



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ทรัพย์สิน : ที่ดิน, สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งพัฒนาควบคู่
- ที่ตั้ง : เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยหมู่บ้านนิรันดร์ วิลล์ 10
ถนนวัดศรีวารีน้อย (ถนนทางหลวงหมายเลข สป.2001)
ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ
- รายงานเลขที่ : 64 - SL - 12 - 1594 (GEN)
- เสนอ : ทรรศน์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปพรaisal จำกัด

S.L. STANDARD APPRAISAL COMPANY LIMITED

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 114 ซอย 19 รัตนอุทิศ ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110

สำนักงานกรุงเทพมหานคร เลขที่ 128/195 ชั้น 18 อาคารพญาไท พลาซ่า ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท
เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 02 129 3690 - 1 โทรสาร 02 129 3692

www.sl.co.th / Email: info@sl.co.th

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	
3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	3
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์	4
3.3 การสำรวจที่ดิน	4
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	5
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	5
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	11
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	11
5.3 การเวนคืน	11
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	11
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	11
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	11
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	12
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	12
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	12
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	13
7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	13
7.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	14
7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	15
7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	16

ภาคผนวก

- ก. รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารแนบท้าย

- แผนที่ดาวเทียม
- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป
- แผนที่ตั้งทรัพย์สิน
- ผังรูปแปลงที่ดิน
- ผังแสดงที่ตั้งอาคาร
- แบบแปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน
- สำเนาน้ำขึ้นน้ำลงรับรองสิ่งปลูกสร้าง
- ภาพถ่าย

วันที่ 25 ธันวาคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ตามที่บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน, สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งพัฒนาควบคู่
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยหมู่บ้านนิรันดร์ วิลล์ 10 ถนนวัดศรีวารีน้อย (ถนนทางหลวงหมายเลข สป.2001) ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ค่าพิกัด (GPS.)	Lat. 13.631196 Long. 100.770962
เนื้อที่ดินรวม	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ : 2 ไร่ 3 งาน 00.0 ตารางวา (1,100.0 ตารางวา)
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 1 ฉบับ โฉนดที่ดินเลขที่ 55763
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	1. นายตรียัดชิง กะนิยง 2. นายนวจิตร กะนิยง 3. นางสุปรียกอร์ เศรษฐินามวงศ์ 4. นายสุชาติ เศรษฐินามวงศ์
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ ได้แก่ 1). อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง <u>สิ่งพัฒนาควบคู่</u> จำนวน 2 รายการ ได้แก่ 1). อาคารป้อมยาม จำนวน 1 หลัง 2). ที่จอดรถโล่งหลังคาคลุม จำนวน 5 หลัง
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	หนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ สป. 027/2564 ออกให้โดยองค์การบริหารส่วนตำบลบางโจลง
ภาระผูกพัน	ไม่มีการจดจำนองใดๆ
การรอนสิทธิอื่นๆ	ติดสัญญาเช่า กับบริษัท แอ็กซอลตา โค้ทติ้ง ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีกำหนดระยะเวลา 8 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	กำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมิน	15 ธันวาคม 2564
วันที่ทำการวัดมูลค่า	1 มีนาคม 2565
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	86,300,000 บาท (แปดสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)
หมายเหตุ	1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนไป 2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ครั้งนี้ บริษัทฯ มีสมมติฐานว่า ระยะเวลาของสัญญาเช่า จะเริ่มต้นในวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2574 รวมระยะเวลาเช่า 9 ปี จากนั้นเป็นไปตามสัญญาที่จะเกิดขึ้นใหม่ โดยค่าเช่าที่ดินและอาคารเริ่มต้นที่ 6,500,000.00 บาทต่อปี และอัตราค่าเช่าปีถัดไปจนถึงวันสิ้นสุดสัญญา จะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จากอัตราค่าเช่าปีก่อนหน้า เป็นไปตามเงื่อนไขที่จะกระทำขึ้นโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โอลิมปิกส์ และอินดัสเทรียล (ตามเอกสารแนบ) ดังนั้นในการคำนวณ บริษัทฯ ทำการประมาณการค่าเช่า ตั้งแต่ปี พ.ศ.ดังกล่าวจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า และไม่มีภาระผูกพันค่าเช่าใดๆ

บริษัท เอส.แอล. สเตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายเชษฐา ใจคุณ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลด์ดิกส์และอินดัสเทรียล

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่

1. ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลด์ดิกส์และอินดัสเทรียล

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าเป็นของ

1. นายตริยัตติง กะนิยง	2. นายนวจิตร กะนิยง
3. นางสาวปิรภกร เศรษฐินามวงศ์	4. นายสุชาติ เศรษฐินามวงศ์

มีรายละเอียดดังนี้

ที่ดินประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 55763)

- ที่ดิน เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 00.0 ตารางวา (1,100.0 ตารางวา)

- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ ได้แก่

1). อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง

- สิ่งพัฒนาควบคู่ จำนวน 2 รายการ ได้แก่

1). อาคารป้อมยาม จำนวน 1 หลัง

2). ที่จอดรถหลังคาคลุม จำนวน 5 หลัง

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ที่ เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยหมู่บ้านนิรันดร์ วิลล์ 10 ถนนวัดศรีวารีน้อย (ถนนทางหลวงหมายเลข สป.2001) ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ห่างจากจุดตัดทางแยกของซอยหมู่บ้านนิรันดร์ วิลล์ 10 และถนนวัดศรีวารีน้อย (ถนนทางหลวงหมายเลข สป.2001) ตามทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 220.00 เมตร หรือห่างจากจุดตัดทางแยกของถนนเทพรัตน (ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34) และถนนวัดศรีวารีน้อย (ถนนทางหลวงหมายเลข สป.2001) แยกซอยวัดศรีวารีน้อย ตามทิศใต้ ประมาณ 2.90 กิโลเมตร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

อยู่ห่างจาก วัดศรีรัตนธรรมาราม	ประมาณ	1.20	กิโลเมตร
อยู่ห่างจาก มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ	ประมาณ	3.00	กิโลเมตร
อยู่ห่างจาก King Power สุวรรณภูมิ	ประมาณ	3.00	กิโลเมตร
อยู่ห่างจาก หมู่บ้านเอื้ออาทร สุวรรณภูมิ 1	ประมาณ	3.10	กิโลเมตร
อยู่ห่างจาก โรงเรียนวัดศรีวารีน้อย	ประมาณ	5.50	กิโลเมตร
อยู่ห่างจาก วัดศรีวารีน้อย	ประมาณ	5.60	กิโลเมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ถนนสายหลัก : ถนนเทพรัตน (ทล.34) เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดความกว้าง 10 ช่องจราจร

ถนนสายรอง : ถนนวัดศรีวารีน้อย (ถนนทางหลวงหมายเลข สป.2001) เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรเป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจร

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : ซอยหมู่บ้านนิรันดร์ วิลล์ 10 เป็นถนนการจำยอม ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 10.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8.00 เมตร มีระบบท่อระบายน้ำใต้ดิน

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ซอยหมู่บ้านนิรันดร์ วิลล์ 10 เป็นทางส่วนบุคคล มีการะจำยอม (โฉนดที่ดินเลขที่ 19632) รถยนต์สามารถเข้า - ออกได้

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย, อุตสาหกรรม และคลังสินค้า รูปแบบของสิ่งปลูกสร้างโดยมากจะเป็นที่อยู่อาศัย, อาคารโรงงานและคลังสินค้า อาทิเช่น วัดศรีรัตนธรรมาราม, โครงการคลังสินค้า T-PARK, มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ, King Power สุวรรณภูมิ, หมู่บ้านเอื้ออาทร สุวรรณภูมิ 1, โรงเรียนวัดศรีวารีน้อย และวัดศรีวารีน้อย เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจาก ทรสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิ สติคส์และอินดัสเทรียล และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :	โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบลบางโจลง	อำเภอบางพลี	จังหวัดสมุทรปราการ

