

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า

ที่ตั้ง : โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 2 (BFTZ 2)
เลขที่ 98/17-98/28 ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล และธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : SCA-2022-091(R1-23)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2022-091(R1-23)

วันที่ 4 ธันวาคม 2566

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิดดิทส์และอินดัสเทรียล และธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิดดิทส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ อาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 2 (BFTZ-2) เลขที่ 98/17-98/28 ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดเลขที่ 23425 และ 23427-23428 จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 30-1-94.9 ไร่ หรือ 12,194.9 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวน 7 หลัง (12 ยูนิต) ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ	5 ตุลาคม 2566

วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2566
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</u> - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 เป็นเงิน 294,100,000.00 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) <u>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</u> - มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 อายุสัญญาคงเหลือ 26 ปี 5 เดือน 15 วัน เป็นเงิน 416,850,000.00 บาท (สี่ร้อยสิบหกล้านแปดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

หมายเหตุ : 1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 26 ปี 5 เดือน 15 วัน ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ถึง 15 พฤษภาคม 2593 เป็นวันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวมทั้งโครงการ 30-1-94.9 ไร่ หรือ 12,194.9 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา

3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์เช่าอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น

4. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางณัชชา ธนบดีณัฐ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

Private and Confidential

Report No. : SCA-2022-091(R1-23)

Date : 4th December 2023

Title : Property Valuation Report Delivery

Attention To : Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold REIT And TISCO Bank
Public Company Limited

Siam City Appraisal Co., Ltd. (SCA) has been assigned to carry out a Property Valuation. Presently, SCA has completed a valuation report which is consisted of the valuation basis, assumptions, condition and restriction. The summary of Property Valuation is as follows:

Client	Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold REIT
Property Type	Sublease rights to land and Freehold Property
Property Location	Bangkok Free Trade Zone (BFTZ 2), No.98/17-98/28, Chong Charoen Soi Thepharak Road (Hwy.No.3268), Bang Sao Thong Subdistrict, Bang Sao Thong District, Samut Prakarn Province.
Certificate of land ownership	Title deeds No. 23425 and 23427-23428 Total 3 Title deeds Total area is 30-1-94.9 Rais or 12,194.9 Sq. Wah. The appraised area of the land that use to be invested. 23-0-95.25 Rais or 9,295.25 Sq. Wah. Bang Sao Thong Subdistrict, Bang Sao Thong District, Samut Prakarn Province.
Building and Construction	Factory Building Warehouse and Office Building total 7 building (12 unit)
Construction Permit	See detail in topic no.4.2
Land Proprietor	See detail in topic no.3.1
Building Proprietor	See detail in topic no.4.2
Encumbrances	See detail in topic no.3.1
Access right	Road with in the project with access to public way
Valuation Purpose	Public Propose and express the Property Values
Valuation Basis	Market Value
Valuation Method	Cost Approach and Income Approach

Inspection Date	5 th October 2023
Valuation Date	1 st December 2023
Market Value	<u>Cost Approach</u> - Asset value as of 1 st December 2023 ฿294,100,000.00 Baht. (Baht, Two hundred Ninety-four million, One hundred Thousand Only.) <u>Income Approach</u> - Asset value as of 1 st December 2023 ฿416,850,000.00 Baht. (Baht, Four hundred and Sixteen million, Eight hundred and Fifty thousand Only.)

Remark : 1. The valuation of this property, the property valuation provided the valuation is the right to lease the land buildings. Rental period of 26 years 5 Month 15 day as required by the employer only. By the date of 1st December 2023 to 15th May 2050 as the start date and the end of the lease of land and buildings during the review.

2. Property valuation of sublease rights to land and freehold Property approximately of land 23-0-95.25 Rais or 9,295.25 Square wah.

3. In this valuation, leasehold rights of land and buildings, the company references the land for rent, building rental area according to the documents and details which provided by the employer as a criterion for determining value by Cost Approach and Income Approach only.

4. In this valuation, the company considers the asset value by Income Approach as a basis for determining the market value because it is the right way and reflect the value of the property.

Siam City Appraisal Co., Ltd. (SCA) and values hereby certify that we neither have present nor prospective interest on the property appraised or on the value reported. This valuation has been carried out in compliance with the Guidance Notes on the Property Valuation Standard and Professional Conduct for Independent Valuers in Thailand

Best Regards,

(Mrs. Natcha Tanabodinapat)

Director

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การอธิบาย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมที่ดิน โฉนดที่ดินและโฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2566

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอายุสัญญาเช่า 27 ปี 1 เดือน 24 วัน ที่ดินโฉนดเลขที่ 23425 และ 23427-23428 จำนวน 3 แปลง มีเนื้อที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 30-1-94.9 ไร่ หรือ 12,194.9 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา ลักษณะเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 7 หลัง (12 ยูนิต) ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 2 (BFTZ 2) เลขที่ 98/17-98/28 ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

1. ตลาดเคหะประชารัฐ	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ	200.00 เมตร
2. นิคมอุตสาหกรรม บางพลี 2	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ	840.00 เมตร
3. บางพวยบาลบางนา 2	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ	2.18 กิโลเมตร
4. นิคมอุตสาหกรรม บางพลี	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ	2.50 กิโลเมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ใช้ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) มุ่งหน้าไปอำเภอบางบ่อ ให้แยกซ้ายเข้าซอยจางเจริญ ฝั่งตรงข้ามจะเป็นตลาดเคหะประชารัฐ ตรงไปประมาณ 140.00 เมตร จะที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ทางด้านขวามือ(โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 2 (BFTZ 2)) (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สินประกอบ)

2.3. ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสายหลัก ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)

ผิวจราจร ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 30.00 เมตร จำนวน 8 ช่องจราจร

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ซอยจางเจริญ

ผิวจราจร คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร จำนวน 2 ช่องจราจร

- รถยนต์เข้า-ออก สามารถเข้า-ออกได้
- สิทธิในการใช้ทาง ทางสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน ย่านโรงงานและคลังสินค้า
- แนวโน้มความเจริญ อยู่ในระดับเกณฑ์ปานกลาง
- การคมนาคม สะดวก สามารถเข้าออกได้หลายเส้นทาง

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

เอกสารสิทธิในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2566 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ :			โฉนดที่ดิน						
ตำแหน่งที่ดิน :			ตำบลบางเสาธง		อำเภอบางเสาธง		จังหวัดสมุทรปราการ		
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
							ไร่	งาน	ตรว.
1	23425	234	25	5136 II 9402-10,14,13	63	6307	27	0	00.0
2	23427	235	27	5136 II 9402-13,9	403	41171	2	1	89.2
3	23428	235	28	5136 II 9402-14,10,9,13	268	41172	1	0	05.7
รวมเนื้อที่ดิน							30	1	94.9
หรือคิดเป็น							12,194.9 ตารางวา		
เนื้อที่ดินที่ประเมินเพียง							23	0	95.25
หรือคิดเป็น							9,295.25 ตารางวา		

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ : บริษัท เขียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ผู้เช่า : บริษัท พรอสเพคทีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(เช่ามีกำหนด สามสิบปี)

บริษัท พรอสเพคทีเวลลอปเม้นท์ จำกัด แบ่งเช่าช่วงให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโตลิจิสติกส์ และอินดัสเทรียล

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	วันที่	ภาระผูกพัน
1	23425	15 พฤษภาคม 2563	เช่ามีกำหนด สามสิบปี รวมสี่โฉนด ผู้รับสัญญา บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
		22 มีนาคม 2566	แบ่งเช่าช่วง(มีกำหนดยี่สิบเจ็ดปีหนึ่งเดือนยี่สิบสี่วัน) ผู้รับสัญญา บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโตลิจิสติกส์ และอินดัสเทรียล
2	23427	15 พฤษภาคม 2563	เช่ามีกำหนด สามสิบปี รวมสี่โฉนด ผู้รับสัญญา บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
		22 มีนาคม 2566	แบ่งเช่าช่วง(มีกำหนดยี่สิบเจ็ดปีหนึ่งเดือนยี่สิบสี่วัน) ผู้รับสัญญา บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโตลิจิสติกส์ และอินดัสเทรียล
3	23428	15 พฤษภาคม 2563	เช่ามีกำหนด สามสิบปี รวมสี่โฉนด ผู้รับสัญญา บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
		22 มีนาคม 2566	แบ่งเช่าช่วง(มีกำหนดยี่สิบเจ็ดปีหนึ่งเดือนยี่สิบสี่วัน) ผู้รับสัญญา บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโตลิจิสติกส์ และอินดัสเทรียล

รายละเอียดสัญญาเช่า

ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี โฉนดเลขที่ 23425 และ 23427-23428 ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 ซึ่งทำขึ้น ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี

ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดินตามเอกสารสิทธิข้างต้น จำนวน 3 แปลง

- โฉนดเลขที่ 23425 เลขที่ดิน 63
- โฉนดเลขที่ 23427 เลขที่ดิน 403
- โฉนดเลขที่ 23428 เลขที่ดิน 268
- เนื้อที่ดินประมาณ 30-1-94.9 ไร่ หรือ 12,194.9 ตารางวา
- แบ่งเช่าช่วงประมาณ 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา

ผู้ให้เช่า : บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ผู้เช่า : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ผู้เช่าช่วง : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโลจิสติกส์ และ อินดัสเทรียล ระยะเวลาการเช่า 27 ปี 1 เดือน 24 วัน

ระยะเวลาการเช่า : ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 26 ปี 5 เดือน 15 วัน

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ซึ่งกำหนดไว้เป็นรายแปลง

- โฉนดเลขที่ 23425	เลขที่ดิน 63	ตกสำรวจ
- โฉนดเลขที่ 23427	เลขที่ดิน 403	ตกสำรวจ
- โฉนดเลขที่ 23428	เลขที่ดิน 268	ตกสำรวจ

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก ระวัง เลขที่ 5136 II 9402-14, 10, 9, 13 ไม่พบหมุดหลักเขต และจากการนำชี้ของเจ้าหน้าที่ โครงการ บางกอก พรีเมเท รด โซน เกี่ยวข้องกับที่ดินทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถยืนยันในเบื้องต้นได้ว่า ถูกต้อง

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของ ที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของ ดิน และแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการ ทดสอบคุณสมบัติของดิน การทุดตัว ตลอดจนวัตถุมิพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน	: 3 แปลง
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น	: 30-1-94.9 ไร่ หรือ 12,194.9 ตารางวา
ประเมินเนื้อที่ดินเพียง	: 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป	: หลายเหลี่ยม
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (ด้านที่ใช้ประโยชน์)	: (ตามรายละเอียดภาคผนวก ค. ผังรูปที่ดิน)
ด้านหน้าที่ติดถนนเข้า-ออกหลัก	: (ตามรายละเอียดภาคผนวก ค. ผังรูปที่ดิน)

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

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

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ยาวประมาณ
ทิศเหนือ	ติด ซอยจางเจริญ และ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	443.00 เมตร
ทิศใต้	ติด ที่ดินว่างเปล่า	517.00 เมตร
ทิศตะวันออก	ติด ที่ดินว่างเปล่า	48.00 เมตร
ทิศตะวันตก	ติด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	118.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	: ไม่มีปัญหาน้ำท่วมขัง
ปัญหามลพิษ	: ไม่มีปัญหามลพิษ
การตรวจสอบอื่นๆ	: ไม่มีปัญหาเรื่องอื่นๆ

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ณ วันสำรวจ มีสาธารณูปโภคผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนนผ่านหน้า

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนานบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	รหัสอาคาร	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงโฉนด
1	98/17	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2-GC01	1,300.00	23427 และ 23428
2	98/18	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2-GC02	1,320.00	23427 และ 23425
3	98/19	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2-GC03	1,140.00	23428 และ 23425
4	98/20	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2-GC04	1,140.00	23428 และ 23425
5	98/21	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2-GC05	1,766.00	23425,23427 และ 23428
6	98/22	อาคารโรงงานสินค้า พร้อมสำนักงาน	2-GA01.1	3,049.00	23425,23427 และ 23428
7	98/23	อาคารโรงงานสินค้า พร้อมสำนักงาน	2-GA01.2	3,049.00	23425,23427 และ 23428
8	98/24	อาคารโรงงานสินค้า พร้อมสำนักงาน	2-GA01.3	3,227.00	23425,23427 และ 23428
9	98/25	อาคารโรงงานสินค้า พร้อมสำนักงาน	2-GB01.1	995.00	23425,23427 และ 23428
10	98/26	อาคารโรงงานสินค้า พร้อมสำนักงาน	2-GB01.2	1,226.00	23425,23427 และ 23428
11	98/27	อาคารโรงงานสินค้า พร้อมสำนักงาน	2-GB01.3	1,453.00	23425,23427 และ 23428
12	98/28	อาคารโรงงานสินค้า พร้อมสำนักงาน	2-GB01.4	1,331.00	23425,23427 และ 23428
รวม				20,996.00	ตารางเมตร

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

อ.1				อ.5		
ลำดับ	รหัสอาคาร	มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	ลงวันที่	ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร	ลงวันที่	อนุญาตให้
1	2-GC01	44/2563	25 ธันวาคม 2563	3/2564	7 กรกฎาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2	2-GC02	45/2563	25 ธันวาคม 2563	4/2564	7 กรกฎาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
3	2-GC03	47/2563	25 ธันวาคม 2563	6/2565	25 สิงหาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
4	2-GC04	46/2563	25 ธันวาคม 2563	5/2564	25 สิงหาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
5	2-GC05	43/2563	25 ธันวาคม 2563	10/2564	19 พฤศจิกายน 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
6	2-GA01.1	8/2564	7 กรกฎาคม 2564	2/2565	11 มีนาคม 2565	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
7	2-GA01.2	8/2564	7 กรกฎาคม 2564	2/2565	11 มีนาคม 2565	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
8	2-GA01.3	8/2564	7 กรกฎาคม 2564	2/2565	11 มีนาคม 2565	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
9	2-GB01.1	7/2564	7 กรกฎาคม 2564	1/2565	11 มีนาคม 2565	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
10	2-GB01.2	7/2564	7 กรกฎาคม 2564	1/2565	11 มีนาคม 2565	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
11	2-GB01.3	7/2564	7 กรกฎาคม 2564	1/2565	11 มีนาคม 2565	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
12	2-GB01.4	7/2564	7 กรกฎาคม 2564	1/2565	11 มีนาคม 2565	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนอาคารตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- อาคารก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้าง และใบอนุญาตก่อสร้าง

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้บริเวณภายในโครงการ และบริเวณภายนอกอาคารเท่านั้น
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคารพบว่า อาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 1-4 : อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน (2-GC01 ถึง 2-GC-04)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: รหัสอาคาร 2-GC01 ขนาด 30.00 x 32.00 เมตร รหัสอาคาร 2-GC02 ขนาด 30.00 x 38.00 เมตร รหัสอาคาร 2-GC03 ขนาด 30.00 x 32.05 เมตร รหัสอาคาร 2-GC04 ขนาด 30.00 x 32.05 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: รหัสอาคาร 2-GC01 พื้นที่ 1,300.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 2-GC02 พื้นที่ 1,320.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 2-GC03 พื้นที่ 1,140.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 2-GC04 พื้นที่ 1,140.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 3 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

