

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์
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

ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์
และอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : SCA-2022-001(R1-22)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

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 เอกสารสิทธิที่ดิน	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	38
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	38
8.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	38
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	38
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	39
ภาคผนวก	
ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ง. แผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป แผนที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ	
จ. ผังรูปที่ดิน, ผังบริเวณ	
ฉ. แบบแปลน	
ช. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
ซ. สำเนาเอกสารสิทธิ	



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

ที่ SCA-2022-001(R1-22)

วันที่ 31 มกราคม 2566

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

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

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก พรีเมด 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 241-1-79.15 ไร่ หรือ 96,579.15 ตารางวา ตำบลบางเสาธง, บางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง, บางพลีใหญ่ จังหวัดสมุทรปราการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 63 หลัง (185 ฐาน) ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	ได้รับประโยชน์ในภาวะติดพัน เพื่อเชื่อมสู่ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ

หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 10 มกราคม 2566 และ วันที่ประเมิน 31 มกราคม 2566
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<p>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</p> <p>- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2566 อายุสัญญาคงเหลือ 16 ปี 10 เดือน 22 วัน เป็นเงิน 2,700,500,000.00 บาท (สองพันเจ็ดร้อยล้านห้าแสนบาทถ้วน)</p> <p>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</p> <p>- มูลค่า ณ วันที่ 31 มกราคม 2566 อายุสัญญาคงเหลือ 16 ปี 10 เดือน 22 วัน เป็นเงิน 3,213,440,000.00 บาท (สามพันสองร้อยสิบสามล้านสี่แสนสี่หมื่นบาทถ้วน)</p>

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



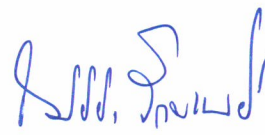
(นายภาคภูมิ อภัยรัตน์)
ผู้สำรวจและประเมิน



(นายไพบูลย์ จิตรเปรมวนิชย์)
ผู้สอบทานรายงาน



(นายรัตนพรชัย กิจไพบูลทวี)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.281



(นางณัชชา รัตนเพชร)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลกจิตติภัสและอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2565

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 10 มกราคม 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2566

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน กำหนดระยะเวลาเช่า 19 ปี 4 เดือน 5 วัน ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 16 ปี 10 เดือน 22 วัน

ที่ดินโฉนดเลขที่ 36059 และ 4496 จำนวน 2 แปลง มีเนื้อที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิรวม 697-2-82.0 ไร่ หรือ 279,082.0 ตารางวา มีเนื้อที่ดินประเมินมูลค่ารวม 241-1-79.15 ไร่ หรือ 96,579.15 ตารางวา ลักษณะเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 63 หลัง (185 ยูนิต) ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ โครงการ บางกอก ฟรีเทรต 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. วิทยาลัยเทคโนโลยีแก็วลินบริหารธุรกิจ | อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ 3.00 กิโลเมตร |
| 4. โรงพยาบาล จุฬารัตน์ 5 | อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ 3.35 กิโลเมตร |

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

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

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสายหลัก ถนนเทพรัตน (ทล.34)

ผิวจราจร ลาดยาง กว้าง 36.00 เมตร เขตทางกว้าง 80.00 เมตร จำนวน 12 ช่องจราจร

ถนนสายรอง ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี

ผิวจราจร ลาดยาง กว้าง 12.00 เมตร เขตทางกว้าง 16.00 เมตร จำนวน 4 ช่องจราจร

ถนนผ่านหน้า ถนนโครงการ บางกอก ฟรีเทรต

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

- รถยนต์เข้า-ออก สามารถเข้า-ออกได้

- สิทธิในการใช้ทาง ได้รับประโยชน์ในภาวะติดพัน เพื่อเชื่อมสู่ทางสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน ย่านโรงงานและคลังสินค้า
- แนวโน้มความเจริญ อยู่ในระดับเกณฑ์ปานกลาง
- การคมนาคม สะดวก

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2566 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	79.15
หรือคิดเป็น							96,579.15 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 เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พอสเพลจิสติกส์และอินดัลเทรียล
2	4496	18 สิงหาคม 2563	แบ่งเช่าช่วงมีกำหนด สิบเก้าปีสี่เดือน มีเงื่อนไข ผู้รับสัญญา บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พอสเพลจิสติกส์และอินดัลเทรียล

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 16-1-45.29 ไร่ หรือ 6,545.29 ตารางวา

ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด

ผู้เช่าช่วง : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโกลจิสดิกส์และอินดัสเทรียล

ระยะเวลาการเช่า : มีระยะเวลา 19 ปี 4 เดือน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่า 16 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 73-1-05.2 ไร่ หรือ 29,305.2 ตารางวา
: ที่ดินทางเข้าออก จำนวน 1 แปลง
- โฉนดเลขที่ 4496 เลขที่ดิน 4 เนื้อที่ดินแบ่งเช่าประมาณ 10-2-45.06 ไร่ หรือ 4,245.06 ตารางวา

ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด

ผู้เช่าช่วง : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโกลจิสดิกส์และอินดัสเทรียล

ระยะเวลาการเช่า : มีระยะเวลา 19 ปี 4 เดือน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่า 16 ปี 10 เดือน 22 วัน

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม

ซึ่งกำหนดไว้เป็นรายแปลง	- โฉนดเลขที่ 36059	เลขที่ดิน 3	ตารางวาละ 25,000.00 บาท
	- โฉนดเลขที่ 4496	เลขที่ดิน 4	ตารางวาละ 25,000.00 บาท

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจากระวางเลขที่ 5136 II 9200 ไม่พบหมุดหลักเขต และจากการนำชี้ของเจ้าหน้าที่ โครงการ บางกอก พรีเมียดโซน เกี่ยวข้องกับที่ดินทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถยืนยันในเบื้องต้นได้ว่า ถูกต้อง

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัดภูมิพืชที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน	: 2 แปลง
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น	: 697-2-82.0 ไร่ หรือ 279,082.0 ตารางวา
ประเมินเนื้อที่ดินเพียง	: 241-1-79.15 ไร่ หรือ 96,579.15 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป	: 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 และไฟฟ้าถนนผ่านหน้า

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	รายการอาคาร และสิ่งก่อสร้าง	รหัสอาคาร	เนื้อที่ใช้สอยรวม	อาคารตั้งอยู่บน
				(ตารางเมตร)	ที่ดินแปลงโฉม
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)	ที่ดินแปลงโฉม
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)	ที่ดินแปลงโฉม
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)	ที่ดินแปลงโฉม
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

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

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 ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FB-1	114/2554	11 ตุลาคม 2554	-	-	36/2556	88/16-23	18 มีนาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FA1	128/2554	9 ธันวาคม 2554	-	-	46/2556	88/24-27	3 เมษายน 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FA2	36/2555	1 พฤษภาคม 2555	-	-	34/2556	88/66-68 และ 88/70	18 มีนาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
GA1	39/2554	18 เมษายน 2554	129/2555	16 พฤศจิกายน 2555	47/2556	88/71-74	3 เมษายน 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
GA2	28/2555	4 เมษายน 2555	-	-	33/2556	88/75-78	18 มีนาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
GA3	56/2555	26 มิถุนายน 2555	-	-	37/2556	88/79-82	18 มีนาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
GC1	74/2555	4 กันยายน 2555	-	-	45/2556	88/85	3 เมษายน 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FC1	137/2554	30 ธันวาคม 2554	35/2555	1 พฤษภาคม 2555	155/2555	88/86	18 ธันวาคม 2555	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FC2	34/2555	24 เมษายน 2555	81/2555	19 กันยายน 2555	143/2555	88/87	3 พฤศจิกายน 2555	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FC4	128/2555	9 พฤศจิกายน 2555	-	-	92/2556	88/87	11 กรกฎาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FC7	52/2557	27 มีนาคม 2557	91/2558	21 กันยายน 2558	158/2557	88/90	25 กันยายน 2556	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คเดสท์ จำกัด
FC5	22/2556	5 มีนาคม 2556	-	-	93/2556	88/91	11 กรกฎาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FC3	28/2555	28 มีนาคม 2555	-	-	142/2555	88/107	30 พฤศจิกายน 2555	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FA6	143/2559	28 ตุลาคม 2559	-	-	74/2560	88/114-119	23 พฤษภาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FA7	37/2560	17 มีนาคม 2560	-	-	52/2562	88/54-57	21 มีนาคม 2562	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FA8	23/2562	8 กุมภาพันธ์ 2562	-	-	20/2563	88/130-137	11 กุมภาพันธ์ 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FA11	68/2562	9 เมษายน 2562	-	-	68/2563	88/138-145	20 เมษายน 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FA12	96/2562	5 เมษายน 2562	-	-	206/2562	88/146-147	2 ธันวาคม 2562	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FA13	153/2562	24 กันยายน 2562	-	-	39/2563	88/148	9 มีนาคม 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

รหัสอาคาร	มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	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	105/2555	17 ตุลาคม 2555	106/2563	88/58-65	20 กรกฎาคม 2563	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GB3	106/2555	17 ตุลาคม 2555	023/2559	25 กุมภาพันธ์ 2559	154/2555	55/1, 3, 5, 9, 11	18 ธันวาคม 2555	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GM2	035/2557	5 ตุลาคม 2557	-	-	044/2556	55/12	3 เมษายน 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
					135/2557	55/14-19	27 สิงหาคม 2557	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

รหัสอาคาร	มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	ลงวันที่	มีใบอนุญาต(ต่อเดิม) ดัดแปลง อาคารเลขที่	ลงวันที่	ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร	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 ซันนี่ทรี-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด
GC4	051/2557	27 มีนาคม 2557	-	-	194/2557	55/34	9 ธันวาคม 2557	บริษัท ซันนี่ทรี-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด
GC5	049/2557	26 มีนาคม 2557	183/2557	12 พฤศจิกายน 2557	196/2557	55/35	18 ธันวาคม 2557	บริษัท ซันนี่ทรี-บางพลี พาร์คแลนด์ 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
			041/2558	6 พฤษภาคม 2558	111/2558	55/48-49	16 พฤศจิกายน 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GB4-2	094/2556	16 กรกฎาคม 2556	184/2557	7 พฤศจิกายน 2557	112/2558	55/50	17 พฤศจิกายน 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			-	-	127/2556	55/48-53	14 ตุลาคม 2556	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GA4	75/2555	6 กันยายน 2555	-	-	1144/2555	55/54-55/55	3 พฤศจิกายน 2555	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GM7	35/2560	10 มีนาคม 2560	-	-	119/2560	55/21-23	22 สิงหาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC8	042/2558	5 พฤษภาคม 2558	-	-	099/2558	55/38	14 ตุลาคม 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC9	040/2558	6 พฤษภาคม 2558	-	-	100/2558	55/39	11 ตุลาคม 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			024/2559	26 กันยายน 2559	126/2559	55/61	1 กันยายน 2559	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GM3	047/2558	19 พฤษภาคม 2558	-	-	113/2558	55/46-61	16 พฤศจิกายน 2558	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GM4	14/2560	25 มกราคม 2560	-	-	115/2560	55/62-67	18 สิงหาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC10	121/2558	14 ธันวาคม 2558	-	-	127/2560	55/68	21 กันยายน 2559	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC11	123/2558	16 ธันวาคม 2558	-	-	125/2559	55/69	21 กันยายน 2559	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC12	086/2559	15 กรกฎาคม 2559	-	-	19/2561	55/70	16 กุมภาพันธ์ 2561	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC13	22/2560	16 กุมภาพันธ์ 2560	-	-	121/2560	55/71	22 สิงหาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC14	17/2560	6 กุมภาพันธ์ 2560	-	-	116/2560	55/72	18 สิงหาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GC15	55/2560	20 เมษายน 2560	-	-	117/2560	55/73	18 สิงหาคม 2560	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
GM5-6	54/2560	20 เมษายน 2560	097/2563	3 กรกฎาคม 2563	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 และระบบอื่นๆตามลักษณะของการทำงานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร 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	: 5 - 9 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: 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	: 5 - 10 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: 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	: 8 - 10 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคา	: เหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ส่วนโรงงาน เปิดโล่ง ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท
พื้นและวัสดุผิวพื้น	: 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	: 6 - 10 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

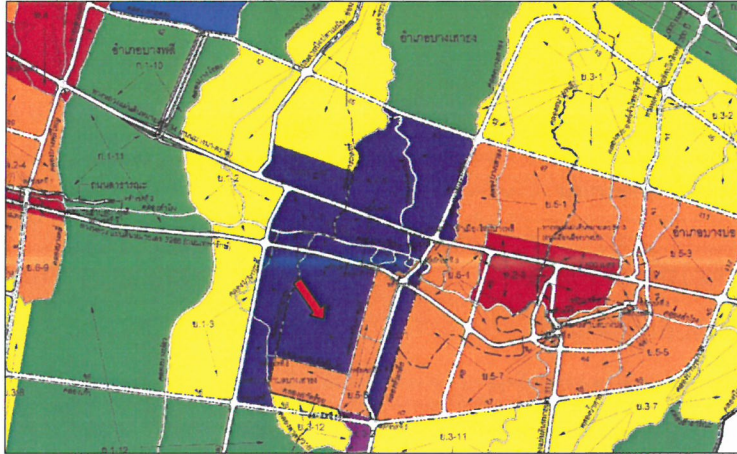
รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

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	: 2 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. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2557 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง)



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง การขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 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 ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ โรงงานและคลังสินค้า

6.3 ความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มี

7. บทวิเคราะห์แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2565-2567: ธุรกิจคลังสินค้า

Executive Summary

ธุรกิจคลังสินค้าปี 2565-2567 มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการทยอยฟื้นตัวของภาคการผลิตและภาคส่งออก การเติบโตของธุรกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์และโลจิสติกส์ รวมถึงการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษและระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ตลอดจนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมของภาครัฐซึ่งเชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค ปัจจัยข้างต้นช่วยหนุนความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์รวบรวมและกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ เพิ่มขึ้น รวมถึงจูงใจให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ลงทุนขยายธุรกิจเพื่อรองรับอุปสงค์ที่เติบโต ทั้งนี้ ทิศทางการเติบโตของคลังสินค้าแต่ละประเภทจะมีความแตกต่างกัน ขึ้นกับปัจจัยแวดล้อมเฉพาะของธุรกิจคลังสินค้านั้น

การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจาก 1) การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่ และ 2) การขยายการลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่ ทั้งจากกลุ่มธุรกิจอื่นโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประกอบการต่างชาติ นอกจากนี้ การขยายพื้นที่เช่าในบางทำเล อาจผลักดันให้อุปทานส่วนเกินสูงขึ้น ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด

มุมมองวิจัยกรุงศรี

ปี 2565-2567 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตตามทิศทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยเฉพาะภาคส่งออกและภาคการค้าในประเทศ ส่งผลให้ผู้ประกอบการโดยเฉพาะรายใหญ่มีแนวโน้มลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จึงอาจมีอุปทานส่วนเกินของพื้นที่ให้เช่าในบางทำเล ทำให้การแข่งขันด้านราคารุนแรงขึ้น ขณะที่การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด

- **ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไป:** รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีกว่าคลังสินคารูปแบบอื่น โดยเฉพาะคลังสินค้าที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ หรืออยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางกระจายสินค้า (Hub) เช่น BMR และ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) อย่างไรก็ตาม อุปทานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่จึงอาจกระทบคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและกลุ่ม SMEs ทำให้สูญเสียส่วนแบ่งตลาด ขณะที่การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัดเฉพาะบางพื้นที่ ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มปรับตัวโดยหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่งและลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสการรับรู้รายได้ในระยะยาว
- **ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง (ห้องเย็น):** รายได้มีแนวโน้มทรงตัวถึงชะลอลง ตามความต้องการเก็บรักษาสินค้าประเภทผักสด ผลไม้ ไม้ตัดดอก และสินค้าประมง แรงกดดันด้านอุปทานคลังสินค้าส่วนเกินทำให้ผู้ประกอบการมีอำนาจต่อรองกับลูกค้าต่ำ อย่างไรก็ตาม ทิศทางการส่งออกผลิตภัณฑ์อาหารแปรรูปอาหารแช่เย็นแช่แข็งที่คาดว่าจะฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจ ยังเป็นปัจจัยบวกต่อธุรกิจ
- **ธุรกิจคลังสินค้าอัญพิช (ไซโล):** รายได้มีแนวโน้มผันผวน ตามปริมาณผลผลิตเกษตรที่ขึ้นกับสภาพดินฟ้าอากาศ ขณะที่อุปทานส่วนเกินยังมีจำนวนมาก จึงอาจกดดันให้ผู้ประกอบการต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อรักษาฐานลูกค้า เพิ่มความเสี่ยงต่อการทำกำไรของธุรกิจ

ข้อมูลพื้นฐาน

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

คลังสินค้าให้เข้าในประเทศ แบ่งเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ 1) **คลังสินค้าแบบดั้งเดิม (Traditional warehouse)** มีสัดส่วนมากกว่า 95% ของจำนวนคลังสินค้าทั่วประเทศ ส่วนใหญ่เน้นบริการพื้นที่เช่า โดยมีระบบสาธารณูปโภค/สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน อาทิ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และระบบรักษาความปลอดภัย และ 2) **คลังสินค้าสมัยใหม่ (Modern warehouse)** ให้บริการพื้นที่เช่าที่รองรับการใช้เทคโนโลยีดิจิทัลและระบบโลจิสติกส์ครบวงจร ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการคลังสินค้า (อาทิ ระบบจัดเก็บ ระบบตรวจนับ และระบบตรวจสอบสินค้าคงคลัง) และเอื้อต่อการจัดหา จัดเรียงและขนถ่ายสินค้าสู่กระบวนการกระจายสินค้า รวมถึงการใช้แรงงานคนน้อยลง จึงสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้มากขึ้น (ภาพที่ 1) **ปัจจุบันมีผู้ประกอบการบางส่วนปรับเปลี่ยนรูปแบบมาเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่มากขึ้น** เพื่อเพิ่มฐานลูกค้าและเป็นช่องทางสร้างรายได้จากบริการเสริมอื่นๆ นอกเหนือจากค่าเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีการปรับปรุงโครงสร้างอาคารให้ได้มาตรฐาน (อาทิ มาตรฐาน LEED: Leadership in Energy and Environmental Design) และมีการลงทุนพัฒนาระบบอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร รวมถึงการวางโครงสร้างอาคารที่คำนึงถึงการป้องกันภัยพิบัติ (เช่น น้ำท่วม และแผ่นดินไหว เป็นต้น) คลังสินค้ายกพื้นและเพดานสูงเพื่อจัดเก็บได้มากกว่าเดิม ขณะเดียวกันก็ขนถ่ายได้สะดวกและรวดเร็วขึ้น ฯลฯ

Figure 1: Type of Warehouses

Traditional Warehouse



Image by [Pixabay.com](#)

Modern Warehouse



Image by [Freepik.com](#)

การดำเนินธุรกิจคลังสินค้าในไทยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับคลังสินค้าไซโล และห้องเย็น (สังกัดกระทรวงพาณิชย์) ผู้ให้บริการคลังสินค้ามีทั้งที่เป็นหน่วยงานในสังกัดรัฐ คือ องค์การคลังสินค้า (อคส.) [1] หน่วยงานเอกชนที่อยู่ภายใต้การกำกับและสนับสนุนของรัฐ ได้แก่ สหกรณ์การเกษตรและผู้ประกอบการคลังสินค้าเอกชนที่มีสถานะเป็นนิติบุคคล

ปัจจัยหลักในการเลือกเช่าคลังสินค้า

ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิ สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เทคโนโลยีการจัดการ/บริหารคลังสินค้าที่เหมาะสมกับประเภทสินค้าที่ต้องการจัดเก็บ รวมทั้งอัตราค่าเช่า การเลือกคลังสินค้าที่เหมาะสมจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถผลิต และ/หรือจัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ช่วยลดภาระต้นทุนจากระยะทาง เวลา และค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขันของกิจการ เช่น 1) คลังสินค้าอุปโภคบริโภค ควรมีทำเลใกล้ตลาดหรือแหล่งชุมชนเพื่อให้ได้เปรียบในการจัดจำหน่าย 2) คลังสินค้าที่ใช้เก็บวัตถุดิบการเกษตร ควรมีทำเลใกล้แหล่งเพาะปลูกและโรงงานแปรรูปผลผลิตเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการขนส่งวัตถุดิบ และ 3) คลังเก็บวัตถุดิบ/ชิ้นส่วน/สินค้าสำเร็จรูปมักอยู่ในเขตโรงงานหรือพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจาก BOI เป็นต้น

คลังสินค้าให้เช่าตามการจำแนกของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1) คลังสินค้าทั่วไป เป็นอาคารที่ใช้เก็บรักษาสินค้าทั่วไป อาทิ สินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป วัตถุดิบ ชิ้นส่วนและอะไหล่อุปกรณ์ต่างๆ 2) คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง เป็นอาคารควบคุมอุณหภูมิที่ใช้เก็บรักษาและยืดอายุผลิตผลทางการเกษตร ประมงและผลิตภัณฑ์อาหารที่เน่าเสียง่าย (Perishable goods) อาทิ อาหารทะเล ผลิตภัณฑ์นม ดอกไม้สด เนื้อสัตว์ ผัก/ผลไม้ และ ยาหรือวัคซีน และ 3) คลังสินค้าอัญพิช (ไซโล) เป็นถังทรงกลมขนาดใหญ่ซึ่งมีระบบควบคุมอุณหภูมิและความชื้น ใช้เก็บรักษาอัญพิช เช่น ข้าว มันสำปะหลัง ข้าวโพด แป้ง และรำข้าว เป็นต้น

ภาวะธุรกิจคลังสินค้าขึ้นอยู่กับสถานการณ์เศรษฐกิจทั้งภาคการผลิต การค้า การลงทุนและกิจกรรมการใช้จ่ายสินค้าของครัวเรือน โดยลักษณะสำคัญของธุรกิจ คือ 1) มีระยะเวลาคืนทุนนานเฉลี่ย 8-13 ปี เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง โดยเฉพาะค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง (โดยทั่วไปใช้เวลาก่อสร้างเฉลี่ย 6-18 เดือน ขึ้นกับขนาด/พื้นที่ของอาคาร) ขณะที่รายได้หลักของธุรกิจ คือ “ค่าเช่า” ต้องทยอยรับรู้ในระยะยาว โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ ประเภทคลังสินค้า ทำเลและระดับการแข่งขันในแต่ละทำเล และ 2) “ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกิจการ ดังนั้น การประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งและลักษณะคลังสินค้าที่ลูกค้าต้องการ จึงมีความสำคัญต่อการเติบโตของรายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

ลักษณะการให้เช่าคลังสินค้าจะมีการทำสัญญาเช่า 2 แบบ ได้แก่

- **สัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี)** ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าแบบดั้งเดิมที่มีกลุ่มผู้เช่าหลักเป็นกิจการ SMEs หรือธุรกิจ/การผลิตที่มีปริมาณธุรกรรมไม่แน่นอนและอาจผันผวนตามฤดูกาล อาทิ สินค้าเกษตรและสินค้าแฟชั่น ผู้ประกอบการคลังสินค้าจึงมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้
- **สัญญาเช่าระยะยาว (3 ปีขึ้นไป)** ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าคลังสินค้าสมัยใหม่ที่ผู้เช่ามีระยะเวลาการจัดเก็บสต็อกสินค้าคงคลังที่แน่นอน ลักษณะคลังสินค้าอาจมีทั้งคลังสำเร็จรูปพร้อมใช้ (Ready-built warehouse) หรือคลังสินค้าให้เช่าที่ออกแบบเพื่อรองรับความต้องการเฉพาะเจาะจงของลูกค้า (Build-to-suit) ผู้ประกอบการที่ให้บริการเช่าคลังสินค้าลักษณะนี้ ส่วนใหญ่จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมร่วมด้วย อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ บมจ. สวอนอุตสาหกรรมวินโดวส์และ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ทำเลคลังสินค้าจึงมักอยู่ใกล้แหล่งผลิต โรงงานนิคม

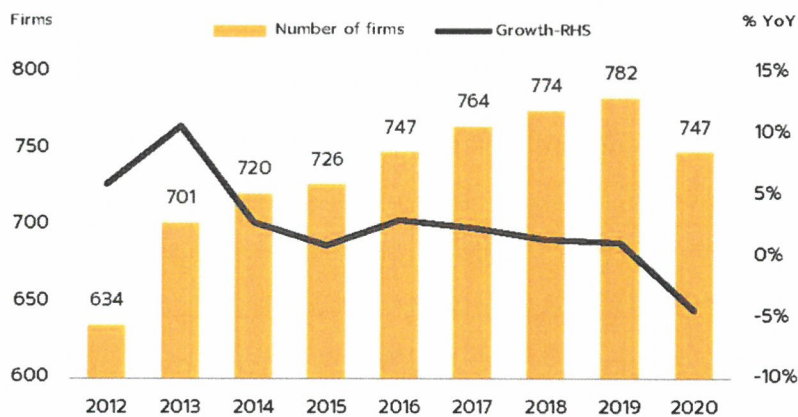
อุตสาหกรรมหรือแหล่งกระจายสินค้า การมีสัญญาเช่าระยะยาว ทำให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการพื้นที่ให้เข้าได้มีประสิทธิภาพและเผชิญความผันผวนในการรับรู้รายได้น้อยกว่า



ผู้ประกอบการคลังสินค้าให้เช่าในประเทศมีจำนวน 747 ราย (ข้อมูลปี 2563) (ภาพที่ 2) แบ่งเป็น

- ผู้ประกอบการรายใหญ่ 33 ราย (สัดส่วน 4.4% ของผู้ประกอบการทั้งหมด) ประกอบด้วย ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์และธุรกิจในเครือ อาทิ บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ และบริษัท มนต์โลจิสติกส์ เซอร์วิส ผู้ประกอบการที่มีอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องกับการผลิตและแปรรูปอาหาร อาทิ บริษัท อินเตอร์เซีย และบริษัท แปซิฟิคห้องเย็น ผู้จำหน่ายสินค้าที่ใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน อาทิ บริษัท ออฟฟิศเมทโลจิสติกส์ ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และผู้ประกอบการร่วมทุนกับต่างชาติ อาทิ บริษัท ชูชูโย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ประเทศไทย (ญี่ปุ่น) และบริษัท เคอร์ โลจิสติกส์ ประเทศไทย (จีนและสิงคโปร์)
- ผู้ประกอบการรายกลางและเล็ก (SMEs) 714 ราย (สัดส่วน 95.6%) รายสำคัญ อาทิ บริษัท บางกอก โคลด์สโตริจเซอร์วิส กลุ่มบริษัทในเครือ บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ กลุ่มบริษัทในเครือ ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลลอปเม้นท์ กลุ่มบริษัทในเครือ บมจ. เอ็ม บี เค กลุ่มบริษัทในเครือ เค ไลน์ ประเทศไทย (ญี่ปุ่น) และบริษัท บีเอฟเอส คาร์โก้ ดีเอ็มเค (ธุรกิจในเครือ บมจ. การบินกรุงเทพ)

Figure 2: Number of Warehouse Firms



Source: Department of Business Development (DBD)



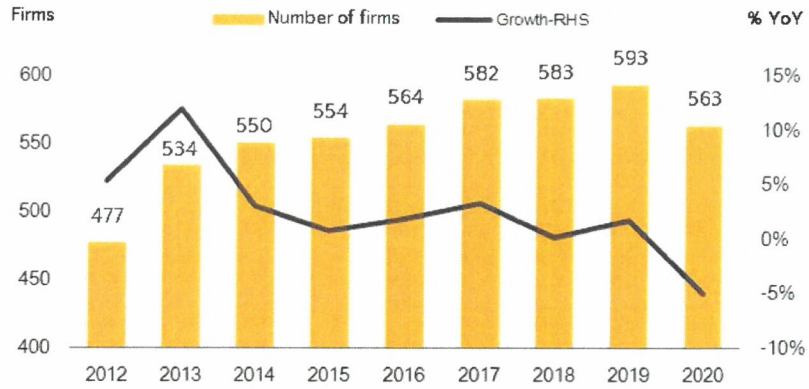
สถานการณ์ที่ผ่านมา

ช่วงปี 2558-2562 ธุรกิจคลังสินค้าเติบโตต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจ ขณะที่ปี 2563 การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ชะลอตัวจากภาวะเศรษฐกิจซบเซา ผู้ประกอบการจำนวนหนึ่งต้องปิดกิจการลง อย่างไรก็ตาม เมื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจกลับมากระเตื้องขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี และอานิสงส์จากการค้าออนไลน์ (e-Commerce) ที่เติบโตในอัตราเร่ง ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้น โดยภาวะคลังสินค้าแต่ละประเภทมีดังนี้

คลังสินค้าให้เช่าทั่วไป : มีจำนวนมากกว่า 75% ของคลังสินค้าทั้งหมด เป็นคลังสินค้าที่มีความเกี่ยวข้องกับหลายธุรกิจ/อุตสาหกรรม สามารถจัดเก็บสินค้าได้หลายประเภทและขยายพื้นที่ได้ง่ายในหลายทำเล ขณะที่รายได้คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 70% ของรายได้จากคลังสินค้าทั้งหมด (ข้อมูลปี 2563)

- การเติบโตในอัตราเร่งของธุรกิจ e-Commerce ในปี 2563 หนุนความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น 3.5% YoY อยู่ที่ 4.9 ล้านตารางเมตร แม้ว่าการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 จะส่งผลให้เกิดการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานภาคการผลิตโดยเฉพาะช่วงไตรมาส 2 ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าลดลงในกลุ่มธุรกิจส่งออก-นำเข้า และอุตสาหกรรมการผลิต อย่างไรก็ตาม การเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจ e-Commerce กลุ่ม B2C ที่สูงกว่า 24% YoY (ที่มา: สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์-ETDA) ซึ่งเป็นผลจากพฤติกรรมผู้บริโภคนิยมทำธุรกรรมซื้อขายสินค้าออนไลน์มากขึ้น อาทิ ผลผลิตเกษตรสินค้าอุปโภคบริโภค และอาหารพร้อมทาน ประกอบกับช่วงครึ่งหลังของปี ภาคการผลิตกลับมากระเตื้องขึ้น ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าฟื้นตัว ส่งผลให้ผู้ประกอบการโดยเฉพาะรายใหญ่ขยายการลงทุนคลังสินค้าให้เช่าต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น (เช่น กลุ่มดับบลิวเอชเอ พัฒนาโครงการ “ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ พาร์ค” ขนาดพื้นที่กว่า 2 แสนตารางเมตร บนถนนบางนา-ตราด กม.37 และโครงการ “บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค ระยะที่ 1” ของ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ร่วมกับ บริษัท มิตรชัย พูโตะชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) ขนาด 2.2 แสนตารางเมตร บนถนนบางนา-ตราด กม.46 เป็นต้น) ส่งผลให้อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสมเพิ่มขึ้น 2.7% YoY อยู่ที่ 5.8 ล้านตารางเมตร ทั้งนี้ อุปสงค์พื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเป็น 83.9% จาก 83.2% ปี 2562 (ภาพที่ 4)[2]

Figure 3: Number of General-purpose Warehouse Firms



Source: DBD

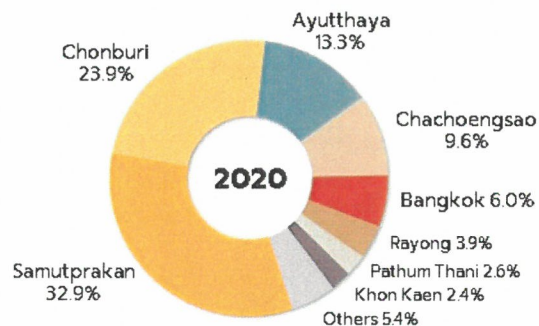
Figure 4: Supply, Demand, and Occupancy Rate of General-purpose Warehouses



Source: WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust (WHART), Krungsri Research

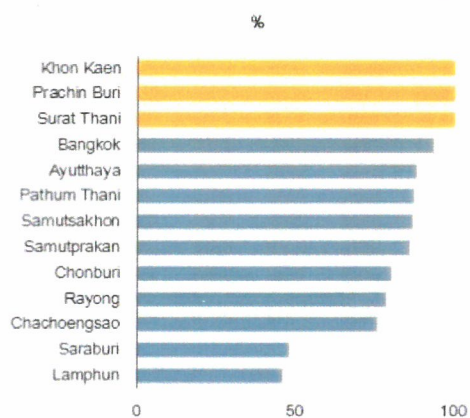
- พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปให้เช่าจะกระจุกตัวอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ (32.9% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด) ชลบุรี (23.9%) และอยุธยา (13.3%) (ภาพที่ 5) ขณะที่อัตราค่าเช่า (Rental rate) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) จะแตกต่างกัน ตามศักยภาพของพื้นที่ จำนวน สภาพคลังสินค้า ระดับการแข่งขัน และความสะดวกด้านการคมนาคมขนส่ง (ภาพที่ 6-7) โดยทำเลที่มีอัตราค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่จังหวัดชลบุรีประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาคือ แถบสมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการเชื่อมต่อกับศูนย์กลางการผลิตและการกระจายสินค้า (185 บาทต่อตารางเมตร) ระยองและฉะเชิงเทราซึ่งอยู่ในพื้นที่ EEC (ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร)

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



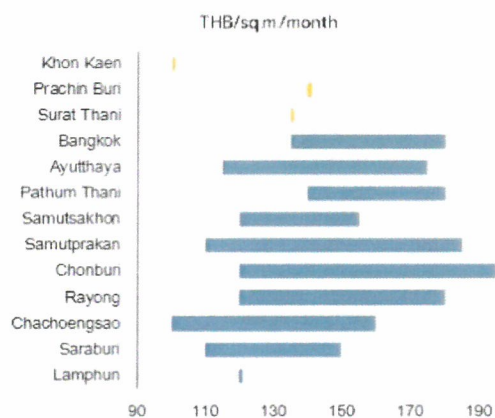
Source: WHART

Figure 6: Occupancy Rate of General-purpose Warehouses (2020)



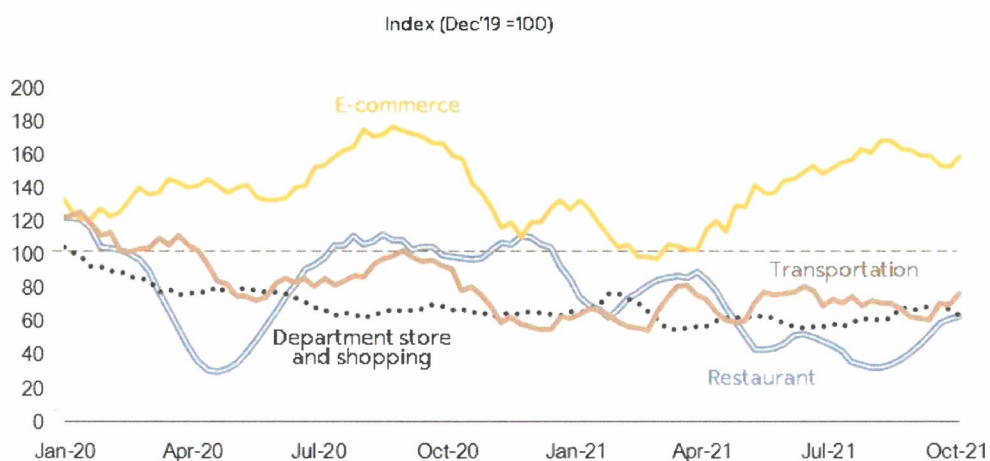
Source: WHART

Figure 7: Range of Rental Rate of General-purpose Warehouses (2020)



- สำหรับปี 2564 ประเมินว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าจะเติบโต 3.3% หรือเพิ่มขึ้น 1.6 แสนตารางเมตร ตามการเติบโตของภาคส่งออกและภาคการผลิตหลายกลุ่มที่เติบโตดี อาทิ กลุ่มธุรกิจแปรรูปอาหาร ธุรกิจเกี่ยวกับอุปกรณ์ทางการแพทย์ เครื่องมือแพทย์และเวชภัณฑ์ธุรกิจออกแบบและผลิตบรรจุภัณฑ์ ขณะที่การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ภาครัฐกลับมาใช้มาตรการเข้มงวด อาทิ การปิดเมือง การจำกัดการเดินทาง การเรียนออนไลน์และการทำงานที่บ้าน (ภาพที่ 8) หนุนการค้าออนไลน์เติบโตในระดับ 25-30% ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่คลังสินค้าเพื่อเก็บสินค้าคงคลังก่อนกระจายสู่ผู้บริโภคปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการ e-Commerce รายใหญ่ (เช่น Shopee Lazada และ JD.com)

Figure 8: Domestic Activities During COVID-19 Pandemic

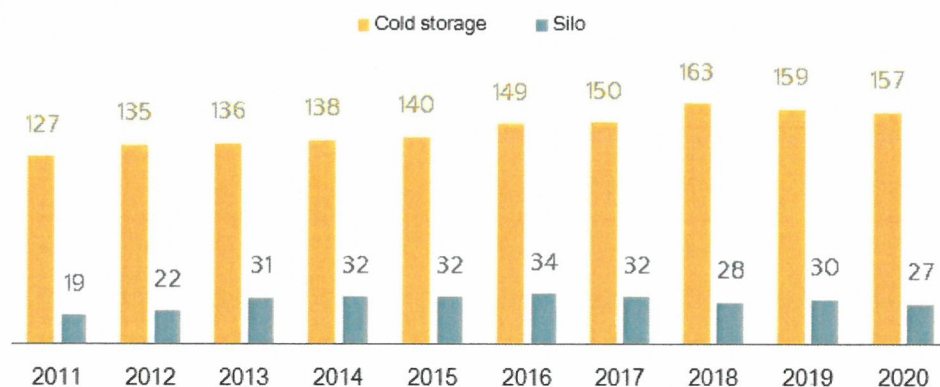


Source: Google, Krungsri Research

- ด้านอุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าประเมินว่าจะเพิ่มขึ้น 2.3% จากปี 2563 หรือประมาณ 1.3 แสนตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นการขยายพื้นที่คลังสินค้าแบบ Build-to-Suit (BTS) ภายใต้โครงการที่มีอยู่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ (อาทิ WHA JWD และ FRASER) ส่งผลให้พื้นที่คลังสินค้าสะสมจะอยู่ที่ 6 ล้านตารางเมตร ทั้งนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะคงเช่าอัตราเดิมหรือให้ส่วนลดเป็นรายกรณีในบางพื้นที่ เพื่อช่วยลดภาระทางการเงินและรักษาฐานลูกค้า อุปทานพื้นที่ใหม่ที่ขยายตัวช้ากว่าอุปสงค์ ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่เร่งขึ้นมาอยู่ที่ 84.7% เทียบกับ 83.9% ปี 2563
- พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั่วไปที่เพิ่มขึ้นในปี 2564 ส่วนใหญ่อยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ ได้แก่ พื้นที่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล เช่น สุวรรณภูมิและบางปะกง ซึ่งมีความสะดวกในการกระจายสินค้าไปยังผู้ใช้ปลายทางได้อย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ ยังมีนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดสมุทรปราการ และอยุธยา ตลอดจนพื้นที่โดยรอบ EEC ซึ่งอยู่ใกล้ศูนย์กระจายสินค้าจากส่วนกลาง รวมทั้งมีเส้นทางคมนาคมสะดวก ใกล้ท่าเรือ สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง (Inland Container Depot: ICD) และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ด้านอัตราค่าเช่าเฉลี่ยยังคงอยู่ที่ 158 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ที่มา: Knight Frank) โดยอัตราค่าเช่าคลังสินค้าในกรุงเทพฯและปริมณฑล และ EEC เฉลี่ยที่ประมาณ 160-161 บาท และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในระยะต่อไป เนื่องจากเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ทางเศรษฐกิจ ส่วนคลังสินค้าในพื้นที่ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯและปริมณฑล) มีอัตราค่าเช่าต่ำที่สุดเฉลี่ย 146 บาท

คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งหรือห้องเย็น: ความนิยมบริโภคอาหารแช่เย็นแช่แข็งที่เพิ่มขึ้นทั้งตลาดในประเทศและตลาดส่งออก ส่งผลให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร (อาทิ อุตสาหกรรมอาหารทะเล) เข้ามาลงทุนคลังสินค้าประเภทนี้เพื่อดูแลคุณภาพสินค้าให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เข้มงวดของประเทศคู่ค้าทำให้ผู้ประกอบการรายเดิมอาจเสียฐานลูกค้าไปบางส่วน จากข้อมูลล่าสุดปี 2563 พบว่าผู้ประกอบการห้องเย็นมีจำนวน 157 ราย (ภาพที่ 9) เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ 8 ราย (สัดส่วน 5%) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกิจการในเครือผู้ผลิตและแปรรูปอาหารจากผัก ผลไม้ ผลิตภัณฑ์นม สัตว์น้ำและเนื้อสัตว์อื่น ส่วนผู้ประกอบการรายกลางและเล็ก (SMEs) มีจำนวน 149 ราย (สัดส่วน 95%)

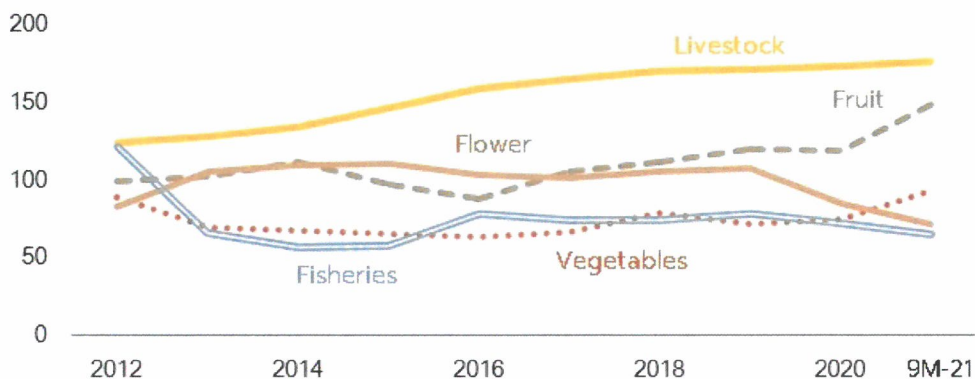
Figure 9: Number of Cold Storage and Silo Firms



