

J20/59046

วันที่ 15 มิถุนายน 2559

บริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 9 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 27
ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง
เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

เขียน นายเผ่าพิทยา สมุทรกลิน
กรรมการผู้จัดการอาวุโส

ตามที่ทางบริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้มอบหมายให้ทาง บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าระยะเวลา 60 ปี (30 + 30 ปี) โดยทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 239-3-10.46 ไร่ (239.77615 ไร่) พร้อมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า จำนวนรวม 101 หลัง โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 261,314 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE) จังหวัดระยอง จำนวนรวม 34 หลัง นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) จังหวัดระยอง จำนวนรวม 29 หลัง นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (HCIE) จังหวัดชลบุรี จำนวนรวม 17 หลัง โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 (HLP1) จังหวัดชลบุรี จำนวนรวม 2 หลัง โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2) จังหวัดระยอง จำนวนรวม 11 หลัง และโครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4) จังหวัดระยอง จำนวนรวม 8 หลัง

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อให้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่ามูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2559 มีมูลค่าดังนี้

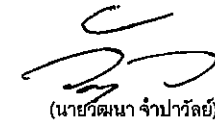
ห้องเลขที่ 36 ชั้น 8 อาคาร ฮาร์ เอด ทาวเวอร์
121 ถ. รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.15biz.com

- มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 60 ปี (30 + 30 ปี)	6,883,000,000 บาท (หกพันแปดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
- มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 60 ปี (30 + 30 ปี) บนเงื่อนไขการลดหย่อนรายได้	6,944,000,000 บาท (หกพันเก้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่จะนำไปใช้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายวัฒนา จำปาวัดย์)

ผู้อำนวยการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ผู้ประเมินหลัก วฒ.011



สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน : สิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 60 ปี (30+30 ปี) ที่ดินพร้อมอาคาร
โรงงาน และอาคารคลังสินค้า จำนวนรวม 101 หลัง

ชื่อลูกค้า : บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

วัตถุประสงค์ : เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน เพื่อให้ใช้
สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

รายละเอียดของทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 239-3-10.46 ไร่ (239.77615 ไร่)
ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา 60 ปี (30 + 30 ปี) เนื้อที่ดินรวมตาม
สัญญาเช่าที่ดินประมาณ 222-2-20.66 ไร่ (222.55165 ไร่) และพื้นที่ส่วนกลาง
ประมาณ 17-0-89.80 ไร่ (17.2245 ไร่) พร้อมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า
จำนวนรวม 101 หลัง โดยมีพื้นที่เข้าร่วมประมาณ 261,314 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายใน
บริเวณเขตพื้นที่อุตสาหกรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE) (ลำดับที่ 1-34)

- ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดินประมาณ 31-2-47.40 ไร่ (31.6185 ไร่)
- อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 34 หลัง ประกอบด้วย
 1. โรงงานสำเร็จรูป (Detached) จำนวนรวม 2 หลัง พื้นที่เข้าร่วมประมาณ 14,750 ตารางเมตร
 2. โรงงานสำเร็จรูป (Attached) จำนวน 32 หลัง พื้นที่เข้าร่วมประมาณ 27,230 ตารางเมตร

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) (ลำดับที่ 35-63)

- ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดินประมาณ 125-0-82.76 ไร่ (125.2069 ไร่)
- อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 29 หลัง ประกอบด้วย
 1. โรงงานสำเร็จรูป (Detached) จำนวนรวม 19 หลัง พื้นที่เข้าร่วมประมาณ 92,452 ตารางเมตร
 2. โรงงานสำเร็จรูป (Attached) จำนวนรวม 10 หลัง พื้นที่เข้าร่วมประมาณ 17,280 ตารางเมตร

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (HCIE) (ลำดับที่ 64-80)

- ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดินประมาณ 16-3-88.30 ไร่ (16.97075 ไร่)
- อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 17 หลัง ประกอบด้วย โรงงานสำเร็จรูป
(Attached) จำนวนรวม 17 หลัง พื้นที่เข้าร่วมประมาณ 15,660 ตารางเมตร

รายละเอียดของทรัพย์สิน (ต่อ)

โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 (HLP1) (ลำดับที่ 81-82)

- ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดินประมาณ 10-1-75.00 ไร่ (10.4375 ไร่)
- อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 หลัง ประกอบด้วย คลังสินค้า (Warehouse)
จำนวนรวม 2 หลัง พื้นที่เข้าร่วมประมาณ 16,820 ตารางเมตร

โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2) (ลำดับที่ 83-93)

- ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดินประมาณ 39-2-58.00 ไร่ (39.645 ไร่)
- อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 11 หลัง ประกอบด้วย คลังสินค้า (Warehouse)
จำนวนรวม 11 หลัง พื้นที่เข้าร่วมประมาณ 50,996 ตารางเมตร

โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4) (ลำดับที่ 94-101)

- ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดินประมาณ 15-3-59.00 ไร่ (15.8975 ไร่)
- อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 8 หลัง ประกอบด้วย คลังสินค้า (Warehouse)
จำนวนรวม 8 หลัง พื้นที่เข้าร่วมประมาณ 26,126 ตารางเมตร

ทำเลที่ตั้ง

นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE)

ตั้งอยู่บนถนนสายลัดหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 42-43
ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)

ตั้งอยู่บนถนนสายบ้านบึง-บ้านค่าย (ทล.3138) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 6-10
ตำบลศาลีศรี อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง และตำบลเขาแก้ว กิ่งอำเภอศรีราชา
จังหวัดชลบุรี

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (HCIE)

ตั้งอยู่บนถนนสายลัดหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 43-44
และถนนสายหุบบอน-แหลมฉบัง (ทล.331 / สายใหม่) บริเวณกิโลเมตรที่ 12-13
ตำบลปออิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ทำเลที่ตั้ง (ต่อ)

โครงการเหมืองแร่โกลด์คิงส์ฮาร์ก 1 (HLP1)

ตั้งอยู่บนถนนสายหุบบอน-แหลมอัมบัง (ทล.331 / สายใหม่) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 13-14 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

โครงการเหมืองแร่โกลด์คิงส์ฮาร์ก 2 (HLP2)

ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเหมืองแร่ อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) ถนนสายบ้านบึง-บ้านค่าย (ทล.3138) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 6-10 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

โครงการเหมืองแร่โกลด์คิงส์ฮาร์ก 4 (HLP4)

ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE) ถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 42-43 ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

คำพิทัด GPS

: ดูรายละเอียดหน้าคำพิทัด GPS ประกอบ

ทางเข้า-ออก

: นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE)

ถนนสายสัตหีบ-หาดหินซ้อน (ทล.331) เป็นถนนสาธารณประโยชน์ และถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE) เป็นถนนภายใต้การจราจรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

นิคมอุตสาหกรรมเหมืองแร่อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)

ถนนสายบ้านบึง-บ้านค่าย (ทล.3138) เป็นถนนสาธารณประโยชน์ และถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมเหมืองแร่อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) เป็นถนนภายใต้การจราจรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

นิคมอุตสาหกรรมเหมืองแร่ชลบุรี (HCIE)

ถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) และถนนสายหุบบอน-แหลมอัมบัง เป็นถนนสาธารณประโยชน์ และถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมเหมืองแร่ชลบุรี (HCIE) เป็นถนนภายใต้การจราจรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ทางเข้า-ออก (ต่อ)

โครงการเหมืองแร่โกลด์คิงส์ฮาร์ก 1 (HLP1)

ถนนสายหุบบอน-แหลมอัมบัง เป็นถนนสาธารณประโยชน์ และถนนภายในโครงการเหมืองแร่โกลด์คิงส์ฮาร์ก 1 (HLP1) เป็นที่ดินส่วนบุคคล

: โครงการเหมืองแร่โกลด์คิงส์ฮาร์ก 2 (HLP2)

ถนนสายบ้านบึง-บ้านค่าย (ทล.3138) เป็นถนนสาธารณประโยชน์ และถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมเหมืองแร่ อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) รวมถึงถนนภายในโครงการเหมืองแร่โกลด์คิงส์ฮาร์ก 2 (HLP2) เป็นถนนภายใต้การจราจรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

โครงการเหมืองแร่โกลด์คิงส์ฮาร์ก 4 (HLP4)

ถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) เป็นถนนสาธารณประโยชน์ และถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE) รวมถึงถนนภายในโครงการเหมืองแร่โกลด์คิงส์ฮาร์ก 4 (HLP4) เป็นที่ดินส่วนบุคคล