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

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 5 : อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน (2-GC05)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารโรงงานชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: 45.00 x 32.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: รหัสอาคาร 2-GC05 พื้นที่ 1,766.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 3 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคา	: เหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี และส่วนโรงงาน ปิดโอง
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ส่วนสำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ และส่วนโรงงานคอนกรีตขัดมัน
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
ระเบียง	: คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำ	: กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: ตามแบบมาตรฐาน
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 6-8 : อาคารโรงงานสินค้า พร้อมสำนักงาน (2-GA1.1 ถึง 2-GA1.3)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารโรงงานสินค้า พร้อมสำนักงาน สูง 2 ชั้น รหัสอาคาร 2-GA1.1 ขนาด 60.00 x 47.50 เมตร
ขนาดอาคาร (เมตร)	: รหัสอาคาร 2-GA1.2 ขนาด 60.00 x 47.50 เมตร รหัสอาคาร 2-GA1.3 ขนาด 52.00 x 58.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: รหัสอาคาร 2-GA1.1 พื้นที่ 3,049.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 2-GA1.2 พื้นที่ 3,049.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 2-GA1.3 พื้นที่ 3,227.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงานสินค้า และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 2 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคา	: เหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ส่วนคลังสินค้า เปิดโล่ง และส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: สำนักงาน ปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ และส่วนคลังสินค้าคอนกรีตขัดมัน
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
ระเบียง	: คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำ	: กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: ตามแบบมาตรฐาน
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารโรงงานสินค้า และสำนักงาน

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 9-12 : อาคารโรงงานสินค้า พร้อมสำนักงาน (2-GB1.1 ถึง 2-GB1.4)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารโรงงานสินค้า พร้อมสำนักงาน สูง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: รหัสอาคาร 2-GB1.1 ขนาด 30.00 x 30.00 เมตร รหัสอาคาร 2-GB1.2 ขนาด 30.00 x 41.13 เมตร รหัสอาคาร 2-GB1.3 ขนาด 30.00 x 43.85 เมตร รหัสอาคาร 2-GB1.4 ขนาด 30.00 x 43.85 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: รหัสอาคาร 2-GB1.1 พื้นที่ 955.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 2-GB1.2 พื้นที่ 1,226.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 2-GB1.3 พื้นที่ 1,453.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 2-GB1.4 พื้นที่ 1,331.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงานสินค้า และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 2 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

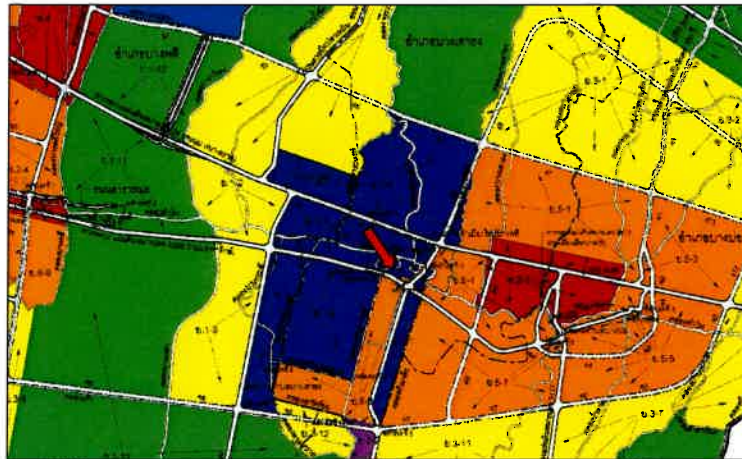
โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคา	: เหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี และส่วนคลังสินค้า เปิดโล่ง
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ส่วนสำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ และส่วนคลังสินค้า คอนกรีตขัดมัน
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
ระเบียง	: คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำ	: กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: ตามแบบมาตรฐาน
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารโรงงานสินค้า และสำนักงาน

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2557 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง)



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเทศบาลตำบลบางเสาธง การขออนุญาตปลูกสร้าง คัดแปลง 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

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพยากร

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพยากร

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพยากร ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ทรัพยากรมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ทรัพยากรโดยใช้ SWOT Analysis

ข้อดี / จุดแข็ง

- ทรัพยากรมีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ
- ทรัพยากรอยู่บริเวณสภาพแวดล้อมบริเวณย่านอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ที่มีความเจริญอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง

ข้อด้อย / จุดอ่อน

- ทรัพยากรตั้งอยู่บนถนนสายรอง

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินมีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพยากร คือ โรงงาน และคลังสินค้า

6.3 ความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มี

7. บทวิเคราะห์แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า

ธุรกิจคลังสินค้า ปี 2566-2568 ธุรกิจคลังสินค้าให้เขามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปช่วยหนุนการเติบโตของภาคการค้าระหว่างประเทศ ทั้งยังได้รับปัจจัยบวกจากการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ส่งผลดีต่อการฟื้นตัวของภาคการผลิต ขณะที่การลงทุนในประเทศยังได้แรงหนุนจากการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมโดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตสำคัญของไทย (อาทิ ยานยนต์ สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม) รวมถึงการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลก และที่สำคัญ คือ การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ ปัจจัยข้างต้นจึงทำให้ผู้ประกอบการขยายการลงทุนเพิ่มพื้นที่คลังสินค้าให้เขาเพื่อรองรับอุปสงค์ที่มีทิศทางเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าให้เขาต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่รายใหม่ และผู้ประกอบการต่างชาติ ส่งผลให้อุปทานพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 1.1-1.3 ล้านตารางเมตรหรือเฉลี่ย 5.8% ต่อปี จึงอาจทำให้มีอุปทานส่วนเกินสูงขึ้นในบางทำเล ส่งผลให้การปรับขึ้นค่าเช่าอาจทำได้จำกัด

มุมมองวิจัยกรุงศรี

วิจัยกรุงศรีประเมินทิศทางการเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าให้เขาแต่ละประเภทในปี 2566-2568 ดังนี้

- **ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไป:** รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีกว่าคลังสินคารูปแบบอื่น โดยเฉพาะคลังสินค้าที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ หรืออยู่ในทำเลการผลิตหรือท่าเรือศูนย์กลางการกระจายสินค้า (Hub) เช่น พื้นที่ BMR และ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) อย่างไรก็ตาม อุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะจากผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ จึงอาจกระทบคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและคลังสินค้าของกลุ่ม SMEs ทำให้สูญเสียส่วนแบ่งตลาด การปรับขึ้นค่าเช่าจึงอาจทำได้จำกัดในพื้นที่ที่มีอุปทานส่วนเกินอยู่มาก ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มปรับตัวโดยหาพันธมิตรทางธุรกิจหรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่ เพื่อเสริมความแข็งแกร่ง รวมถึงการลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีช่วยด้านการบริหารจัดการ เพื่อเพิ่มโอกาสการรับรู้รายได้ในระยะยาว
- **ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง (ห้องเย็น):** รายได้มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากความต้องการเก็บรักษาผลผลิตเกษตร อาหารสด รวมทั้งผลิตภัณฑ์อาหารแปรรูปเพื่อการบริโภคในประเทศและส่งออก รวมถึงความต้องการใช้ห้องเย็นเพื่อเก็บรักษาและวัคซีน มีทิศทางเพิ่มขึ้น ผลจากโรค COVID-19 ที่ยังไม่หมดไปทำให้ความต้องการใช้วัคซีนมีอยู่ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ธุรกิจเผชิญความท้าทายจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานห้องเย็นจากผู้ประกอบการรายใหม่ที่ทยอยเข้าสู่ตลาด และต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้นโดยเฉพาะค่าไฟฟ้าและค่าจ้างแรงงาน ทำให้อัตรากำไรของธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างจำกัด
- **ธุรกิจคลังสินค้าอัญพิช (ไซโล):** รายได้มีแนวโน้มผันผวนตามปริมาณผลผลิตเกษตรที่ขึ้นกับสภาพดินฟ้าอากาศ ขณะที่อุปทานส่วนเกินยังมีจำนวนมาก จึงอาจกดดันให้ผู้ประกอบการต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อรักษารฐานลูกค้า เพิ่มความเสี่ยงต่อการทำกำไรของธุรกิจ

ข้อมูลพื้นฐาน

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

คลังสินค้าให้เช่า 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 จึงช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการสินค้า (อาทิ ระบบจัดเก็บ ระบบตรวจนับ และระบบตรวจสอบสินค้าคงคลัง) และเอื้อต่อการจัดหา จัดเรียงและขนถ่ายสินค้าสู่กระบวนการกระจายสินค้า ทั้งยังใช้แรงงานคนน้อยลง คลังสินค้าประเภทนี้จึงสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้มากขึ้น (ภาพที่ 1) **มีผู้ประกอบการคลังสินค้าแบบดั้งเดิมบางส่วนจึงปรับเปลี่ยนรูปแบบมาเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่มากขึ้น** เพื่อเพิ่มฐานลูกค้า และเป็นช่องทางสร้างรายได้จากบริการเสริมอื่นๆ นอกเหนือจากค่าเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีการปรับปรุงโครงสร้างอาคารให้ได้มาตรฐาน (อาทิ มาตรฐาน LEED: Leadership in Energy and Environmental Design) และมีการลงทุนพัฒนาระบบอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร รวมถึงการวางโครงสร้างอาคารที่คำนึงถึงการป้องกันภัยพิบัติ (เช่น น้ำท่วม และแผ่นดินไหว เป็นต้น) ตลอดจนการยกพื้นและเพดานของคลังสินค้าเพื่อให้จัดเก็บสินค้าได้มากกว่าเดิม ทั้งยังทำให้การขนถ่ายสินค้าสะดวกและรวดเร็วขึ้น

Figure 1: Type of Warehouses



Traditional Warehouse



Modern Warehouse

การดำเนินธุรกิจคลังสินค้าในไทยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น(สังกัดกระทรวงพาณิชย์)ผู้ให้บริการคลังสินค้านี้ทั้งที่เป็นหน่วยงานในสังกัดรัฐ คือ องค์การคลังสินค้า (อคส.)1/หน่วยงานเอกชนที่อยู่ภายใต้การกำกับและสนับสนุนของรัฐ ได้แก่ สหกรณ์การเกษตร และคลังสินค้าสาธารณะของบริษัทเอกชนที่มีสถานะเป็นนิติบุคคล

ปัจจัยหลักในการเลือกเช่าคลังสินค้า

ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิ สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เทคโนโลยีการจัดการ/บริหารคลังสินค้าที่เหมาะสมกับประเภทสินค้าที่ต้องการจัดเก็บ รวมทั้งอัตราค่าเช่า การเลือกคลังสินค้าที่เหมาะสมจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถผลิต และ/หรือจัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ลดภาระต้นทุนจากระยะทาง เวลา และค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ซึ่งจะเพิ่มประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขันของกิจการ 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** เป็นอาคารควบคุมอุณหภูมิที่ใช้เก็บรักษาและยืดอายุผลผลิตทางการเกษตร ประมงและผลิตภัณฑ์อาหารที่เน่าเสียง่าย (Perishable goods) อาทิ อาหารทะเล ผลิตภัณฑ์นม ดอกไม้สด เนื้อสัตว์ ผัก/ผลไม้ และยาหรือวัคซีน และ (3) **คลังสินค้าอัญพืซ (ไซโล)** เป็นถังทรงกลมขนาดใหญ่ซึ่งมีระบบควบคุมอุณหภูมิและความชื้น ใช้เก็บรักษาอัญพืซ เช่น ข้าว มันสำปะหลัง ข้าวโพด แป้ง และรำข้าว เป็นต้น

โดยลักษณะสำคัญของธุรกิจ คือ (1) มีระยะเวลาคืนทุนนานเฉลี่ย 8-13 ปี เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง โดยเฉพาะค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง (โดยทั่วไปใช้เวลาก่อสร้างเฉลี่ย 6-18 เดือนขึ้นกับขนาด/พื้นที่ของอาคาร) ขณะที่รายได้หลักของธุรกิจ คือ “ค่าเช่า” ต้องทยอยรับรู้ในระยะยาว ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ ประเภทคลังสินค้า ทำเล ระดับการแข่งขันในแต่ละทำเลและสิ่งอำนวยความสะดวก และ (2) “ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกิจการ เนื่องจากมีผลต่อการรักษาคุณภาพของวัตถุดิบหรือสินค้า และความสะดวกด้านการขนส่งและกระจายสินค้า การประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งและลักษณะคลังสินค้าที่ลูกค้าต้องการจึงมีความสำคัญต่อการเติบโตของรายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

ลักษณะการให้เช่าคลังสินค้าจะมีการทำสัญญาเช่า 2 แบบ ได้แก่

- **สัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี)** ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าแบบดั้งเดิมที่มีกลุ่มผู้เช่าหลักเป็นกิจการ SMEs หรือธุรกิจ/การผลิตที่มีปริมาณธุรกรรมไม่แน่นอนและอาจผันผวนตามฤดูกาล อาทิ สินค้าเกษตรและสินค้าแฟชั่น ผู้ประกอบการคลังสินค้าจึงมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้
- **สัญญาเช่าระยะยาว (3 ปีขึ้นไป)** ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าคลังสินค้าสมัยใหม่ที่มีระยะเวลาก่อสร้างตั้งแต่ 3-5 ปี ผู้เช่ามีระยะเวลาการจัดเก็บสต็อกสินค้าคงคลังที่แน่นอน ลักษณะคลังสินค้าอาจมีทั้งคลังสำเร็จรูปพร้อมใช้ (Ready-built warehouse) หรือคลังสินค้าให้เช่าที่ออกแบบเพื่อรองรับความต้องการเฉพาะเจาะจงของลูกค้า (Build-to-suit) ผู้ประกอบการที่ให้บริการเช่าคลังสินค้าลักษณะนี้ ส่วนใหญ่จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมร่วมด้วย อาทิ

บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ บมจ. สวณอุตสาหกรรมวินโคสต์และ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ทำเลคลังสินค้าจึงมักอยู่ใกล้แหล่งผลิต โรงงาน นิคมอุตสาหกรรมหรือแหล่งกระจายสินค้า การมีสัญญาเช่าระยะยาว ทำให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการพื้นที่ให้เข้าได้มีประสิทธิภาพและเผชิญความผันผวนในการรับรู้อยู่ได้น้อยกว่า

ผู้ประกอบการคลังสินค้าให้เข้าในประเทศไทยมีจำนวน 798 ราย (ข้อมูลปี 2565) (ภาพที่ 2) แบ่งเป็น