Source: DBD

- ปี 2563 ธุรกิจได้รับผลเชิงลบจากมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะการปิดเมือง ประกอบกับภาคส่งออกของไทยหดตัวถึง 6.5% YoY ทำให้ความต้องการใช้บริการห้องเย็นชะลอลง อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังได้แรงหนุนจากผลผลิตเกษตรที่ขยายตัวต่อเนื่องในหมวดพืชผลและปศุสัตว์ (ภาพที่ 10) รวมถึงการเติบโตของอุตสาหกรรมอาหาร ส่งผลให้คลังสินค้าที่รับฝากผักผลไม้และวัตถุดิบเนื้อสัตว์ปรับตัวขึ้น ส่วนคลังสินค้าที่รับฝากผลผลิตประมงยังมีผลประกอบการไม่ดีนัก เนื่องจากการส่งแรงงานต่างด้าวกลับประเทศจึงกระทบต่อการทำประมง ส่วนปี 2564 ประเมินว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าจะปรับตัวขึ้น สะท้อนจากการส่งออกสินค้าเกษตร (เช่น ผัก ผลไม้และไก่แช่เย็นแช่แข็ง) เติบโต 14.5% YoY ในช่วง 9 เดือนแรกของปี (ดัชนีผลผลิตกลุ่มไม้ผลตามฤดูกาลเพิ่มขึ้น 9.6% YoY และดัชนีผลผลิตคงคลังของกลุ่มผลไม้และผักแช่แข็งที่เพิ่มขึ้น 7.0% YoY) ผนวกกับการซื้อขายผลผลิตเกษตรและอาหารแช่เย็นแช่แข็งผ่านช่องทางออนไลน์เติบโตมากขึ้น อย่างไรก็ตาม คลังสินค้าที่รับฝากผลผลิตประมงถูกกดดันจากการขาดแคลนแรงงาน และประเทศคู่ค้าชะลอซื้อสินค้าอาหารทะเลหลังพบการติดเชื้อ COVID-19 ในตลาดค้าอาหารทะเลแหล่งใหญ่ของไทย (ดัชนีผลผลิตประมงหดตัว 7.8% YoY และดัชนีผลผลิตคงคลังของกลุ่มสัตว์น้ำและผลิตภัณฑ์สัตว์น้ำสดแช่เย็นหรือแช่แข็งลดลง 11.1% YoY)

Figure 10: Agriculture Production Index
(Base 2005=100)

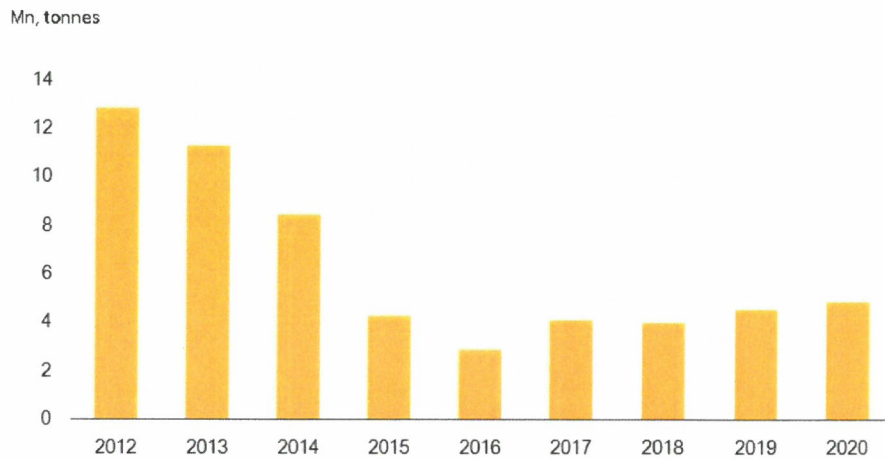


Source: Office of Agricultural Economics (OAE)

คลังสินค้าัญพืชหรือไซโล: เป็นคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นมากในช่วงปี 2555-2557 เพื่อรองรับความต้องการพื้นที่เก็บรักษาผลผลิตข้าวจาก “โครงการจำนำข้าวทุกเม็ดของรัฐบาล” ในฤดูกาลผลิต 2554-2556 ที่มีปริมาณข้าวมากกว่า 5 เท่าจากปกติจะอยู่ที่ระดับ 5-6 ล้านตัน (ภาพที่ 11) หลังรัฐบาลยุติโครงการข้างต้นและทยอยระบายข้าวในสต็อกสู่ตลาดตั้งแตปี 2557 เป็นต้นมา ความต้องการเช่าพื้นที่ไซโลจึงลดลงเป็นลำดับ ผู้ประกอบการหลายรายต้องออกจากธุรกิจ ส่วนผู้ประกอบการที่ยังดำเนินธุรกิจโดยมากเป็นรายกลางและเล็ก และประมาณ 74% อยู่ในภาคเหนือและภาคกลางซึ่งเป็นแหล่งเพาะปลูกข้าวสำคัญ ที่เหลือกระจายตัวในภาคตะวันออกและตะวันออกเฉียงเหนือ

- ธูรกิจไซโลเริ่มกระเตื้องขึ้นในปี 2563 โดยมีปัจจัยหนุนจากผลผลิตธัญพืชที่เพิ่มขึ้น (ผลผลิตข้าวเปลือกและข้าวโพดเพิ่มขึ้น 5% YoY และ 6% YoY ตามลำดับ) สำหรับปี 2564 ธูรกิจไซโลได้รับผลบวกจากสภาพอากาศและปริมาณน้ำที่เอื้อให้ผลผลิตธัญพืชเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะพืชสำคัญ ได้แก่ ผลผลิตข้าวเปลือกเพิ่มขึ้น 11.3% จากปี 2563 และผลผลิตข้าวโพดเพิ่มขึ้น 10.9% จะช่วยหนุนความต้องการไซโลเพื่อจัดเก็บผลผลิตเพิ่มขึ้น

Figure 11: Thai Rice Milled Ending Stocks



Source: OAE, U.S. Department of Agriculture (USDA)

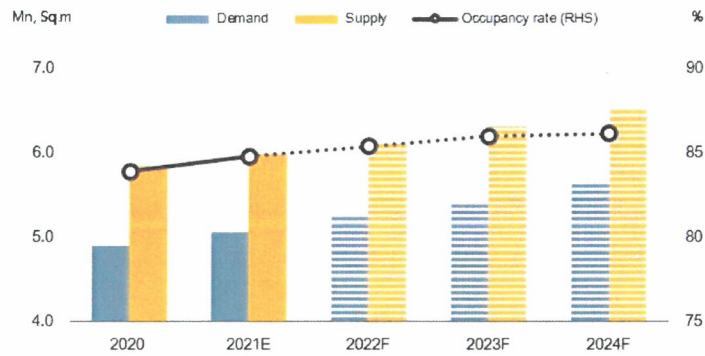
แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในปี 2565-2567 มีแนวโน้มจะเติบโตต่อเนื่องตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ การเติบโตของคลังสินค้าแต่ละประเภทมีรายละเอียด ดังนี้

- คลังสินค้าทั่วไป: ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.5% ต่อปี (ภาพที่ 12) ผลจาก 1) การทยอยเติบโตของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย (ภาพที่ 13) โดย IMF คาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2565-2567 จะเติบโตในช่วง 3.0-4.0% ต่อปี ขณะที่วิจัยกรุงศรีคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะเติบโตในระดับ 3.5-4.0% ในช่วงเดียวกัน หนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมการผลิตและภาคการค้าระหว่างประเทศ 2) การพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค อาทิ โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 และท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน (ภาพที่ 14) ช่วยดึงดูดนักลงทุนขยายฐานการผลิตสินค้าในไทยมากขึ้น และ 3) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์และโลจิสติกส์ โดยประเมินว่าตลาด e-Commerce จะเติบโตเฉลี่ย 20-25% ต่อปี (ภาพที่ 15) เอื้อให้มีการเช่าพื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.0% ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่ช้ากว่าอุปสงค์ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวขึ้นสู่ระดับเฉลี่ย 85-

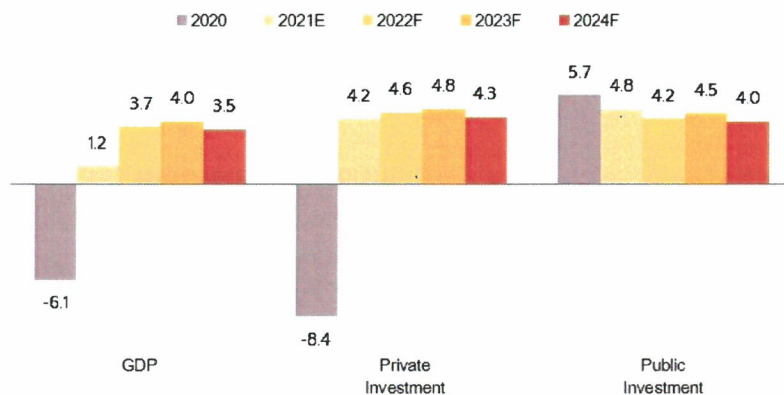
86% ทั้งนี้ ผู้ประกอบการมีแนวโน้มแข่งขันดึงดูดผู้เช่าโดยลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ที่สร้างตามความเหมาะสม (Build-to-suit) และคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built warehouse) ที่มีการใช้เทคโนโลยีบริหารจัดการมากขึ้น เช่น การจัดเก็บสินค้าด้วยหุ่นยนต์ ซึ่งจะช่วยให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ง่ายขึ้น และการทำสัญญาจะยาวนานกว่าคลังสำเร็จแบบดั้งเดิม

Figure 12: Supply, Demand, and Occupancy Rate of General-purpose Warehouses



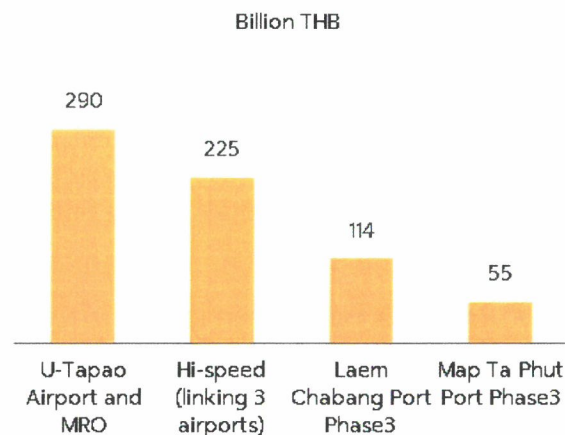
Source: 2021E-2024F by Krungsri Research

Figure 13: Thailand GDP and Investment (%)



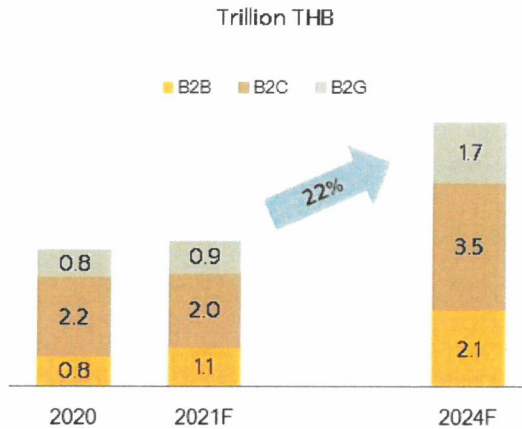
Source: Office of the National Economic and Social Development Council (NESDC), Krungsri Research

Figure 14: Infrastructure Investment Projects in EEC (2022-2027)



Source: The Eastern Economic Corridor Office of Thailand (EECO), Ministry of Transport (MDT), Krungsri Research

Figure 15: e-Commerce Market in Thailand



Sources: Electronic Transactions Development Agency (ETDA), Krungsri Research

- คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง:** ความต้องการใช้บริการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2564 โดยธุรกิจยังได้อานิสงส์จากการเติบโตของธุรกิจอาหารที่ต้องการจัดเก็บหลากหลายประเภท อาทิ ผลไม้ ผัก ผลิตภัณฑ์นม ปลาและเนื้อสัตว์ ตลอดจนวัคซีนและยารักษาโรค อย่างไรก็ตาม อุปทานส่วนเกินยังมีค่อนข้างสูง จากการขยายพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการในภาคการผลิตกลุ่มต่างๆ ได้แก่ 1) คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งที่เก็บรักษาผลไม้ขององค์กร ใช้รองรับการจัดเก็บ/แปรรูปผลผลิตเกษตรในพื้นที่ต่างๆ เพื่อรอการจำหน่าย/ส่งออก เช่น ห้องเย็นของสถาบันเกษตร 24 แห่งในพื้นที่ 5 จังหวัด[3] 2) คลังสินค้าห้องเย็นในโครงการระเบียงผลไม้ภาคตะวันออก (Eastern Fruit Corridor: EFC) ในนิคมอุตสาหกรรม Smart Park จังหวัดระยอง 3) คลังสินค้าส่วนบุคคลของผู้ประกอบการกลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่ เพื่อให้ลูกค้าสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ตามมาตรฐานหรือข้อกำหนดของประเทศคู่ค้า และ 4) คลังสินค้าใหม่แบบ Super-frozen เพื่อตอบสนองความต้องการผู้บริโภคที่ใส่ใจสุขภาพซึ่งนิยมสินค้าที่มีความสดใหม่มากกว่าอาหารแปรรูปพร้อมรับประทาน
- คลังสินค้าัญพืชหรือไซโล:** ความต้องการใช้บริการจะผันผวนตามผลผลิตเกษตรซึ่งขึ้นกับสภาพดินฟ้าอากาศ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังชะลอการลงทุนขยายธุรกิจ เนื่องจาก 1) อุปทานส่วนเกินที่มีจำนวนมาก 2) ความต้องการใช้พื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี 2565 ตามผลผลิตธัญพืชที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น แต่คาดว่าจะลดน้อยลงในปี 2566-2567 จากสภาพอากาศที่ไม่เอื้ออำนวย[4] และ 3) การแข่งขันรับซื้อผลผลิตเพื่อเก็บสะสมเป็นสต็อกในคลังสินค้ามีความรุนแรงขึ้น ทั้งจากกลุ่มผู้ประกอบการคลังสินค้าเก็บธัญพืชด้วยตนเอง ผู้ประกอบการที่เป็นพ่อค้าคนกลาง และผู้ประกอบการโรงคั่วบรรจุผลผลิตเกษตร (ล้ง)

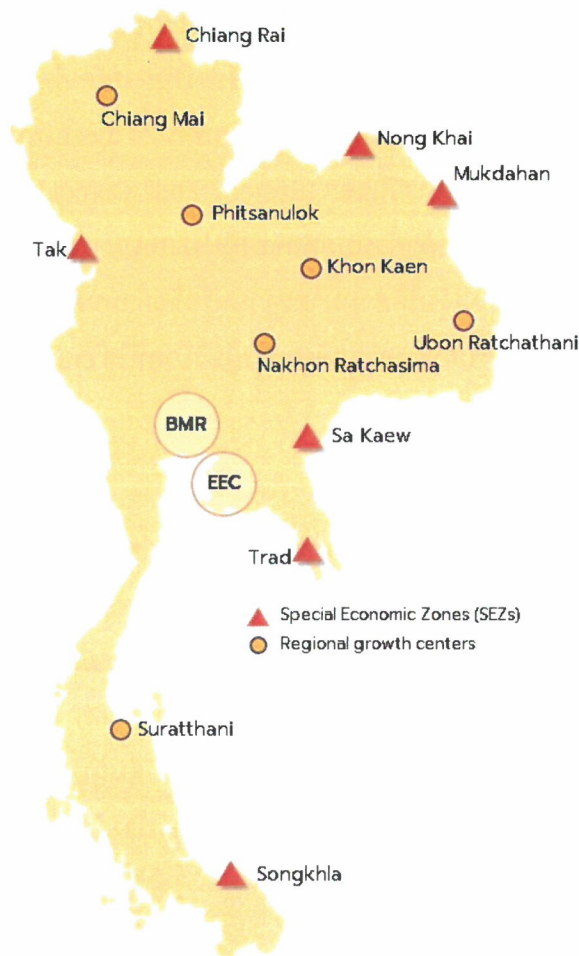
สำหรับทำเลคลังสินค้าที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ได้แก่ (ภาพที่ 16)

คลังสินค้าในทำเลใกล้แหล่งผลิต: ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล นิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล ได้แก่ จังหวัดอยุธยา พื้นที่ EEC และบริเวณใกล้เคียง รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค

คลังสินค้าในทำเลใกล้ตลาดผู้บริโภค: ตามการเติบโตของการค้าออนไลน์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางการเติบโตของภูมิภาค (อาทิ ชลบุรี พิษณุโลก นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี และสุราษฎร์ธานี) อาจมีรูปแบบเป็นคลังสินค้าขนาดเล็ก (Micro-Fulfillment Centers) ในพื้นที่เขตเมืองที่เข้าถึงได้ง่าย

คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน: ตามความคืบหน้าของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่ง ทั้งระบบราง ถนน ระบบการบิน และทางน้ำที่เชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน โดยอาศัยความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของประเทศไทยที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (อาทิ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย หนองคาย) โดยเฉพาะทำเล SEZs หรือ พื้นที่ชายแดนที่มีการเปิดใช้เส้นทางคมนาคมใหม่ๆ (เช่น คลังสินค้าในย่านกองเก็บตามแนวเส้นทางรถไฟลาว-จีน)

Figure 16: Potential Area for General-purpose Warehouse Investment



Source: Krungsri Research

นอกจากนี้ การลงทุนคลังสินค้าในประเทศเพื่อนบ้าน นับเป็นโอกาสของผู้ประกอบการไทยที่จะขยายพื้นที่และฐานลูกค้า เนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจของหลายประเทศมีศักยภาพการเติบโตสูงและเปิดเสรีให้นักลงทุนต่างชาติเข้าไปลงทุนธุรกิจคลังสินค้า อาทิ เวียดนาม (นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ 100%) อินโดนีเซีย (49-51%) กัมพูชา (49%) และฟิลิปปินส์ (40%)

โดยภาพรวมการแข่งขันของธุรกิจคลังสินค้ามีแนวโน้มรุนแรงขึ้น ผลจาก 1) การลงทุนขยายพื้นที่ให้เช่าต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่ (อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บมจ. สวอนอุตสาหกรรม วินโคสต์ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบมจ. ไวส์ โลจิสติกส์) โดยเฉพาะคลังสินค้าทั่วไป จึงมีอุปทานส่วนเกินเพิ่มขึ้นในบางทำเล ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ไม่มาก และ 2) การขยายการลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่ ทั้งจากกลุ่มธุรกิจอื่นโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการต่างชาติ และผู้ประกอบการร่วมทุนระหว่างกัน เพื่อขยายขอบเขตบริการด้านโลจิสติกส์ที่ครอบคลุมถึงบริการด้านคลังสินค้า (เช่น บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ กับ บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ ร่วมทุนจัดตั้งบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น เพื่อพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้เช่ารวม 1 ล้านตารางเมตรช่วงปี 2565-2569 และ บมจ. แอสเสอรี่ ร่วมกับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จัดตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง เพื่อพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในพื้นที่อำเภอวังน้อย โดยจะเปิดเฟสแรก 1.1 แสนตารางเมตรในปี 2566) นอกจากนี้ ข้อจำกัดด้านผังเมืองที่กำหนดพื้นที่เฉพาะสำหรับการสร้างคลังสินค้า อาทิ ผังเมืองพื้นที่สีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม) ไม่สามารถสร้างอาคารรวบรวมผลผลิต/ห้องเย็นที่มีขนาดเกินกว่า 2,000 ตารางเมตร นับเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนขยายธุรกิจคลังสินค้าในบางพื้นที่ ผู้ประกอบการจึงควรเร่งปรับปรุงประสิทธิภาพของธุรกิจ อาทิ การเสริมระบบเทคโนโลยีเข้ามาบริหารจัดการตั้งแต่ชั้นวางสินค้า ระบบขนถ่ายวัสดุ ระบบลำเลียงและระบบการบริหารจัดการต่างๆ รวมไปถึงการปรับรูปแบบเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่ระบบอัตโนมัติ (Automated warehouse) ซึ่งเพิ่มความได้เปรียบด้านพื้นที่และช่วยประหยัดแรงงาน ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถแข่งขันได้และตอบสนองการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจ

[1] องค์การคลังสินค้าหรือ อคส. มีภารกิจในการเสริมสร้างเสถียรภาพราคาสินค้าเกษตร โดยจะเก็บรักษาผลผลิตเกษตรและทยอยนำออกสู่ตลาดทั้งในประเทศและตลาดส่งออก ตามนโยบายรัฐ นอกจากนี้ ยังให้บริการรับฝากและรับจำหน่ายสินค้าเกษตรจากภาครัฐและเอกชน รวมทั้งให้บริการทำเทียบเรือเพื่อการนำเข้าและส่งออก

[2] อ้างอิงจากรายงาน "ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน" ของกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) ซึ่งเป็นผลสำรวจข้อมูลธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่กรุงเทพฯ และจังหวัดที่มีการลงทุนอุตสาหกรรมหนาแน่น

[3] ชลบุรี ฉะเชิงเทรา ระยอง จันทบุรี และตราด

[4] ในช่วง 60 ปีที่ผ่านมา National Oceanic and Atmospheric Administration (NOAA) ระบุว่า ปรากฏการณ์ La Niña และ El Niño ที่รุนแรงจะเกิดทุกๆ 12-15 ปี ใน ประเทศไทย La Niña รุนแรงช่วงปี 2553-2554 และ El Niño รุนแรงช่วงปี 2558-2559 อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันเกิดความผันผวนของสภาพอากาศโลกที่รุนแรงสุดขีด (Extreme weather) ส่งผลให้กรอบเวลาของการเกิดความแปรปรวนรวดเร็วขึ้นกว่าเดิม (ปรากฏการณ์ La Niña และ El Niño จะเกิดสลับทุก 2-3 ปี) วิจัยกรุงศรีจึงประเมินสภาพอากาศในประเทศไทยมีโอกาสเกิดภาวะ La Niña และ El Niño ในช่วงปี 2564-2565 และ 2566-2567 ตามลำดับ

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

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

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน 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 2566 ดังนี้

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

7.5.1 ณ วันที่ 31 มกราคม 2566

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	เป็นเงิน	2,700,500,000.00 บาท
		(สองพันเจ็ดร้อยล้านห้าแสนบาทถ้วน)

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

7.5.3 มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2566 สิ้นสุดสัญญา 22 ธันวาคม 2582 อายุสัญญาคงเหลือ 16 ปี 10 เดือน 22 วัน

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	เป็นเงิน	3,213,440,000.00 บาท
		(สามพันสองร้อยสี่สิบล้านสี่แสนสี่หมื่นบาทถ้วน)

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



(นายภาคภูมิ อภัยรัตน์)

ผู้สำรวจและประเมิน



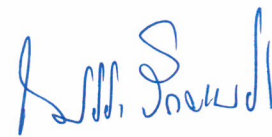
(นายไพบูลย์ จิตรเปรมวงษ์)

ผู้สอบทานรายงาน



(นายรัตนพรชัย กิจไพบูลทวี)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒม.281



(นางณัชชา 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 ฟรียอร์ด โซน	TIP 5 Industrial Project	TIP 5 Industrial Project	โครงการศรีสินสุวรรณูมิ จำกัด	นิคมอุตสาหกรรมเหมราช บางพลี
เนื้อที่ดิน	ชอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเขตบางพลี	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	-	-	3-2-00.0 ไร่ หรือ 1,400.0 ตารางวา
รูปแบบแปลงที่ดิน	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+คลังสินค้า+โรงงาน พื้นที่ 1,500.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน+คลังสินค้า 700.00 -800.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 100.00 ตารางเมตร	พื้นที่คลังสินค้าและ สำนักงาน 454.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน 6,150.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน – ตารางเมตร
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	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 เมตร สภาพดี	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ข้อมูลหมายเหตุ	-	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	ราคาเสนอเช่า	ราคาเสนอเช่า	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย	สำนักงานโครงการ	คุณวิระ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	092-705-5511	092-705-5511	094-768-3666	089-775-7837
ราคาเสนอขาย	-	ราคาขาย 46,000,000.00 บาท	หรือ 170.00 บาท/ตารางเมตร	ราคา 132.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ราคาขาย 85,000.00 บาท
หมายเหตุ :			สัญญา 3 ปี		

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	โครงการ EZ DC	โครงการเขตนวัตกรรม 2@ บางนา กม.16	ที่ดินนวัตกรรมศรีวิภาลัย	นิคมอุตสาหกรรมเหมราช บางพลี
เนื้อที่ดิน	-	-	-	-
รูปแบบที่ดิน	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน
รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่โรงงาน+คลังสินค้า+สำนักงาน 1,200.00 - 1,400.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน+คลังสินค้า+สำนักงาน 1,000.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน+คลังสินค้า+สำนักงาน 1,500.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน 996.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 184.00 ตารางเมตร
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 เมตร	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 เมตร	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 เมตร	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีเหลือง	สีม่วง
ข้อกฎหมายอื่น ๆ	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
เงื่อนไข	ราคาเสนอเช่า	ราคาเสนอเช่า	ราคาเสนอเช่า	ราคาเสนอเช่า
วันเดือนปี	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้เช่า	สำนักงาน โครงการ	สำนักงาน โครงการ	คุณ้อย	คุณเอ
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	083-448-2777	081-987-9510	097-474-661	094-963-9987
ราคาเสนอขาย	ราคา 130.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ราคา 160.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน	หรือ 155.00 บาท/ตารางเมตร	220.00 บาท/ตารางเมตร
หมายเหตุ	สัญญา 3 ปี ประกัน 3 เดือน	สัญญา 3 ปี	สัญญา 3 ปี	

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	โครงการthaileit	ชอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ชอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
เนื้อที่ดิน	-	27-0-94.0 ไร่ หรือ 10,894.0 ตารางวา	10-3-00.0 ไร่ หรือ 4,300.0 ตารางวา	45-0-00.0 ไร่ หรือ 18,000.0 ตารางวา
รูปแบบที่ดิน	สีเหลือง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	-	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 67.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 80.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 129.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงดิน
รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่โรงงานและสำนักงาน 1,847.00 ตารางเมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.30-0.50 เมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 1.00-1.50 เมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.30-0.50 เมตร
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพีดี	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
เงื่อนไข	ให้เช่าไปแล้ว ปี 2565 (2 เดือนที่ผ่านมา)	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566
ผู้ขาย/ผู้ซื้อ/ผู้เช่า	คุณวรุตต	คุณแดง	ตัวแทน	คุณแดง
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	081-912-3064	089-146-0822	095-656-4916	089-146-0822
ราคาเสนอขาย / เช่า	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	ตารางวาละ 45,000.00 บาท หรือไร่ละ 18,000,000.00 บาท
หมายเหตุ	สัญญา 3 ปี ล่างหน้า 1 เดือน มัดจำ 3 เดือน	-	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 13	ข้อมูลที่ 14	ข้อมูลที่ 15	ข้อมูลที่ 16
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ซอยหมู่บ้านเทพารักษ์ กม.25	ซอยเสาชิงช้า-จระเข้ใหญ่ ถนนเทพรัตน (ทล.34)
เนื้อที่ดิน	13-0-00.0 ไร่ หรือ 5,200.0 ตารางวา	13-3-99.0 ไร่ หรือ 5,599.0 ตารางวา	3-2-59.0 ไร่ หรือ 1,259.0 ตารางวา	5-2-16.0 ไร่ หรือ 2,216.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 200.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 170.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 38.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงที่ดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงที่ดิน	ได้รับการปรับปรุงที่ดินแล้ว	ได้รับการปรับปรุงที่ดินแล้ว
รายละเอียดทรัพย์สิน	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร
ผิวจราจร/ความกว้าง	-	-	-	-
และเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร	คสล. กว้าง 6.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 18.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง
ผังเมือง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ข้อกำหนดอื่นๆ	สีม่วง	สีม่วง	สีเหลือง	สีม่วง
ทำเลและสภาพแวดล้อม	-	-	-	-
การเปรียบเทียบทำเล	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ศักยภาพในการพัฒนา	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน
และใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันเดือนปี	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณสุภัทตา	เจ้าของขายเอง	ตัวแทนขาย	คุณสิริบุญลักษณ์
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	098-992-4229	081-918-3882	083-989-0768	085-328-4082
ราคาเสนอขาย / เข้า	ตารางวาละ 37,500.00 บาท	ตารางวาละ 40,000.00 บาท	ตารางวาละ 32,000.00 บาท	ตารางวาละ 30,000.00 บาท
หมายเหตุ	หรือไร่ละ 15,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 16,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 12,800,000.00 บาท	หรือไร่ละ 12,000,000.00 บาท
	-	-	-	-

