



บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.
100/12 อาคารว่องวาฬ บี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ +662-630-4333 โทรสาร +662-630-4060
www.simsproperty.co.th

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-0589-GL-1

วันที่ 23 มิถุนายน 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์
แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัพย์สินประเภทสมมติฐานสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ประกอบด้วย สมมติฐานสิทธิการเช่า
ช่วงที่ดิน 2 กลุ่ม จำนวน 7 โฉนด (ไม่ติดต่อกัน) พร้อมกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าจำนวน 2 หลัง มีรายละเอียดดังนี้

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 สมมติฐานสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 33-3-24.105 ไร่ หรือเท่ากับ 13,524.105 ตารางวา พร้อม
กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 40,932.00 ตารางเมตร โดยสมมติฐาน
เริ่มสัญญาเช่าช่วงวันที่ 1 กันยายน 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2595 รวมอายุสัญญาเช่าช่วงและอายุสัญญาเช่าช่วง
คงเหลือ 27.33 ปี (27 ปี 4 เดือน)
- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 สมมติฐานสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 11-1-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,591.0 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ใน
อาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,816.00 ตารางเมตร โดยสมมติฐานเริ่มสัญญาเช่า
ช่วงวันที่ 1 กันยายน 2568 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 รวมอายุสัญญาเช่าช่วงและอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 28.5
ปี (28 ปี 6 เดือน)

ทรัพย์สินทั้งสองกลุ่ม ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 (Bangkok Free Trade Zone 6 : BFTZ6) ถนนคัน
คลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น
โดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่เราไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น
บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 : 769.100.000 บาท (เจ็ดร้อยหกสิบเก้าล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 ภายใต้สมมติฐานอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.33 ปี
- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 : 193.900.000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบสามล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 ภายใต้สมมติฐานอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 28.50 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้
ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจริยบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายวรศักดิ์ โชติเดธัมสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ลับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2025-049
วันที่ 14 กรกฎาคม 2568
เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ทวีศักดิ์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โกลด์คิตส์และอินดัสเทรียล

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทวีศักดิ์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โกลด์คิตส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก พรีเมียร์ ไชน 6 (BFTZ 6) เลขที่ 998/1-998/10 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	กลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 4407 และ 187937 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 38-0-31.20 ไร่ หรือ 15,231.2 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 33-3-24.105 ไร่ หรือ 13,524.105 ตารางวา กลุ่มที่ 2 โฉนดเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136, 115230 จำนวน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวม 11-1-91.0 ไร่ หรือ 4,591.0 ตารางวา รวมเนื้อที่ประเมินทั้ง 2 กลุ่ม 45-1-15.105 ไร่ หรือ 18,115.105 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการเข้าทางเข้า - ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมินราคา	8 เมษายน 2568
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 เป็นเงิน 686,990,000.00 บาท (หกร้อยแปดสิบล้านเก้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 เป็นเงิน 967,880,000.00 บาท (เก้าร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางณัชชา ธนบดีณัฏ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม