

J20/63102

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เล่มที่ 1/4

สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน - คลังสินค้า
โครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน จำนวนรวม 63 หลัง (185 ยูนิต)
ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ



ประเมิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2564

เสนอ :

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล และธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63102

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถนนรามอินทรา ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

วันที่ 2 มีนาคม 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 18 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล และ
ธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าช่วง
ทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 241-1-79.2 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวนรวม 63 หลัง (185 ยูนิต)
พื้นที่อาคารรวมประมาณ 219,116 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอก พรีเมอเทรต โซน ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี
ถนนเคหะบางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้
มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบ มูลค่าสิทธิการเช่าช่วง (Sub-Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับ
วัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าสิทธิการเช่าช่วง (Sub-Leasehold Value) ของทรัพย์สิน
ดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 31 มกราคม 2564 มีมูลค่าเท่ากับ 3,343,600,000 บาท (สามพัน
สามร้อยสี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง
ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์
ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์
เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


(นายวิวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ประเภทของทรัพย์สิน** : สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน - คลังสินค้า
- ชื่อลูกค้า** : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกีสติกส์และอินดัสเทรียล และธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
- วัตถุประสงค์** : เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่าช่วง (Sub-Leasehold Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- รายละเอียดของทรัพย์สิน** : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 241-1-79.2 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน คลังสินค้า จำนวนรวม 63 หลัง (185 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 219,116 ตารางเมตร และถนนส่วนกลางเส้นรอง ระยะเวลาคงเหลือ 18 ปี 10 เดือน 23 วัน
- ทำเลที่ตั้ง** : ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- ค่าพิกัด GPS** : LAT 13°33'48.59"N, LONG 100° 46'21.65"E
- ทางเข้า-ออก** : ถนนภายในโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน เป็นทางส่วนบุคคล ส่วนซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี ถนนคันคลองสุวรรณภูมิ ถนนเทพารักษ์ และถนน สุขุมวิท เป็นทางสาธารณประโยชน์
- สาธารณูปโภค** : ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสารโทรคมนาคม ระบบ ป้องกันอัคคีภัย ระบบป้องกันน้ำท่วม และระบบกำจัดขยะมูลฝอย
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน** : โฉนดที่ดินเลขที่ 4495 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ วัดปากน้ำ
โฉนดที่ดินเลขที่ 4496 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ วัดมงคลนิมิตร
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร** : อาคารปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ วัดปากน้ำ
อาคารปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 4496 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ วัดมงคลนิมิตร
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : ดูรายละเอียดในรายงานหน้าที่ 29 ประกอบ
- สิทธิการครอบครอง (ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า)** : สิทธิการเช่าช่วง (Sub-Leasehold)

เอกสารสิทธิ

: ประกอบด้วย สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (จำนวนรวม 2 ฉบับ) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (จำนวนรวม 2 ฉบับ) โดยมีรายละเอียดดังนี้

สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร

สัญญา	ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วง	พื้นที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ระยะเวลา การเช่า	ระยะเวลา คงเหลือ
ฉบับที่ 1 (จ.4495)	บริษัท ชัยนันท์ - บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด	บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน	141-0-83.6	19 ปี	18 ปี
ฉบับที่ 2 (จ.4496)		ไทยพาณิชย์ จำกัด	73-1-5.2	4 เดือน 5 วัน	10 เดือน 23 วัน

สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง

สัญญา	ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วง	พื้นที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ระยะเวลา การเช่า	ระยะเวลา คงเหลือ
ฉบับที่ 3 (จ.4495)	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน	16-1-45.3	19 ปี	18 ปี
ฉบับที่ 4 (จ.4496)		ไทยพาณิชย์ จำกัด	10-2-45.1	4 เดือน 5 วัน	10 เดือน 23 วัน

หมายเหตุ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล และธนาคาร ทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

**ราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดินของทางราชการ**

: โฉนดที่ดินเลขที่ 4495 ราคาประเมินราชการตกสำรวจ
โฉนดที่ดินเลขที่ 4496 ราคาประเมินราชการ 12,500 บาทต่อตารางวา

**ข้อกำหนดทางผังเมือง
และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

ข้อกำหนดทางผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) พ.ศ.2556 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง / บริเวณหมายเลข อ.1-8)

หมายเหตุ : ผังเมืองฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ ประกอบด้วย กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2561

ข้อกำหนดทางผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)	: <u>กฎหมายควบคุมอาคาร</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบล บางเสด็จ การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจาก หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	: <u>กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง</u> ไม่มี
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่าเพื่อการอุตสาหกรรม
วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 มกราคม 2564
มูลค่าสิทธิการเช่าช่วง (Sub-Leasehold Value)	: 3,343,600,000 บาท (สามพันสามร้อยสี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่าช่วง (Sub-Leasehold Value) ของทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2564

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2563

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2564

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

นิยามของมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของของสิทธิในการครอบครอง และใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา และมีระยะเวลา สิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมี ค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบ หรือศูนย์

1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. เนื่องจากสถานการณ์จากไวรัสโคโรนา (โควิด-19) ตามประกาศขององค์การอนามัยโลกเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2563 ให้เป็นโรคระบาดในระดับโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อตลาดเงิน และการจำกัดการเดินทางของประชาชนในเกือบทุกประเทศทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทยด้วย ทำให้ธุรกิจได้ถูกผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นจากโควิด-19 ดังกล่าว เป็นผลให้สภาพตลาดมีโอกาสที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงได้เป็นรายวัน ดังนั้น เมื่อเวลาเปลี่ยนไป มูลค่าทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์ไว้อาจเปลี่ยนไปได้อย่างเป็นสาระสำคัญ รายงานฉบับนี้ จึงสามารถใช้อย่างมั่นใจ ณ วันที่ระบุไว้สำหรับวันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น (Valuation Date or Date of Valuation) บริษัทฯ (ผู้ประเมิน) ไม่อาจรับประกันความเสียหายอันเนื่องมาจากมูลค่าเปลี่ยนแปลงไปอันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์นี้เมื่อเวลาเปลี่ยนไป ผู้ใช้รายงานฉบับนี้จึงควรพิจารณาตรวจสอบถึงความเปลี่ยนแปลงของข้อมูลแวดล้อมที่นำมาวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอ
2. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้อ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
3. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้อ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้อ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้อ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
5. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีของบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
6. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
7. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้

8. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
9. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มีการปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการทำให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม
10. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอบริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
11. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผลอย่างไรก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทางปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐาน หรือสภาวะเปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอก พรีเมียด โซน ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนการเคหะแห่งชาติ บางพลี โดยแยกจากถนนเคหะบางพลี (ทางหลวงชนบท สป.1006) ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 1.85 กิโลเมตร และแยกจากถนนคันคลองสุวรรณภูมิ ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.80 กิโลเมตร ในตำบล บางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ไปทางด้านทิศตะวันตก ประมาณ 1.85 กิโลเมตร
ค่าพิกัด GPS

LAT 13°33'48"N, LONG 100°46'21"E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ส่วนใหญ่ด้านอุตสาหกรรม เนื่องจากตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีม่วง ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป รวมถึงมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้านพาณิชยกรรม ซึ่งจะอยู่ในรูปแบบของศูนย์การค้า ร้านค้า ร้านอาหาร รวมถึงมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้านที่อยู่อาศัย โดยจะอยู่ในรูปแบบของ ชุมชนการเคหะ โครงการหมู่บ้านจัดสรร และบ้านพักอาศัย ปลุกสร้างเอง โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ นิคม อุตสาหกรรมบางพลี โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี โครงการทิพย์ อินดัสเตรียล โปรเจค สถาบัน พัฒนาฝีมือแรงงาน 1 (สมุทรปราการ) ศูนย์ฝึกอบรม และทดสอบทักษะด้านช่างการไฟฟ้านครหลวง สถาบัน การแพทย์จักรีนฤพดินทร์ (คณะแพทยศาสตร์ โรงพยาบาลรามาธิบดี มหาวิทยาลัยมหิดล) โรงพยาบาล จุฬารัตน์ 5 โรงพยาบาลบางนา 2 มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี สมุทรปราการ ห้างเทสโกโลดส์ ซิตีพาร์ค บางพลี ศูนย์การค้าเอส บางพลีเมืองใหม่ ชุมชนเมืองใหม่บางพลี อาคารชุดเมืองใหม่บางพลีโครงการ 1 และ โครงการ 2 และโครงการบ้านเอื้ออาทร เมืองใหม่บางพลี เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่โครงการบางกอก พรีเมียด โซน ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้า : โครงการบางกอกพรีเมียดโซนได้ติดต่อประสานงานกับทางการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ให้มาดำเนินการสร้างสถานีไฟฟ้าย่อยขนาด 40 MVA ในโครงการฯ เพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการ โดยทางโครงการฯ ได้ออกแบบให้เสาไฟฟ้าในโครงการฯ มีความสูง 14 เมตร ซึ่งสูงกว่าระดับความสูงทั่วไป เพื่อหลีกเลี่ยงการตัดกิ่งที่อาจไปรบกวนการให้บริการไฟฟ้า
- ระบบประปา : โครงการบางกอกพรีเมียดโซนได้ติดต่อประสานงานเพื่อขอรับบริการจากการประปานครหลวง (กปน.) ได้ปริมาณ 7 ลูกบาศก์เมตรต่อไร่ต่อวัน และทางโครงการฯ ได้กำหนดแนวทางให้มีการรีไซเคิลน้ำ เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ โดยวางระบบท่อส่งน้ำไว้ 2 แบบตลอดทั้งโครงการฯ ประกอบด้วย
- ท่อสีเขียว สำหรับน้ำประปา
 - ท่อสีแดง สำหรับน้ำรีไซเคิล (มีราคาถูกกว่าน้ำประปา) วัตถุประสงค์เพื่อการซักล้าง ทำความสะอาดเครื่องจักร และรดน้ำต้นไม้
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : สามารถบำบัดน้ำเสียได้ 2,800 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยบำบัดค่าบีโอดี จาก 500 มิลลิกรัมต่อลิตร เหลือ 20 มิลลิกรัมต่อลิตร โดยแบ่งเป็น 2 ลักษณะเพื่อรองรับให้เหมาะสมกับประเภทของผู้ประกอบการ ประกอบด้วย
- บ่อบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง
 - บ่อเติมอากาศ
- ระบบสื่อสารโทรคมนาคม : บริการโดยบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) โดยเป็นระบบโทรศัพท์, ADSL, Leased-line, Fibre optic และ ISDN
- ระบบป้องกันน้ำท่วม : ประกอบด้วย
- เขื่อนดินรอบโครงการ ความสูง 2.75 เมตร พร้อมปลูกพันธุ์ไม้ที่เป็นประโยชน์ต่อความแข็งแรงเขื่อนดิน บนแนวสันเขื่อน
 - บ่อหน่วงน้ำ พื้นที่ประมาณ 14.88 ไร่ สามารถกักเก็บน้ำได้ประมาณ 38,500 ลูกบาศก์เมตร (รองรับปริมาณน้ำฝนมากที่สุดได้ 3 ชั่วโมง)
 - โรงสูบน้ำ สามารถสูบน้ำ 19,400 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง พร้อมเครื่องสูบน้ำเคลื่อนที่
 - ระบบวางระบายน้ำฝน มีลักษณะก่อสร้างเป็นรูปตัวยู เปิดโล่ง มีขนาด 1.50 เมตร ความลึก 1.50 เมตร ตลอดแนวถนนโครงการ และเชื่อมต่อกับบ่อหน่วงน้ำ
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : ติดตั้งหัวจ่ายน้ำดับเพลิง

ระบบกำจัดขยะมูลฝอย : สำหรับขยะทั่วไป (General Waste) ทางโครงการฯ ได้รับความร่วมมือจากทางองค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง ในการจัดเก็บ ส่วนอันตราย และขยะมีพิษ (Hazardous Waste) ทางโครงการฯ ได้ทำการติดต่อ บริษัทฯ ที่มีใบอนุญาตในการกำจัดขยะพิษอื่นๆ มาดูแล และเนื่องจากโครงการฯ มีลักษณะพิเศษเฉพาะเป็นเขตประกาศที่ปลอดภัย ดังนั้นการควบคุมสินค้าที่ผลิตได้ในโครงการฯ ที่อาจจะถูกลักลอบออกไปจำหน่ายนอกโครงการได้ ทางโครงการฯ จึงได้มีการวางกฎเกณฑ์ให้โรงงานทุกโรงงานในเขตปลอดภัย จะต้องจัดการเก็บขยะ ทุกประเภทผ่านการจัดการของโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน เท่านั้น

2.4 สภาพทางเข้า - ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน ซึ่งสามารถเข้า - ออก ผ่านทางถนนส่วนบุคคล (โฉนดที่ดินเลขที่ 9602) ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เชื่อมต่อกับถนนภายในโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน เป็นถนนส่วนบุคคลเช่นกัน โดยมีลักษณะเพื่อใช้เป็นทางเข้า - ออกที่ดินแปลงย่อยภายในโครงการ ประกอบด้วย

- ถนนสายหลัก เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 4 ช่องทาง ผิวจราจรกว้าง 15 เมตร เขตทาง 28 เมตร
- ถนนสายรอง เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 4 ช่องทาง ผิวจราจรกว้าง 15 เมตร เขตทาง 21 เมตร
- ถนนสายย่อย เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 ช่องทาง ผิวจราจรกว้าง 9 เมตร เขตทาง 20 เมตร

หมายเหตุ :

1. ถนนส่วนบุคคล (โฉนดที่ดินเลขที่ 9602) ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นถนนด้านหน้าโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน เชื่อมต่อกับซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี โดยถนนส่วนบุคคลดังกล่าว ได้มีการทำบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2563 เพื่อดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ รวมถึงทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคต่างๆ ทุกประเภท ซึ่งมีกำหนดเวลา 19 ปี 4 เดือน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 โดยไม่มีค่าตอบแทน (ดูรายละเอียดบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในเอกสารประกอบ)
2. ถนนภายในโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 และโฉนดที่ดินเลขที่ 4496 โดยที่บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด เป็นผู้มิสิทธิการเช่าและเป็นผู้พัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงถนนภายในโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน ซึ่งเป็นทางเข้า-ออกเชื่อมต่อกับถนนส่วนบุคคล ถือกรรมสิทธิ์โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โฉนดที่ดินเลขที่ 9602) และเชื่อมต่อไปสู่ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี โดยทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการรับบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน จากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด ตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการของชัยนันท์-บางพลี (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน) ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2563

ถนนสายรอง บริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย

- ถนนเคหะบางพลี (ทางหลวงชนบท สป.1006) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางประมาณ 36 เมตร พร้อมเกาะกลางถนน ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ
- ถนนคันคลองสุวรรณภูมิ เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 14 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร พร้อมไหล่ทาง

ถนนสายหลัก บริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย

- ถนนเทพารักษ์ เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางประมาณ 30 เมตร พร้อมเกาะกลางถนน ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ
- ถนนสุขุมวิท เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร (อยู่ระหว่างขยายเป็น 8 ช่องจราจร) กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางประมาณ 60 เมตร

การเดินทางเข้า - ออกทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าบริเวณถนนภายในโครงการบางกอก พรีเมียด โซน สามารถเข้า - ออกได้ โดยรถส่วนบุคคล และรถรับจ้าง

การเดินทางเข้า - ออกทรัพย์สินบริเวณซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี ถนนคันคลองสุวรรณภูมิ ถนนเทพารักษ์ และถนนสุขุมวิท สามารถเข้า - ออกได้ โดยรถประจำทางสาธารณะ รถส่วนบุคคล และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- ศูนย์ฝึกอบรม และทดสอบทักษะด้านช่างการไฟฟ้านครหลวง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 100 เมตร
- สถาบันพัฒนาฝีมือแรงงาน 1 (สมุทรปราการ) ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 500 เมตร
- โรงเรียนกวดลินวิทยา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.0 กิโลเมตร
- โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) สมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.2 กิโลเมตร
- วัดลาดหวาย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 4.5 กิโลเมตร
- มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี สมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 6.5 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 5 ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.0 กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส ซิตีพาร์ค บางพลี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 3.0 กิโลเมตร
- ศูนย์การค้าเอส บางพลีเมืองใหม่
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.5 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลบางนา 2 ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 5.0 กิโลเมตร
- สถาบันการแพทย์จักรีนฤเบดินทร์ คณะแพทยศาสตร์ โรงพยาบาลรามาธิบดี
มหาวิทยาลัยมหิดล ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 6.5 กิโลเมตร

โครงการที่อยู่อาศัย และสถานที่สำคัญอื่นๆ

- อาคารชุดเมืองใหม่บางพลี โครงการ 1 ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 500 เมตร
- อาคารชุดเมืองใหม่บางพลี โครงการ 2 ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 800 เมตร
- โครงการบ้านเอื้ออาทร เมืองใหม่บางพลี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.5 กิโลเมตร
- นิคมอุตสาหกรรมบางพลี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.8 กิโลเมตร
- ชุมชนเมืองใหม่บางพลี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.0 กิโลเมตร
- โครงการทิพย์ อินดัสเตรียล โปรเจค 5 (คลังสินค้าให้เช่า)
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.5 กิโลเมตร
- โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 (คลังสินค้าให้เช่า)
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 4.0 กิโลเมตร
- ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 17.0 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ภาพรวมโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน



โครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน เป็นโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยการให้เช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า โครงการตั้งอยู่บริเวณถนนบางพลีเมืองใหม่ มีพื้นที่โครงการประมาณ 993-1-86 ไร่ มีพื้นที่สวนกลาง และพื้นที่สีเขียวประมาณ 30% ของพื้นที่โครงการ โดยมีบริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ และเป็นผู้ได้รับอนุมัติให้เป็นผู้จัดตั้งเขตปลอดอากรจากกรมศุลกากร ภายในโครงการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 เขต ประกอบด้วย เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) โดยผู้ประกอบการโรงงาน หรือคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ภายในเขตปลอดอากร จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี เช่น การยกเว้นภาษีสินค้านำเข้าและส่งออก ยกเว้นภาษีสรรพสามิต และภาษีมูลค่าเพิ่ม ทั้งนี้สิทธิประโยชน์ทางภาษีเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของเขตปลอดอากร นอกเหนือจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีดังกล่าวแล้ว ผู้ประกอบการที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมเบา และไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ จะสามารถขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานในเขตประกอบการอุตสาหกรรมได้ โดยใช้ระยะเวลา และกระบวนการในการดำเนินการขอเปิดโรงงานสั้นกว่าการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน อีกทั้งโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน ยังตั้งอยู่ใกล้แหล่งการคมนาคมขนส่งที่สำคัญ เช่น ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ท่าเรือคลองเตย และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นต้น

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

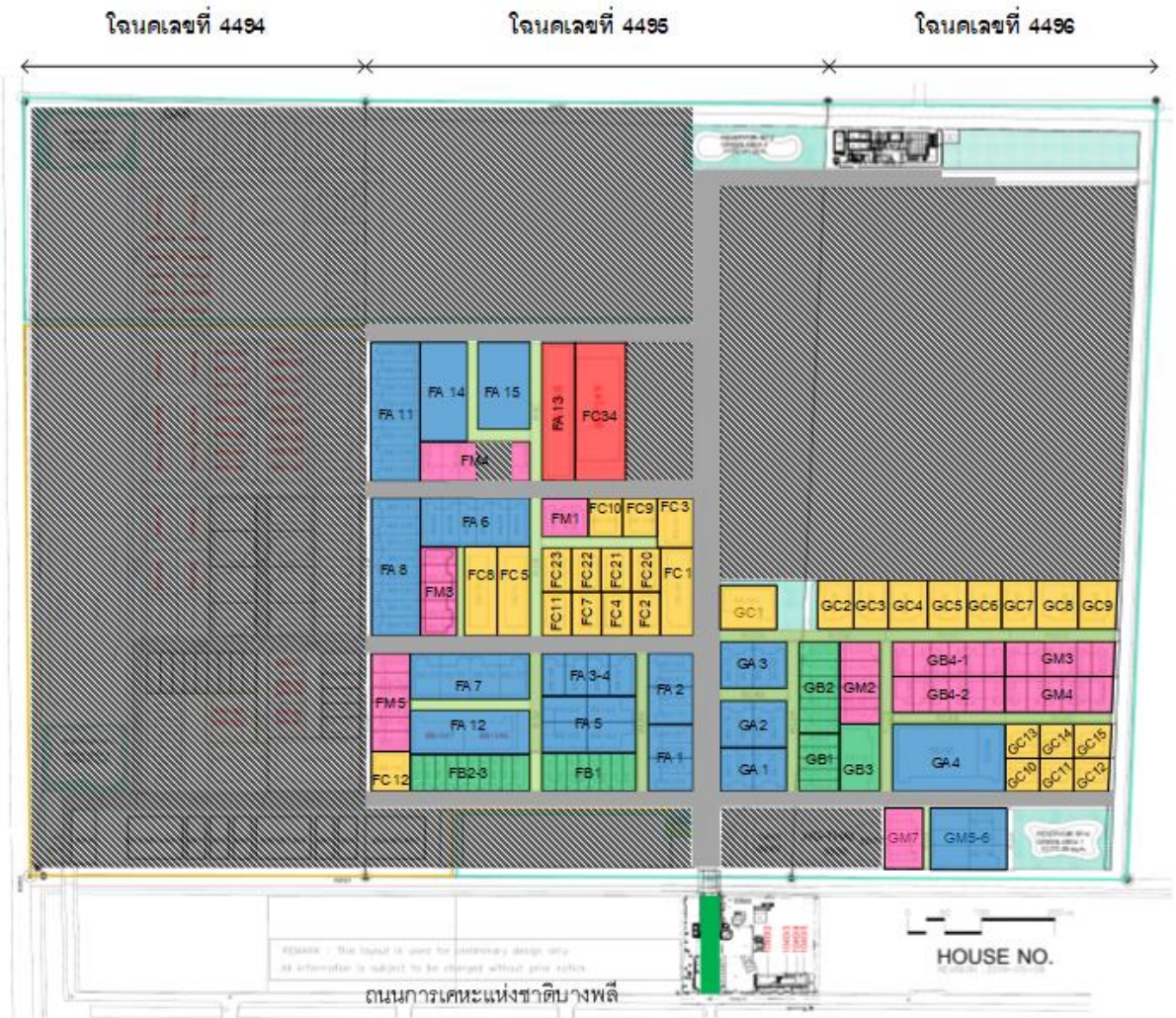
ประกอบด้วย ที่ดินเนื้อที่ดินรวมประมาณ 241-1-79.2 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวนรวม 63 หลัง (185 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 219,116 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน



ประกอบด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคาร จำนวนรวม 2 แปลง ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอก พรีเมต โซน โดยมีเนื้อที่ดินที่เช่ารวมประมาณ 241-1-79.2 ไร่ สภาพปัจจุบันเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้า พร้อมสาธารณูปโภคลักษณะเพื่อการอุตสาหกรรม รูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม และมีถนนคอนกรีตเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกของที่ดินทุกแปลงมีระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนภายในโครงการฯ ปัจจุบันภายในที่ดินมีอาคารโรงงาน คลังสินค้า ปลูกสร้างอยู่บนที่ดิน (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ)

• อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง



แบบอาคาร

- อาคารโรงงาน (Stand Alone Factory)
- อาคารโรงงาน (Mini Factory)
- อาคารคลังสินค้า (Built-to-Suite)
- อาคารคลังสินค้า (Flat-Slab)
- อาคารคลังสินค้า (Raised-Floor)

ถนนภายในโครงการ

- ถนนส่วนกลางของบริษัท ชัยนันท์ บางพลี จำกัด
- ถนนส่วนกลางของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ถนนส่วนบุคคล ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารโรงงาน และคลังสินค้า ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอก พรีเมียด โซน จำนวนรวม 63 หลัง (185 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 219,116 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดทั่วไป ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคารตามมาตรฐาน ดังนี้

1) อาคารโรงงาน (Stand Alone Factory)



รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารโรงงานชั้นเดียว พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์ 2 ชั้น
พื้นที่ใช้สอย (มาตรฐาน)	:	ประมาณ 1,000 ตารางเมตร
ความสูง (Clear height)	:	ประมาณ 8 เมตร
พื้นรับน้ำหนัก	:	ประมาณ 3 ตันต่อตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	ค.ส.ล. โครงเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็กมุงเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี (เฉพาะพื้นที่เอนกประสงค์)
พื้น	:	ส่วนโรงงาน พื้นคอนกรีตขัดมัน ส่วนพื้นที่เอนกประสงค์ พื้นปูกระเบื้องเคลือบ
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี กรุแผ่นเมทัลชีท พร้อมบานเกล็ดป้องกันสัตว์
ประตู	:	บานเหล็กม้วนอัตโนมัติ บานเปิดกระจก บานเปิด PVC กรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม

งานระบบอาคาร

ระบบไฟฟ้า และแสงสว่าง	:	หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟฟ้า และไฟส่องสว่างฉุกเฉิน
ระบบประปา และสุขาภิบาล	:	ปั้มน้ำ บ่อเก็บน้ำ และท่อระบายน้ำ
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	สัญญาณเตือนไฟไหม้ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องตรวจจับควันไฟ

2) อาคารโรงงาน (Mini Factory)



รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารโรงงานชั้นเดียว พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์ 2 ชั้น
พื้นที่ใช้สอย (มาตรฐาน)	:	ประมาณ 600 ตารางเมตร
ความสูง (Clear height)	:	ประมาณ 8 เมตร
พื้นรับน้ำหนัก	:	ประมาณ 3 ตันต่อตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	ค.ส.ล. โครงเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็กมุงเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี (เฉพาะพื้นที่เอนกประสงค์)
พื้น	:	ส่วนโรงงาน พื้นคอนกรีตขัดมัน ส่วนพื้นที่เอนกประสงค์ พื้นปูกระเบื้องเคลือบ
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี กรุแผ่นเมทัลชีท พร้อมบานเกล็ดป้องกันสัตว์
ประตู	:	บานเหล็กม้วนอัตโนมัติ บานเปิดกระจก บานเปิด PVC กรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม

งานระบบอาคาร

ระบบไฟฟ้า และแสงสว่าง	:	หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟฟ้า และไฟส่องสว่างฉุกเฉิน
ระบบประปา และสุขาภิบาล	:	ปั้มน้ำ บ่อเก็บน้ำ และท่อระบายน้ำ
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	สัญญาณเตือนไฟไหม้ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องตรวจจับควันไฟ

3) อาคารคลังสินค้า (Flat-Slab Warehouse)



รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์ชั้นเดียว
พื้นที่ใช้สอย (มาตรฐาน)	:	ประมาณ 585 ตารางเมตร
ความสูง (Clear height)	:	ประมาณ 8 เมตร
พื้นรับน้ำหนัก	:	ประมาณ 3 ตันต่อตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	ค.ส.ล. โครงเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็กกรุเมทัลชีท พร้อมฉนวนกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี (เฉพาะพื้นที่เอนกประสงค์)
พื้น	:	ส่วนคลังสินค้า พื้นคอนกรีตขัดมัน (แผ่นพื้นไร้คาน) ส่วนพื้นที่เอนกประสงค์ พื้นปูกระเบื้องเคลือบ
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี กรุแผ่นเมทัลชีท
ประตู	:	บานเหล็กม้วนอัตโนมัติ บานเปิดกระจก บานเปิด PVC กรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม

งานระบบอาคาร

ระบบไฟฟ้า และแสงสว่าง	:	หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟฟ้า และไฟส่องสว่างฉุกเฉิน
ระบบประปา และสุขาภิบาล	:	ปั้มน้ำ บ่อเก็บน้ำ และท่อระบายน้ำ
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	เครื่องดับเพลิง สัญญาณเตือนไฟไหม้ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องตรวจจับควันไฟ

4) อาคารคลังสินค้า (Raised-Floor Warehouse)



รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว (ยกพื้นสูง) พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์ 2 ชั้น
พื้นที่ใช้สอย (มาตรฐาน)	:	ประมาณ 1,000 ตารางเมตร
ความสูง (Clear height)	:	ประมาณ 9 เมตร
พื้นรับน้ำหนัก	:	ประมาณ 3 ตันต่อตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	ค.ส.ล. โครงเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็กมุงเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี (เฉพาะพื้นที่เอนกประสงค์)
พื้น	:	ส่วนคลังสินค้า พื้นคอนกรีตขัดมัน (ยกพื้นสูง 1.40 เมตร) ส่วนพื้นที่เอนกประสงค์ พื้นปูกระเบื้องเคลือบ
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี กรุแผ่นเมทัลชีท
ประตู	:	บานเหล็กม้วนอัตโนมัติ บานเปิดกระจก บานเปิด PVC กรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม

งานระบบอาคาร

ระบบไฟฟ้า และแสงสว่าง	:	หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟฟ้า และไฟส่องสว่างฉุกเฉิน
ระบบประปา และสุขาภิบาล	:	ปั้มน้ำ บ่อเก็บน้ำ และท่อระบายน้ำ
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	เครื่องดับเพลิง สัญญาณเตือนไฟไหม้ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องตรวจจับควันไฟ

5) อาคารคลังสินค้า (Built-to-Suite)



รายละเอียดอาคาร	: อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์ 2 ชั้น
พื้นที่ใช้สอย	: อาคาร FA13 ประมาณ 5,307 ตารางเมตร อาคาร FC34 ประมาณ 9,884 ตารางเมตร
ความสูง (Clear height)	: ประมาณ 9 เมตร
พื้นรับน้ำหนัก	: ประมาณ 3 ตันต่อตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: อาคารคลังสินค้าให้เช่า

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	: ค.ส.ล. โครงเหล็ก
หลังคา	: โครงหลังคาเหล็กมุงเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี (เฉพาะพื้นที่เอนกประสงค์)
พื้น	: ส่วนคลังสินค้า พื้นคอนกรีตขัดมัน ส่วนพื้นที่เอนกประสงค์ พื้นปูกระเบื้องเคลือบ
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี กรุแผ่นเมทัลชีท
ประตู	: บานเหล็กม้วนอัตโนมัติ บานเปิดกระจก บานเปิด PVC กรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม

งานระบบอาคาร

ระบบไฟฟ้า และแสงสว่าง	: หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟฟ้า และไฟส่องสว่างฉุกเฉิน
ระบบประปา และสุขาภิบาล	: บิ๊มน้ำ บ่อเก็บน้ำ และท่อระบายน้ำ
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: เครื่องดับเพลิง สัญญาณเตือนไฟไหม้ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องตรวจจับควันไฟ

4. ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2556 (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง / บริเวณหมายเลข อ.1-8) โดยผังเมืองฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 นี้ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ ประกอบด้วย กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ฉบับที่ 2) และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ดินประเภท อ.1 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข อ.1-2 และ อ. 1-3 ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

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 (1) และลำดับที่ 99 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
2. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร พะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวน และคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า
3. สุสาน และฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสาน และฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสาน หรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

4. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเล หรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
5. โรงแรมหรือที่พักตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่โรงแรมหรือที่พักที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเล หรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
6. การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
7. การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
8. การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
9. การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
10. สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่ให้บริการแก่พนักงาน หรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปแบบของสวัสดิการ
11. สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงคนชรา
12. สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงคนพิการ
13. สวนสนุก หรือสวนสัตว์
14. สถานศึกษา
15. สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานบริการที่ให้บริการรักษาพยาบาลแก่พนักงาน หรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปแบบของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา – บางปะกง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268 สายสำโรง – บรรจบทางหลวงหมายเลข 3317 (บางบ่อ) ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร – บ้านฉาง รวมทางแยกไปบรรจบทางหลวงหมายเลข 34 (บางบัว) และทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง และทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้ที่มีว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ที่ดินริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนด และกฎหมายอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีโครงการพัฒนาของรัฐที่จะส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC)



ผู้ดูแลโครงการ : สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.)

รายละเอียดโครงการ : โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจ พิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) เป็นแผนยุทธศาสตร์ภายใต้ ไทยแลนด์ 4.0 ด้วยการพัฒนาเชิงพื้นที่ที่ต่อยอดความสำเร็จมาจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรือ Eastern Seaboard ซึ่งดำเนินมาตลอดกว่า 30 ปีที่ผ่านมา โดยในครั้งนี้สำนักงานเพื่อการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) มีเป้าหมายหลักในการเติมเต็มภาพรวมในการส่งเสริม การลงทุนซึ่งจะเป็นการยกระดับอุตสาหกรรมของประเทศเพิ่มความสามารถในการแข่งขันและทำให้เศรษฐกิจของไทยเติบโตได้ในระยะยาว โดยในระยะแรกจะเป็นการยกระดับพื้นที่ในเขต 3 จังหวัดคือ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ให้เป็นพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกเพื่อรองรับการขับเคลื่อนเศรษฐกิจอย่างเป็นระบบ และมีประสิทธิภาพผ่านกลไกการบริหารจัดการภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการนโยบายพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกโดยมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน

แนวทางการพัฒนา : ประกอบด้วย

- 1) พัฒนาด้านอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และสอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ และเร่งรัดการแก้ปัญหามลพิษ และสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ให้เกิดผลในทางปฏิบัติ ได้แก่ การพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเป้าหมายใช้เทคโนโลยีขั้นสูง การพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ การบริหารจัดการกากอุตสาหกรรม และพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด (ระยะที่ 3)
- 2) พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานการขนส่งเชื่อมโยงพื้นที่ และสร้างฐานทางเศรษฐกิจที่มีศักยภาพ และประสิทธิภาพรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อยกระดับความสามารถในการแข่งขันของประเทศให้สูงขึ้น ได้แก่
 - การพัฒนาเส้นทางถนน ประกอบด้วย การก่อสร้าง Motorway 3 เส้นทาง ได้แก่ กรุงเทพฯ - ชลบุรี พัทยา -มาบตาพุด แหลมฉบัง - นครราชสีมา และการปรับปรุงทางหลวงพื้นที่บริเวณอู่ตะเภา มาบตาพุด รวมถึงถนนเลียบริมชายฝั่งทะเล (ระยอง - ชลบุรี)
 - การพัฒนาเส้นทางราง ประกอบด้วย การก่อสร้างรถไฟทางคู่ (ฉะเชิงเทรา - คลองสิบเก้าแก่งคอย) การก่อสร้างรถไฟความเร็วสูง (กรุงเทพฯ - พัทยา - ระยอง) และการก่อสร้างสถานีรถไฟอู่ตะเภา
 - การพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา ให้เป็นสนามบินเชิงพาณิชย์แห่งที่ 3 ประกอบด้วย การก่อสร้างศูนย์ซ่อมอากาศยาน (MRO) การก่อสร้างศูนย์ขนส่งสินค้าทางอากาศ และระบบโลจิสติกส์ (Air Cargo and Logistics Hub) กิจกรรม General Aviation การก่อสร้างอาคารผู้โดยสารเพิ่มเติมในอนาคต การก่อสร้างศูนย์ฝึกอบรม และการพัฒนากิจการพาณิชย์ปลอดอากร (Free Trade Zone)
 - การพัฒนาท่าเรือสัจหีบ เพื่อรองรับเรือ Ferry เชื่อมชายฝั่งทะเลอ่าวไทย
 - การพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ประกอบด้วย การก่อสร้างศูนย์การขนส่งตู้สินค้าทางรถไฟ การก่อสร้างท่าเทียบเรือชายฝั่ง (ท่าเทียบเรือ A) ท่าเรือแหลมฉบัง ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อแก้ไขปัญหาจราจรภายในท่าเรือแหลมฉบัง
- 3) พัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โครงสร้างพื้นฐานทางสังคม และสิ่งแวดล้อมที่ได้มาตรฐาน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตประชาชน สร้างสมดุล และกระจายผลประโยชน์สู่ชุมชน รวมถึงการพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองให้เป็นเมืองน่าอยู่เอื้อต่อการขยายตัวทาง เศรษฐกิจและสังคมอย่างมีสมดุล รองรับการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ประกอบด้วย
 - ระบบไฟฟ้า ได้แก่ พัฒนา ปรับปรุง และขยายระบบส่งไฟฟ้า
 - ระบบน้ำ ได้แก่ เพิ่มความจุอ่างเก็บน้ำ วางท่อส่งน้ำ ปรับปรุง - เพิ่มกำลังการผลิต เพิ่มศักยภาพบริการน้ำประปา
 - ระบบสาธารณสุข และการศึกษา ได้แก่ การยกระดับการให้บริการ
 - ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ พัฒนาเชื่อมโยง
 - การพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองสำคัญๆ ของจังหวัด อาทิเช่น ฉะเชิงเทรา พัทยา อู่ตะเภา ระยอง ให้เป็นเมืองน่าอยู่เอื้อต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และสังคม
 - การจัดการขยะ น้ำเสีย และการระบายน้ำ
 - การท่องเที่ยวพัทยา ได้แก่ การพัฒนาพื้นที่แหลมบาลีฮาย ระบบไฟฟ้า และโทรคมนาคมลงใต้ดิน

- 4) ให้สิทธิประโยชน์เพื่อดึงดูดอุตสาหกรรม เป้าหมายให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต ประกอบด้วย
- เปิดศูนย์บริการเบ็ดเสร็จ (One Stop Service) ของกระทรวงแรงงาน เพื่ออำนวยความสะดวกรวดเร็วในการอนุมัติจัดทำทะเบียนประวัติ และขออนุญาตทำงานของแรงงาน 3 สัญชาติ
 - ประกาศเป็นเขตปลอดภาษี
 - สามารถจัดหาที่ดิน และเช่าที่ดินได้ 50 ปี (เพิ่มได้อีก 49 ปี)
 - ศูนย์ธุรกรรมการเงินในเขตส่งเสริมพิเศษ
 - มีกองทุนในพื้นที่ร่วมกับชุมชนในท้องถิ่น

ความคืบหน้าในดำเนินการ : ปัจจุบันแผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (พ.ศ.2560 - 2564) คณะรัฐมนตรี (ครม.) ได้เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (ร่างพ.ร.บ.อีอีซี) ไปเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2560 และได้เข้าสู่กระบวนการของการนำเสนอสนธิสัญญาแห่งชาติ (สนช.) ซึ่งที่ประชุมสนช. มีมติรับหลักการร่างดังกล่าวไปตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2560 พร้อมตั้งคณะกรรมการวิชาการ วิสามัญจำนวน 30 คน ซึ่งล่าสุดสนธิสัญญาแห่งชาติ (สนช.) ได้พิจารณาผ่านร่างพระราชบัญญัติ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (ร่างพ.ร.บ.อีอีซี) ไปเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 และได้มีการอนุมัติงบประมาณปี 2561 สำหรับโครงการเร่งด่วนที่มีความจำเป็นที่ต้องดำเนินการตามแผนปฏิบัติการพัฒนาบุคคลากรฯ ในกรอบวงเงิน 861.02 ล้านบาท

6. การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่า หรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า จากการสำรวจและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในสภาพปัจจุบันเพื่อการอุตสาหกรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

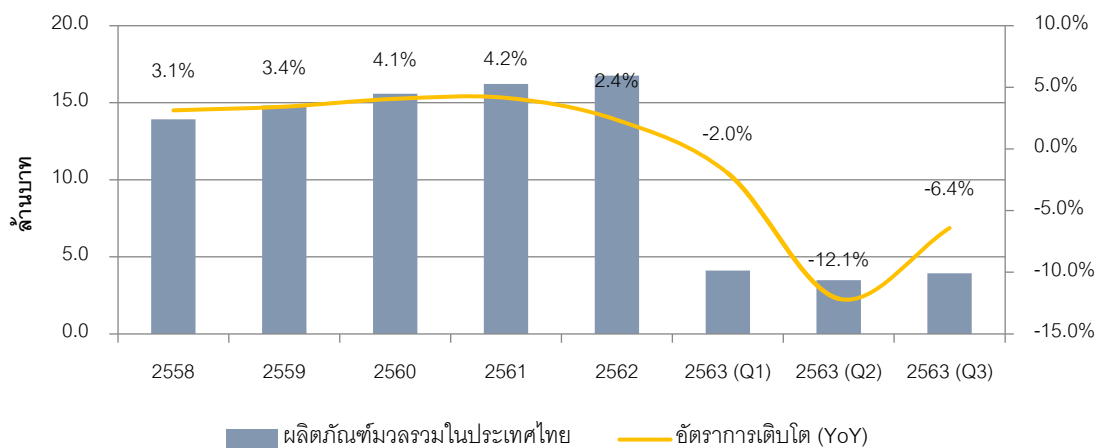
7. ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทย และตลาดอุตสาหกรรมโรงงานสำเร็จรูป และ คลังสินค้า

7.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

● ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP)

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ปรับตัวดีขึ้นจากเดิมไตรมาสที่ 2 ติดลบ 12.1 มาอยู่ที่ลบ 6.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจากส่งออกสินค้าและบริการ การลงทุนภาคเอกชน การใช้จ่ายด้านการอุปโภคบริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวดีขึ้น จากการผ่อนคลายมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมไปถึงการได้รับแรงสนับสนุนในการลงทุนจากภาครัฐ ที่ ซึ่งหากเมื่อเปรียบเทียบกับ GDP ของประเทศไทยย้อนหลังตั้งแต่ ปี 2557- ปี 2562 จะเป็นการเติบโตต่อเนื่องติดต่อกัน อย่างไรก็ตาม GDP ปี 2562 มีสัญญาณบ่งชี้ถึงการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทย ซึ่งเติบโตเพียงประมาณ 2.4% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุมาจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว อย่างไรก็ตาม GDP ของไตรมาสที่ 1 ถึงไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 กลับมาติดลบอีกครั้งเนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยเฉพาะในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2563 – เดือนเมษายน 2563 ส่งผลให้ GDP ของประเทศไทยปรับตัวลดลงต่อเนื่องติดต่อกัน 3 ไตรมาส ทำให้กลุ่มทุกธุรกิจ ในหลายภาคส่วนได้รับผลกระทบ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและโรงแรม ธุรกิจการขนส่ง การเดินทางและการท่องเที่ยว นอกจากนี้ยังมีกลุ่มธุรกิจบางประเภทที่ได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อย เช่น กลุ่มอุตสาหกรรมธุรกิจกลุ่มอาหาร และเครื่องดื่ม กลุ่มธุรกิจเวชภัณฑ์และยารักษาโรค เป็นต้น อย่างไรก็ตามคาดการณ์ว่าหากรัฐบาลมีการควบคุมการแพร่ระบาดได้ดีในช่วงที่ผ่านมาประกอบกับการคิดค้นยาต้านไวรัสโคโรนา 2019 ได้สำเร็จจะส่งผลให้ GDP กลับมาเป็นบวกได้ ในทางกลับกันหากเกิดการแพร่ระบาดรอบใหม่อาจเป็นสาเหตุให้ GDP ยังคงติดลบอย่างต่อเนื่อง

รูปภาพที่ 1: กราฟแสดงมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (GDP) และอัตราการเติบโต



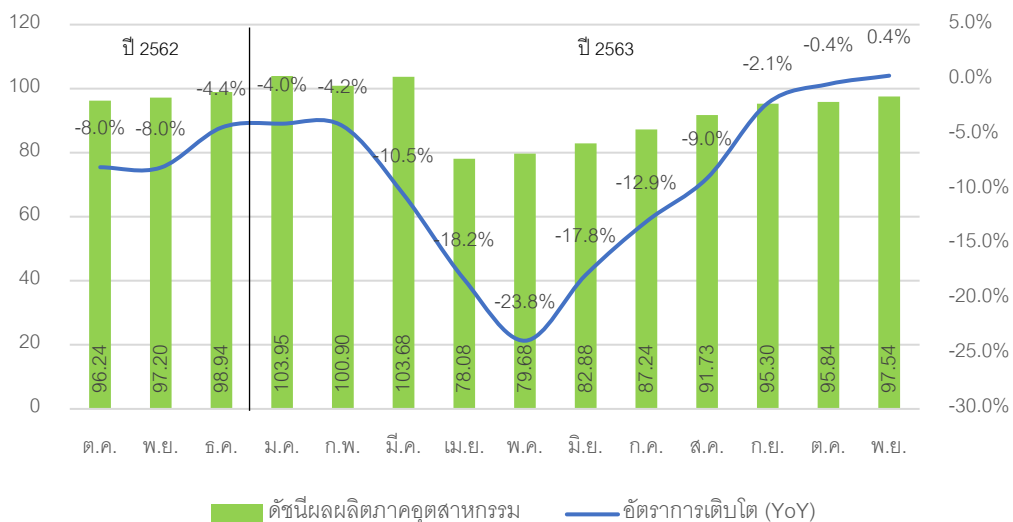
ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศไทย แบบปริมาณลูกใช้ (CVM) ณ ราคาปัจจุบัน ข้อมูล: ณ เดือนพฤศจิกายน 2563

● **ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (Manufacturing Production Index: MPI)**

ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเดือนพฤศจิกายน 2563 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.8% จากเดือนที่ผ่านมา ซึ่งการปรับตัวเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นครั้งแรกในรอบ 19 เดือน นับตั้งแต่ที่ประเทศไทยได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกที่ซบเซา และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยสาเหตุที่ส่งผลให้ค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลับมาเป็นบวกเป็นผลมาจากการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ได้เป็นอย่างดีในช่วงที่ผ่านมา รวมไปถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐที่เป็นตัวช่วยขับเคลื่อน ซึ่งส่งผลบวกต่อภาคอุตสาหกรรม โดยอุตสาหกรรมหลักที่ส่งผลให้ภาพรวมของดัชนีปรับตัวกลับเป็นบวก ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมรถยนต์ ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นสูงสุด 10.02% เป็นผลมาจากการเปิดตัวรถยนต์รุ่นใหม่ของค่ายรถยนต์ต่างๆ ทำให้มีกำลังซื้อภายในประเทศในกลุ่มรถปิคอัพและรถยนต์นั่งขนาดเล็ก กลุ่มอุตสาหกรรมการกลั่นปิโตรเลียม ปรับตัวบวก 4.95% อันเนื่องมาจากการกลับมาเปิดโรงกลั่น ซึ่งบริษัท ผู้ผลิตได้มีการปิดปรับปรุงโรงกลั่นในปีก่อน กลุ่มอุตสาหกรรมแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ ปรับตัวบวก 7.71% จากความต้องการการใช้ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ที่เพิ่มขึ้นทั่วโลกโดยเฉพาะสินค้าประเภทหน่วยความจำ sensors และ Integrated Circuit เป็นต้น ส่วนอุตสาหกรรมที่ยังคงติดลบ ประกอบด้วย กลุ่มอุตสาหกรรมพลาสติก ติดลบ 14.19% กลุ่มอุตสาหกรรมเครื่องมือและแอลกอฮอล์ ติดลบ 17.09% และกลุ่มอุตสาหกรรมน้ำมันปาล์ม ติดลบ 23.87% เป็นต้น อย่างไรก็ตามยังคงต้องติดตามสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 อย่างต่อเนื่องซึ่งจะส่งผลกระทบต่อดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมอย่างมีนัยยะสำคัญ

รูปภาพที่ 2: กราฟแสดงดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) และอัตราการเติบโต



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

หมายเหตุ : ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (ถ่วงน้ำหนักมูลค่าเพิ่ม) - ยังไม่ได้ปรับฤดูกาล

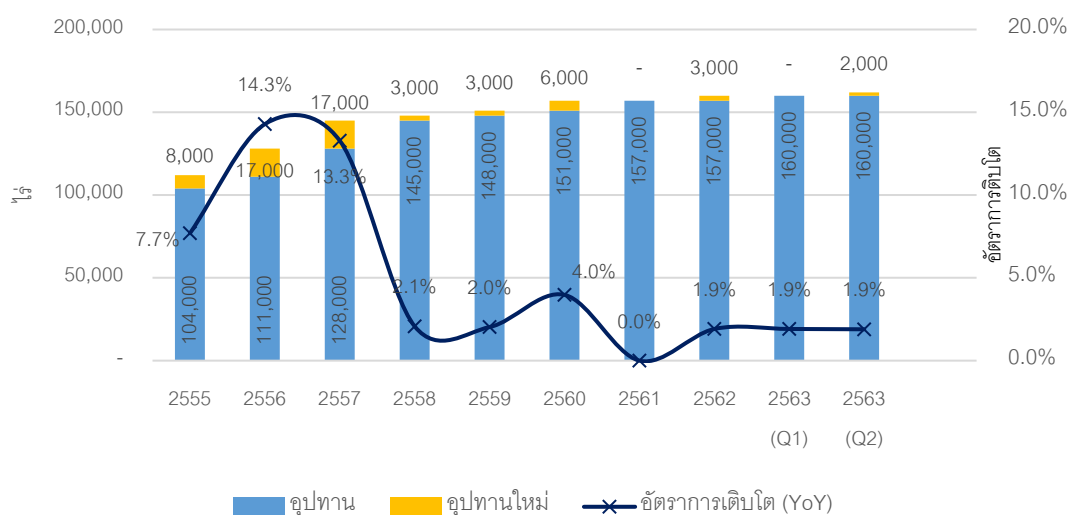
7.2 ภาพรวมอุตสาหกรรมอาคารโรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้า

- ที่ดินว่างเปล่าเพื่อการอุตสาหกรรม

อุปทาน (Supply)

อุปทานที่ดินว่างเปล่า ซึ่งตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตอุตสาหกรรม ไตรมาส 2 ปี 2563 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 2,000 ไร่ คิดเป็นประมาณ 1.2% และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ประมาณ 1.9% ส่งผลให้มีอุปทานรวมในปัจจุบันประมาณ 162,000 ไร่ จาก 160,000 ไร่ ในไตรมาสก่อนหน้า โดยคาดว่าในอนาคตจะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 24,000 ไร่ ซึ่งในปัจจุบันบางโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาหรือกำลังเตรียมการพัฒนา เช่น โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี พื้นที่ประมาณ 1,900 ไร่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 พื้นที่ประมาณ 1,300 ไร่ นิคมอุตสาหกรรมซีพีซีจี พื้นที่ประมาณ 3,000 ไร่ และโครงการ นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ หนองใหญ่ พื้นที่ประมาณ 2,000 ไร่ เป็นต้น โดยทำเลที่ตั้งบริเวณจังหวัดชลบุรี และระยอง ยังเป็นทำเลที่มีความนิยมสูงสุด เนื่องจากอยู่ใกล้กับท่าเรือ ซึ่งส่งผลดีให้กับด้านการขนส่ง และความปลอดภัยจากปัญหาอุทกภัย รวมไปถึงบริเวณดังกล่าวยังเป็นพื้นที่ที่ภาครัฐสนับสนุนให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ในภาคอุตสาหกรรมผ่านโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)

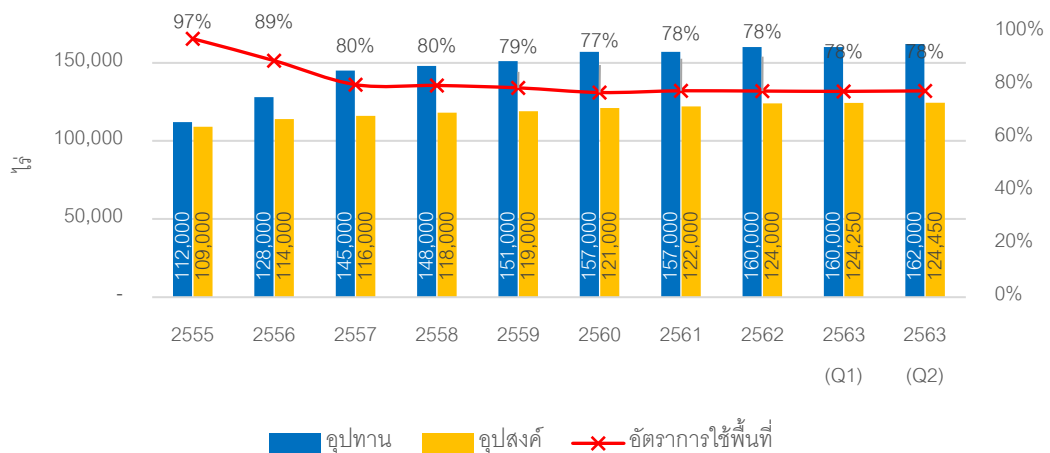
รูปภาพที่ 3: กราฟแสดงปริมาณอุปทานปัจจุบันและอุปทานใหม่ของที่ดินว่างเปล่าในเขตอุตสาหกรรม ไตรมาส 2 ปี 2563



อุปสงค์ (Demand)

จากข้อมูลล่าสุด ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 พบว่ามีอุปสงค์การซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น ประมาณ 200 ไร่ ปรับตัวลดลง จากไตรมาส 1 ประมาณ 13% ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 230 ไร่ และปรับตัวลดลง 69% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 660 ไร่ โดยอุปสงค์การซื้อที่ดินในไตรมาส 2 โดยส่วนใหญ่เกิดจากผู้ประกอบการ กลุ่มดับบลิวเอชเอ เป็นส่วนใหญ่ คิดเป็น 57% หรือประมาณ 117 ไร่ ของอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น รองลงมา ได้แก่ กลุ่มอมตะ คิดเป็น 35% หรือประมาณ 73 ไร่ ของอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น เป็นต้น ส่งผลให้อุปสงค์การซื้อที่ดินรวม ณ ไตรมาสที่ 2 อยู่ที่ประมาณ 124,450 ไร่ เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยประมาณ 0.2% ซึ่งมีอุปสงค์ อยู่ที่ประมาณ 124,250 ไร่ และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ ประมาณ 123,000 ไร่ คิดเป็นอัตราการซื้อที่ดินรวม (Occupancy Rate) ประมาณ 78% โดยทำเลที่มีอุปสงค์ การซื้อที่ดินมากที่สุดในไตรมาสนี้ยังคงเป็นทำเลบริเวณด้านตะวันออก เช่น จังหวัดระยอง จังหวัดชลบุรี และ จังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นต้น ส่วนทำเลอื่นๆ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมา และจังหวัดปทุมธานี เป็นต้น โดยมี อุปทานที่ดินว่างเปล่ารอการขายคงเหลืออยู่ที่ประมาณ 37,000 ไร่

