

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์
และอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้ง : โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน

เลขที่ 88/005-012, 88/014-027, 88/046-052, 88/054-068, 88/070-082, 88/085-088,
88/090-098, 88/107-112, 88/114-122, 88/125, 88/130-137, 88/126-129, 88/138-159, 55/001,
55/003, 55/005, 88-009, 55/011-012, 55/014-019, 55/021-023, 55/025-039, 55/042-076

ขอຍการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์
และอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : SCA-2022-001

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

	หน้า
1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	
3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	3
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	4
3.3 การสำรวจที่ดิน	5
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	5
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	6
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	13
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	17
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	22
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	22
5.3 การเวนคืน	22
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	22
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	22
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	22
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	23
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	23
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	23
7. บทวิเคราะห์แนวโน้มธุรกิจคลั่งสินค้า	24
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	37
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	37
8.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	37
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	37
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	38
ภาคผนวก	
ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ง. แผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป	
แผนที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ	
แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ	
จ. ผังรูปที่ดิน, ผังบริเวณ	
ฉ. แบบแปลน	
ช. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
ซ. สำเนาเอกสารสิทธิ์	



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

ที่ SCA-2022-001

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โกลด์ติกส์และอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โกลด์ติกส์และอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน เลขที่ 88/005-012, 88/014-027, 88/046-052, 88/054-068, 88/070-082, 88/085-088, 88/090-098, 88/107-112, 88/114-122, 88/125, 88/130-137, 88/126-129, 88/138-159, 55/001, 55/003, 55/005, 88-009, 55/011-012, 55/014-019, 55/021-023, 55/025-039, 55/042-076 ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดเลขที่ 36059 และ 4496 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 697-2-82.0 ไร่ หรือ 279,082.0 ตารางวา มีเนื้อที่ดินที่ประเมินเพียง 241-1-79.2 ไร่ หรือ 96,579.2 ตารางวา ตำบลบางเสาธง, บางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง, บางพลีใหญ่ จังหวัดสมุทรปราการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 63 หลัง (185 ฐาน) ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	ได้รับประโยชน์ในภาระติดพัน เพื่อเชื่อมสู่ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ

หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 10 มกราคม 2565 และ วันที่ประเมิน 31 มกราคม 2565
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</u> - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2565 อายุสัญญาคงเหลือ 17 ปี 10 เดือน 22 วัน เป็นเงิน 2,844,300,000.00 บาท (สองพันแปดร้อยสี่สิบล้านสามแสนบาทถ้วน) <u>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</u> - มูลค่า ณ วันที่ 31 มกราคม 2565 อายุสัญญาคงเหลือ 17 ปี 10 เดือน 22 วัน เป็นเงิน 3,266,940,000.00 บาท (สามพันสองร้อยหกสิบล้านเก้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)

หมายเหตุ : (รายละเอียดหน้าถัดไป)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

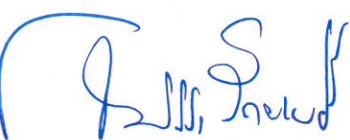

(นายภาคภูมิ อภัยรัตน์)
ผู้สำรวจและประเมิน


(นายนวนิตย์ สุขทน)
ผู้สำรวจและประเมิน


(นายอนุพงศ์ พรระเจริญ)
ผู้สำรวจและประเมิน


(นายไพบุลย์ จิตรปรมวนิชย์)
ผู้สอบทานรายงาน


(นายรัตนพรชัย กิจไพบุลทวิ)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.281


(นางณัฏฐา รัตนเพชร)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมที่ดิน โฉนดที่ดินและโฉนดที่ดินและอาคารที่สั กัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2565

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ วันที่สำรวจ 10 มกราคม 2565 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ วันที่ประเมิน 31 มกราคม 2565

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน กำหนดระยะเวลาเช่า 19 ปี 4 เดือน 5 วัน ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 17 ปี 10 เดือน 22 วัน

ที่ดินโฉนดเลขที่ 36059 และ 4496 จำนวน 2 แปลง มีเนื้อที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่ตาม เอกสารสิทธิรวม 697-2-82.0 ไร่ หรือ 279,082.0 ตารางวา มีเนื้อที่ดินประเมินมูลค่ารวม 241-1-79.2 ไร่ หรือ 96,579.2 ตารางวา ลักษณะเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 63 หลัง (185 ฐาน) ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน เลขที่ 88/005-012, 88/014-027, 88/046-052, 88/054-068, 88/070-082, 88/085-088, 88/090-098, 88/107-112, 88/114-122, 88/125,88/130-137, 88/126-129, 88/138-159, 55/001, 55/003, 55/005, 88-009, 55/011-012, 55/014-019, 55/021-023, 55/025-039, 55/042-076 ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- | | | |
|---|--------------------------------------|----------------------|
| 1. สำนักงานประกันสังคม
จังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางเสาธง | อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ | ประมาณ 110.0 เมตร |
| 2. สถาบันพัฒนาฝีมือแรงงาน 1
สมุทรปราการ | อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ | ประมาณ 550.00 เมตร |
| 3. วิทยาลัยเทคโนโลยีเกวลิ้นบริหารธุรกิจ | อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ 3.00 กิโลเมตร |
| 4. โรงพยาบาล จุฬารัตน์ 5 | อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ 3.35 กิโลเมตร |

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ใช้ถนนเทพรัตน (ทล.34) มุ่งหน้าไปอำเภอมะเมืองสมุทรปราการ ให้แยกซ้ายเข้า ทางหลวงชนบท สป. 1006 ตรงไปประมาณ 4,600.00 เมตร และแยกขวาซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ตรงไปประมาณ 1,800.00 เมตร จะพบโครงการที่ตั้งทรัพย์สินโครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซนอยู่ทางด้านขวามือ (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สินประกอบ)

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสายหลัก ถนนเทพรัตน (ทล.34)

ผิวจราจร ลาดยาง กว้าง 36.00 เมตร เขตทางกว้าง 80.00 เมตร จำนวน 12 ช่อง

จราจร ถนนสายรอง ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี

ผิวจราจร ลาดยาง กว้าง 12.00 เมตร เขตทางกว้าง 16.00 เมตร จำนวน 4 ช่องจราจร

ถนนผ่านหน้า ถนนโครงการ บางกอก ฟรีเทรด

ผิวจราจร คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 12.00 เมตร จำนวน 2 ช่องจราจร

- รถยนต์เข้า-ออก สามารถเข้า-ออกได้

- สิทธิในการใช้ทาง ได้รับประโยชน์ในการะติดพัน เพื่อเชื่อมสู่ทางสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน ย่านโรงงานและคลังสินค้า
- แนวโน้มความเจริญ อยู่ในระดับเกณฑ์ปานกลาง
- การคมนาคม สะดวก

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2565 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :			โฉนดที่ดิน						
ตำแหน่งที่ดิน :			ตำบลบางเสาธง, บางเสาธง (เสาธง)		อำเภอบางเสาธง, บางพลี (บางพลีใหญ่)		จังหวัดสมุทรปราการ		
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เล่ม	หน้า	ระหว่าง	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
							ไร่	งาน	ตรว.
1	36059	361	59	5136 II 9200	3	835	397	2	82.0
2	4496	45	96	5136 II 9200	4	836	300	0	00.0
รวมเนื้อที่							697	2	82.0
หรือคิดเป็น							279,082.0 ตารางวา		
ประเมินเนื้อที่ดินเพียง							241	1	79.2
หรือคิดเป็น							96,579.2 ตารางวา		

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : ลำดับที่ 1 ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ วัดปากน้ำ
ลำดับที่ 2 ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ วัดมงคลนิมิตร

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ลำดับ	โฉนด เลขที่	วันที่	ภาระผูกพัน
1	36059	18 สิงหาคม 2563	แบ่งเช่าช่วงมีกำหนด สิบเก้าปีสี่เดือน มีเงื่อนไข ผู้รับสัญญา บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พหุประสงค์และอสังหาริมทรัพย์
2	4496	18 สิงหาคม 2563	แบ่งเช่าช่วงมีกำหนด สิบเก้าปีสี่เดือน มีเงื่อนไข ผู้รับสัญญา บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พหุประสงค์และอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดสัญญาเช่าฉบับที่ 1

ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินมีกำหนด 19 ปี 4 เดือน 5 วัน โฉนดเลขที่ 4495 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2563 ซึ่งทำขึ้น ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี

ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดินตามเอกสารสิทธิข้างต้น จำนวน 1 แปลง

- โฉนดเลขที่ 4495 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดเลขที่ 36059) เลขที่ดิน 3 เนื้อที่ดินแบ่งเช่าประมาณ 141-0-83.6 ไร่ หรือ 56,483.6 ตารางวา
: ที่ดินทางเข้าออก จำนวน 1 แปลง

- โฉนดเลขที่ 4495 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดเลขที่ 36059) เลขที่ดิน 3 เนื้อที่ดินแบ่งเช่าประมาณ 16-1-46.3 ไร่ หรือ 6,546.3 ตารางวา

ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด

ผู้เช่าช่วง : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโตจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ระยะเวลาการเช่า : มีระยะเวลา 19 ปี 4 เดือน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่า 17 ปี 10 เดือน 22 วัน

รายละเอียดสัญญาเช่าฉบับที่ 2

ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินมีกำหนด 19 ปี 4 เดือน 5 วัน โฉนดเลขที่ 4496 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2563 ซึ่งทำขึ้น ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี

ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดินตามเอกสารสิทธิข้างต้น จำนวน 1 แปลง

- โฉนดเลขที่ 4496 เลขที่ดิน 4 เนื้อที่ดินแบ่งเช่าประมาณ 73-1-5.2 ไร่ หรือ 29,305.2 ตารางวา
: ที่ดินทางเข้าออก จำนวน 1 แปลง

- โฉนดเลขที่ 4496 เลขที่ดิน 4 เนื้อที่ดินแบ่งเช่าประมาณ 10-2-45.1 ไร่ หรือ 4,245.1 ตารางวา

ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด

ผู้เช่าช่วง : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโตจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ระยะเวลาการเช่า : มีระยะเวลา 19 ปี 4 เดือน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่า 17 ปี 10 เดือน 22 วัน

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม

ซึ่งกำหนดไว้เป็นรายแปลง	- โฉนดเลขที่ 36059	เลขที่ดิน 3	ตารางวาละ 12,500.00 บาท
	- โฉนดเลขที่ 4496	เลขที่ดิน 4	ตารางวาละ 12,500.00 บาท

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก ระบาย เลขที่ 5136 II 9200 ไม่พบหมุดหลักเขต และจากการนำชี้ของเจ้าหน้าที่ โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน เกี่ยวข้องกับที่ดินทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถยืนยันในเบื้องต้นได้ว่า ถูกต้อง

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระบายที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแบบ เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบ ตัวอย่างดินจุ่มน้ำที่อาจะมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน	: 2 แปลง
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น	: 697-2-82.0 ไร่ หรือ 279,082.0 ตารางวา
ประเมินเนื้อที่ดินเพียง	: 241-1-79.2 ไร่ หรือ 96,579.2 ตารางวา.
ลักษณะรูปแบบของที่ดินโดยรวมเป็นรูป	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (ด้านที่ใช้ประโยชน์)	: (ตามรายละเอียดภาคผนวก ค. ผังรูปที่ดิน)
ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้า-ออกหลัก	: (ตามรายละเอียดภาคผนวก ค. ผังรูปที่ดิน)

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์	: ที่ราบ
ระดับพื้นผิวดิน	: ถมแล้ว สูงเสมอกันผ่านหน้า
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน	: โรงงาน และ คลังสินค้า

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ยาวประมาณ
ทิศเหนือ	ติด คลองสาธารณะประโยชน์	1,060.00 เมตร
ทิศใต้	ติด คลองสาธารณะประโยชน์	1,050.00 เมตร
ทิศตะวันออก	ติด ที่ดินเปล่า	1,020.00 เมตร
ทิศตะวันตก	ติด อาคารโรงงาน และ โกดังสินค้า	1,015.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	: ไม่มีปัญหาน้ำท่วมขัง
ปัญหามลพิษ	: ไม่มีปัญหามลพิษ
การตรวจสอบอื่น ๆ	: ไม่มีปัญหาเรื่องอื่นๆ

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ณ วันสำรวจ มีสาธารณูปโภคผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ผ่านหน้า

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนานบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	รายการอาคาร และสิ่งก่อสร้าง	รหัสอาคาร	เนื้อที่ใช้สอยรวม	อาคารตั้งอยู่บน
				(ตารางเมตร)	ที่ดินแปลงโฉนด
1	88/005	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	36059
2	88/006	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	36059
3	88/007	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	36059
4	88/008	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	36059
5	88/009	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	36059
6	88/010	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	36059
7	88/011	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	36059
8	88/012	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	36059
9	88/014	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	36059
10	88/015	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	36059
11	88/016	คลังสินค้า	FB01	585.00	36059
12	88/017	คลังสินค้า	FB01	585.00	36059
13	88/018	คลังสินค้า	FB01	585.00	36059
14	88/019	คลังสินค้า	FB01	585.00	36059
15	88/020	คลังสินค้า	FB01	585.00	36059
16	88/021	คลังสินค้า	FB01	585.00	36059
17	88/022	คลังสินค้า	FB01	585.00	36059
18	88/023	คลังสินค้า	FB01	585.00	36059
19	88/024	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	36059
20	88/025	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	36059
21	88/026	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	36059
22	88/027	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	36059
23	88/046	โรงงาน	FC12	1,470.00	36059
24	88/047	โรงงาน	FM05	694.00	36059
25	88/048	โรงงาน	FM05	694.00	36059
26	88/049	โรงงาน	FM05	694.00	36059
27	88/050	โรงงาน	FM05	694.00	36059
28	88/051	โรงงาน	FM05	694.00	36059
29	88/052	โรงงาน	FM05	694.00	36059
30	88/054	คลังสินค้า	FA07	1,667.00	36059

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	รายการอาคาร และสิ่งก่อสร้าง	รหัสอาคาร	เนื้อที่ใช้สอยรวม	อาคารตั้งอยู่บน
				(ตารางเมตร)	ที่ดินแปลงโฉนด
31	88/055	คลังสินค้า	FA07	1,928.00	36059
32	88/056	คลังสินค้า	FA07	1,928.00	36059
33	88/057	คลังสินค้า	FA07	1,667.00	36059
34	88/058	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	36059
35	88/059	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	36059
36	88/060	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	36059
37	88/061	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	36059
38	88/062	คลังสินค้า	FA05	2,080.00	36059
39	88/063	คลังสินค้า	FA05	2,080.00	36059
40	88/064	คลังสินค้า	FA05	2,122.00	36059
41	88/065	คลังสินค้า	FA05	2,121.00	36059
42	88/066	คลังสินค้า	FA02	1,020.00	36059
43	88/067	คลังสินค้า	FA02	1,020.00	36059
44	88/068	คลังสินค้า	FA02	1,146.00	36059
45	88/070	คลังสินค้า	FA02	1,146.00	36059
46	88/071	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	36059
47	88/072	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	36059
48	88/073	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	36059
49	88/074	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	36059
50	88/075	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	36059
51	88/076	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	36059
52	88/077	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	36059
53	88/078	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	36059
54	88/079	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	36059
55	88/080	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	36059
56	88/081	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	36059
57	88/082	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	36059
58	88/085	โรงงาน	GC01	2,500.00	36059
59	88/086	โรงงาน	FC01	2,946.00	36059
60	88/087	โรงงาน	FC02	1,100.00	36059

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	รายการอาคาร และสิ่งก่อสร้าง	รหัสอาคาร	เนื้อที่ใช้สอยรวม	อาคารตั้งอยู่บน
				(ตารางเมตร)	ที่ดินแปลงโฉนด
61	88/088	โรงงาน	FC04	1,971.00	36059
62	88/090	โรงงาน	FC07	1,100.00	36059
63	88/091	โรงงาน	FC05	2,630.00	36059
64	88/092	โรงงาน	FC08	2,630.00	36059
65	88/093	โรงงาน	FC11	1,100.00	36059
66	88/094	โรงงาน	FM03	704.00	36059
67	88/095	โรงงาน	FM03	849.00	36059
68	88/096	โรงงาน	FM03	849.00	36059
69	88/097	โรงงาน	FM03	849.00	36059
70	88/098	โรงงาน	FM03	704.00	36059
71	88/107	โรงงาน	FC03	1,575.00	36059
72	88/108	โรงงาน	FC09	1,170.00	36059
73	88/109	โรงงาน	FC10	1,170.00	36059
74	88/110	โรงงาน	FM01	637.00	36059
75	88/111	โรงงาน	FM01	637.00	36059
76	88/112	โรงงาน	FM01	637.00	36059
77	88/114	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	36059
78	88/115	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	36059
79	88/116	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	36059
80	88/117	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	36059
81	88/118	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	36059
82	88/119	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	36059
83	88/120	โรงงาน	FM04	816.00	36059
84	88/121	โรงงาน	FM04	816.00	36059
85	88/122	โรงงาน	FM04	816.00	36059
86	88/125	โรงงาน	FM04	816.00	36059
87	88/130	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	36059
88	88/131	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	36059
89	88/132	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	36059
90	88/133	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	36059
91	88/134	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	36059
92	88/135	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	36059
93	88/136	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	36059
94	88/137	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	36059
95	88/129	โรงงาน	FC20	1,104.00	36059

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	รายการอาคาร และสิ่งก่อสร้าง	รหัสอาคาร	เนื้อที่ใช้สอยรวม	อาคารตั้งอยู่บน
				(ตารางเมตร)	ที่ดินแปลงโฉนด
96	88/128	โรงงาน	FC21	1,104.00	36059
97	88/127	โรงงาน	FC22	1,104.00	36059
98	88/126	โรงงาน	FC23	1,104.00	36059
99	88/138	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	36059
100	88/139	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	36059
101	88/140	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	36059
102	88/141	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	36059
103	88/142	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	36059
104	88/143	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	36059
105	88/144	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	36059
106	88/145	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	36059
107	88/146	คลังสินค้า	FA12	2,562.50	36059
108	88/147	คลังสินค้า	FA12	2,562.50	36059
109	88/148	คลังสินค้า	FA13	5,307.00	36059
110	88/149	คลังสินค้า	FC34	9,884.00	36059
111	88/150	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	36059
112	88/151	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	36059
113	88/152	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	36059
114	88/153	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	36059
115	88/154	คลังสินค้า	FA14	1,632.00	36059
116	88/155	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	36059
117	88/156	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	36059
118	88/157	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	36059
119	88/158	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	36059
120	88/159	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	36059
121	55/001	คลังสินค้า	GB01	585.00	4496
122	55/003	คลังสินค้า	GB01	585.00	4496
123	55/005	คลังสินค้า	GB01	585.00	4496
124	55/009	คลังสินค้า	GB01	585.00	4496
125	55/011	คลังสินค้า	GB01	585.00	4496
126	55/012	คลังสินค้า	GB03	3,580.00	4496
127	55/014	โรงงาน	GM02	630.00	4496
128	55/015	โรงงาน	GM02	630.00	4496
129	55/016	โรงงาน	GM02	630.00	4496
130	55/017	โรงงาน	GM02	630.00	4496

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	รายการอาคาร และสิ่งก่อสร้าง	รหัสอาคาร	เนื้อที่ใช้สอยรวม	อาคารตั้งอยู่บน
				(ตารางเมตร)	ที่ดินแปลงโฉนด
131	55/018	โรงงาน	GM02	855.00	4496
132	55/019	โรงงาน	GM02	855.00	4496
133	55/021	โรงงาน	GM07	762.00	4496
134	55/022	โรงงาน	GM07	762.00	4496
135	55/023	โรงงาน	GM07	762.00	4496
136	55/025	คลังสินค้า	GB02	564.00	4496
137	55/026	คลังสินค้า	GB02	564.00	4496
138	55/027	คลังสินค้า	GB02	585.00	4496
139	55/028	คลังสินค้า	GB02	585.00	4496
140	55/029	คลังสินค้า	GB02	585.00	4496
141	55/030	คลังสินค้า	GB02	845.00	4496
142	55/031	คลังสินค้า	GB02	823.00	4496
143	55/032	โรงงาน	GC02	1,575.00	4496
144	55/033	โรงงาน	GC03	1,605.00	4496
145	55/034	โรงงาน	GC04	1,917.00	4496
146	55/035	โรงงาน	GC05	1,917.00	4496
147	55/036	โรงงาน	GC06	1,605.00	4496
148	55/037	โรงงาน	GC07	1,605.00	4496
149	55/038	โรงงาน	GC08	2,064.00	4496
150	55/039	โรงงาน	GC09	1,728.00	4496
151	55/042	โรงงาน	GB04-1	744.00	4496
152	55/043	โรงงาน	GB04-1	744.00	4496
153	55/044	โรงงาน	GB04-1	894.00	4496
154	55/045	โรงงาน	GB04-1	594.00	4496
155	55/046	โรงงาน	GB04-1	744.00	4496
156	55/047	โรงงาน	GB04-1	744.00	4496
157	55/048	โรงงาน	GB04-2	744.00	4496
158	55/049	โรงงาน	GB04-2	744.00	4496
159	55/050	โรงงาน	GB04-2	744.00	4496
160	55/051	โรงงาน	GB04-2	744.00	4496
161	55/052	โรงงาน	GB04-2	744.00	4496
162	55/053	โรงงาน	GB04-2	744.00	4496
163	55/054	คลังสินค้า	GA04	2,112.00	4496
164	55/055	คลังสินค้า	GA04	7,470.00	4496
165	55/056	โรงงาน	GM03	744.00	4496

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	รายการอาคาร และสิ่งก่อสร้าง	รหัสอาคาร	เนื้อที่ใช้สอยรวม	อาคารตั้งอยู่บน
				(ตารางเมตร)	ที่ดินแปลงโฉนด
166	55/057	โรงงาน	GM03	744.00	4496
167	55/058	โรงงาน	GM03	744.00	4496
168	55/059	โรงงาน	GM03	644.00	4496
169	55/060	โรงงาน	GM03	644.00	4496
170	55/061	โรงงาน	GM03	607.00	4496
171	55/062	โรงงาน	GM04	744.00	4496
172	55/063	โรงงาน	GM04	744.00	4496
173	55/064	โรงงาน	GM04	744.00	4496
174	55/065	โรงงาน	GM04	644.00	4496
175	55/066	โรงงาน	GM04	644.00	4496
176	55/067	โรงงาน	GM04	565.00	4496
177	55/068	โรงงาน	GC10	988.00	4496
178	55/069	โรงงาน	GC11	1,026.00	4496
179	55/070	โรงงาน	GC12	928.00	4496
180	55/071	โรงงาน	GC13	1,026.00	4496
181	55/072	โรงงาน	GC14	1,026.00	4496
182	55/073	โรงงาน	GC15	960.00	4496
183	55/074	คลังสินค้า	GM05-6	1,688.00	4496
184	55/075	คลังสินค้า	GM05-6	1,688.00	4496
185	55/076	คลังสินค้า	GM05-6	2,319.00	4496
รวม				219,116.00	ตารางเมตร

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตนปลูกสร้างอาคาร

รหัสอาคาร	มีใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารเลขที่	ลงวันที่	มีใบอนุญาต(ต่อเติม) ดัดแปลง อาคารเลขที่	ลงวันที่	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร	เลขที่อาคาร	ลงวันที่	อนุญาตให้
FB-2,3	139/2554	29 ธันวาคม 2554	-	-	35/2556	88/8-12 และ 88/14-15	18 มีนาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FB-I	114/2554	11 ตุลาคม 2554	-	-	36/2556	88/16-23	18 มีนาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FAI	128/2554	9 ธันวาคม 2554	-	-	46/2556	88/24-27	3 เมษายน 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FA2	36/2555	1 พฤษภาคม 2555	-	-	34/2556	88/66-68 และ 88/70	18 มีนาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GA1	39/2554	18 เมษายน 2554	129/2555	16 พฤศจิกายน 2555	47/2556	88/71-74	3 เมษายน 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GA2	28/2555	4 เมษายน 2555	-	-	33/2556	88/75-78	18 มีนาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GA3	56/2555	26 มิถุนายน 2555	-	-	37/2556	88/79-82	18 มีนาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GCI	74/2555	4 กันยายน 2555	-	-	45/2556	88/85	3 เมษายน 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FCI	137/2554	30 ธันวาคม 2554	35/2555	1 พฤษภาคม 2555	155/2555	88/86	18 ธันวาคม 2555	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC2	34/2555	24 เมษายน 2555	81/2555	19 กันยายน 2555	143/2555	88/87	3 พฤศจิกายน 2555	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC4	128/2555	9 พฤศจิกายน 2555	-	-	92/2556	88/87	11 กรกฎาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC7	52/2557	27 มีนาคม 2557	91/2558	21 กันยายน 2558	158/2557	88/90	25 กันยายน 2556	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
FC5	22/2556	5 มีนาคม 2556	-	-	93/2556	88/91	11 กรกฎาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC3	28/2555	28 มีนาคม 2555	-	-	142/2555	88/107	30 พฤศจิกายน 2555	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FA6	143/2559	28 ตุลาคม 2559	-	-	74/2560	88/114-119	23 พฤษภาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FA7	37/2560	17 มีนาคม 2560	-	-	52/2562	88/54-57	21 มีนาคม 2562	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FA8	23/2562	8 กุมภาพันธ์ 2562	-	-	20/2563	88/130-137	11 กุมภาพันธ์ 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FA11	68/2562	9 เมษายน 2562	-	-	68/2563	88/138-145	20 เมษายน 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FA12	96/2562	5 เมษายน 2562	-	-	206/2562	88/146-147	2 ธันวาคม 2562	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FA13	153/2562	24 กันยายน 2562	-	-	39/2563	88/148	9 มีนาคม 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ใบอนุญาตนปลูกสร้างอาคาร

รหัสอาคาร	มีใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารเลขที่	ลงวันที่	มีใบอนุญาต(ต่อเติม) ดัดแปลง อาคารเลขที่	ลงวันที่	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร	เลขที่อาคาร	ลงวันที่	อนุญาตให้
FA14	176/2562	29 ตุลาคม 2562	-	-	70/2563	88/150-154	27 เมษายน 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FA15	177/2562	29 ตุลาคม 2562	-	-	109/2563	88/155-159	24 กรกฎาคม 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC8	82/2558	4 ตุลาคม 2558	-	-	16/2561	88/92	14 กุมภาพันธ์ 2561	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC9	89/2558	14 ตุลาคม 2558	100/2561	31 สิงหาคม 2560	111/2563	88/108	31 กรกฎาคม 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC10	88/2558	11 กันยายน 2558	100/2561	31 สิงหาคม 2561	111/2563	88/109	31 กรกฎาคม 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC11	49/2559	4 เมษายน 2559	-	-	96/2560	88/93	31 กรกฎาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC12	50/2559	5 เมษายน 2559	-	-	94/2560	88/46	24 กรกฎาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC20	107/2561	11 กันยายน 2561	-	-	7/2562	88/129	2 มกราคม 2562	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC21	111/2561	12 กันยายน 2561	-	-	6/2562	88/128	2 มกราคม 2562	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC22	108/2561	12 กันยายน 2561	111/2562	19 กรกฎาคม 2562	5/2562	88/127	2 มกราคม 2562	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC23	109/2561	12 กันยายน 2561	111/2562	19 กรกฎาคม 2562	4/2562	88/126	2 มกราคม 2562	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FC34	154/2562	22 กันยายน 2562	-	-	72/2563	88/149	30 เมษายน 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FM1	44/2559	23 มิถุนายน 2559	-	-	95/2560	88/110-112	4 กรกฎาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FM3	39/2560	20 มีนาคม 2560	-	-	120/2560	88/94-98	22 สิงหาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FM4	139/2559	18 ตุลาคม 2559	-	-	73/2560	88/120-125	23 พฤษภาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FM5	145/2559	28 ตุลาคม 2559	-	-	75/2560	88/47-52	23 พฤษภาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
FA3-5	60/2555	3 กรกฎาคม 2555	104/2556	13 พฤศจิกายน 2556	10/2556	88/58-61	23 มกราคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GB1	138/2554	18 เมษายน 2554	81/2563	13 พฤษภาคม 2563	106/2563	88/58-65	20 กรกฎาคม 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GB3	106/2555	17 ตุลาคม 2555	105/2555	17 ตุลาคม 2555	154/2555	55/1, 3, 5, 9, 11	18 ธันวาคม 2555	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GM2	035/2557	5 ตุลาคม 2557	023/2559	25 กุมภาพันธ์ 2559	044/2556	55/12	3 เมษายน 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			-	-	135/2557	55/14-19	27 สิงหาคม 2557	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

รหัสอาคาร	มีใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารเลขที่	ลงวันที่	มีใบอนุญาต(ต่อเดิม) ดัดแปลง อาคารเลขที่	ลงวันที่	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร	เลขที่อาคาร	ลงวันที่	อนุญาตให้
GB2	64/2555	9 กรกฎาคม 2555	104/2555	15 ตุลาคม 2555	145/2555	55/25-55/31	30 พฤศจิกายน 2555	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			146/2559	1 พฤศจิกายน 2559	182/2559	55/18	21 กันยายน 2559	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			12/2561	31 มกราคม 2561	-	-	-	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC2	077/2556	30 พฤษภาคม 2556	-	-	136/2556	55/32	6 พฤศจิกายน 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC3	050/2557	27 มีนาคม 2557	134/2557	25 สิงหาคม 2557	136/2557	55/33	27 สิงหาคม 2557	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พราร์คแลนด์ จำกัด
GC4	051/2557	27 มีนาคม 2557	-	-	194/2557	55/34	9 ธันวาคม 2557	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พราร์คแลนด์ จำกัด
GC5	049/2557	26 มีนาคม 2557	183/2557	12 พฤศจิกายน 2557	196/2557	55/35	18 ธันวาคม 2557	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พราร์คแลนด์ จำกัด
GC6	61/2557	14 ตุลาคม 2557	-	-	031/2558	55/36	2 เมษายน 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC7	165/2557	15 ตุลาคม 2557	-	-	30 มกราคม 2443	55/37	3 เมษายน 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GB4-1	091/2556	11 กรกฎาคม 2556	-	-	128/2556	55/42-47	14 ตุลาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GB4-2	094/2556	16 กรกฎาคม 2556	041/2558	6 พฤษภาคม 2558	111/2558	55/48-49	16 พฤศจิกายน 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			184/2557	7 พฤศจิกายน 2557	112/2558	55/50	17 พฤศจิกายน 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GA4	75/2555	6 กันยายน 2555	-	-	127/2556	55/48-53	14 ตุลาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GM7	35/2560	10 มีนาคม 2560	-	-	1144/2555	55/54-55/55	3 พฤศจิกายน 2555	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC8	042/2558	5 พฤษภาคม 2558	-	-	119/2560	55/21-23	22 สิงหาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC9	040/2558	6 พฤษภาคม 2558	-	-	099/2558	55/38	14 ตุลาคม 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GM3	047/2558	19 พฤษภาคม 2558	024/2559	26 กันยายน 2559	100/2558	55/39	11 ตุลาคม 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
					126/2559	55/61	1 กันยายน 2559	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GM4	14/2560	25 มกราคม 2560	-	-	113/2558	55/46-61	16 พฤศจิกายน 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC10	121/2558	14 ธันวาคม 2558	-	-	115/2560	55/62-67	18 สิงหาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC11	123/2558	16 ธันวาคม 2558	-	-	127/2560	55/68	21 กันยายน 2559	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC12	086/2559	15 กรกฎาคม 2559	-	-	125/2559	55/69	21 กันยายน 2559	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC13	22/2560	16 กุมภาพันธ์ 2560	-	-	19/2561	55/70	16 กุมภาพันธ์ 2561	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC14	17/2560	6 กุมภาพันธ์ 2560	-	-	121/2560	55/71	22 สิงหาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC15	55/2560	20 เมษายน 2560	-	-	116/2560	55/72	18 สิงหาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GM5-6	54/2560	20 เมษายน 2560	097/2563	3 กรกฎาคม 2563	117/2560	55/73	18 สิงหาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
					110/2563	-	24 กรกฎาคม 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนอาคารตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- อาคารก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้าง และใบอนุญาตก่อสร้าง

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคารพบว่า อาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 : อาคารโรงงาน (Stand Alone Factory)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารโรงงานชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: 40.00 x 60.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 1,000.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 4 - 8 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคา	: เหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ส่วนโรงงาน เปิดโล่ง ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: สำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ โรงงานคอนกรีตขัดมัน
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
เฉลียง	: คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำ	: กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: ตามแบบมาตรฐาน
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2**: อาคารโรงงาน (Mini Factory)****รายละเอียดทั่วไป**

ลักษณะอาคาร	: อาคารโรงงานชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: 18.00 x 22.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 600.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 4 - 9 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคา	: เหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ส่วนโรงงาน เปิดโล่ง ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: สำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ โรงงานคอนกรีตขัดมัน
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
ระเบียง	: คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำ	: กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: ตามแบบมาตรฐาน
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 : อาคารคลังสินค้า (Flat-Slab Warehouse)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงานชั้นเดียว
ขนาดอาคาร (เมตร)	: 15.00 x 36.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 585.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 7 - 9 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคา	: เหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ส่วนโรงงาน เปิดโล่ง ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: สำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ โรงงานคอนกรีตขัดมัน
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
ระเบียง	: คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำ	: กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: ตามแบบมาตรฐาน
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 : อาคารคลังสินค้า (Raised-Floor Warehouse)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงานสูง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: 21.00 x 48.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 1,000.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 5 - 9 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคา	: เหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ส่วนโรงงาน เปิดโล่ง ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: สำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ : โรงงานคอนกรีตขัดมัน
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
ระเบียง	: คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำ	: กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: ตามแบบมาตรฐาน
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 : อาคารคลังสินค้า (Built-to-Suite)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงานสูง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: อาคาร FA13 ขนาด 30.0 x 175.00 เมตร อาคาร FC34 ขนาด 58.0 x 140.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: อาคาร FA13 ประมาณ 5,307 ตารางเมตร อาคาร FC34 ประมาณ 9,884 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 1 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