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ระหว่างที่ดิน	เนื้อที่		
					ไร่	งาน	ตารางวา
1	55763	235	7992	5136 II 9006 - 00	2	3	00.0
รวมเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า					2	3	00.0

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ครอบครองปัจจุบัน : 1. นายตริยัตติง กะนิยง 2. นายนวจิตร กะนิยง
3. นางสุปรกอร์ เศรษฐินามวงศ์ 4. นายสุชาติ เศรษฐินามวงศ์

ภาระผูกพัน : ไม่มีการจดจำนองใดๆ

การรอนสิทธิอื่นๆ : ติดสัญญาเช่า กับบริษัท แอ็กซอลตา โค้ทติ้ง ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย)
จำกัด มีกำหนดระยะเวลา 8 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557
จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันถ้วนแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลง จากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาดังต่อไปนี้

1. โฉนดที่ดินเลขที่ 55763 : 23,000 บาท / ตารางวา

รวมราคาประเมินที่ดินของทางราชการเท่ากับ 25,300,000 บาท

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้โดยตรวจสอบจาก

- ☒ สำเนาโฉนดที่ดิน แปลงคงเหลือ และรูปแผนที่โฉนดที่ดิน
- ☒ ระวัง เลขที่ 5136 II 9006 - 00
- ☒ ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต
- ☒ ได้สำรวจที่ดินโดยมีผู้นำชี้ คือ คุณณัฐวิมล สุขเสรีชัย 093 - 282 - 6664 เป็นผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- ☐ ได้สำรวจที่ดินโดยไม่มีผู้นำชี้ โดยใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทุดตัว ตลอดจนวัดภูมิพิกษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

- ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 1 แปลง
- เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น : 2 ไร่ 3 งาน 00.0 ตารางวา
(หรือรวมทั้งสิ้น 1,100.0 ตารางวา)
- ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
- ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 1 ด้าน คือ ซอยหมู่บ้านนิรันดร์ วิลล์ 10
- ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้าออกหลัก : ทางด้านทิศเหนือ กว้างประมาณ 40.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ระดับผิวพื้นดินและการใช้ประโยชน์

- สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- ระดับพื้นผิวดิน : ถมแล้ว เสมอระดับถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน
- การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็นอาคารคลังสินค้า 1 ชั้น พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	40.00 เมตร	ซอยหมู่บ้านนิรันดร์ วิลล์ 10 (ถนนส่วนบุคคล มีการจำยอม)
ทิศใต้	45.00 เมตร	เลขที่ดิน 234, 1548 และ 1549
ทิศตะวันออก	95.00 เมตร	เลขที่ดิน 1432, 1792 และ 158
ทิศตะวันตก	95.00 เมตร	เลขที่ดิน 1542 - 1547

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

- การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้
- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ตรวจสอบเบื้องต้นไม่พบ
- ปัญหามลพิษ : ตรวจสอบเบื้องต้นไม่พบ
- การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้า : ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ระบบประปา : ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ระบบโทรศัพท์ : ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ระบบท่อระบายน้ำ : ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	อาคารเลขที่	รายการอาคาร และสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ก่อสร้างรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่
สิ่งปลูกสร้าง				
1	4/4 หมู่ 8	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	3,087.00	55763
สิ่งพัฒนาควบคู่				
1	-	อาคารป้อมยาม	7.50	55763
2	-	ที่จอดรถโรงหลังคาคลุม (1)	67.50	55763
3	-	ที่จอดรถโรงหลังคาคลุม (2)	108.00	55763
4	-	ที่จอดรถโรงหลังคาคลุม (3)	90.00	55763
5	-	ที่จอดรถโรงหลังคาคลุม (4)	54.00	55763
6	-	ที่จอดรถโรงหลังคาคลุม (5)	54.00	55763

