



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์**

พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

รายงานเลขที่ : 68 AEV 011-0597 (GL)

ทรัพย์สิน : ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย

ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

จัดทำโดย

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด

Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด จัดทำขึ้นตาม
แบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH, Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R1842/68/AP

รายงานเลขที่ 68 AEV 011-0597 (GL)

วันที่ 11 ธันวาคม 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค โฉฉิตติสและอินคัสเทรียล

ตามที่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิตติสและอินคัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดเอกสารสิทธิ	โฉนดเลขที่ 55763 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 2-3-00.0 ไร่ หรือ 1,100.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรสต์ของทรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉฉิตติสและอินคัสเทรียล
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรสต์ของทรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉฉิตติสและอินคัสเทรียล
ภาระผูกพัน	เช่ามีกำหนด เก้า ปี (ลงวันที่ 21 มีนาคม 2565)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางส่วนบุคคล จดการจ่ายยอมให้ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าใช้ผ่านเข้า-ออกแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

วันที่ประเมินมูลค่า	วันที่ 1 ธันวาคม 2568
มูลค่าตลาด	สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - คิดเป็นเงิน 53,400,000.00 บาท (ห้าสิบล้านสามแสนสี่แสนบาทถ้วน) สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) คิดเป็นเงิน 96,230,000.00 บาท (หนึ่งร้อยหกหมื่นสามแสนสองหมื่นบาทถ้วน)
หมายเหตุ	1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด 2. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
Asian Engineering Valuation co.,Ltd

(นายอัครเอกเกษม เกษะนันท์)

กรรมการผู้มีกรรมนาจลงนาม

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

สารบัญ	หน้าที่
บทที่ 1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
บทที่ 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและสภาพแวดล้อม	2
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	3
บทที่ 3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	4
3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	4
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ทางราชการ	4
3.3 การสำรวจที่ดิน	5
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	5
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	6
บทที่ 4. รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	7
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9
บทที่ 5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ และการใช้ประโยชน์สูงสุด	12
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	12
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	12
5.3 การเวนคืน	12
5.4 การถูกรอนสิทธิ์ต่างๆ	12
5.5 กฎหมายอื่นๆ	12
5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ	12
บทที่ 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	13
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	13
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุด	13
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ	13
บทที่ 7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	14
7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	14
7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	14
7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	14
7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	14
บทที่ 8. สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	15
ภาคผนวก	

บทที่ 1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การอธิบาย

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

พรอस्पекต์ โฉนดที่ดินและอินดัสเทรียล เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2568

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้ทำการสำรวจวันที่ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2568 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เมื่อ วันที่ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 55763 จำนวน 13 แปลง รวมเนื้อที่ดิน 2-3-00.0 ไร่ หรือ 1,100.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบบนที่ดิน ได้แก่ อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงานสูง 2 ชั้น เลขที่ 4/4 ส่วนพัฒนาควบ ได้แก่ อาคารป้อมยาม, ที่จอดรถ 1-4 (จำนวน 4 หลัง), ถนน และลานค.ส.ล.

บทที่ 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและสภาพแวดล้อม

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

1. ตลาดทิพย์เกษร	ประมาณ	0.55	กิโลเมตร
2. วัดศรีรัตนธรรมาราม	ประมาณ	0.60	กิโลเมตร
3. โรงเรียนคลองบางน้ำจืด	ประมาณ	1.41	กิโลเมตร
4. มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ วิทยาเขตบางพลี	ประมาณ	3.20	กิโลเมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ใช้เส้นทางถนนเทพรัตน มุ่งหน้าไปอำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ผ่านมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ วิทยาเขตบางพลี บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+300 แยกซ้ายมือเข้าถนนวัดศรีวารีน้อย ระยะทางประมาณ 2.7 กิโลเมตร แยกขวาเข้าซอยไม่มีชื่อ ระยะทางประมาณ 210.00 เมตร พบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ด้านขวามือ (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สิน และผังบริเวณประกอบ)

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสายหลัก		ถนนวัดศรีวารีน้อย			
ผิวจราจร	ลาดยาง	กว้าง	12.00 เมตร	เขตทางกว้าง	30.00 เมตร
จำนวน 4 ช่องจราจร พร้อมไหล่ทาง ไฟฟ้าถนน ทางระบายน้ำ ทางเท้า					
ถนนผ่านหน้า		ซอยไม่มีชื่อ			
ผิวจราจร	ค.ส.ล.	กว้าง	14.00 เมตร	เขตทางกว้าง	16.00 เมตร
จำนวน 2 ช่องจราจร พร้อม ไฟฟ้าถนน ทางระบายน้ำ ทางเท้า					
- รถยนต์เข้า-ออก		สามารถเข้า - ออกได้			
- สิทธิในการใช้ทาง		ทางส่วนบุคคล จดการจำยอมให้ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าใช้ผ่านเข้า-ออกแล้ว			

หมายเหตุ ทรัพย์สิน ใช้ทางเข้า-ออกผ่านทางส่วนบุคคล โฉนดที่ดิน 19632 เลขที่ดิน 238 จดการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าใช้ผ่านเข้า-ออกแล้ว ตามบันทึกข้อตกลงวันที่ 13 ธันวาคม 2537

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์บริเวณโดยรอบทรัพย์สินเป็น ย่านที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม

- แนวโน้มความเจริญ

แนวโน้มความเจริญอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง

- การคมนาคม

การคมนาคมสะดวก

บทที่ 3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

เอกสารสิทธิในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี เมื่อวันที่ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2568 ปราบฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ :		โฉนดที่ดิน							
ตำแหน่งที่ดิน :		ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ							
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
							ไร่	งาน	ตร.ว.
1	55763	558	63	5136 II 9006	235	7992	2	3	00.0
รวมคิดเป็นเนื้อที่ดิน							2	3	00.0
หรือคิดเป็นเนื้อที่							1,100.0 ตารางวา		

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมสเปค โฉนดที่ดินและอินดัสเทรียล

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน : เช่ามีกำหนด แก้ว ปี (ลงวันที่ 21 มีนาคม 2565)

หมายเหตุ : การตรวจสอบสิทธิตามกฎหมาย

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้โดยไม่มีภาระผูกพัน ทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ทางราชการ

ราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ รอบบัญชี 2566 – 2569 เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกำหนดไว้เป็นรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน			หรือคิดเป็น (ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการ		
		ไร่	งาน	ตร.ว.		(บาท/ตร.ว.)	(บาท)	หมายเหตุ
1	55763	2	3	0	1,100.0	13,000.00	14,300,000.00	-
รวม							14,300,000.00	

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก ระบุว่าเลขที่ 5136 II 9006 และจากการนำชื่อของเจ้าหน้าที่ บริษัท พรอสเพค รีท เมเนจเม้นท์ จำกัด และใช้แผนที่ที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน พิกัดทางภูมิศาสตร์ GPS : Lat 13.631196 Long 100.770962

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระบุว่าที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชื่อ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัดภูมิพิกที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน	: 1 แปลง
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น	: 2-3-00.0 ไร่ หรือ 1,100.0 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (ด้านที่ใช้ประโยชน์)	: 1 ด้าน
ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้า-ออกหลัก	: ด้านทิศเหนือ ติดซอยไม่มีชื่อ กว้างประมาณ 41.50 เมตร
	: ลึกสุดจากด้านทิศเหนือ ไปทิศใต้ประมาณ 95.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์	: ที่ราบ
ระดับพื้นผิวดิน	: ระดับดินสูงกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน	: โรงงาน พร้อมสำนักงาน

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ยาวประมาณ
ทิศเหนือ	ซอยไม่มีชื่อ	41.50 เมตร
ทิศใต้	หมู่บ้านนิรันดร์ วิลล์ 10	47.00 เมตร
ทิศตะวันออก	หมู่บ้านนิรันดร์ วิลล์ 10	94.50 เมตร
ทิศตะวันตก	หมู่บ้านนิรันดร์ แกรนด์	95.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง

ปัญหามลพิษ : ไม่มีปัญหามลพิษ

การตรวจสอบอื่น ๆ : ไม่มีปัญหาเรื่องอื่นๆ

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

วันสำรวจ มีสาธารณูปโภคผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท์, ระบบทางระบายน้ำ

บทที่ 4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	เลขที่	รายละเอียด	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ตั้งอยู่บน โฉนดเลขที่
1	4/4 หมู่ที่ 8	อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน	3,087.00	55763
ส่วนพัฒนาควบ				
		- ป้อมยาม	5.00	55763
		- ที่จอดรถ 1-4	310.50	55763
		- ถนน และลาน คสล.	950.00	55763
รวม			4,352.50	ตารางเมตร

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- หนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 027/2564 ลว. 14 ธันวาคม 2564 มีไว้เพื่อบรรจงว่าบ้านเลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ตำบลบางโกล้ง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 1,400 ตารางเมตร และใช้เป็นโรงงาน พื้นที่ 1,687 ตารางเมตร รวมพื้นที่ 3,087 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 55763 เลขที่ 235 หน้าสำรวจ 7992 ตำบลบางโกล้ง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

แบบแปลนที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคารพบว่า อาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าโดยมีเงื่อนไข และข้อจำกัดในการสำรวจ และตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นเกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 : อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงานสูง 2 ชั้น เลขที่ 4/4