รูปภาพที่ 4: กราฟแสดงปริมาณอุปทานและอุปสงค์ของที่ดินว่างเปล่าในเขตอุตสาหกรรม ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563



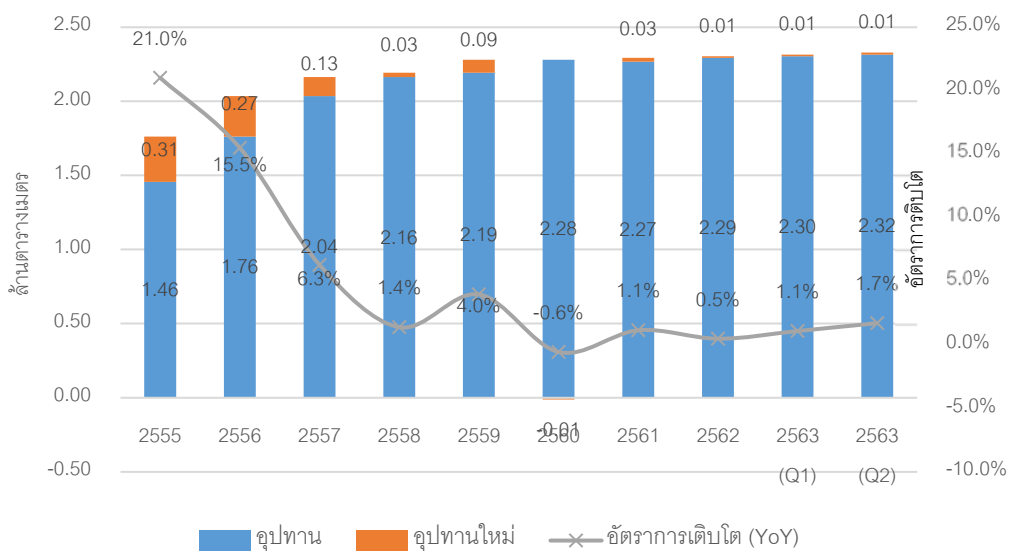
ในส่วนราคาขายที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 พบว่าโดยส่วนใหญ่ยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้ามากนัก เนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้อุปสงค์การซื้อ ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจากกลุ่มบริษัทต่างชาติขาดหายไป โดยทำเลที่ยังคงมีราคาเสนอขายสูงสุดยังคงเป็น ทำเลบริเวณจังหวัดชลบุรี ซึ่งมีการเสนอขาย ประมาณไร่ละ 4.2 - ไร่ละ 11 ล้านบาท ทำเลบริเวณจังหวัด ระยองมีการเสนอขาย ประมาณไร่ละ 3.4 - ไร่ละ 9.9 ล้านบาท ทำเลบริเวณจังหวัดฉะเชิงเทรา มีการเสนอ ขาย ประมาณไร่ละ 2.8 - ไร่ละ 3.7 ล้านบาท ทำเลบริเวณจังหวัดปราจีนบุรี มีการเสนอขาย ประมาณไร่ละ 2.3 - ไร่ละ 3.2 ล้านบาท ส่วนโซนตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร เช่น ทำเลบริเวณจังหวัดอยุธยา มีการ เสนอขาย ประมาณไร่ละ 3 - ไร่ละ 4.2 ล้านบาท เป็นต้น

- โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factory)

อุปทาน (Supply)

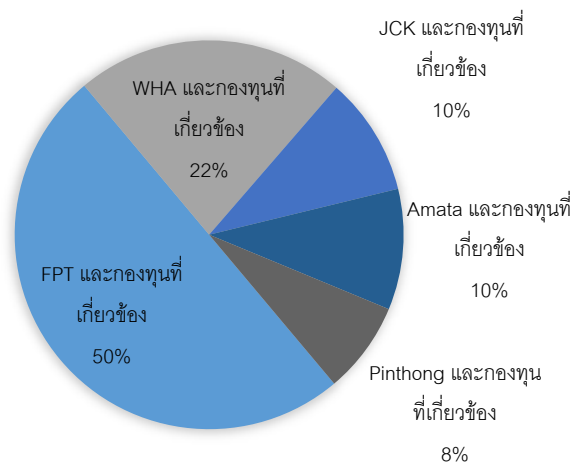
สำหรับอุปทานพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 พบว่ามีปริมาณอุปทานรวมประมาณ 2.32 ล้านตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า 0.6% และปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ประมาณ 1.7% โดยสาเหตุที่อุปทานพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าขยายตัวได้ไม่มากนัก เนื่องจากผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่โรงงานได้หันไปมุ่งเน้นการการพัฒนาพื้นที่เช่าอาคารโรงงานในลักษณะตามความต้องการของผู้เช่า (Built-to Suit) เนื่องจากอาคารรูปแบบดังกล่าวผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่โรงงานจะได้รับสัญญาเช่าระยะยาวกว่าการพัฒนาพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งสามารถช่วยความเสี่ยงให้กับผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่โรงงานได้

รูปภาพที่ 5: กราฟแสดงปริมาณอุปทานของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563



เมื่อพิจารณาถึงอุปทานที่มีอยู่ในปัจจุบันพบว่าอุปทานโดยส่วนใหญ่จะประกอบด้วยผู้ประกอบการหลัก 5 ราย ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (FPT) มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าสูงสุดคิดเป็น 50% ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด รองลงมาได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (WHA) มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าสูงสุดคิดเป็น 22.5% กลุ่มบริษัทอมตะ และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (Amata) มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าสูงสุดคิดเป็น 10% บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (TIF1) มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าสูงสุด คิดเป็น 9.8% และบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (Pinthong) มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าสูงสุดคิดเป็น 7.6%

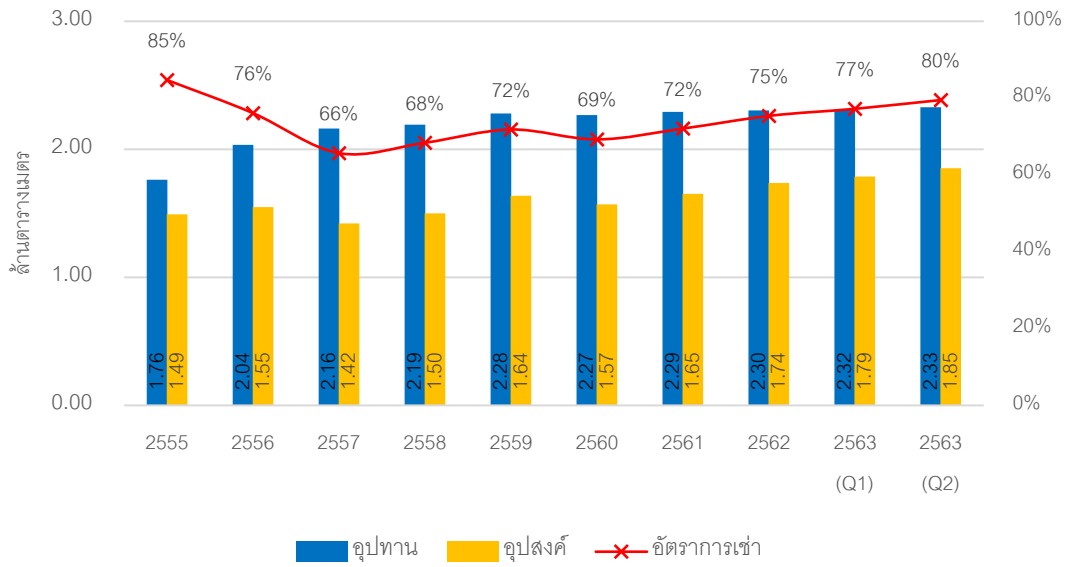
รูปภาพที่ 6: แผนภูมิแสดงส่วนแบ่งตลาด (Market Share) ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563



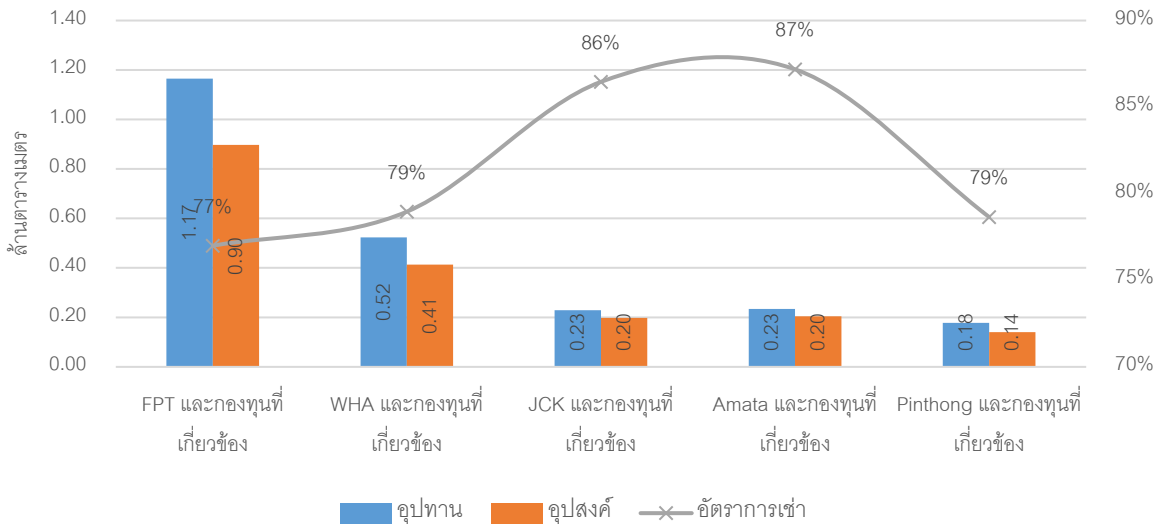
อุปสงค์ (Demand)

ปริมาณอุปสงค์ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 64,000 ตารางเมตร รวมปริมาณอุปสงค์ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเมื่อสิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2562 มีพื้นที่ประมาณ 1,852,000 ตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 3.6% จากไตรมาสก่อนหน้า และปรับเพิ่ม 11.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2562 ในส่วนของอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 80% จากเดิมในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ประมาณ 77% หากพิจารณารายผู้ประกอบการพบว่ากลุ่มบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (Amata) มีอัตราการเช่าสูงสุดอยู่ที่ประมาณ 87% รองลงมา ได้แก่ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง มีอัตราการเช่าอยู่ที่ประมาณ 86% บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (WHA) มีอัตราการเช่าอยู่ที่ประมาณ 79% บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (Pinthong) ที่ประมาณ 79% และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (FPT) มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 77%

รูปภาพที่ 7: กราฟแสดงอุปทานและอุปสงค์ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563



รูปภาพที่ 8: กราฟแสดงอุปทานและอุปสงค์ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 แยกตามผู้ประกอบการ

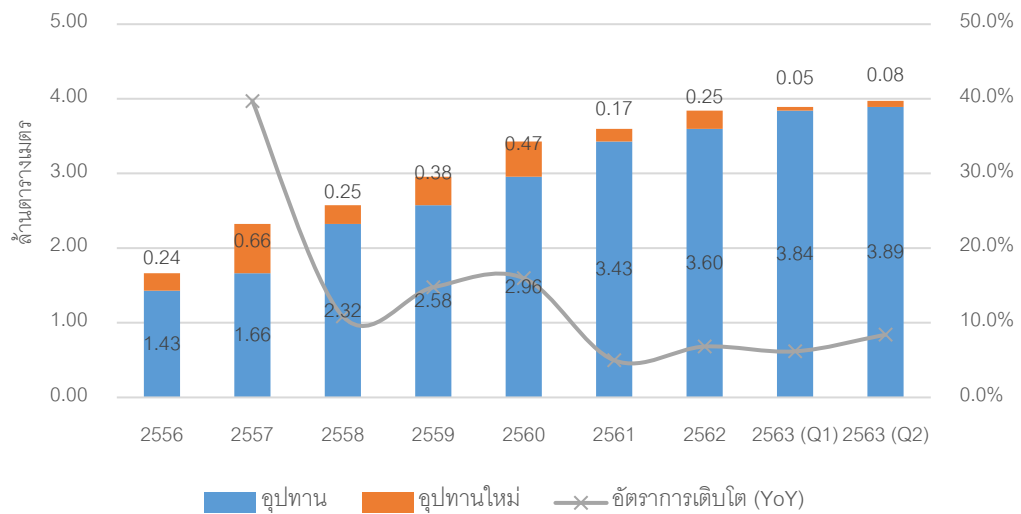


- คลังสินค้าให้เช่า (Modern Logistic Properties)