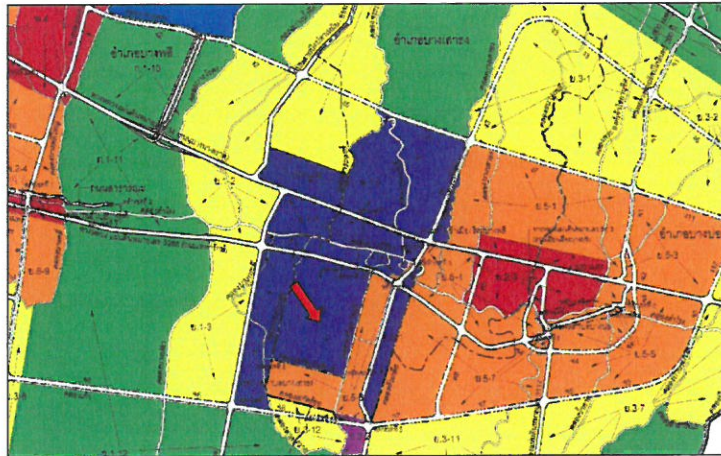
โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคา	: เหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ส่วนโรงงาน เปิดโล่ง ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: สำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ โรงงานคอนกรีตขัดมัน
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
ระเบียง	: คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำ	: กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: ตามแบบมาตรฐาน
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2557 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง)



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง การขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ.2543 (ฉบับที่ 3)

5.3 การเวนคืน

ณ วันสำรวจ ทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยราชการใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่นๆ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิเป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ.2551

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ทรัพย์สินโดยใช้ SWOT Analysis

ข้อดี / จุดแข็ง

- ทรัพย์สินมีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ
- ทรัพย์สินอยู่บริเวณสภาพแวดล้อมบริเวณย่านอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ที่มีความเจริญอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง

ข้อด้อย / จุดอ่อน

- ทรัพย์สินตั้งอยู่บนถนนสายรอง

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินมีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ โรงงาน และคลังสินค้า

6.3 ความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มี

7. บทวิเคราะห์แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า

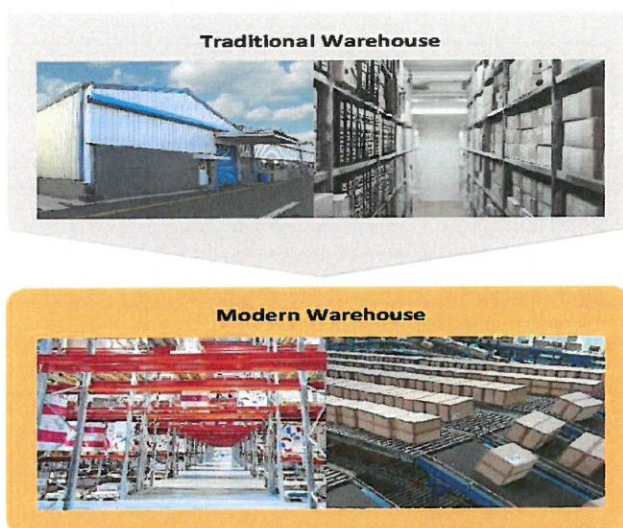
- ธุรกิจคลังสินค้าในช่วงปี 2562-2564 มีแนวโน้มซบเซาถึงทรงตัว แม้ความต้องการเช่าพื้นที่จะขยายตัวต่อเนื่องตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ (โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์) แต่การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจส่งผลให้ธุรกิจคลังสินค้าในบางพื้นที่มีภาวะอุปทานส่วนเกิน จึงคาดว่า การแข่งขันด้านราคาจะรุนแรงขึ้นและการปรับขึ้นค่าเช่ายังทำได้ยาก
- คลังสินค้าในทำเลที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ได้แก่ พื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค จังหวัดชายแดนที่ได้านิสงส์จากการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone: SEZs) รวมทั้งพื้นที่คลังสินค้าที่ทุนไทยเข้าไปลงทุนในประเทศเพื่อนบ้าน
- ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง และคลังสินค้าอัญพืชม (ไฮโดร) ซึ่งมีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการเกษตรยังมีแนวโน้มซบเซา เนื่องจากพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินมีอยู่สูง

ข้อมูลพื้นฐาน

คลังสินค้า (Warehouse) หมายถึงอาคารที่ใช้เก็บรักษาหรือรับฝากสินค้าระหว่างรอการเคลื่อนย้ายเพื่อสนับสนุนการผลิต (กรณีจัดเก็บวัตถุดิบ ส่วนประกอบและชิ้นส่วนต่างๆ) และการกระจายสินค้า (กรณีจัดเก็บสินค้าสำเร็จรูป) ให้กับผู้เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานและลูกค้า การให้บริการคลังสินค้าให้เข้าจึงเป็นธุรกิจบริการงานโลจิสติกส์ที่มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของธุรกิจต่างๆ ทั้งกระบวนการผลิต การค้า และการขนส่ง

คลังสินค้าให้เช่าในประเทศ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ 1) คลังสินค้าแบบดั้งเดิม (Traditional warehouse) มีสัดส่วนกว่า 95% ของจำนวนคลังสินค้าทั่วประเทศ ส่วนใหญ่เน้นบริการพื้นที่เช่าและระบบสาธารณูปโภค/สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน อาทิ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย และ 2) คลังสินค้าสมัยใหม่ (Modern warehouse) ให้บริการพื้นที่เช่าโดยมีระบบโลจิสติกส์ครบวงจร มีการนำเทคโนโลยีมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการคลังสินค้า (อาทิ ระบบจัดเก็บ ระบบตรวจนับ และระบบตรวจสอบสินค้าคงคลัง) รวมทั้งมีระบบขนถ่ายสินค้าและบรรจุหีบห่อสินค้าอัตโนมัติ (ภาพที่ 1) ปัจจุบันมีผู้ประกอบการบางส่วนปรับเปลี่ยนรูปแบบคลังสินค้าดั้งเดิมมาเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่มากขึ้นเพื่อเพิ่มช่องทางสร้างรายได้จากการให้บริการด้านอื่นนอกเหนือจากค่าเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีการปรับปรุงโครงสร้างอาคารให้ได้มาตรฐานมากขึ้น โดยบางแห่งมีการลงทุนพัฒนาระบบอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร (เช่น มาตรฐาน LEED: Leadership in Energy and Environmental Design) และวางโครงสร้างอาคารที่คำนึงถึงการป้องกันภัยพิบัติ (เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น) ซึ่งเป็นกระแสความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบัน

Figure 1: : Type of Warehouse



การดำเนินธุรกิจคลังสินค้าในไทยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น (สังกัดกระทรวงพาณิชย์) ผู้ให้บริการคลังสินค้ามีทั้งที่เป็นหน่วยงานในสังกัดรัฐ คือ องค์การคลังสินค้า (อคส.)^{1/} หน่วยงานเอกชนที่อยู่ภายใต้การกำกับและสนับสนุนของรัฐ เช่น สหกรณ์การเกษตร และผู้ประกอบการคลังสินค้าเอกชนต่างๆ ที่มีสถานะเป็นนิติบุคคล

สถานการณ์ธุรกิจคลังสินค้าขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจหรือกิจกรรมการผลิตและการค้า ซึ่งมักเป็นไปตามทิศทางทาง

เติบโตทางเศรษฐกิจ ลักษณะสำคัญของธุรกิจคลังสินค้า คือ 1) เป็นธุรกิจที่มีระยะเวลาคืนทุนนาน เฉลี่ย 8-13 ปี เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง ทั้งค่าที่ดินและค่าก่อสร้างอาคาร แต่รายได้หลักเป็น “ค่าเช่า” ซึ่งเป็นการทยอยรับรู้รายได้ในระยะยาว โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะแปรผันตามขนาดพื้นที่ประเภทคลังสินค้า ทำเล รวมทั้งขึ้นอยู่กับระดับการแข่งขันในแต่ละทำเล และ 2) “ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกิจการ การลงทุนคลังสินค้าให้เข้าเป็นการลงทุนเพื่อรองรับความต้องการเช่าพื้นที่ในอนาคต (โดยทั่วไป การก่อสร้างอาคารคลังสินค้าใช้ระยะเวลาเฉลี่ย 6-18 เดือน ขึ้นอยู่กับขนาด/พื้นที่ของอาคาร) ดังนั้น การประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยบ่งชี้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้า จึงมีความสำคัญต่อการรับรู้รายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

ปัจจัยหลักในการเลือกเช่าคลังสินค้า

ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิ สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เทคโนโลยีการจัดการ/บริหารคลังสินค้าที่เหมาะสมกับประเภทสินค้าที่ต้องการจัดเก็บ รวมทั้งอัตราค่าเช่า การเลือกคลังสินค้าที่เหมาะสมจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถผลิต และ/หรือ จัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ช่วยลดภาระต้นทุนจากระยะทาง เวลา และค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของกิจการ เช่น 1) คลังสินค้าอุปโภคบริโภคควรมีทำเลใกล้ตลาดหรือแหล่งชุมชนเพื่อให้ได้เปรียบในการจัดจำหน่าย 2) คลังสินค้าวัตถุดิบทางการเกษตรควรมีทำเลใกล้แหล่งเพาะปลูก และโรงงานแปรรูปผลผลิตเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการขนส่งวัตถุดิบ และ 3) คลังเก็บวัตถุดิบ/ชิ้นส่วน/สินค้าสำเร็จรูปมักอยู่ในเขตโรงงานหรือในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจาก BOI เป็นต้น

สำหรับประเภทคลังสินค้าให้เช่า จากการจำแนกของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ประกอบด้วย 3 ประเภทหลัก คือ 1) คลังสินค้าทั่วไป เป็นอาคารที่ใช้เก็บรักษาสินค้าทั่วไป 2) คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง เป็นอาคารควบคุมอุณหภูมิใช้เก็บรักษาและยืดอายุผลิตผลทางการเกษตร ประมง และผลิตภัณฑ์อาหารที่เน่าเสียง่าย (Perishable food) อาทิ อาหารทะเล ผลไม้สด เนื้อสัตว์ ผัก/ผลไม้ และ 3) คลังสินค้าอัญพืชม (ไซโล) เป็นถังทรงกลมขนาดใหญ่ซึ่งมีระบบควบคุมอุณหภูมิและความชื้นใช้ในการเก็บรักษาอัญพืชม เช่น ข้าว ข้าวโพด มันสำปะหลัง แป้ง และรำข้าว เป็นต้น

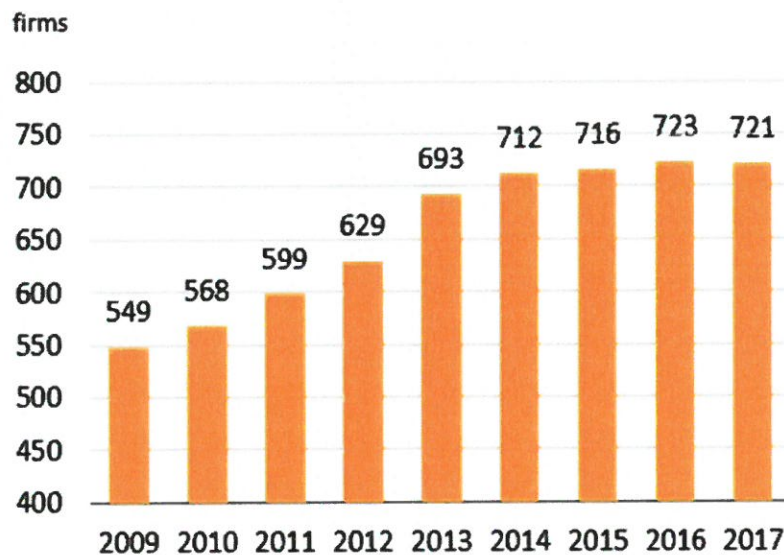
- สัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี) ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าคลังสินค้าดั้งเดิมขนาดกลางและเล็กที่มีกลุ่มผู้เช่าหลักเป็นกิจการ SME และ/หรือ ธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีปริมาณธุรกรรมไม่แน่นอนและอาจผันผวนตามปัจจัยฤดูกาล อาทิ สินค้าเกษตร สินค้าแฟชั่น เป็นต้น ผู้ประกอบการคลังสินค้าที่ทำสัญญาเช่าระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่มักจะมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้ และเผชิญการแข่งขันรุนแรง ทั้งในการรักษารายได้จากผู้เช่ารายเดิมและหาผู้เช่ารายใหม่

- สัญญาเช่าระยะยาว (3 ปีขึ้นไป) ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าคลังสินค้าขนาดใหญ่ที่มีความได้เปรียบด้านตลาด บริการด้วยระบบโลจิสติกส์ทันสมัยและครบวงจร ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งผลิตและตลาด และบางรายมีบริการคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมใช้ (Ready-built warehouse) หรือคลังสินค้าให้เช่าตามความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของลูกค้า (Build to suit) สำหรับผู้ประกอบการที่มักทำสัญญาให้เช่าแบบระยะยาวกับลูกค้า ส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บมจ. เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ บมจ. สอนอุตสาหกรรม วินโคสต์ บจก. ไทยคอนโลจิสติกส์พาร์ค (บริษัทในเครือของ บมจ. ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น) และ บจก. เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค เป็นต้น ผู้ประกอบการคลังสินค้าที่เน้นให้เช่าโดยทำสัญญาเช่าระยะยาว ส่วนใหญ่จึงมักจะสามารถจัดการคลังสินค้าได้มีประสิทธิภาพมากกว่าและเผชิญความผันผวนในการรับรู้รายได้น้อยกว่า

สถานการณ์ที่ผ่านมา

การลงทุนคลังสินค้าในไทยขยายตัวต่อเนื่องในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา โดยมีจำนวนผู้ประกอบการจดทะเบียนดำเนินกิจการคลังสินค้าทั้งสิ้น 721 ราย ในปี 2560 (ภาพที่ 2) สำหรับปี 2561 ภาพรวมธุรกิจมีสัญญาณดีขึ้น ความต้องการเช่าพื้นที่กระเตื้องขึ้นตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ แต่ในบางทำเลยังคงเผชิญปัญหาพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินสูง สำหรับรายละเอียดของคลังสินค้าแต่ละประเภทเป็นดังนี้

Figure 2: Total of Warehouse Firms



Source: Department of Business Development (DBD)

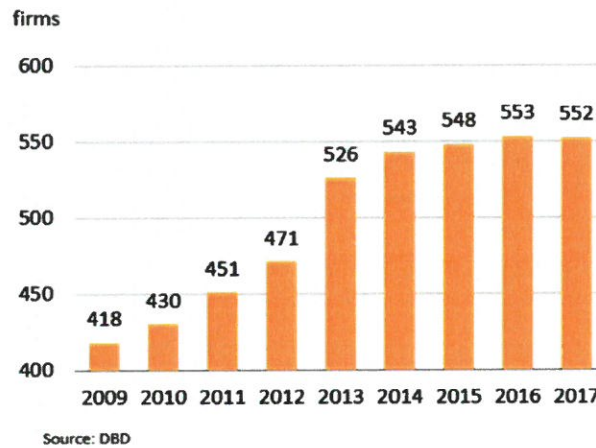
- คลังสินค้าให้เช่าทั่วไป

เป็นประเภทคลังสินค้าที่มีจำนวนมากที่สุด (สัดส่วน 77% ของจำนวนกิจการคลังสินค้าทั้งหมด) และมีบทบาทสูงสุดในธุรกิจคลังสินค้า โดยมีรายได้คิดเป็นสัดส่วนกว่า 88% ของรายได้ธุรกิจคลังสินค้าทั้งหมดในไทย (ข้อมูล ณ ปี 2560) จึงเป็นคลังสินค้าที่มีความเกี่ยวข้องกับหลากหลายธุรกิจ/อุตสาหกรรม

การลงทุนใหม่ในธุรกิจคลังสินค้าทั่วไปเร่งตัวอย่างมากในช่วงปี 2555-2560 ผลจาก 1) วิกฤตน้ำท่วมใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 มีผลให้เกิดการโยกย้ายฐานการผลิตจากนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางซึ่งประสบปัญหาน้ำท่วมรุนแรงไปยังพื้นที่อื่น จึงมีการลงทุนสร้างคลังสินค้าเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออก และ 2) การเปิดพื้นที่ลงทุนใหม่ๆ ตามการพัฒนาเส้นทางคมนาคมใหม่ๆ ที่เชื่อมโยงระหว่างภูมิภาค และ 3) การขยายพื้นที่ส่งเสริมการลงทุน โดยการปรับเกณฑ์การให้สิทธิประโยชน์ด้านการลงทุนของ BOI จากเดิมที่ให้เฉพาะเขตหรือพื้นที่ (Decentralization basis - Zone 1, 2, 3) มาเป็นการให้สิทธิประโยชน์ตามประเภทกิจการ (Activity-based incentives) หรือตามคุณค่าของโครงการ (Merit-based incentives) ที่ครอบคลุมพื้นที่อื่นๆ เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ รัฐบาลยังให้สิทธิพิเศษทางภาษีเพิ่มเติมกรณีลงทุนในพื้นที่เป้าหมาย อาทิ แนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) และเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone: SEZs) มีผลให้จำนวนผู้ประกอบการจดทะเบียนดำเนินกิจการธุรกิจ

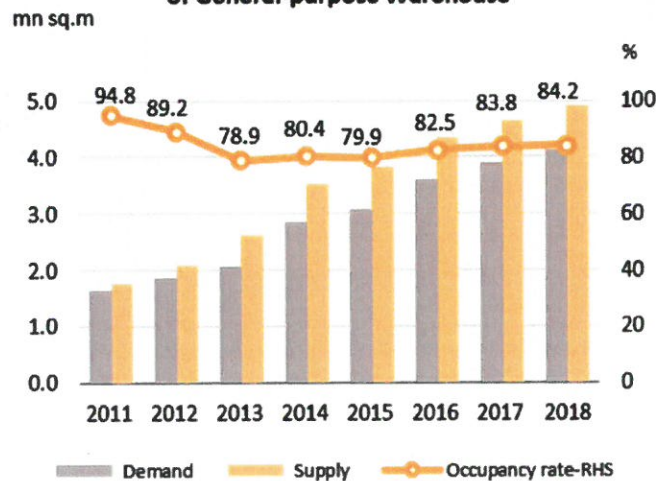
คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นจาก 451 ราย ในปี 2554 เป็น 552 ราย ในปี 2560 (2.9% CAGR) (ภาพที่ 3) และมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นมาจาก 1.72 ล้านตารางเมตรในปี 2554 เป็น 4.65 ล้านตารางเมตรในปี 2560 (15.2% CAGR)

Figure 3: No. of General-purpose Warehouse Firms



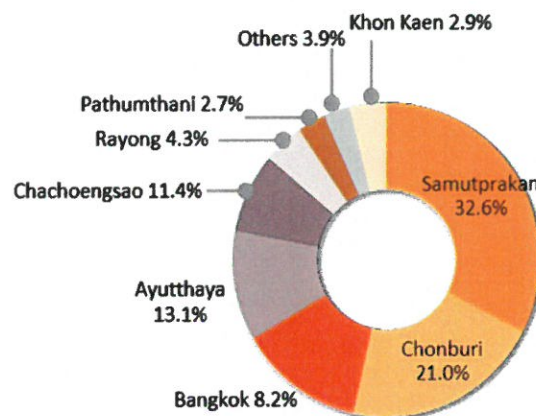
ปี 2561 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปอยู่ที่ 4.1 ล้านตารางเมตร เติบโตขึ้น 11.8% YoY จาก 2.3% ในปี 2560 โดยความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นทั้งในกลุ่มลูกค้าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เพื่อสต็อกสินค้าและรอการกระจาย/จำหน่ายสู่มือผู้บริโภค และกลุ่มลูกค้าธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจส่งออก-นำเข้า รวมถึงอุตสาหกรรมการผลิตที่จัดเก็บสินค้าเพื่อรอการกระจายสู่ตลาดในประเทศ และตลาดส่งออก ขณะที่ผู้ประกอบการมีการเพิ่มพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าเพื่อรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการลงทุนที่ขยายตัว โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวม 4.9 ล้านตารางเมตร เติบโตขึ้นเป็น 11.8% YoY จาก 1.8% ในปี 2560 ส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าสมัยใหม่ที่ขยายพื้นที่ในทำเลเดิมเป็นหลัก ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 84.2% (ภาพที่ 4)[2]

Figure 4: Supply, Demand, and Occupancy Rate of General-purpose Warehouse



พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั่วไปที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 ส่วนใหญ่อยู่ในเขตปริมณฑลและพื้นที่โดยรอบ EEC อาทิ สมุทรปราการ อยุธยา ชลบุรี ฉะเชิงเทรา ซึ่งมีข้อได้เปรียบจากการเป็นจังหวัดที่มีนิคมอุตสาหกรรม ศูนย์กระจายสินค้าจากส่วนกลาง รวมทั้งมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ใกล้ท่าเรือ สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบ้ง (Inland Container Depot: ICD) และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ อย่างไรก็ตาม พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปให้เช่ายังคงกระจุกตัวอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการสัดส่วน 32.6% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ภาพที่ 5) ขณะที่ชลบุรี อยุธยา ฉะเชิงเทรา และกรุงเทพฯ มีสัดส่วน 21.0%, 13.1%, 11.4% และ 8.2% ตามลำดับ

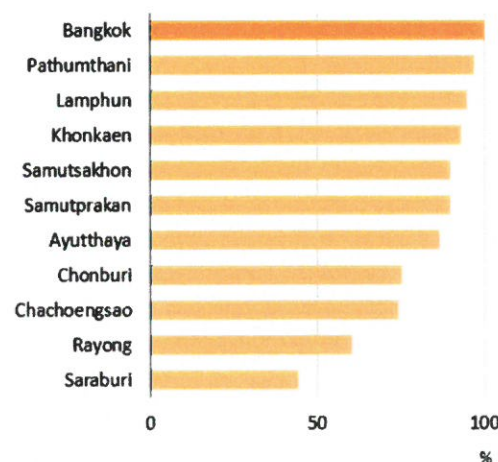
Figure 5: Share of General-purpose Warehouse Space by Area



Source: WHART

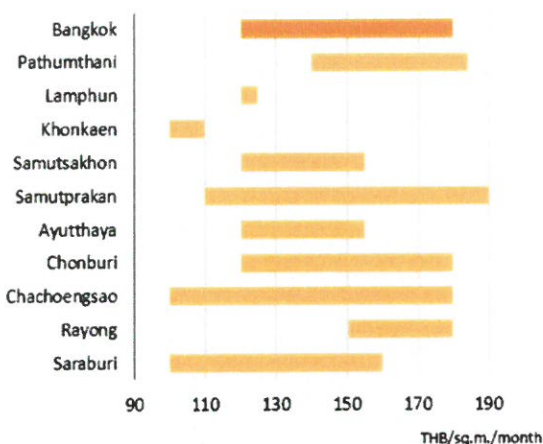
หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่ของคลังสินค้าทั่วไปในแต่ละทำเล พบว่าแตกต่างกันตามศักยภาพของพื้นที่ จำนวนคลังสินค้าในพื้นที่ ระดับการแข่งขัน และความสะดวกด้านคมนาคมขนส่ง ซึ่งส่งผลต่อค่าเช่า (Rental rate) ที่แตกต่างกันด้วย (ภาพที่ 6-7)

Figure 6: Occupancy Rates of General-purpose Warehouse (by province)



Source: WHART

Figure 7: Range of Rental Rate of General-purpose Warehouse
(by province)



Source: WHART

• คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง

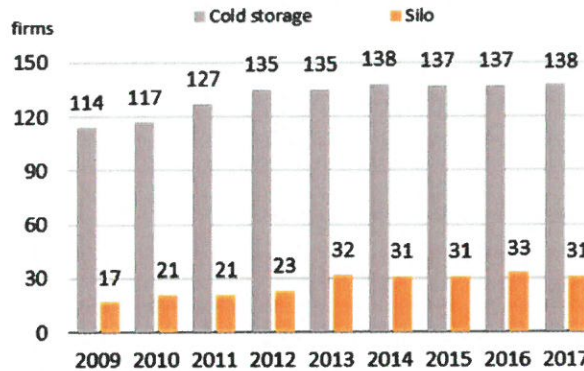
หลายปีที่ผ่านมาเกิดการคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งชะลอตัวต่อเนื่อง ผลจากความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อเก็บรักษาสัตว์น้ำ (อาทิ ปลา กุ้ง ปลาหมึก) ลดลงตามปริมาณการจับสัตว์น้ำธรรมชาติและผลผลิตกุ้งเพาะเลี้ยงของไทยที่ลดลงมากหลังเกิดการระบาดของโรค EMS (Early Mortality Syndrome) ตั้งแต่ปี 2555 ประกอบกับมีผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมแปรรูปอาหารบางส่วน (อาทิ อุตสาหกรรมอาหารทะเล) ลงทุนขยายคลังสินค้าลักษณะนี้เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับธุรกิจของตนเองเนื่องจากสามารถควบคุมและตรวจสอบวัตถุดิบ/กำกับคุณภาพสินค้าตามมาตรฐานที่เข้มงวดขึ้นของประเทศคู่ค้า

จากข้อมูลล่าสุดปี 2560 มีจำนวนผู้ประกอบการ 138 ราย (ภาพที่ 8) กลุ่มคลังสินค้าที่รับฝากผลไม้ปรับตัวดีขึ้นจากอันธพาลของปริมาณผลผลิตที่เพิ่มขึ้นตามสภาพอากาศที่เอื้ออำนวย ส่วนคลังสินค้าที่รับฝากสินค้าประมงยังมีผลประกอบการไม่ดีนัก เนื่องจากราคาและผลผลิตกุ้งยังอยู่ในระดับต่ำ (ผลผลิตปี 2560 อยู่ที่ 3.5 แสนตัน เทียบกับผลผลิต 6.0 แสนตัน ในปี 2554) ประกอบกับความต้องการเช่าลดลงหลังทางการไทยเข้มงวดเกี่ยวกับมาตรฐานเรือประมงและเกณฑ์การใช้แรงงานต่างด้าวในการจับสัตว์น้ำ ปี 2561 ประเมินว่าธุรกิจยังชะลอตัว ตามความต้องการเช่าพื้นที่ในการจัดเก็บสินค้าประมงแช่เย็นแช่แข็งเพื่อส่งออกที่ลดลง (ปริมาณส่งออกกุ้ง ปลา และหมึกแช่เย็นแช่แข็ง ลดลง -22.5% YoY, -2.4% YoY, และ -9.5% YoY ตามลำดับ ในปี 2561)

• คลังสินค้าธัญพืช หรือ ไซโล

ช่วงปี 2555-2558 มีการเร่งลงทุนคลังสินค้าเพื่อรองรับความต้องการพื้นที่เก็บรักษาผลผลิตข้าวจาก “โครงการจำนำข้าวทุกเมล็ดของรัฐบาล” ในฤดูกาลผลิต 2554-2556 ที่มีปริมาณรับจำนำข้าวมากถึงกว่า 5 เท่า เมื่อเทียบกับปีปกติที่มีปริมาณการรับจำนำข้าวปีละ 5-6 ล้านตัน อย่างไรก็ตาม หลังรัฐบาลยุติโครงการข้างต้นและทยอยระบายข้าวในสต็อกออกสู่ตลาดตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ไซโลลดลงเป็นลำดับถึงปี 2560 (ข้าวรัฐในสต็อกเหลือเพียง 3-5 ล้านตัน เทียบกับ 18 ล้านตันในช่วงโครงการจำนำข้าว) ส่งผลให้ธุรกิจซบเซาต่อเนื่อง โดยในปี 2560 มีผู้ประกอบการ 31 ราย ลดลงจาก 33 รายในปี 2559 (ภาพที่ 8)

Figure 8: Number of Cold Storage and Silo Firms



Source: DBD

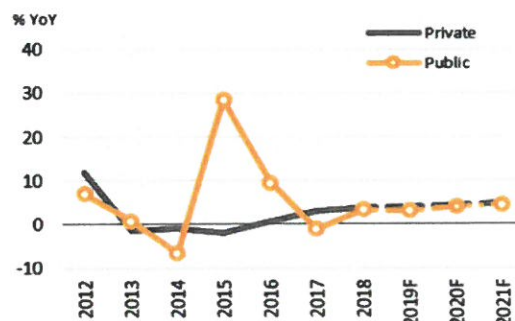
ปี 2561 ธุรกิจโลกระต้องขึ้นบ้าง ปัจจัยหนุนจากราคาและผลผลิตธัญพืช(ข้าวและข้าวโพด) ที่ปรับขึ้น (ดัชนีราคาข้าวเปลือก +15% YoY และดัชนีผลผลิตข้าวเปลือก +1.7% YoY, ข้าวโพด ดัชนีราคา +28% YoY และ ดัชนีผลผลิต +9.9% YoY) แรงหนุนจากคำสั่งซื้อข้าวตามสัญญาซื้อขายและส่งมอบในรูปแบบรัฐต่อรัฐ (G to G) ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีการรับซื้อธัญพืชมาเก็บในคลังสินค้าเพื่อรอการส่งมอบ

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ช่วงปี 2562-2564 คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มทรงตัวเมื่อเทียบกับปี 2561 ตามทิศทางการลงทุนภาคอุตสาหกรรมและความต้องการใช้บริการโลจิสติกส์ที่ต้องมีกระบวนการรวบรวมและกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ อย่างไรก็ตาม การลงทุนขยายพื้นที่เช่าต่อเนื่องในบางทำเลอาจกดดันอุปทานส่วนเกินให้เพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันยังคงรุนแรงและค่าเช่ายังทรงตัวต่ำ

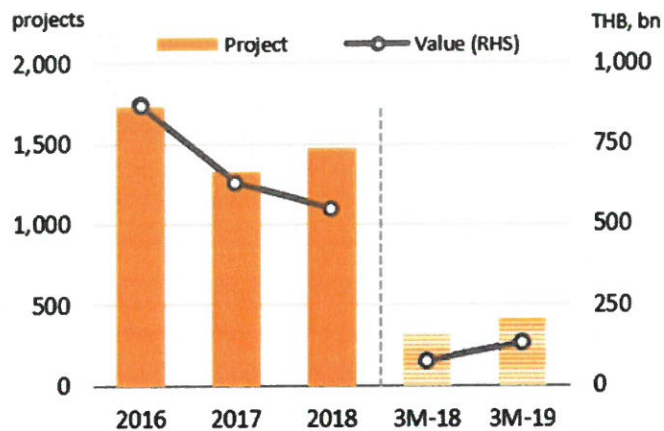
- คลังสินค้าทั่วไป: แนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่กระต้องขึ้นเล็กน้อย แรงหนุนจาก 1) ความเชื่อมั่นในการลงทุนที่ชัดเจนขึ้นหลังการเลือกตั้ง (วิจัยกรุงศรีคาดการณ์การลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชนยังเติบโตต่อเนื่องในปี 2562-2564 -ภาพที่ 9) 2) การทยอยย้ายฐานการผลิตมาไทยของนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะญี่ปุ่นและจีน (ส่วนหนึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากสงครามการค้าสหรัฐฯ-จีน) 3) การเร่งส่งเสริมการลงทุนเพื่อผลักดัน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายของรัฐ [3] (ภาพที่ 10) และ 4) แนวโน้มการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce (ภาพที่ 11) หรือการค้าออนไลน์ [4] ในไทย จะหนุนให้มีการใช้พื้นที่เช่ามากขึ้นเพื่อสต็อกวัตถุดิบ/สินค้าก่อนส่งมอบ

Figure 9: Public and Private Investment Trend



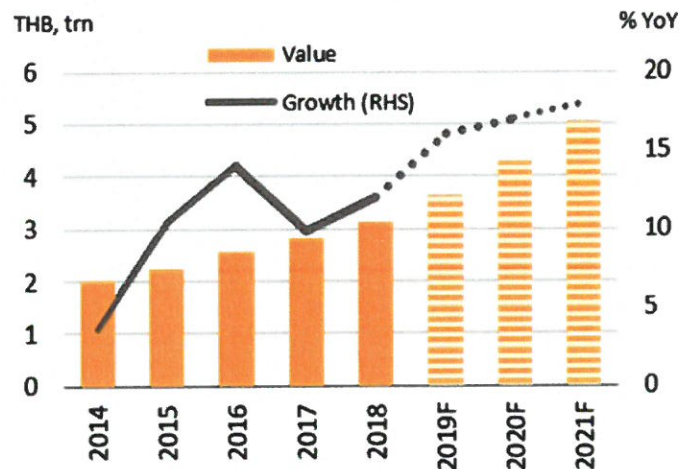
Sources: Office of the National Economic and Social Development Council (NESDC), 2019F-2021F forecast by Krungsri Research

Figure 10: BOI Application Submitted for 10 New Engine Projects



Sources: The Board of Investment of Thailand (BOI), EEC office

Figure 11: E-commerce Market in Thailand



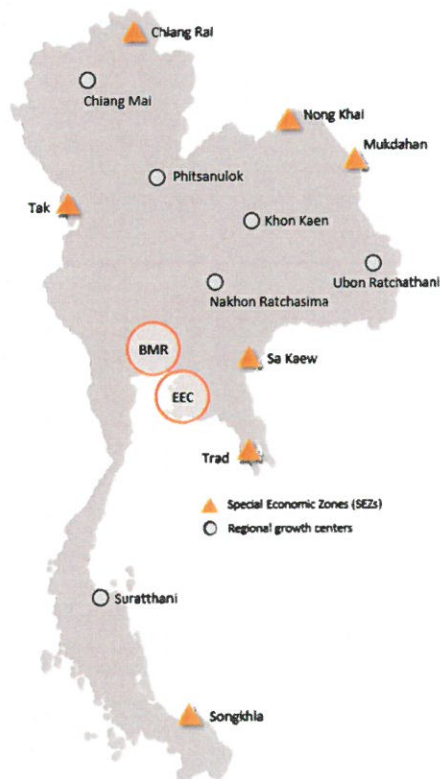
Source: Electronic Transactions Development Agency (ETDA)

- คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง: แนวโน้มธุรกิจยังซบเซาถึงทรงตัวต่อเนื่อง ตามทิศทางเศรษฐกิจโลกและไทยที่ขยายตัวในอัตราชะลอลง ขณะที่อุปทานส่วนเกินมีแนวโน้มสูงขึ้น ส่วนใหญ่มาจากการขยายพื้นที่คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งของผู้ประกอบการ กลุ่มต่างๆ ได้แก่ 1) คลังสินค้ากลุ่มแช่เย็น/แช่แข็งที่เก็บรักษาผลไม้ขององค์กร ใช้รองรับการจัดเก็บ/แปรรูปผลผลิตเกษตรในพื้นที่ต่างๆ เพื่อรอการจำหน่าย/ส่งออก เช่น ห้องเย็นของสหกรณ์เกษตรในพื้นที่ต่างๆ [5] 2) คลังสินค้าห้องเย็นในโครงการระเบียงผลไม้ภาคตะวันออก (Eastern Fruit Corridor: EFC) ในนิคมอุตสาหกรรม Smart Park จังหวัดระยอง 3) คลังสินค้าส่วนบุคคลเก็บสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งของผู้ประกอบการกลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่ เพื่อให้ลูกค้าสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ตามมาตรฐานหรือข้อกำหนดของประเทศคู่ค้ากลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่ และ 4) การลงทุนคลังสินค้าใหม่แบบ Super-frozen เพิ่มขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการผู้บริโภคที่ใส่ใจสุขภาพโดยนิยมสินค้าที่มีความสดใหม่ จากเดิมที่นิยมอาหารแปรรูปพร้อมรับประทาน (Frozen)

- คลังสินค้าธัญพืช หรือ ไชโล: อุปทานพื้นที่ส่วนเกินที่สูง ยังคงเป็นปัจจัยกดดันค่าเช่า โดยมีแรงจูงใจที่สำคัญมาจาก 1) แนวโน้มความต้องการใช้พื้นที่สำหรับสต็อกผลผลิตธัญพืชเพื่อใช้ในประเทศและเพื่อส่งออกมีน้อยลงตามสภาพอากาศแล้งและฝนทิ้งช่วงจากภาวะเอลนีโญ [6] และ 2) การระบายสต็อกข้าวในโครงการจำนำข้าวได้หมดลงตั้งแต่ปี 2562 ส่งผลให้การแข่งขันรับซื้อผลผลิตเพื่อเก็บสะสมเป็นสต็อกในคลังสินค้ารุนแรงขึ้น ทั้งในกลุ่มผู้ประกอบการคลังสินค้าเก็บธัญพืชด้วยตนเอง ผู้ประกอบการที่เป็นพ่อค้าคนกลาง รวมถึงผู้ประกอบการโรงคั่วบรจุผลผลิตเกษตร (ล้ง)

ด้านการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าคาดว่าจะส่วนใหญ่เป็นรูปแบบคลังสินค้าทั่วไปของกลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ในลักษณะคลังสินค้าสมัยใหม่ เพื่อรองรับกิจกรรมการผลิต การค้าและการลงทุนภายในประเทศ โดยพื้นที่ลงทุนจะมีการกระจายตัวทุกภาค แต่ทำเลสำคัญยังคงอยู่ในภาคกลาง และภาคตะวันออก สำหรับพื้นที่คลังสินค้าที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้าจะอยู่ในทำเลต่อไปนี้ (ภาพที่ 12)

Figure 12: Future Potential Area for General-purpose Warehouse Investment



Source: Krungsri Research

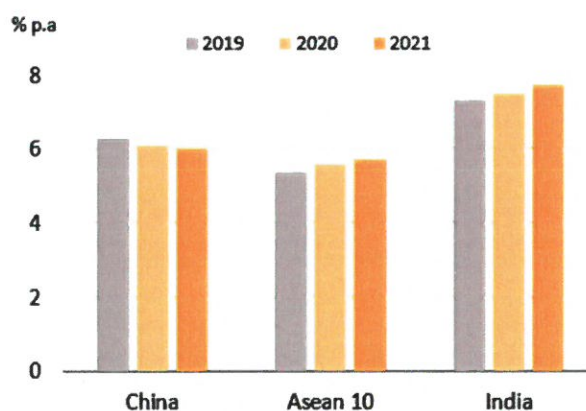
- คลังสินค้าในทำเลใกล้แหล่งผลิต: คาดว่า จะมีความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นในเขตนิคมอุตสาหกรรมเดิมและพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล อาทิ พื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบ EEC และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค

- **คลังสินค้าในท่าเรือใกล้ตลาดผู้บริโภค:** คาดว่า จะมีความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นศูนย์กระจายสินค้าและเป็นศูนย์กลางรองรับการขยายตัวของตลาดการค้าออนไลน์ในหลายพื้นที่ อาทิ กรุงเทพฯ และปริมณฑล จังหวัดศูนย์กลางการเติบโตของภูมิภาค (อาทิ ชลบุรี พิจิตร โขงเจียม นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี สุราษฎร์ธานี)

- **คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน:** คาดว่า ความต้องการเช่าพื้นที่ที่จะเริ่มขยายตัวตามความคืบหน้าของโครงการภาครัฐในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งของไทย ทั้งระบบราง ถนน หรือระบบการบินที่เชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน จังหวัดและบริเวณโดยรอบ SEZs โดยอาศัยความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของประเทศไทยที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (อาทิ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย นongคาย)

นอกจากนี้ กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ยังมีโอกาสขยายการลงทุนคลังสินค้าในต่างประเทศเพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่มีศักยภาพการเติบโตสูง อาทิ อาเซียน จีน และอินเดีย ซึ่งหลายประเทศมีการเปิดเสรีให้นักลงทุนจากชาติอาเซียนเข้าไปลงทุนธุรกิจคลังสินค้าได้มากขึ้น โดยเฉพาะเวียดนาม (เปิดให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้น 100%) อินโดนีเซีย (49-51%) กัมพูชา (49%) ฟิลิปปินส์ (40%) ทั้งนี้ ประเมินว่าแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (ภาพที่ 13) ผสมกับการค้าชายแดนระหว่างไทยกับประเทศเพื่อนบ้านที่เติบโตต่อเนื่อง จะเป็นปัจจัยหนุนให้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการที่ขยายธุรกิจคลังสินค้าไปยังประเทศเพื่อนบ้านสามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น

Figure 13: Real GDP growth



Source: IMF, Apr 2019

มุมมองวิจัยกรุงศรี

ในช่วงปี 2562-2564 คาดว่าธุรกิจคลังสินค้ายังมีภาวะซบเซา แม้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามภาคเกษตร การลงทุน/ของภาคอุตสาหกรรมและภาคการค้า/บริการในประเทศ แต่การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจส่งผลให้คลังสินค้าในบางพื้นที่มีอุปทานส่วนเกินสูง การแข่งขันด้านราคาจึงรุนแรงขึ้นและการปรับขึ้นค่าเช่ายังทำได้ยาก

- **คลังสินค้าทั่วไป:** ธุรกิจพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้าสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการเข้ามาขยายการลงทุนคลังสินค้าของผู้ประกอบการขนาดใหญ่จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม กดดันให้การแข่งขันด้านราคามีแนวโน้มรุนแรงและการปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัดในบางพื้นที่ โดยเฉพาะผู้ประกอบการกลุ่มคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและกลุ่ม SMEs นอกจากนี้ ผู้ประกอบการคลังสินค้าแบบดั้งเดิมบางกลุ่มอาจมีความเสี่ยงต่อการสูญเสียส่วนแบ่งตลาด จากพฤติกรรมของผู้เช่าใช้คลังสินค้าที่มีแนวโน้มต้องการบริการเสริมอื่นๆ ในลักษณะที่ครบวงจรมากขึ้น นอกเหนือจากการเช่าพื้นที่เพื่อเก็บสินค้า ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับตัวโดยอาจต้องหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่งและลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการรับรู้อย่างได้ในระยะยาว

- **ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง (ห้องเย็น):** ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มชะลอตัวตามทิศทางการส่งออกอุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร ขณะที่เม็ดเงินกดดันด้านอุปทานพื้นที่ส่วนเกิน ทำให้ผู้ประกอบการมีอำนาจต่อรองกับลูกค้าต่ำและผลประกอบการมีแนวโน้มชะลอตัว

- **ธุรกิจคลังสินค้าอัญพิช (ไซโล):** ยังมีความเสี่ยงจากพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินที่มีมากหลังสิ้นสุดโครงการจำนำข้าวของรัฐ ประกอบกับสต็อกข้าวรัฐที่ทยอยหมด โดยอุปทานพื้นที่ส่วนเกินอาจกดดันให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มแข่งขันรุนแรง

[1] องค์การคลังสินค้าหรือ อคส. เป็นรัฐวิสาหกิจ มีภารกิจในการเสริมสร้างเสถียรภาพราคาสินค้าเกษตร โดยการเก็บรักษาผลผลิตเกษตรและทยอยนำออกสู่ตลาดทั้งภายในและส่งออกตามนโยบายรัฐ นอกจากนี้ ยังให้บริการคลังสินค้า รับฝาก และรับจำนำสินค้าเกษตรจากทั้งภาครัฐและเอกชน รวมทั้งมีบริการท่าเทียบเรือเพื่อการนำเข้าและส่งออก

[2] อ้างอิงจากรายงาน “ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน” ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) ซึ่งเป็นผลสำรวจข้อมูลธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่กรุงเทพฯ และจังหวัดที่มีการลงทุนอุตสาหกรรมหนาแน่น โดยฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

[3] 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย ประกอบด้วย อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics) อุตสาหกรรมท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Affluent, Medical and Wellness Tourism) การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ (Agriculture and Biotechnology) อุตสาหกรรมอาหารแปรรูป (Food for the Future) อุตสาหกรรมเครื่องจักรอัตโนมัติและหุ่นยนต์ (Automation & Robotics) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ (Biofuels and Biochemical) อุตสาหกรรมดิจิทัล (Digital) และ อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร (Medical Hub)

[4] สมาคมผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไทย (Thai e-Commerce Association) ระบุว่า ตลาดอีคอมเมิร์ซในประเทศไทยจะเติบโต 10 เท่า จากปัจจุบันซึ่งมูลค่าตลาดของอีคอมเมิร์ซอยู่ที่ 1-2% ของมูลค่าค้าปลีกเท่านั้น ขณะที่ Euromonitor International คาดว่า มูลค่าการค้าแบบโฮมช้อปปิ้งจะเพิ่มขึ้นจาก 1.2 หมื่นล้านบาทในปี 2561 เป็น 1.6 หมื่นล้านบาทในปี 2566

[5] ตัวอย่างการศึกษาระบบการบริหารห่วงโซ่ความเย็น (Cold Chain) ในสินค้าทุเรียนของสหกรณ์การเกษตรเขาชัยภูมิ จำกัด จ.จันทบุรี ปีงบประมาณ 2562 พบว่า การสร้างห้องเย็นมีผลให้ผลผลิตคงความสดและมีคุณภาพยาวนาน เกษตรกรสามารถจำหน่ายได้ทั้งหมดในราคาที่ดีขึ้นทั้งในรูปผลสดและแปรรูป (โครงการภาครัฐนี้มีแนวทางศึกษาและสนับสนุนสถาบันเกษตรกรอย่างต่อเนื่องในกลุ่มผัก ผลไม้สำคัญ อาทิ เงาะ ทุเรียน มังคุด ขนุน กะเพรา แตงกวา หน่อไม้ฝรั่ง และเห็ด ในพื้นที่ 5 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา ระยอง จันทบุรี และตราด

[6] ในช่วง 60 ปีที่ผ่านมา National Oceanic and Atmospheric Administration (NOAA) ระบุว่า ปรากฏการณ์ El Niño และ La Niña ที่รุนแรงจะเกิดทุกๆ 12-15 ปี ในประเทศไทย ปรากฏ La Niña รุนแรง ช่วงปี 2553-2554 และ El Niño รุนแรงช่วงปี 2558-2559 ทั้งนี้ หากอ้างอิงตามข้อมูลข้างต้นที่เป็นปัจจุบัน กล่าวคือ กรอบเวลาของการเกิดความแปรปรวนจะเร็วขึ้น (เกิดทุก 4-5 ปี) วิจัยกรุงศรีจึงประเมินสภาพอากาศในประเทศไทยจะเกิดแปรปรวนรุนแรงในช่วงปี 2564-2565

ที่มา Krungsri.research@krungsri.com

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “**เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด**” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ไม่มี

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษอื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)**

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2565 ดังนี้

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

7.5.1 ณ วันที่ 31 มกราคม 2565

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	เป็นเงิน	2,844,300,000.00 บาท
(สองพันแปดร้อยสี่สิบล้านสามแสนบาทถ้วน)		

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

7.5.3 มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2565 สิ้นสุดสัญญา 22 ธันวาคม 2582 อายุสัญญาคงเหลือ 17 ปี 10 เดือน 22 วัน

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	เป็นเงิน	3,266,940,000.00 บาท
(สามพันสองร้อยหกสิบล้านเก้าแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)		

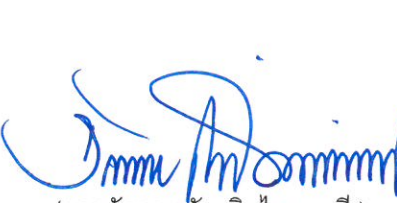
บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

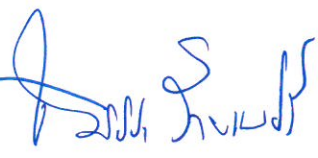

(นายภาณุภูมิ อภัยรัตน์)
ผู้สำรวจและประเมิน


(นายนวนนิตย์ สุขทน)
ผู้สำรวจและประเมิน


(นายภาณุพงศ์ พรระเจริญ)
ผู้สำรวจและประเมิน


(นายไพพลย์ จิตร์เปรมวณิชย์)
ผู้สอบทานรายงาน


(นายรัตนพรชัย กิจไพบลหวิ)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.281


(นางณัฏชา รัตนเพชร)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจสภาพบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ข้อมูลตลาดเพื่อทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ ดังนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก ก.)

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	โครงการ บางกอก ฟรันทด โซน ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี	TIP 8 Industrial Project	TIP 8 Industrial Project	นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	นิคมอุตสาหกรรมบางพลี
เนื้อที่ดิน	241-1-79.2 ไร่ หรือ 96,579.2 ตารางวา	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	3-0-32.0 ไร่ หรือ 1,232.0 ตารางวา	3-2-00.0 ไร่ หรือ 1,400.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ระดับดินเสมอกัน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอกัน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอกัน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอกัน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอกัน
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	พื้นที่โรงงาน 980.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 200.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน 1,000.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 200.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน - ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน - ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน 6,150.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน - ตารางเมตร
ผิวจราจรความกว้างและเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 เมตร สภาพดี	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	ราคาเสนอเช่า	เสนอขาย	เสนอขาย
วันเดือนปี	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย	นายหน้า	คุณวิระ
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	-	02-170-8888	02-170-8888	089-485-1200	089-775-7837
ราคาเสนอขาย	-	ราคาขาย 37,000,000.00 บาท	ราคาเช่าต่อเดือน 230,000.00 บาท หรือ 191.67 บาท/ตารางเมตร	ราคาขาย 65,000.00 บาท	ราคาขาย 85,000.00 บาท
หมายเหตุ :			สัญญา 3 ปี ปรับเพิ่มทุก 3 ปี		

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมเหมราช บางพลี	นิคมอุตสาหกรรมเหมราช บางพลี	ที่ดินนวัตกรรมวิริยะ	นิคมอุตสาหกรรมเหมราช บางพลี
เนื้อที่ดิน	-	-	-	-
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน
รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่โรงงาน 1,000.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 200.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน 917.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 260.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน 1,760.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 40.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน 996.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 184.00 ตารางเมตร
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีเหลือง	สีม่วง
ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
เงื่อนไข	เช่าแล้วปี 2562	ราคาเสนอเช่า	เสนอขาย	ราคาเสนอเช่า
วันเดือนปี	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565
ผู้ขาย/ผู้ซื้อ	ตัวแทน	ศิริระ	คุณอ้อย	คุณเอ
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	090-880-8586	089-488-9220	097-474-661	094-963-9987
ราคาเสนอขาย	ราคาเช่าต่อเดือน 270,000.00 บาท หรือ 120.00 บาท/ตารางเมตร	ราคาเช่าต่อเดือน 178,000.00 บาท หรือ 160.00 บาท/ตารางเมตร	ราคาเช่าต่อเดือน 270,000.00 บาท หรือ 150.00 บาท/ตารางเมตร	220.00 บาท/ตารางเมตร
หมายเหตุ				

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	TIP 5 Industrial Project	โครงการthairat	ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
เนื้อที่ดิน	-	-	27-0-94.0 ไร่ หรือ 10,894.0 ตารางวา	10-3-00.0 ไร่ หรือ 4,300.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	-	-	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 67.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 80.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงดิน
รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่โรงงานและสำนักงาน 1,600.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงานและสำนักงาน 1,847.00 ตารางเมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.30-0.50 เมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 1.00-1.50 เมตร
ผิวจราจรความกว้าง	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร	-	-
และเขตทาง	เขตทางกว้าง 10:00 เมตร สภาพดี	เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ข้อมูลหมายเหตุ	-	-	สีม่วง	สีม่วง
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	-	-
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ศักยภาพในการพัฒนา	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน
และใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
เงื่อนไข	ราคาเสนอเช่า	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันเดือนปี	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณจุ๊ป	คุณวรตล	คุณแดง	ตัวแทน
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	081-850-5555	081-912-3064	089-146-0822	0956564916
ราคาเสนอขาย / เช่า	168.00 บาท/ตารางเมตร	190.00 บาท/ตารางเมตร	ตารางวาละ 35,000.00 บาท หรือไร่ละ 14,000,000.00 บาท	ตารางวาละ 42,500.00 บาท หรือไร่ละ 17,000,000.00 บาท
หมายเหตุ	ล่วงหน้า 1 เดือน มัดจำ 3 เดือน ขึ้นต่อ 3 ปี	ล่วงหน้า 3 ปี ล่วงหน้า 1 เดือน มัดจำ 3 เดือน	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 13	ข้อมูลที่ 14	ข้อมูลที่ 15	ข้อมูลที่ 16
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ตั้ง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ 45-0-00.0 ไร่ หรือ 18,000.0 ตารางวา	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ 13-0-00.0 ไร่ หรือ 5,200.0 ตารางวา	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ 13-3-99.0 ไร่ หรือ 5,599.0 ตารางวา	ถนนวัดศรีวราร้อย 13-2-40 ไร่ หรือ 5,440.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 129.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 200.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 100.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.30-0.50 เมตร	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร	ได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-	-	-
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 12.00 เมตร เขตทางกว้าง 30.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีเหลือง
ข้อกฎหมายอื่น ๆ	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย
เงื่อนไข	เสนอขาย	ซื้อขาย ปี พ.ศ. 2563	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณแดง	คุณตุ๊กตา	เจ้าของขายเอง	คุณสุ
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	089-146-0822	098-992-4229 , 098-494-9542	081-918-3882	089-139-5494
ราคาเสนอขาย / เช่า	ตารางวาละ 45,000.00 บาท หรือไร่ละ 18,000,000.00 บาท	ตารางวาละ 37,500.00 บาท หรือไร่ละ 15,000,000.00 บาท	ตารางวาละ 40,000.00 บาท หรือไร่ละ 16,000,000.00 บาท	ตารางวาละ 35,000.00 บาท หรือไร่ละ 14,000,000.00 บาท
หมายเหตุ	-	-	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 17	ข้อมูลที่ 18	ข้อมูลที่ 19	ข้อมูลที่ 20
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวราร้อย	ซอยเสาชิงช้า-จระเข้ใหญ่ ถนนเทพรัตน (ทล.34)	ซอยเสาชิงช้า-จระเข้ใหญ่ ถนนเทพรัตน (ทล.34)	ซอยเสาชิงช้า-จระเข้ใหญ่ ถนนเทพรัตน (ทล.34)
เนื้อที่ดิน	3-2-92.0 ไร่ หรือ 1,492.0 ตารางวา	5-2-16.0 ไร่ หรือ 2,216.0 ตารางวา	11-0-00.0 ไร่ หรือ 4,400.0 ตารางวา	40-0-00.0 ไร่ หรือ 16,000.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนน 70.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 38.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 105.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 138.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว	ได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว	ได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว	ได้รับการปรับปรุงถมดิน
รายละเอียดทรัพย์สิน	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร
ผิวจราจรความกว้าง	-	-	-	-
และเขตทาง	คสล. กว้าง 6.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	เขตทางกว้าง 6.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง
ผังเมือง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ชื่อกฎหมายอื่น ๆ	สีเหลือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ทำเลและสภาพแวดล้อม	-	-	-	-
การเปรียบเทียบทำเล	อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ศักยภาพในการพัฒนา	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน
และใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	ราคาซื้อขายแล้ว (ปี พ.ศ.2560)
วันเดือนปี	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565	10 มกราคม 2565
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	เจ้าของขายเอง	คุณสัญญาลักษณ์	เจ้าของขายเอง	คุณใจ
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	082-826-4965	085-328-4082	081-489-1404	086-979-8356
ราคาเสนอขาย / เช่า	ตารางวาละ 27,500.00 บาท	ตารางวาละ 30,000.00 บาท	ตารางวาละ 32,500.00 บาท	ตารางวาละ 32,500.00 บาท
	หรือไร่ละ 11,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 12,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 13,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 13,000,000.00 บาท
หมายเหตุ	-	-	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 21	ข้อมูลที่ 22	ข้อมูลที่ 23	ข้อมูลที่ 24
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ตั้ง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	ขอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยเสาชิงช้า-จรงใหญ่ 10-0-00.0 ไร่ หรือ 4,000.0 ตารางวา	ถนนทางหลวงชนบทสมุทรปราการ (สป.2006) 35-0-00.0 ไร่ หรือ 14,000.0 ตารางวา	ขอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวรารน้อย 8-0-00.0 ไร่ หรือ 3,200.0 ตารางวา	ถนนวัดศรีวรารน้อย 1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 10.00-30.00ม.	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 180.00.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 24.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนน 100.00 เมตร	ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินสูงเสมอนถนน	ได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-	-	-
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 4.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร	คสล. กว้าง 6.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มีฝังเมือง	เขตทางกว้าง 5.00 เมตร สภาพปานกลาง ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	เขตทางกว้าง 30.00 เมตร สภาพปานกลาง ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ข้อมูลหมายเหตุ	สีม่วง	สีม่วง	สีเหลือง	สีเหลือง
ทำเลและสภาพแวดล้อม	-	-	-	-
การเปรียบเทียบทำเล	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อยู่อาศัย และ อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน
เงื่อนไข	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อยู่อาศัย และ อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย
วันเดือนปี	เสนอขาย 10 มกราคม 2565	เสนอขาย 10 มกราคม 2565	เสนอเช่า 10 มกราคม 2565	เสนอเช่า 10 มกราคม 2565
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณจี	-	-	นายหน้า
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	086-979-8356	061-464-6953	089-519-3168	0062-157-449
ราคาเสนอขาย / เช่า	ตารางวาละ 22,500.00 บาท หรือไร่ละ 9,000,000.00 บาท	ตารางวาละ 25,000.00 บาท หรือไร่ละ 10,000,000.00 บาท	ตารางวาละ 75.00 บาท ราคาเช่าต่อเดือน 30,000.00 บาท	ตารางวาละ 88.00 บาท ราคาเช่าต่อเดือน 32,000.00 บาท
หมายเหตุ	-	-	-	-

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินพิจารณาประเมินด้วย วิธีวิเคราะห์มูลค่าจาก ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดวิธีการประเมินดังนี้

2.1 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

วิธีการคำนวณสิทธิการเช่า สำหรับที่ดิน

รายละเอียดการประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

1. ที่ดินเนื้อที่ประเมิน 241-1-79.2ไร่ หรือ	96,579.20	ตารางวา
2. มูลค่าตลาด ตารางวาละ	26,000	บาท (รายละเอียดตามการวิเคราะห์ด้วย WQS)
3. Cap. Rate Use	2.5%	(โดย Mkt.Cap rate เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2-3 %)
4. Discount Rate		

อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมินประมาณ 9.50%

5. ค่าเช่าตลาดรายเดือน ตารางวาละ	54.17	บาท
6. ค่าเช่าตลาดรายเดือน	5,231,373.33	บาท
7. ค่าเช่าตลาดรายปี	62,776,480.00	บาท
8. อายุสัญญา คงเหลือ	17.89	ปี
9. ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่ม	10%	ทุกปี 3 ปี

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดที่ดิน

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ชื่อลูกค้า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
เนื้อที่ดิน 241-1-79.2 ไร่ หรือ 96,579.20 ตารางวา

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M11)	(M13)	(M24)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	5	7	4	5
ขนาดเนื้อที่ดิน	10	8	7	7	6
รูปร่างที่ดิน	10	6	6	6	6
สภาพระดับที่ดิน	10	4	5	5	6
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	10	5	6	5	6
สาธารณูปโภค	10	5	6	5	7
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	10	5	6	4	5
สภาพคลอง	20	6	7	5	3
รวม	100	550	640	500	520

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	(M11)	(M13)	(M24)	
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	10,894.0	18,000.0	14,000.0	96,579.2
ราคาเสนอขาย/ตารางวา	35,000	45,000	25,000	
ราคาต่อรอง	-5,000	-7,000	-3,000	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้เบื้องต้น	30,000	38,000	22,000	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	550	640	500	
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	0.9455	0.8125	1.0400	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	28,365	30,875	22,880	520
น้ำหนักเปรียบเทียบ	41.18%	14.71%	44.12%	
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	11,680	4,540	10,094	
เกณฑ์ราคาตลาด ตารางวาละ (พิเศษ)				26,000

ความหมาย	ด้อย	ค่อนข้างด้อย	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
คะแนน	0-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

เริ่ม	จำนวน	ปี	ระยะเวลา		ค่าเช่าตลาด	ค่าเช่าตามสัญญา	ผลต่างค่าเช่า	PV factor	มูลค่าปัจจุบัน
ปีที่	เดือน				บาท/ปี	บาท/ปี	บาท	9.5%	(บาท)
0.9167	11	2565	1 เม.ย. 64	31 ธ.ค. 64	57,545,107	-	57,545,107	0.9202	52,951,564
1.9167	12	2566	1 ม.ค. 65	31 ธ.ค. 65	62,776,480	-	62,776,480	0.8403	52,753,737
2.9167	12	2567	1 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 66	62,776,480	-	62,776,480	0.7674	48,176,929
3.9167	12	2568	1 ม.ค. 67	31 ธ.ค. 67	69,054,128	-	69,054,128	0.7009	48,396,915
4.9167	12	2569	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 68	69,054,128	-	69,054,128	0.6401	44,198,096
5.9167	12	2570	1 ม.ค. 69	31 ธ.ค. 69	69,054,128	-	69,054,128	0.5845	40,363,558
6.9167	12	2571	1 ม.ค. 70	31 ธ.ค. 70	75,959,541	-	75,959,541	0.5338	40,547,866
7.9167	12	2572	1 ม.ค. 71	31 ธ.ค. 71	75,959,541	-	75,959,541	0.4875	37,030,015
8.9167	12	2573	1 ม.ค. 72	31 ธ.ค. 72	75,959,541	-	75,959,541	0.4452	33,817,365
9.9167	12	2574	1 ม.ค. 73	31 ธ.ค. 73	83,555,495	-	83,555,495	0.4066	33,971,782
10.9167	12	2575	1 ม.ค. 74	31 ธ.ค. 74	83,555,495	-	83,555,495	0.3713	31,024,459
11.9167	12	2576	1 ม.ค. 75	31 ธ.ค. 75	83,555,495	-	83,555,495	0.3391	28,332,839
12.9167	12	2577	1 ม.ค. 76	31 ธ.ค. 76	91,911,044	-	91,911,044	0.3097	28,462,213
13.9167	12	2578	1 ม.ค. 77	31 ธ.ค. 77	91,911,044	-	91,911,044	0.2828	25,992,888
14.9167	12	2579	1 ม.ค. 78	31 ธ.ค. 78	91,911,044	-	91,911,044	0.2583	23,737,798
15.9167	12	2580	1 ม.ค. 79	31 ธ.ค. 79	101,102,149	-	101,102,149	0.2359	23,846,189
16.9167	12	2581	1 ม.ค. 80	31 ธ.ค. 80	101,102,149	-	101,102,149	0.2154	21,777,342
17.8925	11.71	2582	1 ม.ค. 81	31 ธ.ค. 81	98,656,129	-	98,656,129	0.1971	19,449,480
						มูลค่าสิทธิการเช่า			634,831,036
						ยอดถัว			634,800,000

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	ประเภทอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่อาคาร	มูลค่าทดแทน(บาท/ตรม)	รวมมูลค่าทดแทนใหม่(บาท)	อายุอาคาร	ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ	อายุอาคารตามสัญญา(ปี)	ตามสัญญาหักปีละ	รวมค่าเสื่อมราคาตามสัญญา	คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
1	88/005	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
2	88/006	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
3	88/007	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
4	88/008	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
5	88/009	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
6	88/010	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
7	88/011	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
8	88/012	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
9	88/014	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
10	88/015	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
11	88/016	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
12	88/017	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
13	88/018	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
14	88/019	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
15	88/020	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
16	88/021	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
17	88/022	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
18	88/023	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
19	88/024	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
20	88/025	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
21	88/026	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
22	88/027	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
23	88/046	โรงงาน	FC12	1,470.00	12,500.00	18,375,000.00	5	5%	17,456,250.00	1.45	5.17%	7.49%	16,148,158.91
24	88/047	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	4	4%	8,328,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,703,937.98
25	88/048	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	4	4%	8,328,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,703,937.98
26	88/049	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	4	4%	8,328,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,703,937.98
27	88/050	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	4	4%	8,328,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,703,937.98
28	88/051	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	4	4%	8,328,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,703,937.98
29	88/052	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	4	4%	8,328,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,703,937.98
30	88/054	คลังสินค้า	FA07	1,667.00	11,000.00	18,337,000.00	5	5%	17,420,150.00	1.45	5.17%	7.49%	16,114,764.08
31	88/055	คลังสินค้า	FA07	1,928.00	11,000.00	21,208,000.00	5	5%	20,147,600.00	1.45	5.17%	7.49%	18,637,831.52
32	88/056	คลังสินค้า	FA07	1,928.00	11,000.00	21,208,000.00	5	5%	20,147,600.00	1.45	5.17%	7.49%	18,637,831.52
33	88/057	คลังสินค้า	FA07	1,667.00	11,000.00	18,337,000.00	5	5%	17,420,150.00	1.45	5.17%	7.49%	16,114,764.08
34	88/058	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000.00	16,896,000.00	9	9%	15,375,360.00	1.45	5.17%	7.49%	14,223,201.24
35	88/059	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000.00	16,896,000.00	9	9%	15,375,360.00	1.45	5.17%	7.49%	14,223,201.24
36	88/060	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000.00	16,896,000.00	9	9%	15,375,360.00	1.45	5.17%	7.49%	14,223,201.24
37	88/061	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000.00	16,896,000.00	9	9%	15,375,360.00	1.45	5.17%	7.49%	14,223,201.24

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	ประเภทอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่อาคาร	มูลค่าทดแทน(บาท/ตรม)	รวมมูลค่าทดแทนใหม่(บาท)	อายุอาคาร	ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ	อายุอาคารตามสัญญา(ปี)	ตามสัญญาหักปีละ	รวมค่าเสื่อมราคาตามสัญญา	คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
38	88/062	คลังสินค้า	FA05	2,080.00	11,000.00	22,880,000.00	7	7%	21,278,400.00	1.45	5.17%	7.49%	19,683,894.57
39	88/063	คลังสินค้า	FA05	2,080.00	11,000.00	22,880,000.00	7	7%	21,278,400.00	1.45	5.17%	7.49%	19,683,894.57
40	88/064	คลังสินค้า	FA05	2,122.00	11,000.00	23,342,000.00	7	7%	21,708,060.00	1.45	5.17%	7.49%	20,081,357.83
41	88/065	คลังสินค้า	FA05	2,121.00	11,000.00	23,331,000.00	7	7%	21,697,830.00	1.45	5.17%	7.49%	20,071,894.42
42	88/066	คลังสินค้า	FA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
43	88/067	คลังสินค้า	FA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
44	88/068	คลังสินค้า	FA02	1,146.00	11,000.00	12,606,000.00	9	9%	11,471,460.00	1.45	5.17%	7.49%	10,611,841.55
45	88/070	คลังสินค้า	FA02	1,146.00	11,000.00	12,606,000.00	9	9%	11,471,460.00	1.45	5.17%	7.49%	10,611,841.55
46	88/071	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	1.45	5.17%	7.49%	9,341,302.33
47	88/072	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	1.45	5.17%	7.49%	9,341,302.33
48	88/073	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	1.45	5.17%	7.49%	9,341,302.33
49	88/074	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	1.45	5.17%	7.49%	9,341,302.33
50	88/075	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
51	88/076	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
52	88/077	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
53	88/078	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
54	88/079	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
55	88/080	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
56	88/081	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
57	88/082	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	9	9%	10,210,200.00	1.45	5.17%	7.49%	9,445,094.57
58	88/085	โรงงาน	GC01	2,500.00	12,500.00	31,250,000.00	9	9%	28,437,500.00	1.45	5.17%	7.49%	26,306,524.55
59	88/086	โรงงาน	FC01	2,946.00	12,500.00	36,825,000.00	9	9%	33,510,750.00	1.45	5.17%	7.49%	30,999,608.53
60	88/087	โรงงาน	FC02	1,100.00	12,500.00	13,750,000.00	9	9%	12,512,500.00	1.45	5.17%	7.49%	11,574,870.80
61	88/088	โรงงาน	FC04	1,971.00	12,500.00	24,637,500.00	8	8%	22,666,500.00	1.45	5.17%	7.49%	20,967,976.74
62	88/090	โรงงาน	FC07	1,100.00	12,500.00	13,750,000.00	7	7%	12,787,500.00	1.45	5.17%	7.49%	11,829,263.57
63	88/091	โรงงาน	FC05	2,630.00	12,500.00	32,875,000.00	8	8%	30,245,000.00	1.45	5.17%	7.49%	27,978,578.81
64	88/092	โรงงาน	FC08	2,630.00	12,500.00	32,875,000.00	6	6%	30,902,500.00	1.45	5.17%	7.49%	28,586,808.79
65	88/093	โรงงาน	FC11	1,100.00	12,500.00	13,750,000.00	5	5%	13,062,500.00	1.45	5.17%	7.49%	12,083,656.33
66	88/094	โรงงาน	FM03	704.00	12,500.00	8,800,000.00	4	4%	8,448,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,814,945.74
67	88/095	โรงงาน	FM03	849.00	12,500.00	10,612,500.00	4	4%	10,188,000.00	1.45	5.17%	7.49%	9,424,558.14
68	88/096	โรงงาน	FM03	849.00	12,500.00	10,612,500.00	4	4%	10,188,000.00	1.45	5.17%	7.49%	9,424,558.14
69	88/097	โรงงาน	FM03	849.00	12,500.00	10,612,500.00	4	4%	10,188,000.00	1.45	5.17%	7.49%	9,424,558.14
70	88/098	โรงงาน	FM03	704.00	12,500.00	8,800,000.00	4	4%	8,448,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,814,945.74
71	88/107	โรงงาน	FC03	1,575.00	12,500.00	19,687,500.00	9	9%	17,915,625.00	1.45	5.17%	7.49%	16,573,110.47
72	88/108	โรงงาน	FC09	1,170.00	12,500.00	14,625,000.00	6	6%	13,747,500.00	1.45	5.17%	7.49%	12,717,325.58
73	88/109	โรงงาน	FC10	1,170.00	12,500.00	14,625,000.00	6	6%	13,747,500.00	1.45	5.17%	7.49%	12,717,325.58

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	ประเภทอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่อาคาร	มูลค่าทดแทน(บาท/ตรม)	รวมมูลค่าทดแทนใหม่(บาท)	อายุอาคาร	ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ	อายุอาคารตามสัญญา(ปี)	ตามสัญญาหักปีละ	รวมค่าเสื่อมราคาตามสัญญา	คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
74	88/110	โรงงาน	FM01	637.00	12,500.00	7,962,500.00	5	5%	7,564,375.00	1.45	5.17%	7.49%	6,997,535.53
75	88/111	โรงงาน	FM01	637.00	12,500.00	7,962,500.00	5	5%	7,564,375.00	1.45	5.17%	7.49%	6,997,535.53
76	88/112	โรงงาน	FM01	637.00	12,500.00	7,962,500.00	5	5%	7,564,375.00	1.45	5.17%	7.49%	6,997,535.53
77	88/114	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	5	5%	11,495,000.00	1.45	5.17%	7.49%	10,633,617.57
78	88/115	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	5	5%	11,495,000.00	1.45	5.17%	7.49%	10,633,617.57
79	88/116	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	5	5%	11,495,000.00	1.45	5.17%	7.49%	10,633,617.57
80	88/117	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	5	5%	11,495,000.00	1.45	5.17%	7.49%	10,633,617.57
81	88/118	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	5	5%	11,495,000.00	1.45	5.17%	7.49%	10,633,617.57
82	88/119	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	5	5%	11,495,000.00	1.45	5.17%	7.49%	10,633,617.57
83	88/120	โรงงาน	FM04	816.00	12,500.00	10,200,000.00	5	5%	9,690,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,963,875.97
84	88/121	โรงงาน	FM04	816.00	12,500.00	10,200,000.00	5	5%	9,690,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,963,875.97
85	88/122	โรงงาน	FM04	816.00	12,500.00	10,200,000.00	5	5%	9,690,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,963,875.97
86	88/125	โรงงาน	FM04	816.00	12,500.00	10,200,000.00	5	5%	9,690,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,963,875.97
87	88/130	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
88	88/131	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
89	88/132	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
90	88/133	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
91	88/134	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
92	88/135	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
93	88/136	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
94	88/137	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
95	88/129	โรงงาน	FC20	1,104.00	12,500.00	13,800,000.00	2	2%	13,524,000.00	1.45	5.17%	7.49%	12,510,573.64
96	88/128	โรงงาน	FC21	1,104.00	12,500.00	13,800,000.00	2	2%	13,524,000.00	1.45	5.17%	7.49%	12,510,573.64
97	88/127	โรงงาน	FC22	1,104.00	12,500.00	13,800,000.00	2	2%	13,524,000.00	1.45	5.17%	7.49%	12,510,573.64
98	88/126	โรงงาน	FC23	1,104.00	12,500.00	13,800,000.00	2	2%	13,524,000.00	1.45	5.17%	7.49%	12,510,573.64
99	88/138	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
100	88/139	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
101	88/140	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
102	88/141	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
103	88/142	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
104	88/143	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
105	88/144	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
106	88/145	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	2	2%	12,429,340.00	1.45	5.17%	7.49%	11,497,942.43
107	88/146	คลังสินค้า	FA12	2,562.50	11,000.00	28,187,500.00	2	2%	27,623,750.00	1.45	5.17%	7.49%	25,553,753.23
108	88/147	คลังสินค้า	FA12	2,562.50	11,000.00	28,187,500.00	2	2%	27,623,750.00	1.45	5.17%	7.49%	25,553,753.23
109	88/148	คลังสินค้า	FA13	5,307.00	11,000.00	58,377,000.00	1	1%	57,793,230.00	1.45	5.17%	7.49%	53,462,471.16

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	ประเภทอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่อาคาร	มูลค่าทดแทน(บาท/ตรม)	รวมมูลค่าทดแทนใหม่(บาท)	อายุอาคาร	ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ	อายุอาคารตามสัญญา(ปี)	ตามสัญญาหักปีละ	รวมค่าเสื่อมราคาตามสัญญา	คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
110	88/149	คลังสินค้า	FC34	9,884.00	11,000.00	108,724,000.00	1	1%	107,636,760.00	1.45	5.17%	7.49%	99,570,956.28
111	88/150	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	1	1%	12,305,700.00	1.45	5.17%	7.49%	11,383,567.44
112	88/151	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	1	1%	12,305,700.00	1.45	5.17%	7.49%	11,383,567.44
113	88/152	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	1	1%	12,305,700.00	1.45	5.17%	7.49%	11,383,567.44
114	88/153	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	1	1%	12,305,700.00	1.45	5.17%	7.49%	11,383,567.44
115	88/154	คลังสินค้า	FA14	1,632.00	11,000.00	17,952,000.00	1	1%	17,772,480.00	1.45	5.17%	7.49%	16,440,692.09
116	88/155	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	1	1%	12,305,700.00	1.45	5.17%	7.49%	11,383,567.44
117	88/156	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	1	1%	12,305,700.00	1.45	5.17%	7.49%	11,383,567.44
118	88/157	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	1	1%	12,305,700.00	1.45	5.17%	7.49%	11,383,567.44
119	88/158	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	1	1%	12,305,700.00	1.45	5.17%	7.49%	11,383,567.44
120	88/159	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	1	1%	12,305,700.00	1.45	5.17%	7.49%	11,383,567.44
121	55/001	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	1.45	5.17%	7.49%	5,357,511.63
122	55/003	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	1.45	5.17%	7.49%	5,357,511.63
123	55/005	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	1.45	5.17%	7.49%	5,357,511.63
124	55/009	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	1.45	5.17%	7.49%	5,357,511.63
125	55/011	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	1.45	5.17%	7.49%	5,357,511.63
126	55/012	คลังสินค้า	GB03	3,580.00	11,000.00	39,380,000.00	9	9%	35,835,800.00	1.45	5.17%	7.49%	33,150,429.97
127	55/014	โรงงาน	GM02	630.00	12,500.00	7,875,000.00	7	7%	7,323,750.00	1.45	5.17%	7.49%	6,774,941.86
128	55/015	โรงงาน	GM02	630.00	12,500.00	7,875,000.00	7	7%	7,323,750.00	1.45	5.17%	7.49%	6,774,941.86
129	55/016	โรงงาน	GM02	630.00	12,500.00	7,875,000.00	7	7%	7,323,750.00	1.45	5.17%	7.49%	6,774,941.86
130	55/017	โรงงาน	GM02	630.00	12,500.00	7,875,000.00	7	7%	7,323,750.00	1.45	5.17%	7.49%	6,774,941.86
131	55/018	โรงงาน	GM02	855.00	12,500.00	10,687,500.00	7	7%	9,939,375.00	1.45	5.17%	7.49%	9,194,563.95
132	55/019	โรงงาน	GM02	855.00	12,500.00	10,687,500.00	7	7%	9,939,375.00	1.45	5.17%	7.49%	9,194,563.95
133	55/021	โรงงาน	GM07	762.00	12,500.00	9,525,000.00	4	4%	9,144,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,458,790.70
134	55/022	โรงงาน	GM07	762.00	12,500.00	9,525,000.00	4	4%	9,144,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,458,790.70
135	55/023	โรงงาน	GM07	762.00	12,500.00	9,525,000.00	4	4%	9,144,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,458,790.70
136	55/025	คลังสินค้า	GB02	564.00	11,000.00	6,204,000.00	9	9%	5,645,640.00	1.45	5.17%	7.49%	5,222,581.71
137	55/026	คลังสินค้า	GB02	564.00	11,000.00	6,204,000.00	9	9%	5,645,640.00	1.45	5.17%	7.49%	5,222,581.71
138	55/027	คลังสินค้า	GB02	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
139	55/028	คลังสินค้า	GB02	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
140	55/029	คลังสินค้า	GB02	585.00	11,000.00	6,435,000.00	9	9%	5,855,850.00	1.45	5.17%	7.49%	5,417,039.53
141	55/030	คลังสินค้า	GB02	845.00	11,000.00	9,295,000.00	9	9%	8,458,450.00	1.45	5.17%	7.49%	7,824,612.66
142	55/031	คลังสินค้า	GB02	823.00	11,000.00	9,053,000.00	9	9%	8,238,230.00	1.45	5.17%	7.49%	7,620,894.94
143	55/032	โรงงาน	GC02	1,575.00	12,500.00	19,687,500.00	8	8%	18,112,500.00	1.45	5.17%	7.49%	16,755,232.56
144	55/033	โรงงาน	GC03	1,605.00	12,500.00	20,062,500.00	7	7%	18,658,125.00	1.45	5.17%	7.49%	17,259,970.93
145	55/034	โรงงาน	GC04	1,917.00	12,500.00	23,962,500.00	7	7%	22,285,125.00	1.45	5.17%	7.49%	20,615,180.23

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	ประเภทอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่อาคาร	มูลค่าทดแทน(บาท/ตรม)	รวมมูลค่าทดแทนใหม่(บาท)	อายุอาคาร	ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ	อายุอาคารตามสัญญา(ปี)	ตามสัญญาหักปีละ	รวมค่าเสื่อมราคาตามสัญญา	คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
146	55/035	โรงงาน	GC05	1,917.00	12,500.00	23,962,500.00	7	7%	22,285,125.00	1.45	5.17%	7.49%	20,615,180.23
147	55/036	โรงงาน	GC06	1,605.00	12,500.00	20,062,500.00	7	7%	18,658,125.00	1.45	5.17%	7.49%	17,259,970.93
148	55/037	โรงงาน	GC07	1,605.00	12,500.00	20,062,500.00	7	7%	18,658,125.00	1.45	5.17%	7.49%	17,259,970.93
149	55/038	โรงงาน	GC08	2,064.00	12,500.00	25,800,000.00	6	6%	24,252,000.00	1.45	5.17%	7.49%	22,434,666.67
150	55/039	โรงงาน	GC09	1,728.00	12,500.00	21,600,000.00	6	6%	20,304,000.00	1.45	5.17%	7.49%	18,782,511.63
151	55/042	โรงงาน	GB04-1	744.00	12,500.00	9,300,000.00	8	8%	8,556,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,914,852.71
152	55/043	โรงงาน	GB04-1	744.00	12,500.00	9,300,000.00	8	8%	8,556,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,914,852.71
153	55/044	โรงงาน	GB04-1	894.00	12,500.00	11,175,000.00	8	8%	10,281,000.00	1.45	5.17%	7.49%	9,510,589.15
154	55/045	โรงงาน	GB04-1	594.00	12,500.00	7,425,000.00	8	8%	6,831,000.00	1.45	5.17%	7.49%	6,319,116.28
155	55/046	โรงงาน	GB04-1	744.00	12,500.00	9,300,000.00	8	8%	8,556,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,914,852.71
156	55/047	โรงงาน	GB04-1	744.00	12,500.00	9,300,000.00	8	8%	8,556,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,914,852.71
157	55/048	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500.00	9,300,000.00	8	8%	8,556,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,914,852.71
158	55/049	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500.00	9,300,000.00	8	8%	8,556,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,914,852.71
159	55/050	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500.00	9,300,000.00	8	8%	8,556,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,914,852.71
160	55/051	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500.00	9,300,000.00	8	8%	8,556,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,914,852.71
161	55/052	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500.00	9,300,000.00	8	8%	8,556,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,914,852.71
162	55/053	โรงงาน	GB04-2	744.00	12,500.00	9,300,000.00	8	8%	8,556,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,914,852.71
163	55/054	คลังสินค้า	GA04	2,112.00	11,000.00	23,232,000.00	9	9%	21,141,120.00	1.45	5.17%	7.49%	19,556,901.71
164	55/055	คลังสินค้า	GA04	7,470.00	11,000.00	82,170,000.00	9	9%	74,774,700.00	1.45	5.17%	7.49%	69,171,427.91
165	55/056	โรงงาน	GM03	744.00	12,500.00	9,300,000.00	6	6%	8,742,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,086,914.73
166	55/057	โรงงาน	GM03	744.00	12,500.00	9,300,000.00	6	6%	8,742,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,086,914.73
167	55/058	โรงงาน	GM03	744.00	12,500.00	9,300,000.00	6	6%	8,742,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,086,914.73
168	55/059	โรงงาน	GM03	644.00	12,500.00	8,050,000.00	6	6%	7,567,000.00	1.45	5.17%	7.49%	6,999,963.82
169	55/060	โรงงาน	GM03	644.00	12,500.00	8,050,000.00	6	6%	7,567,000.00	1.45	5.17%	7.49%	6,999,963.82
170	55/061	โรงงาน	GM03	607.00	12,500.00	7,587,500.00	6	6%	7,132,250.00	1.45	5.17%	7.49%	6,597,791.99
171	55/062	โรงงาน	GM04	744.00	12,500.00	9,300,000.00	4	4%	8,928,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,258,976.74
172	55/063	โรงงาน	GM04	744.00	12,500.00	9,300,000.00	5	5%	8,835,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,172,945.74
173	55/064	โรงงาน	GM04	744.00	12,500.00	9,300,000.00	5	5%	8,835,000.00	1.45	5.17%	7.49%	8,172,945.74
174	55/065	โรงงาน	GM04	644.00	12,500.00	8,050,000.00	4	4%	7,728,000.00	1.45	5.17%	7.49%	7,148,899.22
175	55/066	โรงงาน	GM04	644.00	12,500.00	8,050,000.00	5	5%	7,647,500.00	1.45	5.17%	7.49%	7,074,431.52
176	55/067	โรงงาน	GM04	565.00	12,500.00	7,062,500.00	4	4%	6,780,000.00	1.45	5.17%	7.49%	6,271,937.98
177	55/068	โรงงาน	GC10	988.00	12,500.00	12,350,000.00	5	5%	11,732,500.00	1.45	5.17%	7.49%	10,853,320.41
178	55/069	โรงงาน	GC11	1,026.00	12,500.00	12,825,000.00	5	5%	12,183,750.00	1.45	5.17%	7.49%	11,270,755.81
179	55/070	โรงงาน	GC12	928.00	12,500.00	11,600,000.00	5	5%	11,020,000.00	1.45	5.17%	7.49%	10,194,211.89
180	55/071	โรงงาน	GC13	1,026.00	12,500.00	12,825,000.00	4	4%	12,312,000.00	1.45	5.17%	7.49%	11,389,395.35
181	55/072	โรงงาน	GC14	1,026.00	12,500.00	12,825,000.00	4	4%	12,312,000.00	1.45	5.17%	7.49%	11,389,395.35

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	ประเภทอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่อาคาร	มูลค่าทดแทน(บาท/ตรม)	รวมมูลค่าทดแทนใหม่(บาท)	อายุอาคาร	ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ	อายุอาคารตามสัญญา(ปี)	ตามสัญญาหักปีละ	รวมค่าเสื่อมราคาตามสัญญา	คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
182	55/073	โรงงาน	GC15	960.00	12,500.00	12,000,000.00	4	4%	11,520,000.00	1.45	5.17%	7.49%	10,656,744.19
183	55/074	คลังสินค้า	GM05-6	1,688.00	11,000.00	18,568,000.00	4	4%	17,825,280.00	1.45	5.17%	7.49%	16,489,535.50
184	55/075	คลังสินค้า	GM05-6	1,688.00	11,000.00	18,568,000.00	4	4%	17,825,280.00	1.45	5.17%	7.49%	16,489,535.50
185	55/076	คลังสินค้า	GM05-6	2,319.00	11,000.00	25,509,000.00	4	4%	24,488,640.00	1.45	5.17%	7.49%	22,653,573.95
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง						2,534,323,000.00			2,388,512,815.00	สรุปมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง			2,209,528,650.57
										สรุปมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง(พิเศษ)			2,209,500,000.00
										มูลค่าประกันภัย			2,280,900,000.00

หมายเหตุ

- ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2563-2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย
 - บริษัทฯพิจารณาหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุสัญญาเช่า 19 ปี 4 เดือน วัน เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่ามูลค่าเท่ากับศูนย์บาท ดังนั้นจึงเฉลี่ยหักค่าเสื่อมปีละ 5.17%
 - การพิจารณามูลค่าประกันอัคคีภัย ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าประมาณ 90% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคาร โดยไม่พิจารณามูลค่าฐานรากของอาคารประมาณ 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่
- เนื่องจากหากเกิดความเสียหายจะกระทบเฉพาะโครงสร้าง และตัวอาคาร เฉพาะส่วนบนเหนือพื้นดินเท่านั้น โดยไม่ได้กระทบต่อส่วนโครงสร้างของฐานรากอาคาร

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมคิดเป็นมูลค่า (บาท)
ณ วันที่ 31 มกราคม 2565			
- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	634,800,000.00	2,209,500,000.00	2,844,300,000.00
(สองพันแปดร้อยสี่สิบสี่ล้านสามแสนบาทถ้วน)			

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M2)	(M6)	(M10)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	6	6	6	6
ขนาดพื้นที่เช่า	15	4	4	4	4
รูปแบบอาคาร	15	6	4	6	5
สภาพอาคาร	15	6	4	5	5
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	10	5	5	5	5
สาธารณูปโภค	10	6	7	7	6
สภาพแวดล้อม	15	6	5	7	5
รวม	100	560	495	570	515

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน
	(M2)	(M6)	(M10)	
ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	1,000	1,177	1,180	219,116.00
ราคาเสนอขาย บาท/ตารางเมตร/เดือน	191.67	160	220	
ราคาต่อรอง	-6.60	0	-20	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้เบื้องต้น	185	160	200	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	560	495	570	515
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	0.9196	1.0404	0.9035	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	170	166	181	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	31.25%	41.67%	27.08%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	53	69	49	171
เกณฑ์ราคาตลาด			ตารางวาละ (พิเศษ)	170

ความหมาย	ด้อย	ค่อนข้างด้อย	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
คะแนน	0-2	3-4	5-6	7-8	9-10

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่า สิ้นสุด 22 ธันวาคม 2582 ตั้งอยู่ภายในโครงการ บางกอกฟรียเทรด โซน ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายรับจาก พื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1	รายได้จากค่าเช่า			
-	รายได้จากการเช่าพื้นที่ (พิจารณาจากสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)			
	หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้			
	- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประเภท คลังสินค้า	ประมาณการ	170.00	บาท / ตร.ม. / เดือน
	- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปรับเพิ่ม	2.00%	ทุกปี เริ่มปรับ ปี 2023
	- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประเภท โรงงาน	ประมาณการ	190.00	บาท / ตร.ม. / เดือน
	- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปรับเพิ่ม	2.00%	ทุกปี เริ่มปรับ ปี 2023
2	อัตราค่าเช่า			
-	อัตราค่าเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราค่าเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบสัญญาเช่า)			
	หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าพื้นที่ ที่มีรายละเอียดดังนี้			
	- กำหนดให้อัตราค่าเช่า คลังสินค้า	ประมาณการ	95.00%	ตลอดอายุสัญญา
	- กำหนดให้อัตราค่าเช่า คลังสินค้า	ประมาณการ	92.00%	ตลอดอายุสัญญา

สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

1.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟรียเทรดโซน)

ประมาณ 4% ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี ในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท
ประมาณ 3 % ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี ในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท
ประมาณ 2 % ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี ในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท

1.2 ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟรียเทรดโซน)

ประมาณ 1.39% จากรายได้ ค่าเช่า และค่าบริการต่อปีสำหรับผู้เช่าเดิม
ประมาณ 2.78% จากรายได้ ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่
โดยพิจารณา สัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิม ที่ 85 % และผู้เช่ารายใหม่ ที่ 15%

1.3 ค่าบริการสาธารณูปโภค วันที่เริ่มเช่า -30 มิถุนายน 2566 ที่ 7 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้น 15% ทุก 3 ปี

อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาตกลงกระทำการ ของชัยนิโม่-บางพลี (โครงการ บางกอกฟรียเทรดโซน)

1.4 ค่าบริการที่ดิน ถนนส่วนกลางเดินรถ วันที่เริ่มเช่า -30 มิถุนายน 2564 ที่ 1.32 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี

อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาบริการ ถนนส่วนกลางเดินรถ(โครงการ บางกอกฟรียเทรดโซน)

1.5 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การ ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร

- ค่าใช้เกี่ยวกับ การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	ประมาณการ	3.00%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)
1.6 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการ	0.30%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)

2 ค่าใช้จ่ายคงที่

2.1 ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ	ประมาณการ	0.045%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)
2.2 ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการ	0.045%	จากมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร เฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)
2.3 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณการ	667,413.52	บาท / ปี โดยพิจารณา เฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณา จากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการ คู่กันกับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่ม 5% ทุก 4 ปี
2.4 ค่าตอบแทนสร้างแรงจูงใจในการบริหาร			
ประมาณ 6% ของผลการบริหาร ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท			
ประมาณ 5% ของผลการบริหาร ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท			
ประมาณ 4% ของผลการบริหาร ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท			

3.การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการ	3.00%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)
---	-----------	-------	--

3. สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ระยะเวลาในการประมาณการ

วันเริ่มต้นสัญญา	18 สิงหาคม 2563
วันสิ้นสุดสัญญา	22 ธันวาคม 2582
วันที่ประเมินมูลค่า	31 มกราคม 2565
ระยะเวลาคงเหลือ	17 ปี 10 เดือน 22 วัน
ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 31 มกราคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2565 สิ้นสุดสัญญา 22 ธันวาคม 2582	

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีการดำเนินงานเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาคงประมาณการคือ ระยะ 18 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 25 มกราคม 2565 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.87%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าการลงทุนธุรกิจ ประมาณ 6-7%

อัตราคิดลดที่พิจารณาใช้ในการประเมิน

9.50%

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายละเอียด	ปีที่	0.9167	1.9167	2.9167	3.9167	4.9167	5.9167	6.9167	7.9167	8.9167
	เริ่ม	31 ม.ค. 65	31 ม.ค. 66	31 ม.ค. 67	31 ม.ค. 68	31 ม.ค. 69	31 ม.ค. 70	31 ม.ค. 71	31 ม.ค. 72	31 ม.ค. 73
	สิ้นสุด	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	31 ธ.ค. 69	31 ธ.ค. 70	31 ธ.ค. 71	31 ธ.ค. 72	31 ธ.ค. 73
1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้		11.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.10 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ		414,656,508.63	450,689,571.95	455,764,680.01	464,442,248.68	473,060,617.78	481,902,037.33	490,920,285.28	500,118,898.19	511,837,614.88
1.20 รายได้อื่นๆ	0.50% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	2,073,282.54	2,253,447.86	2,278,823.40	2,322,211.24	2,365,303.09	2,409,510.19	2,454,601.43	2,500,594.49	2,559,188.07
รวมรายได้ทั้งหมด		416,729,791.17	452,943,019.81	458,043,503.41	466,764,459.93	475,425,920.87	484,311,547.52	493,374,886.71	502,619,492.68	514,396,802.96
2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย										
2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารหอสัมมาถนอม (ส่วนที่ไม่เกิน500 ล้านบาท)	4% ของรายได้ค่าเช่าและบริการส่วนที่ไม่เกิน500 ล้านบาท	16,586,260.35	18,027,582.88	18,230,587.20	18,577,689.95	18,922,424.71	19,276,081.49	19,636,811.41	20,004,755.93	20,355,128.45
2.1 ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง										
ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา	1.39% สัดส่วน	85%	4,899,166.65	5,324,897.29	5,384,859.69	5,487,385.17	5,589,211.20	5,693,672.57	5,800,223.17	5,908,904.78
ผู้เช่ารายใหม่	2.78% สัดส่วน	15%	1,729,117.64	1,879,375.52	1,900,538.72	1,936,724.18	1,972,662.78	2,009,531.50	2,047,137.59	2,085,495.81
2.2 ค่าบริการสาธารณูปโภค พื้นที่	219,116 ตรม		16,871,932.00	19,786,174.80	21,166,605.60	21,166,605.60	22,757,387.76	24,348,169.92	24,348,169.92	26,175,597.36
2.3 ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลาง เส้นรอง พื้นที่	219,116 ตรม		3,330,563.20	3,733,736.64	3,852,059.28	3,970,381.92	4,088,704.56	4,207,027.20	4,325,349.84	4,456,819.44
2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร	3.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ		12,439,695.26	13,520,687.16	13,672,940.40	13,933,267.46	14,191,818.53	14,457,061.12	14,727,608.56	15,003,566.95
2.4 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.30% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ		1,243,969.53	1,352,068.72	1,367,294.04	1,393,326.75	1,419,181.85	1,445,706.11	1,472,760.86	1,500,356.69
2.5 ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ	0.045% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ		186,595.43	202,810.31	205,094.11	208,999.01	212,877.28	216,855.92	220,914.13	225,053.50
2.6 ค่าเบี้ยประกันภัย	0.045% ของค่าก่อสร้างอาคาร ส่วนที่ว่าง		57,696.57	62,941.72	62,941.72	62,941.72	62,941.72	69,235.89	69,235.89	69,235.89
2.7 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	667,413.52 บาท/ปี ปรับเพิ่ม 5 %ทุก 4ปี	5%	611,795.73	667,413.52	667,413.52	667,413.52	700,784.19	700,784.19	700,784.19	735,823.40
2.8 ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร			20,779,998.21	22,491,878.65	22,671,613.72	23,125,587.43	23,478,966.47	23,845,821.63	24,264,914.13	24,574,267.76
2.9 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	3.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ		12,439,695.26	13,520,687.16	13,672,940.40	13,933,267.46	14,191,818.53	14,457,061.12	14,727,608.56	15,003,566.95
รวมค่าใช้จ่าย			91,176,485.82	100,570,254.35	102,854,888.40	104,463,590.16	107,588,779.58	110,727,008.66	112,341,518.24	115,708,405.25
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)			325,553,305.35	352,372,765.47	355,188,615.01	362,300,869.77	367,837,141.29	373,584,538.86	381,033,368.46	386,911,087.43
- Discount Rate	9.50%		0.9202	0.8403	0.7674	0.7009	0.6401	0.5845	0.5338	0.4875
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)			299,565,985.78	296,113,771.94	272,584,520.25	253,920,292.60	235,434,168.86	218,367,845.46	203,398,940.22	188,617,824.61
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)			3,266,937,415.08 บาท							
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศษ			3,266,940,000.00 บาท							

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายละเอียด				ปีที่	9.9167	10.9167	11.9167	12.9167	13.9167	14.9167	15.9167	16.9167	17.8925
				เริ่ม	31 ม.ค. 74	31 ม.ค. 75	31 ม.ค. 76	31 ม.ค. 77	31 ม.ค. 78	31 ม.ค. 79	31 ม.ค. 80	31 ม.ค. 81	31 ม.ค. 82
				สิ้นสุด	31 ธ.ค. 74	31 ธ.ค. 75	31 ธ.ค. 76	31 ธ.ค. 77	31 ธ.ค. 78	31 ธ.ค. 79	31 ธ.ค. 80	31 ธ.ค. 81	22 ธ.ค. 82
1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้					12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	11.71
1.10	รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ				523,265,794.26	533,731,110.15	544,405,732.35	555,293,847.00	566,399,723.94	577,727,718.42	589,282,272.78	601,067,918.24	598,256,471.53
1.20	รายได้อื่นๆ 0.50% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ				2,616,328.97	2,668,655.55	2,722,028.66	2,776,469.23	2,831,998.62	2,888,638.59	2,946,411.36	3,005,339.59	2,991,282.36
รวมรายได้ทั้งหมด					525,882,123.23	536,399,765.70	547,127,761.01	558,070,316.23	569,231,722.56	580,616,357.01	592,228,684.15	604,073,257.83	601,247,753.88
2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย													
2.1	ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ส่วนที่ไม่เกิน500ล้านบาท) 4% ของรายได้ค่าเช่าและบริการส่วนที่ไม่เกิน500 ล้านบาท				20,697,973.84	21,011,933.32	21,332,171.97	21,658,815.41	21,991,991.72	22,331,831.55	22,678,468.18	23,032,037.55	22,947,694.15
2.1	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง												
	ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา 1.39% สัดส่วน 85%				6,182,385.36	6,306,033.07	6,432,153.73	6,560,796.80	6,692,012.74	6,825,852.99	6,962,370.05	7,101,617.45	7,068,400.21
	ผู้เช่ารายใหม่ 2.78% สัดส่วน 15%				2,182,018.36	2,225,658.73	2,270,171.90	2,315,575.34	2,361,886.85	2,409,124.59	2,457,307.08	2,506,453.22	2,494,729.49
2.2	ค่าบริการสาธารณูปโภค พื้นที่ 219,116 ตรม				28,003,024.80	30,093,391.44	32,183,758.08	32,183,758.08	34,602,798.72	37,021,839.36	37,021,839.36	39,795,847.92	41,539,940.60
2.3	ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลาง เนินรอง พื้นที่ 219,116 ตรม				4,732,905.60	4,877,522.16	5,022,138.72	5,179,902.24	5,337,665.76	5,495,429.28	5,653,192.80	5,824,103.28	5,772,999.77
2.4	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร 3.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ				15,697,973.83	16,011,933.30	16,332,171.97	16,658,815.41	16,991,991.72	17,331,831.55	17,678,468.18	18,032,037.55	17,947,694.15
2.4	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 0.30% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ				1,569,797.38	1,601,193.33	1,633,217.20	1,665,881.54	1,699,199.17	1,733,183.16	1,767,846.82	1,803,203.75	1,794,769.41
2.5	ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ 0.045% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ				235,469.61	240,179.00	244,982.58	249,882.23	254,879.88	259,977.47	265,177.02	270,480.56	269,215.41
2.6	ค่าเบี้ยประกันภัย 0.045% ของค่าก่อสร้างอาคาร ส่วนที่ว่าง				69,235.89	76,159.48	76,159.48	76,159.48	76,159.48	76,159.48	83,775.42	83,775.42	81,748.60
2.7	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 667,413.52 บาทปี ปรับเพิ่ม 5 %ทุก 4ปี 5%				735,823.40	735,823.40	735,823.40	772,614.57	772,614.57	772,614.57	772,614.57	811,245.30	791,618.40
2.8	ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร				25,503,877.07	25,860,400.26	26,226,642.00	26,704,464.99	27,072,926.51	27,451,334.07	27,960,457.82	28,339,020.91	28,129,562.48
2.9	การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX) 3.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ				15,697,973.83	16,011,933.30	16,332,171.97	16,658,815.41	16,991,991.72	17,331,831.55	17,678,468.18	18,032,037.55	17,947,694.15
รวมค่าใช้จ่าย					121,308,458.96	125,052,160.80	128,821,563.00	130,685,481.50	134,846,118.83	139,041,009.63	140,979,985.50	145,631,860.47	146,786,066.81
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)					404,573,664.27	411,347,604.90	418,306,198.01	427,384,834.73	434,385,603.72	441,575,347.38	451,248,698.64	458,441,397.36	454,461,687.07
- Discount Rate 9.50%					0.4066	0.3713	0.3391	0.3097	0.2828	0.2583	0.2359	0.2154	0.1971
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)					164,490,540.30	152,734,860.27	141,843,480.53	132,348,818.40	122,846,352.19	114,045,339.28	106,432,574.04	98,748,000.72	89,594,470.78
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)					3,266,937,415.08 บาท								
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศษ					3,266,940,000.00 บาท								