
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง 84 ไร่
และอาคารคลังสินค้า จำนวน 22 หลัง 101 ไร่
ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี
ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี แยกจากถนนเคหะบางพลี (สป.1006)
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 มกราคม 2563

เสนอ

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
48/29 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500

จัดทำโดย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับยู.ซี.เอ
เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: GC 009-11-2019

nexus
innovative real estate solutions

5 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
48/29 อาคารทีเอสไอทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าภายใน “โครงการ
บางกอกฟรีเทรดโซน”

เรียน คุณวิษณุ ศิริวัฒน์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิการ
เช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 10 เดือน 23 วัน, 19 ปี 11 เดือน 1 วัน และ 19 ปี 11 เดือน 9 วัน ของที่ดินและอาคาร ซึ่ง
ประกอบด้วย อาคารจำนวน 63 หลัง 185 ยูนิต แบ่งออกเป็น อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง 84 ยูนิต และ
อาคารคลังสินค้า จำนวน 22 หลัง 101 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ซอยการเคหะแห่งชาติ
บางพลี แยกจากถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ตาม
วัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม 2562

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น
ให้แก่ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้
ประกอบการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้
ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่
มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 10 เดือน 23 วัน, 19 ปี 11 เดือน 1 วัน และ 19 ปี 11 เดือน 9 วัน ของที่ดินและอาคาร ซึ่งประกอบด้วย อาคารจำนวน 63 หลัง 185 ยูนิต แบ่งออกเป็น อาคารโรงงานจำนวน 41 หลัง 84 ยูนิต และอาคารคลังสินค้า จำนวน 22 หลัง 101 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 220,863 ตารางเมตร เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าสุทธิประมาณ 257 ไร่ 22.54 ตารางวา (102,822.54 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟร็ทเทรดโซน ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี แยกจากถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ณ วันที่ 31 มกราคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ

รายละเอียด	มูลค่าตลาด
มูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรอพเพอร์ตี้ เวิลด์วอยซ์ จำกัด	2,006,900,000 บาท (สองพันหกแสนเก้าแสนบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)	1,358,200,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยห้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	3,365,100,000 บาท (สามพันสามร้อยหกสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด



นายธีระวิทย์ ลิ้มทองกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

1 วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยคุณวิษณุ ศิริรัตน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม 2562

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

โดยมีบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

การนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นที่มีได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินเมื่อวันที่ 4 - 6 พฤศจิกายน 2562 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2563

หมายเหตุ: บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐาน และมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 มกราคม 2563 จะมีสภาพทางกายภาพ สภาพทางการตลาด และการใช้ประโยชน์ไม่แตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไปจากวันที่สำรวจเมื่อวันที่ 4 - 6 พฤศจิกายน 2562 อย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังนั้นหลักเกณฑ์ที่ใช้จึงเป็นหลักการการประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า” ของทรัพย์สิน

มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อ-ขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใด ๆ

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครอง และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา และมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือศูนย์

2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารจำนวน 63 หลัง 185 ยูนิต แบ่งออกเป็น อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง 84 ยูนิต และอาคารคลังสินค้า จำนวน 22 หลัง 101 ยูนิต ปัจจุบันมีผู้เช่าอยู่จำนวน 163 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 697 ไร่ 2 งาน 82 ตารางวา (279,082 ตารางวา) และมีขนาดเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าสุทธิประมาณ 257 ไร่ 22.54 ตารางวา (102,822.54 ตารางวา) และมีพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมประมาณ 220,863 ตารางเมตร โดยรายละเอียดของทรัพย์สินแต่ละโรงงานและคลังสินค้ามีดังต่อไปนี้

ลำดับที่	อาคารเลขที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	
			เอกสารสิทธิ	สัญญาเช่า
1	88/5 - 88/12, 88/14 - 88/27, 88/46 - 88/52, 88/54 - 88/68, 88/70 - 88/82, 88/85 - 88/88, 88/90 - 88/98, 88/107 - 88/112 และ 88/114 - 88/159	4495	397-2-82	170-3-83.56
2	55/1, 55/3, 55/5, 55/9, 55/11- 55/12, 55/14 - 55/19, 55/21 - 55/23, 55/25 - 55/39 และ 55/42 - 55/76	4496	300-0-0	86-0-38.98
รวมเนื้อที่ดิน			697-2-82	257-0-22.54

หมายเหตุ อาคารเลขที่ 88/5 - 88/12, 88/14 - 88/27, 88/46 - 88/52, 88/54 - 88/68, 88/70 - 88/82, 88/85 - 88/88, 88/90 - 88/98, 88/107 - 88/112 และ 88/114 - 88/159 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 ส่วนอาคารเลขที่ 55/1, 55/3, 55/5, 55/9, 55/11- 55/12, 55/14 - 55/19, 55/21 - 55/23, 55/25 - 55/39 และ 55/42 - 55/76 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4496

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง 84 ยูนิต			
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด			
1	88/46	FC12	1,470
2	88/47	FM05	694
3	88/48	FM05	694
4	88/49	FM05	694
5	88/50	FM05	694
6	88/51	FM05	694
7	88/52	FM05	694
8	88/92	FC08	2,630
9	88/93	FC11	1,100
10	88/94	FM03	704

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
11	88/95	FM03	849
12	88/96	FM03	849
13	88/97	FM03	849
14	88/98	FM03	704
15	88/108	FC09	1,170
16	88/109	FC10	1,170
17	88/110	FM01	637
18	88/111	FM01	637
19	88/112	FM01	637
20	88/120	FM04	816
21	88/121	FM04	816
22	88/122	FM04	816
23	88/123	FM04	816
24	88/124	FM04	816
25	88/125	FM04	816
26	88/126	FC23	1,104
27	88/127	FC22	1,104
28	88/128	FC21	1,104
29	88/129	FC20	1,104
30	88/149	FC34	9,999
31	55/21	GM07	762
32	55/22	GM07	762
33	55/23	GM07	762
34	55/38	GC08	2,064
35	55/39	GC09	1,728
36	55/56	GM03	744
37	55/57	GM03	744
38	55/58	GM03	744
39	55/59	GM03	644
40	55/60	GM03	644
41	55/61	GM03	607
42	55/62	GM04	744
43	55/63	GM04	744

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
44	55/64	GM04	744
45	55/65	GM04	644
46	55/66	GM04	644
47	55/67	GM04	565
48	55/68	GC10	988
49	55/69	GC11	1,026
50	55/70	GC12	928
51	55/71	GC13	1,026
52	55/72	GC14	1,026
53	55/73	GC15	960
บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)			
54	88/85	GC01	2,500
55	88/86	FC01	2,946
56	88/87	FC02	1,100
57	88/88	FC04	1,971
58	88/90	FC07	1,100
59	88/91	FC05	2,630
60	88/107	FC03	1,575
61	55/14	GM02	630
62	55/15	GM02	630
63	55/16	GM02	630
64	55/17	GM02	630
65	55/18	GM02	855
66	55/19	GM02	855
67	55/32	GC02	1,575
68	55/33	GC03	1,605
69	55/34	GC04	1,917
70	55/35	GC05	1,917
71	55/36	GC06	1,605
72	55/37	GC07	1,605
73	55/42	GB04-1	744
74	55/43	GB04-1	744
75	55/44	GB04-1	894

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
76	55/45	GB04-1	594
77	55/46	GB04-1	744
78	55/47	GB04-1	744
79	55/48	GB04-2	744
80	55/49	GB04-2	744
81	55/50	GB04-2	744
82	55/51	GB04-2	744
83	55/52	GB04-2	744
84	55/53	GB04-2	744
รวมพื้นที่อาคารโรงงาน			94,329
อาคารคลังสินค้า จำนวน 22 หลัง 101 ยูนิต			
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด			
1	88/54	FA07	1,667
2	88/55	FA07	1,928
3	88/56	FA07	1,928
4	88/57	FA07	1,667
5	88/58	FA03-4	1,536
6	88/59	FA03-4	1,536
7	88/60	FA03-4	1,536
8	88/61	FA03-4	1,536
9	88/62	FA05	2,080
10	88/63	FA05	2,080
11	88/64	FA05	2,122
12	88/65	FA05	2,121
13	88/114	FA06	1,100
14	88/115	FA06	1,100
15	88/116	FA06	1,100
16	88/117	FA06	1,100
17	88/118	FA06	1,100
18	88/119	FA06	1,100
19	88/130	FA08	1,153
20	88/131	FA08	1,153
21	88/132	FA08	1,153

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
22	88/133	FA08	1,153
23	88/134	FA08	1,153
24	88/135	FA08	1,153
25	88/136	FA08	1,153
26	88/137	FA08	1,153
27	88/138	FA11	1,153
28	88/139	FA11	1,153
29	88/140	FA11	1,153
30	88/141	FA11	1,153
31	88/142	FA11	1,153
32	88/143	FA11	1,153
33	88/144	FA11	1,153
34	88/145	FA11	1,153
35	88/146	FA12	2,563
36	88/147	FA12	2,563
37	88/148	FA13	5,307
38	88/150	FA14	1,130
39	88/151	FA14	1,130
40	88/152	FA14	1,130
41	88/153	FA14	1,130
42	88/154	FA14	1,632
43	88/155	FA15	1,130
44	88/156	FA15	1,130
45	88/157	FA15	1,130
46	88/158	FA15	1,130
47	88/159	FA15	1,130
48	55/74, 55/75, 55/76	GM05-6	5,695
บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)			
49	88/5	FB02-3	585
50	88/6	FB02-3	585
51	88/7	FB02-3	585
52	88/8	FB02-3	585
53	88/9	FB02-3	585

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
54	88/10	FB02-3	585
55	88/11	FB02-3	585
56	88/12	FB02-3	585
57	88/14	FB02-3	585
58	88/15	FB02-3	585
59	88/16	FB01	585
60	88/17	FB01	585
61	88/18	FB01	585
62	88/19	FB01	585
63	88/20	FB01	585
64	88/21	FB01	585
65	88/22	FB01	585
66	88/23	FB01	585
67	88/24	FA01	1,020
68	88/25	FA01	1,020
69	88/26	FA01	1,020
70	88/27	FA01	1,020
71	88/66	FA02	1,020
72	88/67	FA02	1,020
73	88/68	FA02	1,146
74	88/70	FA02	1,146
75	88/71	GA01	1,020
76	88/72	GA01	1,020
77	88/73	GA01	1,020
78	88/74	GA01	1,020
79	88/75	GA02	1,020
80	88/76	GA02	1,020
81	88/77	GA02	1,020
82	88/78	GA02	1,020
83	88/79	GA03	1,020
84	88/80	GA03	1,020
85	88/81	GA03	1,020
86	88/82	GA03	1,020

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
87	55/1	GB01	585
88	55/3	GB01	585
89	55/5	GB01	585
90	55/9	GB01	585
91	55/11	GB01	585
92	55/12	GB03	3,580
93	55/25	GB02	564
94	55/26	GB02	564
95	55/27	GB02	585
96	55/28	GB02	585
97	55/29	GB02	585
98	55/30	GB02	845
99	55/31	GB02	823
100	55/54	GA04	2,112
101	55/55	GA04	7,470
รวมพื้นที่อาคารคลังสินค้า			126,534
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด			220,863

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย อาคารจำนวน 63 หลัง 185 ยูนิต แบ่งออกเป็น อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง 84 ยูนิต และอาคารคลังสินค้า จำนวน 22 หลัง 101 ยูนิต ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากรและเขตอุตสาหกรรมทั่วไป ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี แยกจากถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีรายละเอียดที่ตั้งทรัพย์สินแต่ละโรงงานและคลังสินค้า ดังนี้

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	ที่ตั้งเขตอุตสาหกรรม
อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง 84 ยูนิต			
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด			
1	88/46	FC12	เขตปลอดอากร
2	88/47	FM05	เขตปลอดอากร
3	88/48	FM05	เขตปลอดอากร
4	88/49	FM05	เขตปลอดอากร
5	88/50	FM05	เขตปลอดอากร
6	88/51	FM05	เขตปลอดอากร

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	ที่ตั้งเขตอุตสาหกรรม
7	88/52	FM05	เขตปลอดอากร
8	88/92	FC08	เขตปลอดอากร
9	88/93	FC11	เขตปลอดอากร
10	88/94	FM03	เขตปลอดอากร
11	88/95	FM03	เขตปลอดอากร
12	88/96	FM03	เขตปลอดอากร
13	88/97	FM03	เขตปลอดอากร
14	88/98	FM03	เขตปลอดอากร
15	88/108	FC09	เขตปลอดอากร
16	88/109	FC10	เขตปลอดอากร
17	88/110	FM01	เขตปลอดอากร
18	88/111	FM01	เขตปลอดอากร
19	88/112	FM01	เขตปลอดอากร
20	88/120	FM04	เขตปลอดอากร
21	88/121	FM04	เขตปลอดอากร
22	88/122	FM04	เขตปลอดอากร
23	88/123	FM04	เขตปลอดอากร
24	88/124	FM04	เขตปลอดอากร
25	88/125	FM04	เขตปลอดอากร
26	88/126	FC23	เขตปลอดอากร
27	88/127	FC22	เขตปลอดอากร
28	88/128	FC21	เขตปลอดอากร
29	88/129	FC20	เขตปลอดอากร
30	88/149	FC34	เขตปลอดอากร
31	55/21	GM07	เขตทั่วไป
32	55/22	GM07	เขตทั่วไป
33	55/23	GM07	เขตทั่วไป
34	55/38	GC08	เขตทั่วไป
35	55/39	GC09	เขตทั่วไป
36	55/56	GM03	เขตทั่วไป
37	55/57	GM03	เขตทั่วไป
38	55/58	GM03	เขตทั่วไป
39	55/59	GM03	เขตทั่วไป

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	ที่ตั้งเขตอุตสาหกรรม
40	55/60	GM03	เขตทั่วไป
41	55/61	GM03	เขตทั่วไป
42	55/62	GM04	เขตทั่วไป
43	55/63	GM04	เขตทั่วไป
44	55/64	GM04	เขตทั่วไป
45	55/65	GM04	เขตทั่วไป
46	55/66	GM04	เขตทั่วไป
47	55/67	GM04	เขตทั่วไป
48	55/68	GC10	เขตทั่วไป
49	55/69	GC11	เขตทั่วไป
50	55/70	GC12	เขตทั่วไป
51	55/71	GC13	เขตทั่วไป
52	55/72	GC14	เขตทั่วไป
53	55/73	GC15	เขตทั่วไป
บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)			
54	88/85	GC01	เขตทั่วไป
55	88/86	FC01	เขตปลอดอากร
56	88/87	FC02	เขตปลอดอากร
57	88/88	FC04	เขตปลอดอากร
58	88/90	FC07	เขตปลอดอากร
59	88/91	FC05	เขตปลอดอากร
60	88/107	FC03	เขตปลอดอากร
61	55/14	GM02	เขตทั่วไป
62	55/15	GM02	เขตทั่วไป
63	55/16	GM02	เขตทั่วไป
64	55/17	GM02	เขตทั่วไป
65	55/18	GM02	เขตทั่วไป
66	55/19	GM02	เขตทั่วไป
67	55/32	GC02	เขตทั่วไป
68	55/33	GC03	เขตทั่วไป
69	55/34	GC04	เขตทั่วไป
70	55/35	GC05	เขตทั่วไป
71	55/36	GC06	เขตทั่วไป

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	ที่ตั้งเขตอุตสาหกรรม
72	55/37	GC07	เขตทั่วไป
73	55/42	GB04-1	เขตทั่วไป
74	55/43	GB04-1	เขตทั่วไป
75	55/44	GB04-1	เขตทั่วไป
76	55/45	GB04-1	เขตทั่วไป
77	55/46	GB04-1	เขตทั่วไป
78	55/47	GB04-1	เขตทั่วไป
79	55/48	GB04-2	เขตทั่วไป
80	55/49	GB04-2	เขตทั่วไป
81	55/50	GB04-2	เขตทั่วไป
82	55/51	GB04-2	เขตทั่วไป
83	55/52	GB04-2	เขตทั่วไป
84	55/53	GB04-2	เขตทั่วไป
อาคารคลังสินค้า จำนวน 22 หลัง 101 ยูนิต			
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด			
1	88/54	FA07	เขตปลอดอากร
2	88/55	FA07	เขตปลอดอากร
3	88/56	FA07	เขตปลอดอากร
4	88/57	FA07	เขตปลอดอากร
5	88/58	FA03-4	เขตปลอดอากร
6	88/59	FA03-4	เขตปลอดอากร
7	88/60	FA03-4	เขตปลอดอากร
8	88/61	FA03-4	เขตปลอดอากร
9	88/62	FA05	เขตปลอดอากร
10	88/63	FA05	เขตปลอดอากร
11	88/64	FA05	เขตปลอดอากร
12	88/65	FA05	เขตปลอดอากร
13	88/114	FA06	เขตปลอดอากร
14	88/115	FA06	เขตปลอดอากร
15	88/116	FA06	เขตปลอดอากร
16	88/117	FA06	เขตปลอดอากร
17	88/118	FA06	เขตปลอดอากร
18	88/119	FA06	เขตปลอดอากร

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	ที่ตั้งเขตอุตสาหกรรม
19	88/130	FA08	เขตปลอดอากร
20	88/131	FA08	เขตปลอดอากร
21	88/132	FA08	เขตปลอดอากร
22	88/133	FA08	เขตปลอดอากร
23	88/134	FA08	เขตปลอดอากร
24	88/135	FA08	เขตปลอดอากร
25	88/136	FA08	เขตปลอดอากร
26	88/137	FA08	เขตปลอดอากร
27	88/138	FA11	เขตปลอดอากร
28	88/139	FA11	เขตปลอดอากร
29	88/140	FA11	เขตปลอดอากร
30	88/141	FA11	เขตปลอดอากร
31	88/142	FA11	เขตปลอดอากร
32	88/143	FA11	เขตปลอดอากร
33	88/144	FA11	เขตปลอดอากร
34	88/145	FA11	เขตปลอดอากร
35	88/146	FA12	เขตปลอดอากร
36	88/147	FA12	เขตปลอดอากร
37	88/148	FA13	เขตปลอดอากร
38	88/150	FA14	เขตปลอดอากร
39	88/151	FA14	เขตปลอดอากร
40	88/152	FA14	เขตปลอดอากร
41	88/153	FA14	เขตปลอดอากร
42	88/154	FA14	เขตปลอดอากร
43	88/155	FA15	เขตปลอดอากร
44	88/156	FA15	เขตปลอดอากร
45	88/157	FA15	เขตปลอดอากร
46	88/158	FA15	เขตปลอดอากร
47	88/159	FA15	เขตปลอดอากร
48	55/74, 55/75, 55/76	GM05-6	เขตทั่วไป
บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)			
49	88/5	FB02-3	เขตปลอดอากร
50	88/6	FB02-3	เขตปลอดอากร

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	ที่ตั้งเขตอุตสาหกรรม
51	88/7	FB02-3	เขตปลอดอากร
52	88/8	FB02-3	เขตปลอดอากร
53	88/9	FB02-3	เขตปลอดอากร
54	88/10	FB02-3	เขตปลอดอากร
55	88/11	FB02-3	เขตปลอดอากร
56	88/12	FB02-3	เขตปลอดอากร
57	88/14	FB02-3	เขตปลอดอากร
58	88/15	FB02-3	เขตปลอดอากร
59	88/16	FB01	เขตปลอดอากร
60	88/17	FB01	เขตปลอดอากร
61	88/18	FB01	เขตปลอดอากร
62	88/19	FB01	เขตปลอดอากร
63	88/20	FB01	เขตปลอดอากร
64	88/21	FB01	เขตปลอดอากร
65	88/22	FB01	เขตปลอดอากร
66	88/23	FB01	เขตปลอดอากร
67	88/24	FA01	เขตปลอดอากร
68	88/25	FA01	เขตปลอดอากร
69	88/26	FA01	เขตปลอดอากร
70	88/27	FA01	เขตปลอดอากร
71	88/66	FA02	เขตปลอดอากร
72	88/67	FA02	เขตปลอดอากร
73	88/68	FA02	เขตปลอดอากร
74	88/70	FA02	เขตปลอดอากร
75	88/71	GA01	เขตทั่วไป
76	88/72	GA01	เขตทั่วไป
77	88/73	GA01	เขตทั่วไป
78	88/74	GA01	เขตทั่วไป
79	88/75	GA02	เขตทั่วไป
80	88/76	GA02	เขตทั่วไป
81	88/77	GA02	เขตทั่วไป
82	88/78	GA02	เขตทั่วไป
83	88/79	GA03	เขตทั่วไป

ลำดับที่	อาคารเลขที่	แบบอาคาร	ที่ตั้งเขตอุตสาหกรรม
84	88/80	GA03	เขตทั่วไป
85	88/81	GA03	เขตทั่วไป
86	88/82	GA03	เขตทั่วไป
87	55/1	GB01	เขตทั่วไป
88	55/3	GB01	เขตทั่วไป
89	55/5	GB01	เขตทั่วไป
90	55/9	GB01	เขตทั่วไป
91	55/11	GB01	เขตทั่วไป
92	55/12	GB03	เขตทั่วไป
93	55/25	GB02	เขตทั่วไป
94	55/26	GB02	เขตทั่วไป
95	55/27	GB02	เขตทั่วไป
96	55/28	GB02	เขตทั่วไป
97	55/29	GB02	เขตทั่วไป
98	55/30	GB02	เขตทั่วไป
99	55/31	GB02	เขตทั่วไป
100	55/54	GA04	เขตทั่วไป
101	55/55	GA04	เขตทั่วไป

ระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังนี้

นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	ประมาณ 2.3 กิโลเมตร
นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์	ประมาณ 19.3 กิโลเมตร
สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ	ประมาณ 29.1 กิโลเมตร
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ประมาณ 44.5 กิโลเมตร
ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	ประมาณ 90.3 กิโลเมตร

ระยะจากที่ตั้งทรัพย์สินถึงโครงข่ายการคมนาคมที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่

ทางขึ้น-ลงทางด่วนยกระดับบูรพาวิถี	ประมาณ 5.4 กิโลเมตร
ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก	ประมาณ 19.0 กิโลเมตร
มอเตอร์เวย์	ประมาณ 30.5 กิโลเมตร

2.2.1 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ถนนสายหลัก: ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยางกว้างประมาณ 14 เมตร (ขนาด 4 ช่องจราจร พร้อมเกาะกลาง)

ถนนสายรอง: ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยางกว้างประมาณ 12 เมตร (ขนาด 4 ช่องจราจร)

2.2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) และซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี เป็นทางสาธารณประโยชน์ ส่วนถนนทางเข้าโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน เป็นทางส่วนบุคคล ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 9602 ถือครองโดย บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันอยู่ระหว่างร่างสัญญาตกลงกระทำการยินยอมให้ใช้เป็นทางเข้าออกของทรัพย์สิน

2.2.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบทรัพย์สิน

ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน การใช้ที่ดินโดยรอบบริเวณดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมสลับกับที่ดินว่างเปล่ายังไม่ใช้ประโยชน์ สำหรับการที่ดินประเภทอุตสาหกรรมนั้น จะแบ่งออกเป็น 2 ประเภท (1) ประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรม เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ (2) ประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่ปลูกสร้างเอง โดยมากจะตั้งกระจายตามแนวถนนเทพรัตน (ทล.34) ทั้งสองฝั่งถนน อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจยังคงพบว่ามีที่ดินว่างเปล่าที่ไม่ใช้ประโยชน์ตั้งอยู่โดยทั่วไปในบริเวณนี้

2.2.4 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่างตามมาตรฐานของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน

2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ ขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวมประมาณ 697 ไร่ 2 งาน 82 ตารางวา (279,082 ตารางวา) และมีขนาดเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าสุทธิประมาณ 257 ไร่ 22.54 ตารางวา (102,822.54 ตารางวา) ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	
					เอกสารสิทธิ	สัญญาเช่า
1	88/5 - 88/12, 88/14 - 88/27, 88/46 - 88/52, 88/54 - 88/68, 88/70 - 88/82, 88/85 - 88/88, 88/90 - 88/98, 88/107 - 88/112 และ 88/114 - 88/159	4495	3	835	397-2-82	170-3-83.56
2	55/1, 55/3, 55/5, 55/9, 55/11- 55/12, 55/14 - 55/19, 55/21 - 55/23, 55/25 - 55/39 และ 55/42 - 55/76	4496	4	836	300-0-0	86-0-38.98
รวมเนื้อที่ดิน					697-2-82	257-0-22.54

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 II 9200

สิทธิครอบครอง: สิทธิการเช่า

ผู้ถือกรรมสิทธิ: โฉนดเลขที่ 4495 ได้แก่ วัดปากน้ำ
โฉนดเลขที่ 4496 ได้แก่ วัดมงคลนิมิตร

ผู้เช่า: บริษัท ชัยนันท์ - บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด

ผู้เช่าช่วง: 1. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2. บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน: โฉนดที่ดินเลขที่ 4495

- 1) จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลา 29 ปี 5 เดือน ระหว่าง บริษัท ชัยนันท์ - บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด กับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีขนาดที่ดินเช่าช่วงประมาณ 127 ไร่ 2 งาน 28.30 ตารางวา ตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 10 เดือน 23 วัน
- 2) จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลา 24 ปี 6 เดือน 22 วัน ระหว่าง บริษัท ชัยนันท์ - บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด กับบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) มีขนาดที่ดินเช่าช่วงประมาณ 32 ไร่ 2 งาน 94.91 ตารางวา ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 10 เดือน 23 วัน
- 3) จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลา 24 ปี 22 วัน ระหว่าง บริษัท ชัยนันท์ - บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด กับบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) มีขนาดที่ดินเช่าช่วงประมาณ 10 ไร่ 2 งาน 60.35 ตารางวา ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 10 เดือน 23 วัน

โฉนดที่ดินเลขที่ 4496

- 1) จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลา 29 ปี 5 เดือน ระหว่าง บริษัท ชัยนันท์ - บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด กับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีขนาดที่ดินเช่าช่วงประมาณ 39 ไร่ 2 งาน 38.39 ตารางวา ตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 8 มกราคม 2583 ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 11 เดือน 9 วัน
- 2) จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลา 25 ปี 13 วัน ระหว่าง บริษัท ชัยนันท์ - บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด กับบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) มีขนาดที่ดินเช่าช่วงประมาณ 44 ไร่ 93.10 ตารางวา ตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582 ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 11 เดือน 1 วัน
- 3) จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลา 22 ปี 1 เดือน ระหว่าง บริษัท ชัยนันท์ - บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด กับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีขนาดที่ดินเช่าช่วงประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 7.49 ตารางวา ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 8 มกราคม 2583 ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 11 เดือน 9 วัน

หมายเหตุ : ได้มีการชำระค่าเช่าทั้งหมด ณ วันจดทะเบียนแล้ว

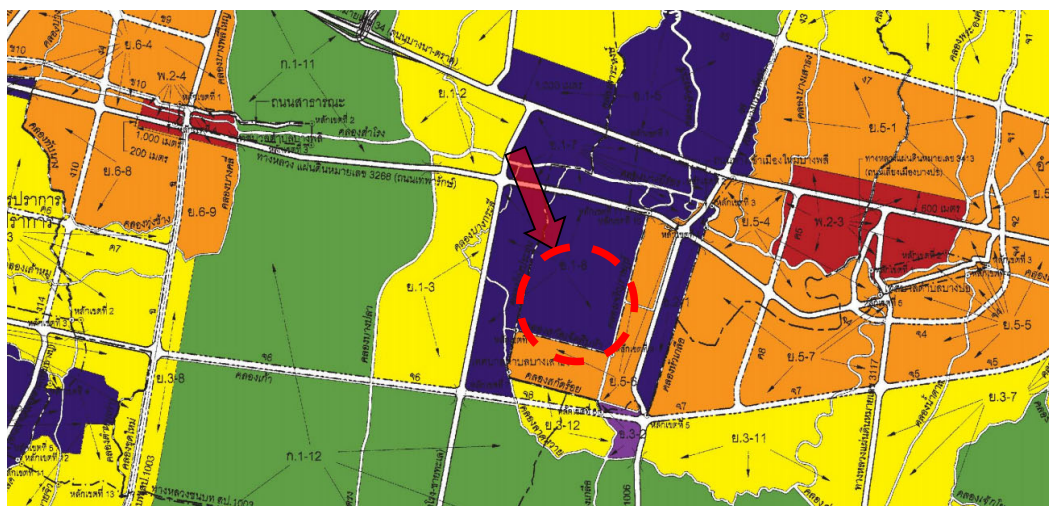
2.3.2 ราคาประเมินทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกาศใช้โดยกรมธนารักษ์ รอบบัญชี พ.ศ.2559-2562 และมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในโครงการบางกอก พรีเมดโซน ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี แยกจากถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	อาคารเลขที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมินทางราชการ	
				(บาท/ตร.ว.)	(บาท)
1	88/5 - 88/12, 88/14 - 88/27, 88/46 - 88/52, 88/54 - 88/68, 88/70 - 88/82, 88/85 - 88/88, 88/90 - 88/98, 88/107 - 88/112 และ 88/114 - 88/159	4495	397-2-82	ตกสำรวจ	ตกสำรวจ
2	55/1, 55/3, 55/5, 55/9, 55/11- 55/12, 55/14 - 55/19, 55/21 - 55/23, 55/25 - 55/39 และ 55/42 - 55/76	4496	300-0-0	12,500	1,500,000,000

3.1 ข้อกำหนดผังเมือง

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ปัจจุบันตั้งอยู่บนพื้นที่ สีม่วง หมายเลข อ.1-8 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ของข้อบังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556



ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข อ.1-2 และ อ.1-3 ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานลำดับที่ 7 (1) และ (4) ลำดับที่ 42 (1) และ (2) ลำดับที่ 43 (1) และ (2) ลำดับที่ 44 ลำดับที่ 45 (1) และ (2) ลำดับที่ 48 (4) ลำดับที่ 49 ลำดับที่ 50 (4) ลำดับที่ 89 ลำดับที่ 91 (2) และลำดับที่ 99 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- 2) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า
- 3) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- 4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- 5) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- 6) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

- 7) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- 8) การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 9) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 10) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการ ในรูปของสวัสดิการ
- 11) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- 12) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
- 13) สวนสนุกหรือสวนสัตว์
- 14) สถานศึกษา
- 15) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการ รักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268 สายสำโรง - บรรจบทางหลวง หมายเลข 3317 (บางบ่อ) ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง รวมทางแยก ไปบรรจบทางหลวงหมายเลข 34 (บางบัว) และทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง และทางหลวงพิเศษ หมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและการขนส่งทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือ การสาธารณูปโภค สำหรับการ उपयोगที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่าง ตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ ไม่มีการกำหนดห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นการเฉพาะพื้นที่ในบริเวณดังกล่าว

3.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืน

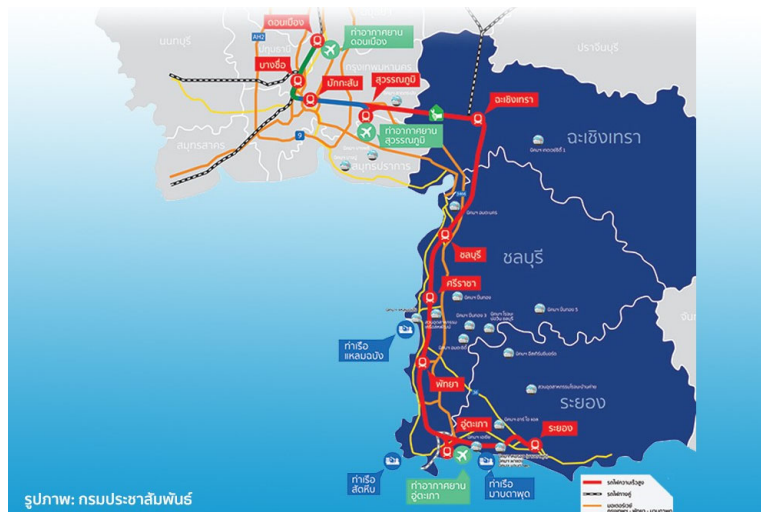
3.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

ณ วันที่สำรวจ ไม่พบว่าที่ดินถูกรอนสิทธิจากบุคคลอื่นหรือที่ดินแปลงอื่นแต่อย่างใด

3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ณ วันที่สำรวจ พบว่ามีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ ได้แก่

โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC)



หน่วยงานที่รับผิดชอบ: สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.)

ลักษณะโครงการ:

EEC มุ่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางคมนาคมขนส่ง เชื่อมโยงการเดินทางทั้งทางอากาศ ทางบก ทางราง ทางน้ำ แบบไร้รอยต่อ (Seamless Operation) โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันจากการลดเวลาการเดินทางและประหยัดค่าขนส่ง

โดยมีกลุ่มโครงการที่สำคัญ 2 กลุ่ม คือ

1. เชื่อมโยง EEC กับภูมิภาคทางอากาศ ผ่านโครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก มุ่งเน้นการส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมอากาศยานและโลจิสติกส์ทางอากาศ และเชื่อมโยงการเดินทางของผู้โดยสารสนามบินหลัก (ดอนเมือง สุวรรณภูมิ อู่ตะเภา) โดยรถไฟความเร็วสูง เพื่อให้การเดินทางระหว่างกันฯ กับ EEC ไม่เกิน 1 ชม.
2. เชื่อมโยงการขนส่งสินค้าของประเทศไทยกับภูมิภาค โดยพัฒนารถไฟทางคู่เชื่อมไทย-ลาว ไทย-กัมพูชา และระบบขนส่งสินค้าแบบไร้รอยต่อ และระบบขนส่งแบบอัตโนมัติ ผ่านศูนย์กระจายสินค้าใหม่ที่ฉะเชิงเทรา ไปยังท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังระยะ 3 และท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดระยะ 3 และส่งเสริม EEC ให้เป็นเมืองท่องเที่ยวระดับโลกโดยการพัฒนาท่าเรือสำราญ (Cruise Port) ที่ท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ

ความก้าวหน้าของโครงการ:

การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) หรืออีอีซีในพื้นที่ 3 จังหวัดภาคตะวันออกได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ได้มีการประกาศเขตส่งเสริมใน 5 พื้นที่ ประกอบด้วย

1. เขตส่งเสริมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก: เมืองการบินภาคตะวันออก (Special EEC Zone: Eastern Airport City ตั้งอยู่บนพื้นที่ 6,500 ไร่ บริเวณสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา เพื่อยกระดับสนามบินอู่ตะเภาให้เป็นศูนย์กลางการบิน เพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารในอีก 5 ปีข้างหน้า ที่คาดว่าจะมีมากถึง 15 ล้านคน/ปี และจะเพิ่มความสามารถในการรองรับเป็น 35 ล้านคน/ปี ในอีก 10 ปี และ 60 ล้านคน/ปีในอีก 15 ปีข้างหน้า
2. เขตส่งเสริมนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor of Innovation: EECi) ตั้งอยู่ในบริเวณวังจันทร์วัลเลย์ จ.ระยอง พื้นที่ 3,000 ไร่ และบริเวณอุทยานรังสรรค์นวัตกรรมอวกาศ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี ครอบคลุมพื้นที่ 120 ไร่ เพื่อยกระดับอุตสาหกรรมและชุมชนด้วยการพัฒนาวิจัยและนวัตกรรม
3. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและนวัตกรรมดิจิทัล (Digital ParkThailand: EECd) ตั้งอยู่ที่ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี บนพื้นที่ 709 ไร่ เพื่อขยายและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลรองรับการเป็นศูนย์กลางข้อมูล (Data Hub) ของอาเซียน
4. นิคมอุตสาหกรรม Smart Park อยู่ที่ จ.ระยอง ครอบคลุมพื้นที่ 1,466 ไร่
5. นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 อยู่ที่ จ.ระยอง ครอบคลุมพื้นที่ 1,900 ไร่

นอกจากนี้ยังได้มีการอนุมัติโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งที่สำคัญ ได้แก่ การศึกษาระบบราง (รถไฟความเร็วสูงสายตะวันออกแอร์พอร์ต เรลลิงก์ ส่วนปัจจุบันและส่วนต่อขยาย และรถไฟฟ้าสายสีแดง) เพื่อเชื่อมโยง 3 สนามบิน ได้แก่ สุวรรณภูมิ ดอนเมือง อู่ตะเภา และมีการพัฒนาท่าเรือน้ำลึกหลัก 3 แห่ง ได้แก่ ท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 ท่าเรือมาบตาพุดระยะที่ 3 และท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ ทั้งยังมีการพัฒนาโครงข่ายรถไฟเชื่อมโยง 3 ท่าเรือ และพัฒนาระบบการจัดการขนส่งแบบบูรณาการทั้งรถไฟและท่าเรือแบบไร้รอยต่อ (Seamless Operation) ซึ่งเป็นโครงการหลักของ อีอีซี ที่ต้องการยกระดับประเทศไทยสู่การเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจระดับโลก

ทั้งนี้ ยังได้ประกาศหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และกระบวนการในการร่วมลงทุนกับเอกชนหรือให้เอกชนเป็นผู้ลงทุน พ.ศ.2560 (EEC Track) เพื่อให้การลงทุนใน อีอีซี สามารถทำงานได้คล่องตัวขึ้น โดยเริ่มนำร่องใน 6 โครงการสำคัญ ได้แก่

1. โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก (Aerotropolis)
2. โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (สุวรรณภูมิ ดอนเมือง อู่ตะเภา)
3. โครงการพัฒนาท่าเรือมาบตาพุด (เฟส 3)
4. โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง (เฟส 3)
5. โครงการศูนย์ซ่อมอากาศยานอู่ตะเภา
6. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและนวัตกรรมดิจิทัล (EECd)

ขณะเดียวกัน ได้เห็นชอบกรอบการพัฒนาพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี) อีก 8 แผนงานย่อย ได้แก่

1. การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน
2. การพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมาย
3. การพัฒนาการท่องเที่ยวในพื้นที่
4. การพัฒนาศูนย์กลางการเงิน
5. การพัฒนาบุคลากร การศึกษา การวิจัย และเทคโนโลยี
6. การพัฒนาเมืองใหม่ ฉะเชิงเทรา-พัทยา-ระยอง
7. การประชาสัมพันธ์และสร้างความเข้าใจกับประชาชนในพื้นที่
8. แผนปฏิบัติการการเกษตร ชลประทานและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ อีอีซี

รวมทั้งยังมีการเห็นชอบร่างแผนปฏิบัติการการพัฒนาบุคลากร การศึกษา การวิจัยและเทคโนโลยี (พ.ศ.2560 – 2564) และอนุมัติงบประมาณจากงบกลางปี 2561 สำหรับโครงการเร่งด่วนที่มีความจำเป็นต้องดำเนินการตามแผนปฏิบัติการพัฒนาบุคลากรฯ ในกรอบวงเงิน 861.02 ล้านบาท

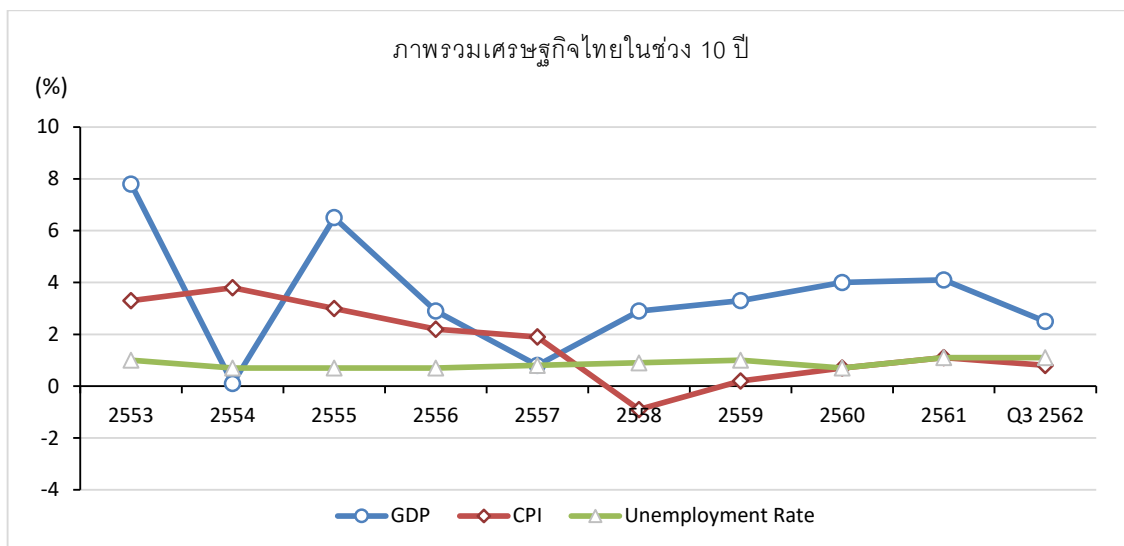
อย่างไรก็ดี สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) ได้มีการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ อีอีซี แล้ว 160 ราย และสำนักงานเพื่อการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (สกรศ.) ได้ชักชวนนักลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายให้เข้ามาลงทุนในพื้นที่ อีอีซี แล้ว 40 ราย โดย 11 ราย อยู่ระหว่างการพิจารณาข้อเสนอการลงทุน

เพื่อผลักดันให้เกิดความร่วมมือในการยกระดับโครงสร้างอุตสาหกรรมใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายของไทย และเพิ่มความร่วมมือทางธุรกิจตามนโยบายอุตสาหกรรม 4.0 ที่มุ่งเน้นสนับสนุนการพัฒนาด้านนวัตกรรม เทคโนโลยีที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับเศรษฐกิจนั้น จึงได้เกิดความร่วมมือกับหลากหลายองค์กรของประเทศต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงนามความร่วมมือระหว่างกระทรวงอุตสาหกรรมของไทยกับกระทรวงเศรษฐกิจ การค้าและอุตสาหกรรม (METI), ความร่วมมือกับเครือข่ายนวัตกรรมชีวการแพทย์แห่งเมืองโกเบ หรือ KOBE Biomedical Innovation Cluster (KBIC), ความร่วมมือกับองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น (JICA) และ ความร่วมมือกับบริษัท HITACHI ของประเทศญี่ปุ่น

ทั้งนี้ยังมีการร่วมมือระหว่างธนาคารไอซีบีซี (CIBC) จากประเทศจีนซึ่งร่วมมือกับสมาคมธนาคารไทย การร่วมมือกับองค์การสภาพัฒนาการค้าฮ่องกง (HKTDG) นอกจากนี้ ยังมีการลงนามความร่วมมือกับองค์กรระหว่างประเทศอย่างองค์การพัฒนาอุตสาหกรรมแห่งสหประชาชาติ (United Nations Industrial Development Organization : UNIDO) ด้วย

ทั้งนี้ คณะรัฐมนตรี (ครม.) ได้เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (ร่างพ.ร.บ.อีอีซี) พ.ศ. ... ไปเมื่อวันที่ 19 ก.ย.2560 และได้เข้าสู่กระบวนการของการนำเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ซึ่งที่ประชุมสนช.มีมติรับหลักการร่างดังกล่าวไปตั้งแต่วันที่ 28 ก.ย.2560 พร้อมตั้งคณะกรรมการวิสามัญจำนวน 30 คน ซึ่งล่าสุด สนช.ได้พิจารณาผ่านร่าง พ.ร.บ.อีอีซี ไปเมื่อวันที่ 7 ก.พ.2561

4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ

เครื่องชี้วัดเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมที่สำคัญ					
ตัวชี้วัด	2558	2559	2560	2561	Q3 2562
ผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP)	2.9%	3.3%	4.0%	4.1%	2.5%
ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI)	-0.9%	0.2%	0.7%	1.1%	0.8%
อัตราการว่างงาน	0.9%	1.0%	0.7%	1.1%	1.1%

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ เศรษฐกิจไทยในปี 2562 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.6 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.1 ในปี 2561 โดยมีปัจจัยมาจาก

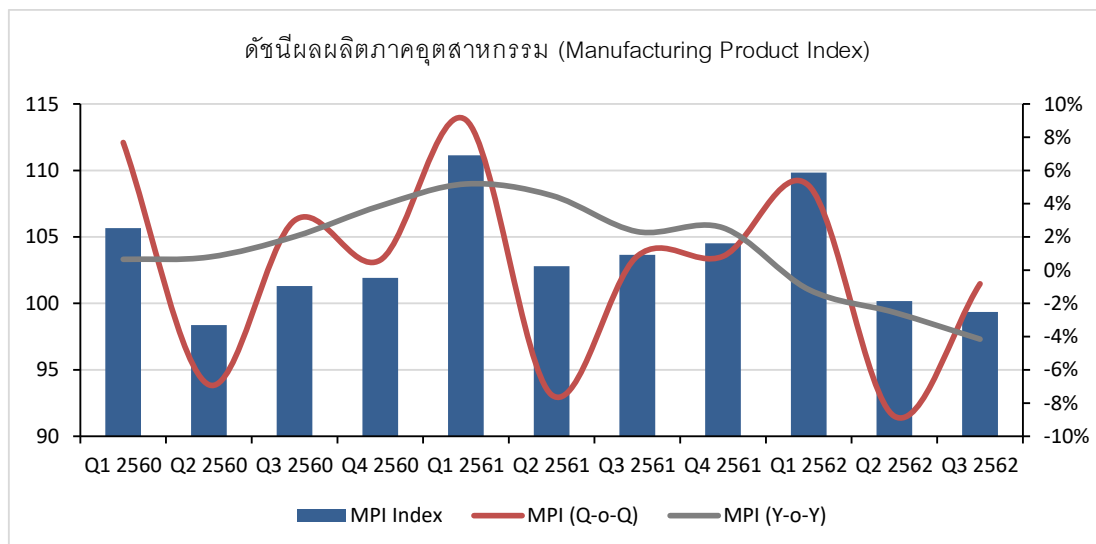
- การส่งออกมีการขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ จากการเพิ่มขึ้นของแรงกดดันจากมาตรการกีดกันทางการค้า และความไม่แน่นอนของทิศทางมาตรการกีดกันทางการค้า ซึ่งอาจส่งผลต่อทิศทาง แนวโน้ม และนโยบายธุรกิจ ของบริษัทที่เข้าโรงงานหรือคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทย
- การเบิกจ่ายงบประมาณของรัฐบาลยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้การลงทุนภาครัฐขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ สอดคล้องกับความล่าช้าในการดำเนินการลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน เช่น โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าความเร็วสูงช่วงกรุงเทพฯ - นครราชสีมา
- ผลกระทบจากปัจจัยชั่วคราวที่เกิดจากการเปลี่ยนรุ่นของตลาดรถยนต์ในประเทศ และ การปิดซ่อมโรงงานบางแห่ง เมื่อรวมกับการฟื้นตัวที่ล่าช้าของภาคการส่งออก ทำให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงมากกว่าที่คาดการณ์ไว้

เศรษฐกิจไทยเผชิญอยู่ในความเสี่ยงไม่แน่นอนจากสงครามการค้า กรณี Brexit ที่ไม่มีจุดลงตัว และ เศรษฐกิจโลกที่มีความไม่แน่นอนสูง โดยเศรษฐกิจไทยในปี 2563 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.7-3.7 โดยมีแรงสนับสนุนจาก

- ด้านการใช้จ่ายภาครัฐเร็วขึ้น ซึ่งมีอัตราการว่างงาน อัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ รวมถึงการดำเนินมาตรการของภาครัฐในการดูแลผู้มีรายได้น้อย และเกษตรกร
- ด้านการลงทุนภาคเอกชน ซึ่งยังมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีตามปัจจัยพื้นฐานสำคัญ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนที่ขยายตัวร้อยละ 42.4 ในปี 2561 และปัจจัยเพิ่มเติมจากการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติเพื่อลดผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าที่มีความชัดเจนมากขึ้น รวมทั้งการดำเนินนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ อาทิ มาตรการรองรับการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติ (Thailand Plus Package) และมาตรการสนับสนุนด้านสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการภาคธุรกิจ ส่งผลดีต่อตลาดโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งได้ประโยชน์จากอุปสงค์ที่ขยายตัวมากขึ้น จากปัจจัยดังกล่าว
- ด้านการลงทุนภาครัฐ ตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญๆ ซึ่งคณะรัฐมนตรีอนุมัติแล้ว และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 17 โครงการ วงเงินรวม 681,190 ล้านบาท ระยะเวลาการดำเนินการปี 2559-2566 ซึ่งหลายโครงการมีกำหนดแล้วเสร็จและจะเปิดให้บริการในปี 2563-2564 ซึ่งจะทำให้การเบิกจ่ายเม็ดเงินเร่งตัวขึ้น เช่น โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (Motorway) สายพญา - มาบตาพุด โครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ เส้นทางลพบุรี-ปากน้ำโพ และเส้นทางฉะเชิงเทรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย โครงการก่อสร้างรถไฟชานเมืองสายสีแดง 2 สายทาง ช่วงบางซื่อ-รังสิต และช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง
- การค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นของภาคการส่งออก ถึงแม้ว่าการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและการเพิ่มขึ้นของมาตรการกีดกันทางการค้า จะทำให้ปริมาณการค้าโลกชะลอตัวลง และส่งผลให้มูลค่าการส่งออกของไทยปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตามในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 การส่งออกไปยังตลาดสหรัฐยังคงขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 7.7 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งส่วนหนึ่งได้รับประโยชน์จากการเบี่ยงเบนทิศทางการค้าที่เกิดจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐ ที่มีต่อจีน รวมถึงการส่งออกไปญี่ปุ่น และจีน กลับมาขยายตัวร้อยละ 2.9 และ 2.8 ตามลำดับ ภายหลังจากการที่ปรับตัวลดลงในสองไตรมาสก่อนหน้า
- การดำเนินมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ ที่มีมาอย่างต่อเนื่องภายใต้กรอบบริหารเศรษฐกิจในปี 2562-2563 (มติคณะรัฐมนตรี วันที่ 20 สิงหาคม 2562) ซึ่งให้ความสำคัญกับการขับเคลื่อนภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ ๆ โดยเฉพาะการส่งออก การท่องเที่ยว และการลงทุนภาคเอกชน การลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน ควบคู่ไปกับมาตรการในการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) เกษตรกร ผู้มีรายได้น้อย แรงงาน และเศรษฐกิจฐานราก โดย ณ เดือนพฤศจิกายน 2562 รัฐบาลได้มีมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจภายใต้กรอบการบริหารเศรษฐกิจที่สำคัญ อาทิ มาตรการบรรเทาค่า

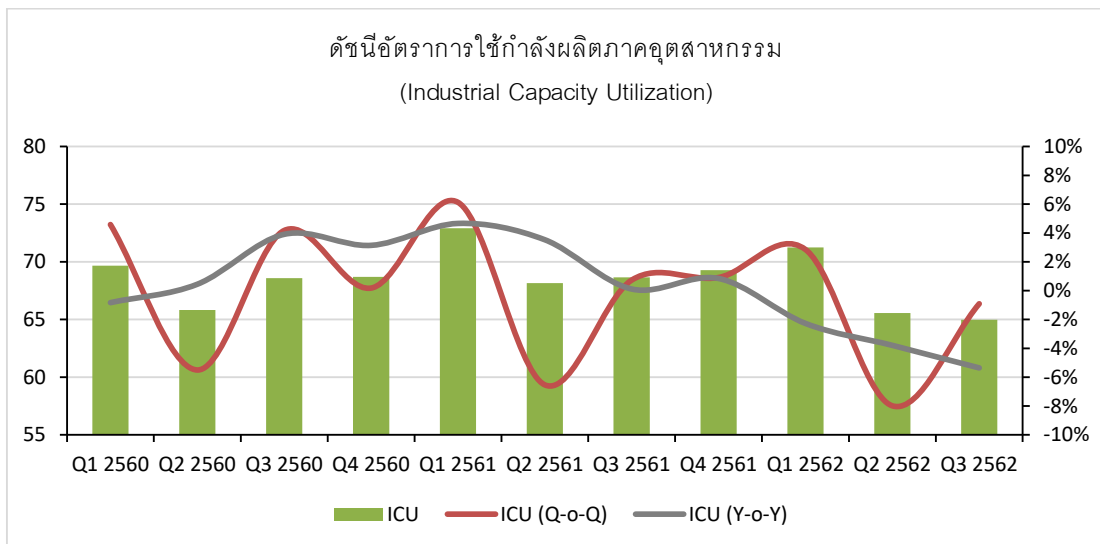
ครองชีพผ่านบัตรสวัสดิการแห่งรัฐและกองทุนหมู่บ้าน มาตรการเพื่อบรรเทาค่าครองชีพสำหรับเกษตรกร ผู้ประสบภัยแล้งและเกษตรกรรายย่อย มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศ “ชิมช้อปใช้” มาตรการ ส่งเสริมการลงทุนและการปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางการลงทุนเพื่อชักจูงและรองรับการลงทุนจากการ ย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติมาประเทศไทย (Thailand Plus Package) และมาตรการกระตุ้น เศรษฐกิจการท่องเที่ยว เป็นต้น

- การปรับตัวดีขึ้นของภาคการท่องเที่ยว ต่อเนื่องจากการขยายตัวเร่งขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 โดยมีแรงสนับสนุนสำคัญจาก (1) การขยายระยะเวลามาตรการยกเว้น ค่าธรรมเนียมการตรวจลงตรา (Visa on Arrival) ออกไปอีก 6 เดือน จากเดิมจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ตุลาคม 2562 ไปเป็นวันที่ 30 เมษายน 2563 (2) การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีน ซึ่งกลับมาขยายตัวร้อยละ 17.3 ใน ไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 หลังจากการลดลงต่อเนื่องกันมา 4 ไตรมาส โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจาก แนวโน้มการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวจีน จากการเดินทางท่องเที่ยวระยะไกลมาเป็นการ เดินทางระยะใกล้มากขึ้น การประท้วงในฮ่องกงที่ยังคงยืดเยื้อ ซึ่งทำให้นักท่องเที่ยวหลีกเลี่ยงการเดินทาง ไปเยือน และการขึ้นภาษีการบริโภคของญี่ปุ่น ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักของนักท่องเที่ยวจีน ที่ทำให้ ค่าใช้จ่ายในการเที่ยวญี่ปุ่นเพิ่มขึ้น และ (3) แนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจโลกใน ภาพรวมและการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจประเทศเกิดใหม่ และเศรษฐกิจในภูมิภาค ส่งผลให้ คาดว่านักท่องเที่ยวจากเอเชียใต้ เอเชียตะวันออกและอาเซียน มีแนวโน้มขยายตัวได้ดีและสนับสนุนการ ฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวได้อย่างต่อเนื่อง



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

หมายเหตุ: ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (ถ่วงน้ำหนักมูลค่าเพิ่ม) ยังไม่ปรับฤดูกาล



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

หมายเหตุ: ดัชนีอัตราการใช้กำลังการผลิต ยังไม่ปรับฤดูกาล

เครื่องชี้วัดเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมที่สำคัญ					
ตัวชี้วัด	Q3 2561	Q4 2561	Q1 2562	Q2 2562	Q3 2562
ดัชนีผลผลิตภาคอุตสาหกรรม (MPI)	103.66	104.52	109.83	100.17	99.35
อัตราการใช้กำลังการผลิตภาคอุตสาหกรรม (ICU)	68.66	69.28	71.26	65.57	64.98

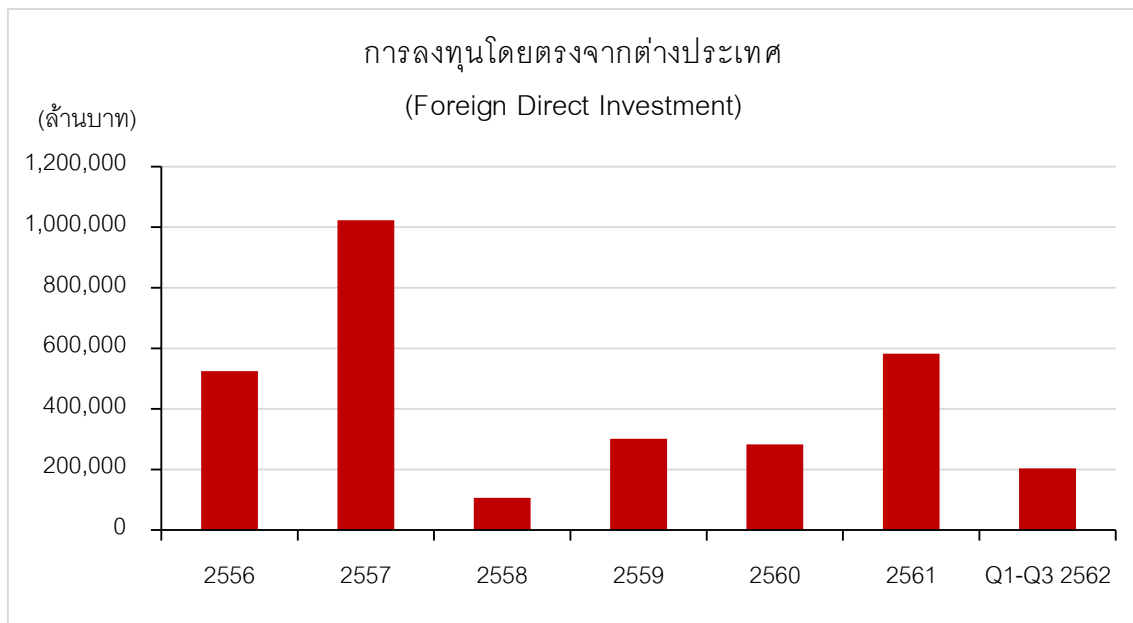
ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

การผลิตภาคอุตสาหกรรมในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 หดตัว เห็นได้จากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 4.2 (Y-o-Y) ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 2.5 (Y-o-Y) ในไตรมาสก่อนหน้า และ ดัชนีอัตราการใช้กำลังการผลิตภาคอุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ 5.4 (Y-o-Y) ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 3.8 (Y-o-Y) ในไตรมาสก่อนหน้า โดยปัจจัยสำคัญส่วนหนึ่งมาจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว

ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญที่ลดลง เช่น การผลิตยานยนต์ (ลดลงร้อยละ 6.3) การผลิตผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม (ลดลงร้อยละ 7.4) การผลิตผลิตภัณฑ์ยางอื่น ๆ (ลดลงร้อยละ 18.2) การผลิตชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (ลดลงร้อยละ 12.0) การผลิตเหล็กและเหล็กกล้าขั้นมูลฐาน (ลดลงร้อยละ 16.4) การผลิตน้ำตาล (ลดลงร้อยละ 18.4) การผลิตปุ๋ยเคมีและสารประกอบไนโตรเจน (ลดลงร้อยละ 25.6) การทอผ้า (ลดลงร้อยละ 21.1) การผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปูนซีเมนต์ และปูนปลาสเตอร์ (ลดลงร้อยละ 5.7) และการแปรรูปและการถนอมผลไม้และผัก (

4.2 ภาพรวมตลาดภาคอุตสาหกรรม

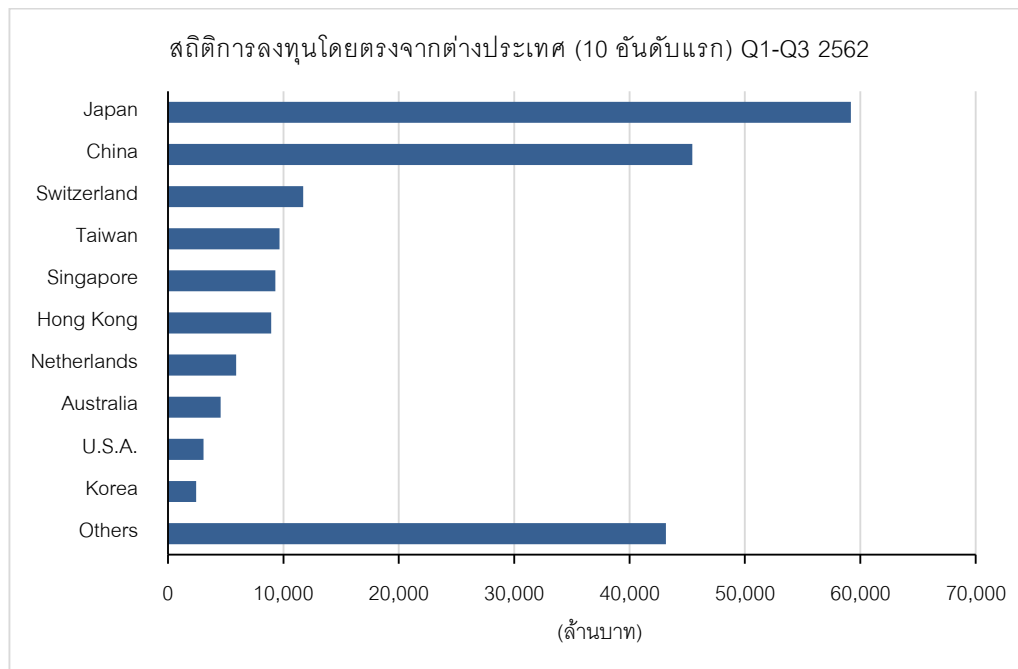
การลงทุนในภาคอุตสาหกรรมของต่างชาติ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

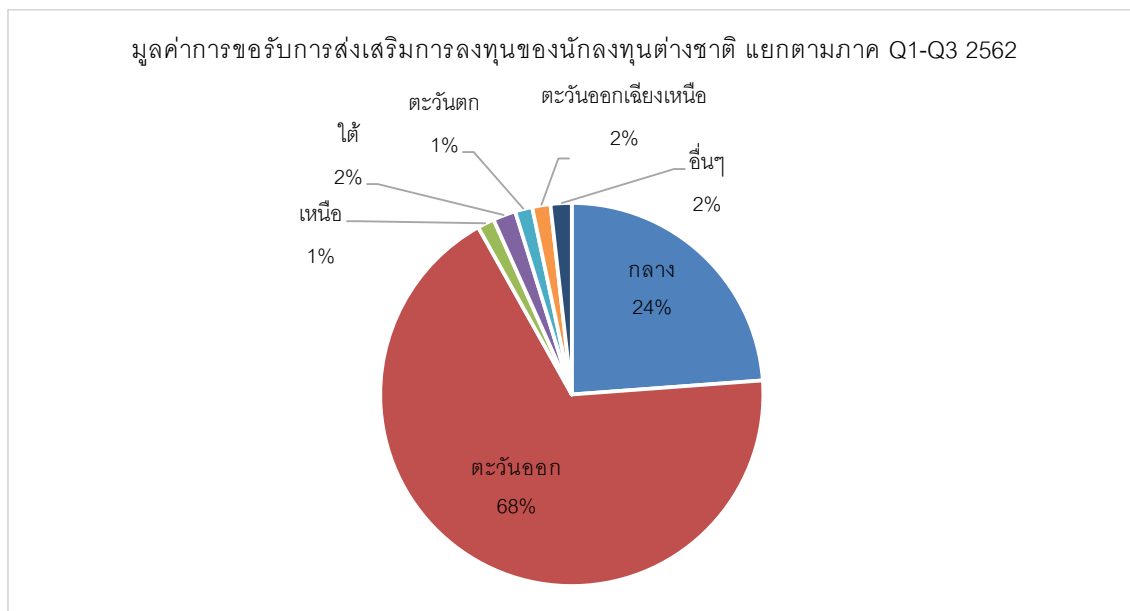
จากแผนภาพ ในปี 2557 เป็นปีที่มีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศสูงที่สุด เนื่องจากเป็นปีที่มีการประกาศใช้มาตรการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC แต่เนื่องจากความคืบหน้าในโครงการโครงสร้างพื้นฐานสำคัญๆ เช่น รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา และเมืองการบินตะวันออก โครงการท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 โครงการท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด เฟส 3 รวมถึง การออกประกาศพื้นที่เขตส่งเสริมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพิ่งมาเห็นความชัดเจนในปี 2561 ทำให้ในช่วงปี 2558-2560 เม็ดเงินลงทุนจากต่างชาติลดลงอย่างเห็นได้ชัด และกลับมาเพิ่มขึ้นในปี 2561

สถิติการยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติในปี 2562 (ม.ค.-ก.ย.) มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมจำนวน 689 โครงการ มูลค่าเงิน ลงทุน 203,366 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 (ม.ค.-ก.ย.) จำนวน โครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ส่วนมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 69



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

จากจำนวนโครงการต่างชาติทั้งหมดที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุน ระหว่างเดือนมกราคม-กันยายน ของปี 2562 ญี่ปุ่นมีจำนวนโครงการที่ยื่นขอรับ การส่งเสริมมากที่สุด คือ 167 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 24 ของโครงการลงทุน ต่างประเทศทั้งหมด และมีมูลค่าเงินลงทุนสูงที่สุดเช่นกัน มูลค่ารวม 59,187 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29 ของมูลค่าเงินลงทุนจากต่างประเทศทั้งสิ้น ที่ยื่นขอรับการส่งเสริม



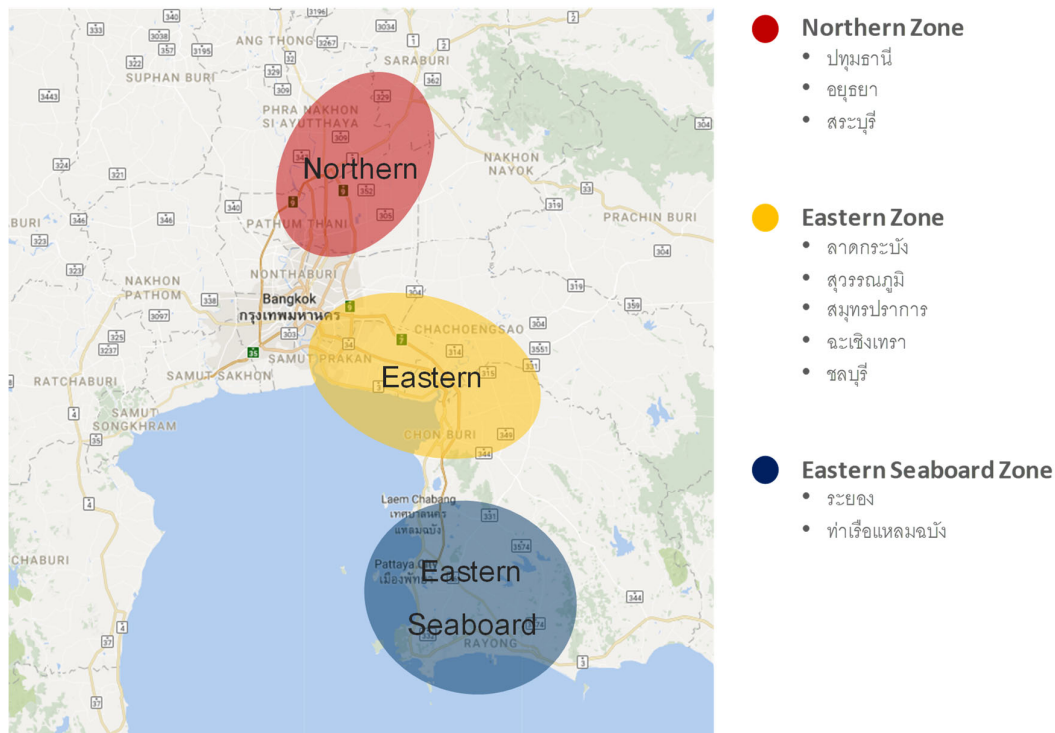
ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

โครงการที่นักลงทุนต่างชาติยื่นขอรับการส่งเสริมส่วนใหญ่ อยู่ในภาคตะวันออก โดยมีมูลค่าอยู่ที่ 138,386 ล้านบาท จากจำนวน 297 โครงการ รองลงมาเป็นภาคกลาง โดยมีมูลค่าอยู่ที่ 48,470 ล้านบาท จากจำนวน 301 โครงการ ส่วนภาคอื่นๆได้แก่ ภาคตะวันตก 2,907 ล้านบาท จากจำนวน 15 โครงการ ภาคใต้ 3,901 ล้านบาท จากจำนวน 24 โครงการ ภาคเหนือ 2,943 ล้านบาท จากจำนวน 38 โครงการ ภาคตะวันออกเชิงเหินือ 3,138 ล้านบาท จากจำนวน 10 โครงการ และอื่นๆ* 3,612 ล้านบาท จากจำนวน 4 โครงการ

*หมายเหตุ: อื่นๆ คือ กิจกรรมที่ไม่มีที่ตั้งแน่นอน เช่น กิจกรรมขนส่งทางเรือ กิจกรรมขนส่งทางอากาศ เป็นต้น

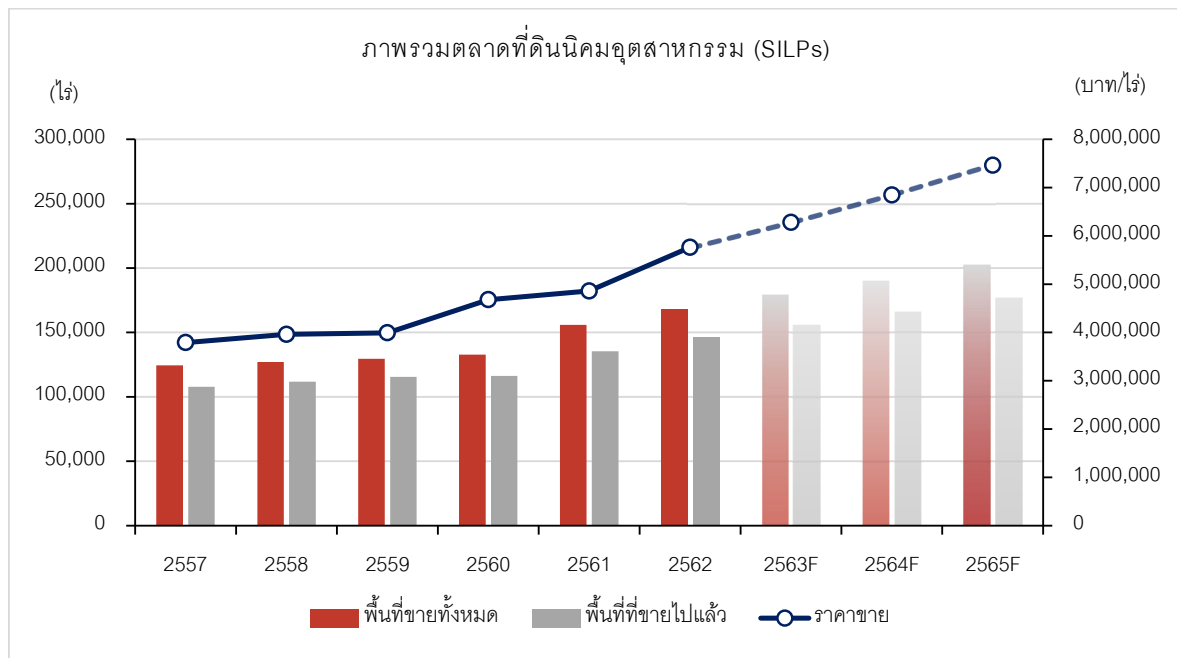
ตลาดภาคอุตสาหกรรม

แผนที่แสดงพื้นที่สำคัญ ของตลาดอุตสาหกรรมในประเทศไทย



พื้นที่หลักที่มีกลุ่มพื้นที่อุตสาหกรรมหนาแน่นในประเทศไทย สามารถแบ่งได้เป็น 3 พื้นที่หลัก ดังนี้

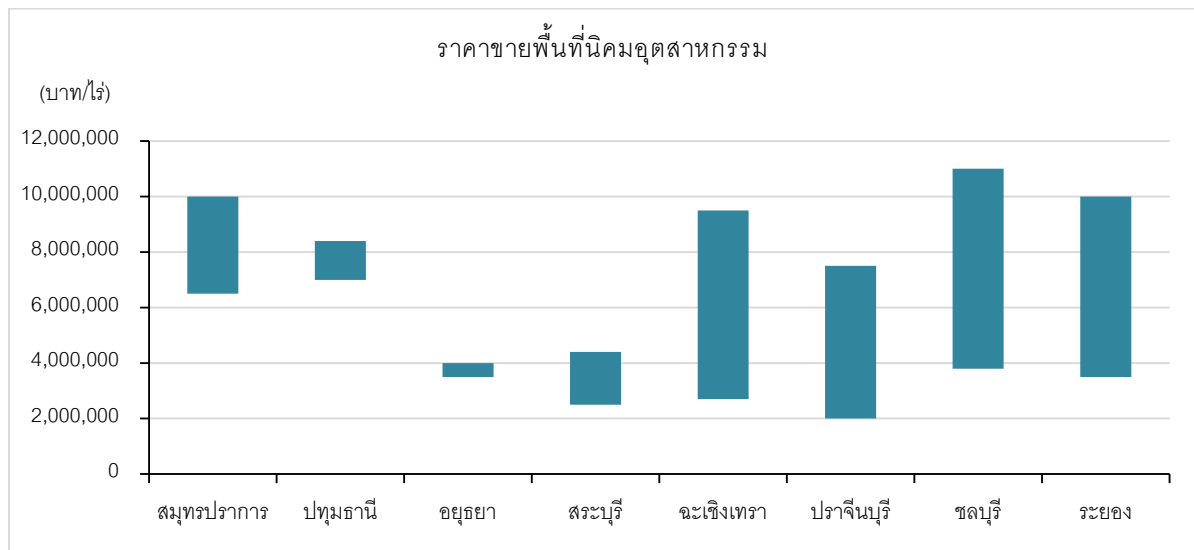
- บริเวณตอนเหนือกรุงเทพฯ (Northern Zone) ได้แก่ ปทุมธานี อยุธยา และ สระบุรี
- บริเวณตอนตะวันออกกรุงเทพฯ (Eastern Zone) ได้แก่ ลาดกระบัง สุวรรณภูมิ สมุทรปราการ ฉะเชิงเทรา และ ชลบุรีตอนเหนือ
- บริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด (Eastern Seaboard Zone) ได้แก่ ท่าเรือแหลมฉบัง และ ระยอง



ภาพรวมตั้งแต่ปี 2557 ถึง ปัจจุบัน ตลาดที่ดินนิคมอุตสาหกรรมมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง อุปสงค์ หรือ ที่ดินที่พัฒนาแล้วพร้อมขายในนิคม มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 6.4 ต่อปี ส่วนมากเป็นการพัฒนาส่วนต่อขยาย จากโครงการเดิม สอดคล้องกับ ที่ดินที่ขายไปแล้ว มีอัตราเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 6.4 ต่อปี เช่นกัน ทำให้เห็นว่าตลาดมีการดูดซับอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่ในแต่ละปีได้เป็นอย่างดี ทำให้ไม่เกิดสภาวะอุปทานเกินความต้องการ (Over supply) รวมถึงราคาขายที่ดินในนิคมเฉลี่ย ก็ยังเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง เฉลี่ยปีละ 9%

ในปี 2562 ตลาดที่ดินนิคมอุตสาหกรรม มีการขยายตัวต่อเนื่อง สืบเนื่องจากการเร่งดำเนินการก่อสร้าง โครงการโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ โดยเฉพาะในส่วนของพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC รวมถึง การประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง กำหนดเขตส่งเสริม โดย ในปัจจุบัน มีรายชื่อเขตส่งเสริมที่ประกาศแล้วจำนวน 24 เขต ในบริเวณ EEC ซึ่งสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนชาวไทย และต่างประเทศเป็นอย่างมาก โดยปัจจุบันมีที่ดินพร้อมขายสะสมในนิคมชั้นนำทั้งหมด 168,134 ไร่ ขายไปแล้ว 146,429 ไร่ คิดเป็นอัตราการขาย ร้อยละ 87 ส่วนราคาขายเฉลี่ยนั้นอยู่ที่ 5.7 ล้านบาทต่อไร่

ล่าสุด นิคมอุตสาหกรรมเปิดตัวใหม่ ในปี 2562 ได้แก่ WHA Eastern Seaboard 3 (WHA ESIE 3) โดย นิคม ดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งมีพื้นที่รวม 2,198 ไร่ เป็นต้น ซึ่งการมีนิคมฯ เปิดใหม่ อาจส่งผลให้อาจมีอุปทานโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีผู้ประกอบการบางส่วน เข้าไปซื้อที่ดินในนิคม แล้วพัฒนาเป็นโรงงานหรือคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า หรือแม้แต่นักพัฒนานิคมฯจะนำพื้นที่ บางส่วนในนิคมฯมาพัฒนาเป็นโรงงานหรือคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าเสียเอง โดยขึ้นอยู่กับแนวคิดในการพัฒนา นิคมฯนั้นๆ



ที่มา: บริษัท เน็กซ์ รีเอสเตสแอนด์ไอเชอร์ จำกัด

ราคาขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมนั้นขึ้นอยู่กับที่ตั้ง ความพร้อมด้านสาธารณูปโภค และความสะดวกด้านการขนส่ง โดยข้อมูลปี 2562 จังหวัดชลบุรีมีราคาที่ดินสูงที่สุดอยู่ที่ 11 ล้านบาท/ไร่ จาก นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ชลบุรี ปรับราคาขายจากเดิมในปี 2561 ที่ 8.5 ล้านบาทต่อไร่ เนื่องจากมีความต้องการจากนักลงทุนจีนเข้ามาอย่างต่อเนื่อง เป็นผลจากปัจจัยสงครามทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีน ที่ยังคงยืดเยื้อ ทำให้เกิดการย้ายฐานการผลิตของกลุ่มผู้ประกอบการในหลายอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอุตสาหกรรมยานยนต์ และชิ้นส่วน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อราคาขายที่ดินในปีนี้ โดยพื้นที่ดังกล่าวได้รับความสนใจจากหลายประเทศ เนื่องจากเป็นพื้นที่ในเขตส่งเสริมการลงทุนในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่เป็นส่วนสำคัญของการสนับสนุนการตัดสินใจของนักลงทุนที่จะเข้ามาใช้พื้นที่ดังกล่าว รวมถึงบริเวณใกล้เคียงเพื่อสร้างโรงงาน

จังหวัดสมุทรปราการ เป็นจังหวัดที่มีราคาขายที่ดินแพงเป็นอันดับที่ 2 ร่วมกับจังหวัดระยอง อยู่ที่ประมาณ 10 ล้านบาทต่อไร่ ซึ่งสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีท่าเลกาเดินทางที่สะดวก ใกล้กรุงเทพฯ และ สนามบินสุวรรณภูมิ โดยมีตลาดที่เป็นทำเลหลักอยู่ที่ถนนบางนา-ตราด ในปัจจุบันมีการพัฒนาทางด้านโครงข่ายทางด้านการคมนาคมหลากหลายโครงการ ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ ซึ่งเปิดบริการไปแล้วเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2561 และโครงการในอนาคตอย่างรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง ที่คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2564 และรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ ที่คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ภายในปลายปี 2562 นอกจากนี้ยังมีโครงการรถไฟฟ้าเชื่อมต่อ 3 สนามบิน ได้แก่ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินอู่ตะเภา อีกทั้งบริเวณเส้นถนนบางนา-ตราดยังเป็นศูนย์รวมของเมกะโปรเจกต์ ได้แก่ แบงค็อก มอลล์, ศูนย์นิทรรศการ และการประชุมไบเทค, เมกาซิตีบางนา, ศูนย์การค้า เซ็นทรัล วิลเลจ รวมถึงมีโครงการที่อยู่อาศัยมากมาย ส่วนจังหวัดระยอง เป็นจังหวัดที่ใกล้ท่าเรือมาบตาพุด ซึ่งเป็นแหล่งธุรกิจปิโตรเลียมหลักของประเทศ และ ท่าเรือแหลมฉบัง รวมถึงมีแผนพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก ทำให้ราคาที่ดินมีการเติบโตค่อนข้างมาก

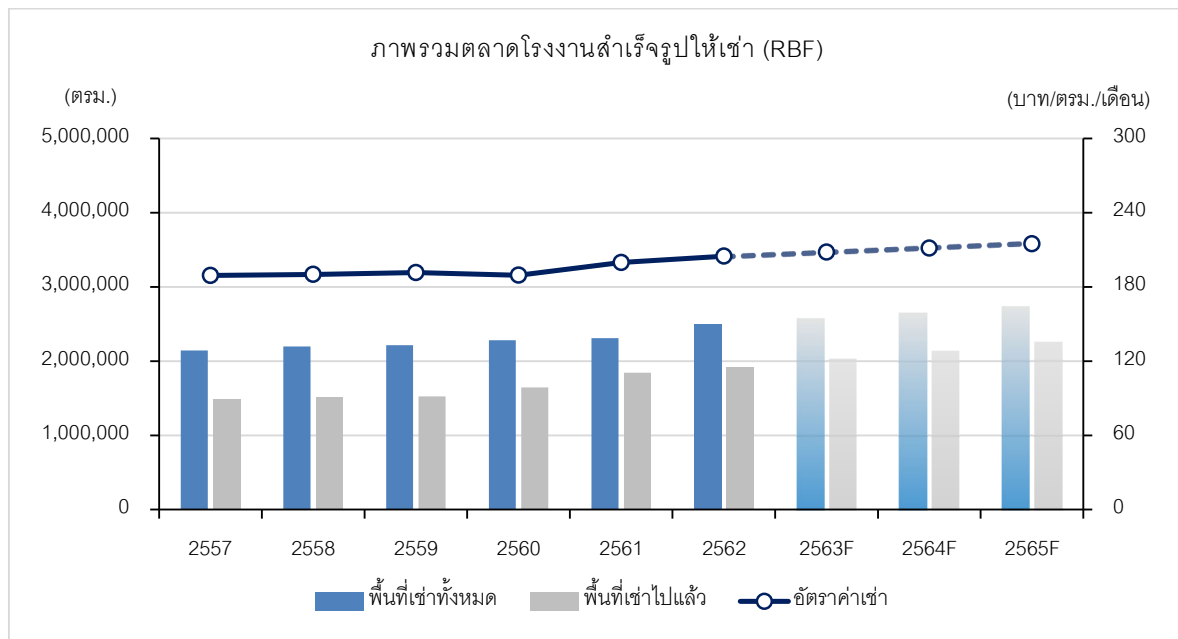
ฉะเชิงเทรา เป็นจังหวัดที่มีราคาขายที่ดินแพงเป็นอันดับที่ 3 อยู่ที่ 9.5 ล้านบาทต่อไร่ เนื่องจากเป็นเมืองอุตสาหกรรมที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ และ ภาคตะวันออกมากขึ้น เป็นจังหวัดที่อยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ล่าสุดมีการเปิดตัวที่ดินพร้อมคลังสินค้าของ WHA ให้ “บริษัท อาลิบาบา” ขนาด 1.3 แสนตารางเมตร มูลค่ากว่า 3 พันล้านบาท รวมถึงมีประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เกี่ยวกับกำหนดเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ กลุ่มพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ บางปะกง เพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษโลจิสติกส์ ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจศูนย์จัดการสินค้าอัจฉริยะ ที่ใช้ระบบจัดการและ เทคโนโลยีขั้นสูง เช่น Internet of Things, Server, Data Center หรือ Co-location, ระบบอัตโนมัติขั้นต่างๆ และ ระบบอิเล็กทรอนิกส์สำหรับวิเคราะห์ข้อมูลจากการทำงาน โดยจะเห็นว่ารัฐบาลกำลังสนับสนุนธุรกิจประเภทเหล่านี้เพื่อ ยกกระดับธุรกิจในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ให้ไปสู่นวัตกรรมการใช้เทคโนโลยีมากยิ่งขึ้น

ส่วนแนวโน้มราคาขายที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในปี 2563-2565 คาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้น ปีละประมาณ 9% จากค่าเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลัง และ ทิศทางในการดำเนินการโครงสร้างพื้นฐานที่เห็นภาพชัดเจนมากขึ้น รวมถึงมาตรการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ที่ดึงดูดให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนมากยิ่งขึ้น

ภาพรวมตลาดโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรม

โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีแนวโน้มเป็นที่ต้องการมากขึ้น เนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน และเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง ตั้งอยู่ในศูนย์กลางของทวีปเอเชีย และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี ประกอบกับในปัจจุบัน การเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ทำให้ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเติบโตขึ้นอย่างมาก เนื่องจากธุรกิจ E-Commerce มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากเพื่อ เก็บ คัดแยก และส่งต่อสินค้าต่างๆ ไปยังผู้บริโภคทั้งในและต่างประเทศ อีกทั้งยังมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการเร่งดำเนินการโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของรัฐบาล ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบิน รวมถึงการประกาศเขตส่งเสริมพิเศษ ซึ่งให้ผลประโยชน์แก่นักลงทุนที่มาลงทุนในธุรกิจเป้าหมาย ที่เน้นการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง และ นวัตกรรมสมัยใหม่ ที่ยกระดับอุตสาหกรรมไทยไปสู่ยุค ไทยแลนด์ 4.0

นอกจากนี้ การจัดให้มีโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปไว้เป็นการอำนวยความสะดวกต่อผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมดังกล่าว ทำให้ไม่ต้องเสียเวลา และบุคลากรในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานเพื่อผลิตสินค้าอีก การมีบริการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยลดต้นทุนในการลงทุน และเพิ่มความยืดหยุ่นในการแข่งขันทางธุรกิจ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเช่าโรงงานได้ โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนในส่วนของที่ดินหรืออาคารโรงงาน และทำให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูงขึ้น ซึ่งเหมาะสมสำหรับอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดเล็ก รวมทั้งผู้ประกอบการชาวไทย และต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงเริ่มดำเนินธุรกิจ

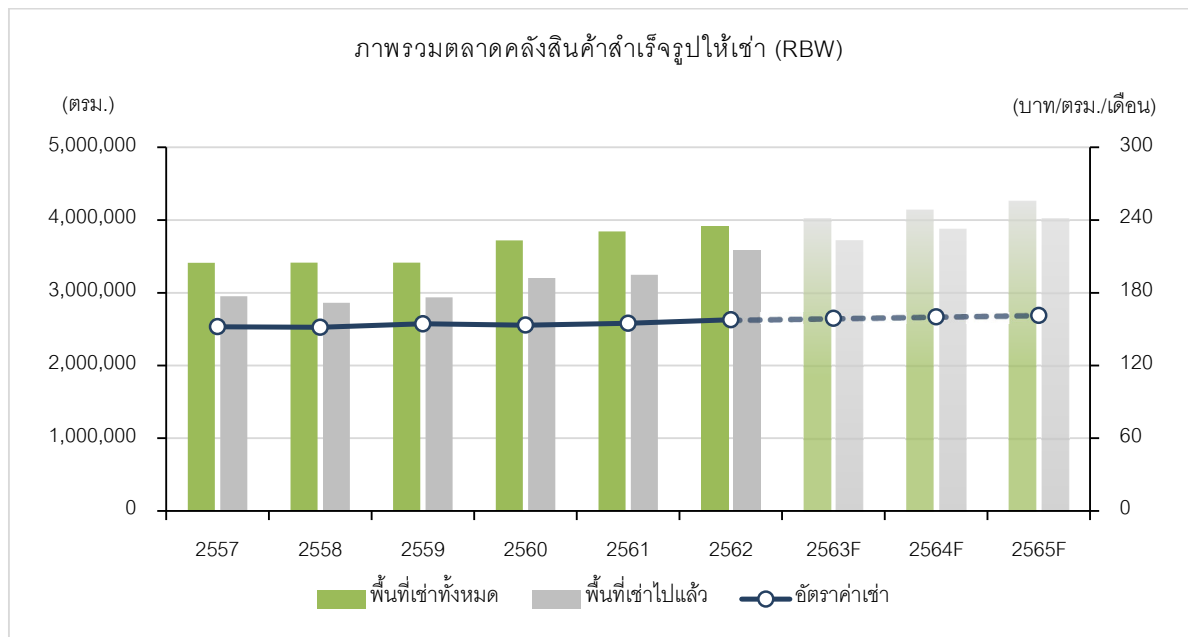


ที่มา : บริษัท เน็กซ์ เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

จากแผนภาพแสดงถึงภาพรวมตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการเจ้าหลักในตลาด ได้แก่ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (หรือที่รู้จักในชื่อเดิม ไทยคอน), ดับบลิวเอชเอ กรุ๊ป, เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล, อมตะ คอร์ปอเรชั่น และ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ซึ่งตลาดมีการเติบโตขึ้นเล็กน้อยทุกปี ในปี 2562 อุปทานหรือ จำนวนพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า มีทั้งสิ้นประมาณ 2.49 ล้าน ตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 ต่อปี จากอัตราการเติบโตเฉลี่ยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ส่วนอุปสงค์ หรือ พื้นที่ที่ถูกเช่าไปแล้ว มีจำนวน 1.9 ล้าน ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าร้อยละ 77 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 ต่อปี จากอัตราการเติบโตเฉลี่ยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา แสดงให้เห็นแนวโน้มที่ดีของตลาด จากอัตราการเติบโตของ อุปสงค์ มากกว่า อุปทาน

อัตราค่าเช่าของโรงงานสำเร็จรูป ตลาดมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นจากปีที่แล้ว คิดเป็นตัวเลขเฉลี่ยร้อยละ 3.8 โดยอัตราค่าเช่าของโรงงานสำเร็จรูปปี 2562 เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 205 บาท/ตารางเมตร/เดือน

แนวโน้มตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2563-2565 คาดว่าจำนวนพื้นที่ให้เช่าจะปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อย คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 3.1 ต่อปี ตามทิศทางตลาด และ ทิศทางในการดำเนินการโครงสร้างพื้นฐานที่เห็นภาพชัดเจนมากขึ้น



ที่มา : บริษัท เน็กซ์ รีเอสเสสเทส แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

จากแผนภาพแสดงถึงภาพรวมตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการเจ้าหลักในตลาดเพียงไม่กี่เจ้า ได้แก่ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (หรือที่รู้จักในชื่อเดิม ไทยคอน), ดับบลิวเอชเอ กรุ๊ป, พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์, และ เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งตลาดมีการเติบโตขึ้นทุกปี ในปี 2562 อุปทาน หรือ จำนวนพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า มีทั้งสิ้นประมาณ 3.9 ล้าน ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน ส่วนอุปสงค์ หรือ พื้นที่ที่ถูกเช่าไปแล้ว มีจำนวน 3.6 ล้าน ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน คิดเป็นอัตราการเช่าร้อยละ 91

ในส่วนอัตราค่าเช่าของคลังสินค้าสำเร็จรูป ตลาดมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นจากปีที่แล้ว คิดเป็นตัวเลขเฉลี่ยร้อยละ 1.5 ซึ่งอัตราค่าเช่าของโรงงานสำเร็จรูปปี 2562 เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 158 บาท/ตารางเมตร/เดือน

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2563-2565 คาดว่าพื้นที่ให้เช่าจะปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อย คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 2.9 ต่อปี ตามทิศทางตลาด และ ทิศทางการดำเนินการโครงสร้างพื้นฐานที่เห็นภาพชัดเจนมากขึ้น

4.3 ภาพรวมโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน

ที่ตั้ง : โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ตั้งอยู่ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี แยกจากถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

รายละเอียดโครงการ : โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน มีพื้นที่โครงการรวมประมาณ 1,000 ไร่ และแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ออกเป็น 2 โซน ดังนี้

เขตปลอดอากร (Free Zone)

เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone)

โดยธุรกิจส่วนใหญ่ในเขตอุตสาหกรรม ได้แก่ อุตสาหกรรมพลาสติก อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์เกี่ยวเนื่องอุตสาหกรรมประเภทอื่น ๆ อุตสาหกรรมคลังสินค้า ขนส่ง ค่าปลีก และอื่น ๆ เป็นต้น

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ประกอบด้วย สาธารณูปโภคที่รองรับสำหรับคลังสินค้าภายในอุตสาหกรรม ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ ดังนี้

ระบบไฟฟ้า:	บริการโดยการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.)
น้ำใช้อุตสาหกรรม:	บริการโดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน
ระบบน้ำเสีย:	บำบัดน้ำเสีย กำลังการผลิต 2,800 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยบำบัดค่า BOD 500 มิลลิกรัม/ลิตร เหลือ 20 มิลลิกรัม/ลิตร
ถนนภายในโครงการ:	ถนนภายในโครงการเป็นถนน 4 เลน เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 12 - 15 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ
การสื่อสาร:	จัดหาโดย ทศท. (องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย) สายไฟเบอร์ออฟติก และ ISDN มีให้บริการ
ระบบป้องกันน้ำท่วม:	มีเขื่อนดิน บ่อนกักน้ำ และปั๊มน้ำ
ระบบป้องกันอัคคีภัย:	ติดตั้งหัวจ่ายน้ำดับเพลิง

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงินซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมิน เนื่องจากเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการบางกอกฟิรเทรดโซน ซึ่งการใช้ที่ดินที่เหมาะสมเป็นประเภทโรงงานและคลังสินค้า ดังนั้นเมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันที่เป็น “โรงงานและคลังสินค้า” ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้ว

5.2 เงื่อนไข ข้อจำกัดและสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัท ได้กำหนดสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินดังนี้

- 1) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้ผู้ประเมินได้พิจารณาตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน ณ วันที่สำรวจเป็นเกณฑ์ และถือเสมือนว่าทรัพย์สินจะยังคงไม่มีการโอนเปลี่ยนมือภายในวันที่ประเมิน
- 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินจะไม่พิจารณาประเมินมูลค่าส่วนต่อเติมโดยผู้เช่าเอง ยกเว้นส่วนที่ต่อเติมโดยผู้ให้เช่า
- 3) รายละเอียดของวัสดุที่ใช้ภายในอาคารที่ผู้ประเมินนำมาคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร (รวมส่วนของงานโครงสร้างอาคารและฐานราก งานสถาปัตยกรรมและงานระบบอาคาร) ผู้ประเมินได้พิจารณาจากวัสดุตามแบบมาตรฐานที่ใช้ปลูกสร้างอาคารสำหรับให้เช่าเป็นเกณฑ์
- 4) การประเมินมูลค่าไม่ได้มีการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน เนื้อที่ดินที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้พิจารณาตามรายละเอียดเอกสารสิทธิ สำหรับรูปแปลงที่ดินได้พิจารณาจากรูปแผนที่ของโฉนดที่ดิน ประกอบกับการตรวจสอบจากสภาพจริงของที่ดินและผังโครงการ ทำให้เชื่อได้ว่าเนื้อที่ดินดังกล่าวถูกต้องใกล้เคียงกัน
- 5) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับข้อมูล ได้แก่ ผังบริเวณ โฉนดที่ดิน และรายละเอียดของสัญญาเช่าจาก บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 6) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับอนุญาตจากผู้เช่าให้เข้าทำการสำรวจสภาพภายในอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า และจากการสังเกตในเบื้องต้นไม่พบว่าตัวอาคารมีสภาพชำรุด ซึ่งส่งผลต่อโครงสร้างหลักของตัวอาคารอย่างมีนัยสำคัญ
- 7) การประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 10 เดือน 23 วัน, 19 ปี 11 เดือน 1 วัน และ 19 ปี 11 เดือน 9 วัน โดยมีเงื่อนไขเป็นการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าครั้งเดียว และไม่มีการจ่ายค่าเช่ารายปีตลอดช่วงอายุสัญญาเช่า

5.3 วิธีการประเมินมูลค่า

ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน วิธีการประเมินที่ใช้และเป็นมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไปมี 3 วิธีดังนี้

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

“วิธีคิดจากต้นทุน” (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้น ๆ

“วิธีพิจารณาจากรายได้” (Income Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่า มูลค่าของทรัพย์สินใด ๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่ประมาณการว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต หลักการในการ “ประมาณการ” นั้น คือ การที่นักลงทุนรับรู้ถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้จากทรัพย์สินและมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้นการที่จะประมาณการผลประโยชน์ของทรัพย์สินได้นั้น จะต้องมีการประมาณการกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเลือกใช้วิธีในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสมเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคา

โดยในการประเมินครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 10 เดือน 23 วัน, 19 ปี 11 เดือน 1 วัน และ 19 ปี 11 เดือน 9 วัน ของโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า นับจากวันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 31 มกราคม 2563 ดังนั้นบริษัท เลือกว่าใช้วิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธี คือ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากเป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินที่เป็นโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่

5.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.4.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนปรับปรุงทั้งหมดเป็นการประมาณการตามสภาพจริงในขณะสำรวจ พร้อมทั้งได้พิจารณาประกอบกับหลักวิชาการออกแบบโครงสร้างมาทำการพิจารณาเปรียบเทียบ และประยุกต์เข้ากับอาคารที่ทำการประเมินมูลค่า

โดยต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารได้มาจากการสอบถามผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารทั่วไปในตลาดและอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงสภาพของทรัพย์สิน รูปแบบอาคารและการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างที่ใช้ ในการพิจารณาปรับใช้ให้เหมาะสมกับการประเมินในครั้งนี้ โดยแยกค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารตามน้ำหนักบรรทุกต่อพื้นที่อาคาร โดยสามารถสรุปเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรได้ดังนี้

น้ำหนักบรรทุก (กก./ตร.ม.)	300-800	1,000	2,000	2,500	3,000	4,000-5,000
พื้นที่เอนกประสงค์ (ค่าก่อสร้างบาท/ตร.ม.)	9,000	-	-	-	-	-
อาคาร (ค่าก่อสร้างบาท/ตร.ม.)	-	10,000	10,500	11,000	11,500	13,500

5.4.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยทั่วไปจะมีวิธีการคิดอยู่ 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้จะขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ถ้ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือค่อนข้างมีเสถียรภาพจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงมากตามสภาวะของตลาดก็จะใช้วิธีวิเคราะห์จากกระแสเงินสด

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการกำหนดมูลค่าตลาดภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 10 เดือน 23 วัน, 19 ปี 11 เดือน 1 วัน และ 19 ปี 11 เดือน 9 วัน ดังนั้นผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ เนื่องจากทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้ (Income Producing Property) จากการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งระดับราคาเช่าจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงการประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับที่เป็นรายได้จากค่าเช่าหรือรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการค่าเช่าในอนาคต หักด้วยอัตราว่างและกระแสเงินสดจ่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อที่จะหากระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในอนาคตจนสิ้นอายุสัญญาเช่า โดยคิดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ซึ่งผลรวมทั้งหมดของมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เกิดขึ้น (NPV) จะเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 10 เดือน 23 วัน, 19 ปี 11 เดือน 1 วัน และ 19 ปี 11 เดือน 9 วัน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ทำการตั้งสมมติฐานในการคำนวณดังนี้

- 1) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณาพื้นที่อาคารตามสัญญาเช่าเป็นเกณฑ์
- 2) ผู้ประเมินได้ประมาณการรายได้จากค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันจนถึงสิ้นสุดสัญญา โดยประมาณรายสัญญา
- 3) เมื่อค่าเช่าตามสัญญาหมดอายุลง ผู้ประเมินพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าใหม่ให้เป็นค่าเช่าตลาด ณ วันสิ้นสุดตามสัญญาเช่า
- 4) ในการต่อสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าปัจจุบันที่หมดอายุลง ผู้ประเมินยังคงพิจารณารูปแบบสัญญาเช่าปัจจุบันเป็นเกณฑ์
- 5) ผู้ประเมินได้ประมาณการมูลค่าของกระแสเงินสดตลอดอายุการเช่าของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขสัญญาเช่าเฉลี่ยประมาณ 19 ปี 10 เดือน 23 วัน, 19 ปี 11 เดือน 1 วัน และ 19 ปี 11 เดือน 9 วัน

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลค่าเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูป และอาคารคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โซนเหนือ

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม/โครงการ	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	
		โรงงาน	คลังสินค้า
1	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	170 - 200	-
2	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	160 - 200	-
3	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	165 - 175	-
4	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา	160 - 185	-
5	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา)	-	135
6	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ วังน้อย 1	-	142 - 160
7	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ วังน้อย 2	-	140

โซนตะวันออก

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม/โครงการ	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	
		โรงงาน	คลังสินค้า
1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	170 - 197	-
2	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	165 - 220	-
3	นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี (บ่อวิน)	170 - 190	-
4	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	170 - 200	-
5	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	180 - 200	-
6	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	170 - 200	-
7	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	155 - 185	-
8	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา	-	145 - 230
9	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	-	170 - 190
10	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 1	-	120 - 176

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม/โครงการ	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	
		โรงงาน	คลังสินค้า
11	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 3	-	132 - 165
12	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1(A)	-	115 - 155
13	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1(B)	-	123 - 140
14	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2(A)	-	145
15	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 1	-	130 - 160
16	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 2	-	135 - 173
17	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พานทอง	-	110
18	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)	-	147
19	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศรีราชา	-	99 - 133
20	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บ่อวิน	-	110 - 130

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นพบว่าค่าเช่าบริเวณโซนตอนเหนือของกรุงเทพมหานครสำหรับโรงงานมีอัตราค่าเช่า 160-200 บาท/ตารางเมตร/เดือน และคลังสินค้ามีอัตราค่าเช่า 135 - 160 บาท/ตารางเมตร/เดือน ส่วนค่าเช่าบริเวณโซนตะวันออกสำหรับโรงงานสำเร็จรูปมีอัตราค่าเช่า 155 - 220 บาท/ตารางเมตร/เดือน และคลังสินค้ามีอัตราค่าเช่า 99 - 230 บาท/ตารางเมตร/เดือน

จากการพิจารณา และวิเคราะห์ถึงปัจจัยเปรียบเทียบ ของค่าเช่าตลาดข้างต้น กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้วทางบริษัท ได้พิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมในปีแรกเท่ากับ อาคารโรงงาน 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน และคลังสินค้า 165 บาท/ตารางเมตร/เดือน และประมาณการปรับค่าเช่าตลอดอายุการประมาณการโดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าตลาดสำหรับปีแรก (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		การปรับขึ้นค่าเช่า
		โรงงานสำเร็จรูป	คลังสินค้า	
อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง 84 ยูนิต อาคารคลังสินค้า จำนวน 22 หลัง 101 ยูนิต	220,863	180	165	2.5% ต่อปีตลอดอายุ การประมาณการ
อัตราการใช้พื้นที่	90%			

สมมติฐานในการคำนวณค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมในการบริหารและจัดการ: (Performance Fee)	- ประมาณ 4% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท - ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท - ประมาณ 2% ของรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมพิเศษ: (Incentive Fee)	- ประมาณ 6% ของกำไรจากการดำเนินงานในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท - ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงานในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท - และประมาณ 4% ของกำไรจากการดำเนินงานในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า: (Commission Fee)	ประมาณ 2.78% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ประมาณ 1.39% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี ในที่นี้ให้ถือว่าผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ที่ 15% และอีก 85% ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า
ค่าบำรุงรักษาอาคาร:	ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง:	- ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 7 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 15% - ค่าบริการถนนส่วนกลางเส้นรองของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด คิดที่อัตรา 1.32 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับขึ้น 3% ทุกปี
ค่าประกันภัยอาคาร:	พิจารณาเฉพาะช่วงว่างจากการให้เช่า โดยคิดเบี้ยประกันที่ 0.057% ของทุนประกันซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกัน 10% ทุก 3 ปี

ค่าภาษีโรงเรือน:

ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ

เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร: ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
(Reserve for Replacement)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

ในการกำหนดอัตราคิดลดของการลงทุนประเภทคลั่งสินค้านั้น ผู้ประเมินได้ใช้วิธีอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง + ความเสี่ยงของกิจการนั้น (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ โดยวิธีนี้เป็นการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวอายุ 15-30 ปี ที่ 1.55% และ 1.99% ในขณะที่ความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจประเภทคลั่งสินค้านี้ประมาณ 5%-8% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้เท่ากับ 9.5%

6.1 การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
(รายละเอียดตามตารางแนบท้าย)

6.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการตั้งสมมติฐานดังกล่าวในข้อ 5.4.2 สามารถสรุปเป็นรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน		หมายเหตุ
ผู้ให้เช่า	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า		
พื้นที่เช่าตามสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า		
วันเริ่มสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า		
วันสิ้นสุดสัญญา	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า		
วันที่ประเมินมูลค่า	31 มกราคม 2563		
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า		
ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันประเมิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่า		
	โรงงาน	คลังสินค้า	
ค่าเช่าตลาด ณ วันประเมิน	180	165	บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายได้			
ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร)		
ปีที่ 1 - ปีที่ 3	180 - 189	165 - 173	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 4 - ปีที่ 6	194 - 204	178 - 187	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 7 - ปีที่ 9	209 – 219	191 - 201	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 10 - ปีที่ 12	225 - 236	206 - 216	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 13 - ปีที่ 15	242 - 254	222 - 233	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 16 - ปีที่ 18	261 - 274	239 - 251	ค่าเช่าตลาด
ปีที่ 19 - ปีที่ 20	281 - 288	257 - 264	ค่าเช่าตลาด
การปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นปีละ 2.5%		
อัตราการใช้พื้นที่	90%		
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ			
ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Performance Fee)	- ประมาณ 4% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท - ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท - ประมาณ 2% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท		
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	- ประมาณ 6% ของกำไรจากการดำเนินงาน ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท - ประมาณ 5% ของกำไรจากการดำเนินงาน ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท - ประมาณ 4% ของกำไรจากการดำเนินงาน ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท		