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 17	ข้อมูลที่ 18	ข้อมูลที่ 19	ข้อมูลที่ 20
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยเสาชิงช้า-จระเข้ใหญ่ ถนนเทพรัตน (ทล.34)	ซอยแจ้งเจริญ	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยเสาชิงช้า-จระเข้ใหญ่	ถนนทางหลวงชนบทสมุทรปราการ (สป.2006)
เนื้อที่ดิน	11-0-00.0 ไร่ หรือ 4,400.0 ตารางวา	6-2-66.0 ไร่ หรือ 2,666.0 ตารางวา	10-0-00.0 ไร่ หรือ 4,000.0 ตารางวา	35-0-00.0 ไร่ หรือ 14,000.0 ตารางวา
รูปแบบที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนน 105.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 80.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 10.00-30.00ม.	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 50.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว	ได้รับการปรับปรุงถมดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน
รายละเอียดทรัพย์สิน	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 100.00 เมตร
ผิวจราจรความกว้างและเขตทาง	-	ลาดยาง กว้าง 8.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 4.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 5.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง
ผังเมือง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ข้อกำหนดอื่นๆ	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ทำเลและสภาพแวดล้อม	-	-	-	-
การเปรียบเทียบทำเล	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ศักยภาพในการพัฒนา	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน
และใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันเดือนปี	10 มกราคม 2566	10 มกราคม 2566	ซื้อขาย ปี 2565 (2 เดือนที่ผ่านมา)	10 มกราคม 2566
ผู้ขาย/ผู้ซื้อข้อมูล	เจ้าของขายเอง	คุณแพรว	คุณใจ	-
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	081-489-1404	095-135-9038	086-979-8356	061-464-6953
ราคาเสนอขาย / เช่า	ตารางวาละ 32,500.00 บาท	ตารางวาละ 30,000.00 บาท	ตารางวาละ 22,500.00 บาท	ตารางวาละ 25,000.00 บาท
หมายเหตุ	หรือไร่ละ 13,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 12,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 9,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 10,000,000.00 บาท
	ปัจจุบันได้ทำการยกเลิกการขายไปแล้ว ราคาที่ ได้มาประมาณ 7-9 เดือนที่แล้ว	-	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินพิจารณาประเมินด้วย **วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)** โดยมีรายละเอียดวิธีการประเมินดังนี้

1. วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลราคาตลาด (Market Approach)

โดยวิธีนี้ใช้การวิเคราะห์มูลค่าของที่ดินทรัพย์สิน โดยการเปรียบเทียบทรัพย์สิน กับข้อมูลราคาตลาด ที่มีลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สิน ซึ่งมีการเสนอขายในพื้นที่ใกล้เคียงทรัพย์สินโดยอาศัยองค์ประกอบด้านทำเล และลักษณะทางกายภาพ เช่น ความใกล้ ใกล้ถนนสายหลัก ลักษณะรูปแปลง ขนาดที่ดิน หน้ากว้างที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค สภาพคล่อง ลักษณะภายในแปลง เป็นต้น นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน สภาพแวดล้อม และภาวะความเจริญในอนาคตของพื้นที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน รวมถึงสภาพคล่องในการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ และสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันด้วย ซึ่งเมื่อนำข้อมูลราคาตลาดที่ได้มาทำการวิเคราะห์ ปรับลด เพิ่มเติม ตามองค์ประกอบข้างต้นแล้ว จึงได้มูลค่าทรัพย์สิน

(รายละเอียดดังแสดงไว้ในภาคผนวก ก. ข้อ 2.1 การวิเคราะห์มูลค่าตลาดที่ดิน)

2. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

วิธีนี้ใช้การกำหนดมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์ถึงมูลค่าทดแทนในการสร้างอาคารที่มีลักษณะเดียวกันขึ้นมาใหม่ แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมตามอายุ และลักษณะโครงสร้างอาคาร ตลอดจนการดูแลรักษา ได้เป็นมูลค่าตามสภาพของอาคาร ณ วันสำรวจ ทั้งนี้ในส่วนของมูลค่าทดแทนนั้น ทางบริษัทฯ อ้างถึงมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (สปท.) พ.ศ.2563-2564

(รายละเอียดดังแสดงไว้ในภาคผนวก ก. ข้อ 2.2 การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาควบ)

3. **วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)** ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลักการ คือ มูลค่าวันนี้ เท่ากับ ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้รับในอนาคตจนถึงสิ้นสุดอายุขัย เพราะทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า โดยมีขั้นตอนในการคำนวณหามูลค่าโดยสังเขปดังนี้

1. ประมาณการราคาอัตราค่าเช่า โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) จากข้อมูลราคาตลาด ระดับที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ทั้งนี้ราคาห้องพักขึ้นอยู่กับ ระดับโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบรักษาความปลอดภัย ทำเลที่ตั้งโครงการ ขนาดห้องพัก การตกแต่งภายในห้อง สภาพโครงการ ความสะดวกในการเดินทาง เป็นต้น โดยนำข้อมูลราคาตลาดค่าเช่าของแต่ละข้อมูลมาทำการวิเคราะห์ WQS (Weight Quality Score)

2. หักลบด้วยอัตราว่าง (Vacancy Rate) ซึ่งได้มาจากการสอบถามข้อมูลราคาตลาด และ ภาวะของธุรกิจในปัจจุบัน และ หักลบด้วย ค่าดำเนินการ และภาษีต่างๆ

3. นำรายได้สุทธิจากการดำเนินการ Net Operating Income (NOI) หามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน Net Present Value (NPV) โดยนำมาเข้าสู่สูตร
$$V = \frac{NOI}{R}$$

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.1 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.1 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

วิธีการคำนวณสิทธิการเช่า สำหรับที่ดิน

รายละเอียดการประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

1. ที่ดินเนื้อที่ประเมิน 241-1-79.15 ไร่ หรือ	96,579.15	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	5,231,370.63	บาท
7. ค่าเช่าตลาดรายปี	62,776,447.50	บาท
8. อายุสัญญา คงเหลือ	16.89	ปี
9. ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่ม	10%	ทุกปี 3 ปี

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดที่ดิน

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ชื่อลูกค้า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
 เนื้อที่ดิน 241-1-79.15 ไร่ หรือ 96,579.15 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	
ราคาต่อรองรับ	-5,000	-7,000	-3,000	
ราคาต่อรองรับ/ปรับแก้เบื้องต้น	30,000	38,000	22,000	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	550	640	500	520
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	0.9455	0.8125	1.0400	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	28,365	30,875	22,880	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	41.18%	14.71%	44.12%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	11,680	4,540	10,094	26,314
เกณฑ์ราคาตลาด	ตารางวาละ (ปัดเศษ)			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	2566	31 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 66	62,776,448	-	62,776,448	0.9202	57,765,312
1.9167	12	2567	1 ม.ค. 67	31 ธ.ค. 67	62,776,448	-	62,776,448	0.8403	52,753,710
2.9167	12	2568	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 68	69,054,092	-	69,054,092	0.7674	52,994,594
3.9167	12	2569	1 ม.ค. 69	31 ธ.ค. 69	69,054,092	-	69,054,092	0.7009	48,396,890
4.9167	12	2570	1 ม.ค. 70	31 ธ.ค. 70	69,054,092	-	69,054,092	0.6401	44,198,073
5.9167	12	2571	1 ม.ค. 71	31 ธ.ค. 71	75,959,501	-	75,959,501	0.5845	44,399,891
6.9167	12	2572	1 ม.ค. 72	31 ธ.ค. 72	75,959,501	-	75,959,501	0.5338	40,547,845
7.9167	12	2573	1 ม.ค. 73	31 ธ.ค. 73	75,959,501	-	75,959,501	0.4875	37,029,996
8.9167	12	2574	1 ม.ค. 74	31 ธ.ค. 74	83,555,452	-	83,555,452	0.4452	37,199,082
9.9167	12	2575	1 ม.ค. 75	31 ธ.ค. 75	83,555,452	-	83,555,452	0.4066	33,971,765
10.9167	12	2576	1 ม.ค. 76	31 ธ.ค. 76	83,555,452	-	83,555,452	0.3713	31,024,443
11.9167	12	2577	1 ม.ค. 77	31 ธ.ค. 77	91,910,997	-	91,910,997	0.3391	31,166,107
12.9167	12	2578	1 ม.ค. 78	31 ธ.ค. 78	91,910,997	-	91,910,997	0.3097	28,462,198
13.9167	12	2579	1 ม.ค. 79	31 ธ.ค. 79	91,910,997	-	91,910,997	0.2828	25,992,875
14.9167	12	2580	1 ม.ค. 80	31 ธ.ค. 80	101,102,096	-	101,102,096	0.2583	26,111,564
15.9167	12	2581	1 ม.ค. 81	31 ธ.ค. 81	101,102,096	-	101,102,096	0.2359	23,846,177
16.8925	11.71	2582	1 ม.ค. 82	31 ธ.ค. 82	98,656,078	-	98,656,078	0.2159	21,297,170
มูลค่าสิทธิการเช่า									637,157,692
ยอดถัว									637,200,000

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	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
2	88/006	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
3	88/007	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
4	88/008	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
5	88/009	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
6	88/010	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
7	88/011	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
8	88/012	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
9	88/014	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
10	88/015	คลังสินค้า	FB02-3	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
11	88/016	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
12	88/017	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
13	88/018	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
14	88/019	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
15	88/020	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
16	88/021	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
17	88/022	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
18	88/023	คลังสินค้า	FB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
19	88/024	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
20	88/025	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
21	88/026	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
22	88/027	คลังสินค้า	FA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
23	88/046	โรงงาน	FC12	1,470.00	12,500.00	18,375,000.00	6	6%	17,272,500.00	2.45	5.17%	12.66%	15,085,542.64
24	88/047	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	5	5%	8,241,250.00	2.45	5.17%	12.66%	7,197,784.24
25	88/048	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	5	5%	8,241,250.00	2.45	5.17%	12.66%	7,197,784.24
26	88/049	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	5	5%	8,241,250.00	2.45	5.17%	12.66%	7,197,784.24
27	88/050	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	5	5%	8,241,250.00	2.45	5.17%	12.66%	7,197,784.24
28	88/051	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	5	5%	8,241,250.00	2.45	5.17%	12.66%	7,197,784.24
29	88/052	โรงงาน	FM05	694.00	12,500.00	8,675,000.00	5	5%	8,241,250.00	2.45	5.17%	12.66%	7,197,784.24
30	88/054	คลังสินค้า	FA07	1,667.00	11,000.00	18,337,000.00	6	6%	17,236,780.00	2.45	5.17%	12.66%	15,054,345.32
31	88/055	คลังสินค้า	FA07	1,928.00	11,000.00	21,208,000.00	6	6%	19,935,520.00	2.45	5.17%	12.66%	17,411,384.39
32	88/056	คลังสินค้า	FA07	1,928.00	11,000.00	21,208,000.00	6	6%	19,935,520.00	2.45	5.17%	12.66%	17,411,384.39
33	88/057	คลังสินค้า	FA07	1,667.00	11,000.00	18,337,000.00	6	6%	17,236,780.00	2.45	5.17%	12.66%	15,054,345.32
34	88/058	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000.00	16,896,000.00	10	10%	15,206,400.00	2.45	5.17%	12.66%	13,281,041.86
35	88/059	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000.00	16,896,000.00	10	10%	15,206,400.00	2.45	5.17%	12.66%	13,281,041.86
36	88/060	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000.00	16,896,000.00	10	10%	15,206,400.00	2.45	5.17%	12.66%	13,281,041.86
37	88/061	คลังสินค้า	FA03-4	1,536.00	11,000.00	16,896,000.00	10	10%	15,206,400.00	2.45	5.17%	12.66%	13,281,041.86

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	8	8%	21,049,600.00	2.45	5.17%	12.66%	18,384,405.17
39	88/063	คลังสินค้า	FA05	2,080.00	11,000.00	22,880,000.00	8	8%	21,049,600.00	2.45	5.17%	12.66%	18,384,405.17
40	88/064	คลังสินค้า	FA05	2,122.00	11,000.00	23,342,000.00	8	8%	21,474,640.00	2.45	5.17%	12.66%	18,755,628.73
41	88/065	คลังสินค้า	FA05	2,121.00	11,000.00	23,331,000.00	8	8%	21,464,520.00	2.45	5.17%	12.66%	18,746,790.08
42	88/066	คลังสินค้า	FA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
43	88/067	คลังสินค้า	FA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
44	88/068	คลังสินค้า	FA02	1,146.00	11,000.00	12,606,000.00	10	10%	11,345,400.00	2.45	5.17%	12.66%	9,908,902.33
45	88/070	คลังสินค้า	FA02	1,146.00	11,000.00	12,606,000.00	10	10%	11,345,400.00	2.45	5.17%	12.66%	9,908,902.33
46	88/071	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	11	12%	9,873,600.00	2.45	5.17%	12.66%	8,623,454.26
47	88/072	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	11	12%	9,873,600.00	2.45	5.17%	12.66%	8,623,454.26
48	88/073	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	11	12%	9,873,600.00	2.45	5.17%	12.66%	8,623,454.26
49	88/074	คลังสินค้า	GA01	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	11	12%	9,873,600.00	2.45	5.17%	12.66%	8,623,454.26
50	88/075	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
51	88/076	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
52	88/077	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
53	88/078	คลังสินค้า	GA02	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
54	88/079	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
55	88/080	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
56	88/081	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
57	88/082	คลังสินค้า	GA03	1,020.00	11,000.00	11,220,000.00	10	10%	10,098,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,819,441.86
58	88/085	โรงงาน	GC01	2,500.00	12,500.00	31,250,000.00	10	10%	28,125,000.00	2.45	5.17%	12.66%	24,563,953.49
59	88/086	โรงงาน	FC01	2,946.00	12,500.00	36,825,000.00	10	10%	33,142,500.00	2.45	5.17%	12.66%	28,946,162.79
60	88/087	โรงงาน	FC02	1,100.00	12,500.00	13,750,000.00	10	10%	12,375,000.00	2.45	5.17%	12.66%	10,808,139.53
61	88/088	โรงงาน	FC04	1,971.00	12,500.00	24,637,500.00	9	9%	22,420,125.00	2.45	5.17%	12.66%	19,581,401.16
62	88/090	โรงงาน	FC07	1,100.00	12,500.00	13,750,000.00	8	8%	12,650,000.00	2.45	5.17%	12.66%	11,048,320.41
63	88/091	โรงงาน	FC05	2,630.00	12,500.00	32,875,000.00	9	9%	29,916,250.00	2.45	5.17%	12.66%	26,128,404.39
64	88/092	โรงงาน	FC08	2,630.00	12,500.00	32,875,000.00	7	7%	30,573,750.00	2.45	5.17%	12.66%	26,702,655.04
65	88/093	โรงงาน	FC11	1,100.00	12,500.00	13,750,000.00	6	6%	12,925,000.00	2.45	5.17%	12.66%	11,288,501.29
66	88/094	โรงงาน	FM03	704.00	12,500.00	8,800,000.00	5	5%	8,360,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,301,498.71
67	88/095	โรงงาน	FM03	849.00	12,500.00	10,612,500.00	5	5%	10,081,875.00	2.45	5.17%	12.66%	8,805,358.53
68	88/096	โรงงาน	FM03	849.00	12,500.00	10,612,500.00	5	5%	10,081,875.00	2.45	5.17%	12.66%	8,805,358.53
69	88/097	โรงงาน	FM03	849.00	12,500.00	10,612,500.00	5	5%	10,081,875.00	2.45	5.17%	12.66%	8,805,358.53
70	88/098	โรงงาน	FM03	704.00	12,500.00	8,800,000.00	5	5%	8,360,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,301,498.71
71	88/107	โรงงาน	FC03	1,575.00	12,500.00	19,687,500.00	10	10%	17,718,750.00	2.45	5.17%	12.66%	15,475,290.70
72	88/108	โรงงาน	FC09	1,170.00	12,500.00	14,625,000.00	7	7%	13,601,250.00	2.45	5.17%	12.66%	11,879,127.91
73	88/109	โรงงาน	FC10	1,170.00	12,500.00	14,625,000.00	7	7%	13,601,250.00	2.45	5.17%	12.66%	11,879,127.91

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	6	6%	7,484,750.00	2.45	5.17%	12.66%	6,537,068.48
75	88/111	โรงงาน	FM01	637.00	12,500.00	7,962,500.00	6	6%	7,484,750.00	2.45	5.17%	12.66%	6,537,068.48
76	88/112	โรงงาน	FM01	637.00	12,500.00	7,962,500.00	6	6%	7,484,750.00	2.45	5.17%	12.66%	6,537,068.48
77	88/114	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	6	6%	11,374,000.00	2.45	5.17%	12.66%	9,933,881.14
78	88/115	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	6	6%	11,374,000.00	2.45	5.17%	12.66%	9,933,881.14
79	88/116	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	6	6%	11,374,000.00	2.45	5.17%	12.66%	9,933,881.14
80	88/117	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	6	6%	11,374,000.00	2.45	5.17%	12.66%	9,933,881.14
81	88/118	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	6	6%	11,374,000.00	2.45	5.17%	12.66%	9,933,881.14
82	88/119	คลังสินค้า	FA06	1,100.00	11,000.00	12,100,000.00	6	6%	11,374,000.00	2.45	5.17%	12.66%	9,933,881.14
83	88/120	โรงงาน	FM04	816.00	12,500.00	10,200,000.00	6	6%	9,588,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,374,015.50
84	88/121	โรงงาน	FM04	816.00	12,500.00	10,200,000.00	6	6%	9,588,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,374,015.50
85	88/122	โรงงาน	FM04	816.00	12,500.00	10,200,000.00	6	6%	9,588,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,374,015.50
86	88/125	โรงงาน	FM04	816.00	12,500.00	10,200,000.00	6	6%	9,588,000.00	2.45	5.17%	12.66%	8,374,015.50
87	88/130	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
88	88/131	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
89	88/132	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
90	88/133	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
91	88/134	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
92	88/135	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
93	88/136	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
94	88/137	คลังสินค้า	FA08	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
95	88/129	โรงงาน	FC20	1,104.00	12,500.00	13,800,000.00	3	3%	13,386,000.00	2.45	5.17%	12.66%	11,691,131.78
96	88/128	โรงงาน	FC21	1,104.00	12,500.00	13,800,000.00	3	3%	13,386,000.00	2.45	5.17%	12.66%	11,691,131.78
97	88/127	โรงงาน	FC22	1,104.00	12,500.00	13,800,000.00	3	3%	13,386,000.00	2.45	5.17%	12.66%	11,691,131.78
98	88/126	โรงงาน	FC23	1,104.00	12,500.00	13,800,000.00	3	3%	13,386,000.00	2.45	5.17%	12.66%	11,691,131.78
99	88/138	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
100	88/139	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
101	88/140	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
102	88/141	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
103	88/142	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
104	88/143	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
105	88/144	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
106	88/145	คลังสินค้า	FA11	1,153.00	11,000.00	12,683,000.00	3	3%	12,302,510.00	2.45	5.17%	12.66%	10,744,827.86
107	88/146	คลังสินค้า	FA12	2,562.50	11,000.00	28,187,500.00	3	3%	27,341,875.00	2.45	5.17%	12.66%	23,879,983.85
108	88/147	คลังสินค้า	FA12	2,562.50	11,000.00	28,187,500.00	3	3%	27,341,875.00	2.45	5.17%	12.66%	23,879,983.85
109	88/148	คลังสินค้า	FA13	5,307.00	11,000.00	58,377,000.00	2	2%	57,209,460.00	2.45	5.17%	12.66%	49,965,884.96

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	2	2%	106,549,520.00	2.45	5.17%	12.66%	93,058,753.90
111	88/150	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	2	2%	12,181,400.00	2.45	5.17%	12.66%	10,639,052.20
112	88/151	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	2	2%	12,181,400.00	2.45	5.17%	12.66%	10,639,052.20
113	88/152	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	2	2%	12,181,400.00	2.45	5.17%	12.66%	10,639,052.20
114	88/153	คลังสินค้า	FA14	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	2	2%	12,181,400.00	2.45	5.17%	12.66%	10,639,052.20
115	88/154	คลังสินค้า	FA14	1,632.00	11,000.00	17,952,000.00	2	2%	17,592,960.00	2.45	5.17%	12.66%	15,365,427.60
116	88/155	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	2	2%	12,181,400.00	2.45	5.17%	12.66%	10,639,052.20
117	88/156	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	2	2%	12,181,400.00	2.45	5.17%	12.66%	10,639,052.20
118	88/157	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	2	2%	12,181,400.00	2.45	5.17%	12.66%	10,639,052.20
119	88/158	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	2	2%	12,181,400.00	2.45	5.17%	12.66%	10,639,052.20
120	88/159	คลังสินค้า	FA15	1,130.00	11,000.00	12,430,000.00	2	2%	12,181,400.00	2.45	5.17%	12.66%	10,639,052.20
121	55/001	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	11	12%	5,662,800.00	2.45	5.17%	12.66%	4,945,804.65
122	55/003	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	11	12%	5,662,800.00	2.45	5.17%	12.66%	4,945,804.65
123	55/005	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	11	12%	5,662,800.00	2.45	5.17%	12.66%	4,945,804.65
124	55/009	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	11	12%	5,662,800.00	2.45	5.17%	12.66%	4,945,804.65
125	55/011	คลังสินค้า	GB01	585.00	11,000.00	6,435,000.00	11	12%	5,662,800.00	2.45	5.17%	12.66%	4,945,804.65
126	55/012	คลังสินค้า	GB03	3,580.00	11,000.00	39,380,000.00	10	10%	35,442,000.00	2.45	5.17%	12.66%	30,954,511.63
127	55/014	โรงงาน	GM02	630.00	12,500.00	7,875,000.00	8	8%	7,245,000.00	2.45	5.17%	12.66%	6,327,674.42
128	55/015	โรงงาน	GM02	630.00	12,500.00	7,875,000.00	8	8%	7,245,000.00	2.45	5.17%	12.66%	6,327,674.42
129	55/016	โรงงาน	GM02	630.00	12,500.00	7,875,000.00	8	8%	7,245,000.00	2.45	5.17%	12.66%	6,327,674.42
130	55/017	โรงงาน	GM02	630.00	12,500.00	7,875,000.00	8	8%	7,245,000.00	2.45	5.17%	12.66%	6,327,674.42
131	55/018	โรงงาน	GM02	855.00	12,500.00	10,687,500.00	8	8%	9,832,500.00	2.45	5.17%	12.66%	8,587,558.14
132	55/019	โรงงาน	GM02	855.00	12,500.00	10,687,500.00	8	8%	9,832,500.00	2.45	5.17%	12.66%	8,587,558.14
133	55/021	โรงงาน	GM07	762.00	12,500.00	9,525,000.00	5	5%	9,048,750.00	2.45	5.17%	12.66%	7,903,042.64
134	55/022	โรงงาน	GM07	762.00	12,500.00	9,525,000.00	5	5%	9,048,750.00	2.45	5.17%	12.66%	7,903,042.64
135	55/023	โรงงาน	GM07	762.00	12,500.00	9,525,000.00	5	5%	9,048,750.00	2.45	5.17%	12.66%	7,903,042.64
136	55/025	คลังสินค้า	GB02	564.00	11,000.00	6,204,000.00	10	10%	5,583,600.00	2.45	5.17%	12.66%	4,876,632.56
137	55/026	คลังสินค้า	GB02	564.00	11,000.00	6,204,000.00	10	10%	5,583,600.00	2.45	5.17%	12.66%	4,876,632.56
138	55/027	คลังสินค้า	GB02	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
139	55/028	คลังสินค้า	GB02	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
140	55/029	คลังสินค้า	GB02	585.00	11,000.00	6,435,000.00	10	10%	5,791,500.00	2.45	5.17%	12.66%	5,058,209.30
141	55/030	คลังสินค้า	GB02	845.00	11,000.00	9,295,000.00	10	10%	8,365,500.00	2.45	5.17%	12.66%	7,306,302.33
142	55/031	คลังสินค้า	GB02	823.00	11,000.00	9,053,000.00	10	10%	8,147,700.00	2.45	5.17%	12.66%	7,116,079.07
143	55/032	โรงงาน	GC02	1,575.00	12,500.00	19,687,500.00	9	9%	17,915,625.00	2.45	5.17%	12.66%	15,647,238.37
144	55/033	โรงงาน	GC03	1,605.00	12,500.00	20,062,500.00	8	8%	18,457,500.00	2.45	5.17%	12.66%	16,120,503.88
145	55/034	โรงงาน	GC04	1,917.00	12,500.00	23,962,500.00	8	8%	22,045,500.00	2.45	5.17%	12.66%	19,254,209.30

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	ประเภทอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่อาคาร	มูลค่าที่ดิน(บาท)	อายุอาคาร	ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ	อายุอาคารตามสัญญา(ปี)	ตามสัญญาที่ปิด	รวมค่าเสื่อมราคาตามสัญญา	คิดเป็นมูลค่าสัมบูรณ์
146	55/035	โรงงาน	GC05	1,917.00	23,962,500.00	8	8%	22,045,500.00	2.45	5.17%	12.66%	19,254,209.30
147	55/036	โรงงาน	GC06	1,605.00	20,062,500.00	8	8%	18,457,500.00	2.45	5.17%	12.66%	16,120,503.88
148	55/037	โรงงาน	GC07	1,605.00	20,062,500.00	8	8%	18,457,500.00	2.45	5.17%	12.66%	16,120,503.88
149	55/038	โรงงาน	GC08	2,064.00	25,800,000.00	7	7%	23,994,000.00	2.45	5.17%	12.66%	20,956,000.00
150	55/039	โรงงาน	GC09	1,728.00	21,600,000.00	7	7%	20,088,000.00	2.45	5.17%	12.66%	17,544,558.14
151	55/042	โรงงาน	GB04-1	744.00	9,300,000.00	9	9%	8,463,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,391,457.36
152	55/043	โรงงาน	GB04-1	744.00	9,300,000.00	9	9%	8,463,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,391,457.36
153	55/044	โรงงาน	GB04-1	894.00	11,175,000.00	9	9%	10,169,250.00	2.45	5.17%	12.66%	8,881,670.54
154	55/045	โรงงาน	GB04-1	594.00	7,425,000.00	9	9%	6,756,750.00	2.45	5.17%	12.66%	5,901,244.19
155	55/046	โรงงาน	GB04-1	744.00	9,300,000.00	9	9%	8,463,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,391,457.36
156	55/047	โรงงาน	GB04-1	744.00	9,300,000.00	9	9%	8,463,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,391,457.36
157	55/048	โรงงาน	GB04-2	744.00	9,300,000.00	9	9%	8,463,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,391,457.36
158	55/049	โรงงาน	GB04-2	744.00	9,300,000.00	9	9%	8,463,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,391,457.36
159	55/050	โรงงาน	GB04-2	744.00	9,300,000.00	9	9%	8,463,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,391,457.36
160	55/051	โรงงาน	GB04-2	744.00	9,300,000.00	9	9%	8,463,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,391,457.36
161	55/052	โรงงาน	GB04-2	744.00	9,300,000.00	9	9%	8,463,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,391,457.36
162	55/053	โรงงาน	GB04-2	744.00	9,300,000.00	9	9%	8,463,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,391,457.36
163	55/054	คลังสินค้า	GA04	2,112.00	23,232,000.00	10	10%	20,908,800.00	2.45	5.17%	12.66%	18,261,432.56
164	55/055	คลังสินค้า	GA04	7,470.00	82,170,000.00	10	10%	73,953,000.00	2.45	5.17%	12.66%	64,589,441.86
165	55/056	โรงงาน	GM03	744.00	9,300,000.00	7	7%	8,649,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,553,906.98
166	55/057	โรงงาน	GM03	744.00	9,300,000.00	7	7%	8,649,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,553,906.98
167	55/058	โรงงาน	GM03	744.00	9,300,000.00	7	7%	8,649,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,553,906.98
168	55/059	โรงงาน	GM03	644.00	8,050,000.00	7	7%	7,486,500.00	2.45	5.17%	12.66%	6,538,596.90
169	55/060	โรงงาน	GM03	644.00	8,050,000.00	7	7%	7,486,500.00	2.45	5.17%	12.66%	6,538,596.90
170	55/061	โรงงาน	GM03	607.00	7,587,500.00	7	7%	7,056,375.00	2.45	5.17%	12.66%	6,162,932.17
171	55/062	โรงงาน	GM04	744.00	9,300,000.00	5	5%	8,835,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,716,356.59
172	55/063	โรงงาน	GM04	744.00	9,300,000.00	6	6%	8,742,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,635,131.78
173	55/064	โรงงาน	GM04	744.00	9,300,000.00	6	6%	8,742,000.00	2.45	5.17%	12.66%	7,635,131.78
174	55/065	โรงงาน	GM04	644.00	8,050,000.00	5	5%	7,647,500.00	2.45	5.17%	12.66%	6,679,211.89
175	55/066	โรงงาน	GM04	644.00	8,050,000.00	6	6%	7,567,000.00	2.45	5.17%	12.66%	6,608,904.39
176	55/067	โรงงาน	GM04	565.00	7,062,500.00	5	5%	6,709,375.00	2.45	5.17%	12.66%	5,659,667.57
177	55/068	โรงงาน	GC10	988.00	12,350,000.00	6	6%	11,609,000.00	2.45	5.17%	12.66%	10,139,126.61
178	55/069	โรงงาน	GC11	1,026.00	12,825,000.00	6	6%	12,055,500.00	2.45	5.17%	12.66%	10,529,093.02
179	55/070	โรงงาน	GC12	928.00	11,600,000.00	6	6%	10,904,000.00	2.45	5.17%	12.66%	9,523,990.18
180	55/071	โรงงาน	GC13	1,026.00	12,825,000.00	5	5%	12,183,750.00	2.45	5.17%	12.66%	10,641,104.65
181	55/072	โรงงาน	GC14	1,026.00	12,825,000.00	5	5%	12,183,750.00	2.45	5.17%	12.66%	10,641,104.65