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 30.00 x 76.40 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	3,087.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ชั้นที่ 1 ได้แก่ โถงต้อนรับ, สำนักงาน, ห้องประชุม, ห้องอาหาร, ห้องครัว, โรงงาน, ห้องน้ำ-สุขา, ห้องเครื่องไฟฟ้า, ห้องปั๊มน้ำ และห้องเก็บของ
	:	ชั้นที่ 2 ได้แก่ โถงทางเดิน, พื้นที่สำนักงาน และห้องน้ำ-สุขา
รูปแบบอาคาร	:	มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	29 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	:	โครงเหล็ก และดาดฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ทาสี, ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่า ทิบาร์
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และแผ่นเมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	กระเบื้องเคลือบ และปูพรม (สำนักงาน) / ค.ส.ล.ทำพื้นอีพ็อกซี่ (โรงงาน)
ประตู	:	กระจกบานกรอบอลูมิเนียม, เหล็กบานเปิด และเหล็กบานม้วน
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	:	พื้น/ผนัง ปู และบุด้วยกระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	:	อ่างล้างหน้าแบบเคา์เตอร์, กระจกเงา, โถสุขภัณฑ์ชักโครกพร้อมสายฉีดชำระ
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงานสูง 2 ชั้น เลขที่ 4/4

ระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย :

ระบบไฟฟ้า	:	การใช้ไฟฟ้าภายในอาคารได้รับการบริการจากการไฟฟ้านครหลวง
ระบบประปา	:	น้ำประปาจากการประปานครหลวง
ระบบสื่อสาร	:	ระบบ Internet และระบบโทรศัพท์
ระบบปรับอากาศ	:	เครื่องปรับอากาศ แบบแยกส่วน (Split Type)
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump), ตู้สายน้ำดับเพลิง, หัวรับน้ำดับเพลิง Sprinkler, Smoke detector และ Heat Detector, ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนี
ระบบสุขาภิบาล	:	บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี), บ่อบำบัดน้ำเสีย,
ระบบรักษาความปลอดภัย	:	ร.ป.ภ. 24 ชั่วโมง, กล้องวงจรปิด (CCTV)

ส่วนพัฒนาความมั่นคงที่ดิน	:	อาคารป้อมยาม
---------------------------	---	--------------

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	ค.ส.ล.ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 2.00 x 2.50 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	5.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ห้องโถง
รูปแบบอาคาร	:	มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	29 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก และบางส่วนมุงเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	:	ท้องพื้น คอนกรีตเสริมเหล็กฉาบเรียบทาสี
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	กระเบื้องเคลือบ
ประตู	:	บานเปิดไม้เนื้อแข็ง
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	อาคารป้อมยาม

ส่วนพัฒนาควบบนที่ดิน : ที่จอดรถ 1-4 (จำนวน 4 หลัง)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	ส่วนโถงหลังคาคลุม
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 4.50 x 16.00, 4.50 x 25.00, 4.50 x 20.00 และ 3.00 x 12.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	310.50 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ส่วนโถงจอดรถยนต์ และจักรยานยนต์
รูปแบบอาคาร	:	มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	29 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	เหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	มุงเมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็กทำพื้นขัดยาบ
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	ที่จอดรถ 1-4 (จำนวน 4 หลัง)

ส่วนพัฒนาควบบนที่ดิน : ถนน และลานค.ส.ล.

รายละเอียดทั่วไป

พื้นที่ใช้สอย	:	รวมพื้นที่ประมาณ 950.00 ตารางเมตร
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุประมาณ	:	29 ปี
สภาพ	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง

บทที่ 5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ และการใช้ประโยชน์สูงสุด

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่โซนสีเหลือง) ย.1-1



หมายเหตุ ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2537 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่โซนสีม่วง 5.8) และตามประกาศผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2544 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่โซนสีเหลือง 1.1)

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนตำบลบางโจลง การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5.3 การเวนคืน

จากการตรวจสอบ ปรากฏว่าทรัพย์สิน “ไม่อยู่” ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณประโยชน์ใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่นๆ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในพื้นที่ตามประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ เป็นเขตปลอดภัยการบินการเดินอากาศ พ.ศ.2551 (ตามรายละเอียดภาคผนวก)

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

- ไม่มี

บทที่ 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็ง และจุดอ่อนดังต่อไปนี้

ข้อดี / จุดแข็ง

- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัย ใกล้พื้นที่อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
- การคมนาคม มีการคมนาคมสะดวก ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ
- สภาพมีการดูแลรักษาดี

ข้อด้อย / จุดอ่อน

- อาคารมีอายุ 29 ปี ต้องมีการดูแลอย่างต่อเนื่อง
- เป็นโรงงานที่ตั้งอยู่ในย่านชุมชน มีข้อจำกัดในการประกอบอุตสาหกรรมบางประเภท

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินคือ อุตสาหกรรมหรือพิจารณาใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบันบริษัท เห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการ ใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

ไม่มี

บทที่ 7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ (รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นแสดงในภาคผนวก ข.)

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด
2. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษอื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้าง

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้ตรวจสอบ และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สินความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้างอันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบ และสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีในการตรวจสอบเท่านั้น รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก



บทที่ 8. สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และ สมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่อาจทราบได้แล้วผู้ประเมิน มีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ 1 ธันวาคม 2568 ดังต่อไปนี้ :

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 53,400,000.00 บาท
(ห้าสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

8.2 มลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 96,230,000.00 บาท
(เก้าสิบล้านสองแสนสามหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่ว่าโดย
ทางตรง หรือโดยทางอ้อมโดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด

সদ্যে

(นายพิมาน รุ่งวาว)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1-22

(นายคณาพจน์ จำเนียร)

ผู้ตรวจสอบรายงาน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิเลขที่ วฒ.195

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	13.631196, 100.770962	13.624154, 100.768905
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	2-3-00.0 ไร่ หรือ 1,100.0 ตารางวา	3-3-55.0 ไร่ หรือ 1,555.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	ประมาณ 41.50 x 95.00 เมตร	ประมาณ 42.00 x 150.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ปรับปรุงถมดินแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ปรับปรุงถมดินแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	คอนกรีต กว้าง 8.00 เมตร เขตทาง กว้าง 14.00 เมตร สภาพดี	คอนกรีต กว้าง 5.00 เมตร เขตทาง กว้าง 10.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
การเปรียบเทียบทำเล	-	-
ศักยภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	เพื่อการอยู่อาศัย
เงื่อนไข	-	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	-	พฤศจิกายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณอดิศักดิ์
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	-	081-638-9190
ราคาเสนอขาย	-	ไร่ละ 9,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 22,500.- บาท
หมายเหตุ :	-	-

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนเฉลิมพระเกียรติ 72 พรรษา/ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	ซอยบุญสะอาด ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	13.627363, 100.762613	13.634279, 100.761291
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	3-3-08.0 ไร่ หรือ 1,508.0 ตารางวา	2-0-00.0 ไร่ หรือ 800.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมด้านขนาน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	ประมาณ 53.00 x 123.00 เมตร	ประมาณ 46.00 x 62.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ปรับปรุงถมดินแล้ว มีระดับต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ปรับปรุงถมดินแล้ว มีระดับต่ำกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	ลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทาง กว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 5.00 เมตร เขตทาง กว้าง 6.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกฎหมายอื่นๆ		
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
การเปรียบเทียบทำเล		-
ศักยภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	พฤศจิกายน 2568	พฤศจิกายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	ประกาศขาย	คุณอรพัฒน์
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	081-840-4610	099-249-5951
ราคาเสนอขาย	ขายรวม 45,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 29,841.00.- บาท	ไร่ละ 12,500,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 31,250.- บาท
หมายเหตุ :	-ไร่ละ 11,936,400.- บาท	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยเดียวกุ่มฮวด ถนนเทพรัตน์ ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	ซอยมณฑนา ถนนเทพรัตน์ ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	13.610194, 100.774246	13.619112, 100.753831
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	4-0-41.0 ไร่ หรือ 1,641.0 ตารางวา	6-0-81.9 ไร่ หรือ 2,481.9 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 70.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 35.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ปรับปรุงถมดินแล้ว สูงเสมอกัน	ปรับปรุงถมดินแล้ว สูงเสมอกัน และมีบางส่วนเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ เป็นบ่อน้ำ ลึกประมาณ 2.00 เมตร
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	คอนกรีต กว้าง 6.00 เมตร เขตทาง กว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร เขตทาง กว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกฎหมายอื่นๆ		
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม	ที่อยู่อาศัย
การเปรียบเทียบทำเล		-
ศักยภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการอุตสาหกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	พฤศจิกายน 2568	พฤศจิกายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณสมพงษ์	คุณอุเทน
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	081-875-2406	062-932-6364
ราคาเสนอขาย	ไร่ละ 14,500,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 36,250.- บาท	ไร่ละ 16,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 40,000.- บาท
หมายเหตุ :	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	โรงงาน พร้อมสำนักงานให้เช่า
ที่ตั้ง	เลขที่ 4/4 หมู่ที่ 8 ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทร	โรงงานและคลังสินค้าโชติธนะวัฒน์ 2 @ บางนา กม.16 ซอยพุดเจริญ ถนนเทพรัตน ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทร
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	13.631196, 100.770962	13.624869, 100.746655
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	-	-
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	-	-
จำนวนหน้าติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับที่ดิน	ถมดินแล้วสูงเสมอนถนนด้านหน้า	ถมดินแล้วสูงเสมอนถนนด้านหน้า
รายละเอียดทรัพย์สิน	โรงงาน และสำนักงาน	โรงงาน และสำนักงาน
ผิวจราจร/ความกว้าง	คอนกรีต กว้าง 8.00 เมตร	คอนกรีต กว้าง 12.00 เมตร
และเขตทาง	เขตทาง กว้าง 14.00 เมตร	เขตทาง กว้าง 14.00 เมตร
	สภาพปานกลาง	สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าส่องสว่าง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟถนน
ขนาดอาคารประมาณ (เมตร)	30.00 x 76.40	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	3,087 ตารางเมตร	1,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน	ค.ส.ล. ทำพื้นอิฐปอกซี	ค.ส.ล.ขัดมัน
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	-	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.
ความสูงภายในโรงงาน	ประมาณ 12.00 เมตร	-
ผังเมือง	สีเหลือง	สีเหลือง
	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัย	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การเปรียบเทียบทำเล	-	ดีกว่าทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนา	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
และใช้ประโยชน์สูงสุด		
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า สัญญาเช่า 1-3 ปี
วัน/เดือน/ ปี	-	พฤศจิกายน 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณณัฐ
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	-	081-987-9510
ราคาค่าเช่า	-	ตร.ม. ละ 200.00.- บาท/เดือน
อื่นๆ	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	โกดัง และโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า	โกดัง และโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า
ที่ตั้ง	โครงการพาณิชยกรรม ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	โครงการ Bangkok Free Trade Zone 2 ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	13.577530, 100.808605	13.587262, 100.794456
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	-	-
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	-	-
จำนวนหน้าติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับที่ดิน	ถมดินแล้วสูงเสมอนถนนด้านหน้า	ถมดินแล้วสูงเสมอนถนนด้านหน้า
รายละเอียดทรัพย์สิน	โรงงาน และสำนักงาน	-
ผิวจราจร/ความกว้าง	คอนกรีต กว้าง 15.00 เมตร	คอนกรีต กว้าง 12.00 เมตร
และเขตทาง	เขตทาง กว้าง 30.00 เมตร	เขตทาง กว้าง 12.00 เมตร
	สภาพปานกลาง	สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟถนน
ขนาดอาคารประมาณ (เมตร)	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	2,100 ตารางเมตร	982 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน	ค.ส.ล.ขัดมัน	ค.ส.ล.ขัดมัน
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ประมาณ 2.5 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.
ความสูงภายในโรงงาน	-	-
ผังเมือง	สีส้ม	สีม่วง
	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การเปรียบเทียบทำเล	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนา	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
และใช้ประโยชน์สูงสุด		
เงื่อนไข	เสนอให้เช่า สัญญาเช่า 1-3 ปี	เสนอให้เช่า สัญญาเช่า 1-3 ปี
วัน/เดือน/ ปี	พฤศจิกายน 2568	พฤศจิกายน 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้ข้อมูล	คุณยศ	คุณพัชริดา
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	084-669-6999	096-289-6629
ราคาค่าเช่า	ตร.ม. ละ 150.00.- บาท/เดือน	ตร.ม. ละ 210.00.- บาท/เดือน
อื่นๆ	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	โกดัง และโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า	โกดัง และโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า
ที่ตั้ง	โครงการ ดี ซี โกดัง และโรงงาน ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	ซอยเทศบาลบางปู 69 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	13.580846, 100.806886	13.538458, 100.638803
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	-	-
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	-	-
จำนวนหน้าติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับที่ดิน	ถมดินแล้วสูงเสมอกันด้านหน้า	ถมดินแล้วสูงเสมอกันด้านหน้า
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-
ผิวจราจร/ความกว้าง	คอนกรีต กว้าง 12.00 เมตร	คอนกรีต กว้าง 12.00 เมตร
และเขตทาง	เขตทาง กว้าง 12.00 เมตร	เขตทาง กว้าง 14.00 เมตร
	สภาพปานกลาง	สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟถนน
ขนาดอาคารประมาณ (เมตร)	-	
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	522 ตารางเมตร	2,000 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง
ลักษณะพื้นโรงงาน	ค.ส.ล.ขัดมัน	ค.ส.ล.ขัดมัน
พื้นโรงงานรับน้ำหนักประมาณ	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.	ประมาณ 3 ตัน/ตร.ม.
ความสูงภายในโรงงาน	-	
ผังเมือง	สีส้ม	สีม่วง
	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การเปรียบเทียบทำเล	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนา	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
และใช้ประโยชน์สูงสุด		
เงื่อนไข	เสนอให้เช่า	เสนอให้เช่า
	สัญญาเช่า 1-3 ปี	สัญญาเช่า 1-3 ปี
วัน/เดือน/ ปี	พฤศจิกายน 2568	พฤศจิกายน 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้ข้อมูล	คุณออม	คุณนัฐ
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	097-474-6611	097-182-3805
ราคาค่าเช่า	ตร.ม. ละ 170.00.- บาท/เดือน	ตร.ม. ละ 180.00.- บาท/เดือน
อื่นๆ	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

2.1 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง

การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดที่ดิน
 วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก ปัจจัย (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมิน
		1	2	3	4	
เนื้อที่ดิน (ไร่)		1,555.0	1,508.0	800.0	1,641.0	1,100.0
1. ปัจจัยทำเล / ที่ตั้ง						
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	15	7	8	7	8	7
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	15	7	7	7	7	8
2. ปัจจัยทางกายภาพ						
ขนาดเนื้อที่ดิน	15	7	7	9	7	8
รูปร่างที่ดิน	10	7	7	7	8	7
สภาพระดับที่ดิน	5	7	6	7	7	8
3.ปัจจัยสภาพแวดล้อม						
สาธารณูปโภค	5	7	8	7	8	8
ความเจริญโดยรอบ	5	6	8	8	8	8
สภาพคล่อง	10	6	7	8	8	6
4. ข้อจำกัดทางกฎหมาย						
ผังเมือง / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	10	7	7	7	8	7
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	10	7	8	6	8	7
รวม	100	685	730	735	765	735

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด		ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์				ทรัพย์สิน ที่ประเมิน
		1	2	3	4	
ราคาซื้อขาย / ราคาเสนอขาย	(บาท / ตร.ว.)	22,500	29,841	31,250	36,250	
ปรับเวลา / ราคาที่สามารถต่อรองได้	(บาท / ตร.ว.)	2,500	2,841	3,250	3,250	
ราคาหลังการปรับแก้	(บาท / ตร.ว.)	20,000	27,000	28,000	33,000	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	(คะแนน)	685	730	735	765	735
สัมประสิทธิ์ในการตัดสินใจ (R-Square)	99.92%	มูลค่าที่ดิน		28,013.38		บาท/ตร.วา
ค่าผิดพลาดมาตรฐาน (STDV)	180.29	สรุปมูลค่าที่ดิน		28,000.00		บาท/ตร.วา

เกณฑ์คะแนน	ต่ำมาก	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
	0-2	3-4	5-6	7-8	9-10

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินส่วนของสิ่งปลูกสร้างได้เลือกโดยวิธีการคิดจากต้นทุนทดแทน(Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามรายละเอียดการประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวตาม

ลำดับ ที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท/ตร.ม.)	รวมมูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม ตามมาตรฐาน (%)	ค่าดูแลรักษา (+),(-)	สรุปค่าเสื่อม ราคา (%)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (บาท)
1	อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน								
	- พื้นที่ให้อยู่ภายในอาคาร	3,087.00	13,500.00	41,674,500.00	29	48%	0%	-48%	21,670,740.00
	รวม	3,087.00		41,674,500.00					21,670,740.00
ส่วนพัฒนาควม									
	- ป้อมยาม	5.00	12,000.00	60,000.00	29	48%	0%	-48%	31,200.00
	- ที่จอดรถ 1 - 4	310.50	2,500.00	776,250.00	29	48%	0%	-48%	403,650.00
	- ถนน และลาน คสล.	950.00	1,000.00	950,000.00	29	48%	0%	-48%	494,000.00
	รวม	1,265.50	ตารางเมตร	1,786,250.00					928,850.00
รวม				43,460,750.00			มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง		22,599,590.00
								มูลค่าประกันภัย	39,110,000.00

หมายเหตุ

- ราคาประเมินค่อนข้างต่ำ ต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาก่อสร้าง พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาราคาต่อหน่วย
- การพิจารณามูลค่าประกันอัคคีภัย ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าประมาณ 90% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคาร โดยไม่พิจารณาณมูลค่าฐานรากของอาคารประมาณ 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ เนื่องจากเกิดความเสียหายจะกระทบเฉพาะโครงสร้าง และตัวอาคาร เฉพาะส่วนบนเหนือพื้นดินเท่านั้น โดยไม่ได้กระทบต่อส่วนโครงสร้างของฐานรากอาคาร

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	จำนวน (หน่วย)	ราคาต่อหน่วย (บาท / หน่วย)	รวมคิดเป็นมูลค่า (บาท)
- ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ประเมิน 2-3-00 ไร่ หรือ	1,100.00	28,000.00	30,800,000.00
- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ			22,599,590.00
รวมคิดเป็นมูลค่า (บาท)			53,399,590.00
หรือคิดเป็นมูลค่า บัดเศษ (บาท)			53,400,000.00
(ห้าสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)			

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

2.2 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง

การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและสำนักงาน (ให้เช่า) โครงการ X44 Bangna Km.18 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้ง	เนื้อที่ประเมิน			พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
	ไร่	งาน	ตร.ว.	
โครงการ X44 Bangna Km.18	2	3	0	3,087.00
รวมเนื้อที่ประเมิน	2	3	0	3,087.00

1.1 รายได้จากราคาเช่า

- รายได้จากการเช่าพื้นที่ โรงงานสำเร็จรูป (พิจารณาจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดให้ค่าเช่าพื้นที่	ประมาณการ	190.00	บาท / ตร.ม. / เดือน
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปรับเพิ่ม	3.00%	ทุกปี เริ่มปรับ ปี 2569

1.2 อัตราการเช่า

- อัตราการเช่าพื้นที่ โรงงานสำเร็จรูป (พิจารณาอัตราค่าเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ ที่มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการเช่าปี 2574 และปี 2577	ประมาณการ	95.00%	ต่อปี
- กำหนดให้อัตราการเช่าปี 2568 - ปี 2578	ประมาณการ	100.00%	ต่อปี
- กำหนดให้อัตราการเช่าปี 2579	ประมาณการ	95.00%	ต่อปี

2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ประมาณการ	4.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
--	-----------	-------	-------------------------

2.2 ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า

- ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า มีรายละเอียดดังนี้

กรณีมีผู้เช่าช่วงรายใหม่ ระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน	พิจารณาอัตราค่าธรรมเนียมเท่ากับ	1	เดือนของค่าเช่า
กรณีมีผู้เช่าช่วงรายใหม่ ระยะเวลาดำเนินการมากกว่า 3 ปี 1 เดือน แต่ไม่เกิน 9 ปี	พิจารณาอัตราค่าธรรมเนียมเท่ากับ	1.5	เดือนของค่าเช่า
กรณีมีผู้เช่าช่วงรายใหม่ ระยะเวลาดำเนินการมากกว่า 9 ปี ขึ้นไป	พิจารณาอัตราค่าธรรมเนียมเท่ากับ	2	เดือนของค่าเช่า
กรณีมีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา ระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน	พิจารณาอัตราค่าธรรมเนียมเท่ากับ	0.5	เดือนของค่าเช่า
กรณีมีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา ระยะเวลาดำเนินการมากกว่า 3 ปี 1 เดือน แต่ไม่เกิน 9 ปี	พิจารณาอัตราค่าธรรมเนียมเท่ากับ	0.75	เดือนของค่าเช่า
กรณีมีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา ระยะเวลาดำเนินการมากกว่า 9 ปี ขึ้นไป	พิจารณาอัตราค่าธรรมเนียมเท่ากับ	1	เดือนของค่าเช่า

- พิจารณาค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน	ผู้เช่ารายใหม่ สัดส่วน	10%	
	พิจารณาอัตราค่าธรรมเนียมเท่ากับ	1	เดือนของค่าเช่า
- พิจารณาค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน	ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา สัดส่วน	90%	
	พิจารณาอัตราค่าธรรมเนียมเท่ากับ	0.5	เดือนของค่าเช่า

2.3	<u>ค่าเบี้ยประกันภัย</u> - ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการ	0.17%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
2.4	<u>ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง</u> - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาตาม พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 (รายละเอียดตามตารางคำนวณภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) โดยพิจารณา เฉพาะพื้นที่ว่างจากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการ			
2.5	<u>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</u> - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการ	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
2.6	<u>การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)</u> - สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการ	2.00%	ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
2.8	<u>ค่าใช้จ่ายการขยายทรัพย์สินปีที่ 10</u> - ค่าใช้จ่ายการขยายทรัพย์สินปีที่ 10	ประมาณการ	1.00%	มูลค่าทรัพย์สิน ณ ปี ที่ 10
2.9	<u>ระยะเวลาการประมาณการ</u> - การประเมินมูลค่านี้พิจารณามูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ประมาณการ 10 ปี โดยกำหนดระยะเวลา 1 ปี เริ่มนับตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม ของทุกปี			

3. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

3.1 อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

การเลือกใช้ Capitalization Rate ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินธุรกิจลักษณะใกล้เคียงกัน โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด

$$\text{Capitalization rate} = 7.00\%$$

3.2 อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นธุรกิจเป็นโรงงานและสำนักงาน ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาสถิติผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วนคือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือ ระยะเวลา 10 ปี (เฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี) ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2568 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนเฉลี่ยประมาณ 1.85%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 7.20%

Discount Rate	=	Risk free + Risk premium
Risk free	=	1.85%
Risk premium	=	7.20%
Discount Rate	=	9.05%
อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน		9.00%

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดพื้นที่เช่า
 วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก ปัจจัย (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมิน
		6	7	8	9	
ขนาดพื้นที่เช่า (ตร.ม.)		1,000	2,100	982	522	3,087
1. ปัจจัยทำเล / ที่ตั้ง						
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	8	6	8	7	8
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	15	8	7	8	8	8
2. ปัจจัยทางกายภาพ						
ขนาดพื้นที่อาคาร	20	8	7	8	8	7
รูปแบบอาคาร	15	8	6	8	6	8
สภาพอาคาร	10	7	7	7	6	8
3.ปัจจัยสภาพแวดล้อม						
สาธารณูปโภค	5	7	7	8	7	8
ความเจริญโดยรอบ	5	7	7	8	7	7
สภาพคลอง	10	8	7	8	7	7
รวม	100	780	665	790	710	765

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด		ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์				ทรัพย์สิน ที่ประเมิน
		6	7	8	9	
ราคาเช่า / ราคาเสนอให้เช่า	(บาท / ตร.ม. / เดือน)	200	150	210	170	765
ปรับเวลา / ราคาที่สามารถต่อรองได้	(บาท / ตร.ม. / เดือน)	5	5	5	5	
ราคาหลังการปรับแก้	(บาท / ตร.ม. / เดือน)	195	145	205	165	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	(คะแนน)	780	665	790	710	
สัมประสิทธิ์ในการตัดสินใจ (R-Square)	99.35%	มูลค่าที่ดิน		190.80		บาท/ตร.วา
ค่าผิดพลาดมาตรฐาน (STDV)	2.72	สรุปมูลค่าที่ดิน		190.00		บาท/ตร.วา

เกณฑ์คะแนน	ต่ำมาก	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
	0-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ตารางคำนวณภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ประเภทอื่นๆ รายละเอียดดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	0	-	50	อัตราที่จัดเก็บ	0.3%	เป็นเงิน	150,000	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	50	-	200	อัตราที่จัดเก็บ	0.4%	เป็นเงิน	600,000	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	200	-	1,000	อัตราที่จัดเก็บ	0.5%	เป็นเงิน	4,000,000	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,000	-	5,000	อัตราที่จัดเก็บ	0.6%	เป็นเงิน	24,000,000	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	5,000	ขึ้นไป		อัตราที่จัดเก็บ	0.7%	เป็นเงิน	0	บาท
ราคาประเมินทุนปรับเพิ่ม	10%	ทุก 4 ปี (เริ่มปรับปี 2570)						

ปีที่	ปี พ.ศ.	ราคาประเมินทุน ที่ดิน			คิดเป็นภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ส่วนที่ดิน (บาท)	ราคาประเมินทุน สิ่งปลูกสร้าง อาคาร คสล.28 ชั้น ประเภทตึก					คิดเป็นภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ส่วนอาคาร (บาท)	คิดเป็นภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งโครงการ (บาท)
		เนื้อที่ดิน	ราคา	เป็นเงิน		พื้นที่อาคาร	ราคา	ค่าเสื่อม (%)		เป็นเงิน		
		(ตร.ว.)	(บาท/ตร.ว.)	(บาท)		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม.)	อายุ	ค่าเสื่อม	(บาท)		
1	2568	1,100.00	13,000.00	14,300,000.00	42,900.00	3,087.00	6,300.00	29	48%	10,113,012.00	30,339.04	73,239.04
2	2569	1,100.00	13,000.00	14,300,000.00	42,900.00	3,087.00	6,300.00	30	50%	9,724,050.00	29,172.15	72,072.15
3	2570	1,100.00	14,300.00	15,730,000.00	47,190.00	3,087.00	6,930.00	31	52%	10,268,596.80	30,805.79	77,995.79
4	2571	1,100.00	14,300.00	15,730,000.00	47,190.00	3,087.00	6,930.00	32	54%	9,840,738.60	29,522.22	76,712.22
5	2572	1,100.00	14,300.00	15,730,000.00	47,190.00	3,087.00	6,930.00	33	56%	9,412,880.40	28,238.64	75,428.64
6	2573	1,100.00	14,300.00	15,730,000.00	47,190.00	3,087.00	6,930.00	34	58%	8,985,022.20	26,955.07	74,145.07
7	2574	1,100.00	15,730.00	17,303,000.00	51,909.00	3,087.00	7,623.00	35	60%	9,412,880.40	28,238.64	80,147.64
8	2575	1,100.00	15,730.00	17,303,000.00	51,909.00	3,087.00	7,623.00	36	62%	8,942,236.38	26,826.71	78,735.71
9	2576	1,100.00	15,730.00	17,303,000.00	51,909.00	3,087.00	7,623.00	37	64%	8,471,592.36	25,414.78	77,323.78
10	2577	1,100.00	15,730.00	17,303,000.00	51,909.00	3,087.00	7,623.00	38	66%	8,000,948.34	24,002.85	75,911.85
11	2578	1,100.00	17,303.00	19,033,300.00	57,099.90	3,087.00	8,385.30	39	68%	8,283,334.75	24,850.00	81,949.90
12	2579	1,100.00	17,303.00	19,033,300.00	57,099.90	3,087.00	8,385.30	40	70%	7,765,626.33	23,296.88	80,396.78

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีกระแสเงินสด (Income Approach) ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

[illegible]

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
<u>กรณีพิจารณามูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568</u>	
- มูลค่าทรัพย์สิน	96,230,000.00
<u>รวมเป็น</u>	96,230,000.00
เก้าสิบล้านสองแสนสามหมื่นบาทถ้วน	