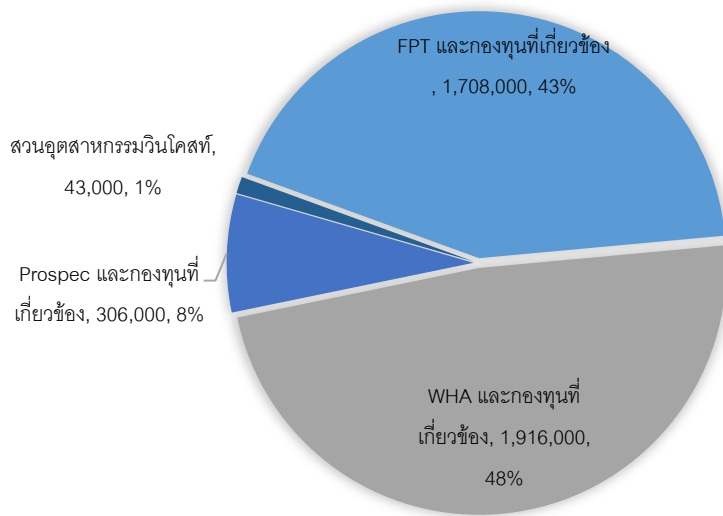
อุปทาน (Supply)

อุปทานคลังสินค้าให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 พบว่ามีอุปทานเพิ่มขึ้น ประมาณ 82,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่รวมอยู่ที่ประมาณ 3,973,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 8.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 2.1% จากไตรมาส 1 ปี 2563 สำหรับพื้นที่ คลังสินค้าให้เช่า จะประกอบด้วยผู้ประกอบการหลัก จำนวน 4 ราย ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (FPT) บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (WHA) บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (ProspecReit) ผู้พัฒนาโครงการบางกอก พรีเมียด โซน และกลุ่มสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ หากแบ่งพื้นที่อุปทานตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส ปี 2563 พบว่ากลุ่ม WHA มีพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ามากที่สุดประมาณ 1,916,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 48% รองลงมาได้แก่ FTP ประมาณ 1,708,000 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณ 43% บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีพื้นที่ประมาณ 306,000 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณ 8% และโครงการ วินโคสต์ ประมาณ 43,000 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณ 1% ภายในระยะเวลาประมาณ 1 ปีข้างหน้า คาดว่าจะมีปริมาณอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 425,000 ตร.ม. ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา โดยกลุ่ม WHA อยู่ระหว่างการพัฒนาพื้นที่เพิ่มเติม ผ่าน 3 โครงการ บริเวณโซนบางนา-ตราด 2 โครงการ และวังน้อย อยุธยา 1 โครงการ คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 95,000 ตารางเมตร ซึ่งเน้นการรองรับอุตสาหกรรมการค้าปลีก ออนไลน์ ส่วนกลุ่ม FTP อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมคิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 298,000 ตารางเมตร รวม 9 โครงการ โดยเป็นการร่วมทุนกับผู้ประกอบการหลายกลุ่ม เช่น กลุ่มมิตซูบิ ฟู้ดเคชั่น ซึ่งเป็นผู้นำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดจากประเทศญี่ปุ่น กลุ่มเซ็นทรัล กรุ๊ป และการร่วมทุนกับบริษัท ฮาวิ ลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้นำด้านการจัดการซัพพลายเชนระดับโลก เป็นต้น ส่วนบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (Prospec) อยู่ระหว่างการพัฒนาอาคารเพิ่มอีก ประมาณ 22,000 ตารางเมตร และสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพิ่มเติมอีกกว่า 10,000 ตร.ม.

รูปภาพที่ 9: กราฟแสดงปริมาณอุปทานของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563



รูปภาพที่ 10: แผนภูมิแสดงส่วนแบ่งตลาด (Market Share) ของอุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563

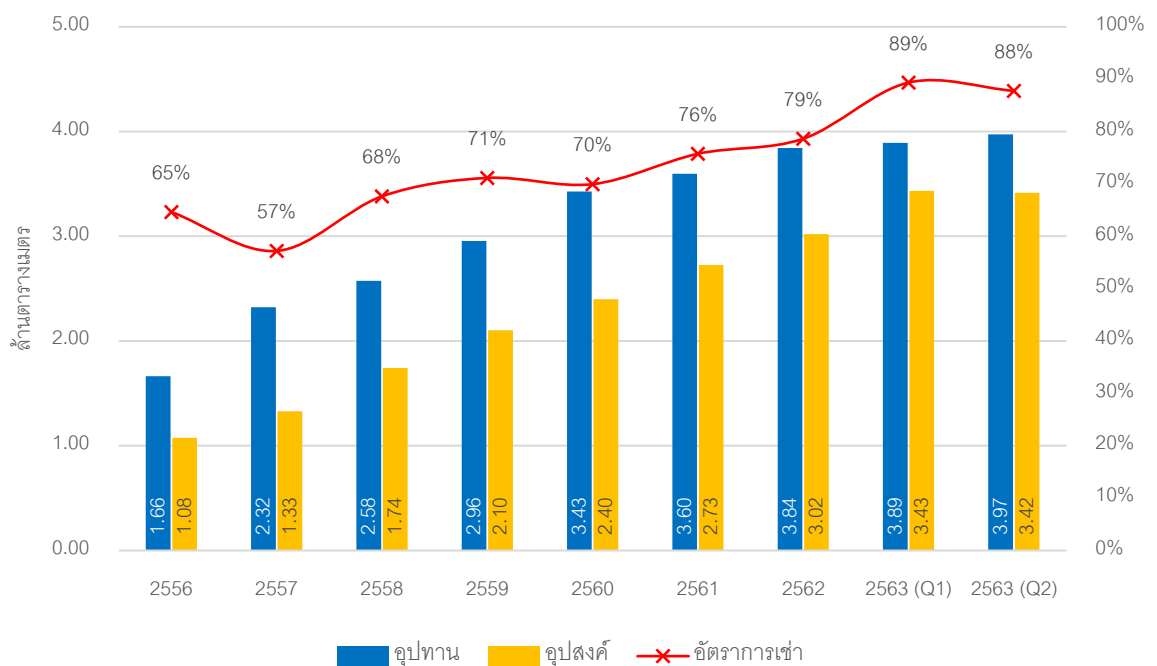


อุปสงค์ (Demand)

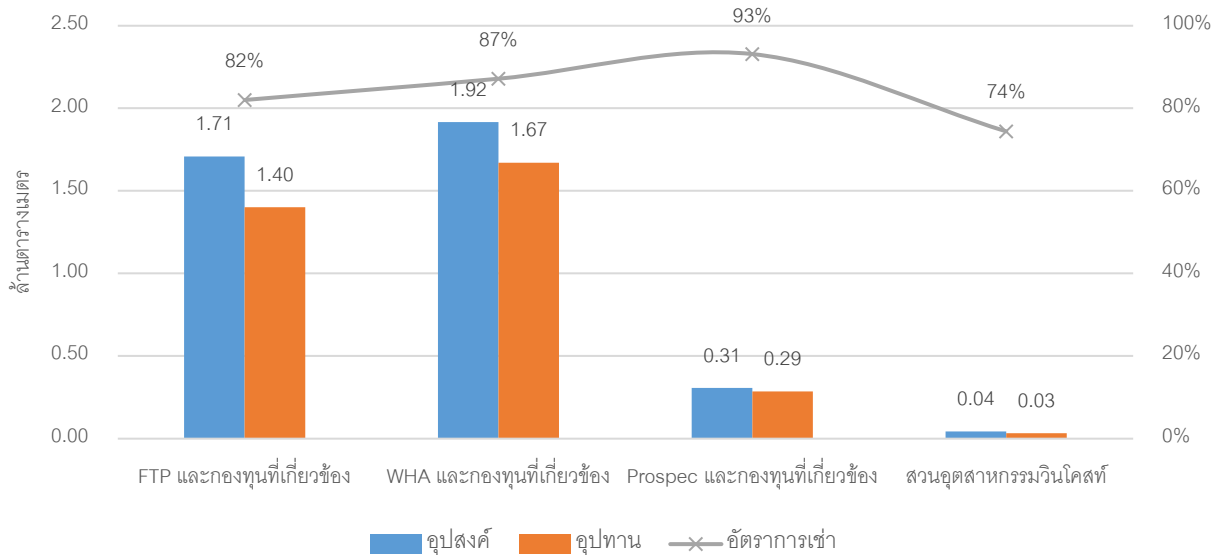
จากเหตุการณ์การแพร่ระบาดเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ใหม่ที่จะเกิดขึ้นจากกลุ่มนักลงทุนชาวต่างชาติรวมถึงผู้ประกอบการในประเทศที่ขาดการลงทุนอันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวส่งผลให้ปริมาณอุปสงค์ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า (Modern Logistic Properties) ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ประมาณ 3,000 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามหากพิจารณาอุปสงค์การเช่าพื้นที่ย้อนหลังพบว่าอุปสงค์การเช่าพื้นที่คลังสินค้ายังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะปี 2562 ที่ผ่านมามีการเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งปีสูงสุด 412,000 ตารางเมตร สูงสุดในรอบ 5 ปี นับตั้งแต่ปี 2558 และมีค่าเฉลี่ยของการเช่าพื้นที่ย้อนหลัง 5 ปี อยู่ที่ประมาณ 338,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปสงค์

พื้นที่เช่ารวม ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2563 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 3,418,000 ตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้น 6.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และเพิ่มขึ้น 0.1% จากไตรมาส 1 ที่ผ่านมา ส่วนอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2563 พบว่าอยู่ที่ประมาณ 88% ลดลงจากปีที่แล้วที่มีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ประมาณ 89% โดยสาเหตุที่อัตราการใช้พื้นที่ลดลงอันเนื่องมาจากมีอุปทานใหม่เกิดขึ้นซึ่งผู้พัฒนาโครงการได้หันมาเน้นการพัฒนาคลังสินค้าในรูปแบบตามความต้องการ (Built-to-Suite) มากขึ้น หากพิจารณาจากผู้ประกอบการพบว่าบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (ProspectReit) มีอัตราการใช้ที่ประมาณ 93% ส่วนอุตสาหกรรมวินโดสท์ มีอัตราการใช้สูงสุดที่ประมาณ 74% ในส่วนของผู้ประกอบการรายใหญ่ บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (WHA) มีอัตราการใช้ที่ประมาณ 87% และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (FPT) มีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ 82%

รูปภาพที่ 11: กราฟแสดงอุปทานและอุปสงค์ของคลังสินค้าให้เช่า (Modern Logistic Properties) ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563



รูปภาพที่ 12: กราฟแสดงอุปทานและอุปสงค์ของคลังสินค้าให้เช่า (Modern Logistic Properties) ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 แยกตามผู้ประกอบการ



● ภาพรวมค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factory) และคลังสินค้าให้เช่า (Modern Logistic Properties)

จากการตรวจสอบข้อมูลราคาเสนอเช่าของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า และคลังสินค้าให้เช่าล่าสุด ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563 พบว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปของผู้ประกอบการหลักในอุตสาหกรรม อยู่ที่ประมาณ 130 – 260 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนคลังสินค้าให้เช่า อยู่ที่ประมาณ 130 – 200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หากพิจารณาแยกค่าเช่าตลาดตามรายผู้ประกอบการจะมีอัตราค่าเช่า ดังนี้

อัตราค่าเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปของผู้ประกอบการหลักในอุตสาหกรรม

ผู้ให้เช่า	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (FPT)	170-200
บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (WHA)	150-220
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (TFD)	180-250
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง	230-260
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (Pinthong)	130-200

อัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการหลักในอุตสาหกรรม

ผู้ให้เช่า	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (FPT)	140-180
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (WHA)	130-185
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (ProspecReit)	170-200
สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์	150-180

ที่มา: ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

“วิธีต้นทุน” (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมท่างกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้นๆ

“วิธีพิจารณาจากรายได้” (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต

“วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ” (Residual Approach) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ ทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปได้ว่าทางบริษัทฯ จะใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีสิทธิการใช้ประโยชน์ในรูปแบบของสิทธิการเช่าช่วง (Sub-Leasehold)

9. การวิเคราะห์ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินในอนาคต

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาประมาณการ กระแสเงินสดสุทธิตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าช่วงทั้ง 4 ฉบับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียด	สัญญา ฉบับที่ 1	สัญญา ฉบับที่ 2	สัญญา ฉบับที่ 3	สัญญา ฉบับที่ 4
ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่	4495	4496	4495	4496
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์ค แลนด์ จำกัด		บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจรตีกส์และอินดัสเทรียล			
วันเริ่มต้นสัญญา	18 สิงหาคม 2563			
วันสิ้นสุดสัญญา	22 ธันวาคม 2582			
ระยะเวลาการเช่า	19 ปี 4 เดือน 5 วัน			
ระยะเวลาคงเหลือ	18 ปี 10 เดือน 23 วัน			

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียดโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจรตีกส์และอินดัสเทรียล เป็นเกณฑ์ รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากอุตสาหกรรมการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

● **ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน**

1. **รายรับจากพื้นที่อาคารโรงงานและพื้นที่อาคารคลังสินค้า**

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณารายรับค่าเช่าตามรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันระหว่างทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล กับผู้เช่าภายใน โครงการ และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม เพื่อประมาณการรายรับสำหรับสัญญาเช่าดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดลงและสำหรับอาคารที่ไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน ประกอบกับพิจารณาจากอุตสาหกรรมการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม/โครงการ เพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน

จากการเก็บข้อมูลค่าเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าตามนิคมอุตสาหกรรม/โครงการ ให้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม / โครงการ	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	
		โรงงาน	คลังสินค้า
1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	165 - 220	-
2	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	170 - 200	-
3	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1 - โครงการ 3)	155 - 200	-
4	นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	170 - 190	-
5	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฉจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	-	145 - 230
6	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฉจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	-	150 - 170
7	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฉจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	-	140 - 165
8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โฉจิสติกส์ กม.19	-	150 - 200

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นพบว่า ข้อมูลค่าเช่าสำหรับที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน มีค่าเช่าโดยเฉลี่ยประมาณ 155 - 220 บาท/ตารางเมตร/เดือน ส่วนที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า มีค่าเช่าโดยเฉลี่ยประมาณ 140 - 230 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทางบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าค่าเช่าที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล ให้เช่าอยู่ในปัจจุบันตามเอกสารรายละเอียดผู้เช่าพื้นที่ (Rent Roll) ที่ทางบริษัทฯ ได้รับนั้น มีความใกล้เคียงกับค่าเช่าตลาดข้างต้น ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินตามข้อมูลค่าเช่าในปัจจุบันเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพิจารณากำหนดค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและสำหรับอาคารที่ไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท	จำนวน ยูนิต	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าตลาด สำหรับปีแรก (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
โรงงาน	81	82,698	189	2% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
คลังสินค้า	104	136,418	167	

2. รายรับอื่นๆ (Other Revenue)

รายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากกรให้บริการจัดหาพนักงานทำความสะอาดแม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัย รายได้จากค่าปรับต่างๆ จากผู้เช่า รายได้จากเงินมัดจำ และรายได้อื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยทางบริษัทฯ พิจารณาที่ประมาณ 0.5% ของรายรับรวมจากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด

● ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราการเข้าพักในพื้นที่ในช่วงระหว่างที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบันที่ 100% ส่วนอัตราการเข้าพักที่หลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าในปัจจุบัน ทางบริษัทฯ ได้ประมาณการอัตราว่าง (Vacancy Rate) ไว้เล็กน้อยในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้เช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภท	อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)	
	ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า	ช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
โรงงาน	100%	ปีที่ 1 : 91% ปีที่ 2 : 90% ตลอดอายุการประมาณการ
คลังสินค้า	100%	ปีที่ 1 : 95% ปีที่ 2 : 94% ตลอดอายุการประมาณการ

● การประมาณการค่าใช้จ่าย (Expenses)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Expense) ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges) และค่าใช้จ่ายสำรองในการลงทุน (Capital Expenditure) โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Expense) ประกอบด้วย ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ส่วนค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges) ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าธรรมเนียมในการบริหารพิเศษ ส่วนค่าใช้จ่ายสำรองในการลงทุน (Capital Expenditure) ได้แก่ เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร โดยสมมติฐานและการประมาณการค่าใช้จ่ายนี้ ทางบริษัทฯ ได้รับรายละเอียดจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โอลิมปิกส์และอินดัสเทรียล รวมถึงทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้เช่า เพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ประมาณการค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการพิจารณา และวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยต่างๆ แล้ว ในที่นี้ บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย	หมายเหตุ
1. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Expense) :		
<ul style="list-style-type: none"> ● ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) 	<ul style="list-style-type: none"> - ประมาณ 4% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปีในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท - ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปีในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท - ประมาณ 2% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปีในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท 	อ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน)
<ul style="list-style-type: none"> ● ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง (Commission Fee) 	ประมาณ 1.39% สำหรับผู้เช่าเดิม ประมาณ 2.78% สำหรับผู้เช่าใหม่ ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการต่อปี โดยมีอัตราค่าธรรมเนียมของผู้เช่ารายเดิมที่ประมาณร้อยละ 85 และมีอัตราของผู้เช่ารายใหม่ที่ประมาณ ร้อยละ 15	อ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน)

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย	หมายเหตุ						
1. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน(Operation Expense) : (ต่อ)								
<ul style="list-style-type: none"> ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ผู้ให้บริการ : บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด) 	วันเริ่มต้นการเช่า – 30 มิ.ย.66 อัตราที่เรียกเก็บ ประมาณ 7 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน และพิจารณาปรับเพิ่ม 15% ทุก 3 ปี	อ้างอิงตามสัญญาตกลงกระทำการของชัยนันท์-บางพลี(โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน)						
<ul style="list-style-type: none"> ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (ผู้ให้บริการ : บริษัท พรอสเพคทีเวลอปปเม้นท์ จำกัด) 	วันเริ่มต้นการเช่า – 30 มิ.ย.64 อัตราที่เรียกเก็บ ประมาณ 1.32 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และพิจารณาปรับเพิ่ม 3% ทุกปี	อ้างอิงตามสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน)						
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense) 	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ	บริษัทฯ ประมาณโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า						
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses) 	ประมาณ 0.3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ	บริษัทฯ ประมาณโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า						
2. ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges) :								
<ul style="list-style-type: none"> ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ (Business Interruption Insurance Expenses) 	ประมาณ 0.06% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ	อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคทีเวลอปปเม้นท์และอินดัสเทรียล						
<ul style="list-style-type: none"> ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expenses) 	ประมาณ 0.06% ของมูลค่าอาคารโดยมูลค่าอาคารดังกล่าวพิจารณาที่ 12,000 บาท/ตร.ม. และปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 5 ปี	ค่าเบี้ยประกันภัยนี้ พิจารณาเฉพาะพื้นที่ว่าง – บริษัทฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคทีเวลอปปเม้นท์และอินดัสเทรียล						
<ul style="list-style-type: none"> ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax) 	ประมาณ 0.3% ตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าช่วง โดยสมมติฐานสำหรับใช้ในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดดังนี้	ค่าภาษีโรงเรือนนี้ พิจารณาเฉพาะพื้นที่ว่าง – บริษัทฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคทีเวลอปปเม้นท์และอินดัสเทรียล						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ราคาประเมินราชการที่ดิน (บาท/ตร.ว.)</th> <th>ราคาประเมินราชการอาคารโรงงาน (บาท/ตร.ม.)</th> <th>ราคาประเมินราชการอาคารคลังสินค้า (บาท/ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12,500</td> <td>5,580</td> <td>3,350</td> </tr> </tbody> </table>	ราคาประเมินราชการที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการอาคารโรงงาน (บาท/ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการอาคารคลังสินค้า (บาท/ตร.ม.)	12,500	5,580	3,350		
ราคาประเมินราชการที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการอาคารโรงงาน (บาท/ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการอาคารคลังสินค้า (บาท/ตร.ม.)						
12,500	5,580	3,350						
หมายเหตุ : ดูรายละเอียดเนื้อที่ดิน พื้นที่อาคาร และอายุอาคารในหัวข้อสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า หน้า 20 ประกอบ								

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการอัตราค่าใช้จ่าย	หมายเหตุ
2. ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges) : (ต่อ)		
<ul style="list-style-type: none"> ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) 	<ul style="list-style-type: none"> - ประมาณ 6% ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท - ประมาณ 5% ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท - ประมาณ 4% ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท 	อ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน)
3. ค่าใช้จ่ายสำรองในการลงทุน (Capital Expenditure) :		
<ul style="list-style-type: none"> เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement) 	ประมาณ 3% ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ	บริษัทฯ ประมาณโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

- อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดระยะเวลา 19 ปี ในปัจจุบันประมาณ 1.72% (ณ วันที่ 31 มกราคม 2564) บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ ร้อยละ 7% - 8% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณร้อยละ 9.5

(ดูตารางประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) ในเอกสารประกอบ)

การประเมินมูลค่ามูลค่าประกันภัย (Insurable Value)

ในการพิจารณามูลค่าประกันภัยของอาคาร (Insurable Value) นี้ ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้สอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณา รวมกัน โดยไม่พิจารณามูลค่าฐานรากของอาคาร (ซึ่งมูลค่าฐานรากของอาคารประมาณ 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่) จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	ประเภท	อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	
					บาทต่อตร.ม.	รวม (บาท)
1	88/005	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000	6,435,000
2	88/006	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000	6,435,000
3	88/007	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000	6,435,000
4	88/008	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000	6,435,000
5	88/009	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000	6,435,000
6	88/010	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000	6,435,000
7	88/011	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000	6,435,000
8	88/012	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000	6,435,000
9	88/014	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000	6,435,000
10	88/015	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000	6,435,000
11	88/016	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000	6,435,000
12	88/017	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000	6,435,000
13	88/018	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000	6,435,000
14	88/019	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000	6,435,000
15	88/020	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000	6,435,000
16	88/021	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000	6,435,000
17	88/022	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000	6,435,000
18	88/023	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000	6,435,000
19	88/024	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000	11,220,000
20	88/025	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000	11,220,000
21	88/026	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000	11,220,000
22	88/027	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000	11,220,000
23	88/046	โรงงาน	FC12	1,470.00	12,500	18,375,000
24	88/047	โรงงาน	FM05	694.00	12,500	8,675,000
25	88/048	โรงงาน	FM05	694.00	12,500	8,675,000

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	ประเภท	อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	
					บาทต่อตร.ม.	รวม (บาท)
26	88/049	โรงงาน	FM05	694.00	12,500	8,675,000
27	88/050	โรงงาน	FM05	694.00	12,500	8,675,000
28	88/051	โรงงาน	FM05	694.00	12,500	8,675,000
29	88/052	โรงงาน	FM05	694.00	12,500	8,675,000
30	88/054	คลังสินค้า	FA07	1,667.00	11,000	18,337,000
31	88/055	คลังสินค้า	FA07	1,928.00	11,000	21,208,000
32	88/056	คลังสินค้า	FA07	1,928.00	11,000	21,208,000
33	88/057	คลังสินค้า	FA07	1,667.00	11,000	18,337,000
34	88/058	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000	16,896,000
35	88/059	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000	16,896,000
36	88/060	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000	16,896,000
37	88/061	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000	16,896,000
38	88/062	คลังสินค้า	FA05	2,080.00	11,000	22,880,000
39	88/063	คลังสินค้า	FA05	2,080.00	11,000	22,880,000
40	88/064	คลังสินค้า	FA05	2,122.00	11,000	23,342,000
41	88/065	คลังสินค้า	FA05	2,121.00	11,000	23,331,000
42	88/066	คลังสินค้า	FA02	1,020.00	11,000	11,220,000
43	88/067	คลังสินค้า	FA02	1,020.00	11,000	11,220,000
44	88/068	คลังสินค้า	FA02	1,146.00	11,000	12,606,000
45	88/070	คลังสินค้า	FA02	1,146.00	11,000	12,606,000
46	88/071	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000	11,220,000
47	88/072	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000	11,220,000
48	88/073	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000	11,220,000
49	88/074	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000	11,220,000
50	88/075	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000	11,220,000
51	88/076	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000	11,220,000
52	88/077	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000	11,220,000
53	88/078	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000	11,220,000
54	88/079	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000	11,220,000
55	88/080	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000	11,220,000
56	88/081	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000	11,220,000
57	88/082	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000	11,220,000
58	88/085	โรงงาน	GC01	2,500.00	12,500	31,250,000
59	88/086	โรงงาน	FC01	2,946.00	12,500	36,825,000

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	ประเภท	อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	
					บาทต่อตร.ม.	รวม (บาท)
60	88/087	โรงงาน	FC02	1,100.00	12,500	13,750,000
61	88/088	โรงงาน	FC04	1,971.00	12,500	24,637,500
62	88/090	โรงงาน	FC07	1,100.00	12,500	13,750,000
63	88/091	โรงงาน	FC05	2,630.00	12,500	32,875,000
64	88/092	โรงงาน	FC08	2,630.00	12,500	32,875,000
65	88/093	โรงงาน	FC11	1,100.00	12,500	13,750,000
66	88/094	โรงงาน	FM03	704.00	12,500	8,800,000
67	88/095	โรงงาน	FM03	849.00	12,500	10,612,500
68	88/096	โรงงาน	FM03	849.00	12,500	10,612,500
69	88/097	โรงงาน	FM03	849.00	12,500	10,612,500
70	88/098	โรงงาน	FM03	704.00	12,500	8,800,000
71	88/107	โรงงาน	FC03	1,575.00	12,500	19,687,500
72	88/108	โรงงาน	FC09	1,170.00	12,500	14,625,000
73	88/109	โรงงาน	FC10	1,170.00	12,500	14,625,000
74	88/110	โรงงาน	FM01	637.00	12,500	7,962,500
75	88/111	โรงงาน	FM01	637.00	12,500	7,962,500
76	88/112	โรงงาน	FM01	637.00	12,500	7,962,500
77	88/114	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000	12,100,000
78	88/115	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000	12,100,000
79	88/116	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000	12,100,000
80	88/117	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000	12,100,000
81	88/118	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000	12,100,000
82	88/119	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000	12,100,000
83	88/120	โรงงาน	FM04	816.00	12,500	10,200,000
84	88/121	โรงงาน	FM04	816.00	12,500	10,200,000
85	88/122	โรงงาน	FM04	816.00	12,500	10,200,000
86	88/125	โรงงาน	FM04	816.00	12,500	10,200,000
87	88/130	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000	12,683,000
88	88/131	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000	12,683,000
89	88/132	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000	12,683,000
90	88/133	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000	12,683,000
91	88/134	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000	12,683,000
92	88/135	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000	12,683,000
93	88/136	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000	12,683,000

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	ประเภท	อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	
					บาทต่อตร.ม.	รวม (บาท)
94	88/137	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000	12,683,000
95	88/129	โรงงาน	FC20	1,104.00	12,500	13,800,000
96	88/128	โรงงาน	FC21	1,104.00	12,500	13,800,000
97	88/127	โรงงาน	FC22	1,104.00	12,500	13,800,000
98	88/126	โรงงาน	FC23	1,104.00	12,500	13,800,000
99	88/138	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000	12,683,000
100	88/139	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000	12,683,000
101	88/140	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000	12,683,000
102	88/141	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000	12,683,000
103	88/142	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000	12,683,000
104	88/143	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000	12,683,000
105	88/144	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000	12,683,000
106	88/145	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000	12,683,000
107	88/146	คลังสินค้า	FA12	2,562.50	11,000	28,187,500
108	88/147	คลังสินค้า	FA12	2,562.50	11,000	28,187,500
109	88/148	คลังสินค้า	FA13	5,307.00	11,000	58,377,000
110	88/149	คลังสินค้า	FC34	9,884.00	11,000	108,724,000
111	88/150	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000	12,430,000
112	88/151	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000	12,430,000
113	88/152	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000	12,430,000
114	88/153	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000	12,430,000
115	88/154	คลังสินค้า	FA14	1,632.00	11,000	17,952,000
116	88/155	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000	12,430,000
117	88/156	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000	12,430,000
118	88/157	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000	12,430,000
119	88/158	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000	12,430,000
120	88/159	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000	12,430,000
121	55/001	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000	6,435,000
122	55/003	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000	6,435,000
123	55/005	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000	6,435,000
124	55/009	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000	6,435,000
125	55/011	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000	6,435,000
126	55/012	คลังสินค้า	GB03	3,580.00	11,000	39,380,000
127	55/014	โรงงาน	GM02	630.00	12,500	7,875,000

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	ประเภท	อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	
					บาทต่อตร.ม.	รวม (บาท)
128	55/015	โรงงาน	GM02	630.00	12,500	7,875,000
129	55/016	โรงงาน	GM02	630.00	12,500	7,875,000
130	55/017	โรงงาน	GM02	630.00	12,500	7,875,000
131	55/018	โรงงาน	GM02	855.00	12,500	10,687,500
132	55/019	โรงงาน	GM02	855.00	12,500	10,687,500
133	55/021	โรงงาน	GM07	762.00	12,500	9,525,000
134	55/022	โรงงาน	GM07	762.00	12,500	9,525,000
135	55/023	โรงงาน	GM07	762.00	12,500	9,525,000
136	55/025	คลังสินค้า	GB02	564.00	11,000	6,204,000
137	55/026	คลังสินค้า	GB02	564.00	11,000	6,204,000
138	55/027	คลังสินค้า	GB02	585.00	11,000	6,435,000
139	55/028	คลังสินค้า	GB02	585.00	11,000	6,435,000
140	55/029	คลังสินค้า	GB02	585.00	11,000	6,435,000
141	55/030	คลังสินค้า	GB02	845.00	11,000	9,295,000
142	55/031	คลังสินค้า	GB02	823.00	11,000	9,053,000
143	55/032	โรงงาน	GC02	1,575.00	12,500	19,687,500
144	55/033	โรงงาน	GC03	1,605.00	12,500	20,062,500
145	55/034	โรงงาน	GC04	1,917.00	12,500	23,962,500
146	55/035	โรงงาน	GC05	1,917.00	12,500	23,962,500
147	55/036	โรงงาน	GC06	1,605.00	12,500	20,062,500
148	55/037	โรงงาน	GC07	1,605.00	12,500	20,062,500
149	55/038	โรงงาน	GC08	2,064.00	12,500	25,800,000
150	55/039	โรงงาน	GC09	1,728.00	12,500	21,600,000
151	55/042	โรงงาน	GB04-1	744.00	12,500	9,300,000
152	55/043	โรงงาน	GB04-1	744.00	12,500	9,300,000
153	55/044	โรงงาน	GB04-1	894.00	12,500	11,175,000
154	55/045	โรงงาน	GB04-1	594.00	12,500	7,425,000
155	55/046	โรงงาน	GB04-1	744.00	12,500	9,300,000
156	55/047	โรงงาน	GB04-1	744.00	12,500	9,300,000
157	55/048	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500	9,300,000
158	55/049	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500	9,300,000
159	55/050	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500	9,300,000
160	55/051	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500	9,300,000
161	55/052	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500	9,300,000

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	ประเภท	อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	
					บาทต่อตร.ม.	รวม (บาท)
162	55/053	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500	9,300,000
163	55/054	คลังสินค้า	GA04	2,112.00	11,000	23,232,000
164	55/055	คลังสินค้า	GA04	7,470.00	11,000	82,170,000
165	55/056	โรงงาน	GM03	744.00	12,500	9,300,000
166	55/057	โรงงาน	GM03	744.00	12,500	9,300,000
167	55/058	โรงงาน	GM03	744.00	12,500	9,300,000
168	55/059	โรงงาน	GM03	644.00	12,500	8,050,000
169	55/060	โรงงาน	GM03	644.00	12,500	8,050,000
170	55/061	โรงงาน	GM03	607.00	12,500	7,587,500
171	55/062	โรงงาน	GM04	744.00	12,500	9,300,000
172	55/063	โรงงาน	GM04	744.00	12,500	9,300,000
173	55/064	โรงงาน	GM04	744.00	12,500	9,300,000
174	55/065	โรงงาน	GM04	644.00	12,500	8,050,000
175	55/066	โรงงาน	GM04	644.00	12,500	8,050,000
176	55/067	โรงงาน	GM04	565.00	12,500	7,062,500
177	55/068	โรงงาน	GC10	988.00	12,500	12,350,000
178	55/069	โรงงาน	GC11	1,026.00	12,500	12,825,000
179	55/070	โรงงาน	GC12	928.00	12,500	11,600,000
180	55/071	โรงงาน	GC13	1,026.00	12,500	12,825,000
181	55/072	โรงงาน	GC14	1,026.00	12,500	12,825,000
182	55/073	โรงงาน	GC15	960.00	12,500	12,000,000
183	55/074	คลังสินค้า	GM05-6	1,688.00	11,000	18,568,000
184	55/075	คลังสินค้า	GM05-6	1,688.00	11,000	18,568,000
185	55/076	คลังสินค้า	GM05-6	2,319.00	11,000	25,509,000
รวมมูลค่าค่าก่อสร้าง						2,534,323,000
หรือประมาณ (Rounded)						2,534,000,000
มูลค่าประกันภัย 90% ของมูลค่าอาคาร						2,280,600,000

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

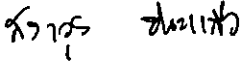
จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าสิทธิการเช่าช่วงของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 มกราคม 2564 มีมูลค่าสุทธิดังนี้


ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 241-1-79.2 ไร่ พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวนรวม 63 หลัง (185 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 219,116 ตารางเมตร โครงการบางกอก พรีเมียด ไฮเน

มูลค่าสิทธิการเช่าช่วง (Sub-Leasehold Value)	3,343,600,000 บาท (สามพันสามร้อยสี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)
---	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า


(นายสรวิศ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า


(นายวุฒิมา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร / ผู้ตรวจสอบ

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ประมาณการรายรับจากค่าเช่าและบริการ (Rental & Service Revenue)										
รวมรายรับจากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Rental & Service Revenue)	454,490,471	445,728,215	447,613,781	454,861,237	462,753,979	472,173,151	482,092,716	491,038,178	501,032,994	511,558,475
รายรับอื่นๆ (Other Revenue)	2,272,452	2,228,641	2,238,069	2,274,306	2,313,770	2,360,866	2,410,464	2,455,191	2,505,165	2,557,792
รายรับรวม (Total Revenue)	456,762,924	447,956,856	449,851,850	457,135,543	465,067,749	474,534,017	484,503,179	493,493,369	503,538,159	514,116,267
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Expenses)										
ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	18,179,619	17,829,129	17,904,551	18,194,449	18,510,159	18,886,926	19,283,709	19,641,527	15,030,990	15,346,754
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	1,204,928	3,015,793	5,229,617	6,655,507	6,866,538	7,003,868	7,143,946	7,286,825	7,432,561	7,581,212
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค (Common Area Expense) - ชำระให้บริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด	18,405,744	18,405,744	20,016,247	21,166,606	21,166,606	23,022,518	24,348,170	24,348,170	26,480,169	28,003,025
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค (Common Area Expense) - ชำระให้บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	3,532,150	3,637,326	3,742,501	3,863,015	3,979,147	4,099,660	4,215,792	4,336,306	4,467,775	4,599,245
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	13,702,888	13,438,706	13,495,556	13,714,066	13,952,032	14,236,021	14,535,095	14,804,801	15,106,145	15,423,488
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	1,363,471	1,337,185	1,342,841	1,364,584	1,388,262	1,416,519	1,446,278	1,473,115	1,503,099	1,534,675
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Total Operating Expenses)	56,388,800	57,663,881	61,731,313	64,958,227	65,862,743	68,665,513	70,972,990	71,890,743	70,020,738	72,488,400
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	400,374,124	390,292,975	388,120,537	392,177,316	399,205,005	405,868,504	413,530,190	421,602,626	433,517,420	441,627,868
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)										
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ (Business Interruption Insurance Expenses)	272,694	267,437	268,568	272,917	277,652	283,304	289,256	294,623	300,620	306,935
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	19,163	52,540	88,704	110,323	111,913	123,104	123,104	123,104	123,104	123,104
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	78,890	222,904	369,680	452,520	457,809	481,388	477,152	472,574	467,997	490,963
ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	20,018,706	23,417,578	23,287,232	23,530,639	23,952,300	20,293,425	20,676,509	21,080,131	21,675,871	22,081,393
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ (Total Fixed Charges)	20,389,454	23,960,459	24,014,185	24,366,398	24,799,674	21,181,221	21,566,021	21,970,433	22,567,592	23,002,396
ค่าใช้จ่ายสำรองในการลงทุน (Capital Expenditure)										
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	13,702,888	13,438,706	13,495,556	13,714,066	13,952,032	14,236,021	14,535,095	14,804,801	15,106,145	15,423,488
รายรับสุทธิจากการดำเนินการ (Net Operating Income)	366,281,782	352,893,809	350,610,797	354,096,852	360,453,299	370,451,263	377,429,073	384,827,392	395,843,684	403,201,984

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19
ประมาณการรายรับจากค่าเช่าและบริการ (Rental & Service Revenue)									
รวมรายรับจากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Rental & Service Revenue)	521,051,471	530,734,327	541,533,694	553,073,911	561,810,213	573,046,418	584,507,346	596,197,493	543,144,083
รายรับอื่นๆ (Other Revenue)	2,605,257	2,653,672	2,707,668	2,765,370	2,809,051	2,865,232	2,922,537	2,980,987	2,715,720
รายรับรวม (Total Revenue)	523,656,729	533,387,999	544,241,363	555,839,280	564,619,264	575,911,650	587,429,883	599,178,480	545,859,804
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Expenses)									
ค่าบริการสิ่งทรมิทรัพย์ (Property Management Fee)	13,634,714	13,371,846	13,428,413	13,645,837	13,882,619	14,165,195	14,462,781	14,731,145	15,030,990
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	7,732,837	7,887,493	8,045,243	8,206,148	8,973,358	9,152,825	9,335,881	9,522,599	8,675,218
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค (Common Area Expense) - ชำระให้บริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด	28,003,025	30,441,786	32,183,758	32,183,758	35,005,972	37,021,839	37,021,839	40,258,183	13,160,036
ค่าส่วนกลางสาธารณูปโภค (Common Area Expense) - ชำระให้บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	4,746,053	4,888,478	5,035,286	5,193,049	5,350,813	5,508,576	5,666,340	5,839,441	2,814,934
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	15,709,702	16,001,640	16,327,241	16,675,178	16,938,578	17,277,349	17,622,896	17,975,354	16,375,794
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	1,563,154	1,592,203	1,624,601	1,659,222	1,685,431	1,719,139	1,753,522	1,788,592	1,629,432
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Total Operating Expenses)	71,389,484	74,183,447	76,644,542	77,563,193	81,836,770	84,844,924	85,863,260	90,115,315	57,686,404
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	452,267,244	459,204,553	467,596,820	478,276,088	482,782,494	491,066,726	501,566,622	509,063,165	488,173,399
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)									
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ (Business Interruption Insurance Expenses)	312,631	318,441	324,920	331,844	337,086	343,828	350,704	357,718	325,886
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expense)	135,414	135,414	135,414	135,414	143,355	157,690	157,690	157,690	140,841
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	485,765	480,566	475,368	498,380	517,282	511,540	505,798	530,060	467,988
ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	22,613,362	22,960,228	23,379,841	23,913,804	24,139,125	24,553,336	25,078,331	25,453,158	24,408,670
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ (Total Fixed Charges)	23,547,172	23,894,649	24,315,543	24,879,443	25,136,847	25,566,395	26,092,524	26,498,627	25,343,386
ค่าใช้จ่ายสำรองในการลงทุน (Capital Expenditure)									
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	15,709,702	16,001,640	16,327,241	16,675,178	16,938,578	17,277,349	17,622,896	17,975,354	16,375,794
รายรับสุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	413,010,370	419,308,264	426,954,036	436,721,467	440,707,069	448,222,982	457,851,202	464,589,183	446,454,220

หมายเหตุ : ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายตามตารางข้างต้นเป็นผลรวมจากการทำประมาณการรายยูนิตทั้ง 185 ยูนิต เพื่อให้เห็นภาพรวมของตัวเลขที่ประมาณการทั้ง 185 ยูนิตเท่านั้น ดังนั้น ผลรวมของมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบัน (NPV) ตามตารางข้างต้นนี้

อาจมีความคลาดเคลื่อนจากมูลค่าทรัพย์สินที่ได้สรุปไว้เนื่องมาจากการบิดตัวเลขรายยูนิต