สาธารณูปโภค

: ดูรายละเอียดหน้าสาธารณูปโภคประกอบ

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

: ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 37 โฉนด โดยมีรายละเอียดดังนี้

นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE)

ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ จำนวนรวม 5 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 6770, 30381 ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และโฉนดที่ดินเลขที่ 17938, 17944, 26731 ตำบลศาลีสิทธิ์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

นิคมอุตสาหกรรมเหมืองแร่อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)

ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ จำนวนรวม 22 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17013, 17015, 17028, 17029, 17035, 17036, 23063, 23064, 23066, 26783, 26784, 26785, 26786, 26789, 26796, 26797, 29716, 29717 ตำบลศาลีสิทธิ์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และโฉนดที่ดินเลขที่ 170696, 170697, 173788, 175591 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน (ต่อ)

นิคมอุตสาหกรรมเนมราชชลบุรี (HCIE)

ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวนรวม 3 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 52833, 52834 และ 52837 ตำบลปออิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

โครงการเนมราชโลจิสติกส์ท่าเรือ 1 (HLP1)

ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 211621 และ 211622 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

โครงการเนมราชโลจิสติกส์ท่าเรือ 2 (HLP2)

ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวนรวม 2 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดิน เลขที่ 193985 และ 193988 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

โครงการเนมราชโลจิสติกส์ท่าเรือ 4 (HLP4)

ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวนรวม 3 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9197, 9198 และ 9199 ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE)

โฉนดที่ดินเลขที่ 17938 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ บริษัท เจลเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด และโฉนดที่ดินเลขที่ 6770, 30381, 17944 และ 26731 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด

นิคมอุตสาหกรรมเนมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ บริษัท เนมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด

นิคมอุตสาหกรรมเนมราชชลบุรี (HCIE)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ บริษัท เนมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

โครงการเนมราชโลจิสติกส์ท่าเรือ 1 (HLP1)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ บริษัท เจลเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด

โครงการเนมราชโลจิสติกส์ท่าเรือ 2 (HLP2)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ บริษัท เนมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ต่อ)

โครงการเนมราชโลจิสติกส์ท่าเรือ 4 (HLP4)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ บริษัท เจลเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร

: ดุรายละเจียดหน้าผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารประกอบ

ภาวะผูกพันที่จดทะเบียน

นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE)

- โฉนดที่ดินเลขที่ 26731, 30381 และ 17944 : ไม่มีภาวะผูกพันจดทะเบียน
- โฉนดที่ดินเลขที่ 6770 : บางส่วนมีภาวะผูกพันสัญญาเช่ามีกำหนด 30 ปี และมีภาวะคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีค่าตอบแทน กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเหมาราช อินดัสเตรียล
- โฉนดที่ดินเลขที่ 17938 : มีภาวะผูกพันสัญญาเช่ามีกำหนด 8 ปี กับ บริษัท เซดเอฟ เลมเฟอร์เตอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด

นิคมอุตสาหกรรมเนมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)

- โฉนดที่ดินเลขที่ 17013, 17015, 17028, 17029, 17035, 17036, 17944, 23063, 23064, 23066, 26783, 26784, 26785, 26786, 26789, 26796, 26797, 29716, 29717, 170696, 170697, 173788 และ 175591 : ไม่มีภาวะผูกพันจดทะเบียน
- โฉนดที่ดินเลขที่ 23063 : มีภาวะผูกพันสัญญาเช่ามีกำหนด 7 ปี 6 เดือน กับ บริษัท พีวีเจริล ออโตโมทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด
- โฉนดที่ดินเลขที่ 23064 : มีภาวะผูกพันสัญญาเช่ามีกำหนด 6 ปี กับ บริษัท พีวีเจริล ออโตโมทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด
- โฉนดที่ดินเลขที่ 26797 : มีภาวะผูกพันสัญญาเช่ามีกำหนด 7 ปี กับ บริษัท มัมม แอนด์ ซุมเมต (ประเทศไทย) จำกัด
- โฉนดที่ดินเลขที่ 29716 : มีภาวะผูกพันสัญญาเช่ามีกำหนด 6 ปี กับ บริษัท ทีไอ ออโตโมทีฟ (ไทยแลนด์) จำกัด
- โฉนดที่ดินเลขที่ 29717 : มีภาวะผูกพันสัญญาเช่ามีกำหนด 9 ปี กับ บริษัท จีเคเอ็น ไดรฟ-ไลน์ (ไทยแลนด์) จำกัด
- โฉนดที่ดินเลขที่ 175591 : มีภาวะผูกพันสัญญาเช่ามีกำหนด 6 ปี กับ บริษัท เทลเลอร์บอร์กีบระตุลลิต (ประเทศไทย) จำกัด

