

เอกสารแนบ 5 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

1. บริษัทประเมิน : บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด

2. วันที่ประเมิน : วันที่ 1 สิงหาคม 2568

3. ที่ตั้งทรัพย์สิน :

- นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี : เลขที่ 1/6-1/7, 1/9-1/10, 1/12, 1/19-1/22, 1/26, 1/31-1/34 และ 1/39-1/40 หมู่ 5 ภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ต. สายบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ทล.314) ในตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
- โครงการคลังสินค้ากึ่งแก้ว : เลขที่ 24/8-24/15 และ 110-110/8 ถนนสาย ข1 ทางหลวงชนบท หมายเลข 4008 (ซอยกึ่งแก้ว 25/1) แยกจากถนนกึ่งแก้ว (ทล. 3256) ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง : เลขที่ 213, 213/1-213/17 หมู่ 3 ถนนเขตส่งออก 2/2 และ 2/5 ภายในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง (เขตประกอบการค้าเสรี 2) ถนนสุขุมวิท (ทล. 3) ในตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
- เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร : เลขที่ 60/111 หมู่ 19 ซอยไม่มีชื่อ ถนนนวนคร 19 ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

4. รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมิน :

- นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี : ที่ดิน อาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 16 หลัง
- โครงการคลังสินค้ากึ่งแก้ว : สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงานและสิ่งปลูกสร้าง 17 หลัง
- นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง : สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงานและสิ่งปลูกสร้าง 18 หลัง
- เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร : ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 1 หลัง

5. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการตรวจสอบ

6. สมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน

อัตราคิดลด (Discount Rate) 9.00%

6. มูลค่าทรัพย์สิน

- นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี : 1,041,300,000 บาท
 - โครงการคลังสินค้ากึ่งแก้ว : 188,300,000 บาท
 - นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง : 332,000,000 บาท
 - เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร : 37,200,000 บาท
- รวมมูลค่าตามราคาประเมิน เท่ากับ 1,598,800,000 บาท

Link สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

<https://did-admin.mfcfund.com/Uploads/Website/Property/Others/MII/2025/1015683f96cb.pdf>