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

☒ มีหนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับดังนี้

หนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ สป. 027/2564 ออกให้โดยองค์การบริหารส่วนตำบลบางโกล้ง

มีไว้เพื่อรับรองว่า อาคาร คสล. 2 ชั้น มีไว้เพื่อเป็นสำนักงานและใช้เป็นโรงงาน

รวมพื้นที่ใช้สอย 3,087.00 ตารางเมตร ออกไว้ ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2564

☐ สำหรับอาคารประเภท อาคารสรรพสินค้า ซึ่งต้องมีใบอนุญาตการใช้อาคาร จากการตรวจสอบพบว่า

มีใบรับรองก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่

☒ ไม่สามารถตรวจสอบได้ กรณีนี้บริษัทฯ จะประเมินโดยมีสมมติฐานว่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นสิทธิในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

หมายเหตุ :- เลขที่ใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าว อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- ☒ เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคาร และร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- ☒ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งาน หรือได้ใช้งานแล้ว
- ☐ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- ☐ อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจาก

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ☒ ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินได้
- ☐ ผู้ประเมินไม่สามารถเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินได้ เนื่องจาก.....
- ☒ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ☒ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ☒ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต ก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ☒ ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย ตามลำดับ

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

รายการที่ 1 : อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	: 3,087.00 ตารางเมตร
	- พื้นที่ก่อสร้าง (สำนักงาน) 1,400.00 ตารางเมตร
	- พื้นที่ก่อสร้าง (โรงงาน) 1,687.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: เป็นโรงงาน, ห้องทำงาน, ห้องน้ำ และโรงงาน
รูปแบบอาคาร	: อาคารโรงงาน 1 ชั้น พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 25 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: เหล็ก มุงด้วย Metal Sheet (PU Insulated metal sheet)
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และเปิดโล่ง
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ส่วนโรงงาน : ซีเมนต์ชนิดผิวแกร่งขัดมันเงา ส่วนสำนักงาน : กระเบื้องเคลือบแกรนิตโต
ผนังและวัสดุผิว	: ผนังคอนกรีตหล่อสำเร็จฉาบเรียบ และผนังแผ่นเมทัลชีท
ประตู	: ส่วนโรงงาน : บานเหล็กม้วน ส่วนสำนักงาน : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานพี.วี.ซี
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระทุ้ง (สำนักงาน)
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นปู : กระเบื้องเคลือบ สุขภัณฑ์ประกอบด้วย : โถสุขภัณฑ์ชักโครกแบบนั่งราบ, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะชาย และสายชำระ

งานระบบในอาคาร

ระบบไฟฟ้า	: ไฟฟ้าขนาด 400 KVA ประกอบด้วยห้องและตู้ควบคุมไฟฟ้า, ไฟสัญญาณเตือนภัย, ไฟฟ้าส่องสว่างภายในอาคาร และไฟฟ้าส่องสว่างกรณีฉุกเฉิน
ระบบประปา	: มี
ระบบสุขาภิบาล	: มี
ระบบปรับอากาศ	: ระบบปรับอากาศ Split-type air และระบบระบายอากาศภายในอาคาร
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	: ระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิง (Sprinkler System), ตู้ดับเพลิง, ถังดับเพลิงชนิดมือถือ และไฟฟ้าฉุกเฉินสำรอง
ระบบรักษาความปลอดภัย	: มี
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: ผู้เช่าใช้ประโยชน์

สิ่งพัฒนาควบคู่

- อาคารป้อมยาม

- : พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 7.50 ตารางเมตร
- : ปัจจุบันมีสภาพปานกลาง
- : โครงสร้างทั่วไปคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว หลังคาคอนกรีต และแผ่นเมทัลชีท พื้นคอนกรีตปูกระเบื้องเซรามิค ประตูบานไม้วงกบกรงไม้ หน้าต่างบานเกล็ดกระจกปรับมุม ขนาดก่อสร้างประมาณ 2.50 x 3.00 เมตร

- ที่จอดรถโล่งหลังคาคลุม (1)

- : พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 67.50 ตารางเมตร
- : ปัจจุบันมีสภาพปานกลาง
- : โครงสร้างทั่วไปเสาเหล็ก หลังคาโครงเหล็กมุงแผ่นเมทัลชีท พื้นคอนกรีตขัดหยาบ ขนาดก่อสร้างประมาณ 4.50 x 15.00 เมตร

- ที่จอดรถโล่งหลังคาคลุม (2)

- : พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 108.00 ตารางเมตร
- : ปัจจุบันมีสภาพปานกลาง
- : โครงสร้างทั่วไปเสาเหล็ก หลังคาโครงเหล็กมุงแผ่นเมทัลชีท พื้นคอนกรีตขัดหยาบ ขนาดก่อสร้างประมาณ 4.50 x 24.00 เมตร

- ที่จอดรถโล่งหลังคาคลุม (3)

- : พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 90.00 ตารางเมตร
- : ปัจจุบันมีสภาพปานกลาง
- : โครงสร้างทั่วไปเสาเหล็ก หลังคาโครงเหล็กมุงแผ่นเมทัลชีท พื้นคอนกรีตขัดหยาบ ขนาดก่อสร้างประมาณ 4.50 x 20.00 เมตร

- ที่จอดรถโล่งหลังคาคลุม (4)

- : พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 54.00 ตารางเมตร
- : ปัจจุบันมีสภาพปานกลาง
- : โครงสร้างทั่วไปเสาเหล็ก หลังคาโครงเหล็กมุงแผ่นเมทัลชีท พื้นคอนกรีตขัดหยาบ ขนาดก่อสร้างประมาณ 4.50 x 12.00 เมตร

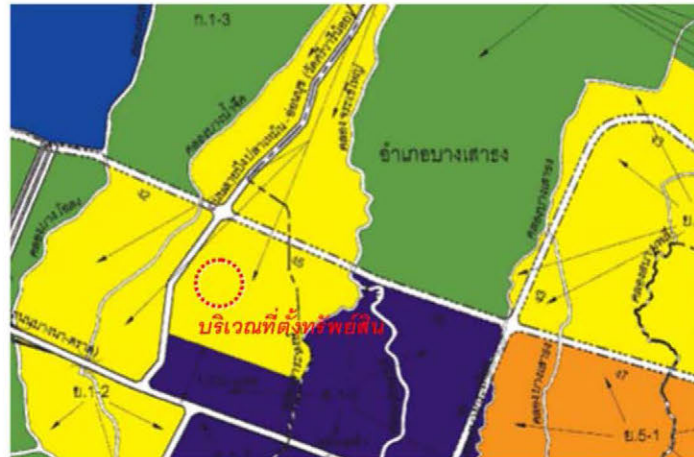
- ที่จอดรถโล่งหลังคาคลุม (5)

- : พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 54.00 ตารางเมตร
- : ปัจจุบันมีสภาพปานกลาง
- : โครงสร้างทั่วไปเสาเหล็ก หลังคาโครงเหล็กมุงแผ่นเมทัลชีท พื้นคอนกรีตขัดหยาบ ขนาดก่อสร้างประมาณ 4.50 x 12.00 เมตร

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2557 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวม จังหวัดสมุทรปราการ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง ย. 1 - 1)



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตปกครองของ องค์การบริหารส่วนตำบลบางโจรง การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอน อาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

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

การตรวจการรอนสิทธิต่างๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในภาคผนวก ก.

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพยากร

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพยากร

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพยากร ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพยากรมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพยากร		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	อยู่ในแหล่งอุตสาหกรรม, คลังสินค้า และที่อยู่อาศัย	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ถมแล้ว เสมอระดับถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน	-
การคมนาคม/ถนนหน้าโครงการ	รถยนต์สามารถเข้า - ออกได้ / ถนน คสล. กว้าง 10.00 เมตร	-
สาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	ปานกลาง	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	แบ่งพื้นที่ได้สัดส่วน	-
รูปแบบอาคาร	ดี	-
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ดี	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพยากร คือ การใช้ประโยชน์ทรัพยากรทางด้านที่อยู่อาศัย บริษัท ฯ มีความเห็นว่าสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วปัจจุบัน จะให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

ณ วันที่ประเมินมูลค่า ประเทศไทยและทั่วโลก เกิดโรคระบาดของไวรัสโคโรนา (โควิด - 19) ในการประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์และปรับแก้เรียบร้อยแล้ว

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ ทางบริษัท เอส.แอล. สเตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างดังนี้

7.3.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนไป

7.3.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ครั้งนี้ บริษัทฯ มีสมมติฐานว่า ระยะเวลาของสัญญาเช่า จะเริ่มต้นในวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2574 รวมระยะเวลาเช่า 9 ปี จากนั้นเป็นไปตามสัญญาที่จะเกิดขึ้นใหม่ โดยค่าเช่าที่ดินและอาคารเริ่มต้นที่ 6,500,000.00 บาทต่อปี และอัตราค่าเช่าปีถัดไปจนถึงวันสิ้นสุดสัญญา จะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จากอัตราค่าเช่าปีก่อนหน้าทำการปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี เป็นไปตามเงื่อนไขที่จะกระทำขึ้นโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉ จิสติกส์ และอินดัสเทรียล (ตามเอกสารแนบ) ดังนั้นในการคำนวณ บริษัทฯ ทำการประมาณการค่าเช่า ตั้งแต่ปี พ.ศ. ดังกล่าวจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่มีภาระผูกพันค่าเช่าใดๆ

7.3.3 วันที่ทำการประเมิน 15 ธันวาคม 2564

7.3.4 วันที่ทำการวัดมูลค่า 1 มีนาคม 2565

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

มูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน คือ 53,600,000 บาท

มูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ คือ 86,300,000 บาท

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

ผลลัพธ์จากทั้ง 2 วิธี ทางบริษัทฯ ได้ให้น้ำหนักในวิธีคิดจากรายได้ มากกว่าวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน เพราะบริษัทฯ เชื่อว่าวิธีคิดจากรายได้ เป็นวิธีที่เหมาะสมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอส.แอล. สเตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2564 ดังต่อไปนี้ :

7.5.1 สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินได้

กรณีที่ 1 : วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

เป็นเงินทั้งสิ้น 53,600,000 บาท (ห้าสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

กรณีที่ 2 : วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

เป็นเงินทั้งสิ้น 86,300,000 บาท (แปดสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

(นายอนุสรณ์ ผ่องประเสริฐ)
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
เลขที่ วส. 2195

(นายภาณุวิช โพธิ์ทอง)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ
สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
และสมาคมผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เลขที่ วฒ. 353

☒ ผ่านการตรวจสอบควบคุมคุณภาพแล้ว ลำดับที่

ภาคผนวก ก

ข้อสมมติฐาน - วิธีคิดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในการประเมินมูลค่าทาง บริษัทฯ จะทำการประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และประมาณการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงาน ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลตลาดของธุรกิจประเภทเดียวกันที่มีความคล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง

บริษัทฯ จึงทำการประมาณการโดยได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่าง ๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของสำนักงาน อันได้แก่ การวิเคราะห์ถึงภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาพตลาดสำนักงาน ปัจจัยทางด้านอุปสงค์ และอุปทานสถานการณ์ทางการแข่งขัน การคาดการณ์ถึงแนวโน้ม และอัตราการเจริญเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลของการดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมถึงทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลการเข้าของโครงการจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล จากข้อมูลการเข้าของโครงการ และจากการสำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า โดยมีสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

1) พื้นที่ให้เช่าสุทธิโดยประมาณ :

อาคาร	รายละเอียด	พื้นที่สุทธิ (ตารางเมตร)
อาคารโรงงานพรมสำนักงาน 2 ชั้น	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ - โรงงานพรมสำนักงาน	3,087.00
	รวมพื้นที่	3,087.00

ภาคผนวก ก

2) รายรับ :

รายรับค่าเช่า

รายการ / ปี	1	2	3	4	5	6
พื้นที่ให้เช่าสุทธิโรงงาน พร้อมสำนักงาน (ตารางเมตร)	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00
ค่าเช่าเฉลี่ย *	175.50	180.73	186.15	191.74	197.49	203.41
% ของอัตราเติบโตค่าเช่า	-	3%	3%	3%	3%	3%
อัตราการใช้ (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

รายการ / ปี	7	8	9	10	11
พื้นที่ให้เช่าสุทธิโรงงาน พร้อมสำนักงาน (ตารางเมตร)	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00
ค่าเช่าเฉลี่ย *	209.52	215.80	222.28	228.95	235.81
% ของอัตราเติบโตค่าเช่า	3%	3%	3%	3%	3%
อัตราการใช้ (%)	100%	100%	100%	92%	92%

* ค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญา (บาท/ตารางเมตร/เดือน) จากนั้นทำการประมาณการค่าเช่าเฉลี่ยจากรายละเอียดในสัญญา

ภาคผนวก ก

รายจ่าย

ค่าบริหารจัดการ

ประมาณการ ค่าใช้จ่ายค่าบริหารจัดการ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตรา 4.00% ของรายได้รวม

ค่าการตลาดและค่าคอมมิชชั่น

ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า คิดที่ 0.28% ต่อเดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีของผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอัตรา 1.53% ต่อเดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีของผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่า

ค่าซ่อมแซม

ประมาณการค่าซ่อมแซม ไร่ที่ประมาณ 2.00% ของรายได้รวม หลังจากสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (ตามสัญญาตกลงกระทำกร)

ค่าประกันภัย

ประมาณการค่าประกันภัย ไร่ที่ประมาณ 0.1816% ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ไร่ที่ประมาณ 1.00% ของรายได้รวม

ค่าภาษี

ประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 โดยการนำเอามูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานภาษีและคูณด้วยอัตราภาษี แบบขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษี โดยที่มูลค่าของที่ดินมาจากบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างมาจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หลังจากนั้นหักด้วยอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เมื่อได้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงนำมาคูณด้วยอัตราภาษีในที่นี้ คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นๆ เช่น เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม มีอัตราภาษี 0.30 จนถึง 0.70% หลังจากสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าสำรองเพื่อปรับปรุงสภาพทรัพย์สินในอนาคต

ค่ากันสำรองเพื่อการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินในอนาคตนี้ เป็นเงินที่สะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไปได้ โดยประมาณการค่าสำรองเพื่อการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินในอนาคต ไร่ที่ 2.00% ของรายได้รวม

ภาคผนวก ก

อัตราคิดลด

บริษัทฯ ใช้ 9.00% โดยที่อัตราคิดลด (Discount Rate) คือต้นทุนทางการเงินในระยะยาวของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า โดยคำนึงถึงประเภทของการลงทุน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

อัตราผลตอบแทน

อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate) ของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ควรจะอยู่ประมาณ 7.00% โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลไทยที่มีอายุมากกว่า 10 ปี ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1.80% - 2.50% ต่อปี จากนั้นบวกด้วยอัตราความเสี่ยงของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ประมาณ 4.00% - 5.00% ซึ่งจะเท่ากับ 5.80% - 7.50% รวมทั้งบริษัทฯ ได้คำนึงถึงผลตอบแทนตลาดของทรัพย์สินประเภทเดียวกัน