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	5	5%	11,400,000.00	2.45	5.17%	12.66%	9,956,589.15
183	55/074	คลังสินค้า	GM05-6	1,688.00	11,000.00	18,568,000.00	5	5%	17,639,600.00	2.45	5.17%	12.66%	15,406,162.27
184	55/075	คลังสินค้า	GM05-6	1,688.00	11,000.00	18,568,000.00	5	5%	17,639,600.00	2.45	5.17%	12.66%	15,406,162.27
185	55/076	คลังสินค้า	GM05-6	2,319.00	11,000.00	25,509,000.00	5	5%	24,233,550.00	2.45	5.17%	12.66%	21,165,219.38
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง						2,534,323,000.00			2,362,399,035.00	สรุปมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง			2,063,283,911.71
สรุปมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง(พิเศษ)													2,063,300,000.00
มูลค่าประกันภัย													2,280,900,000.00

หมายเหตุ

- ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2563-2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย
- บริษัทพิจารณาหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุสัญญาเช่า 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 2566			
- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	637,200,000.00	2,063,300,000.00	2,700,500,000.00
(สองพันเจ็ดร้อยล้านห้าแสนบาทถ้วน)			

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดค่าเช่า

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ชื่อลูกค้า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำกรวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M2)	(M6)	(M7)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	6	5	5	6
ขนาดพื้นที่เช่า	15	5	5	6	6
รูปแบบอาคาร	15	6	6	5	6
สภาพอาคาร	15	6	6	5	6
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	10	6	6	6	7
สาธารณูปโภค	10	7	6	5	7
สภาพคล่อง	15	5	5	5	4
รวม	100	580	550	525	590

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	(M2)	(M6)	(M7)	
ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	800	1,000	1,500	219,116.00
ราคาเสนอขาย บาท/ตารางเมตร/เดือน	170.00	160	155	
ราคาต่อรอง	0	0	0	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้เบื้องต้น	170	160	155	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	580	550	525	590
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	1.0172	1.0727	1.1238	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	173	172	174	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	45.65%	32.61%	21.74%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	79	56	38	173
เกณฑ์ราคาตลาด			ตารางวาละ (ปัตเศษ)	173

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

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดค่าเช่า อาคาร D & I

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ชื่อลูกค้า ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พวอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียลและธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำกรวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มี ผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำกร ประเมิน
		(M2)	(M8)	(M9)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	6	6	5	6
ขนาดพื้นที่เช่า	15	5	5	6	6
รูปแบบอาคาร	15	5	6	6	6
สภาพอาคาร	15	6	4	7	6
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	10	6	6	5	6
สาธารณูปโภค	10	7	7	6	7
สภาพคล่อง	15	5	8	6	6
รวม	100	565	595	585	610

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำกร ประเมิน
	(M2)	(M8)	(M9)	
ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	800	996	1,847	219,116.00
ราคาเสนอขาย บาท/ตารางเมตร/เดือน	170.00	220	190	
ราคาต่อรอง	0	-20	-10	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้เบื้องต้น	170	200	180	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	565	595	585	610
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	1.0796	1.0252	1.0427	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	184	205	188	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	23.53%	41.18%	35.29%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	43	84	66	193
เกณฑ์ราคาตลาด			ตารางวาละ (ปิดเศษ)	193

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 ตั้งอยู่ในโครงการ บางกอกฟิเรตโซน ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่เกิดรายได้จากการดำเนินงาน ธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงจัดการเช่า อัตราราคาเช่าโดยขอยางได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งรายละเอียดดังต่อไปนี้

สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายรับจาก พื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงงาน และคลังสินค้าเช่าเชิงรูปให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1	รายได้จากค่าเช่า			
	- รายได้จากเช่าพื้นที่ (พิจารณาจากสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)			
	หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้			
	- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประเภท คลังสินค้า	ประมาณการ	173.00	บาท / ตร.ม. / เดือน
	- กำหนดให้อัตราราคาเช่าของค่าเช่า	ปรับเพิ่ม	2.00%	ทุกปี เริ่มปรับ ปี 2023
	- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประเภท โรงงาน	ประมาณการ	193.00	บาท / ตร.ม. / เดือน
	- กำหนดให้อัตราราคาเช่าของค่าเช่า	ปรับเพิ่ม	2.00%	ทุกปี เริ่มปรับ ปี 2023
2	อัตราค่าเช่า			
	- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราค่าเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบสัญญาเช่า)			
	หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าพื้นที่ ที่มีรายละเอียดดังนี้			
	- กำหนดให้อัตราราคาเช่า คลังสินค้า	ประมาณการ	95.00%	ตลอดอายุสัญญา
	- กำหนดให้อัตราราคาเช่า โรงงาน	ประมาณการ	92.00%	ตลอดอายุสัญญา

สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

1.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟิเรตโซน)

- 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 บางกอกฟิเรตโซน)

- 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

อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาตกลงระงับการ ของซันนี่ทังบางพลี (โครงการ บางกอกฟิเรตโซน)

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

อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาบริการ ถนนส่วนกลางเส้นรอง(โครงการ บางกอกฟิเรตโซน)

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% จากมูลค่าค่าทดแทนใหม่ของอาคาร เฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)

2.3 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประมาณการ 762,351.53 บาท / ปี โดยพิจารณา เฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากทางองค์กรวิจัย) โดยพิจารณา จากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการ คู่กันกับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ คิดเฉพาะเฉพาะในส่วนที่ดินส่วนคลังโรงงาน ไม่รวมพื้นที่ถนนส่วนกลาง โดยปรับเพิ่มราคาประเมินที่ดิน และราคาค่าก่อสร้าง 5% ทุก 4 ปี เฉพาะปีที่ 1 ปรับลด 15% (ตามมติ คมร.)

2.4 ค่าตอบแทนแรงงานสูงในการบริหาร

- 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 2566
ระยะเวลาคงเหลือ	16 ปี 10 เดือน 22 วัน
ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 31 มกราคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดสัญญา 22 ธันวาคม 2582	

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดำเนินงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอสั่งใจให้เกิดการลงทุน โดยปกติการลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไร้ความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณา ดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือ ระยะ 18 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 10 มกราคม 2566 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.44%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนี้ๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ซึ่งสัมพันธ์ทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาค่าเงินธุรกิจ ประมาณ 6-7%

อัตราคิดลดที่พิจารณาใช้ในการประเมิน 9.50%

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 31 มกราคม 2566

รายละเอียด	ปีที่ เริ่ม สิ้นสุด	0.9167	1.9167	2.9167	3.9167	4.9167	5.9167	6.9167	7.9167
		31 ม.ค. 66	1 ม.ค. 67	1 ม.ค. 68	1 ม.ค. 69	1 ม.ค. 70	1 ม.ค. 71	1 ม.ค. 72	1 ม.ค. 73
		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
1.10 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ		417,779,415.30	456,401,897.42	460,017,071.69	471,286,636.23	480,060,392.15	489,009,623.20	498,137,838.86	509,731,703.33
1.20 รายได้อื่น ๆ	0.50%	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ
รวมรายได้ทั้งหมด		419,868,312.38	458,683,906.90	462,317,157.05	473,643,069.41	482,460,694.11	491,454,671.31	500,628,528.06	512,280,361.85
2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย									
2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารหรือสิ่งหวิมทรัพย์สิน (ส่วนที่ไม่เกิน500ล้านบาท)	4%	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ	ของรายได้อื่น ๆ
2.1 ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง									
ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา	1.39% สัดส่วน	85%	4,936,063.79	5,392,388.42	5,435,101.70	5,568,251.61	5,671,913.53	5,777,648.70	5,885,498.57
ผู้เช่ารายใหม่	2.78% สัดส่วน	15%	1,742,140.16	1,903,195.91	1,918,271.19	1,965,265.27	2,001,851.84	2,039,170.13	2,077,234.79
2.2 ค่าบริการสาธารณูปโภค พื้นที่	219,116 ตรวม		18,252,362.80	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 ตรวม		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
2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร	3.00%	ของรายได้อื่น ๆ	12,533,382.46	13,692,056.92	13,800,512.15	14,138,599.09	14,401,811.76	14,670,288.70	14,944,135.17
2.4 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.30%	ของรายได้อื่น ๆ	1,253,338.25	1,369,205.69	1,380,051.22	1,413,859.91	1,440,181.18	1,467,028.87	1,494,413.52
2.5 ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ	0.045%	ของรายได้อื่น ๆ	188,000.74	205,380.85	207,007.68	212,078.99	216,027.18	220,054.33	224,162.03
2.6 ค่าเบี้ยประกันภัย	0.045%	ของรายได้อื่น ๆ	57,696.57	62,941.72	62,941.72	62,941.72	62,941.72	69,235.89	69,235.89
2.7 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			762,351.53	974,638.37	970,565.90	966,135.81	1,014,128.76	1,009,379.80	1,003,681.76
2.8 ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร			20,854,071.23	22,694,137.44	22,879,370.74	23,375,886.17	23,736,644.17	24,204,959.65	24,477,978.52
2.9 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	3.00%	ของรายได้อื่น ๆ	12,533,382.46	13,692,056.92	13,800,512.15	14,138,599.09	14,401,811.76	14,670,288.70	14,944,135.17
รวมค่าใช้จ่าย		93,154,529.80	103,142,420.38	103,873,682.19	107,420,852.77	110,586,602.07	112,243,636.81	115,546,936.15	119,208,093.25
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)		326,713,782.58	355,541,486.52	358,443,474.86	366,222,216.64	371,874,092.04	379,211,034.51	385,081,591.90	393,072,268.60
- Discount Rate	9.50%		0.9202	0.8403	0.7674	0.7009	0.6401	0.5845	0.5338
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)		300,633,827.82	298,776,582.56	275,082,416.78	256,668,587.26	238,018,019.26	221,656,647.87	205,559,917.25	191,621,379.24
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)		3,213,444,698.86 บาท							
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศ		3,213,440,000.00 บาท							

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 31 มกราคม 2566

รายละเอียด	ปี ที่ เริ่ม สิ้นสุด	8.9167	9.9167	10.9167	11.9167	12.9167	13.9167	14.9167	15.9167	16.8925
		1 ม.ค. 74	1 ม.ค. 75	1 ม.ค. 76	1 ม.ค. 77	1 ม.ค. 78	1 ม.ค. 79	1 ม.ค. 80	1 ม.ค. 81	1 ม.ค. 82
		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		521,577,402.66	532,114,801.45	542,757,097.48	553,612,239.43	564,684,484.21	575,978,173.90	587,497,737.38	599,247,692.12	596,444,759.37
1.20 รายได้อื่นๆ	0.50% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	2,607,887.01	2,660,574.01	2,713,785.49	2,768,061.20	2,823,422.42	2,879,890.87	2,937,488.69	2,996,238.46	2,982,223.80
รวมรายได้ทั้งหมด		524,185,289.67	534,775,375.45	545,470,882.96	556,380,300.62	567,507,906.64	578,858,064.77	590,435,226.06	602,243,930.58	599,426,983.17
2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย										
2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสังหวิกรมทรัพย์ (ส่วนที่ไม่เกิน500ล้านบาท)	4% ของรายได้ค่าเช่าและบริการส่วนที่ไม่เกิน500 ล้านบาท	20,647,322.08	20,963,444.05	21,282,712.94	21,608,367.18	21,940,534.53	22,279,345.22	22,624,932.12	22,977,430.76	22,893,342.78
2.1 ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง										
ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา	1.39% สัดส่วน 85%	6,162,437.01	6,286,936.38	6,412,675.11	6,540,928.61	6,671,747.18	6,805,182.12	6,941,285.77	7,080,111.48	7,046,994.83
ผู้เช่ารายใหม่	2.78% สัดส่วน 15%	2,174,977.77	2,218,918.72	2,263,297.10	2,308,563.04	2,354,734.30	2,401,828.99	2,449,865.56	2,498,862.88	2,487,174.65
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	38,833,045.15	41,539,940.60
2.3 ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลาง เส้นรอง พื้นที่	219,116 ตรม	4,588,289.04	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	5,772,999.77
2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร	3.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	15,647,322.08	15,963,444.04	16,282,712.92	16,608,367.18	16,940,534.53	17,279,345.22	17,624,932.12	17,977,430.76	17,893,342.78
2.4 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.30% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	1,564,732.21	1,596,344.40	1,628,271.29	1,660,836.72	1,694,053.45	1,727,934.52	1,762,493.21	1,797,743.08	1,789,334.28
2.5 ค่าเบี้ยประกันภัยชุกชี	0.045% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	234,709.83	239,451.66	244,240.69	249,125.51	254,108.02	259,190.18	264,373.98	269,661.46	268,400.14
2.6 ค่าเบี้ยประกันภัย	0.045% ของค่าก่อสร้างอาคาร ส่วนที่ว่าง	69,235.89	69,235.89	76,159.48	76,159.48	76,159.48	76,159.48	76,159.48	83,775.42	83,775.42
2.7 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,046,134.16	1,039,475.99	1,032,817.83	1,026,159.66	1,075,075.75	1,068,084.68	1,061,093.60	1,054,102.53	1,077,354.94
2.8 ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร		25,419,989.14	25,780,419.16	26,145,200.12	26,624,376.46	26,988,886.20	27,366,107.20	27,874,394.47	28,302,057.17	28,034,049.01
2.9 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	3.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	15,647,322.08	15,963,444.04	16,282,712.92	16,608,367.18	16,940,534.53	17,279,345.22	17,624,932.12	17,977,430.76	17,893,342.78
รวมค่าใช้จ่าย		121,205,496.08	124,947,411.39	128,712,080.65	130,517,147.82	134,719,068.92	138,902,027.94	140,821,731.08	144,504,844.26	146,780,051.98
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)		402,979,793.59	409,827,964.07	416,758,802.32	425,863,152.80	432,788,837.72	439,956,036.83	449,613,494.98	457,739,086.32	452,646,931.18
- Discount Rate	9.50%	0.4452	0.4066	0.3713	0.3391	0.3097	0.2828	0.2583	0.2359	0.2159
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)		179,407,546.67	166,626,820.26	154,744,057.53	144,405,968.90	134,022,283.04	124,421,697.65	116,121,345.73	107,963,412.07	97,714,188.96
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)		3,213,444,698.86 บาท								
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศษ		3,213,440,000.00 บาท								