมนิค
ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ถนนสายหนองขาม-มาบเียง (ทล.331)
ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินคัสเพรียล ปาร์ค
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 30 พฤศจิกายน 2564
รายงานการประเมินเลขที่ : VR113/2021

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายได้จากการดำเนินงาน

- 1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ปี 2564 (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ปี 2564 (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	84,999.20	76,303.20	8,696.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	42,958.20	40,078.20	2,880.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	7,800.00	2,400.00	5,400.00	
รวมพื้นที่อาคาร	135,757.40	118,781.40	16,976.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	8,173.00	6,408.00	1,765.00	
รวมพื้นที่อาคารและที่ดิน	143,930.40	125,189.40	18,741.00	

ประมาณการพื้นที่เช่าในปี 2565 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ปี 2564	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)		
		ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567-สิ้นสุดประมาณการ
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	8,696.00	1,368.00	1,230.00	0.00
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	2,880.00	0.00	1,296.00	0.00
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	5,400.00	0.00	2,700.00	0.00
รวมพื้นที่อาคาร	16,976.00	1,368.00	5,226.00	0.00
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	1,765.00	0.00	0.00	0.00
รวมพื้นที่อาคารและที่ดิน	18,741.00	1,368.00	5,226.00	

หมายเหตุ : ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไปจนถึงสูงสุดประมาณการ สมมติฐานว่าจะมีพื้นที่เช่าลดลงและพื้นที่ในอัตราเดียวกัน เพื่อพื้นที่เช่าใหม่ไปคำนวณคำนวณหาผู้เช่ารายใหม่ ดังนั้นจึงประมาณการพื้นที่เช่าใหม่เฉลี่ยโดยประมาณ

2%

อัตราค่าเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราค่าเช่า ปี 2564	อัตราค่าเช่า ปี 2565	ประมาณการอัตราค่าเช่า ปี 2566	ประมาณการอัตราค่าเช่า ปี 2567 เป็นต้นไป
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	89.77%	91.38%	92.83%	92.83%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	93.30%	93.30%	96.31%	96.31%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	30.77%	30.77%	65.38%	65.38%
อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	87.50%	88.50%	92.35%	92.35%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	78.40%	78.40%	78.40%	78.40%
อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารและที่ดินเฉลี่ย	86.98%	87.93%	91.56%	91.56%

- 1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราค่าบริการเพิ่มเติมค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา ปี 2564 (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราค่าบริการเพิ่มเติมค่าเช่าและค่าบริการ		หมายเหตุ
		ตามสัญญาคงเหลือ (มี Covid-19 ระบาด)	อัตราค่าบริการเพิ่มเติมตลาด (%)	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	135.00	1.20% ต่อปี		ในการประเมินนี้ใช้อัตราค่าบริการเพิ่มเติมตลาด (อธิบายเพิ่มเติมท้ายตารางนี้)
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	150.00	0.70% ต่อปี	2.00% ต่อปี	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	200.00	0.00% ต่อปี		
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	25.00	4.00% ต่อปี	4.00% ต่อปี	

หมายเหตุ : อัตราค่าบริการเพิ่มเติมตามสัญญาต่ำกว่าอัตราค่าบริการเพิ่มเติมตลาด เนื่องจากปี 2563-2564 เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 โดยคาดว่าจะสามารถควบคุมสถานการณ์แพร่ระบาดได้ภายในปี 2565-2566 ทั้งนี้ในการมีสถานการณ์ไม่ปกติ

จะมีการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการประมาณ 5-7% ทุก 3 ปี (เฉลี่ยประมาณ 2% ต่อปี) ดังนั้นจึงสมมติฐานว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงจะปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราตลาดเฉลี่ย

- 1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและระยะเวลาของเหลือเฉลี่ย (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการในอัตราที่ปรับเพิ่มแล้ว (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	27.00	2	10	2567
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	10.00	9	3	2565
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	10.00	9	3	2565
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	36.00	11	1	2567

หมายเหตุ : 1. สัญญาเช่าของโครงการปิ่นทอง 1 สำหรับพื้นที่เช่าอาคารมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 1 - 56 เดือน พื้นที่เช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 4 - 36 เดือน โครงการปิ่นทอง 2 คงเหลือประมาณ 0 - 26 เดือน โครงการปิ่นทอง 3 คงเหลือประมาณ 9 เดือน

เมื่อระยะเวลาเช่าคงเหลือของสัญญาเช่าแต่ละสัญญาจะถึงระยะเวลาเฉลี่ยของแต่ละโครงการตามระบุข้างต้น ดังนั้นในระยะเวลาตามสัญญาเช่าเฉลี่ย ค่าเช่าและบริการจะอ้างอิงตามระบุในข้อที่ 1.2 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเฉลี่ยแล้ว จะปรับเพิ่มตามอัตรา

การปรับเพิ่มเฉลี่ยของทั้ง 3 โครงการ และปรับเพิ่มทุกปีจนถึงสูงสุดประมาณการ

2. พื้นที่เช่าของมูลนิธิ 14C1 โครงการปิ่นทอง 1 มีระยะเวลาเช่า 15 ปี โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 11.68 ปี โดยระบุการปรับค่าเช่าและบริการจะมีการตกลงกันเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทั้งนี้หากจำเป็นต้องปรับ

จะปรับเพิ่มคิดเป็นอัตราไม่เกิน 10% จากค่าเช่าและบริการเดิม ในการประเมินนี้จึงพิจารณาปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการในอัตราและระยะเวลาเดียวกันกับพื้นที่เช่าอื่นๆ ในโครงการเดียวกัน (ระยะเวลาประมาณการในการประเมินนี้จึงอ้างอิงตามสัญญาที่ คือ 12 ปี)

- 1.4 รายได้ค่าเช่าและไฟฟ้า 0.12% ของค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน (อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2560 - 2564)
- 1.5 รายได้อื่นๆ 1.00% ของค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน (อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2560 - 2564)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 54-0-37.5 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวม 31 ไร่
ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ถนนสายหนองขาม-มาบเรียง (ทล.331)
ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินคัสเทรียล ปาร์ค
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 30 พฤศจิกายน 2564
รายงานการประเมินเลขที่ : VR113/2021

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนรวมลงทุน					
2.1.1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน	721,929.00	บาท/ปี (ปีเศษ)	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%	(อ้างอิงจากใบแจ้งหนี้ชำระเรียบร้อยแล้ว ปี 2564)
แบ่งเป็น - โครงการปิ่นทอง 1	452,007.68	บาท/ปี (ปีเศษ)	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%	
- โครงการปิ่นทอง 2	228,442.58	บาท/ปี (ปีเศษ)	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%	
- โครงการปิ่นทอง 3	41,478.74	บาท/ปี (ปีเศษ)	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%	
2.1.2 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	0.70%	ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอาคาร			(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2560 - 2564)
2.1.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,306,936	บาท/ปี (ปีเศษ)	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%	(ปี 2564 อ้างอิงตามแบบ ภ.ด.ส.7)
รายละเอียดการแบ่งเฉลี่ยรายโครงการ ดังนี้					
โครงการปิ่นทอง 1	1,923,160.00	บาท ปี 2564 ได้ส่วนลด 90% เหลือ	192,316	บาท/ปี	
โครงการปิ่นทอง 2	1,184,088.00	บาท ปี 2564 ได้ส่วนลด 90% เหลือ	118,409	บาท/ปี	
โครงการปิ่นทอง 3	199,688.00	บาท ปี 2564 ได้ส่วนลด 90% เหลือ	19,969	บาท/ปี	
รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,306,936.00	บาท ปี 2564 ได้ส่วนลด 90% เหลือ	330,694	บาท/ปี	
2.1.4 ค่าไฟฟ้า (อิงงานว่าง)	0.10	บาท/ตร.ม./เดือนปี 2567 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม	0.50%		(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2560 - 2564)
2.1.5 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ	1.40%	ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ			(อ้างอิงจากงบกำไร-ขาดทุน ปี 2559 - 2563)
2.2 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนรวมลงทุน : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวมฯ กับ บริษัท ปิ่นทอง อินคัสเทรียล ปาร์ค จำกัด ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557 รายละเอียดดังนี้					
- ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	4.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน			
- ค่าตอบแทนพิเศษ	2.00%	ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน			
- ค่านายหน้าหาผู้เช่ารายใหม่	1.00	เดือน ของค่าเช่าผู้เช่ารายใหม่ (กรณีเช่า 3 ปี)			
2.3 ค่าของค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX)	3.00%	ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ			

3. ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	30 พฤศจิกายน 2564
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือน/ปี)	1 เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	31 วัน (นับตั้งแต่วันที่ 1-31 ธันวาคม 2564)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365 วัน
สมมติฐานจำนวนเดือนต่อปี	12 เดือน
ระยะเวลาประมาณการ (ปี)	12 (ดูหมายเหตุท้ายตารางข้อ 1.3)

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2564 ระยะเวลา 12 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลกระทบของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	2.13%
Risk premium	8.00%
Discount Rate (r)	10.13%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	10.00%

4.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

8.00%

คำนวณจาก $r = g$ โดย r พิจารณาจากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ข้างต้น และ g คืออัตราการเติบโตของรายได้ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income / NOI) ณ ปีสุดท้ายของประมาณการ

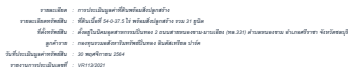
Discount rate (r)	10.00%
NOI Growth (g)	2.04%
Capitalization rate	7.96%
สรุป : อัตราผลตอบแทนที่ใช้ในการประเมิน (ปีเศษ)	8.00%

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินรวม 3 โครงการ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	2,348,000,000.00	บาท
มูลค่าทรัพย์สินโครงการปิ่นทอง 2 ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	821,000,000.00	บาท

[illegible]

(Discount Rate)	Capitalization Rate				
	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%
0.00%	2,684,020,953	2,804,257,147	2,930,793,481	2,471,560,919	2,416,275,047
0.50%	2,581,526,189	2,698,266,747	2,430,588,050	2,376,744,035	2,357,406,690
1.00%	2,483,504,628	2,611,308,273	2,540,250,215	2,280,528,083	2,245,514,779
10.00%	2,390,446,074	2,325,147,023	2,260,385,353	2,208,054,361	2,143,762,793
11.00%	2,302,068,180	2,237,366,027	2,180,806,956	2,130,474,574	2,086,461,051

[illegible]

(Discount Rate)	Capitalization Rate				
	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%
9.00%	920,068,000	910,522,115	885,905,124	854,164,249	844,876,854
9.50%	908,655,000	897,589,818	872,657,239	839,104,840	819,826,241
10.00%	898,234,543	885,130,289	851,395,136	817,833,875	798,241,598
10.50%	887,817,245	871,962,688	839,149,243	772,872,351	758,210,968
11.00%	876,432,442	863,335,714	826,591,263	765,154,887	739,655,149

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่ 11-1-07.4 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 ยูนิต
ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 เฟส 16

ถนนสายหนองขาม-มาบเียง (ทล.331)

ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

รายงานเลขที่ VR114/2021

สำหรับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

รายงานเลขที่ VR114/2021

วันที่ 25 มกราคม 2565

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลูกค้ายาย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 11-1-07.4 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 ยูนิต ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 3 เฟส 16 ถนนสายหนองขาม-มาบเอียง (ทล.331) ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 6.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด



(นางพรรณณี ศรีรัญญลักษณา)

กรรมการอำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ



สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร.....	1
2. บทนำ.....	3
2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง.....	3
2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า.....	3
2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า.....	3
2.4. วันที่ทำการสำรวจ.....	3
2.5. วันที่ประเมินมูลค่า.....	3
2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน.....	4
2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ.....	5
3. ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมและคลังสินค้า.....	6
4. รายละเอียดทรัพย์สิน และที่ตั้งทรัพย์สิน.....	13
4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน.....	13
4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	13
4.3. ค่าพิกัด GPS.....	13
4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย.....	14
4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง.....	14
4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย.....	16
5. ข้อมูลทรัพย์สิน.....	17
5.1. รายละเอียดที่ดิน.....	17
5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	20
6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า.....	22
6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use).....	22
6.2. วิธีการประเมินมูลค่า.....	22
6.3. การประเมินมูลค่า.....	24
6.4. มูลค่าทรัพย์สิน.....	29

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารโรงงาน-เช่า)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า-เช่า)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
	- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
	- การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยวิธีตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Adjustment Grid Sales Analysis)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)
เอกสารประกอบ ข.	แผนที่จังหวัดชลบุรี
เอกสารประกอบ ค.	แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ
เอกสารประกอบ ง.	ผังเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
เอกสารประกอบ จ.	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฉ.	ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน / ผังแสดงรูปแปลงที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศ
เอกสารประกอบ ช.	ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร
เอกสารประกอบ ซ.	ภาพถ่ายทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฌ.	สำเนาเอกสารสิทธิ์-สารบบที่ดิน / ระวังแผนที่ / ราคาประเมินราชการ / แบบแปลนอาคาร/ใบอนุญาตใช้ที่ดินและประกอบกิจการใน ก.น.อ.(ฉบับเก่า)/ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร / ใบรับรองก่อสร้างอาคาร
เอกสารประกอบ ญ.	ใบอนุญาตใช้ที่ดินและประกอบกิจการใน ก.น.อ.(ฉบับต่ออายุ)
เอกสารประกอบ ฎ.	สำเนาเอกสารสัญญาข้อมูล ชื่อ-ขาย

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พัชชนันท์ พรมธนนันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล : phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 8 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทร : +66(0) 2257 0499

โทรสาร : +66(0) 2257 0501

www.etcthailand.co.th

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค																																											
วัตถุประสงค์	:	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับการใช้ในการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค																																											
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 3 เฟส 16 ถนนสายหนองขาม-มาบเจียง (ทล.331) ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี																																											
พิกัดภูมิศาสตร์	:	Lat 13.105552, Lon 101.066964(WGS-1984) (พิกัดบริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ)																																											
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 11-1-07.4 ไร่ (11.2685 ไร่ หรือ 4,507.4 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 ยูนิต																																											
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	:	<table><tr><th rowspan="2">ลำดับ ที่</th><th rowspan="2">โฉนดที่ดิน เลขที่</th><th rowspan="2">เลขที่ดิน</th><th rowspan="2">หน้า สำรวจ</th><th colspan="3">เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์</th><th rowspan="2">เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)</th></tr><tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตารางวา</th></tr><tr><td>1</td><td>177825</td><td>5139</td><td>23840</td><td>4</td><td>0</td><td>27.8</td><td>1,627.8</td></tr><tr><td>2</td><td>177826</td><td>5140</td><td>23841</td><td>3</td><td>2</td><td>41.4</td><td>1,441.4</td></tr><tr><td>3</td><td>177827</td><td>5141</td><td>23842</td><td>3</td><td>2</td><td>38.2</td><td>1,438.2</td></tr><tr><td colspan="4">รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์</td><td>11</td><td>1</td><td>07.4</td><td>4,507.4</td></tr></table>	ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ไร่	งาน	ตารางวา	1	177825	5139	23840	4	0	27.8	1,627.8	2	177826	5140	23841	3	2	41.4	1,441.4	3	177827	5141	23842	3	2	38.2	1,438.2	รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์				11	1	07.4	4,507.4
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน					หน้า สำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)																																		
			ไร่	งาน	ตารางวา																																								
1	177825	5139	23840	4	0	27.8	1,627.8																																						
2	177826	5140	23841	3	2	41.4	1,441.4																																						
3	177827	5141	23842	3	2	38.2	1,438.2																																						
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์				11	1	07.4	4,507.4																																						
ลักษณะกรรมสิทธิ์	:	กรรมสิทธิ์ สมบูรณ์ (Freehold)																																											
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค																																											
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ																																											
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	:	ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 3 เป็นถนนภายในโครงการ																																											
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	:	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A), อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1) และอาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2) รวม 3 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยรวม 7,800.00 ตารางเมตร																																											
หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม	:	ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงานหัวข้อ 5.2.1																																											
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ กนอ. 02/2)	:	เลขที่ 028/2556 ออกให้ ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556 อนุญาตให้บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ก่อสร้างอาคารบนแปลงที่ดินเลขที่ G031 เป็น ค.ส.ล.โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงานและสำนักงาน, ถนน, ลานจอดรถ, รั้ว, ทางระบายน้ำฝน และทางระบายน้ำเสีย พื้นที่ (ไม่ระบุ)																																											

ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ข้อกำหนดของผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม “พื้นที่สีม่วง” บริเวณ ขอ.-13 ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 <u>กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบึง จังหวัดชลบุรี การ ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
สาธารณูปโภค	: สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และ ระบบโทรศัพท์
การเวนคืน	: ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐ ในบริเวณใกล้เคียง	: มีโครงการพัฒนาของรัฐขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า ได้แก่ รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง, โครงการพัฒนาระเบียง เศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม
วิธีการประเมินมูลค่า ที่เลือกใช้	: วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 2 ธันวาคม 2564
วันที่ประเมินมูลค่า	: 30 พฤศจิกายน 2564
มูลค่าทรัพย์สิน	: 129,000,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

พณธร เทวกุล
นายพณธร เทวกุล (ว.62-2211)

ตรวจสอบรายงาน
ผู้ประเมินหลักทรัพย์อนุญาต-กต.

[Signature]
นางพัชชนันต์ พรหมอนันท์ (วฒ.092)



ตรวจสอบรายงาน
ผู้ประเมินหลักทรัพย์อนุญาต-กต.

Natthac
นางสาวนันท์รัตน์ เจริญภักดีกุล (วฒ.204)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP124/2021 ลงวันที่ 15 ตุลาคม 2564

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ : เนื่องจากมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 โครงการทรัพย์สินมีความเข้มงวดในการเข้า-ออกสถานที่ จึงทำให้ได้เข้าสำรวจพื้นที่หลังวันที่ประเมินมูลค่า

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุนซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกันการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งที่ตอบแทนในการทำรายการเพื่อครอบงำกิจการและการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้นโดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าว จะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขายและไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอนโดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลามูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาและในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าโดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานเพิ่มเติม หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผลและมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

สมมติฐานพิเศษ หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นในสภาวะปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลักษณะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อผู้อื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือด้วยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัท และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมิได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวม ที่กรมการผังเมืองประกาศใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัท ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัท มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรง หรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัท จึงไม่อาจรับผิดชอบต่อกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการไต่สวนในการพิจารณาดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ภาพรวมตลาด

ธุรกิจการให้บริการที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม (Serviced Industrial Land, SIL) ซึ่งประกอบไปด้วย นิคมอุตสาหกรรม (Industrial Estate) สวนอุตสาหกรรม (Industrial Park) และเขตประกอบการอุตสาหกรรม (Industrial Zone) ถือเป็นธุรกิจหลักในการส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในประเทศทั้งในแง่การส่งออก และการบริโภคในประเทศ โดยมีสัดส่วนมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดในประเทศ ธุรกิจดังกล่าวมีรายได้หลักจากการขาย และ/หรือให้เช่าที่ดินภายในโครงการ รองลงมาเป็นรายได้จากค่าบริการบริหารสาธารณูปโภคในโครงการ สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อศักยภาพในการแข่งขันสำหรับธุรกิจประเภทนี้ ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง รูปแบบโครงการ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการ โดยโครงการส่วนใหญ่จะประกอบด้วยพื้นที่ขาย และ/หรือให้เช่าเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม (SIL) พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย และพื้นที่สาธารณูปโภค เพื่อสนับสนุนให้เกิดชุมชนอุตสาหกรรมครบวงจร โดยจะช่วยลดค่าเดินทาง และที่พักอาศัยของแรงงาน โดย SIL ยังแบ่งออกเป็น 2 ประเภทย่อย ตามสิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ได้แก่ เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (general industrial zone, GIZ) และเขตประกอบการเสรี (free zone, FIZ) โดยผู้ประกอบการในเขตประกอบการเสรี นอกจากจะได้รับสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีต่างๆ เช่นเดียวกับเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามรายละเอียดจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) แล้ว ยังได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีด้วย (IEAT)

ธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปมีลักษณะเป็นธุรกิจสนับสนุน สำหรับอุตสาหกรรมการผลิต และธุรกิจค้าปลีก ซึ่งธุรกิจดังกล่าวมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า เพื่อเก็บสินค้าสำเร็จรูป วัตถุดิบ ตลอดจนเครื่องจักรที่ใช้ในการผลิตต่างๆ โดยปัจจัยที่มีผลต่อศักยภาพในการแข่งขันสำหรับธุรกิจนี้ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง รูปแบบโครงการ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการ

ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยคาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ย 3.4% ต่อปี โดยเป็นการฟื้นตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ปัจจัยสนับสนุนได้แก่ (1) ช่วงต้นไตรมาส 2/2564 เป็นต้นไป สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่จะดีขึ้น ทำให้รัฐบาลสามารถผ่อนคลายมาตรการควบคุม ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศและความเชื่อมั่นภาคเอกชนทยอยฟื้นตัว (2) รูปแบบการประกอบธุรกิจและพฤติกรรมผู้บริโภคที่ปรับตัวได้มากขึ้น อาทิ การใช้จ่ายออนไลน์ การทำงานจากบ้าน (Work from home) (3) การส่งออกมีแนวโน้มกลับมาขยายตัว ตามวัฏจักรการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ผลจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด ผสมกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งด้านการเงินและการคลังของหลายประเทศสำคัญ (4) การเริ่มผ่อนปรนการเดินทางเข้าประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่ม อาทิ กองถ่ายภาพยนตร์ ผู้มาร่วมงานแสดงสินค้า กลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง และกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติแบบพิเศษ (Special Tourist Visa: STV) ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทยอยฟื้นตัว โดย คาดว่าการเดินทางระหว่างประเทศจะมากขึ้นโดยลำดับ และในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การค้นพบวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างแพร่หลายจะทำให้มีการเดินทางระหว่างประเทศเป็นวงกว้างมากขึ้นซึ่งจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และ (5) แรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจซึ่งจะช่วยเอื้อให้การใช้จ่ายใน

ประเทศพื้นตัวต่อเนื่อง ประกอบด้วย มาตรการกระตุ้นการบริโภคและลดค่าครองชีพของประชาชน การเร่งเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีและพระราชกำหนดเงินกู้ 1 ล้านล้านบาท งบลงทุนรัฐวิสาหกิจโดยเฉพาะโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน มาตรการด้านการเงินอื่นๆ ได้แก่ สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการและการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาด โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) รวมถึงโครงการค้ำประกันสินเชื่อระยะพิเศษ โดยบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.)

โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นแผนยุทธศาสตร์ภายใต้ ไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งทางรัฐบาลไทยมีเป้าหมายพัฒนาจังหวัดทางด้านตะวันออกของประเทศให้เป็นผู้นำทางด้านเขตเศรษฐกิจ โดยโครงการนี้จะส่งผลต่ออุตสาหกรรมอย่างมากที่สุด และภายใต้แผนยุทธศาสตร์สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ได้รับมอบหมายให้ลงทุน เพื่อยกระดับนวัตกรรม และพัฒนาเทคโนโลยีขั้นสูงในประเทศไทย โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จะส่งผลให้มีการพัฒนาที่สำคัญ และการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนของประเทศไทยในด้านถนน, ทางรถไฟ และการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานการบิน และส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศใหม่ๆ ซึ่งจะดึงดูดแรงงานข้ามชาติ และนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี

ขอบเขตการพัฒนาโครงการนี้ ครอบคลุมพื้นที่กว่า 13,285 ตารางกิโลเมตร โดยจะครอบคลุม 3 จังหวัด ในภาคตะวันออก ได้แก่ ฉะเชิงเทรา, ชลบุรี และระยอง สำหรับปัจจัยหลักที่ทางรัฐบาลระบุให้โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นเขตเศรษฐกิจที่มีชื่อเสียง มีด้วยกัน 4 ปัจจัยหลัก คือ (1) โครงสร้างพื้นฐานที่เพิ่มขึ้น และดีขึ้น (2) ธุรกิจกลุ่มอุตสาหกรรม และศูนย์กลางนวัตกรรม (3) การท่องเที่ยว (4) การสร้างเมืองใหม่ผ่านการวางผังเมืองอย่างชาญฉลาด จากโครงการนี้เองทำให้คาดว่าจะเพิ่มการจ้างงานกว่า 100,000 ตำแหน่งต่อปี ในทุกอุตสาหกรรมผ่านกรอบโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ตั้งแต่ปี 2563 ที่เริ่มโครงการนี้

โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ยังเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์หลักที่การลงทุนขนาดใหญ่อีกหลายโครงการ กำลังจะเริ่มก่อสร้าง ได้แก่ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบินช่วงสุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา โครงการพัฒนาท่าเรือมาบตาพุด และแหลมฉบังระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาสานาบินอู่ตะเภา ด้วยมูลค่าลงทุนรวมประมาณกว่า 6.0 หมื่นล้านบาทในปี 2564 จากมูลค่ารวมกว่า 6.8 แสนล้านบาทตลอดทั้งโครงการ นอกจากนี้ ภาครัฐยังเห็นชอบแผนยกระดับบางโครงการ อย่างเช่น การพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเพื่อเชื่อมโยง EEC ไปสู่ภาคใต้และประเทศเพื่อนบ้านเพื่อหนุนไทยเป็น Hub การขนส่งอาเซียน ทำให้เกิดการพัฒนาคอนกรีตใหม่ที่ต้องลงทุนก่อสร้างเพิ่ม เช่น การพัฒนาท่าเรือบก (Dry port) ซึ่งกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2566 -2567

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ภาพรวมแนวโน้มอุตสาหกรรมไทยในปี 2564 – 2566 จะพิจารณาครอบคลุมทั้งปัจจัยด้านความท้าทาย และโอกาสที่สะท้อนความน่าสนใจ (Attractiveness) ในการทำธุรกิจของแต่ละอุตสาหกรรม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจมหภาค และปัจจัยภายในเฉพาะด้านของอุตสาหกรรมนั้น โดยจะมีการฟื้นตัว อย่างช้าๆ

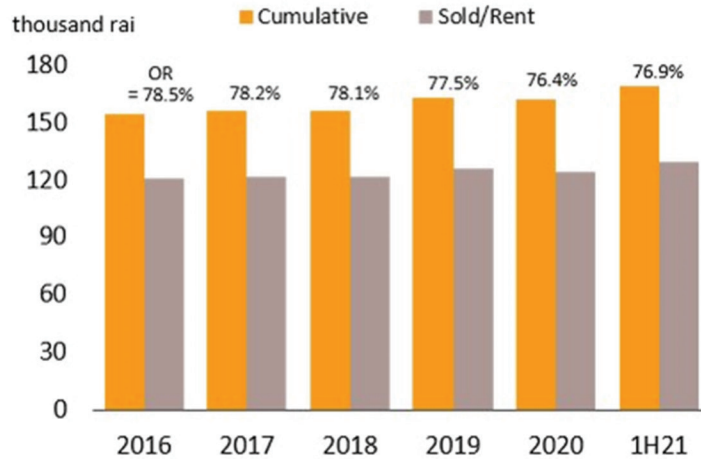
ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 3.1% ต่อปี ปัจจัยหนุนจากกิจกรรมการผลิต และการค้าทยอยฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจ การเร่งลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐกระตุ้นความต้องการพื้นที่จัดเก็บ และกระจายสินค้าในพื้นที่ใหม่ๆ และพฤติกรรมผู้บริโภคของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยจะใช้บริการผ่านทางออนไลน์แทนออฟไลน์นับเป็นความปกติใหม่ (New normal) ที่หนุนให้ผู้ประกอบการทยอยขยายพื้นที่เช่าเพื่อรองรับอุปสงค์ในอนาคต โดยพื้นที่อุตสาหกรรมให้เช่า มีพื้นที่รวมถึง 6.3 ล้านตร.ม. ในปี 2563 ซึ่งเป็นพื้นที่ของกลุ่ม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และกลุ่มดับบลิวเอชเอ ที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดพื้นที่อุตสาหกรรมกว่า 85%