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee)	- ในอัตรา 1 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายใหม่) ซึ่งมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 15% - และในอัตรา 0.5 เดือน สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี (เฉพาะผู้เช่ารายเดิม) ซึ่งมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่ารายเดิมเท่ากับ 85%	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	- ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง คิดที่อัตรา 7 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี 15% - ค่าบริการถนนส่วนกลางเส้นรองของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด คิดที่อัตรา 1.32 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับขึ้น 3% ทุกปี	
ค่าประกันภัยอาคาร	0.057% ของทุนประกัน ซึ่งกำหนดทุนประกันที่ 12,000 บาท/ตารางเมตร/ปี (ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 10%)	
ค่าภาษีโรงเรือน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าและบริการ	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	3% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าเช่าที่ดิน	ดูรายละเอียดตามสัญญาเช่าที่ดิน	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9.5%	

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินอาคารจำนวน 63 หลัง 185 ยูนิต แบ่งออกเป็น อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง 84 ยูนิต และอาคารคลังสินค้า จำนวน 22 หลัง 101 ยูนิต จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 3,365,100,000 บาท (สามพันสามร้อยหกสิบห้าล้านบาทถ้วน) (รายละเอียดตามตารางแนบท้าย)

7 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละวิธีได้ดังนี้

ลำดับที่	อาคารเลขที่	มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าคงเหลือ			วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
		19 ปี 10 เดือน 23 วัน	19 ปี 11 เดือน 1 วัน	19 ปี 11 เดือน 9 วัน	
		วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			
อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง 84 ยูนิต					
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด					
1	88/46	23,100,000	-	-	15,500,000
2	88/47	10,900,000	-	-	7,400,000
3	88/48	10,900,000	-	-	7,400,000
4	88/49	10,900,000	-	-	7,400,000
5	88/50	10,900,000	-	-	7,400,000
6	88/51	10,900,000	-	-	7,400,000
7	88/52	10,900,000	-	-	7,400,000
8	88/92	43,500,000	-	-	28,300,000
9	88/93	17,300,000	-	-	11,600,000
10	88/94	11,100,000	-	-	7,500,000
11	88/95	13,300,000	-	-	9,100,000
12	88/96	13,300,000	-	-	9,100,000
13	88/97	13,300,000	-	-	9,100,000
14	88/98	11,100,000	-	-	7,500,000
15	88/108	19,200,000	-	-	12,200,000
16	88/109	19,200,000	-	-	12,200,000
17	88/110	10,100,000	-	-	6,700,000
18	88/111	10,200,000	-	-	6,700,000
19	88/112	10,100,000	-	-	6,700,000
20	88/120	13,100,000	-	-	8,700,000
21	88/121	12,900,000	-	-	8,700,000
22	88/122	12,900,000	-	-	8,700,000
23	88/123	13,000,000	-	-	8,700,000
24	88/124	13,000,000	-	-	8,700,000

ลำดับที่	อาคารเลขที่	มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าคงเหลือ			วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
		19 ปี 10 เดือน 23 วัน	19 ปี 11 เดือน 1 วัน	19 ปี 11 เดือน 9 วัน	
		วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			
25	88/125	13,000,000	-	-	8,700,000
26	88/126	18,400,000	-	-	12,000,000
27	88/127	18,400,000	-	-	12,000,000
28	88/128	18,100,000	-	-	12,000,000
29	88/129	18,100,000	-	-	12,000,000
30	88/149	158,400,000	-	-	108,500,000
31	55/21	-	-	12,000,000	8,200,000
32	55/22	-	-	12,100,000	8,200,000
33	55/23	-	-	12,100,000	8,200,000
34	55/38	-	-	34,100,000	21,800,000
35	55/39	-	-	28,800,000	18,400,000
36	55/56	-	-	11,900,000	7,800,000
37	55/57	-	-	11,700,000	7,800,000
38	55/58	-	-	11,700,000	7,800,000
39	55/59	-	-	10,300,000	6,700,000
40	55/60	-	-	10,300,000	6,700,000
41	55/61	-	-	9,700,000	6,300,000
42	55/62	-	-	11,800,000	8,000,000
43	55/63	-	-	11,900,000	8,000,000
44	55/64	-	-	11,700,000	8,000,000
45	55/65	-	-	10,200,000	6,800,000
46	55/66	-	-	10,100,000	6,800,000
47	55/67	-	-	8,900,000	6,000,000
48	55/68	-	-	16,500,000	10,300,000
49	55/69	-	-	17,000,000	10,300,000
50	55/70	-	-	14,700,000	9,200,000
51	55/71	-	-	16,900,000	10,700,000
52	55/72	-	-	16,500,000	10,700,000
53	55/73	-	-	15,500,000	10,000,000
รวมมูลค่าอาคารโรงงานของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		915,900,000			608,000,000

ลำดับที่	อาคารเลขที่	มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าคงเหลือ			วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
		19 ปี 10 เดือน 23 วัน	19 ปี 11 เดือน 1 วัน	19 ปี 11 เดือน 9 วัน	
		วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			
บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)					
54	88/85	40,200,000	-	-	25,500,000
55	88/86	47,000,000	-	-	30,600,000
56	88/87	18,000,000	-	-	10,700,000
57	88/88	33,300,000	-	-	19,800,000
58	88/90	17,900,000	-	-	10,900,000
59	88/91	43,500,000	-	-	27,400,000
60	88/107	25,000,000	-	-	15,500,000
61	55/14	-	9,900,000	-	6,600,000
62	55/15	-	9,900,000	-	6,600,000
63	55/16	-	9,900,000	-	6,600,000
64	55/17	-	9,900,000	-	6,600,000
65	55/18	-	13,600,000	-	9,000,000
66	55/19	-	13,500,000	-	9,000,000
67	55/32	-	25,600,000	-	15,700,000
68	55/33	-	25,400,000	-	16,100,000
69	55/34	-	30,300,000	-	20,000,000
70	55/35	-	30,800,000	-	20,000,000
71	55/36	-	25,900,000	-	17,000,000
72	55/37	-	26,100,000	-	17,000,000
73	55/42	-	12,100,000	-	7,700,000
74	55/43	-	12,100,000	-	7,700,000
75	55/44	-	14,300,000	-	9,300,000
76	55/45	-	9,700,000	-	6,100,000
77	55/46	-	11,800,000	-	7,700,000
78	55/47	-	12,100,000	-	7,700,000
79	55/48	-	11,900,000	-	7,700,000
80	55/49	-	11,900,000	-	7,700,000
81	55/50	-	12,100,000	-	7,700,000
82	55/51	-	11,800,000	-	7,700,000

ลำดับที่	อาคารเลขที่	มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าคงเหลือ			วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
		19 ปี 10 เดือน 23 วัน	19 ปี 11 เดือน 1 วัน	19 ปี 11 เดือน 9 วัน	
		วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			
83	55/52	-	11,900,000	-	7,700,000
84	55/53	-	11,800,000	-	7,700,000
รวมมูลค่าอาคารโรงงานของ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)		599,200,000			383,000,000
รวมมูลค่าอาคารโรงงาน		1,515,100,000			991,000,000
อาคารคลังสินค้า จำนวน 22 หลัง 101 ยูนิต					
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด					
1	88/54	24,000,000	-	-	17,900,000
2	88/55	27,800,000	-	-	20,800,000
3	88/56	27,800,000	-	-	20,800,000
4	88/57	24,000,000	-	-	17,900,000
5	88/58	22,300,000	-	-	15,700,000
6	88/59	22,300,000	-	-	15,700,000
7	88/60	22,300,000	-	-	15,700,000
8	88/61	22,300,000	-	-	15,700,000
9	88/62	30,700,000	-	-	21,400,000
10	88/63	30,400,000	-	-	21,400,000
11	88/64	31,000,000	-	-	22,900,000
12	88/65	31,000,000	-	-	22,900,000
13	88/114	16,100,000	-	-	11,800,000
14	88/115	16,100,000	-	-	11,800,000
15	88/116	16,300,000	-	-	11,800,000
16	88/117	16,300,000	-	-	11,800,000
17	88/118	15,900,000	-	-	11,800,000
18	88/119	15,800,000	-	-	11,800,000
19	88/130	17,000,000	-	-	12,700,000
20	88/131	17,000,000	-	-	12,700,000
21	88/132	17,000,000	-	-	12,700,000
22	88/133	17,000,000	-	-	12,700,000
23	88/134	17,000,000	-	-	12,700,000
24	88/135	17,000,000	-	-	12,700,000

ลำดับที่	อาคารเลขที่	มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าคงเหลือ			วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
		19 ปี 10 เดือน 23 วัน	19 ปี 11 เดือน 1 วัน	19 ปี 11 เดือน 9 วัน	
		วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			
25	88/136	17,000,000	-	-	12,700,000
26	88/137	17,000,000	-	-	12,700,000
27	88/138	17,000,000	-	-	12,900,000
28	88/139	17,000,000	-	-	12,900,000
29	88/140	17,000,000	-	-	12,900,000
30	88/141	17,000,000	-	-	12,900,000
31	88/142	17,000,000	-	-	12,900,000
32	88/143	17,000,000	-	-	12,900,000
33	88/144	17,000,000	-	-	12,900,000
34	88/145	17,000,000	-	-	12,900,000
35	88/146	36,800,000	-	-	29,200,000
36	88/147	36,800,000	-	-	29,200,000
37	88/148	83,100,000	-	-	60,700,000
38	88/150	16,100,000	-	-	12,700,000
39	88/151	16,100,000	-	-	12,700,000
40	88/152	16,100,000	-	-	12,700,000
41	88/153	16,100,000	-	-	12,700,000
42	88/154	23,200,000	-	-	18,500,000
43	88/155	16,100,000	-	-	12,700,000
44	88/156	16,100,000	-	-	12,700,000
45	88/157	16,100,000	-	-	12,700,000
46	88/158	16,100,000	-	-	12,700,000
47	88/159	16,100,000	-	-	12,700,000
48	55/74, 55/75, 55/76	-	-	81,800,000	63,300,000
รวมมูลค่าอาคารคลังสินค้าของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		1,091,000,000			819,600,000
บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)					
49	88/5	8,400,000	-	-	6,100,000
50	88/6	8,400,000	-	-	6,100,000
51	88/7	8,400,000	-	-	6,100,000
52	88/8	8,600,000	-	-	6,100,000

ลำดับที่	อาคารเลขที่	มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าคงเหลือ			วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
		19 ปี 10 เดือน 23 วัน	19 ปี 11 เดือน 1 วัน	19 ปี 11 เดือน 9 วัน	
		วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			
53	88/9	8,700,000	-	-	6,100,000
54	88/10	8,500,000	-	-	6,100,000
55	88/11	8,600,000	-	-	6,100,000
56	88/12	8,400,000	-	-	6,100,000
57	88/14	8,600,000	-	-	6,100,000
58	88/15	8,600,000	-	-	6,100,000
59	88/16	8,600,000	-	-	6,100,000
60	88/17	8,400,000	-	-	6,100,000
61	88/18	8,500,000	-	-	6,100,000
62	88/19	8,400,000	-	-	6,100,000
63	88/20	8,400,000	-	-	6,100,000
64	88/21	8,400,000	-	-	6,100,000
65	88/22	8,500,000	-	-	6,100,000
66	88/23	8,400,000	-	-	6,100,000
67	88/24	15,100,000	-	-	10,500,000
68	88/25	15,100,000	-	-	10,500,000
69	88/26	15,100,000	-	-	10,500,000
70	88/27	14,600,000	-	-	10,500,000
71	88/66	14,900,000	-	-	10,500,000
72	88/67	14,900,000	-	-	10,500,000
73	88/68	16,800,000	-	-	11,800,000
74	88/70	16,800,000	-	-	11,800,000
75	88/71	14,800,000	-	-	10,400,000
76	88/72	14,700,000	-	-	10,400,000
77	88/73	14,900,000	-	-	10,400,000
78	88/74	14,900,000	-	-	10,400,000
79	88/75	15,000,000	-	-	10,500,000
80	88/76	15,000,000	-	-	10,500,000
81	88/77	15,200,000	-	-	10,500,000
82	88/78	15,100,000	-	-	10,500,000

ลำดับที่	อาคารเลขที่	มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าคงเหลือ			วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
		19 ปี 10 เดือน 23 วัน	19 ปี 11 เดือน 1 วัน	19 ปี 11 เดือน 9 วัน	
		วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			
83	88/79	14,800,000	-	-	10,600,000
84	88/80	14,800,000	-	-	10,600,000
85	88/81	14,800,000	-	-	10,600,000
86	88/82	14,700,000	-	-	10,600,000
87	55/1	-	8,500,000	-	6,000,000
88	55/3	-	8,500,000	-	6,000,000
89	55/5	-	8,500,000	-	6,000,000
90	55/9	-	8,500,000	-	6,000,000
91	55/11	-	8,500,000	-	6,000,000
92	55/12	-	53,200,000	-	36,900,000
93	55/25	-	8,300,000	-	5,900,000
94	55/26	-	8,200,000	-	5,900,000
95	55/27	-	8,700,000	-	6,100,000
96	55/28	-	8,600,000	-	6,100,000
97	55/29	-	8,600,000	-	6,100,000
98	55/30	-	12,500,000	-	8,800,000
99	55/31	-	12,100,000	-	8,600,000
100	55/54	-	31,200,000	-	25,800,000
101	55/55	-	110,200,000	-	91,900,000
รวมมูลค่าอาคารโรงงานของ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)		759,000,000			554,500,000
รวมมูลค่าอาคารคลังสินค้า		1,850,000,000			1,374,100,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน		3,364,200,000			2,365,100,000
คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละบริษัทดังนี้					
รวมมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		2,006,900,000			1,427,600,000
รวมมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)		1,358,200,000			937,500,000

สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้นั้นเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในปัจจุบันกล่าวคือเป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ดังนั้นทาง บริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 10 เดือน 23 วัน, 19 ปี 11 เดือน 1 วัน และ 19 ปี 11 เดือน 9 วัน ของที่ดินและอาคารจำนวน 63 หลัง 185 ไร่ แบ่งออกเป็น อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง 84 ไร่ และอาคารคลังสินค้า จำนวน 22 หลัง 101 ไร่ ณ วันที่ 31 มกราคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ

รายละเอียด	มูลค่าตลาด
มูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2,006,900,000 บาท (สองพันหกล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)	1,358,200,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยห้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	3,365,100,000 บาท (สามพันสามร้อยหกสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

ทางบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการพิสูจน์มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ความรู้และหลักวิชาการที่ดีที่สุดของทางบริษัทฯ

1. ทางบริษัทฯ ขอรับรองความถูกต้องในรายงานนี้
2. ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ แสดงความคิดเห็น และผลสรุปมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดและข้อสันนิษฐานภายในรายงานฉบับนี้ และทำอย่างไม่มีอคติและตรงไปตรงมา
3. ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ทั้งในปัจจุบันหรืออนาคตอันใกล้นี้ และไม่มีความสัมพันธ์ส่วนบุคคล กับบุคคลกลุ่มใด ๆ ในรายงานฉบับนี้
4. ทางบริษัทฯ ไม่ได้มีอคติเกี่ยวกับทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ หรือ กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้
5. ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นในรายงานฉบับนี้ ไม่ได้ถูกชี้นำโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลใด
6. ผลตอบแทนสำหรับการทำรายงานฉบับนี้ ไม่ได้มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่มีการตั้งใจให้เป็นของผู้ว่าจ้าง ให้บรรลุผลตามมูลค่าของทรัพย์สินที่คาดคะเนไว้ หรือภายหลังเกิดขึ้นโดยมีเจตนาในการประเมินในครั้งนั้น
7. บริษัทฯ ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ ให้ความคิดเห็น และสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงอยู่ในรายงานฉบับนี้ได้เป็นไปตามความรู้ทางวิชาการและความเชื่อมั่นของทางบริษัทฯ และอยู่ในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ตามบทบัญญัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. นายธิตี กิตติสุบรรณ และนายณัฐพล เมื่อนันทะ เป็นผู้ทำการสำรวจทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้
9. นายธิตี กิตติสุบรรณ, นายณัฐพล เมื่อนันทะ และนายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล เป็นผู้ทำการจัดเตรียม และจัดทำรายงานฉบับนี้
10. ทางบริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขมูลค่าที่เจาะจงไว้ หรือมูลค่าที่ได้มีการคาดหวังไว้ สำหรับการจ้างในอนาคตหรือเพื่อการขออนุมัติสินเชื่อ
11. การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไม่มีการกำหนดมูลค่าประเมินขั้นต่ำ มูลค่าที่เฉพาะเจาะจง หรือเพื่อเป็นการขอสินเชื่อ
12. ทางบริษัทฯ ได้ทำรายงานฉบับนี้ด้วยความรู้และประสบการณ์เพื่อให้เป็นรายงานฉบับสมบูรณ์

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“การประเมินมูลค่า” หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าและความคิดเห็นในมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นอยู่ หรือเป็นจดหมายที่แสดงความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้งหมดนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของภาคผนวกนี้

“ทรัพย์สิน” หมายถึง ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

“เน็กซ์” หมายถึง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ ซึ่งทำการประเมินราคา

“ผู้ประเมินราคา” หมายถึง ลูกจ้างของบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ซึ่งเตรียมและลงนามในการประเมินราคา

1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ที่ตกลงกันเท่านั้น และจะใช้สำหรับลูกค้าที่ระบุชื่อในรายงานเท่านั้น โดยรายงานนี้ถือเป็นความลับของลูกค้าและที่ปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญของลูกค้า แม้ว่ารายงานนี้จะถูกจัดเตรียมขึ้นด้วยทักษะความระมัดระวังอย่างมีเหตุผลซึ่งสามารถคาดหวังได้จากผู้ประเมินมูลค่าที่มีความรู้ความสามารถ เน็กซ์ และผู้ประเมินมูลค่าจะรับผิดชอบต่อลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น โดยจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่เชื่อถือและใช้รายงานนี้ อันถือว่าเป็นความเสี่ยงของผู้ใช้เอง
2. ข้อมูลที่อยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ มีพื้นฐานจากการเก็บข้อมูลจากผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมาจากข้อสมมติที่เชื่อถือได้และถูกต้อง บางข้อมูลได้รับจากลูกค้าที่ได้จัดหาให้ เน็กซ์ หรือผู้ประเมินราคา ไม่จำเป็นจะต้องรับผิดชอบต่อความถูกต้องหรือสมบูรณ์ทั้งในข้อมูล รวมถึงการประมาณที่ถูกต้อง ความคิดเห็น ขนาด ต้นฉบับ การอธิบาย และ เนื้อหาข้อเท็จจริง
3. วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันเดียวกับวันที่ออกรายงานถ้าไม่มีการระบุเป็นอย่างอื่น
4. การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียนหรือวงการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ให้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น และไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานอื่นที่มีได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้
5. การให้บริการของ เน็กซ์ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งระบุไว้ข้างต้น แต่อาจมีเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นเพิ่มเติมซึ่งอาจกำหนดขึ้นโดยลูกค้า โดยที่เงื่อนไขเหล่านี้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ถ้าไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร ระหว่างตัวแทนผู้มีอำนาจจาก เน็กซ์ กับลูกค้า
6. รายงานการประเมินมูลค่านี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานดังต่อไปนี้โดยที่ เน็กซ์ ไม่ต้องตรวจสอบรับรองความถูกต้อง
 - ข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ได้รับจากลูกค้าและ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่ปรึกษาของลูกค้าซึ่งการประเมินมูลค่าได้ยึดถือข้อมูลดังกล่าวนั้นมีความถูกต้องสมบูรณ์
 - ถึงแม้ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการตรวจสอบอย่างระมัดระวังเกี่ยวกับเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ การตรวจสอบโฉนดที่ดิน หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและได้ทำการตรวจสอบภาระผูกพันซึ่งจดทะเบียนไว้ในเอกสารสิทธิ เน็กซ์ ไม่มีพันธะที่ต้องรับผิดชอบต่อข้อมูลที่รับซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของที่ปรึกษากฎหมายของท่านไม่ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่เราได้รับเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่ว่าจะเป็นคำบอกเล่าหรือเป็นลายลักษณ์อักษรจากตัวแทนหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- ถ้า เน็กซ์ มิได้รับคำบอกกล่าวเป็นอย่างอื่นจะถือว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับทางราชการแล้ว (ไม่เฉพาะแต่ระเบียบการป้องกันเพลิง กฎระเบียบและสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน)
7. ไม่มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ของโครงสร้างในการประเมินมูลค่านี้ แม้ว่าจะได้มีการทดสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภคในอาคารหรือสำรวจส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ในการประเมินมูลค่าจะตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า อาคารทั้งภายนอก และภายใน รวมถึงส่วนประกอบต่าง ๆ อยู่ในสภาพและมีการบำรุงรักษาที่ดี ความเสียหายที่พบเห็นได้ชัดเจนหรือส่วนที่ขาดการดูแลรักษาจะถูกนำมาพิจารณาประกอบการประเมินมูลค่า แต่ไม่สามารถรับประกันว่าทรัพย์สินนี้มีความสมบูรณ์ปราศจากความเสียหาย
 8. การประมาณการของรายได้และรายจ่าย ทางเน็กซ์ ได้ทำการประมาณการรายได้และรายจ่ายที่ดีที่สุดของตลาดในปัจจุบัน ผู้ประเมินราคาและเน็กซ์ ไม่ได้แสดงถึงการค้าประกันหรือแสดงข้อคิดเห็นว่าสิ่งที่คาดคะเนนั้นจะเป็นความจริง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงตลอด ผู้ประเมินราคาสามารถสะท้อนตลาดในกลุ่มผู้ลงทุน ณ วันที่ประเมินมูลค่า คิดสำหรับค่าเช่าในอนาคต ค่าใช้จ่ายและอุปสงค์และอุปทาน
 9. นอกเหนือจากคำบอกกล่าวในรายงานฉบับนี้ ความเสี่ยงที่เป็นไปได้ หรือ อุปกรณ์ที่เป็นพิษ ซึ่งอาจจะใช้ในการก่อสร้างหรือการบำรุงรักษาสำหรับการพัฒนาหรืออาจจะอยู่ใกล้หรือเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่นำมาคำนึงถึงการประเมินมูลค่า วัตถุอื่น ๆ (เช่น สารกัมมันตภาพรังสี เชื้อโรค ป้องกันแร่ใยหิน) และความเป็นไปได้ของวัตถุที่มีความเสี่ยง อาจจะส่งผลให้มีมูลค่าตรงกันข้าม ทางเน็กซ์ ได้ทำการแนะนำว่าควรจะให้ผู้มีความเชี่ยวชาญตรวจสอบเกี่ยวกับผลกระทบของความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน
 10. ถ้ามีงานที่นอกเหนือไปจากที่ตกลงไว้ในรายงานฉบับนี้ทางเน็กซ์ ต้องมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น การเตรียมการสำหรับการขึ้นศาล การปรับปรุงมูลค่า การวิจัยเพิ่มเติม การเป็นพยาน การเดินทาง หรือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ จะเรียกเก็บเป็นค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายล่วงหน้า
 11. ในกรณีที่ลูกค้า หรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น จากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้จากเน็กซ์ หรือผู้บริหารของเน็กซ์ หรือพนักงานของเน็กซ์ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางเน็กซ์ จะรับผิดชอบเฉพาะความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้ ในจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างที่เน็กซ์ ได้รับจริงจากผู้ว่าจ้างสำหรับงานที่ได้รับมอบหมายครั้งนี้ โดยลูกค้าหรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องไม่สามารถที่จะเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างดังกล่าวข้างต้นสำหรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง
 12. ทางลูกค้าขอรับรองว่าทางเน็กซ์ ทำหน้าที่ภายใต้ความเป็นความเป็นอิสระการให้บริการในที่นี้และไม่รู้สึกว่าการทำสัญญานี้ เป็นการสร้างความสัมพันธ์อื่น ๆ ระหว่างลูกค้ากับทางเน็กซ์ รายงานฉบับนี้จะเสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินและส่งรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า

13. รายงานฉบับนี้ ไม่ได้เตรียมขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินคดี และรายงานฉบับนี้ไม่สามารถที่จะใช้ในการดำเนินการฟ้องร้อง ฉะนั้น ทางเน็กซ์ ไม่มีสิทธิ์เป็นผู้ให้การเป็นพยานในศาล เตรียมการสอบสวน หรือการประชุมอื่น ๆ หรือหนังสือให้การเป็นพยาน หรือการให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้รวมถึงการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ ถ้าทางเน็กซ์ ได้รับการร้องขอให้เตรียมเอกสารในการฟ้องร้องให้ดำเนินคดี ทั้งนี้ขึ้นถ้ามีระบุไว้ในข้อกำหนดที่อยู่ในสัญญาการว่าจ้าง หรือถ้าไม่ได้ระบุไว้ ก็ขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ทางเน็กซ์ หรือนักประเมินมีในตอนนั้นและถ้ามีการร้องขอบริการนี้จะต้องมีการชำระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งในกรณีที่ระบุไว้ในสัญญาหรือไม่

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน

อาคารโรงงานจำนวน 41 หลัง 84 ยูนิต และอาคารคลังสินค้าจำนวน 22 หลัง จำนวน 101 ยูนิต

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	220,863	220,863	220,863	220,863	220,863	220,863	220,863	220,863	220,863	220,863
พื้นที่เช่าโรงงาน (ตารางเมตร)	94,329	94,329	94,329	94,329	94,329	94,329	94,329	94,329	94,329	94,329
พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	74,422	51,808	27,655	14,044	13,575	10,374	9,999	9,999	9,999	9,999
ค่าเช่าตามสัญญา	188	187	179	179	181	181	188	191	191	199
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา	167,556,244	115,956,497	59,416,233	30,098,904	29,533,591	22,563,360	22,526,698	22,917,708	22,917,708	23,848,230
พื้นที่เช่าตามตลาด (ตารางเมตร)	16,961	38,269	60,007	72,256	72,678	75,559	75,897	75,897	75,897	75,897
ค่าเช่าตามตลาด	180	185	189	194	199	204	209	214	219	225
ปรับค่าเช่าทุกปีฯละ 3%		2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
รายได้ค่าเช่าตามตลาด	36,636,283	84,728,224	136,176,185	168,073,667	173,282,500	184,655,333	190,117,263	194,870,195	199,741,949	204,735,498
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโรงงาน (บาท/ปี)	204,192,527	200,684,720	195,592,418	198,172,571	202,816,091	207,218,694	212,643,961	217,787,903	222,659,657	228,583,728
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตารางเมตร)	126,534	126,534	126,534	126,534	126,534	126,534	126,534	126,534	126,534	126,534
พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	102,649	81,753	35,778	5,405	5,307	5,307	5,307	5,307	5,307	5,307
ค่าเช่าตามสัญญา	166	166	164	177	181	181	188	191	191	199
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา	204,654,510	163,033,435	70,351,986	11,497,060	11,521,709	11,521,709	11,956,114	12,163,644	12,163,644	12,657,521
พื้นที่เช่าตามตลาด (ตารางเมตร)	20,185	40,303	81,680	109,016	109,104	109,104	109,104	109,104	109,104	109,104
ค่าเช่าตามตลาด	165	169	173	178	182	187	191	196	201	206
ปรับค่าเช่าทุกปีฯละ 3%		2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
รายได้ค่าเช่าตามตลาด	39,965,583	81,794,731	169,914,626	232,448,443	238,452,851	244,414,172	250,524,526	256,787,640	263,207,331	269,787,514
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า (บาท/ปี)	244,620,093	244,828,166	240,266,612	243,945,504	249,974,560	255,935,881	262,480,641	268,951,284	275,370,975	282,445,035
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/ปี)	448,812,620	445,512,886	435,859,029	442,118,074	452,790,651	463,154,575	475,124,602	486,739,186	498,030,632	511,028,763
หัก ค่าใช้จ่าย										
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	13,464,379	13,365,387	13,075,771	13,263,542	13,583,720	13,894,637	14,253,738	14,602,176	14,940,919	15,330,863
ค่าสาธารณูปโภค	22,050,962	22,155,916	22,264,019	25,158,238	25,272,925	25,391,051	28,713,027	28,838,347	28,967,428	32,780,731
ค่าประกันภัยอาคาร	30,355	59,715	107,682	151,543	151,970	154,379	170,127	170,127	170,127	187,140
ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	5,126	10,546	19,386	25,366	26,077	27,174	27,907	28,605	29,320	30,053
ค่าภาษีโรงเรือน	125,690	313,709	559,243	704,358	700,914	784,835	779,709	772,323	764,252	839,578
ค่าธรรมเนียมบริหารและจัดการ (Performance Fee)	17,952,505	17,820,515	17,434,361	17,684,723	18,111,626	18,526,183	19,004,984	19,469,567	19,921,225	20,441,151
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	1,359,447	2,955,268	5,432,167	7,108,031	7,307,032	7,614,659	7,820,032	8,015,533	8,215,921	8,421,319
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	13,464,379	13,365,387	13,075,771	13,263,542	13,583,720	13,894,637	14,253,738	14,602,176	14,940,919	15,330,863
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	68,452,842	70,046,444	71,968,400	77,359,345	78,737,982	80,287,556	85,023,263	86,498,854	87,950,111	93,361,697
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	380,359,778	375,466,442	363,890,629	364,758,730	374,052,669	382,867,019	390,101,340	400,240,332	410,080,521	417,667,066
หัก ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์										
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	22,821,587	22,527,987	21,833,438	21,885,524	22,443,160	22,972,021	23,406,080	24,014,420	24,604,831	25,060,024
รวมค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	22,821,587	22,527,987	21,833,438	21,885,524	22,443,160	22,972,021	23,406,080	24,014,420	24,604,831	25,060,024
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	357,538,191	352,938,456	342,057,192	342,873,206	351,609,509	359,894,998	366,695,259	376,225,912	385,475,690	392,607,042

ปี	11	12	13	14	15	16	17	18	19	19.91
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	220,863	220,863	220,863	220,863	220,863	220,863	220,863	220,863	220,863	200,289
พื้นที่เช่าโรงงาน (ตารางเมตร)	94,329	94,329	94,329	94,329	94,329	94,329	94,329	94,329	94,329	87,062
พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	9,999	9,999	9,999	9,999	9,999	904	-	-	-	-
ค่าเช่าตามสัญญา	202	202	211	215	215	215	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา	24,292,770	24,292,770	25,275,324	25,750,625	25,750,625	2,328,139	-	-	-	-
พื้นที่เช่าตามตลาด (ตารางเมตร)	75,897	75,897	75,897	75,897	75,897	84,082	84,896	84,896	84,896	78,355
ค่าเช่าตามตลาด	230	236	242	248	254	261	267	274	281	288
ปรับค่าเช่าทุกปีฯละ 3%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
รายได้ค่าเช่าตามตลาด	209,853,886	215,100,233	220,477,739	225,989,682	231,639,424	263,037,252	272,222,073	279,027,625	286,003,316	270,567,956
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโรงงาน (บาท/ปี)	234,146,656	239,393,003	245,753,063	251,740,307	257,390,049	265,365,391	272,222,073	279,027,625	286,003,316	270,567,956
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตารางเมตร)	126,534	126,534	126,534	126,534	126,534	126,534	126,534	126,534	126,534	115,521
พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	5,307	5,307	5,307	5,307	5,307	480	-	-	-	-
ค่าเช่าตามสัญญา	202	202	211	215	215	215	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา	12,893,463	12,893,463	13,414,956	13,667,223	13,667,223	1,235,667	-	-	-	-
พื้นที่เช่าตามตลาด (ตารางเมตร)	109,104	109,104	109,104	109,104	109,104	113,449	113,881	113,881	113,881	103,969
ค่าเช่าตามตลาด	211	216	222	227	233	239	245	251	257	264
ปรับค่าเช่าทุกปีฯละ 3%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
รายได้ค่าเช่าตามตลาด	276,532,202	283,445,507	290,531,644	297,794,936	305,239,809	325,329,139	334,731,654	343,099,945	351,677,444	329,096,744
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า (บาท/ปี)	289,425,664	296,338,969	303,946,601	311,462,159	318,907,032	326,564,805	334,731,654	343,099,945	351,677,444	329,096,744
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/ปี)	523,572,320	535,731,973	549,699,663	563,202,465	576,297,081	591,930,196	606,953,727	622,127,570	637,680,759	599,664,700
หัก ค่าใช้จ่าย										
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	15,707,170	16,071,959	16,490,990	16,896,074	17,288,912	17,757,906	18,208,612	18,663,827	19,130,423	17,989,941
ค่าสาธารณูปโภค	32,917,672	33,058,722	37,436,406	37,586,045	37,740,174	42,766,190	42,929,705	43,098,126	48,868,952	44,988,142
ค่าประกันภัยอาคาร	187,140	187,140	205,854	205,854	205,854	241,776	243,300	243,300	267,630	245,479
ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	30,804	31,575	32,364	33,173	34,002	37,263	38,440	39,401	40,386	37,979
ค่าภาษีโรงเรือน	830,381	820,573	810,764	889,765	878,976	944,539	940,291	1,031,897	1,018,876	923,253
ค่าธรรมเนียมบริหารและจัดการ (Performance Fee)	20,942,893	21,429,279	21,987,987	22,528,099	23,051,883	23,677,208	24,278,149	24,885,103	25,507,230	23,986,588
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	8,631,852	8,847,648	9,068,839	9,295,560	9,527,949	10,441,687	10,771,555	11,040,844	11,316,865	10,642,198
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	15,707,170	16,071,959	16,490,990	16,896,074	17,288,912	17,757,906	18,208,612	18,663,827	19,130,423	17,989,941
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	94,955,081	96,518,854	102,524,194	104,330,645	106,016,664	113,624,476	115,618,665	117,666,326	125,280,786	116,803,521
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	428,617,239	439,213,118	447,175,469	458,871,821	470,280,417	478,305,720	491,335,062	504,461,244	512,399,974	482,861,179
หัก ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์										
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	25,717,034	26,352,787	26,830,528	27,532,309	28,216,825	28,698,343	29,480,104	30,267,675	30,743,998	28,971,671
รวมค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	25,717,034	26,352,787	26,830,528	27,532,309	28,216,825	28,698,343	29,480,104	30,267,675	30,743,998	28,971,671
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	402,900,205	412,860,331	420,344,941	431,339,512	442,063,592	449,607,377	461,854,958	474,193,569	481,655,975	453,889,509

หมายเหตุ: ตารางนี้เป็นตารางที่แสดงให้เห็นภาพรวมของโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายที่นำไปใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ซึ่งผู้ประเมินจะได้ประมาณค่าทรัพย์สินให้เป็นรายยูนิต