- ผู้ประกอบการรายใหญ่ 42 ราย (สัดส่วน 5.3% ของผู้ประกอบการทั้งหมด) ประกอบด้วย ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์และธุรกิจในเครือ อาทิ บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ บริษัท มิตรผลคลังสินค้า และบริษัท มนต์โลจิสติกส์ เซอร์วิส ผู้ประกอบการที่มีอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องกับการผลิตและแปรรูปอาหาร อาทิ บมจ. เซ็น คอร์ปอเรชั่น กรุ๊ป บริษัท อินเตอร์เซีย บริษัท ห้างเย็นประวี และบริษัท แปซิฟิกห้างเย็น ผู้จำหน่ายสินค้าที่ใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน อาทิ บริษัท ออฟฟิศเมทโลจิสติกส์ ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และผู้ประกอบการร่วมทุนกับต่างชาติ อาทิ บริษัท ซูฮุย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ประเทศไทย (ญี่ปุ่น) บริษัท ดับบลิวเอฟเอสพีจี คาร์โก้ (ฝรั่งเศส) และบริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ ประเทศไทย (จีนและสิงคโปร์)
- ผู้ประกอบการรายกลาง รายเล็กและรายย่อย (SMEs & Micro) 756 ราย (สัดส่วน 94.7%) รายสำคัญ อาทิ กลุ่มบริษัทในเครือ บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ กลุ่มบริษัทในเครือ ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ดีเวลลอปเม้นท์ กลุ่มบริษัทในเครือ บมจ. เอ็ม บี เค กลุ่มบริษัทในเครือ เค ไลน์ ประเทศไทย (ญี่ปุ่น) บริษัท ในเครือเจียไต่ บริษัท ในเครือ บมจ. ล่าสูง บริษัทในเครือ บมจ. มั่นคงเคหะการ และบริษัท บีเอฟเอส คาร์โก้ ดีเอ็มเค (ธุรกิจในเครือ บมจ. การบินกรุงเทพ) เป็นต้น

Figure 2: Number of Warehouse Firms in Thailand



Source: Department of Business Development (DBD)

เทคโนโลยีดิจิทัลที่ประยุกต์ใช้ในคลังสินค้าของไทย

การใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ในระบบจัดการคลังสินค้าของไทยจัดอยู่ในชั้นกลาง (Stage 3: Automation) ส่วนใหญ่ใช้ในระบบการบริหารจัดการคลังสินค้า (Warehouse Management System: WMS) หรือใช้เครื่องมือ/อุปกรณ์อัตโนมัติที่ไม่ซับซ้อน/ แขนกลอัตโนมัติ (เช่น Barcode หรือ Radio Frequency Identification: RFID) ร่วมกับระบบซอฟต์แวร์การวางแผนทรัพยากร (Enterprise Resource Planning: ERP) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและลดต้นทุนด้านแรงงานไปพร้อมกัน จากชั้นเริ่มต้น (Stage 1: Manual และ Stage 2: Semi-automation) ที่เป็นเพียงการใช้เครื่องมือ อุปกรณ์ รวมทั้งพาหนะในการจัดวาง/ หยิบจับอย่างง่าย เคลื่อนย้ายหรือทำงานซ้ำหรือเพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้งานเท่านั้น

เทคโนโลยีที่ใช้ในคลังสินค้านิยมเป็นระบบอัตโนมัติ ซึ่งสร้างจุดเปลี่ยนให้คลังสินค้าทั่วไปเป็นคลังสินค้าอัตโนมัติ (Automated warehouse) และหลายธุรกิจใช้ขับเคลื่อนการเติบโตจากความสามารถด้านการลดต้นทุน การเพิ่มประสิทธิภาพบริหารจัดการซึ่งช่วยขยายขอบเขตการให้บริการและการเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน

- **ระบบอัตโนมัติ** : มีข้อดีด้านการช่วยหยิบจับอัตโนมัติปรับปรุงกระบวนการภายในลดความเสี่ยงและข้อผิดพลาดรวมถึงเพิ่มประสิทธิภาพแรงงานและการใช้พื้นที่ภายในคลังสินค้านิยมใช้แพร่หลายได้แก่ Automated Storage and Retrieval Systems (AS/RS): ระบบจัดเก็บและเรียกคืนสินค้าอัตโนมัติ ซึ่งใช้หุ่นยนต์ซึ่งตำแหน่งสิ่งของและเคลื่อนย้ายไปจุดรับตามที่กำหนด ช่วยให้พนักงานเคลื่อนย้ายสินค้าได้ทันที ระบบนี้เหมาะกับกรณีมีสินค้าจำนวนมากในคลังสินค้าที่มีพื้นที่จำกัด

- Goods-to-Person Systems (GTP): เป็นระบบเคลื่อนย้ายสินค้ามาหาพนักงาน โดยยานพาหนะนำทางอัตโนมัติ (AGV) หรือ Convoyer ไร้คนขับที่ควบคุมด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ซึ่งจะค้นหาและเคลื่อนย้ายสิ่งของไปยังสถานีหรือจุดรับสินค้า ช่วยเพิ่มรอบความถี่ในการส่งต่อสินค้า จึงเหมาะกับการเคลื่อนย้ายสินค้าขนาดเล็กและสินค้าที่ขายใน E-commerce
- Pick-to-Light Systems (PTL): เครื่องคัดแยกและเคลื่อนย้ายสินค้าแบบอัตโนมัติโดยใช้แสง (Automatic Picking & Sorting) มีจอแสดงผลเพื่อนำทางพนักงานไปยังตำแหน่งวางสิ่งของ และมีรายละเอียดที่จำเป็นอย่างหมด (อาทิ สินค้า ตำแหน่ง ขนาด และจำนวน ฯลฯ) ซึ่งช่วยลดเวลาการค้นหาสินค้าในระบบจัดเก็บที่ซับซ้อน เหมาะกับการใช้ค้นหาสินค้าที่เฉพาะเจาะจงในคำสั่งซื้อที่มีรายการสินค้าจำนวนมาก
- อื่นๆ: อาทิ Automatic Palletizing อุปกรณ์ช่วยยกและจัดเรียงพาเลทแบบอัตโนมัติ ใช้โหลดและขนถ่ายพาเลทโดยสามารถยก หมุนและจัดวางในตำแหน่งที่กำหนด นิยมใช้มากในศูนย์กระจายสินค้า หุ่นยนต์ เน้นใช้ในระบบการจัดเก็บและเคลื่อนย้ายเป็นหลัก เนื่องจากเคลื่อนที่ได้เร็วกว่าคน บรรทุกได้มากกว่า และใช้พื้นที่น้อยกว่า อีกทั้งสามารถเพิ่มเติมฟังก์ชันงานที่ต้องการได้ ปัญญาประดิษฐ์ (AI) ในหุ่นยนต์ ช่วยในการรวบรวม วิเคราะห์ และเรียนรู้จากข้อมูลได้ รวมถึงใช้ลดความเสี่ยงหรือความสูญเสียจากการโจรกรรมก่อนเกิดเหตุ

- **Beacon Technology**: เป็นอุปกรณ์ IoT ที่ส่งสัญญาณบลูทูธซึ่งใช้พลังงานต่ำ (Bluetooth 4.0 Low Energy ในระดับความถี่ 2.4 GHz) เพื่อสื่อสารระหว่างอุปกรณ์ประเภทต่างๆ ผ่านสมาร์ตโฟน ช่วยเพิ่มความสะดวกในการปฏิบัติงาน และทำให้การกระจายข้อมูลง่ายขึ้น มีต้นทุนต่ำกว่าและมีขนาดเล็กกว่า RFID รวมถึงมีอายุการใช้งานแบตเตอรี่ที่ยาวนานกว่า เหมาะสำหรับการติดตามความเคลื่อนไหวของสินค้า

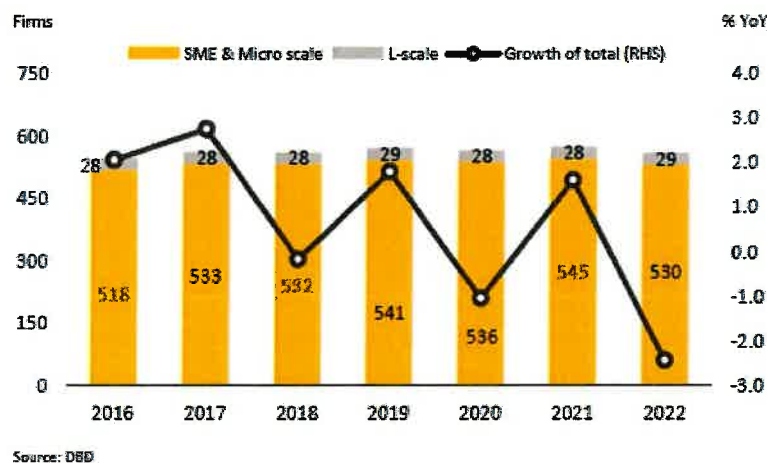
- **RFIDtag:** เป็น IoT ที่ส่งสัญญาณคลื่นวิทยุซึ่งติดกับตัวสินค้า เพื่อสื่อสารข้อมูลของสินค้าจากระยะไกลไปยังระบบส่วนกลาง อาทิ ตำแหน่งที่ตั้งของผลิตภัณฑ์ ประเภท จำนวน และขนาด ปัจจุบันมีการใช้อย่างแพร่หลายในคลังสินค้าเกือบทุกประเภท ช่วยให้ธุรกิจสามารถติดตามสินค้าแต่ละชนิดได้ทั่วทั้งคลังสินค้าโดยไม่ต้องพึ่งพาการป้อนข้อมูลจากแรงงานมนุษย์
- **Robotic Arms:** หรือระบบแขนกล เป็นอุปกรณ์ IoT ที่ใช้เครื่องจักรกลทำงานแทนแรงงานมนุษย์ ใช้สำหรับงานที่มีการหยิบจับ และเคลื่อนย้ายวัตถุ ปัจจุบันได้รับการพัฒนาให้ทำงานได้หลากหลาย เช่น การหยิบและบรรจุผลิตภัณฑ์ การจัดการสินค้าคงคลังและการติดตามสินค้าที่สามารถทำงานได้ตลอด 24 ชั่วโมงโดยไม่พัก ทั้งยังตั้งโปรแกรมให้ทำงานหลายอย่างได้พร้อมกัน
- **Sensor:** เป็นระบบคล้าย RFID ใช้ความถี่วิทยุเพื่อส่งสัญญาณ อ่านและส่งข้อมูลโดยอัตโนมัติ ช่วยในการตรวจสอบสินค้าคงคลังระหว่างขั้นตอนต่างๆ เทคโนโลยีนี้ยังรวมถึงเครื่องสแกนลายนิ้วมือบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่ซึ่งใช้เพื่อจำกัดการเข้าถึงพื้นที่ส่วนหวงห้าม

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ธุรกิจคลังสินค้าเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ท่ามกลางความท้าทายจากวิกฤต COVID-19 ที่ทำให้เศรษฐกิจไทยหดตัวรุนแรงในปี 2563 ทั้งยังฟื้นตัวค่อนข้างช้าในปี 2564 และ 2565 โดยความต้องการใช้บริการคลังสินค้าได้แรงหนุนจากการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของภาคการค้าออนไลน์ (e-Commerce) (+140%, +75% และ 8% ในปี 2563 2564 และ 2565 ตามลำดับ) 2/ ซึ่งได้อานิสงส์จากนโยบาย Work from home และความคุ้นชินกับการซื้อสินค้าผ่านช่องทางดังกล่าวมากขึ้น ขณะที่ปี 2565 ธุรกิจคลังสินค้ายังได้ประโยชน์จากภาคการผลิตที่ฟื้นตัวตามภาคการค้าระหว่างประเทศ (มูลค่าส่งออกของไทยสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 2.7 แสนล้านดอลลาร์ เพิ่มขึ้น 5.7% จากปี 2564 จากการขยายตัวของสินค้าเกษตร อาหารและเครื่องดื่ม และสินค้าอุตสาหกรรม ขณะที่การนำเข้าอยู่ที่ 3 แสนล้านดอลลาร์ เพิ่มขึ้น 12.8% YoY) ประกอบกับสถานการณ์ COVID-19 ที่ผ่อนคลาย หนุนการท่องเที่ยวในประเทศปรับตัวขึ้นจากทั้งนักท่องเที่ยวไทยและชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยจำนวน 11.2 ล้านคน (เทียบกับ 4 แสนคนปี 2564) ทำให้ความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภค รวมถึงอาหารและเครื่องดื่มมากขึ้นตามมา ตลอดจนการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวต่อเนื่องที่ระดับ 5.1% YoY หนุนความต้องการคลังสินค้าเพื่อจัดเก็บปัจจัยการผลิตและผลผลิตต่างๆ ปัจจัยข้างต้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการคลังสินค้าขยายการลงทุนเพิ่มพื้นที่เพื่อรองรับความต้องการใช้บริการจัดเก็บสินค้าก่อนกระจายสู่จุดหมายปลายทาง สำหรับภาวะคลังสินค้าแต่ละประเภทในปี 2565 สรุปได้ดังนี้

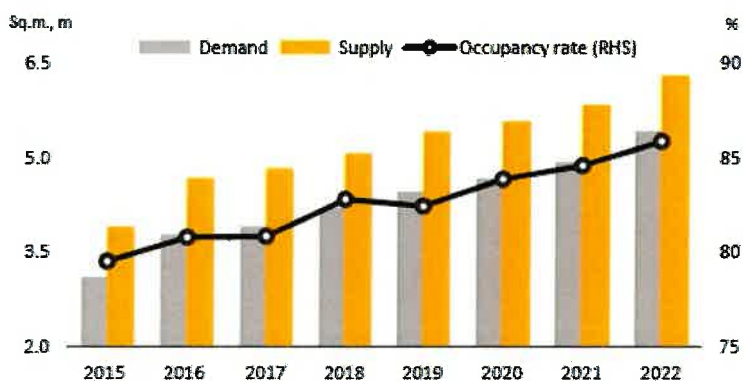
- **คลังสินค้าให้เช่าทั่วไป:** มีจำนวนมากกว่า 70% ของคลังสินค้าทั้งหมด มีความเกี่ยวเนื่องกับหลายธุรกิจ/อุตสาหกรรม เนื่องจากสามารถจัดเก็บสินค้าได้หลายประเภทและขยายพื้นที่ได้ง่ายในหลายทำเล ขณะที่รายได้คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 62% ของรายได้จากคลังสินค้าทั้งหมด (ข้อมูลปี 2565) ด้านผู้ประกอบการเป็นรายใหญ่เพียง 29 ราย (สัดส่วน 5.2%) ส่วนใหญ่เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ กิจกรรมในเครือผู้ผลิตและจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค และผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมต่างๆ ขณะที่รายกลาง รายเล็กและรายย่อย (SMEs & Micro) มีจำนวนรวมกัน 530 ราย (สัดส่วน 94.8%) (ภาพที่ 3)

Figure 3: Number of General-purpose Warehouse Firms



ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก(EEC) ในกลุ่มที่ต้องการสต็อกสินค้าไว้มลิต/จำหน่าย/ส่งออก อาทิ กลุ่มFMCG (Fast Moving Consumer Goods) กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งรวมถึงรถยนต์ไฟฟ้าที่ต้องการพื้นที่เก็บชิ้นส่วน/อะไหล่ กลุ่มสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า และกลุ่มแพคเกจจิ้งและโลจิสติกส์ระดับบน ซึ่งเป็นกลุ่มที่เติบโตต่อเนื่องแม้เผชิญภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ตลอดจนผู้ประกอบการต่างชาติที่ขยายฐานการผลิตมาไทย และกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์(3PL) แก่ร้านค้าออนไลน์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการSMEs ที่ขายสินค้าแก่ผู้บริโภคโดยตรงส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ 5.4 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นถึง 9.8% YoY เทียบกับ 4.9ล้านตารางเมตร ปี 2564 (ภาพที่ 4)

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



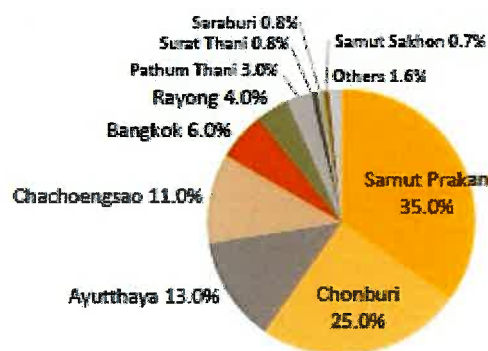
Source: WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust (WHART), Brungri Research

ผู้ประกอบการเร่งลงทุนขยาย ปรับปรุง หรือสร้างคลังสินค้าใหม่เพื่อเพิ่มพื้นที่จัดเก็บสินค้ารองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะคลังสินค้าสมัยใหม่แบบสร้างตามสั่ง (Built to suit) ที่รองรับระบบการจัดการแบบอัตโนมัติ และช่วยลดความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าเป็นเวลานาน โดยผู้ประกอบการรายสำคัญ อาทิ (1) บริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ ประเทศไทย ผู้ให้บริการโลจิสติกส์กลุ่ม Last-mileขยายพื้นที่คลังสินค้าบนถนนบางนา-ตราดเพื่อรองรับความต้องการลูกค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้าจากยุโรปและจีน และปรับปรุงคลังสินค้าในพื้นที่ EEC จังหวัดระยองให้เป็นศูนย์โลจิสติกส์ด้านอาหาร ยาและเวชภัณฑ์ปลอดภัย (GHPs logistic centre) (2) บริษัท ซาลีทอป โลจิสติกส์ ลงทุนสร้างคลังสินค้าขนาด 2.2 หมื่นตารางเมตร ในพื้นที่ปลอดอากรใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง (คาดเปิดให้บริการปี 2566) (3) กลุ่มบริษัท เครือเฟืองเซอร์วิส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย ขยายคลังสินค้าแบบสร้างตามสั่ง (Built-to-Suit) พื้นที่กว่า 1.9 หมื่นตารางเมตร เพื่อรองรับลูกค้าที่เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์รายใหญ่ในจังหวัดสมุทรปราการ และเตรียมเปิดคลังสินค้าสร้างตามสั่งอีก 1 แห่งซึ่งได้มาตรฐานอาคารสีเขียว (LEED) พื้นที่ 1.1หมื่นตารางเมตรในปี 2566และ (4) บมจ.ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ขยายพื้นที่ให้เข้าในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ จังหวัดสมุทรปราการกว่า 1.3 แสนตารางเมตร เป็นต้น ผู้ประกอบการบางรายยังขยายการลงทุนในประเทศเพื่อนบ้านที่ธุรกิจโลจิสติกส์มีแนวโน้มเติบโตในเกณฑ์ดี เช่น กัมพูชา ส่งผลให้อุปทานรวมของพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ 6.3 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 8.1% จากปี 2564ทั้งนี้ อุปสงค์การเช่าคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ในปี2565 ปรับขึ้นเป็น 85.9% จาก 84.6% ปี 2564

พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปให้เช่าจะกระจุกตัวอยู่ในภาคกลางและภาคตะวันออก โดยจังหวัดสมุทรปราการมีพื้นที่คลังสินค้าสูงสุด35%ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมดรองลงมาคือชลบุรี(25%)และอยุธยา(13%)(ภาพที่5) ขณะที่อัตราค่าเช่า(Rentalrate)และอัตราการใช้(Occupancyrate)จะแตกต่างกันตามศักยภาพของพื้นที่จำนวนและสภาพของคลังสินค้าระดับการแข่งขันและความสะดวกด้านการคมนาคมขนส่ง(ภาพที่6-7) สำหรับอัตราค่าเช่าโดยรวมในปี2565 จะอยู่ในช่วง 100-230 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ใกล้เคียงกับปี2564 (ที่มา:WHART)โดยอัตราค่าเช่าคลังสินค้าในเขตกรุงเทพและปริมณฑลและEECเฉลี่ยที่ 160 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน เพิ่มขึ้น 2.8%จาก155 บาทปี2564 ส่วนคลังสินค้าในพื้นที่ภาคกลาง(ไม่รวมกรุงเทพและปริมณฑล)มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยทรงตัวที่115-165บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน โดยพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าสูงสุดจะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการที่230บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (พื้นที่เชื่อมต่อกกรุงเทพเดินทางสะดวก)รองลงมาคือชลบุรี200บาทต่อตารางเมตร(พื้นที่นิคมอุตสาหกรรม)กรุงเทพฯปทุมธานีระยองและฉะเชิงเทรา180บาทต่อตารางเมตรขณะที่อยุธยาและสมุทรสาคร(ท่าเล้าฐานการผลิตแหล่งโรงงานและศูนย์กระจายสินค้า)มีอัตราค่าเช่าสูงสุด175บาทและ155บาทต่อตารางเมตรตามลำดับ

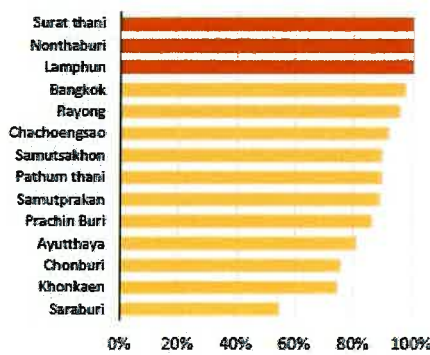
สำหรับคลังสินค้าทั่วไปที่เพิ่มขึ้นในปี2565 ส่วนใหญ่อยู่ในท่าเล้ายุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลเช่นสุวรรณภูมิและบางปะกงในจังหวัดสมุทรปราการปทุมธานีและอยุธยาตลอดจนพื้นที่โดยรอบEEC เนื่องจากมีความสะดวกในการกระจายสินค้าไปยังผู้ใช้ปลายทางได้รวดเร็วมีเส้นทางคมนาคมสะดวกใกล้ท่าเรือสถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง(InlandContainerDepot:ICD)และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิหรืออยู่ภายในหรือละแวกใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมที่ใช้เป็นศูนย์กระจายสินค้าออกจากคลังสินค้าส่วนกลางได้

Figure 5: Share of General-purpose Warehouse Space by Area (2022)



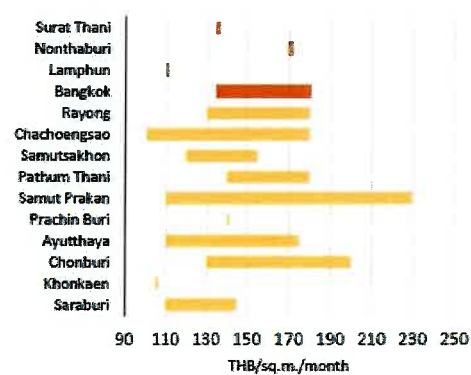
Source: WHART

Figure 6: Occupancy Rate of General-purpose Warehouse (2022)



Source: WHART

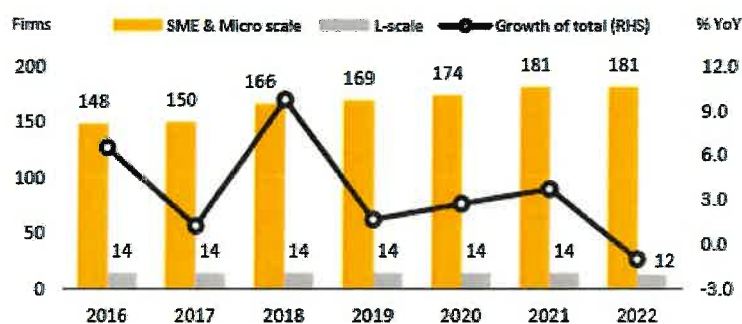
Figure 7: Range of Rental Rate of General-purpose Warehouse (2022)



Source: WHART

คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งหรือห้องเย็น : เติบโตจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยผู้บริโภคต้องการรับประทานอาหารที่สะดวก รวดเร็ว บนพื้นฐานของความสะอาดและปลอดภัย ซึ่งกลายเป็นวิถีชีวิตใหม่ของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน ส่งผลให้ความต้องการบริโภคอาหารแปรรูป อาหารแช่เย็นแช่แข็งและอาหารพร้อมทาน (Ready to eat) เพิ่มขึ้นมากทั้งตลาดในประเทศและตลาดส่งออก เนื่องจากสามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี และมีช่องทางการซื้อที่หลากหลาย เช่น ร้านค้าปลีกและผ่านช่องทางออนไลน์ ความต้องการคลังสินค้าประเภทนี้จึงเพิ่มขึ้นตามมา ขณะที่ผู้ประกอบการจากอุตสาหกรรมอื่น อาทิ อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร (อาหารทะเล ผักและผลไม้ เบเกอรี่ และผลิตภัณฑ์นม สัตว์น้ำและเนื้อสัตว์อื่น) หันมาลงทุนคลังสินค้าประเภทนี้เพื่อดูแลคุณภาพสินค้าให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ทำให้ผู้ประกอบการรายเดิมอาจเสียฐานลูกค้าไปบางส่วน ทั้งนี้ ข้อมูลล่าสุดปี 2565 พบว่าผู้ประกอบการห้องเย็นมีจำนวน 193 ราย (ภาพที่ 8) เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ 12 ราย (สัดส่วน 6.2%) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกิจการในเครือผู้ผลิตและแปรรูปอาหาร ส่วนผู้ประกอบการรายกลาง รายเล็กและรายย่อย (SMEs & Micro) มีจำนวน 181 ราย (สัดส่วน 93.8%) ปัจจุบัน คลังสินค้าห้องเย็นมีการปรับใช้เทคโนโลยีในการปฏิบัติการ อาทิ ระบบจัดเก็บสินค้าอัตโนมัติ (Automated Storage and Retrieval System: ASRS) ทำให้การคัดแยกประเภทและจัดเก็บสินค้าสะดวกขึ้น การใช้เทคโนโลยีหุ่นยนต์ในขั้นตอนการปฏิบัติการ จนถึงระบบบริหารการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Chain Management System: CCMS) ช่วยให้ติดตามสถานะของสินค้าได้ตลอดเวลาแบบเรียลไทม์

Figure 8: Number of Cold Storage Firms in Thailand

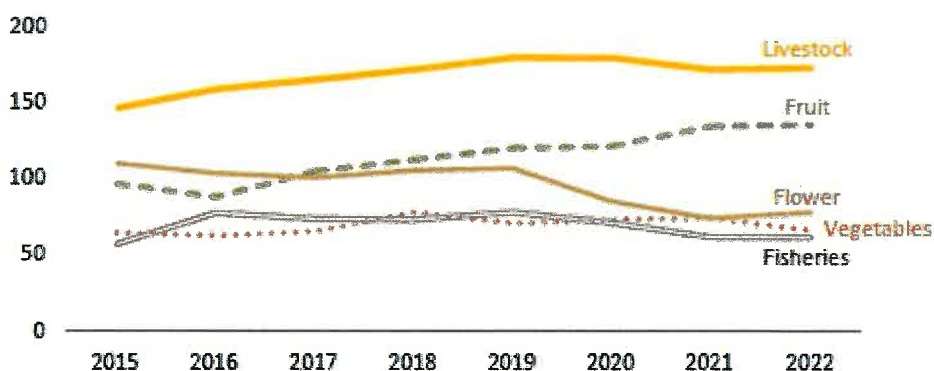


Source: DBD

ปี 2565 ความต้องการเข้าพื้นที่คลังสินค้าห้องเย็นปรับเปลี่ยนต่อเนื่อง จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และสังคมที่กลับมาเป็นปกติหลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย และการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว ส่งผลให้มีความต้องการบริโภคสินค้ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามมา ขณะที่การส่งออกสินค้ากลุ่มเกษตรกรรม (กลี­กรรม ปศุสัตว์ และประมง) มีมูลค่า 2.9 หมื่นล้านดอลลาร์ เพิ่มขึ้น 7.4% จากปี 2564 โดยไทยมีส่วนแบ่งตลาด 2.7% ของมูลค่านำเข้าสินค้ากลุ่มเกษตรกรรมทั่วโลก 3/ ในปี 2565 การส่งออกสินค้าหมวดอาหารของไทยยังได้อานิสงส์จากนโยบายสำรองอาหารเพื่อความมั่นคงจากหลายประเทศทั่วโลก หลังสงครามรัสเซีย-ยูเครนทำให้บางประเทศจำกัดการส่งออกธัญพืชและอาหาร ผลักดันให้ราคาอาหารเพิ่มขึ้นในอัตราเร่ง ส่งผลให้การส่งออกสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตรของไทยขยายตัว 8.8% (เช่น ไก่สดแช่เย็นแช่แข็ง (+124.6% YoY) อาหารทะเลกระป๋องและแปรรูป (+10.1% YoY) ผลไม้กระป๋องและแปรรูป (+6.2% YoY) เนื้อสัตว์ (+42.5% YoY) และนมและผลิตภัณฑ์นม (+0.7% YoY)) นอกจากนี้ ไทยมีการนำเข้าอาหารบางกลุ่มเพิ่มขึ้น เนื่องจากเกิดภาวะโรคระบาดในสัตว์ (อาทิ โรค AFS ในสุกร และโรค Lumpy skin ในโคนม) ทำให้ผลผลิตในประเทศลดลง อย่างไรก็ตาม ความต้องการเข้าพื้นที่คลังสินค้าถูกจำกัดจากผลผลิตเกษตรบางประเภทที่ปรับลดลงจากปัญหาอุทกภัยหลายพื้นที่ในช่วงครึ่งหลังของปี สะท้อนจากดัชนีผลผลิตพืชผักลดลง -10.1%YoY และประมง -0.3% YoY (ภาพที่ 9) ขณะที่กำลังซื้อของผู้บริโภคบางกลุ่มถูกกดดันจากอัตราเงินเฟ้อที่เร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

Figure 9: Agriculture Production Index (Main Crops)

(Base 2005=100)

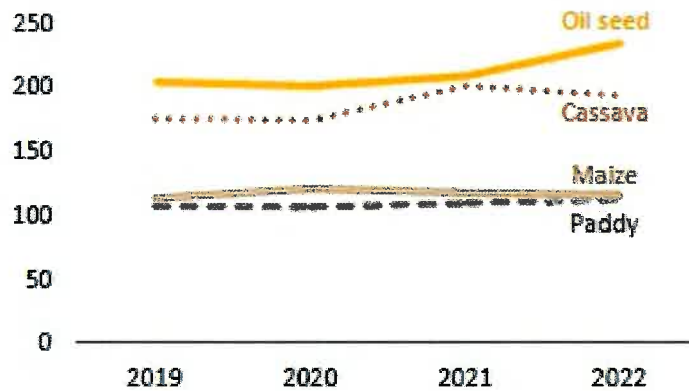


Source: Office of Agricultural Economics (OAE)

คลังสินค้าธัญพืชหรือไฮโด : ผู้ประกอบการเป็นรายกลางรายเล็กและรายย่อยทั้งหมด(ภาพที่10)โดย 73.3%ของผู้ประกอบการทั้งหมดอยู่ในภาคเหนือภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลาง(ไม่รวมกรุงเทพและปริมณฑล)ซึ่งเป็นแหล่งเพาะปลูกข้าวที่สำคัญรวมถึงเป็นแหล่งรวบรวมผลผลิตเพื่อเตรียมส่งออกที่เหลือ26.7%อยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือภาคตะวันตกรวมถึงกรุงเทพและปริมณฑลซึ่งเป็นทั้งคลังเก็บรวบรวมธัญพืช(เช่นมันสำปะหลังและข้าวโพด)และศูนย์ขนส่งสินค้าระหว่างภาค(Region)เพื่อส่งต่อเข้าสู่โรงงานแปรรูปในนิคมอุตสาหกรรม/เขตเศรษฐกิจพิเศษและพื้นที่ใกล้เคียง

ความต้องการเข้าพื้นที่ไซโลกระเตื้องขึ้นในปี 2565 โดยมีปัจจัยหนุนจากผลผลิตธัญพืชที่เพิ่มขึ้นตาม การขยายพื้นที่เพาะปลูก ส่วนหนึ่งเป็นผลจากราคาในตลาดโลกปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะพืชน้ำมัน (+12.2% YoY) และข้าว (+2.6% YoY) โดยผลผลิตพืชที่กาลังเป็นที่ต้องการในตลาดโลกและไทยมีศักยภาพในการส่งออก ค่อนข้างสูง ได้แก่ พืชน้ำมัน ธัญพืช และกาแฟ (ปี 2565 ไทยส่งออกสินค้ากลุ่มนี้เพิ่มขึ้น 49.9% YoY) นอกจากนี้ บางประเทศมีความต้องการสต็อกวัตถุดิบเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยสต็อกที่ลดลง อาทิ จีนมีการนำเข้าวัตถุดิบการเกษตร เพิ่มขึ้น หลังจากผลผลิตในประเทศลดลงจากการปิดเมืองตามนโยบาย Zero-Covid

Figure 11: Production Index of Cereal & Seed
(Base 2005=100)



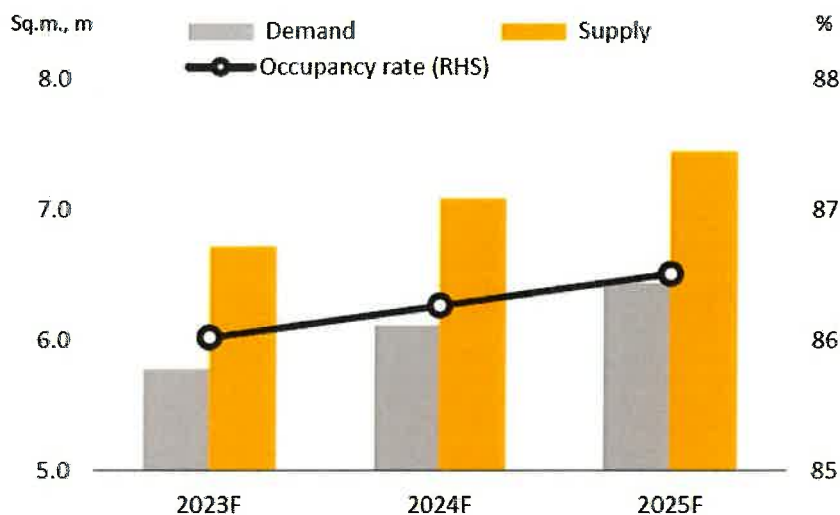
Source: OAE

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ปี 2566 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตในอัตราไม่สูงมากนัก โดยแรงหนุนธุรกิจมาจากการ บริโภคภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัว 5.2%และการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-commerce ที่ระดับ13-15%YoY(ที่มา: สมาคมผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไทย) ขณะที่ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวกดดันให้มูลค่าส่งออก และนำเข้าในภาพรวมคาดว่าจะหดตัว-1.5% และ-0.6%ตามลำดับอย่างไรก็ตาม การส่งออก-นำเข้าของสินค้า เกษตรและอุตสาหกรรมบางกลุ่มยังสามารถขยายตัวได้ดี (พิจารณาจากข้อมูลเดือนมกราคม-กรกฎาคม) โดยสินค้า ที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น อาทิ หม้อแปลงไฟฟ้าและส่วนประกอบ (+42.3%YoY) อุปกรณ์คอมพิวเตอร์อื่นๆ (+11.8%YoY)ข้าว (+20.6% YoY) ผลไม้สดแช่เย็น แช่แข็ง และแห้ง (+16.8% YoY) ผักกระป๋องและผักแปรรูป (+14.8% YoY) กุ้งปรุงสุกแช่เย็น (+14.1% YoY) ไก่สดแช่เย็นแช่แข็ง (+33.5% YoY) สุนัขสดแช่เย็น แช่แข็ง (+111.7% YoY) ไข่ไก่สด (+151.4%YoYซึ่งเพิ่มขึ้นจากการขยายตลาดส่งออกไปยังไต้หวันเป็นครั้งแรกในเดือน มีนาคม) และดอกกล้วยไม้ (+2.8% YoY) ขณะที่การนำเข้าเพิ่มขึ้นในหมวดกุ้งสดแช่เย็น แช่แข็ง (+73.7%YoY) องุ่น สด (+34.4%YoY)ข้าว (+36.2% YoY)เครื่องดื่ม (+27.1%YoY) และขนมหวานและช็อกโกแลต (+15.5%YoY) ทั้งนี้ วิจัยกรุงศรีประเมินความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปปี 2566 จะอยู่ที่ 5.8 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 7.0% จากปี 2565 ขณะที่อุปทานรวมอยู่ที่ 6.7 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.8% YoY และอัตรากาเข้าพื้นที่อยู่ที่ ระดับ 86.0%

ปี 2567-2568 คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าโดยรวมจะเติบโตได้ต่อเนื่อง (ภาพที่ 12) ตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการคลังสินค้ามีแนวโน้มให้บริการทั้งแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม และแบบ Ready built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างรวดเร็ว โดยการเติบโตของคลังสินค้าแต่ละประเภทมีรายละเอียด ดังนี้

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

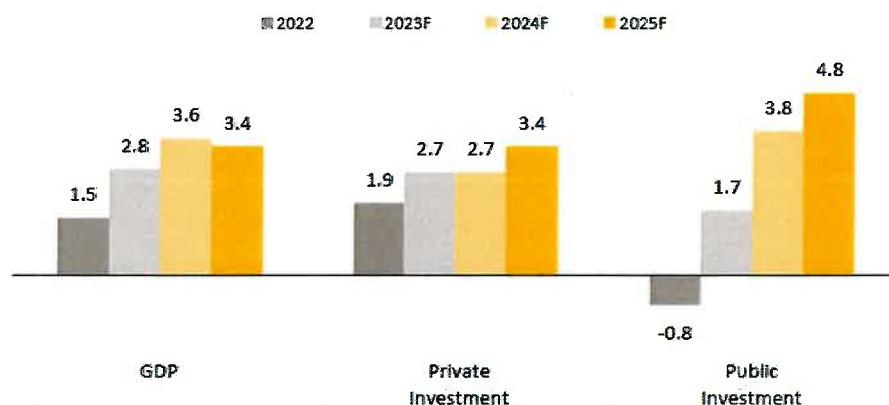


Source: Krungsri Research

- คลังสินค้าทั่วไป : ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.6% ต่อปีผลจาก

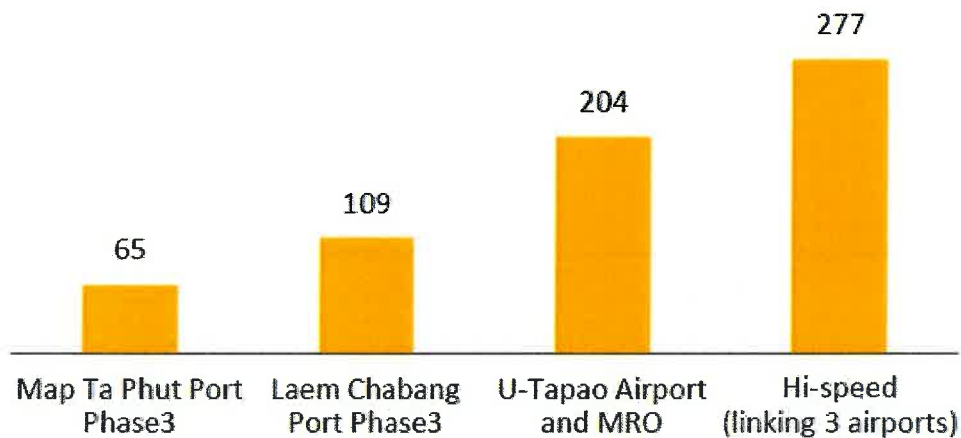
1) การฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย (IMFคาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2567-2568จะเติบโต 3.0% และ 3.2% ตามลำดับ ขณะที่วิจัยกรุงศรีคาดเศรษฐกิจไทยจะเติบโต 3.6% และ 3.4% ในช่วงเดียวกัน) (ภาพที่ 13) จะช่วยหนุนการฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ ทั้งนี้ ธุรกิจคลังสินค้ายังได้ปัจจัยบวกจากภาคท่องเที่ยว (คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในไทยที่ระดับ 42 ล้านคน ภายในปี 2568) ช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ส่งผลดีต่อการฟื้นตัวของภาคการผลิตและการลงทุนในประเทศ

Figure 13: Thailand GDP and Investment (%)



2) การพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมหนูลงทุนเติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) ซึ่งสานต่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค อาทิ มอเตอร์เวย์สาย 7 ส่วนต่อขยาย เชื่อมโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 ท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน (ภาพที่ 14) ตลอดจนการเปิดศูนย์ขนส่งสินค้าในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ(SEZ)เช่น SEZหนองคาย (ตรงข้ามกับท่าเรือปากในฝั่งสปป.ลาว) ศูนย์เปลี่ยนถ่ายรูปแบบขนส่งสินค้าที่เชียงของ จังหวัดเชียงราย และศูนย์ขนส่งชายแดนที่จังหวัดนครพนม นอกจากนี้ ความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตสำคัญของไทย (อาทิ ยานยนต์ สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม) และความต้องการหลีกเลี่ยงการลงทุนในประเทศที่มีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ จะจูงใจให้นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิตหรือต่อยอดการลงทุนในไทยมากขึ้น (อาทิ บริษัท SONY จะย้ายฐานผลิตกล้องดิจิทัลสำหรับตลาดญี่ปุ่น สหรัฐฯ และยุโรปออกจากจีนมายังไทย) ช่วยเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บสินค้าก่อนจำหน่ายและส่งออก

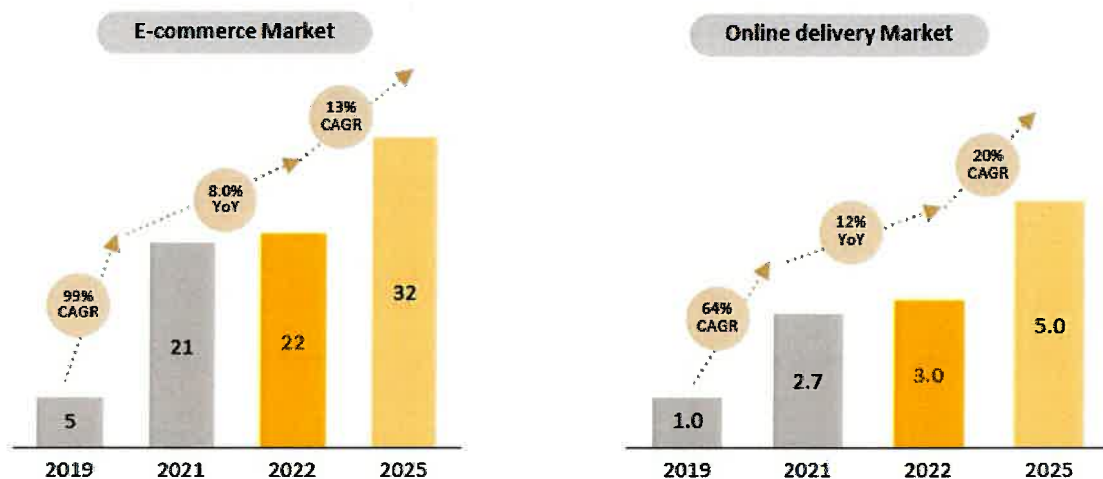
Figure 14: Infrastructure Investment Projects in EEC 2023-2027
(Billion Baht)



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

3) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ e-Commerce และโลจิสติกส์ โดย e-ConomySEA2022 ประเมินว่าช่วงปี 2565-2568 ตลาด e-Commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนในไทยจะเติบโตเฉลี่ย 13% และ 20% ต่อปี ตามลำดับ (ภาพที่ 15) เชื่อให้มีการเช่าใช้พื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E-Commerce Fulfilment) ซึ่งผู้ให้บริการ Fulfilment มีแนวโน้มขยายธุรกิจต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ

Figure 15: Growth of e-Commerce in Thailand
(Billion USD)



Source: e-Economy SEA 2022 by Google, Temasek and Bain & company

ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.3% ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่ช้ากว่าอุปสงค์ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2567 และ 2568 จะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 86-87% ทั้งนี้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ที่สร้างตามคำสั่งลูกค้า (Build-to-suit) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและมีการปรับขึ้นค่าเช่าได้ตามช่วงเวลารวมถึงคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built warehouses) ที่ตอบสนองความต้องการเช่าแบบเร่งด่วนได้ทันที และคลังสินค้าแบบพร้อมส่ง (Fulfillment Center) เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่ม B2B2C ทั้งในประเทศและภูมิภาคใกล้เคียง นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มพัฒนาศูนย์กระจายสินค้าขนาดเล็กในเมืองเพื่อตอบสนองความต้องการของภาคอุตสาหกรรมที่ต้องการใช้พื้นที่ในเมืองและเพิ่มความรวดเร็วในการขนส่ง โดยมีการปรับใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ในการบริหารจัดการคลังสินค้า รวมถึงการประหยัดพลังงานและแรงงาน เช่น การจัดเก็บสินค้าด้วยหุ่นยนต์ การค้นหาสินค้าด้วยเซ็นเซอร์ และการใช้อุปกรณ์กักเก็บพลังงานเพื่อลดค่าไฟฟ้า ซึ่งจะช่วยในการปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ง่าย ขณะที่ระยะสัญญาเช่าจะยาวนานกว่าคลังสำเร็จรูปแบบดั้งเดิม