ภาพรวมนิคมอุตสาหกรรม

สถานการณ์ปี 2564

- ช่วงครึ่งปีแรก ยอดขายหรือให้เช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั่วประเทศอยู่ที่ 659 ไร่ ลดลง 13.2% YoY โดยเฉพาะยอดขายในภาคตะวันออกที่ลดลงถึง 29.5% YoY จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ภาครัฐออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) ทั่วประเทศ ส่งผลกระทบต่อธุรกรรมซื้อขายและโอนที่ดินนิคมอุตสาหกรรม (75% อยู่ในภาคตะวันออก)
- ด้านอุปทาน ช่วงครึ่งปีแรก นิคมอุตสาหกรรมจัดตั้งใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น 5 แห่ง รวมเป็นพื้นที่ 6,191 ไร่ ซึ่งอยู่ในภาคตะวันออกทั้งสิ้น ได้แก่ จ.ชลบุรี 3 แห่ง (4,185 ไร่) และ จ.ระยอง 2 แห่ง (2,006 ไร่) สอดคล้องกับมูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในภาคตะวันออกที่เพิ่มขึ้น 56.6% YoY สะท้อนถึงศักยภาพด้านพื้นที่โดยเฉพาะพื้นที่ EEC ทั้งนี้ จำนวนนิคมฯ ทั่วประเทศ (จาก 16 จังหวัด) มีทั้งสิ้น 65 แห่ง (ข้อมูลครึ่งแรกปี 2564) รวมเป็นพื้นที่ 1.68 แสนไร่ โดยภาคตะวันออกมีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็น 77.7% ส่วนยอดขายหรือให้เช่าที่ดินสะสมทั่วประเทศคิดเป็นสัดส่วน 76.9% (จำนวน 1.29 แสนไร่) ของจำนวนพื้นที่นิคมฯ ทั้งหมด
- ช่วงครึ่งหลังของปี ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่ในนิคมฯ มีแนวโน้มชะลอต่อเนื่อง ผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า อีกทั้งการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลกยังปะทุเป็นระยะ ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการลงทุน ส่งผลให้ทั้งปี 2564 ยอดขาย/เช่าที่ดินจะอยู่ที่ 1,100 ไร่ ลดลง 15.4% จากปี 2563

Figure 1: Cumulative and Sold/Rent of Industrial Estate Area



Sources : Real Estate Information Center (REIC)

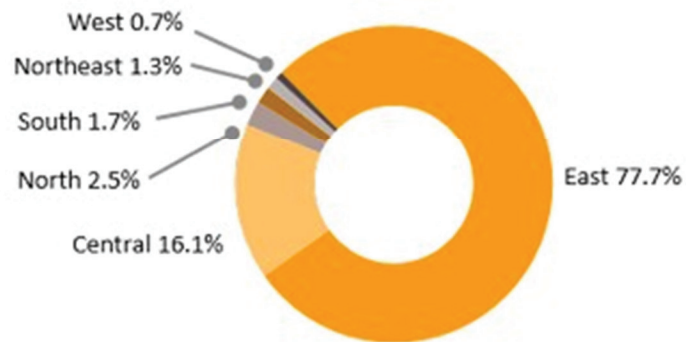
ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

แนวโน้มปี 2565-2567

ยอดขายและให้เช่าที่ดินฯ ช่วง 3 ปีข้างหน้าจะกลับมาขยายตัวดีเฉลี่ย 35.0-37.0% ต่อปี อยู่ที่ 1,700 ไร่ 2,300 ไร่ และ 2,800 ไร่ ตามลำดับ ปัจจัยหนุนจาก (1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกจะหนุนการส่งออกของไทย และความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติ (2) ความคืบหน้าของโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ด้านผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มเพิ่มสัดส่วนรายได้จากภาคบริการและสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อทดแทนรายได้จากการขายและเช่าที่ดินซึ่งมีความผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจ อีกทั้งจะมีการพัฒนานิคมฯ ในรูปแบบ Smart park ที่มีความทันสมัยทั้งด้านเทคโนโลยีการผลิต ระบบการขนส่ง ระบบการสื่อสาร ระบบพลังงาน ตลอดจนพัฒนานิคมฯ ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมในอนาคต

- นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดี อันสืบเนื่องจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐเพื่อสนับสนุนพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง ทำให้รายได้มีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่น อย่างไรก็ตาม พื้นที่นิคมฯ ใหม่ มีแนวโน้มขยายตัวจำกัด จากราคาที่ดิน (พื้นที่จัดตั้งใหม่และการขยายพื้นที่ของนิคมฯ เดิม) ที่ปรับขึ้นต่อเนื่อง และทำเลที่มีศักยภาพหายากมากขึ้น
- นิคมอุตสาหกรรมในภาคกลาง: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่จะยังเติบโตจากความได้เปรียบเชิงกายภาพด้านการคมนาคมขนส่ง หนุนให้รายได้ยังคงเติบโตดี โดยเฉพาะรายได้จากค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าเช่า
- นิคมอุตสาหกรรมในภาคอื่นๆ: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่ยังอยู่ระดับต่ำ เนื่องจากต้องรอแรงผลักดันจากภาครัฐในการกระตุ้นให้เกิดการลงทุนภาคเอกชน โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานใน SEZ และพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้รายได้ของนิคมฯ ในพื้นที่นี้มีแนวโน้มเติบโตช้า

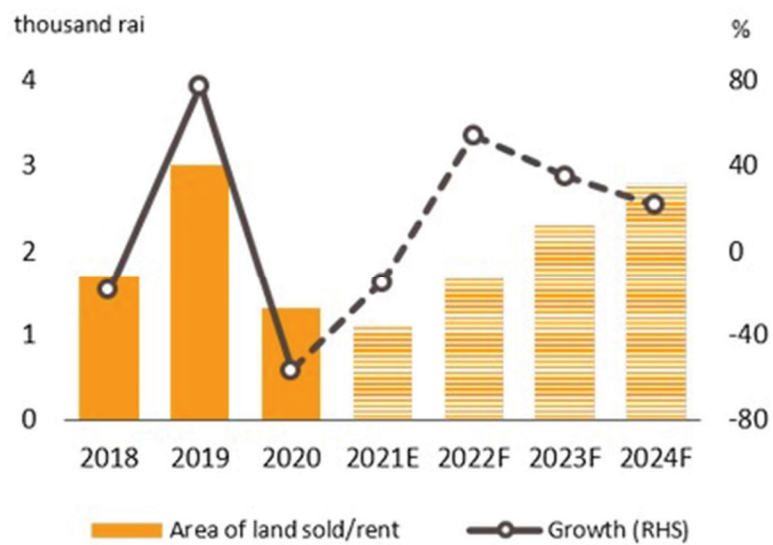
Figure 2: Industrial Estate Area, by Region (1H21)



Source: REIC

ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

Figure 3: Sold/Rent Industrial Estate Area Forecast



Sources: REIC, Forecast by Krungsri Research

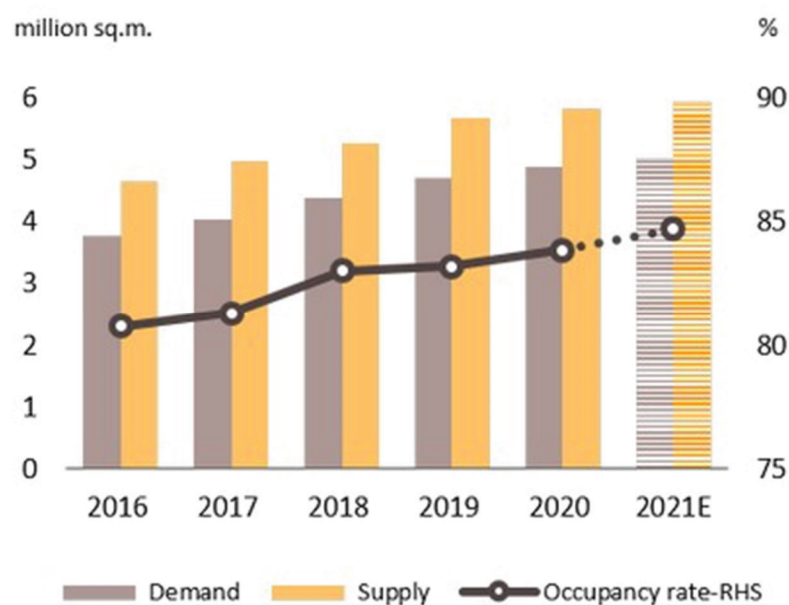
ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ภาพรวมคลังสินค้าทั่วไป

สถานการณ์ปี 2564

- ธุรกิจคลังสินค้าโดยรวมเติบโตต่อเนื่องจากปี 2563 หลังภาคการผลิตทยอยกลับมาดำเนินการได้ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจหลายประเทศเริ่มคลี่คลาย การกระจายวัคซีนที่ทั่วถึงมากขึ้น และการทยอยเปิดเมือง ทำให้มีการร่นำเข้าและส่งออกสินค้าเพื่อสนองตอบความต้องการที่เพิ่มขึ้น และเพื่อสะสมสต็อกสินค้าคงคลังไว้ผลิตและจำหน่าย (Re-stocking) ประกอบกับมาตรการเว้นระยะห่าง การปิดห้างร้าน และการทำงานที่บ้าน ทำให้มีการส่งสินค้าทางออนไลน์มากขึ้น หนุนให้การใช้พื้นที่สต็อกสินค้าเพื่อเก็บและกระจายสินค้าเพิ่มขึ้นตาม คาดว่าปี 2564 ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าจะเติบโต 3.3% อยู่ที่ 5.05 ล้านตารางเมตร จากที่ขยายตัว 3.5% ในปี 2563
- ด้านอุปทาน ผู้ประกอบการยังระมัดระวังการขยายพื้นที่คลังสินค้า เนื่องจากอุปทานพื้นที่เช่ายังว่างอยู่มาก ขณะที่การระบาดของ COVID-19 ที่เกิดขึ้นเป็นระลอก มีผลให้การลงทุนของภาคธุรกิจเพื่อรองรับอุปสงค์ใหม่ชะลอลง การขยายพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จึงเป็นคลังสินค้าที่สร้างตามสั่ง (Built to suit) ตามแผนธุรกิจเดิมของลูกค้าประจำ ทั้งนี้ คาดว่าพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าปี 2564 จะขยายตัว 2.3% อยู่ที่ 5.96 ล้านตารางเมตร ชะลอลงจากที่เติบโต 2.7% ในปี 2563 การที่อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นน้อย ขณะที่ความต้องการเช่าเติบโตมากกว่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) มีแนวโน้มปรับขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 84.7% เทียบกับ 83.9% ในปี 2563 ขณะที่ค่าเช่าทรงตัวใกล้เคียงปีก่อนหน้า