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน (ค่า) : นิคมอุตสาหกรรมแนวราชวัชรบุรี (HCIE)

- โฉนดที่ดินเลขที่ 52833, 52834 และ 52837 : ไม่มีภาระผูกพันจดจำนอง

โครงการเหมืองแร่โกลด์คิกส์ฮาร์ก 1 (HLP1)

- โฉนดที่ดินเลขที่ 211621 และ 211622 : มีภาระผูกพันจดจำนองกับ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

โครงการเหมืองแร่โกลด์คิกส์ฮาร์ก 2 (HLP2)

- โฉนดที่ดินเลขที่ 193985 และ 193988 : ไม่มีภาระผูกพันจดจำนอง

โครงการเหมืองแร่โกลด์คิกส์ฮาร์ก 4 (HLP4)

- โฉนดที่ดินเลขที่ 9197, 9198 และ 9199 : ไม่มีภาระผูกพันจดจำนอง

(ดูรายละเอียดหน้าภาระผูกพันที่จดทะเบียนประกอบ)

สิทธิการครอบครอง : กิจกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ : ดูรายละเอียดหน้าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการประกอบ

ข้อกำหนดทางผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ดูรายละเอียดหน้าข้อกำหนดทางผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่า

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กรกฎาคม 2559

- มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 60 ปี (30 + 30 ปี)	6,883,000,000 บาท (หกพันแปดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
- มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 60 ปี (30 + 30 ปี) บนเงื่อนไขการชดเชยรายได้	6,944,000,000 บาท (หกพันเก้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2559

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 11-12 มิถุนายน 2559

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2559

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

• นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

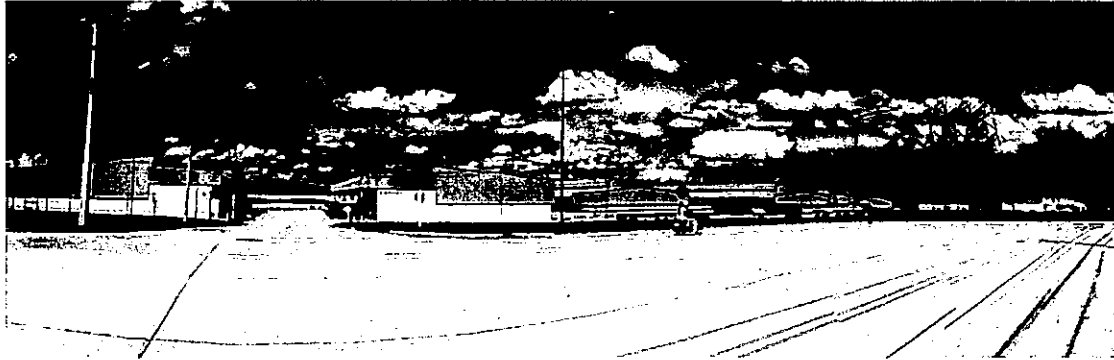
"มูลค่าตลาด" หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเลขซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้ อย่่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิ์ตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

• นิยามของมูลค่าเช่าตลาด (Market Rent)

มูลค่าเช่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเลขซึ่งประมาณว่า เป็นมูลค่าของสิทธิที่ทำการตกลงในการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ จากกล่าวได้ว่าเป็นจำนวนเงินต่อช่วงระยะเวลาต่อหน่วยใดๆของทรัพย์สิน ซึ่งเมื่อนำทรัพย์สินไปให้เช่า โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินในตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน จะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงเช่ากันได้ระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า

• นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

"มูลค่าสิทธิการเช่า" หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความ เป็นเจ้าของของสิทธิในการครอบครอง และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้า หรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือศูนย์



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)
นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี
เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1
เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2
เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4