- **คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง:** ความต้องการใช้บริการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อันสืบเนื่องจาก
 - (1) **การเติบโตของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอาหาร** รวมถึงร้านอาหารทำให้ต้องมีการจัดเก็บและคงความสดของวัตถุดิบหลากหลายประเภท อาทิ ผลไม้ ผัก ผลิตภัณฑ์นม และเนื้อสัตว์ ซึ่งสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีแนวโน้มบริโภคอาหารสำเร็จรูปหรืออาหารปรุงสำเร็จ (อาหารแช่เย็น-แช่แข็ง) มากขึ้นเพื่อความสะดวกและรวดเร็ว
 - (2) **ความต้องการคลังสินค้าเพื่อจัดเก็บวัคซีนและยารักษาโรค** อาทิ โรค COVID-19 ซึ่งภาครัฐสนับสนุนให้ประชาชนรับวัคซีนเข็มกระตุ้นเพื่อเพิ่มภูมิคุ้มกันโดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง และ (3) **การส่งออกสินค้ากลุ่มอาหารของไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง** ผลจากความกังวลด้านความมั่นคงทางอาหารเนื่องจากสงครามรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อ และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศจากภาวะเอลนีโญที่เกิดขึ้นทั่วโลก รวมถึงกระแสอาหารสุขภาพกำลังเป็นที่นิยม ทำให้ความต้องการสำรองอาหารเพื่อป้องกันการขาดแคลนมีมากขึ้น (ล่าสุด ปี 2566 รัสเซีย

ห้ามส่งออกข้าวและเมล็ดข้าว แอลจีเรียห้ามส่งออกข้าวสาลี น้ำตาลและน้ำมันพืช และโมร็อกโกห้ามส่งออกมะเขือเทศ หัวหอมและมันฝรั่ง)

ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนคลังสินค้าประเภทนี้เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น ซึ่งรวมถึงผู้ประกอบการในภาคการผลิตอื่น ได้แก่ (1) คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งเพื่อเก็บรักษาผลไม้ขององค์กรต่างๆ ใช้รองรับการจัดเก็บ/แปรรูปผลผลิตเกษตรในพื้นที่เพื่อรอการจำหน่าย/ส่งออก เช่น ห้องเย็นของสถาบันเกษตร 24 แห่งในพื้นที่ 5 จังหวัด (2) คลังสินค้าห้องเย็นในโครงการระเบียงผลไม้ภาคตะวันออก (Eastern Fruit Corridor: EFC) ในนิคมอุตสาหกรรม Smart Park จังหวัดระยอง (3) คลังสินค้าส่วนบุคคลของผู้ประกอบการกลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่หรือผู้ผลิตขนมและเบเกอรี่ เพื่อให้ลูกค้าสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ตามมาตรฐานของประเทศคู่ค้า (4) คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าเกษตรในท่าอากาศยาน และ (5) ผู้ประกอบการเดิมขยายพื้นที่คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ อาทิ บริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ (ใช้เก็บอาหารฮาลาล ยา เวชภัณฑ์) และ บมจ. เอสซีจี-เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ (การรวมกิจการระหว่างบริษัท เอสซีจี โลจิสติกส์ แมเนจเม้นท์ และ บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการทำธุรกิจแบบครบวงจร

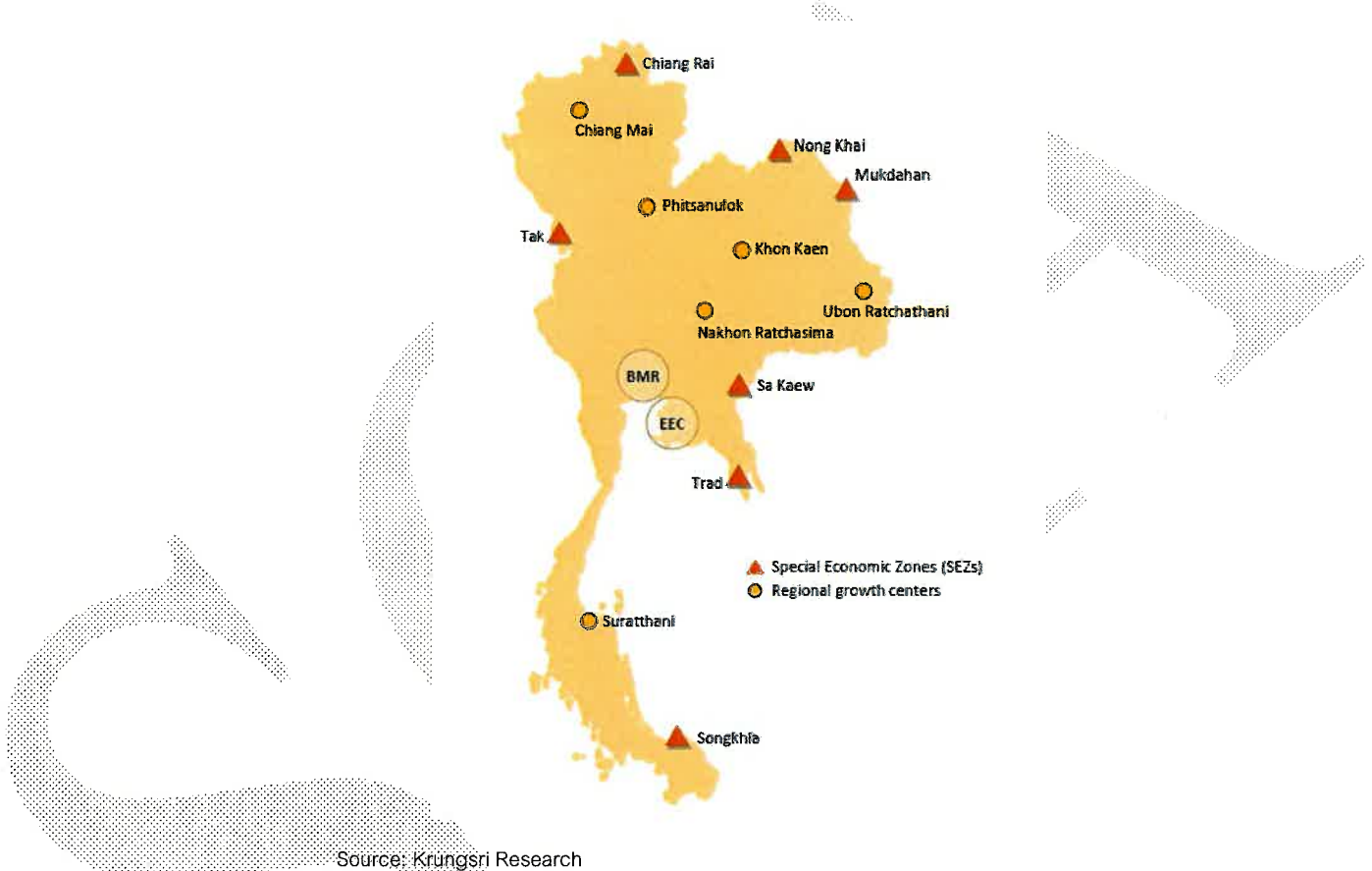
- **คลังสินค้าอัญพิชหรือไฮโล: ความต้องการใช้บริการจะผันผวนตามผลผลิตเกษตรซึ่งขึ้นกับสภาพดินฟ้าอากาศ** ส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังชะลอการลงทุนขยายธุรกิจ เนื่องจาก (1) อุปทานส่วนเกินยังมีจำนวนมาก และ (2) ผลผลิตพืชมีแนวโน้มปรับลดลงจากการเข้าสู่ภาวะเอลนีโญ/โดยเฉพาะปี 2567-2568 อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้บริการคลังสินค้าอัญพิชอาจเพิ่มขึ้นเป็นระยะ จากการแข่งขันรับซื้อผลผลิตเพื่อสะสมเป็นสต็อกสำหรับส่งออกหรือทยอยจำหน่ายในช่วงราคาสูง ทั้งจากผู้ประกอบการกลุ่มคลังสินค้าเก็บอัญพิชด้วยตนเอง กลุ่มพ่อค้าคนกลาง กลุ่มโรงคัดบรรจุผลผลิตเกษตร (ล้าง) กลุ่มแปรรูปอาหารสัตว์และกลุ่มโรงไฟฟ้า (เพื่อใช้เก็บชีวมวลหรือวัตถุดิบ)

สำหรับทำเลคลังสินค้าที่มีศักยภาพการเติบโตในระยะข้างหน้า ได้แก่ (ภาพที่ 16)

- **คลังสินค้าในทำเลใกล้แหล่งผลิต :** เขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล นิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล ได้แก่ จังหวัดอยุธยา (ศูนย์รวมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งยังมีเส้นทางขนส่งสินค้าไปภาคเหนือและภาคอีสานได้สะดวก) พื้นที่ EEC และบริเวณใกล้เคียง (ศูนย์กลางการผลิตและการค้าระหว่างประเทศ อาทิ ยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์) รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค
- **คลังสินค้าในทำเลใกล้ตลาดผู้บริโภค:** ตอบรับการเติบโตของภาคการค้าออนไลน์ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉพาะสมุทรปราการ (ศูนย์กลาง e-Commerce และเมืองโลจิสติกส์) รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค (อาทิ ชลบุรี พิษณุโลก นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี และสุราษฎร์ธานี) และมีการปรับเปลี่ยนเป็นคลังสินค้าพร้อมจัดส่งขนาดเล็ก (Micro-Fulfillment Centers) ในพื้นที่เขตเมืองที่มีการคมนาคมสะดวกและเข้าถึงง่าย
- **คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน:** ปัจจัยเกื้อหนุนมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งระบบราง ถนนระบบการบินและทางน้ำที่เชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน รวมถึงการให้สิทธิประโยชน์จาก BOI และการนิคม

อุตสาหกรรม (กนอ.) โดยอาศัยความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของไทยที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (อาทิ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย นนทบุรี) โดยเฉพาะทำเล SEZs หรือพื้นที่ชายแดนที่มีการเปิดใช้เส้นทางคมนาคมใหม่ๆ (เช่น คลังสินค้าย่านกองเก็บตามแนวเส้นทางที่เชื่อมต่อรถไฟลาว-จีน ศูนย์เปลี่ยนถ่ายรูปแบบการขนส่งเชิงของ จังหวัดเชียงราย และศูนย์ขนส่งสินค้านครพนม)

Figure 16: Potential Area for General-purpose Warehouse Investment



Source: Krungsri Research

การลงทุนคลังสินค้าในประเทศเพื่อนบ้านนับเป็นโอกาสของผู้ประกอบการไทยในการขยายพื้นที่และฐานลูกค้า จากศักยภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ค่อนข้างสูง อาทิ เวียดนามและอินโดนีเซีย ขณะที่ผู้ประกอบการสามารถร่วมทุนหรือลงทุนได้ถึง 100% ในบางประเทศ ในกลุ่มAECโดยผู้ประกอบการของไทยที่เข้าไปลงทุนธุรกิจคลังสินค้าในต่างประเทศแล้ว อาทิ บมจ. พีเอ็ม ทีวีเซน เอเชีย โฮลดิ้งส์ในเวียดนาม และ บมจ. เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ในกัมพูชา

การแข่งขันของธุรกิจคลังสินค้านั้นแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น ผลจาก(1) การลงทุนขยายพื้นที่ให้เจ้าของผู้ประกอบการรายใหญ่(อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บริษัทเควี โลจิสติกส์ บมจ. เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ บมจ. สหไทย เทอร์มินอลและบริษัท สยาม เจ เอ็น เค) ในรูปแบบของคลังสินค้าสมัยใหม่ทั้งแบบสร้างตามความต้องการของผู้เช่าและแบบสำเร็จรูป จึงอาจทำให้คลังสินค้าแบบดั้งเดิมมีอุปทานส่วนเกินเพิ่มขึ้นในบางทำเล ส่งผลให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด (2) การขยายการลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่ จากกลุ่มธุรกิจอื่นโดยเฉพาะก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ (อาทิ เสนาดีเวลลอปเม้นท์จะให้บริการเช่าคลังสินค้าแบบครบวงจร “METROBOX” ในสมุทรปราการและอยุธยา) ผู้ประกอบการต่างชาติ และการร่วมทุนของกิจการที่เป็นพันธมิตรกัน

เพื่อขยายขอบเขตการให้บริการโลจิสติกส์(เช่น บริษัท ซาลี่ ท็อป โลจิสติกส์ ไซลูชั่น เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท ปลายาฟ โลจิสติกส์ และบมจ. คอนกรีตชลบุรี พัฒนาพื้นที่คลังสินค้าในเขตปลอดอากรโซนแหลมฉบัง คาดแล้วเสร็จ ปี2566 และบริษัทแอลฟา อินดัสเทรียล ไซลูชั่น ร่วมทุนกับบริษัท ไตคิวแลนด์ เอเชีย พัฒนาพื้นที่คลังสินค้ามากกว่า 87,000 ตารางเมตรโซนรังสิต คาดเปิดให้บริการปี 2566)(3) ข้อจำกัดด้านผังเมืองที่กำหนดพื้นที่เฉพาะสำหรับการสร้างคลังสินค้า อาทิ พื้นที่สีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม) ไม่สามารถสร้างอาคารรวบรวมผลผลิต/ห้องเย็นที่มีขนาดเกินกว่า 2,000 ตารางเมตร นับเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนขยายธุรกิจคลังสินค้าในบางพื้นที่ และ(4) ต้นทุนของธุรกิจมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง อาทิ ราคาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการเงิน ราคาสาธารณูปโภค ค่าจ้างแรงงาน (จากปัญหาขาดแคลนแรงงาน) และต้นทุนด้านเทคโนโลยี

ผู้ประกอบการควรเร่งปรับปรุงประสิทธิภาพของธุรกิจทั้งด้านการปรับใช้เทคโนโลยีและการบริหารต้นทุน โดยไม่ส่งผลกระทบต่อมาตรฐานการให้บริการ อาทิ การเสริมระบบเทคโนโลยีเข้ามาบริหารจัดการตั้งแต่ขั้นวางแผนสินค้า ระบบขนถ่ายวัสดุ ระบบลำเลียงและระบบการบริหารจัดการต่างๆ รวมไปถึงการปรับรูปแบบเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่ระบบอัตโนมัติ(Automated warehouse) เพื่อเพิ่มความได้เปรียบด้านพื้นที่และช่วยประหยัดแรงงาน ตลอดจนการยกระดับธุรกิจให้มีมิติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและการทำธุรกิจอย่างยั่งยืนตามแนวทาง ESG(Environmental, Social, Governance) ซึ่งเป็นที่ต้องการของลูกค้าชาวต่างชาติ อาทิ การปรับใช้พลังงานแสงอาทิตย์ ยานยนต์ไฟฟ้า การควบคุมอุณหภูมิภายในคลังสินค้า (คลังสินค้าห้องเย็นจะมีต้นทุนด้านพลังงานไฟฟ้าที่สูงมาก) การระบายอากาศตามธรรมชาติ และการเคลือบผิวหน้าต่างสองชั้นหรือการพัฒนา Green Building Solution เพื่อให้ธุรกิจคลังสินค้าสามารถแข่งขันได้และตอบสนองความต้องการใช้บริการของลูกค้าที่ต้องการยกระดับความยั่งยืนของธุรกิจ

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นแสดงในภาคผนวก ข.

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ไม่มี

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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 1 ธันวาคม 2566 ดังนี้

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

7.5.1 ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	เป็นเงิน	294,100,000.00 บาท
(สองร้อยเก้าสิบสี่ล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)		

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

7.5.2 มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดสัญญา 15 พฤษภาคม 2593 อายุสัญญาคงเหลือ 26 ปี 5 เดือน 15 วัน

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	เป็นเงิน	416,850,000.00 บาท
(สี่ร้อยสิบหกล้านแปดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)		

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่


(นายภาคภูมิ อภัยรัตน์)
ผู้สำรวจและประเมิน


(นายไพฑูรย์ จิตรปรมวงษ์)
ผู้สอบทานรายงาน


(นายรัตนพรชัย กิจไพฑูรย์)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒม.281

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจสภาพบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ข้อมูลตลาดเพื่อทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ ดังนี้ (ที่แสดงข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก ง.)

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	TIP 8 Industrial Project	TIP 5 Industrial Project	TIP 5 Industrial Project	นิคมอุตสาหกรรมเกรมราช บางพลี
เนื้อที่ดิน	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา	-	3-2-00.0 ไร่ หรือ 1,400.0 ตารางวา
รูปแบบที่ดิน	สีเหลี่ยม	สีเหลี่ยม	สีเหลี่ยม	สีเหลี่ยม
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอกัน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอกัน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอกัน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอกัน
รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่โรงงาน 1,000.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 200.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน+คลังสินค้า+โรงงาน พื้นที่ 1,500.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน+คลังสินค้า 700.00-800.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 100.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน 6,150.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน - ตารางเมตร
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 เมตร สภาพดี	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
เงื่อนไข	ราคาเสนอเช่า	เสนอขาย	ราคาเสนอเช่า	เสนอขาย
วันเดือนปี	10 มกราคม 2565	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย	คุณวิระ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	02-170-8888	092-705-5511	092-705-5511	089-775-7837
ราคาเสนอขาย	ราคาเช่าต่อเดือน 230,000.00 บาท หรือ 191.66 บาท/ตารางเมตร	ราคาขาย 46,000,000.00 บาท	ราคา 170.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ราคาขาย 85,000.00 บาท
หมายเหตุ :	สัญญา 3 ปี ปรับเพิ่มทุก 3 ปี		สัญญาเช่า 3 ปี	

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	โครงการโชติธนาวัฒน์ 2@ บางนา กม.16	ติดถนนวัดศรีวิชัย	นิคมอุตสาหกรรมหนมราช บางพลี	โครงการ thairt
เนื้อที่ดิน	-	-	-	-
รูปแบบที่ดิน	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	-
ระดับดิน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	1 ด้าน
รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่โรงงาน+คลังสินค้า+สำนักงาน 1,000.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน+คลังสินค้า+สำนักงาน 1,500.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน 996.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 184.00 ตารางเมตร	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	พื้นที่โรงงานและ สำนักงาน 1,847.00 ตารางเมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	คสล. กว้าง 8.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี
ผังเมือง	สีม่วง	สีเหลือง	สีม่วง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ข้อมูลหมายเหตุ	-	-	-	สีม่วง
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	-
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน
เงื่อนไข	ราคาเสนอเช่า	ราคาเสนอเช่า	ราคาเสนอเช่า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
วันเดือนปี	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566	ให้เช่าไปแล้ว ปี 2565 (2 เดือนที่ผ่านมา)
ผู้ขาย/ผู้ให้เช่า	สำนักงาน โครงการ	คุณ้อย	คุณเอ	1 เมษายน 2566
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	081-987-9510	097-474-661	094-963-9987	คุณวรตล
ราคาเสนอขาย	ราคา 160.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ราคา 155.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ราคา 220.00 บาท/ตารางเมตร	081-912-3064
หมายเหตุ	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี	ราคา 190.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน
				ปัจจุบันโครงการปล่อยเช่าไปหมดแล้ว (ว่าง 2024)

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 17	ข้อมูลที่ 18	ข้อมูลที่ 19
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยเสากลาง-จรัญใหญ่	ถนนทางหลวงชนบทสมุทรปราการ (สป.2006)	ที่ดินถนนพหลโยธิน (พล.3268)
เนื้อที่ดิน	10-00-0 ไร่ หรือ 4,000.0 ตารางวา	35-0-00.0 ไร่ หรือ 14,000.0 ตารางวา	24-0-00.0 ไร่ หรือ 9,600 ตารางวา
รูปแบบที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยม
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 10.00-30.00ม.	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 40.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ยังไม่ได้มีการปรับปรุงถมดิน	ยังไม่ได้มีการปรับปรุงถมดิน	ถมแล้ว ระดับดินสูงกว่าถนน
รายละเอียดทรัพย์สิน	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	-	-	ที่ดินว่างเปล่า
สาธารณูปโภคที่มี	ดิน กว้าง 4.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร	คสล. กว้าง 18.00 เมตร
ผังเมือง	เขตทางกว้าง 5.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 30.00 สภาพดี
ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ทำเลและสภาพแวดล้อม	สิ่งมุง	สิ่งมุง	สิ่งมุง
การเปรียบเทียบทำเล	-	-	-
ศักยภาพในการพัฒนา	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
และใช้ประโยชน์สูงสุด	ทำเลค้ายทรัพย์สิน	ทำเลค้ายทรัพย์สิน	ทำเลค้ายทรัพย์สิน
เงื่อนไข	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม
วันเดือนปี	ซื้อขาย ปี 2565 (2 เดือนที่ผ่านมา)	เสนอขาย	ราคาเสนอขาย
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566	10 มกราคม 2565
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	คุณใจ	-	เจ้าของขายเอง
ราคาเสนอขาย/เช่า	086-979-8356	061-464-6953	099-896-9474
หมายเหตุ	ตรงงวาละ 22,500.00 บาท	ตรงงวาละ 25,000.00 บาท	ราคา 25,000.00 บาท/ตารางวา
	หรือไร่ละ 9,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 10,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 10,000,000.00 บาท
	-	-	-

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

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

2.1 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดที่ดิน

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ชื่อลูกค้า ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โกลด์ดิกส์และอินดัสเทรียล
เนื้อที่ที่ดิน 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M9)	(M11)	(M19)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	5	7	5	4
ขนาดเนื้อที่ดิน	10	6	6	5	6
รูปร่างที่ดิน	10	6	6	4	6
สภาพระดับที่ดิน	10	5	5	3	6
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	10	5	7	8	6
สาธารณูปโภค	10	5	6	6	6
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	10	5	6	4	5
สภาพคล่อง	20	6	7	4	5
รวม	100	540	640	480	530

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	(M9)	(M11)	(M19)	
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	10,894.0	18,000.0	9,600.0	9,295.3
ราคาเสนอขาย/ตารางวา	35,000	45,000	25,000	
ราคาต่อร่อง	-6,000	-9,000	-3,000	
ราคาต่อร่อง/ปรับแก้เบื้องต้น	29,000	36,000	22,000	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	540	640	480	530
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	0.9815	0.8281	1.1042	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	28,464	29,812	24,292	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	47.06%	17.65%	35.29%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	13,395	5,261	8,574	27,230
เกณฑ์ราคาตลาด		ตารางวาละ (ปัดเศษ)		27,000

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

วิธีการคำนวณสิทธิการเช่า สำหรับที่ดิน

รายละเอียดการประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

1. ที่ดินเนื้อที่ประเมิน 23-0-95.25 ไร่ หรือ	9,295.25	ตารางวา
2. มูลค่าตลาด ตารางวาละ	27,000	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	56.25	บาท
6. ค่าเช่าตลาดรายเดือน	522,857.81	บาท
7. ค่าเช่าตลาดรายปี	6,274,293.75	บาท
8. อายุสัญญา คงเหลือ	26.4570	ปี
9. ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่ม	10%	ทุกปี 3 ปี

ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

มูลค่าสิทธิการเช่า	47,555,897
ยอดคั้ววน	47,600,000

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่	มูลค่าที่ดิน(บาทรวม)	รวมมูลค่าที่ดินใหม่(บาท)	ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	อายุอาคาร	ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ	อายุอาคารตามสัญญา(ปี)	ตามสัญญาหักปีละ	รวมค่าเสื่อมราคาตามสัญญา	คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
1	98/17	2-GC01	1,300.00		17,550,000.00	2021	3	3%	17,023,500.00	1.00	3.64%		16,403,494.17
2	98/18	2-GC02	1,320.00	13,500.00	17,820,000.00	2021	3	3%	17,285,400.00	1.00	3.64%		16,655,855.62
3	98/19	2-GC03	1,140.00	13,500.00	15,390,000.00	2021	3	3%	14,928,300.00	1.00	3.64%		14,384,602.88
4	98/20	2-GC04	1,140.00	13,500.00	15,390,000.00	2021	3	3%	14,928,300.00	1.00	3.64%		14,384,602.88
5	98/21	2-GC05	1,766.00	13,500.00	23,841,000.00	2021	3	3%	23,125,770.00	1.00	3.64%		22,283,515.93
6	98/22	2GA1.1	3,049.00	12,000.00	36,588,000.00	2022	2	2%	35,856,240.00	1.00	3.64%		34,550,334.77
7	98/23	2GA1.2	3,049.00	12,000.00	36,588,000.00	2022	2	2%	35,856,240.00	1.00	3.64%		34,550,334.77
8	98/24	2GA1.3	3,227.00	12,000.00	38,724,000.00	2022	2	2%	37,949,520.00	1.00	3.64%		36,567,376.28
9	98/25	2GB1.1	995.00	12,000.00	11,940,000.00	2022	2	2%	11,701,200.00	1.00	3.64%		11,275,035.45
10	98/26	2GB1.2	1,226.00	12,000.00	14,712,000.00	2022	2	2%	14,417,760.00	1.00	3.64%		13,892,656.75
11	98/27	2GB1.3	1,453.00	12,000.00	17,436,000.00	2022	2	2%	17,087,280.00	1.00	3.64%		16,464,951.27
12	98/28	2GB1.4	1,331.00	12,000.00	15,972,000.00	2022	2	2%	15,652,560.00	1.00	3.64%		15,082,484.61
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง					261,951,000.00				255,812,070.00	สรุปมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง			246,495,244.78
										สรุปมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง(ปีพิเศษ)			246,500,000.00
										มูลค่าประกันภัย			235,800,000.00

หมายเหตุ

- อาคารเป็นตอม่อข้างต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาตัวก่อสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นสื่อกลางในการตั้งราคาตัวตอม่อ
- บริษัทพิจารณาให้ค่าเสื่อมราคาตามอายุสัญญาเช่า 27 ปี 5 เดือน 15 วัน เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าทั้งนี้ตั้งโดยหักค่าเสื่อมราคา 3.64%
- การพิจารณามูลค่าประกันภัยตัวข้างต้น ทางบริษัทฯ พิจารณาตามมูลค่าประมาณการของอาคารประมาณ 10% ของมูลค่าต้นทุนตอม่อใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคาร โดยไม่พิจารณาหักค่าเสื่อมราคาตัวตอม่อใหม่ เนื่องจากหากเกิดความเสียหายจะกระทบเฉพาะโครงสร้าง และตัวอาคาร เฉพาะส่วนบนหรือพื้นดินเท่านั้น โดยไม่ได้กระทบต่อส่วนโครงสร้างของฐานอาคาร

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมคิดเป็นมูลค่า (บาท)
ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566			
- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	47,600,000.00	246,500,000.00	294,100,000.00
(สองร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)			

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M1)	(M5)	(M7)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	6	5	6	6
ขนาดพื้นที่เช่า	15	4	4	4	4
รูปแบบอาคาร	15	6	4	6	5
สภาพอาคาร	15	6	4	5	5
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	10	5	5	5	5
สาธารณูปโภค	10	6	6	7	6
สภาพคล่อง	15	6	6	7	5
รวม	100	560	480	570	515

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน
	(M1)	(M5)	(M7)	
ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	1,200	1,000	1,180	1,226.00
ราคาเสนอขาย บาท/ตารางเมตร/เดือน	191.66	160	220	
ราคาต่อร่อง	-6.60	-5	-20	
ราคาต่อร่อง/ปรับแก้เบื้องต้น	185	155	200	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	560	480	570	515
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	0.9196	1.0729	0.9035	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	170	166	181	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	33.33%	37.04%	29.63%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	57	61	54	172
เกณฑ์ราคาตลาด		ตารางเมตรละ (พิเศษ)		170

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

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดค่าเช่า

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ชื่อลูกค้า ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โกลด์สตีกส์และอินดัสเทรียล

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M1)	(M5)	(M7)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	6	6	6	6
ขนาดพื้นที่เช่า	15	4	4	4	4
รูปแบบอาคาร	15	6	4	6	6
สภาพอาคาร	15	6	4	5	6
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	10	5	5	5	5
สาธารณูปโภค	10	6	7	7	7
สภาพคล่อง	15	6	5	7	6
รวม	100	560	495	570	570

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	(M1)	(M5)	(M7)	
ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	1,200	1,000	1,180	1,140.00
ราคาเสนอขาย บาท/ตารางเมตร/เดือน	191.66	160	220	
ราคาต่อออร์อง	-6.60	-5	-20	
ราคาต่อออร์อง/ปรับแก้เบื้องต้น	185	155	200	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	560	495	570	570
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	1.0179	1.1515	1.0000	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	188	178	200	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	44.12%	5.88%	50.00%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	83	10	100	193
เกณฑ์ราคาตลาด		ตารางเมตรละ (ปัดเศษ)		190

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

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่า สิ้นสุด 15 พฤษภาคม 2593 ตั้งอยู่ในโครงการ บางกอกฟรียเทรด โซน 2 ถนนเทพารักษ์ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายได้จาก พื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1.1 รายได้จากค่าเช่า

รายได้จากการเช่าพื้นที่ (พิจารณาเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

โดยมีอัตราค่าเช่า 190.00 บาท/ตรม. (อายุสัญญาเช่า 2 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน การันตีรายได้ 160 บาท/ตรม./เดือน ที่อัตราการเช่า 100%)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประเภท คลังสินค้า	ประมาณการ	170.00	บาท / ตรม. / เดือน
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปรับเพิ่ม	2.50%	ทุกปี เริ่มปรับปี 2024
- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประเภท โรงงาน	ประมาณการ	190.00	บาท / ตรม. / เดือน
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปรับเพิ่ม	2.50%	ทุกปี เริ่มปรับปี 2024

อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราค่าเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบอายุสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าพื้นที่ ที่มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการเช่า คลังสินค้า	ประมาณการ	95.00%	ตลอดอายุสัญญา
- กำหนดให้อัตราการเช่า คลังสินค้า	ประมาณการ	95.00%	ตลอดอายุสัญญา

2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟรียเทรดโซน)

ประมาณ 3 % ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี (ปีที่ 1-2 คิดเฉพาะส่วนที่การันตีรายได้ ที่ 95%)

2.2 ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟรียเทรดโซน)

ประมาณ 1.39% จากรายได้ ค่าเช่า และค่าบริการต่อปีสำหรับผู้เช่าเดิม (ปีที่ 1-2 คิดเฉพาะส่วนที่การันตีรายได้ ที่ 95%)

ประมาณ 2.78% จากรายได้ ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (ปีที่ 1-2 คิดเฉพาะส่วนที่การันตีรายได้ ที่ 95%)

โดยพิจารณา สัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิม ที่ 85 % และผู้เช่ารายใหม่ ที่ 15%

2.3 ค่าบริการสาธารณูปโภค 1 ธันวาคม 2565 ที่ 3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี

2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการ ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร

- ค่าใช้เกี่ยวกับ การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร

ประมาณการ	1.50%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)
ประมาณการ	0.30%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)

2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายคงที่

2.6 ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ

ประมาณการ	0.047%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)
-----------	--------	---

2.7 ค่าเบี้ยประกันภัย

ประมาณการ	0.047%	จากมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร เฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)ปรับเพิ่ม 10% ทุก 5 ปี
-----------	--------	---

2.8 ค่าเช่าที่ดิน

ไร่ละ

10,500.00 บาท/ไร่/เดือน

ปรับเพิ่ม

10% ทุก 5 ปี

(อ้างอิงการปรับราคาค่าเช่า ตามสัญญาเช่าที่ดิน กับบริษัท เรียวชาวลู พร็อพเพอร์ตี้)

2.9 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประมาณการ	71,150.09 บาท / ปี	โดยพิจารณา เฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณา จากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการ คู่กับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่ม 5% ทุก 4 ปี
-----------	--------------------	---

2.10 ค่าตอบแทนสร้างแรงจูงใจในการบริหาร

ประมาณ 5% ของผลการบริหาร

2.11 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

ประมาณการ	1.50%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)
-----------	-------	--

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและคลังสินค้า (ให้เช่า) สัญญาเช่า สิ้นสุด 15 พฤษภาคม 2593 ตั้งอยู่ภายในโครงการ บางกอกฟรียเทรด โซน 2 ถนนเทพารักษ์ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3. สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ระยะเวลาในการประมาณการ

วันเริ่มต้นสัญญา	22 มีนาคม 2566
วันสิ้นสุดสัญญา	15 พฤษภาคม 2593
วันที่ประเมินมูลค่า	1 ธันวาคม 2566
ระยะเวลาคงเหลือ	26 ปี 5 เดือน 15 วัน

ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดสัญญา 15 พฤษภาคม 2593

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

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

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะยาวตามประมาณการคือระยะ 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2566 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 3.35%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจอื่นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจ และการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าการลงทุน ประมาณ 5-6%

อัตราคิดลดที่พิจารณาใช้ในการประเมิน

9.50%

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน (Income Approach) ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566

รายละเอียด		0.0833	1.0833	2.0833	3.0833	4.0833	5.0833	6.0833
		1 ธ.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
		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
1. สมมูลฐานเกี่ยวกับรายได้								
1.10 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ		4,101,140.00	42,851,400.00	45,349,087.66	48,189,659.67	49,442,048.08	50,698,049.28	51,881,970.51
1.20 รายได้อื่น ๆ	0.50%	20,505.70	214,257.00	226,745.44	240,798.30	247,210.24	253,490.25	259,458.85
รวมรายได้ทั้งหมด		4,121,645.70	43,065,657.00	45,575,833.10	48,430,457.96	49,689,258.32	50,951,539.53	52,151,430.37
2. สมมูลฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย								
2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสหพันธ์ทรัพย์สิน	3%	123,649.37	1,291,968.71	1,367,274.99	1,452,013.74	1,490,677.75	1,528,546.19	1,564,542.91
2.2 ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าและผู้เช่ารายใหม่	1.39% สัดส่วน	48,454.37	506,289.29	535,799.47	569,006.38	584,157.80	598,997.45	613,103.63
	2.78% สัดส่วน	17,101.75	178,690.34	189,105.70	200,825.78	206,173.34	211,410.87	216,389.52
	30.99% รวม	771,582.68	794,730.16	818,572.07	843,129.23	868,423.11	894,475.80	921,310.07
2.3 ค่าบริการสาธารณะภูมิภาค พื้นที่	1.50%	61,517.10	642,771.00	680,236.31	722,394.89	741,630.72	760,470.74	778,379.56
2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร	0.30%	12,303.42	128,554.20	136,047.28	144,478.98	148,326.14	152,094.15	155,875.91
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.047%	1,827.54	20,140.16	21,314.07	22,635.04	23,237.76	23,828.08	24,389.23
2.6 ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย	0.047%	5,541.30	5,541.30	5,541.30	5,541.30	6,095.43	6,095.43	6,095.43
2.7 ค่าเบี้ยประกันภัย	71,150.09 บาทปี เพิ่มขึ้น 5 %ทุก 4ปี	71,150.09	71,150.09	71,150.09	74,707.60	74,707.60	74,707.60	74,707.60
2.8 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		244,000.31	2,828,003.75	3,111,003.98	3,220,804.13	3,220,804.13	3,220,804.13	3,220,804.13
2.9 ค่าเช่าที่ดิน		135,145.00	1,792,752.30	1,897,977.58	2,021,126.30	2,079,169.69	2,135,981.92	2,189,882.64
2.10 ค่าตอบแทนเชิงสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	5.00%	61,517.10	642,771.00	680,236.31	722,394.89	741,630.72	760,470.74	778,379.56
2.11 การลดลงเพื่อการปรับปรุงอาคารในสภาพ (CAPEX)	1.50%							
รวมค่าใช้จ่าย		1,553,890.64	9,003,363.30	9,514,259.14	9,999,059.26	10,185,034.19	10,367,883.08	10,543,660.18
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)		2,567,755.06	34,062,293.70	36,061,573.95	38,401,398.70	39,504,224.13	40,583,656.45	41,607,770.19
- Discount Rate	9.50%	0.9825	0.9064	0.8277	0.7559	0.6903	0.6304	0.5757
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)		2,548,408.73	30,872,746.02	29,849,147.35	29,028,205.37	27,271,093.35	25,585,827.17	23,955,498.74
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)								
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดนี้								
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดนี้								

รายละเอียด		ปี ที่	7.0833 1 ม.ค. 73 31 ธ.ค. 73	8.0833 1 ม.ค. 74 31 ธ.ค. 74	9.0833 1 ม.ค. 75 31 ธ.ค. 75	10.0833 1 ม.ค. 76 31 ธ.ค. 76	11.0833 1 ม.ค. 77 31 ธ.ค. 77	12.0833 1 ม.ค. 78 31 ธ.ค. 78	13.0833 1 ม.ค. 79 31 ธ.ค. 79
1. สมมูลฐานเกี่ยวกับรายได้									
1.10	รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ		53,161,338.78	54,506,903.27	55,792,625.85	55,058,491.50	55,383,303.79	56,767,886.36	58,187,083.54
1.20	รายได้อื่น ๆ		265,806.70	272,534.52	278,963.13	275,292.46	276,916.52	283,839.43	290,935.42
รวมรายได้ทั้งหมด			53,427,146.48	54,779,437.79	56,071,588.98	55,333,783.96	55,660,220.31	57,051,725.81	58,478,018.96
2. สมมูลฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย									
2.1	ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนหนึ่งทรัพย์สิน		1,602,814.39	1,643,383.13	1,682,147.67	1,680,013.52	1,669,805.61	1,711,551.77	1,754,340.57
2.2	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าส่ง								
	ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา								
	ผู้เช่ารายใหม่								
2.3	ค่าบริการสาธารณูปโภค พื้นที่								
2.4	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร								
2.5	ค่าจ้างอื่น ๆ								
2.6	ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ								
2.7	ค่าเบี้ยประกันภัย								
2.8	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง								
2.9	ค่าเช่าที่ดิน								
2.10	ค่าซ่อมแซมเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร								
2.11	การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)								
รวมค่าใช้จ่าย			10,924,482.91	11,235,641.58	11,425,917.07	11,382,200.19	11,436,364.76	11,851,446.97	12,187,655.95
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)			42,502,663.56	43,543,796.20	44,645,671.91	43,951,583.77	44,223,855.54	45,200,278.84	46,290,363.01
- Discount Rate									
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)									
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)			416,854,807.77 บาท						
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศษ			416,850,000.00 บาท						

รายละเอียด				ปี ที่ เริ่ม สิ้นสุด	14.0833 1 ม.ค. 80 31 ธ.ค. 80	15.0833 1 ม.ค. 81 31 ธ.ค. 81	16.0833 1 ม.ค. 82 31 ธ.ค. 82	17.0833 1 ม.ค. 83 31 ธ.ค. 83	18.0833 1 ม.ค. 84 31 ธ.ค. 84	19.0833 1 ม.ค. 85 31 ธ.ค. 85	20.0833 1 ม.ค. 86 31 ธ.ค. 86
1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้											
1.10 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ											
1.20 รายได้อื่นๆ											
รวมรายได้ทั้งหมด											
2. สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย											
2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของทั้งหมด											
2.2 ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง											
ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา											
ผู้เช่ารายใหม่											
2.3 ค่าบริการสาธารณูปโภค พื้นที่											
2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร											
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ											
2.6 ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ											
2.7 ค่าเบี้ยประกันภัย											
2.8 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง											
2.9 ค่าเช่าที่ดิน											
2.10 ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร											
2.11 ค่าสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)											
รวมค่าใช้จ่าย											
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)											
- Discount Rate											
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)											
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)											
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บิดเศษ											

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีกระแสเงินสด (Income Approach) ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566

รายละเอียด		ปีที่	21.0833	22.0833	23.0833	24.0833	25.0833	26.0833	
		เริ่ม	1 ม.ค. 87	1 ม.ค. 88	1 ม.ค. 89	1 ม.ค. 90	1 ม.ค. 91	1 ม.ค. 92	
		สิ้นสุด	31 ธ.ค. 87	31 ธ.ค. 88	31 ธ.ค. 89	31 ธ.ค. 90	31 ธ.ค. 91	31 ธ.ค. 92	
1. สมมูลฐานเกี่ยวกับรายได้									
1.10	รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ		70,895,311.18	72,687,693.96	74,484,386.31	76,346,495.97	78,255,168.37	80,211,537.33	26,457.0
1.20	รายได้อื่น ๆ		354,476.56	363,338.47	372,421.93	381,732.48	391,275.79	401,057.69	1 ม.ค. 93
									15 พ.ค. 93
รวมรายได้ทั้งหมด			71,249,787.74	73,051,032.43	74,856,808.24	76,728,228.45	78,646,434.16	80,612,595.01	30,874,407.19
2. สมมูลฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย									
2.1	ค่าใช้จ่ายในการบริหารและทรัพย์สิน		2,137,493.63	2,190,930.97	2,245,704.25	2,301,846.85	2,359,393.02	2,418,377.85	326,232.22
2.2	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าต่าง								
		ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา		859,568.80	880,033.02	902,033.85	924,584.70	947,699.31	362,966.29
		ผู้เช่ารายใหม่		303,024.28	310,599.89	318,364.89	326,324.01	334,482.11	128,105.75
2.3	ค่าบริการสาธารณูปโภค พื้นที่	ปรับเพิ่ม	1,435,371.07	1,478,432.21	1,522,785.17	1,568,468.73	1,615,522.79	1,663,988.47	514,524.48
2.4	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร		1,063,429.67	1,090,015.41	1,117,265.79	1,145,197.44	1,173,827.38	1,203,173.06	460,812.05
2.5	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		212,685.93	218,003.08	223,453.16	229,039.49	234,765.48	240,634.81	92,162.41
2.6	ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ		33,320.80	34,153.82	35,007.66	35,882.85	36,779.92	37,689.42	14,436.78
2.7	ค่าเบี้ยประกันภัย		8,113.02	8,113.02	8,113.02	8,924.32	8,924.32	8,924.32	3,334.62
2.8	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	5.0%	90,807.55	90,807.55	95,347.93	95,347.93	95,347.93	95,347.93	39,190.05
2.9	ค่าเช่าที่ดิน		4,286,890.29	4,554,820.93	4,715,579.32	4,715,579.32	4,715,579.32	4,715,579.32	1,768,342.24
2.10	ค่าตอบแทนเพื่อจ้างแรงงานในการบริหาร		2,989,249.23	3,055,707.35	3,129,282.66	3,213,117.27	3,299,077.90	3,387,175.78	1,305,174.31
2.11	การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)		1,063,429.67	1,090,015.41	1,117,265.79	1,145,197.44	1,173,827.38	1,203,173.06	460,812.05
รวมค่าใช้จ่าย			14,454,052.41	14,972,592.83	15,400,437.67	15,679,000.37	15,963,954.13	16,256,255.25	6,076,095.25
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)			56,795,735.33	58,058,439.60	59,456,370.57	61,049,228.08	62,682,480.03	64,356,339.77	24,798,311.94
- Discount Rate									
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)			0.1476	0.1348	0.1231	0.1124	0.1027	0.0937	0.0906
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)			8,381,750.21	7,824,745.62	7,317,945.05	6,862,096.27	6,434,409.27	6,033,088.93	2,247,207.58
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศษ									
			416,854,807.77 บาท						
			416,850,000.00 บาท						

ตารางสรุปมูลค่าทรัพย์สินแยกเป็นรายหน่วย

ลำดับที่	โครงการ	เลขที่หน่วย	ชื่อลูกค้า	พื้นที่อาคาร	สัดส่วนอาคาร	สรุปมูลค่า
1	BFTZ2	98/17	บริษัท จีไอซี เจเนเนอเวเตอร์ จำกัด	1,300.00	6.19%	25,809,916.17
2	BFTZ2	98/18	บริษัท อาร์ เอฟ เค พาวเวอร์ทูลส์ จำกัด	1,320.00	6.29%	26,206,991.81
3	BFTZ2	98/19	บริษัท ลินด์ แมททีเรียล แอนด์ลิง (ประเทศไทย) จำกัด	1,140.00	5.43%	22,633,311.11
4	BFTZ2	98/20	บริษัท กรีน เมจิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1,140.00	5.43%	22,633,311.11
5	BFTZ2	98/21	บริษัท ชันเกียว ออยเลส อินดัสตรี (เอเชีย) จำกัด	1,766.00	8.41%	35,061,778.43
6	BFTZ2	98/22	บริษัท ทีพาร์ทเนอร์ จำกัด	3,049.00	14.52%	60,534,180.32
7	BFTZ2	98/23	บริษัท ทีพาร์ทเนอร์ จำกัด	3,049.00	14.52%	60,534,180.32
8	BFTZ2	98/24	บริษัท ทีพาร์ทเนอร์ จำกัด	3,227.00	15.37%	64,068,153.46
9	BFTZ2	98/25	บริษัท อีเมอร์ซีส์ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	995.00	4.74%	19,754,512.76
10	BFTZ2	98/26	บริษัท คอร์สเตาฟ (ไทยแลนด์) จำกัด	1,226.00	5.84%	24,340,736.33
11	BFTZ2	98/27	บริษัท โกล์หมั่น (ไทยแลนด์) จำกัด	1,453.00	6.92%	28,847,544.77
12	BFTZ2	98/28	บริษัท บายเมด สยาม จำกัด	1,331.00	6.34%	26,425,383.41
					100.00%	416,850,000.00

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดสัญญา 15 พฤษภาคม 2593 อายุสัญญาคงเหลือ 26 ปี 5 เดือน 15 วัน	416,850,000.00
(สิริยสิบลักษณ์แปดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)	