Figure 1: Supply, Demand, and Occupancy Rate



Source: WHART

2020 estimated by Krungsri Research

ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

แนวโน้มปี 2565-2567

- ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องเฉลี่ย 3.5% ต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า ปัจจัยสนับสนุนจาก (1) กิจกรรมการผลิตและการค้าทยอยฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจหนุนการส่งออกและการบริโภค (2) การเร่งลงทุนโครงการขนาดใหญ่ภาครัฐหนุนความต้องการพื้นที่จัดเก็บและกระจายสินค้าในพื้นที่ใหม่ๆ เพิ่มขึ้น และ (3) การจับจ่ายผ่านร้านค้าออนไลน์เร่งให้มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อรับส่งและกระจายสินค้ามากขึ้น
- อุปทานในระยะ 3 ปีข้างหน้า คาดว่าพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าจะเพิ่มขึ้น 1.8 แสนตารางเมตรต่อปี (ขยายตัวเฉลี่ย 3.0% ต่อปี) โดยมีแรงหนุนจากความคืบหน้าของการพัฒนาพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมหรือสวนอุตสาหกรรม เขตปลอดอากร และ Warehouse farm ต่างๆ ของผู้ประกอบการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ ทำให้เกิดรูปแบบคลังสินค้าสมัยใหม่ครบวงจรที่พร้อมรองรับนวัตกรรมการผลิต การค้าและการลงทุนที่ใช้เทคโนโลยีดิจิทัล ส่วนใหญ่อยู่ในทำเล BMR EEC ศูนย์กลางในภูมิภาคและจังหวัดชายแดนที่มีเส้นทางคมนาคมสะดวกและสามารถเชื่อมต่อไปในเมือง (Downtown) ต่างๆ ในภูมิภาค ตลอดจนประชากรค้าในประเทศเพื่อนบ้าน รวมถึงจีนตอนใต้ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจบางแห่งลงทุนสร้างคลังสินค้าใช้เองแทนการเช่า จึงส่งผลให้แนวโน้มการขยายพื้นที่เป็นไปอย่างระมัดระวังในช่วงที่ยังมีอุปทานคลังสินค้าที่เหลือว่างสูง ทั้งนี้ อุปสงค์พื้นที่เช่าที่เติบโตสูงกว่าอุปทานทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 85-86%

Figure 2: Outlook of Warehouse Market

Supply	
2021	Average 2022-2024
+2.3%	+3.0%
Demand	
2021	Average 2022-2024
+3.3%	+3.5%
Occupancy Rate	
2021	Average 2022-2024
84.7%	85.7%

Source: Krungsri Research

ที่มา : ส่วนวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

4. รายละเอียดทรัพย์สิน และที่ตั้งทรัพย์สิน

4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน รายละเอียดทรัพย์สิน มีดังนี้

- ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดิน 11-1-07.4 ไร่ (4,507.4 ตารางวา)
- อาคารโรงงาน-สำนักงาน จำนวน 3 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (GFA) (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) (ตร.ม.)
1. อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)	2,400.00	2,400.00
2. อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)	2,700.00	2,700.00
3. อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)	2,700.00	2,700.00
รวมพื้นที่สุทธิ	7,800.00	7,800.00

หมายเหตุ : เนื่องจากกองทุนรวมให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหลัง จึงทำให้พื้นที่ใช้สอยรวมหรือพื้นที่ภายในอาคารรวม (Gross Floor Area : GFA) เท่ากับพื้นที่เช่าสุทธิ (Net leasable area : NLA)

4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 เฟส 16 ห่างจากถนนมอเตอร์เวย์ (ทล.7) และ ถนนสายสัตหีบ-พนมสารคาม (ทล.331) ประมาณ 12.50 กิโลเมตร และ 14.50 กิโลเมตร ตามลำดับ อยู่ในตำบลบึงอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม บริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาที่ดินเป็น โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า ตลาดนัด สถานที่ราชการ ที่อยู่อาศัย สถานศึกษา และอื่นๆ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

วัดเขาตะแบก	ประมาณ	6.00	กิโลเมตร
โรงเรียนบ้านเนินตอง	ประมาณ	9.80	กิโลเมตร
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1	ประมาณ	12.00	กิโลเมตร
โฮมโปร ศรีราชา	ประมาณ	17.80	กิโลเมตร
ไทวัสดุ สาขาศรีราชา	ประมาณ	17.90	กิโลเมตร

4.3. ค่าพิกัด GPS

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - ตั้งอยู่พิกัด Lat 13.105552, Lon 101.066964(WGS-1984) (พิกัดบริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ)

4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกได้โดยถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 เป็นถนนภายในโครงการที่ได้รับอนุญาตแล้ว สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6.00-18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12.00-24.00 เมตร พร้อมไฟส่องถนน

4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

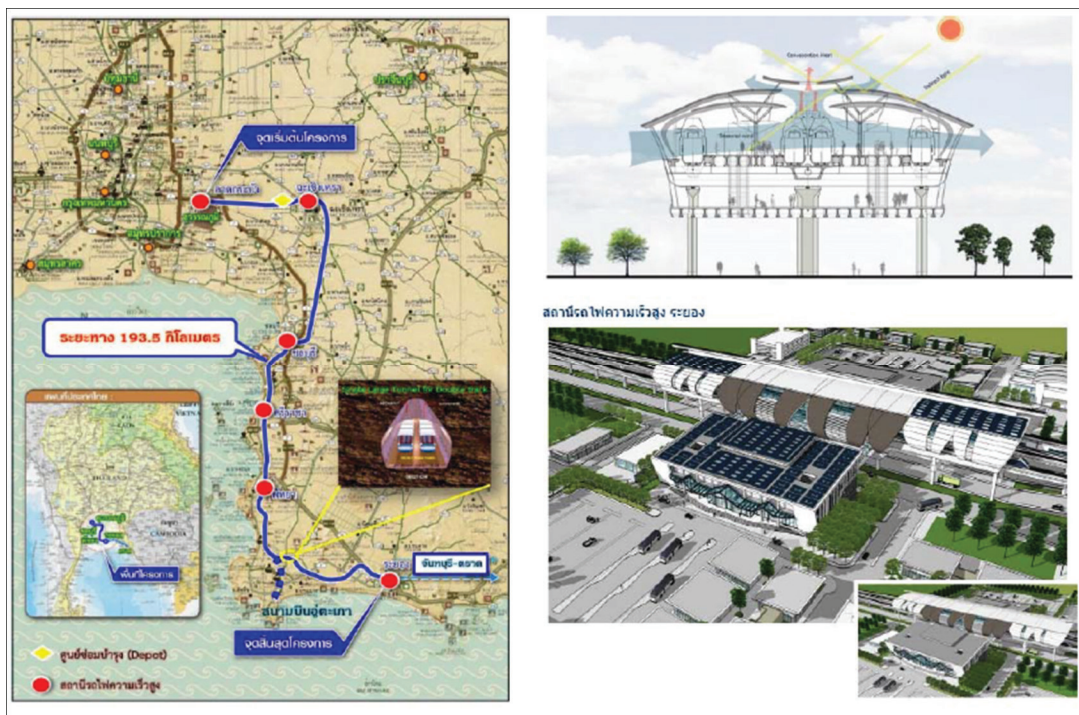
4.5.1. การเวนคืน

ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และได้ทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่า มีการประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

4.5.2. โครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน มีโครงการพัฒนาของรัฐขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง และโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) มีรายละเอียดดังนี้

รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง



จุดเริ่มต้นของโครงการอยู่ที่สถานีลาดกระบัง ผ่านสถานีฉะเชิงเทรา สถานีชลบุรี สถานีศรีราชา สถานีพัทยา ไปสิ้นสุดที่สถานีระยอง รวมระยะทาง 193 กิโลเมตร เป็นรถไฟขนาดทางมาตรฐาน 1.435 เมตร โดยมีเคเบิลหรือศูนย์ซ่อมบำรุงก่อนเข้าสู่สถานีฉะเชิงเทรา และมีอุโมงค์ขนาดใหญ่รูปแบบอุโมงค์เดี่ยวแต่ก่อสร้างให้เป็นทางคู่ที่เขาชีจรรย์ยาวราว 300 เมตร ใช้

ระยะเวลาการเดินทางจากลาดกระบังถึงระยองประมาณ 1 ชั่วโมง เบื้องต้นนั้นจุดสิ้นสุดทางรถไฟปัจจุบันอยู่ที่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด แนวเส้นทางจะใช้เกาะกลางของทางหลวงหมายเลข 36 (ทางเลี้ยวเมือง) จะสามารถตัดเข้าสู่เมืองระยองได้จากทางหลวงหมายเลข 3138 โดยโครงสร้างสถานีวางคร่อมอยู่บน ทล.36 ทั้งนี้รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยองยังจะเชื่อมโยงท่าอากาศยาน 3 แห่ง คือ สุวรรณภูมิ ดอนเมือง และอู่ตะเภา สามารถเชื่อมโยงกับการคมนาคมขนส่งทางถนน ทางเรือและทางอากาศได้อย่างครอบคลุมมากขึ้นจึงเป็นการเพิ่มศักยภาพการท่องเที่ยวทางทะเลได้เป็นอย่างดี คาดว่าเริ่มก่อสร้างปี 2567 แล้วเสร็จปี 2571

โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)

รัฐบาลมีนโยบายจัดทำโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development) เพื่อให้เป็นเขตเศรษฐกิจชั้นนำของอาเซียน โดยจะส่งเสริม 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจ เพื่ออนาคต (New Engine of Growth) ซึ่งจะดำเนินการใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ด้วยการแบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม เขตพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และเขตพัฒนาเมือง สำหรับแผนงานการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานจะประกอบด้วย ทางอากาศ ได้แก่ ท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา ทางเรือ ได้แก่ ท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ ท่าเรือแหลมฉบัง และท่าเรือมาบตาพุด ทางถนน ได้แก่ ทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง กรุงเทพฯ-ชลบุรี พัทยา-มาบตาพุด และแหลมฉบัง-นครราชสีมา และทางราง ได้แก่ รถไฟฟ้าทางคู่ ช่วงฉะเชิงเทรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย และช่วงกรุงเทพฯ-ระยอง โดยมีโครงการที่จะดำเนินการตามแผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ได้แก่

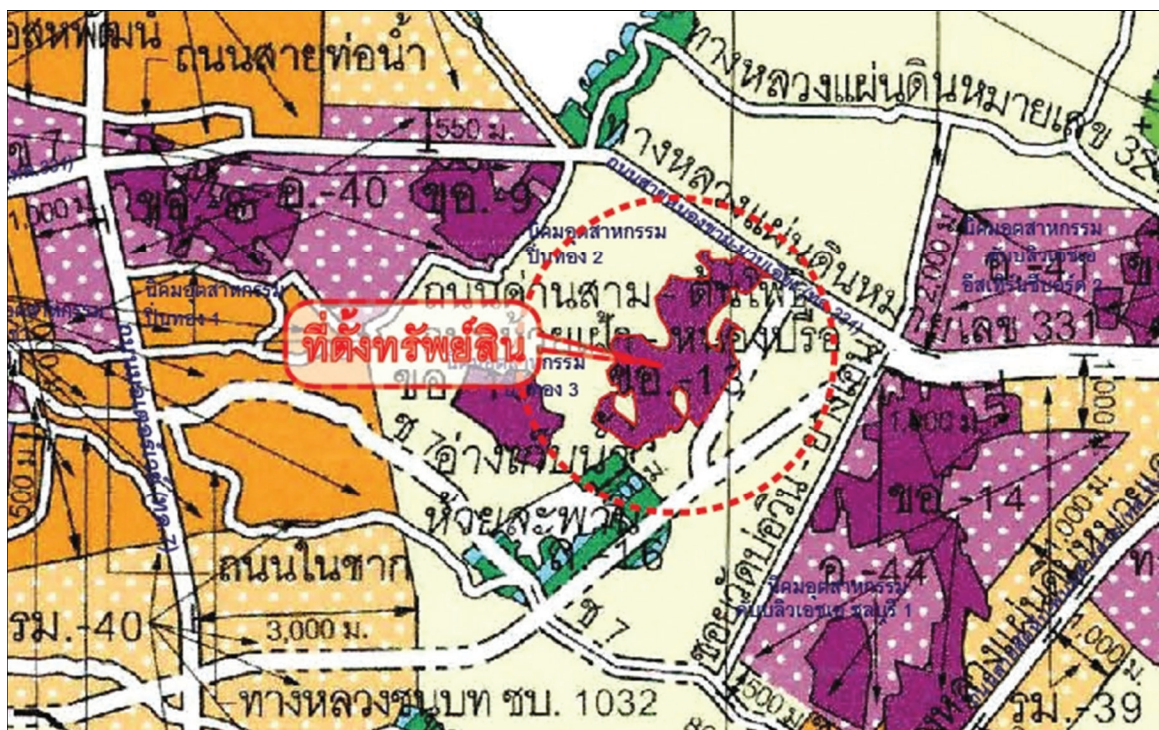
1. โครงการพัฒนาศูนย์การบินอู่ตะเภา ให้สามารถรองรับผู้โดยสารได้มากกว่า 3 ล้านคนต่อปี และจัดตั้งศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน เพื่อให้เป็นศูนย์กลางการบินในภาคตะวันออก
2. โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 เพื่อรองรับจำนวนตู้สินค้า 18 ล้าน TEU ต่อปี (จากเดิม 7 ล้าน TEU ต่อปี) และรองรับการส่งออกรถยนต์ 3 ล้านคันต่อปี
3. โครงการท่าเรือมาบตาพุด รองรับการลงทุนในภาคปิโตรเคมี 360,000 ล้านบาทใน 5 ปี
4. โครงการท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยว 3 ล้านคนต่อปี
5. โครงการรถไฟความเร็วสูง สายกรุงเทพฯ-ระยอง เพื่อเชื่อมต่อ 3 สนามบินหลัก คือ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินอู่ตะเภา รองรับผู้โดยสาร 100,000 คนต่อวัน
6. โครงการรถไฟทางคู่ ช่วงฉะเชิงเทรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย เชื่อมโยงแหล่งอุตสาหกรรมและท่าเรือ
7. โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) เส้นทางพัทยา-มาบตาพุด, เส้นทางแหลมฉบัง-นครราชสีมา และเส้นทางชลบุรี-ตราด

นอกจากนี้ ยังมีแผนดำเนินการเพื่อดึงดูดการลงทุนจากภาคเอกชน ประกอบด้วย การให้สิทธิประโยชน์แก่นักลงทุนเพิ่มขึ้นจากเดิม (โดยเฉพาะการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษี สิทธิการเช่าที่ดิน และการจัดหาแรงงาน) การจัดตั้งกองทุนพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการ การจัดตั้งศูนย์บริการเบ็ดเสร็จการลงทุน (One Stop Service) เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักลงทุนในการขออนุมัติอนุญาตการประกอบกิจการและให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ การประกาศเป็นเขตปลอดภาษี การจัดหาที่ดินและระยะเวลาเช่าที่ดิน ระยะเวลาพัก และทำงานของนักลงทุนและผู้เชี่ยวชาญต่างประเทศ สิทธิในการทำธุรกรรมทางการเงิน การใช้เงินตราต่างประเทศ การจัดตั้งศูนย์ธุรกรรมการเงิน และการจัดตั้งกองทุนในพื้นที่ร่วมกับชุมชนในท้องถิ่น เป็นต้น

4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย

4.6.1. ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใน “พื้นที่สีม่วง” บริเวณ ขอ.-13 เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อ
กิจการอุตสาหกรรม ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ การ
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ กิจการวิจัยและพัฒนา และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการ
อุตสาหกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมอุตสาหกรรมสำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาค
ตะวันออก และอุตสาหกรรมที่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาค ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขต
พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 301 ง วันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2562



บริษัทฯ เชื่อว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการพัฒนาอย่างถูกต้องตามข้อจำกัดทางกฎหมาย เนื่องจากได้รับ
อนุญาตให้ก่อสร้างแล้วเสร็จจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสามารถให้ประโยชน์ได้ต่อเนื่องตามสภาพปัจจุบัน

4.6.2. การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง	:	ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม	:	ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ	:	ไม่มี
การรอนสิทธิอื่น ๆ	:	ไม่มี

5. ข้อมูลทรัพย์สิน

5.1. รายละเอียดที่ดิน

5.1.1. รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ ที่ดิน

บริษัทฯ ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาศรีราชา พบว่าที่ดินตั้งอยู่ใน ตำบลบึง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตารางวา)
					ไร่	งาน	ตารางวา	
1	177825	5235 III 2248	5139	23840	4	0	27.8	1,627.8
2	177826	5235 III 2248	5140	23841	3	2	41.4	1,441.4
3	177827	5235 III 2248	5141	23842	3	2	38.2	1,438.2
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์					11	1	07.4	4,507.4

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์ สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดิน : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

การตรวจสอบอายัด : ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : ไม่สามารถตรวจสอบได้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่า สิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

5.1.2. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์ รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562 มีรายละเอียดราคาประเมินราชการสำหรับโฉนดที่ดินกำหนดเป็นรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

แปลงที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาทต่อตร.ว.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาท)
1	177825	5139	23840	1,627.8	5,000	8,139,000
2	177826	5140	23841	1,441.4	5,000	7,207,000
3	177827	5141	23842	1,438.2	5,000	7,191,000
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด				4,507.4	5,000	22,537,000

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบราคาประเมินราชการ ทั้ง 3 แปลง พบว่าตกสำรวจ ผู้ประเมินจึงใช้วิธีตรวจสอบจากที่ดินแปลงข้างเคียงภายในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาทต่อตร.ม.)	(บาท)
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (A)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	9	9%	300.0	7,200	1,965,600
513	- ส่วนโรงงาน	9	9%	2,100.0	6,000	11,466,000
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B1)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	9	9%	300.0	7,200	1,965,600
513	- ส่วนโรงงาน	9	9%	2,400.0	6,000	13,104,000
	อาคารโรงงาน-สำนักงาน (B2)					
509/1	- ส่วนสำนักงาน	9	9%	300.0	7,200	1,965,600
513	- ส่วนโรงงาน	9	9%	2,400.0	6,000	13,104,000
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง						43,570,800
รวมมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง						66,107,800

5.1.3. การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า มีขนาด รูปร่าง ทิศทาง และลักษณะข้างเคียง ถูกต้องตรงตามระวางแผนที่ และหลักฐานของสำนักงานที่ดิน

5.1.4. ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 11-1-07.4 ไร่ (11.2685 ไร่ หรือ 4,507.4 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นหลายเหลี่ยม และสี่เหลี่ยมคางหมู มีความกว้างที่ดินติดถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ประมาณ 12.00-96.90 เมตร และมีความลึกสุดของที่ดิน ประมาณ 55.30-123.10 เมตร ที่ดินได้รับการพัฒนาแล้วระดับดินเฉลี่ยสูงกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร ปัจจุบันมีการพัฒนาเป็นโรงงาน และสำนักงาน เพื่อใช้ประโยชน์ด้านอุตสาหกรรม

5.1.5. อาณาเขตติดต่อของที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	ดูตามเอกสารประกอบ ข	ดูตามเอกสารประกอบ ข
ทิศใต้	ดูตามเอกสารประกอบ ข	ดูตามเอกสารประกอบ ข
ทิศตะวันออก	ดูตามเอกสารประกอบ ข	ดูตามเอกสารประกอบ ข
ทิศตะวันตก	ดูตามเอกสารประกอบ ข	ดูตามเอกสารประกอบ ข

5.1.6. สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจและตรวจสอบสภาพแวดล้อมพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน และผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า สามารถสรุปโดยสังเขปดังนี้

1. ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่บริเวณใกล้เคียงและชุมชน	:	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ไม่มีชุมชนสลัมหรือโรงงานอุตสาหกรรม ที่ก่อให้เกิดมลภาวะ อันที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินให้ด้อยลง
2. ปัญหาน้ำท่วมขัง	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาน้ำท่วมขัง
3. ปัญหามลพิษ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาที่ตั้งของโรงงานที่มีมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม
4. การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหามลพิษทางอากาศ กลิ่น และเสียงอันเนื่องมาจากการตั้งใกล้โรงงานที่ก่อให้เกิดมลภาวะ กองขยะหรืออยู่ใกล้สนามบิน ฯลฯ

หมายเหตุ : นิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งทรัพย์สินไม่มีปัจจัยที่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม

5.1.7. ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก บริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า โทรศัพท์ ประปา และโทรศัพท์ ซึ่งเชื่อมต่อภายในอาคาร และแปลงที่ดินทรัพย์สินแล้ว

5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

5.2.1. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	แบบขออนุญาตกับการนิคมอุตสาหกรรมฯ			โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดอาคาร (ม.)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อายุ (ปี)
		ปลูกสร้างอาคาร	รับรองอาคาร	ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ				
โครงการปิ่นทอง 3 เฟส 16								
1	โรงงาน-สำนักงาน (A) (แปลงที่ดินเลขที่ G031)	028/2556 (ลว.6 มี.ค. 56)	089/2556 (ลว.8 ต.ค. 56)	2-37-1-102-00710-2563 (1 ก.ย. 63 – 31 ธ.ค. 66)	177827	35.00 X 70.00	2,400.00	9
2	โรงงาน-สำนักงาน (B1) (แปลงที่ดินเลขที่ G069)	133/2556 (ลว.14 ส.ค. 56)	087/2556 (ลว.3 ต.ค. 56)	2-37-1-102-00714-2563 (1 ก.ย. 63 – 31 ธ.ค. 66)	177826	50.00 X 58.00	2,700.00	9
3	โรงงาน-สำนักงาน (B2) (แปลงที่ดินเลขที่ G068)	135/2556 (ลว.14 ส.ค. 56)	088/2556 (ลว.8 ต.ค. 56)	2-37-1-102-00714-2563 (1 ก.ย. 63 – 31 ธ.ค. 66)	177825	50.00 X 58.00	2,700.00	9
รวม							7,800.00	

หมายเหตุ : 1. ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร คือ แบบ กนอ.02/2

2. ใบรับรองอาคาร คือ แบบ กนอ.02/6

3. ใบอนุญาตใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม คือ แบบ กนอ.03/6

4. ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน ทั้ง 3 ยูนิต คือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF) ซึ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์โดยการซื้อ-ขาย

5. อายุอาคารอ้างอิงตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.7) พ.ศ.2564 ที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

6. รายละเอียดในใบอนุญาตต่างๆ ดูเพิ่มเติมในเอกสารประกอบ ณ และ ณ แนบท้ายรายงาน

5.2.2. รายละเอียดโครงสร้าง และวัสดุอาคาร

รายละเอียด	1. อาคารโรงงาน-สำนักงาน (เฟส 16 ยูนิต A)	2. และ 3. อาคารโรงงาน-สำนักงาน (เฟส 16 ยูนิต B1 และ B2)
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา /วัสดุผนังหลังคา	: โครงหลังคาเหล็ก หลังคามุง Metal Sheet	โครงหลังคาเหล็ก หลังคามุง Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	: ไม่สามารถตรวจสอบได้	โรงงาน : ไม่มีฝ้าเพดาน (เปิดโล่ง) สำนักงาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี
พื้น	: ไม่สามารถตรวจสอบได้	โรงงาน : คอนกรีตเสริมเหล็กขัดเรียบ (วัสดุผิวแกร่ง) สำนักงาน : คอนกรีตเสริมเหล็ก วัสดุปูพื้น กระเบื้องแกร นิต กระเบื้องยาง
ประตู	: บานเหล็กเลื่อน บานกระจกกรอบอลูมิเนียม	โรงงาน : บานเหล็กเลื่อน สำนักงาน : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม	บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
สุขภัณฑ์	: ไม่สามารถตรวจสอบได้	กระจกเงา อ่างล้างหน้า โถปัสสาวะ และชักโครก
การดูแลรักษา	: ไม่สามารถตรวจสอบได้	ปานกลาง
สภาพอาคาร	: ไม่สามารถตรวจสอบได้	ปานกลาง
การเข้าสำรวจอาคาร	: ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าตรวจสอบภายใน	ตรวจสอบภายในทรัพย์สินได้
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: เป็นโรงงาน และ สำนักงาน (มีผู้เช่า)	เป็นโรงงาน และ สำนักงาน (ไม่มีผู้เช่า)

หมายเหตุ : 1. ณ วันสำรวจทรัพย์สิน ทางบริษัท ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าสำรวจภายในทรัพย์สินที่มีผู้เช่าแล้ว เนื่องจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ COVID-19 ทางผู้เช่าขอสงวนสิทธิ์ไม่อนุญาตให้ผู้สำรวจ(บุคคลภายนอก) เข้ามาในพื้นที่ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อมาตรการดังกล่าว สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า บริษัท ได้รับอนุญาตให้เข้าสำรวจทรัพย์สินได้ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัท จะอ้างอิงขนาดอาคารและรายละเอียดต่างๆ ภายในอาคารจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

2. อาคารที่ไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ บริษัท สมมติฐานว่าโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคารเป็นไปตามมาตรฐานเดียวกันกับอาคารที่สามารถเข้าสำรวจได้

6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use)

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดินและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่า “การใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม” จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้อยู่

6.2. วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสถานะตลาดแล้ว วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์นี้ ได้แก่

6.2.1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระยะเวลา เงื่อนไขการขาย ทำเลที่ตั้ง การออกแบบและรูปแบบอาคารประโยชน์ใช้สอย ลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นต้นมาปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

6.2.2. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

วิธีคิดจากต้นทุน คือ การคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost-DRC) ซึ่งพิจารณาถึงมูลค่าตลาดที่ดิน รวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกัน (Replacement Cost New-RCN) พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และจะถือเป็นวิธีการประเมินตามหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าจะต้องเป็นมูลค่าตลาด หรือทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialized Property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ในตลาด นอกจากนี้กรณีที่เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายกิจการ

6.2.3. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีพิจารณาจากรายได้ แบ่งออกเป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่ง ซึ่งพิจารณารายได้ อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมิน และทำการประเมินมูลค่าโดยหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม กับรายได้สุทธิปีหนึ่งเพียงปีเดียว สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินโดยไม่มีรายได้จากส่วนอื่นๆ มาเกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากงานบริการ หรือรายได้ที่ได้มาจากการขายสินค้าอื่นๆ นอกจากนี้ สภาพะของตลาดจะต้องมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราดอกเบี้ยของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ

วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) อัตราคิดลด (Discount Rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้ในกรณีของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) ควรจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนโดยทั่วไปพึงคาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทนั้นๆ โดยไม่คำนึงถึงสถานภาพทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ซึ่งควรเป็นรายได้ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ทั้งนี้ยังต้องแสดงการคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) อย่างชัดเจน

6.2.4. วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach)

วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการประมาณการราคาขายและค่าเช่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาด การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสำหรับโครงการที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งการเลือกใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) อัตราผลตอบแทนของผู้พัฒนาหรือผู้ประกอบการตลอดจนระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาและระยะเวลาที่ใช้ในการขายหรือให้เช่า ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสถานะตลาดในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงสถานะการแข่งขันที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาการพัฒนา การประเมินโดยวิธีนี้ควรใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาเพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น ที่ดินว่างเปล่า โครงการจัดสรรประเภทต่างๆ และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

6.2.5. วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์ ในลักษณะเฉพาะ ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบในลักษณะเดียวกันอาจไม่เพียงพอ การพิจารณาจากการหารายได้บนทรัพย์สินไม่สามารถสะท้อนมูลค่าได้มากนัก และเมื่อพิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

6.3. การประเมินมูลค่า

6.3.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด พิจารณาจากความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญา และนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 1, 2 และ 3 โดยที่ตั้งของแต่ละโครงการ แยกออกจากกัน บริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายโครงการ แต่เนื่องจากงบการเงิน, รายละเอียดผู้เช่า (Rent roll) มีการบันทึกไว้รวมกัน บริษัทฯ จึงทำการประเมินโดยอ้างอิงสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenue) ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses) เหมือนกันทั้ง 3 โครงการ แต่รายได้สุทธิของแต่ละโครงการแตกต่างกันไปตามพื้นที่เช่าของแต่ละโครงการ ในการคำนวณตามวิธี Discounted Cash Flow Method จะทำการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน 2 มูลค่า คือ มูลค่ารวมทั้ง 3 โครงการ และมูลค่ารายโครงการของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

สำหรับสมมติฐานในการประเมินอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุน และ รายละเอียดผู้เช่า ของปี 2560-2564 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557 ใบแจ้งหนี้ชำระเบี้ยประกันภัย ปี 2564 ใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2564 และรายการคำนวณตามแบบ ภ.ด.ส.7 ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในตารางการคำนวณที่เอกสารประกอบ ก.)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenue)

1.1 พื้นที่เช่าและอัตราการเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

พื้นที่เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	พื้นที่เช่า ปี 2564 (ตารางเมตร)	
	(ตารางเมตร)	มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 1	84,999.20	76,303.20	8,696.00
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 2	42,958.20	40,078.20	2,880.00
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 3	7,800.00	2,400.00	5,400.00
รวมพื้นที่อาคาร	135,757.40	118,781.40	16,976.00
- พื้นที่เช่าโครงการปันทอง 1 - ที่ดิน	8,173.00	6,408.00	1,765.00
รวมพื้นที่อาคารและที่ดิน	143,930.40	125,189.40	18,741.00

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2565 - สิ้นสุดประมาณการ จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่รายปี (ตารางเมตร)		
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567-2576
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	8,696.00	1,368.00	1,230.00	ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่เฉลี่ยปีละ 2.00%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	2,880.00	0.00	1,296.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	5,400.00	0.00	2,700.00	
รวมพื้นที่อาคาร	16,976.00	1,368.00	5,226.00	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	1,765.00	0.00	0.00	
รวมพื้นที่อาคารและที่ดิน	18,741.00	1,368.00	5,226.00	

หมายเหตุ : ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดประมาณการ สมมติฐานว่าจะมีพื้นที่เช่าลดและเพิ่มในอัตราเดียวกัน เพื่อนำพื้นที่เช่าใหม่ไปคำนวณค่านายหน้าหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้พื้นที่ที่มีผู้เช่ารวมจะไม่เปลี่ยนแปลง อัตราการเช่าจึงยังคงที่ตั้งตั้งแต่ปี 2567-2576 (สิ้นสุดประมาณการ)

อัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	อัตราการเช่า		ประมาณการอัตราการเช่า	
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567 เป็นต้นไป
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	89.77%	91.38%	92.83%	92.83%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	93.30%	93.30%	96.31%	96.31%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	30.77%	30.77%	65.38%	65.38%
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารเฉลี่ย	87.50%	88.50%	92.35%	92.35%
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	78.40%	78.40%	78.40%	78.40%
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารและที่ดินเฉลี่ย	86.98%	87.93%	91.56%	91.56%

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการ	
	ปี 2564 (บาท/ตร.ม./เดือน)	ตามสัญญา (%)	ตามตลาด (%)
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	135.00	1.20% ต่อปี	2.00% ต่อปี
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	150.00	0.70% ต่อปี	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	200.00	0.00% ต่อปี	
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	25.00	4.00% ต่อปี	4.00% ต่อปี

1.3 ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าเดิม และปีที่มีการปรับเป็นค่าเช่าและบริการตลาด

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	ปีที่ปรับค่าเช่าและบริการ (พ.ศ.)	ค่าเช่าและบริการตามสัญญา (เดือน)	ค่าเช่าและบริการที่ปรับเพิ่มแล้ว (เดือน)
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1	27.00	2567	2	10
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 2	10.00	2565	9	3
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 3	10.00	2565	9	3
- พื้นที่เช่าโครงการปิ่นทอง 1 - ที่ดิน	36.00	2567	11	1

1.4 รายได้ค่ากระแสไฟฟ้า 0.12% ของค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน

1.5 รายได้อื่นๆ 1.00% ของค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ประกอบด้วย

2.1.1 ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน

ปี 2564 รวม 3 โครงการ	721,929.00	บาท/ปี แบ่งเป็นรายโครงการ ดังนี้
โครงการปิ่นทอง 1	452,007.68	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 2	228,442.58	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 3	41,478.74	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%

2.1.2 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา 0.70% ของค่าเช่าและบริการของอาคาร

2.1.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำนวณตามอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอื่น ๆ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นรายยูนิต ณ ปีปัจจุบัน ซึ่งแต่ละยูนิตมีอัตราการเสียภาษี ร้อยละ 0.3 และเนื่องจากมีพระราชกฤษฎีกา ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 31 มกราคม 2564 “มาตรา 3 ให้ลดภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของภาษีที่คำนวณได้ตามมาตรา 42 หรือ 95 แล้วแต่กรณี” บริษัทฯ จึงประมาณการมูลค่าที่ดินและอาคารตามกฎหมายกำหนด โดยปี 2564 ได้รับส่วนลดในอัตราร้อยละ 90 แต่ในปีต่อไปคำนวณในอัตราปกติ รายละเอียดดังนี้

ปี 2564 รวม 3 โครงการ	3,306,936.00	บาท/ปี แบ่งเป็นรายโครงการ ดังนี้
โครงการปิ่นทอง 1	1,923,160.00	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 2	1,184,088.00	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%
โครงการปิ่นทอง 3	199,688.00	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 1.00%

2.1.4 ค่าไฟฟ้า (โรงงานว่าง) 0.10 บาท/ตร.ม./เดือน ปี 2567 เป็นต้นไปปรับเพิ่มจากปีก่อนหน้า 0.50%

อ้างอิงจากค่าไฟฟ้า (โรงงานว่าง) จากงบการเงิน และคำนวณเป็นค่าเฉลี่ยเป็นบาท/ตารางเมตร/เดือน โดยในปี 2564-2566 คำนวณตามพื้นที่ว่างของแต่ละปี และตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไปพื้นที่โรงงานว่างคงที่ (เนื่องจากอัตราการเช่าคงที่) จึงปรับเพิ่มจากปีก่อนหน้า

2.1.5 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ 1.40% ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ

2.2 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ประกอบด้วย

ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 4.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการของอาคารและที่ดิน

ค่าตอบแทนพิเศษ 2.00% ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ค่านายหน้าหาผู้เช่ารายใหม่ 1.00 เดือน ของค่าเช่าผู้เช่ารายใหม่ (กรณีเช่า 3 ปี)

2.3 สรรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX) 3.00% ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ

3. สมมติฐานเกี่ยวกับระยะเวลาประมาณการ

บริษัท พิจารณาระยะเวลาประมาณการ 12.08 ปี เนื่องจากพื้นที่เช่าของยูนิทที่ 14C1 โครงการปิ่นทอง 1 มีระยะเวลาเช่า 15 ปี โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 11.68 ปี (พิเศษ 12 ปี) โดยรอบปี 2564 มีระยะเวลาคงเหลือ 1 เดือน หรือ 0.08 ปี จึงรวมระยะเวลาประมาณการ 12.08 ปี และประมาณการหามูลค่าสุดท้ายในปีที่ 13

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด

4.1 อัตราคิดลด (r) : คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ระยะเวลา 12 ปี ผลตอบแทน 2.13% สำหรับ Risk premium 8.00% พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ รวมเป็นอัตราคิดลด 10.00% (พิเศษ)

4.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน : คำนวณจาก $r - g$ โดย r คืออัตราคิดลดที่คำนวณได้ 10.00% ข้างต้น และ g คือ NOI Growth หรืออัตราการเติบโตของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิระยะยาว (NOI Growth ณ ปีสุดท้ายของประมาณการ) ประมาณ 2.04% เป็นอัตราผลตอบแทน 8.00% (พิเศษ)

ทั้งนี้ บริษัท ได้ตรวจสอบผลการคำนวณข้างต้นกับแหล่งอ้างอิงอื่น ๆ ที่ได้รับการยอมรับและนิยมนำไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดใกล้เคียงกับข้อมูลจากแหล่งอ้างอิง ดังนี้

1. ประกาศเลขที่ TAF 03/099/64 ลงวันที่ 10 มีนาคม 2564 ของมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย (<https://www.thaiappraisal.org/thai/standard/standard10.php>) สรุปอัตราผลตอบแทนของโกดังและโรงงานในทำเลบริเวณทล 6-7%
2. สมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย (www.tva.or.th) (เผยแพร่เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2553) อัตราผลตอบแทนของโรงงานอุตสาหกรรม (Freehold) ทำเลในนิคมอุตสาหกรรม 8-9% อัตราคิดลด 12-13%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (DCF)	วันที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน
รวม 3 โครงการ (ปิ่นทอง 1, 2 และ 3)	ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	2,348,000,000.- บาท (-สองพันสามร้อยสี่สิบแปดล้านบาทถ้วน-)
โครงการปิ่นทอง 3	ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	129,000,000.- บาท (-หนึ่งร้อยยี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน-)

หมายเหตุ - ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) ตามเอกสารประกอบ ก.

ก การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)

มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประเมินมูลค่าโดยคิดต้นทุนการก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยอ้างอิงราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2563 - 2564 ปรับตามดัชนีวัสดุก่อสร้าง และอ้างอิงจากราคาก่อสร้างของผู้รับเหมาทั่วไป หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ และการใช้งาน ตามแต่ละประเภทอาคาร มูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันมีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน	มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) (บาท)
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โครงการปิ่นทอง 3)	
- ที่ดินเนื้อที่ 11-1-07.1 ไร่ (4,507.4 ตร.ว.) @ 10,000 บาท/ตร.ว.	45,074,000
- มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	58,012,500
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	103,086,500
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	103,090,000

หมายเหตุ : ค่าก่อสร้างอาคารและการหักค่าเสื่อมสภาพอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคาโรงงานสิ่งปลูกสร้าง 2563-2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน ตามเอกสารประกอบ ก.)

6.4. มูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)		
โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) สำหรับกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน (โครงการปิ่นทอง 3)		
ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	:	129,000,000.- บาท (-หนึ่งร้อยยี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน-)
วิธีวิเคราะห์จากต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)	:	103,090,000.- บาท (-หนึ่งร้อยสามล้านเก้าหมื่นบาทถ้วน-)

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7) ควรมีมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	:	129,000,000.- บาท (-หนึ่งร้อยยี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน-)
---	---	---