รายงานเลขที่ 59-10592 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-719-4500 Fax.02-719-5070-71

www.grandasset.co.th

วันที่ 15 มิถุนายน 2559



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	59-10592 (1) GL																								
ราย	บริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด																								
วัตถุประสงค์การประเมิน ที่ตั้งทรัพย์สิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ตั้งอยู่ในโครงการอุตสาหกรรม 6 โครงการ ประกอบด้วย 1) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด 2) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) 3) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี 4) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 5) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 6) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4																								
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 101 หลัง ระยะเวลา 30 ปี และสิทธิต่ออายุอีก 30 ปี รวมระยะเวลาเช่าทั้งสิ้น 60 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ทางกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน (วันที่ 1 กรกฎาคม 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2619) มีรายละเอียดทรัพย์สินที่จะเช่าดังนี้</p> <p>ที่ดิน ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 37 ฉบับ เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 454 ไร่ 90.6 ตารางวา ทางกองทรัสต์ฯ จะเช่าที่ดินที่บางส่วน เนื้อที่รวมประมาณ 239 ไร่ 3 งาน 10.46 ตารางวา</p>																								
	<table border="1"><thead><tr><th>โครงการ</th><th>โฉนดที่ดิน (ฉบับ)</th><th>เนื้อที่ดินที่ทาง กองทรัสต์ฯ จะเช่า ในโฉนด</th></tr></thead><tbody><tr><td>1) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด</td><td>22</td><td>125-0-82.76 ไร่</td></tr><tr><td>2) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)</td><td>5</td><td>31-2-47.4 ไร่</td></tr><tr><td>3) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี</td><td>3</td><td>16-3-88.3 ไร่</td></tr><tr><td>4) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1</td><td>2</td><td>10-1-75.0 ไร่</td></tr><tr><td>5) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2</td><td>2</td><td>39-2-58.0 ไร่</td></tr><tr><td>6) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4</td><td>3</td><td>15-3-59.0 ไร่</td></tr><tr><td>รวม</td><td>37</td><td>239 3-10.46 ไร่</td></tr></tbody></table>	โครงการ	โฉนดที่ดิน (ฉบับ)	เนื้อที่ดินที่ทาง กองทรัสต์ฯ จะเช่า ในโฉนด	1) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	22	125-0-82.76 ไร่	2) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	5	31-2-47.4 ไร่	3) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี	3	16-3-88.3 ไร่	4) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1	2	10-1-75.0 ไร่	5) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2	2	39-2-58.0 ไร่	6) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4	3	15-3-59.0 ไร่	รวม	37	239 3-10.46 ไร่
โครงการ	โฉนดที่ดิน (ฉบับ)	เนื้อที่ดินที่ทาง กองทรัสต์ฯ จะเช่า ในโฉนด																							
1) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	22	125-0-82.76 ไร่																							
2) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	5	31-2-47.4 ไร่																							
3) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี	3	16-3-88.3 ไร่																							
4) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1	2	10-1-75.0 ไร่																							
5) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2	2	39-2-58.0 ไร่																							
6) เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4	3	15-3-59.0 ไร่																							
รวม	37	239 3-10.46 ไร่																							



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

สิ่งปลูกสร้าง เป็นอาคารโรงงาน Detached จำนวน 21 หลัง, อาคารโรงงาน Attached จำนวน 59 หลัง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 21 หลัง รวมทั้งหมด 101 หลัง

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าช่วง มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

โครงการ	จำนวน	พื้นที่รวม (ตรม.)
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด		
1. อาคารโรงงาน Detached	19 หลัง	92,452.00
2. อาคารโรงงาน Attached	10 หลัง	17,280.00
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)		
1. อาคารโรงงาน Detached	2 หลัง	14,750.00
2. อาคารโรงงาน Attached	32 หลัง	27,230.00
นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี		
1. อาคารโรงงาน Attached	17 หลัง	15,660.00
เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1		
1. อาคารคลังสินค้า	2 หลัง	16,820.00
เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2		
1. อาคารคลังสินค้า	11 หลัง	50,996.00
เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4		
1. อาคารคลังสินค้า	8 หลัง	26,126.00
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด	101 หลัง	231,314.00



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 3.2.1
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ดูรายละเอียดในรายงาน ตามหัวข้อ 3.2.1
ภาระผูกพัน	ดูรายละเอียดในรายงาน ตามหัวข้อ 3.2.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	ดูรายละเอียดในรายงาน ตามหัวข้อ 3.6
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	13 มิถุนายน 2559
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า 30 ปี และสิทธิต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี	6,926,000,000 บาท (หกพันเก้าร้อยยี่สิบหกล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แควซิเออร์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรרך สังหวน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสค.