

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3)
เลขที่ 998/091 - 99/113 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : SCA-2022-092(R1-23)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

	หน้า
1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
1.1 การอธิบาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	
3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	3
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	3
3.3 การสำรวจที่ดิน	4
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	4
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	5
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	15
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	15
5.3 การเวนคืน	15
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	15
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	15
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	15
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	16
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	16
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	16
7. บทวิเคราะห์แนวโน้มธุรกิจคลั่งสินค้า	17
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	35
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	35
8.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	35
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	35
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	36
ภาคผนวก	
ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ง. แผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป	
แผนที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ	
แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ	
จ. ผังรูปที่ดิน, ผังบริเวณ	
ฉ. แบบแปลน	
ช. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
ซ. สำเนาเอกสารสิทธิ์	



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2022-092(R1-23)

วันที่ 4 ธันวาคม 2566

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล และธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

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

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงาน และคลังสินค้า)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3) เลขที่ 998/091 - 99/113 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 53-3-91.2 ไร่ หรือ 21,591.2 ตารางวา ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวนรวม 6 หลัง (23 ยูนิต) ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการให้ทางเข้า – ออก	เป็นถนนภายในโครงการ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	5 ตุลาคม 2566
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2566

มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</u> - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 เป็นเงิน 1,188,250,000.00 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านสองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)
	<u>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</u> - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 เป็นเงิน 1,396,840,000.00 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบล้านแปดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)

หมายเหตุ 1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางณัชชา ธนบดีนภัส)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

Private and Confidential

Report No. : SCA-2022-092(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	Land and Building
Property Location	Bangkok Free Trade Zone (BFTZ 3), Khlong Song Nam Suvarnabhumi Road Bang Pla Subdistrict, Bang Phli District, Samut Prakarn Province.
Certificate of land ownership	Title deeds Total 3 Title deeds. The appraised area of the land that use to invested: 53-3-91.2 Rais or 21,591.2 Sq. Wah. Bang Pla Subdistrict, Bang Phli District, Samut Prakarn Province.
Building and Construction	Factory Building Warehouse and Office Building total 6 building (23 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> - Value on 1 December 2023 ฿1,188,250,000.00 Baht. (Baht, One thousand One hundred Eighty-eight million Two hundred and Fifty thousand Only.) <u>Income Approach</u> - Value on 1 December 2023 ฿1,396,840,000.00 Baht. (Baht, One thousand Three hundred Ninety-six million Eight hundred and Forty thousand Only.)

Remark : 1. 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 และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉกติดิกส์และอินคัสเทรียล เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือโฉนดเลขที่ จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิรวม 53-3-91.2 ไร่ หรือ 21,591.2 ตารางวา ลักษณะเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 6 หลัง (23 ยูนิต) (ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.3)

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3) เลขที่ 998/091 - 99/113 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 1. โรงเรียนสุเหร่าบางกะสี | อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ | ประมาณ 2.00 กิโลเมตร |
| 2. ตลาดบางเสาธง | อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ | ประมาณ 2.50 กิโลเมตร |
| 3. นิคมอุตสาหกรรม บางพลี | อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ 4.00 กิโลเมตร |
| 4. โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 3 อินเตอร์ | อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ 6.00 กิโลเมตร |

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ใช้ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) มุ่งหน้าไปสนามบินสุวรรณภูมิ ให้แยกซ้ายเข้าถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตรงไปประมาณ 885.00 เมตร จะพบโครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3) อยู่ทางด้านซ้ายมือ ตรงเข้าไปภายในโครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3) อีกประมาณ 700.00 เมตร จะพบบริเวณที่ทำการประเมินมูลค่าอยู่ทางด้านหน้า (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สินประกอบ)

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสายหลัก ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)

ผิวจราจร ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 30.00 เมตร จำนวน 8 ช่องจราจร

ถนนสายรอง ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ

ผิวจราจร ลาดยาง กว้าง 12.00 เมตร เขตทางกว้าง 130.00 เมตร จำนวน 4 ช่องจราจร

ถนนผ่านหน้า โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3)

ผิวจราจร คสล. กว้าง 10.00 เมตร เขตทางกว้าง 15.00 เมตร จำนวน 2 ช่องจราจร

- รถยนต์เข้า-ออก สามารถเข้า-ออกได้
- สิทธิในการใช้ทาง เป็นถนนภายในโครงการ

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน ย่านโรงงานและคลังสินค้า
- แนวโน้มความเจริญ อยู่ในระดับเกณฑ์ปานกลาง
- การคมนาคม สะดวก สามารถเข้าออกได้หลายเส้นทาง

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2566 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดโฉนดตามผังแบ่งแยก

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :			โฉนดที่ดิน						
ตำแหน่งที่ดิน :			ตำบลบางปลา		อำเภอบางพลี		จังหวัดสมุทรปราการ		
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
							ไร่	งาน	ตรว.
1	191632	1917	32	5136 II 9002-16,15,900-4,3	223	26140	19	0	67.7
2	191634	1917	34	5136 II 9002-16	224	26142	19	3	93.3
3	191635	1917	35	5136 II 9002-15,16	195	26143	14	3	30.2
รวมเนื้อที่							53	3	91.2
หรือคิดเป็น							21,591.2 ตารางวา		

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัทหลักทรัพย์จำกัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกติกส์และอินดัสเทรียล

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร ทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ซึ่งกำหนดไว้เป็นรายแปลง

1.โฉนดเลขที่ 191632	เลขที่ 223	ตกสำรวจ
2.โฉนดเลขที่ 191634	เลขที่ 224	ตกสำรวจ
3.โฉนดเลขที่ 191635	เลขที่ 195	ตกสำรวจ

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก ระวางเลขที่ ระวาง 5136 II 9022-15,14,16,900-4,3 ไม่พบหมุดหลักเขต และจากการนำชี้ของเจ้าหน้าที่โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน เกี่ยวข้องกับที่ดินทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถยืนยันในเบื้องต้นได้ว่า ถูกต้อง

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน	: 3 แปลง
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น	: 53-3-91.2 ไร่ หรือ 21,591.2 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป	: สี่เหลี่ยมคางหมู
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (ด้านที่ใช้ประโยชน์)	: (ตามรายละเอียดภาคผนวก ค. ผังรูปที่ดิน)
ด้านหน้าที่ติดถนนเข้า-ออกหลัก	: (ตามรายละเอียดภาคผนวก ค. ผังรูปที่ดิน)

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

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

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ยาวประมาณ
ทิศเหนือ	ติด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	(ตามรายละเอียดผังที่ดิน)
ทิศใต้	ติด ที่ดินว่างเปล่า	(ตามรายละเอียดผังที่ดิน)
ทิศตะวันออก	ติด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	(ตามรายละเอียดผังที่ดิน)
ทิศตะวันตก	ติด ถนนภายในโครงการ BFTZ 3	(ตามรายละเอียดผังที่ดิน)

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาน้ำท่วมขัง

ปัญหามลพิษ : ไม่มีปัญหามลพิษ

การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มีปัญหาเรื่องอื่นๆ

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ณ วันสำรวจ มีสาธารณูปโภคผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ และไฟฟ้า
ถนนผ่านหน้า

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	รหัสอาคาร	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลงใด
1	-	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA1.1	1,987.00	26143
2	-	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA1.2	1,987.00	26143
3	-	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA1.3	1,723.00	26143
4	-	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA2.1	1,987.00	26143
5	-	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA2.2	1,987.00	26143
6	-	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA2.3	1,987.00	26143
7	-	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA2.4	1,723.00	26143
8	-	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	3-FA3.1	2,287.00	26140
9	-	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	3-FA3.2	2,287.00	26140
10	-	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	3-FA3.3	2,287.00	26140
11	-	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	3-FA3.4	2,287.00	26140
12	-	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	3-FA4.1	1,927.00	26140
13	-	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	3-FA4.2	1,927.00	26140
14	-	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	3-FA4.3	1,927.00	26140
15	-	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	3-FA4.4	1,927.00	26140
16	-	อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA5.1	2,287.00	26142
17	-	อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA5.2	2,287.00	26142
18	-	อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA5.3	2,287.00	26142
19	-	อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA5.4	2,287.00	26142
20	-	อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA6.1	2,437.00	26142
21	-	อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA6.2	2,437.00	26142
22	-	อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA6.3	2,437.00	26142
23	-	อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน	3-FA6.4	2,437.00	26142
รวม				49,133.00	ตารางเมตร

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

อ.1				
ลำดับ	รหัสอาคาร	มีใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร	ลงวันที่	อนุญาตให้
1	3-FA1.1	203/2564	3 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2	3-FA1.2	203/2564	3 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
3	3-FA1.3	203/2564	3 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
4	3-FA2.1	204/2564	3 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
5	3-FA2.2	204/2564	3 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
6	3-FA2.3	204/2564	3 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
7	3-FA2.4	204/2564	3 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
8	3-FA3.1	176/2564	12 พฤศจิกายน 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
9	3-FA3.2	176/2564	12 พฤศจิกายน 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
10	3-FA3.3	176/2564	12 พฤศจิกายน 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
11	3-FA3.4	176/2564	12 พฤศจิกายน 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
12	3-FA4.1	194/2564	29 พฤศจิกายน 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
13	3-FA4.2	194/2564	29 พฤศจิกายน 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
14	3-FA4.3	194/2564	29 พฤศจิกายน 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
15	3-FA4.4	194/2564	29 พฤศจิกายน 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
16	3-FA5.1	205/2564	3 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
17	3-FA5.2	205/2564	3 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
18	3-FA5.3	205/2564	3 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
19	3-FA5.4	205/2564	3 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
20	3-FA6.1	209/2564	8 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
21	3-FA6.2	209/2564	8 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
22	3-FA6.3	209/2564	8 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
23	3-FA6.4	209/2564	8 ธันวาคม 2564	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนอาคารตามที่อยู่จำาง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- อาคารอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง

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 1-3 : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน (3FA1.1 ถึง 3FA1.3)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: รหัสอาคาร 3FA1.1 ขนาด 30.00 x 60.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA1.2 ขนาด 30.00 x 60.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA1.3 ขนาด 26.00 x 60.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: รหัสอาคาร 3FA1.1 พื้นที่ 1,987.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA1.2 พื้นที่ 1,987.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA1.3 พื้นที่ 1,723.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 1 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 และส่วนคลังสินค้าคอนกรีตขัดมัน
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
เฉลียง	: คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำ	: กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: ตามแบบมาตรฐาน
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 4-7 : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน (3FA2.1 ถึง 3FA2.4)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: รหัสอาคาร 3FA2.1 ขนาด 30.00 x 60.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA2.2 ขนาด 30.00 x 60.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA2.3 ขนาด 30.00 x 60.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA2.4 ขนาด 26.00 x 60.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: รหัสอาคาร 3FA2.1 พื้นที่ 1,987.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA2.2 พื้นที่ 1,987.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA2.3 พื้นที่ 1,987.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA2.4 พื้นที่ 1,723.00 ตารางเมตร

การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน

รูปแบบสถาปัตยกรรม : มาตรฐาน

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี

อายุอาคารประมาณ : 1 ปี

สภาพอาคาร : ปานกลาง

การดูแล บำรุงรักษา : ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก

โครงหลังคา : เหล็ก

วัสดุผนังหลังคา : เมทัลชีท

ฝ้าเพดาน : ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี
และส่วนคลังสินค้า ปิดโอง

ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท

พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : ส่วนสำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
และส่วนคลังสินค้าคอนกรีตขัดมัน

ประตู : บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน

หน้าต่าง : บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม

เฉลียง : คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ

ห้องน้ำ : กระเบื้องเคลือบ

สุขภัณฑ์ประกอบด้วย : ตามแบบมาตรฐาน

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 8-11

: อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน (3FA3.1 ถึง 3FA3.4)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน สูง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: รหัสอาคาร 3FA3.1 ขนาด 30.00 x 70.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA3.2 ขนาด 30.00 x 70.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA3.3 ขนาด 30.00 x 70.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA3.4 ขนาด 30.00 x 70.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: รหัสอาคาร 3FA3.1 พื้นที่ 2,287.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA3.2 พื้นที่ 2,287.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA3.3 พื้นที่ 2,287.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA3.4 พื้นที่ 2,287.00 ตารางเมตร

การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : อาคารโรงงาน และสำนักงาน

รูปแบบสถาปัตยกรรม : มาตรฐาน

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี

อายุอาคารประมาณ : 1 ปี

สภาพอาคาร : ปานกลาง

การดูแล บำรุงรักษา : ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก

โครงหลังคา : เหล็ก

วัสดุผนังหลังคา : เมทัลชีท

ฝ้าเพดาน : ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี
และส่วนโรงงาน ปิดโลง

ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท

พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : ส่วนสำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
และส่วนโรงงานคอนกรีตขัดมัน

ประตู : บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน

หน้าต่าง : บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม

เฉลียง : คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ

ห้องน้ำ : กระเบื้องเคลือบ

สุขภัณฑ์ประกอบด้วย : ตามแบบมาตรฐาน

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 12-15 : อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน (3FA4.1 ถึง 3FA4.4)

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน สูง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: รหัสอาคาร 3FA4.1 ขนาด 30.00 x 58.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA4.2 ขนาด 30.00 x 58.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA4.3 ขนาด 30.00 x 58.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA4.4 ขนาด 30.00 x 58.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: รหัสอาคาร 3FA4.1 พื้นที่ 1,927.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA4.2 พื้นที่ 1,927.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA4.3 พื้นที่ 1,927.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA4.4 พื้นที่ 1,927.00 ตารางเมตร

การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : อาคารโรงงาน และสำนักงาน

รูปแบบสถาปัตยกรรม : มาตรฐาน

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี

อายุอาคารประมาณ : 1 ปี

สภาพอาคาร : ปานกลาง

การดูแล บำรุงรักษา : ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก

โครงหลังคา : เหล็ก

วัสดุผนังหลังคา : เมทัลชีท

ฝ้าเพดาน : ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี
และส่วนโรงงาน ปิดโอง

ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท

พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : ส่วนสำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
และส่วนโรงงานคอนกรีตขัดมัน

ประตู : บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน

หน้าต่าง : บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม

เฉลียง : คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ

ห้องน้ำ : กระเบื้องเคลือบ

สุขภัณฑ์ประกอบด้วย : ตามแบบมาตรฐาน

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 16-19

**อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน
(3FA5.1 ถึง 3FA5.4)**

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: รหัสอาคาร 3FA5.1 ขนาด 30.00 x 70.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA5.2 ขนาด 30.00 x 70.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA5.3 ขนาด 30.00 x 70.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA5.4 ขนาด 30.00 x 70.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: รหัสอาคาร 3FA5.1 พื้นที่ 2,287.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA5.2 พื้นที่ 2,287.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA5.3 พื้นที่ 2,287.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA5.4 พื้นที่ 2,287.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 1 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคา	: เหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี และส่วนโรงงาน เปิดโล่ง
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ส่วนสำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ และส่วนโรงงานคอนกรีตขัดมัน
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
เฉลียง	: คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำ	: กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: ตามแบบมาตรฐาน
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 20-23

อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน (3FA6.1 ถึง 3FA6.4)

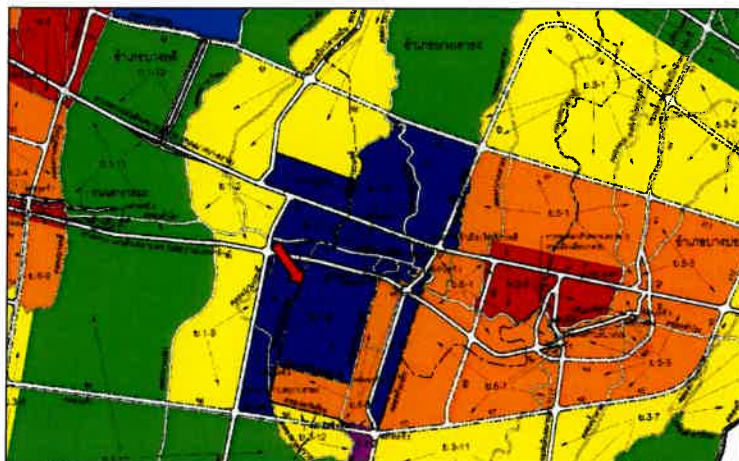
รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า พร้อมสำนักงาน สูง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	: รหัสอาคาร 3FA6.1 ขนาด 30.00 x 75.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA6.2 ขนาด 30.00 x 75.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA6.3 ขนาด 30.00 x 75.00 เมตร รหัสอาคาร 3FA6.4 ขนาด 30.00 x 75.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: รหัสอาคาร 3FA6.1 พื้นที่ 2,437.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA6.2 พื้นที่ 2,437.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA6.3 พื้นที่ 2,437.00 ตารางเมตร รหัสอาคาร 3FA6.4 พื้นที่ 2,437.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน คลังเก็บสินค้า และสำนักงาน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 1 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ปานกลาง
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก และเหล็ก
โครงหลังคา	: เหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ส่วนสำนักงาน ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี และส่วนโรงงาน เปิดโล่ง
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังแผ่น เมทัลชีท
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ส่วนสำนักงานปูด้วย คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ และส่วนคอนกรีตขัดมัน
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
เฉลียง	: คสล.ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ห้องน้ำ	: กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: ตามแบบมาตรฐาน
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2557 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง)



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา การขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ.2543 (ฉบับที่ 3)

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจ ทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยราชการใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่นๆ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ทรัพย์สินโดยใช้ SWOT Analysis

ข้อดี / จุดแข็ง

- ทรัพย์สินมีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ
- ทรัพย์สินอยู่บริเวณสภาพแวดล้อมบริเวณย่านอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ที่มีความเจริญอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง

ข้อด้อย / จุดอ่อน

- ทรัพย์สินตั้งอยู่บนถนนสายรอง

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินมีความเห็นว่าควรใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ โรงงาน และคลังสินค้า

6.3 ความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มี

7. บทวิเคราะห์แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า

ธุรกิจคลังสินค้า ปี 2566-2568 ธุรกิจคลังสินค้าให้เรามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปช่วยหนุนการเติบโตของภาคการค้าระหว่างประเทศ ทั้งยังได้รับปัจจัยบวกจากการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ส่งผลดีต่อการฟื้นตัวของภาคการผลิต ขณะที่การลงทุนในประเทศยังได้แรงหนุนจากการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตสำคัญของไทย (อาทิ ยานยนต์ สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม) รวมถึงการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลก และที่สำคัญ คือ การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ ปัจจัยข้างต้นจึงทำให้ผู้ประกอบการขยายการลงทุนในพื้นที่คลังสินค้าให้เขาเพื่อรองรับอุปสงค์ที่มีทิศทางเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าให้เขาต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่รายใหม่ และผู้ประกอบการต่างชาติ ส่งผลให้อุปทานพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 1.1-1.3 ล้านตารางเมตรหรือเฉลี่ย 5.8% ต่อปี จึงอาจทำให้มีอุปทานส่วนเกินสูงขึ้นในบางทำเล ส่งผลให้การปรับขึ้นค่าเช่าอาจทำได้จำกัด

มุมมองวิจัยกรุงศรี

วิจัยกรุงศรีประเมินทิศทางการเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าให้เขาแต่ละประเภทในปี 2566-2568 ดังนี้

- **ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไป:** รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีกว่าคลังสินค้ารูปแบบอื่น โดยเฉพาะคลังสินค้าที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ หรืออยู่ในทำเลการผลิตหรือท่าเลศูนย์กลางการกระจายสินค้า (Hub) เช่น พื้นที่ BMR และ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) อย่างไรก็ตาม อุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะจากผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ จึงอาจกระทบคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและคลังสินค้าของกลุ่ม SMEs ทำให้สูญเสียส่วนแบ่งตลาด การปรับขึ้นค่าเช่าจึงอาจทำได้จำกัดในพื้นที่ที่มีอุปทานส่วนเกินอยู่มาก ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มปรับตัวโดยหาพันธมิตรทางธุรกิจหรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่ เพื่อเสริมความแข็งแกร่ง รวมถึงการลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีช่วยด้านการบริหารจัดการ เพื่อเพิ่มโอกาสการรับรายได้ในระยะยาว
- **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) มีผู้ประกอบการคลังสินค้าแบบดั้งเดิมบางส่วนจึงปรับเปลี่ยนรูปแบบมาเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่มากขึ้นเพื่อเพิ่มฐานลูกค้าและเป็นช่องทางสร้างรายได้จากบริการเสริมอื่นๆ 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

การดำเนินธุรกิจคลังสินค้าในไทยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับคลังสินค้าไซโล และห้องเย็น(สังกัดกระทรวงพาณิชย์)ผู้ให้บริการคลังสินค้ามีทั้งที่เป็นหน่วยงานในสังกัดรัฐ คือ องค์การคลังสินค้า (อคส.)/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) คลังเก็บวัตถุดิบชิ้นส่วน/สินค้าสำเร็จรูปมักอยู่ในเขตโรงงานหรือพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจาก BOI เป็นต้น

คลังสินค้าให้เช่าตามการจำแนกของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ (1) **คลังสินค้าทั่วไป** เป็นอาคารที่ใช้เก็บรักษาสินค้าทั่วไป อาทิ สินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป วัตถุดิบ ชิ้นส่วนและอะไหล่อุปกรณ์ต่างๆ (2) **คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง** เป็นอาคารควบคุมอุณหภูมิที่ใช้เก็บรักษาและยืดอายุผลิตผลทางการเกษตร ประมงและผลิตภัณฑ์อาหารที่เน่าเสียง่าย (Perishable goods) อาทิ อาหารทะเล ผลิตภัณฑ์นม ดอกไม้สด เนื้อสัตว์ ผัก/ผลไม้ และยาหรือวัคซีน และ (3) **คลังสินค้าธัญพืช (ไซโล)** เป็นถังทรงกลมขนาดใหญ่ซึ่งมีระบบควบคุมอุณหภูมิและความชื้น ใช้เก็บรักษาธัญพืช 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

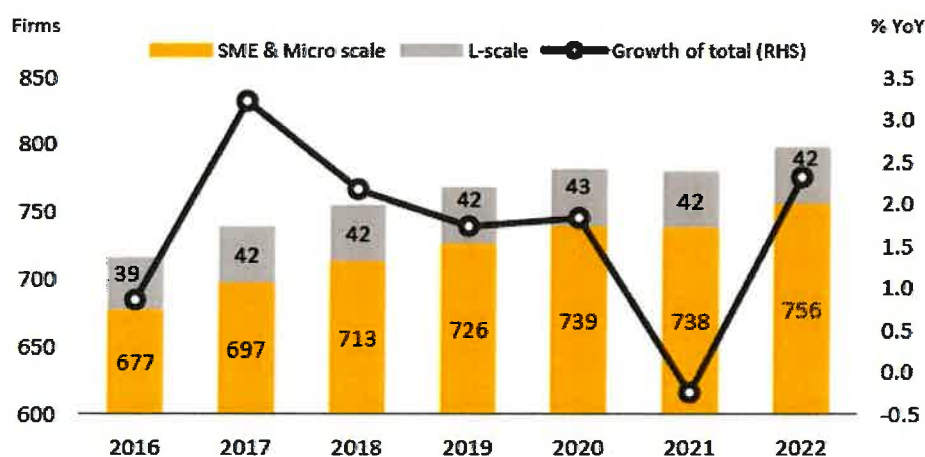
- **สัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี)** ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าแบบดั้งเดิมที่มีกลุ่มผู้เช่าหลักเป็นกิจการ SMEs หรือธุรกิจ/การผลิตที่มีปริมาณธุรกรรมไม่แน่นอนและอาจผันผวนตามฤดูกาล อาทิ สินค้าเกษตรและสินค้าแฟชั่น ผู้ประกอบการคลังสินค้าจึงมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้
- **สัญญาเช่าระยะยาว (3 ปีขึ้นไป)** ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าคลังสินค้าสมัยใหม่ที่มีผู้เช่ามีระยะเวลาการจัดเก็บสต็อกสินค้าคงคลังที่แน่นอน ลักษณะคลังสินค้าอาจมีทั้งคลังสำเร็จรูปพร้อมใช้ (Ready-built warehouse) หรือคลังสินค้าให้เช่าที่ออกแบบเพื่อรองรับความต้องการเฉพาะเจาะจงของลูกค้า (Build-to-suit) ผู้ประกอบการที่ให้บริการเช่าคลังสินค้านี้ ส่วนใหญ่จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมร่วมกับ อาท

บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ บมจ. สวณอุตสาหกรรมวินโดสท์และ 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 ห้างเยนปรีม และบริษัท แปซิฟิกห้างเยน ผู้จำหน่ายสินค้าที่ใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน อาทิ บริษัท ออฟฟิศเมทโลจิสติกส์ ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และผู้ประกอบการร่วมทุนกับต่างชาติ อาทิ บริษัท ชูชูโย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ประเทศไทย (ญี่ปุ่น) บริษัท ดับบลิวเอฟเอสพีจี คาร์โก้ (ฝรั่งเศส) และบริษัท เคอร์ โลจิสติกส์ ประเทศไทย (จีนและสิงคโปร์)
- ผู้ประกอบการรายกลาง รายเล็กและรายย่อย (SMEs & Micro) 756 ราย (สัดส่วน 94.7%) รายสำคัญ อาทิ กลุ่มบริษัทในเครือ บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ กลุ่มบริษัทในเครือ ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ กลุ่มบริษัทในเครือ บมจ. เอ็ม บี เค กลุ่มบริษัทในเครือ เค ไลน์ ประเทศไทย (ญี่ปุ่น) บริษัทในเครือเจียไต่ บริษัทในเครือ 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** : มีข้อดีด้านการช่วยหยิบจับอัตโนมัติปรับปรุงกระบวนการภายในลดความเสี่ยงและข้อผิดพลาดรวมถึงเพิ่มประสิทธิภาพแรงงานและการใช้พื้นที่ภายในคลังสินค้าระบบที่นิยมใช้แพร่หลายได้แก่ Automated Storage and Retrieval Systems (AS/RS): ระบบจัดเก็บและเรียกคืนสินค้าอัตโนมัติ ซึ่งใช้หุ่นยนต์ชี้ตำแหน่งสิ่งของและเคลื่อนย้ายไปยังจุดรับตามที่กำหนด ช่วยให้พนักงานเคลื่อนย้ายสินค้าได้ทันที ระบบนี้เหมาะกับกรณีมีสินค้าจำนวนมากในคลังสินค้าที่มีพื้นที่จำกัด

- Goods-to-Person Systems (GTP): เป็นระบบเคลื่อนย้ายสินค้ามาหาพนักงาน โดยยานพาหนะทางอัตโนมัติ (AGV) หรือ Conveyor 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 หุ่นและจัดวางในตำแหน่งที่กำหนด 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 ผ่านสมาร์ทโฟน ช่วยเพิ่มความสะดวก

ในการปฏิบัติงาน และทำให้การกระจายข้อมูลง่ายขึ้น มีต้นทุนต่ำกว่าและมีขนาดเล็กกว่า RFID รวมถึงมีอายุการใช้งานแบตเตอรี่ที่ยาวนานกว่า เหมาะสำหรับการติดตามความเคลื่อนไหวของสินค้า

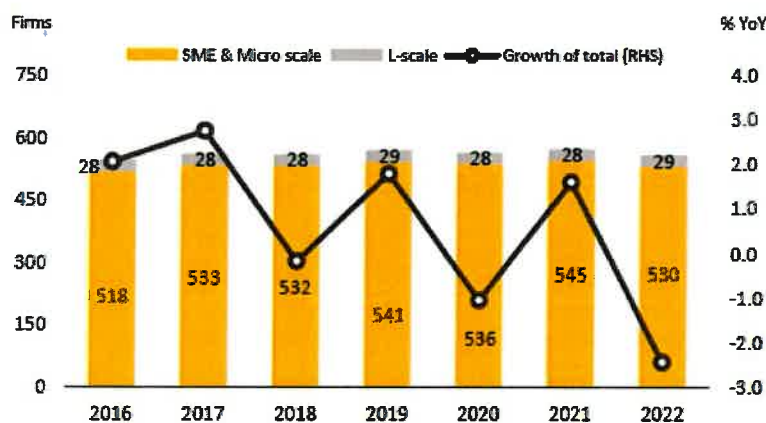
- **RFIDtag:** เป็น IoT ที่ส่งสัญญาณคลื่นวิทยุซึ่งติดกับตัวสินค้า เพื่อสื่อสารข้อมูลของสินค้าจากระยะไกลไปยังระบบส่วนกลาง อาทิ ตำแหน่งที่ตั้งของผลิตภัณฑ์ ประเภท จำนวน และขนาด ปัจจุบันมีการใช้อย่างแพร่หลายในคลังสินค้าเกือบทุกประเภท ช่วยให้ธุรกิจสามารถติดตามสินค้าแต่ละชนิดได้ทั่วทั้งคลังสินค้าโดยไม่ต้องพึ่งพาการป้อนข้อมูลจากแรงงานมนุษย์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

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 และความต้องการซื้อสินค้าผ่านช่องทางดังกล่าวมากขึ้น 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 หนุนความต้องการคลังสินค้าเพื่อจัดเก็บยังจ่ายการผลิตและผลผลิตต่างๆ ปัจจัยข้างต้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการคลังสินค้าขยายการลงทุนเพิ่มพื้นที่เพื่อรองรับความต้องการใช้บริการจัดเก็บสินค้าก่อนกระจายสู่จุดหมายปลายทาง สำหรับภาวะคลังสินค้าแต่ละประเภทในปี 2565 สรุปได้ดังนี้

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

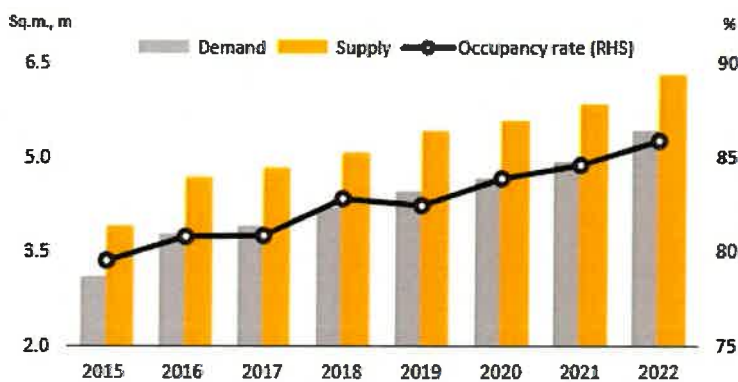
Figure 3: Number of General-purpose Warehouse Firms



Source: DBD

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

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



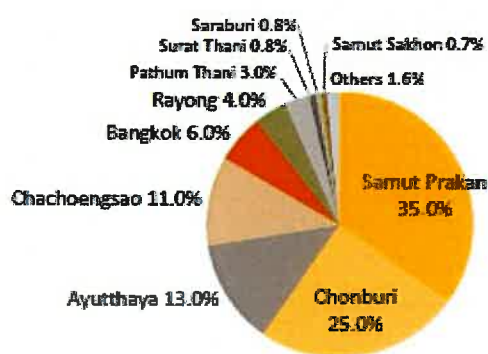
Source: WRIA Premium Growth Real Estate Investment Trust (WRIART), Krungthai Research

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

พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปให้เช่าจะกระจุกตัวอยู่ในภาคกลางและภาคตะวันออก โดยจังหวัดสมุทรปราการมีพื้นที่คลังสินค้าสูงสุด35%ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมดรองลงมาคือชลบุรี(25%)และอยุธยา(13%)(ภาพที่5) ขณะที่อัตราค่าเช่า(Rentalrate)และอัตราการใช้(Occupancyrate)จะแตกต่างกันตามศักยภาพของพื้นที่จำนวนและสภาพของคลังสินค้านั้นระดับการแข่งขันและความสะดวกด้านการคมนาคมขนส่ง(ภาพที่6-7) สำหรับอัตราค่าเช่าโดยรวมในปี2565 จะอยู่ในช่วง 100-230 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ใกล้เคียงกับปี2564 (ที่มา:WHART)โดยอัตราค่าเช่าคลังสินค้าในเขตกรุงเทพและปริมณฑลและEECเฉลี่ยที่ 160 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน เพิ่มขึ้น 2.8%จาก155บาทปี2564 ส่วนคลังสินค้าในพื้นที่ภาคกลาง(ไม่รวมกรุงเทพและปริมณฑล)มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยทรงตัวที่115-165บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน โดยพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าสูงสุดจะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการที่230 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน(พื้นที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพฯเดินทางสะดวก)รองลงมาคือชลบุรี200บาทต่อตารางเมตร(พื้นที่นิคมอุตสาหกรรม)กรุงเทพฯปทุมธานีระยองและฉะเชิงเทรา180บาทต่อตารางเมตรขณะที่อยุธยาและสมุทรสาคร(ท่าอากาศยานผลิตแหล่งโรงงานและศูนย์กระจายสินค้า)มีอัตราค่าเช่าสูงสุด175บาทและ155บาทต่อตารางเมตรตามลำดับ

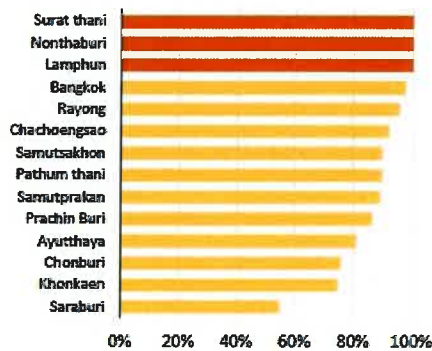
สำหรับคลังสินค้าทั่วไปที่เพิ่มขึ้นในปี2565 ส่วนใหญ่อยู่ในท่าเลยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลเช่นสุวรรณภูมิและบางปะกงในจังหวัดสมุทรปราการปทุมธานีและอยุธยาตลอดจนพื้นที่โดยรอบEEC เนื่องจากมีความสะดวกในการกระจายสินค้าไปยังผู้ใช้ปลายทางได้รวดเร็วมีเส้นทางคมนาคมสะดวกใกล้ท่าเรือสถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง(Inland Container Depot:ICD)และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิหรืออยู่ในหรือละแวกใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมที่ใช้เป็นศูนย์กระจายสินค้าออกจากคลังสินค้าส่วนกลางได้

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



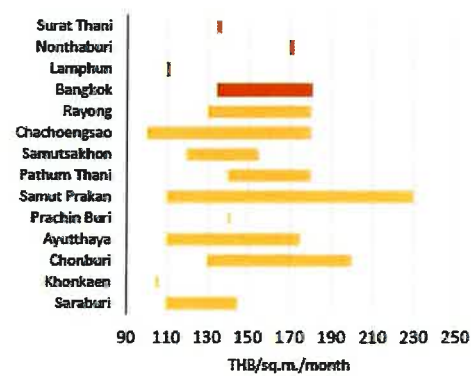
Source: WHART

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



Source: WHART

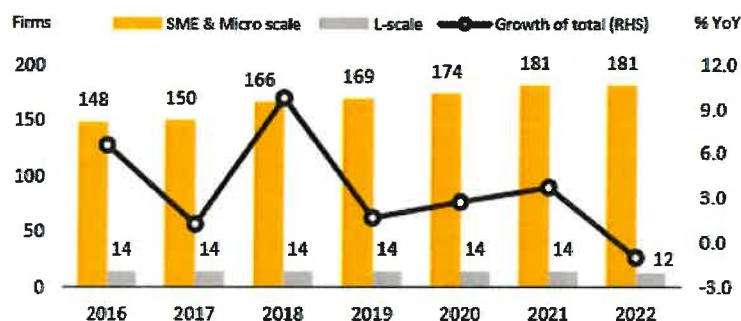
Figure 7: Range of Rental Rate of General-purpose Warehouse (2022)



Source: WHART

คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งหรือห้องเย็น : เติบโตจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยผู้บริโภคต้องการรับประทานอาหารที่สะดวก รวดเร็ว บนพื้นฐานของความสะดวกและปลอดภัย 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

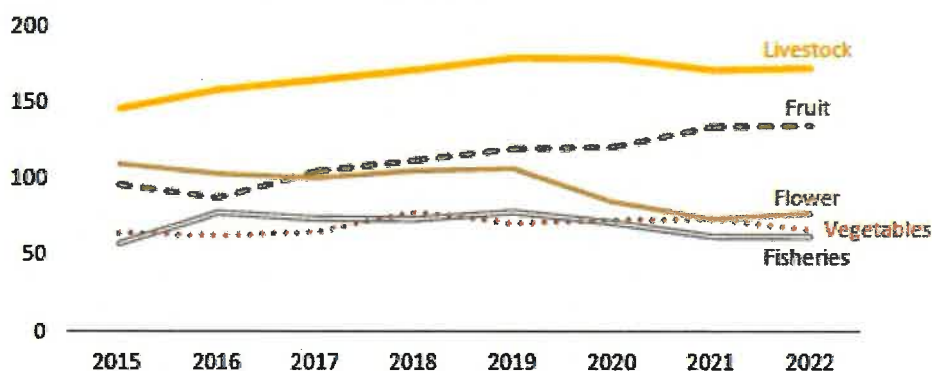


Source: DBD

ปี 2565 ความต้องการเข้าพื้นที่คลังสินค้าห้องเย็นปรับเปลี่ยนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และสังคมที่กลับมาเป็นปกติหลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย และการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว ส่งผลให้ความต้องการบริโภคสินค้ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามมา ขณะที่การส่งออกสินค้ากลุ่มเกษตรกรรม (กลีกรวม 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 ไทยมีควมนำเข้าอาหารบางกลุ่มเพิ่มขึ้น 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)

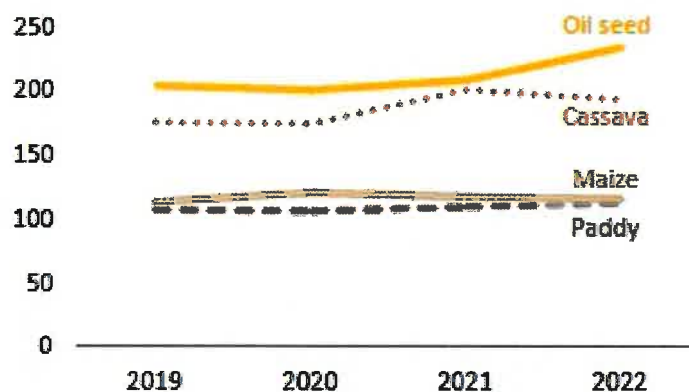


Source: Office of Agricultural Economics (OAE)

คลังสินค้าธัญพืชหรือไฮโดร : ผู้ประกอบการเป็นรายกลางรายเล็กและรายย่อยทั้งหมด(ภาพที่10)โดย73.3%ของผู้ประกอบการทั้งหมดอยู่ในภาคเหนือภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลาง(ไม่รวมกรุงเทพและปริมณฑล)ซึ่งเป็นแหล่งเพาะปลูกข้าวที่สำคัญรวมถึงเป็นแหล่งรวบรวมผลผลิตเพื่อเตรียมส่งออกที่เหลือ26.7%อยู่ในภาคตะวันออกภาคตะวันตกรวมถึงกรุงเทพและปริมณฑลซึ่งเป็นทั้งคลังเก็บรวบรวมธัญพืช(เช่นมันสำปะหลังและข้าวโพด)และศูนย์ขนส่งสินค้าระหว่างภาค(Region)เพื่อส่งต่อเข้าสู่โรงงานแปรรูปในนิคมอุตสาหกรรม/เขตเศรษฐกิจพิเศษและพื้นที่ใกล้เคียง

ความต้องการเข้าพื้นที่ไฮโลกระเตื้องขึ้นในปี 2565 โดยมีปัจจัยหนุนจากผลผลิตธัญพืชที่เพิ่มขึ้นตามการขยายพื้นที่เพาะปลูก ส่วนหนึ่งเป็นผลจากราคาในตลาดโลกปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะพืชน้ำมัน (+12.2% YoY) และข้าว (+2.6% YoY) โดยผลผลิตพืชที่กาลังเป็นที่ต้องการในตลาดโลกและไทยมีศักยภาพในการส่งออกค่อนข้างสูง ได้แก่ พืชน้ำมัน ธัญพืช และกาแฟ (ปี 2565 ไทยส่งออกสินค้ากลุ่มนี้เพิ่มขึ้น 49.9% YoY) นอกจากนี้ บางประเทศมีความต้องการสต็อกวัตถุดิบเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยสต็อกที่ลดลง อาทิ จีนมีการนำเข้าวัตถุดิบการเกษตรเพิ่มขึ้น หลังจากผลผลิตในประเทศลดลงจากการปิดเมืองตามนโยบาย Zero-Covid

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



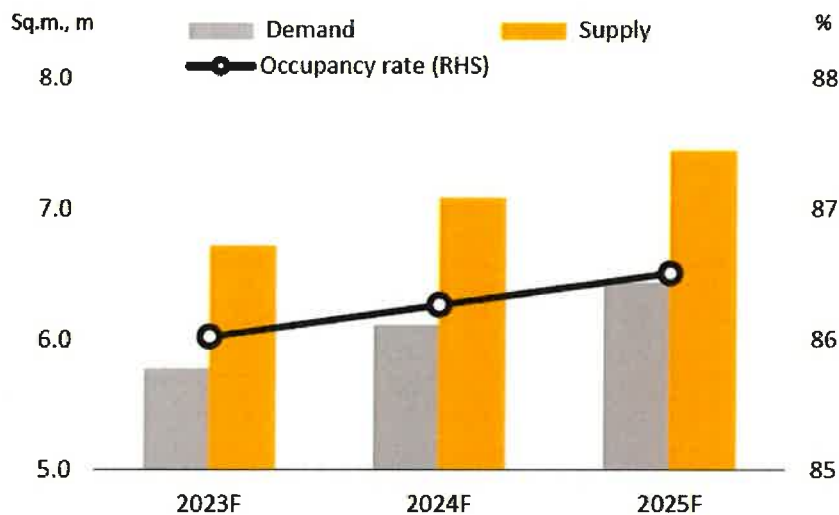
Source: OAE

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ปี 2566 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตในอัตราไม่สูงมากนัก โดยแรงหนุนธุรกิจมาจากการบริโภคภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัว 5.2% และการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-commerce ที่ระดับ 13-15% YoY (ที่มา: สมาคมผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไทย) ขณะที่ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวกดดันให้มูลค่าส่งออกและนำเข้าในภาพรวมคาดว่าจะหดตัว -1.5% และ -0.6% ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม การส่งออก-นำเข้าของสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมบางกลุ่มยังสามารถขยายตัวได้ดี (พิจารณาจากข้อมูลเดือนมกราคม-กรกฎาคม) โดยสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น 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% YoY ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการขยายตลาดส่งออกไปยังไต้หวันเป็นครั้งแรกในเดือนมีนาคม) และดอกกล้วยไม้ (+2.8% YoY) ขณะที่การนำเข้าเพิ่มขึ้นในหมวดกุ้งสดแช่เย็น แช่แข็ง (+73.7% YoY) องุ่นสด (+34.4% YoY) ข้าว (+36.2% YoY) เครื่องดื่ม (+27.1% YoY) และขนมหวานและซ็อกโกแลต (+15.5% YoY) ทั้งนี้ วัจยกรุงศรีประเมินความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปปี 2566 จะอยู่ที่ 5.8 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 7.0% จากปี 2565 ขณะที่อุปทานรวมอยู่ที่ 6.7 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.8% YoY และอัตรากาเช่าพื้นที่อยู่ที่ระดับ 86.0%

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

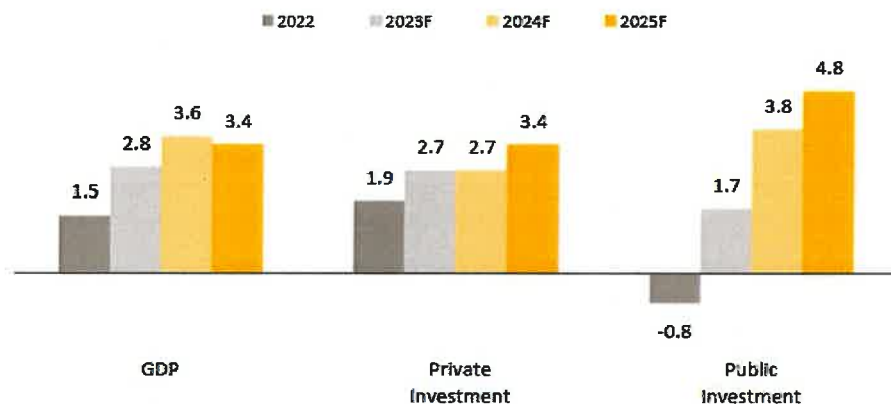
Figure 12: Supply, Demand, and Occupancy Rate of General-purpose Warehouse



Source: Krungsri Research

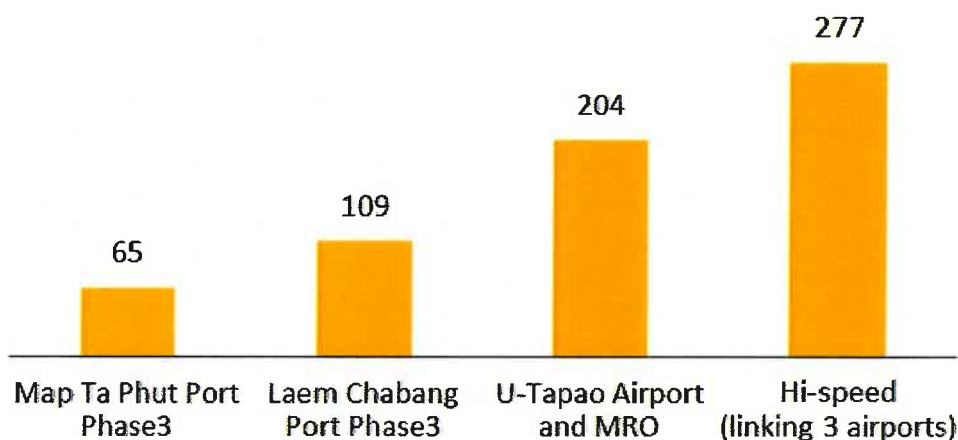
- **คลังสินค้าทั่วไป** : ความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.6% ต่อปีผลจาก
 - 1) การฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย (IMFคาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2567-2568จะเติบโต 3.0% และ 3.2% ตามลำดับ ขณะที่วิจัยกรุงศรีคาดเศรษฐกิจไทยจะเติบโต 3.6% และ 3.4% ในช่วงเดียวกัน) (ภาพที่ 13) จะช่วยหนุนการฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ 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 ท่าเรือมาตาพุดเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน (ภาพที่ 14) ตลอดจนการเปิดศูนย์ขนส่งสินค้าในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ(SEZ)เช่น SEZหนองคาย (ตรงข้ามกับท่าเรือบกในฝั่งสปป.ลาว) ศูนย์เปลี่ยนถ่ายรูปแบบขนส่งสินค้าที่เชียงของ จังหวัดเชียงราย และศูนย์ขนส่งชายแดนที่จังหวัดนครพนม นอกจากนี้ ความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตสำคัญของไทย (อาทิ ยานยนต์ สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม) และความต้องการหลีกเลี่ยงการลงทุนในประเทศที่มีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ จะจูงใจให้นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิตหรือต่อยอดการลงทุนในไทยมากขึ้น (อาทิ บริษัท SONY จะย้ายฐานผลิตกล้องดิจิทัลสำหรับตลาดญี่ปุ่น สหรัฐฯ และยุโรปออกจากจีนมายังไทย) ช่วยเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บสินค้าก่อนจำหน่ายและส่งออก

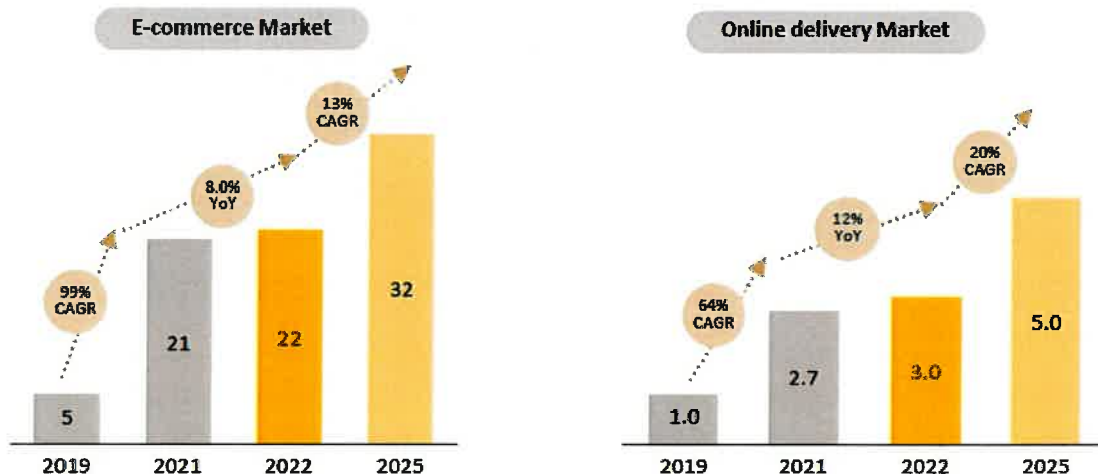
Figure 14: Infrastructure Investment Projects in EEC 2023-2027
(Billion Baht)



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) เชื่อให้มีการเข้าใช้พื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ 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 การจัดการสินค้าด้วยหุ่นยนต์ การค้นหาสินค้าด้วยเซ็นเซอร์ และการใช้อุปกรณ์กักเก็บพลังงานเพื่อลดค่าไฟฟ้า ซึ่งจะช่วยในการปรับขึ้นค่าเช่าทั่วไประยะสั้นกว่าจะยาวนานกว่าคลังสำเร็จรูปแบบดั้งเดิม

- **คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง:** ความต้องการใช้บริการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อันสืบเนื่องจาก
 - (1) การเติบโตของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอาหาร รวมถึงร้านอาหารที่ต้องมีการจัดเก็บและคงความสดของวัตถุดิบหลากหลายประเภท 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 รัสเซียห้ามส่งออกข้าวและเมล็ดข้าว 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) คลังสินค้าส่วนบุคคลของผู้ประกอบการกลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่ หรือผู้ผลิตขนมและเบเกอรี่ เพื่อให้ลูกค้าสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ตามมาตรฐานของประเทศคู่ค้า (4) คลังสินค้าและศูนย์กลางกระจายสินค้าเกษตรในท่าอากาศยาน 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 5 โดยเฉพาะปี 2567-2568 อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้บริการคลังสินค้าอัญพิชอาจเพิ่มขึ้นเป็นระยะ จากการแข่งขันรับซื้อผลผลิตเพื่อสะสมเป็นสต็อกสำหรับส่งออกหรือทยอยจำหน่ายในช่วงราคาสูง ทั้งจากผู้ประกอบการกลุ่มคลังสินค้าเก็บอัญพิชด้วยตนเอง กลุ่มพ่อค้าคนกลาง กลุ่มโรงคัดบรรจุผลผลิตเกษตร (ล้าง) กลุ่มแปรรูปอาหารสัตว์และกลุ่มโรงไฟฟ้า (เพื่อใช้เก็บขึ้นไม้หรือวัตถุดิบ)

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 พิจิตร โลก นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี และสุราษฎร์ธานี) และมีการปรับรูปแบบเป็นคลังสินค้าพร้อมจัดส่งขนาดเล็ก (Micro-Fulfillment Centers) ในพื้นที่เขตเมืองที่มีการคมนาคมสะดวกและเข้าถึงง่าย
- **คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน:** บัณฑิตเกื้อหนุนมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งระบบราง ถนนระบบการบินและทางน้ำที่เชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน รวมถึงการให้สิทธิประโยชน์จาก BOI และการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) โดยอาศัยความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของไทยที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (อาทิ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย หนองคาย) โดยเฉพาะท่าเล SEZs หรือพื้นที่

ชายแดนที่มีการเปิดใช้เส้นทางคมนาคมใหม่ๆ (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 โทริเซน เอเชีย โฮลดิ้งส์ในเวียดนาม และ บมจ. เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ในกัมพูชา

การแข่งขันของธุรกิจคลังสินค้านับว่ามีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น ผลจาก(1) การลงทุนขยายพื้นที่ให้เข้าของผู้ประกอบการรายใหญ่(อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บริษัทเคอรี่ 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 ชาลี ท็อป โลจิสติกส์ โซลูชั่น เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทปลาวาฬ โลจิสติกส์ และบมจ. คอนกรีตชลบุรี พัฒนาพื้นที่คลังสินค้าในเขตปลอดอากรโซนแหลมฉบัง คาดแล้วเสร็จ

ปี 2566 และบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่นส์ ร่วมทุนกับบริษัท ไคควแลนด์ เอเชีย พัฒนาพื้นที่คลังสินค้ามากกว่า 87,000 ตารางเมตร ไซนังรังสิต 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) เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายด้านพื้นที่และช่วยประหยัดแรงงาน ตลอดจนการยกระดับธุรกิจเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและการทำธุรกิจอย่างยั่งยืนตามแนวทาง ESG (Environmental, Social, Governance) ซึ่งเป็นที่ต้องการของลูกค้าชาวต่างชาติ อาทิ การปรับใช้พลังงานแสงอาทิตย์ ยานยนต์ไฟฟ้า การควบคุมอุณหภูมิภายในคลังสินค้า (คลังสินค้าห้องเย็นจะมีต้นทุนด้านพลังงานไฟฟ้าที่สูงมาก) การระบายอากาศตามธรรมชาติ และการเคลือบผิวหน้าต่างกระจกชั้นหรือการพัฒนา 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 และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการขงที่ดินและอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
2. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด
3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

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) รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ดังนี้

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

8.5.1 ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 1,188,250,000.00 บาท
(หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านสองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

8.5.2 มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 1,396,840,000.00 บาท
(หนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบล้านแปดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

(นายภาคภูมิ อภัยรัตน์)

ผู้สำรวจและประเมิน

(นายไพบูลย์ จิตรเปรมวณิชย์)

ผู้สอบทานรายงาน

(นายรัตนพรชัย กิจไพบูลทวี)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.281

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจสภาพบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ข้อมูลตลาดเพื่อทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ ดังนี้ (ที่ตั้งแต่จะข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก 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	มีศูนย์อุตสาหกรรมเหมราช 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
รูปแบบสิ่งที่ดิน	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน
รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่โรงงาน 1,000.00 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 200.00 ตารางเมตร	พื้นที่โรงงาน+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 ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ข้อมูลหมายเหตุ	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
เงื่อนไข	ราคาเสนอเช่า	เสนอขาย	ราคาเสนอเช่า	เสนอขาย
วันเดือนปี	10 มกราคม 2565	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566
ผู้ขาย/ผู้ให้เช่า/ผู้ซื้อ	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย	สำนักงานขาย	คุณวิระ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	02-170-8888	092-705-5511	092-705-5511	089-775-7837
ราคาเสนอขาย	ราคาเช่าต่อเดือน 200,000.00 บาท หรือ 191.66 บาท/ตร.จ.เมตร	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	โครงการไทรโคกวัฒนา 2@ บางนา กม.16	ติดถนนวัดศรีวิชัย	นิคมอุตสาหกรรมบางพลี บางพลี	โครงการ thailort
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	ถมแล้ว ระดับดินสูงเสมอถนน
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	คสล. กว้าง 8.00 เมตร	คสล. กว้าง 8.00 เมตร	คสล. กว้าง 8.00 เมตร	พื้นที่โรงงานและสำนักงาน 1,847.00 ตารางเมตร
สาธารณูปโภคที่มี	เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี	คสล. กว้าง 8.00 เมตร
ผังเมือง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	เขตทางกว้าง 10.00 สภาพดี
ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	สีม่วง	สีเหลือง	สีม่วง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ทำเลและสภาพแวดล้อม	-	-	-	สีม่วง
การเปรียบเทียบทำเล	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	-
ศักยภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์สูงสุด	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
เงื่อนไข	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน
วันเดือนปี	ราคาเสนอเช่า 1 เมษายน 2566	ราคาเสนอเช่า 1 เมษายน 2566	ราคาเสนอเช่า 1 เมษายน 2566	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	สำนักงาน โครงการ	คุณอ้อย	คุณเอ	ให้เข้าไปแล้ว ปี 2565 (2 เดือนที่ผ่านมา)
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	081-987-9510	097-474-661	094-963-9987	1 เมษายน 2566
ราคาเสนอขาย	ราคา 160.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ราคา 155.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ราคา 220.00 บาท/ตารางเมตร	คุณวรตล
หมายเหตุ	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี	081-912-3064
				ราคา 190.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน
				ปัจจุบันโครงการปล่อยเช่าไปหมดแล้ว (ว่าง 2024)

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
เนื้อที่ดิน	27-0-94.0 ไร่ หรือ 10,894.0 ตารางวา	10-3-00.0 ไร่ หรือ 4,300.0 ตารางวา	45-0-00.0 ไร่ หรือ 18,000.0 ตารางวา	13-0-00.0 ไร่ หรือ 5,200.0 ตารางวา
รูปแบบแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 67.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 80.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 129.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 200.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน
รายละเอียดทรัพย์สิน	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.30-0.50 เมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 1.00-1.50 เมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.30-0.50 เมตร	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง
ผังเมือง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ข้อมูลหมายเหตุ	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ทำเลและสภาพแวดล้อม	-	-	-	-
การเปรียบเทียบทำเล	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน
เงื่อนไข	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
วันเดือนปี	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	ซื้อขาย
ผู้ขาย/ผู้ซื้อ	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	คุณแดง	คุณแทน	คุณแดง	คุณตุ๊กตา
ราคาเสนอขาย/เช่า	089-146-0822	089-146-0822	089-146-0822	098-992-4229
	ตารางวาละ 35,000.00 บาท	ตารางวาละ 42,500.00 บาท	ตารางวาละ 45,000.00 บาท	ตารางวาละ 37,500.00 บาท
	หรือไร่ละ 14,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 17,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 18,000,000.00 บาท	หรือไร่ละ 15,000,000.00 บาท
หมายเหตุ	-	-	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 13	ข้อมูลที่ 14	ข้อมูลที่ 15	ข้อมูลที่ 16
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ซอยหมู่บ้านเทพารักษ์ กม.25	ซอยเสารากลาง-จะเข้ใหม่ ถนนเทพรัตน (ทล.34)	ซอยแจ้งเจริญ
เนื้อที่ดิน	13-3-99.0 ไร่ หรือ 5,599.0 ตารางวา	3-0-59.0 ไร่ หรือ 1,259.0 ตารางวา	5-2-16.0 ไร่ หรือ 2,216.0 ตารางวา	6-2-66.0 ไร่ หรือ 2,666.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 170.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 38.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 80.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน	ได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว	ได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว	ได้รับการปรับปรุงถมดิน
รายละเอียดทรัพย์สิน	ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 9.00 เมตร	คสล. กว้าง 6.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 18.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 8.00 เมตร สภาพปานกลาง	เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง
ผังเมือง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ข้อมูลหมายเหตุ	สีม่วง	สีเหลือง	สีม่วง	สีม่วง
ทำเลและสภาพแวดล้อม	-	-	-	-
การเปรียบเทียบทำเล	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน	ทำเลค้าขายทรัพย์สิน
เงื่อนไข	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
วันเดือนปี	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
ผู้ขาย/ผู้ซื้อ	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	เจ้าของขายเอง	ตัวแทนขาย	คุณสัญญาลักษณ์	คุณแพรว
ราคาเสนอขาย/เช่า	081-918-3882	083-989-0788	085-328-4082	095-135-9038
หมายเหตุ	ตารางราคาจะ 40,000.00 บาท หรือไร่ละ 16,000.00 บาท	ตารางราคาจะ 32,000.00 บาท หรือไร่ละ 12,800.00 บาท	ตารางราคาจะ 30,000.00 บาท หรือไร่ละ 12,000.00 บาท	ตารางราคาจะ 30,000.00 บาท หรือไร่ละ 12,000.00 บาท
	-	-	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 17	ข้อมูลที่ 18	ข้อมูลที่ 19
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยเสาดงกลาง-จรเข้ใหญ่	ถนนทางหลวงชนบทสมุทรปราการ (สป.2006)	ที่ดินถนนพหลโยธิน (ทล.3268)
เนื้อที่ดิน	10-0-00.0 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	สีเหลืองมีแม่น้ำ	สีเหลืองมีแม่น้ำ	สีเหลือง
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 ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร	ยังไม่ได้มีการปรับปรุงถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 เมตร	ถมแล้ว ระดับดินสูงกว่าถนน ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-	ที่ดินว่างเปล่า
ผิวจราจร/ความกว้างและทิศทาง	ดิน กว้าง 4.00 เมตร เขตทางกว้าง 5.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 9.80 เมตร เขตทางกว้าง 12.00 เมตร สภาพปานกลาง	คสล. กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 30.00 สภาพดี
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ข้อมูลหมายเหตุ	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรม
เงื่อนไข	ซื้อ-ขาย ปี 2565 (2 เดือนที่ผ่านมา)	เสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วันเดือนปี	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566	10 มกราคม 2565
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณใจ	-	เจ้าของขายเอง
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	086-979-8356	061-464-6953	099-896-9474
ราคาเสนอขาย : เชื้อ	ตารางวาละ 22,500.00 บาท หรือไร่ละ 9,000,000.00 บาท	ตารางวาละ 25,000.00 บาท หรือไร่ละ 10,000,000.00 บาท	ราคา 25,000.00 บาท/ตารางวา หรือไร่ละ 10,000,000.00 บาท
หมายเหตุ	-	-	-

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 ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พหุสเปค โฉฉิสดิกส์และอินดัสเทรียล
เนื้อที่ดิน 53-3-91.2 ไร่ หรือ 21,591.20 ตารางวา

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M9)	(M11)	(M12)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	5	7	7	5
ขนาดเนื้อที่ดิน	10	7	6	8	5
รูปร่างที่ดิน	10	6	6	6	6
สภาพระดับที่ดิน	10	5	5	5	6
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	10	5	7	7	5
สาธารณูปโภค	10	5	6	6	5
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	10	5	6	6	5
สภาพคล่อง	20	6	7	8	5
รวม	100	550	640	680	520

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	(M9)	(M11)	(M12)	
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	10,894.0	18,000.0	5,200.0	21,591.2
ราคาเสนอขาย/ตารางวา	35,000	45,000	37,500	
ราคาต่อร่อง	-6,000	-9,000	0	
ราคาต่อร่อง/ปรับแก้เบื้องต้น	29,000	36,000	37,500	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	550	640	680	520
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	0.9455	0.8125	0.7647	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	27,420	29,250	28,676	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	45.16%	30.65%	24.19%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	12,383	8,964	6,938	28,285
เกณฑ์ราคาตลาด ตารางวาละ (ปัดเศษ)				28,000

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

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	ประเภทอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่อาคาร	มูลค่าทดแทน(บาท/ตรม)	รวมมูลค่าทดแทนใหม่(บาท)	ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	อายุอาคาร	ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าตามสภาพ
1	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA1.1	1,987.00	12,000.00	23,844,000.00	2022	1	1%	23,605,560.00
2	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA1.2	1,987.00	12,000.00	23,844,000.00	2022	1	1%	23,605,560.00
3	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA1.3	1,723.00	12,000.00	20,676,000.00	2022	1	1%	20,469,240.00
4	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA2.1	1,987.00	12,000.00	23,844,000.00	2022	1	1%	23,605,560.00
5	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA2.2	1,987.00	12,000.00	23,844,000.00	2022	1	1%	23,605,560.00
6	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA2.3	1,987.00	12,000.00	23,844,000.00	2022	1	1%	23,605,560.00
7	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA2.4	1,723.00	12,000.00	20,676,000.00	2022	1	1%	20,469,240.00
8	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA3.1	2,287.00	12,000.00	27,444,000.00	2022	1	1%	27,169,560.00
9	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA3.2	2,287.00	12,000.00	27,444,000.00	2022	1	1%	27,169,560.00
10	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA3.3	2,287.00	12,000.00	27,444,000.00	2022	1	1%	27,169,560.00
11	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA3.4	2,287.00	12,000.00	27,444,000.00	2022	1	1%	27,169,560.00
12	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA4.1	1,927.00	12,000.00	23,124,000.00	2022	1	1%	22,892,760.00
13	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA4.2	1,927.00	12,000.00	23,124,000.00	2022	1	1%	22,892,760.00
14	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA4.3	1,927.00	12,000.00	23,124,000.00	2022	1	1%	22,892,760.00
15	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA4.4	1,927.00	12,000.00	23,124,000.00	2022	1	1%	22,892,760.00
16	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA5.1	2,287.00	12,000.00	27,444,000.00	2022	1	1%	27,169,560.00
17	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA5.2	2,287.00	12,000.00	27,444,000.00	2022	1	1%	27,169,560.00
18	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA5.3	2,287.00	12,000.00	27,444,000.00	2022	1	1%	27,169,560.00
19	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA5.4	2,287.00	12,000.00	27,444,000.00	2022	1	1%	27,169,560.00
20	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA6.1	2,437.00	12,000.00	29,244,000.00	2022	1	1%	28,951,560.00
21	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA6.2	2,437.00	12,000.00	29,244,000.00	2022	1	1%	28,951,560.00
22	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA6.3	2,437.00	12,000.00	29,244,000.00	2022	1	1%	28,951,560.00
23	รอซ่อม	คลังสินค้า	3-FA6.4	2,437.00	12,000.00	29,244,000.00	2022	1	1%	28,951,560.00
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง						583,596,000.00				583,700,040.00
สรุปมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง(ปีพิเศษ)										583,700,000.00
มูลค่าประกันภัย										530,600,000.00

หมายเหตุ

1. ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาก่อสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย
2. การพิจารณามูลค่าประกันภัยที่บริษัทฯ พิจารณามูลค่าประมาณ 90% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคาร โดยไม่พิจารณามูลค่าฐานราคากลางอาคารประมาณ 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ เนื่องจากหากเกิดความเสียหายจะกระทบเฉพาะโครงสร้าง และตัวอาคาร เฉพาะส่วนบนเหนือพื้นดินเท่านั้น โดยไม่ได้กระทบต่อส่วนโครงสร้างของฐานรากอาคาร

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	เนื้อที่ดิน (ตรว)	มูลค่าที่ดิน (บาท/ตรว)	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมคิดเป็นมูลค่า (บาท)
ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566					
- มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดิน	21,591.20	28,000.00	604,553,600.00	583,700,000.00	1,188,253,600.00
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน(บิดเศษ)					1,188,250,000.00
(หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบแปดล้านสองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)					

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดค่าเช่า

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ชื่อลูกค้า ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมสเปค โฉนดที่ดินและอินดัสเทรียล

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M1)	(M5)	(M8)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	6	5	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	6	7	6
สภาพคลอง	15	6	6	7	5
รวม	100	560	480	570	545

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	(M1)	(M5)	(M8)	
ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	1,200	1,000	1,180	1,226.00
ราคาเสนอขาย บาท/ตารางเมตร/เดือน	191.66	160	220	
ราคาต่อตาราง	-6.60	-5	-20	
ราคาต่อตาราง/ปรับแก้เบื้องต้น	185	155	200	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	560	480	570	545
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	0.9732	1.1354	0.9561	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	180	176	191	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	42.86%	19.05%	38.10%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	77	34	73	184
เกณฑ์ราคาตลาด ตารางวาละ (พิเศษ)				180

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

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและคลังสินค้า ตั้งอยู่ภายในโครงการ บางกอกฟิวเจอร์โซน 3 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้

รายได้จาก พื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายการทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1 รายได้จากค่าเช่า

รายได้จากการเช่าพื้นที่ (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

ลำดับที่	เลขที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	ค่าเช่า
		เริ่มต้น	สิ้นสุดสัญญา		(Bath/ sq.m.)	
1	998/091	-	-	1,987.00	170.00	337,790.00
2	998/092	-	-	1,987.00	170.00	337,790.00
3	998/093	16-Aug-23	15-Aug-26	1,723.00	165.00	284,295.00
4	998/094	1-Nov-22	31-Oct-25	1,987.00	165.00	327,855.00
5	998/095	16-Jun-23	15-Jun-26	1,987.00	165.00	327,855.00
6	998/096	16-Jun-23	15-Jun-26	1,887.00	170.00	337,790.00
7	998/097	16-Jun-23	15-Jun-26	1,723.00	170.00	292,910.00
8	998/110	1-May-23	30-Apr-26	2,287.00	170.00	388,790.00
9	998/111	16-Jun-23	15-Jun-26	2,287.00	170.00	388,790.00
10	998/112	16-Dec-22	15-Dec-27	2,287.00	185.00	423,095.00
11	998/113	16-Dec-22	15-Dec-27	2,287.00	185.00	423,095.00
12	998/106	1-Feb-23	31-Jan-26	1,927.00	170.00	327,590.00
13	998/107	1-Feb-23	31-Jan-26	1,927.00	170.00	327,590.00
14	998/108	1-Feb-23	31-Jan-26	1,927.00	170.00	327,590.00
15	998/109	1-Feb-23	31-Jan-26	1,927.00	170.00	327,590.00
16	998/098	1-Sep-23	31-Aug-33	2,287.00	165.00	377,355.00
17	998/099	1-Sep-23	31-Aug-33	2,287.00	165.00	377,355.00
18	998/100	1-Sep-23	31-Aug-33	2,287.00	165.00	377,355.00
19	998/101	1-Sep-23	31-Aug-33	2,287.00	165.00	377,355.00
20	998/102	16-Aug-23	15-Aug-26	2,437.00	170.00	414,290.00
21	998/103	16-Aug-23	15-Aug-26	2,437.00	170.00	414,290.00
22	998/104	16-Aug-23	15-Aug-26	2,437.00	170.00	414,290.00
23	998/105	16-Aug-23	15-Aug-26	2,437.00	170.00	414,290.00

1.1 รายได้จากค่าเช่า

รายได้จากการเช่าพื้นที่ โรงงานสำเร็จรูป (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด (จากการวิเคราะห์ WQS) ดังนี้

- กำหนดค่าเช่าพื้นที่ ประเภท คลังสินค้า ประมาณการ 180.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่ม 2.50% ทุกปี เริ่มปรับ ปี 2024

1.2 อัตราการเช่า

อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราเช่า 100% ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบสัญญาเช่า)

หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ ที่มีรายละเอียดดังนี้

- กำหนดให้อัตราการเช่า ประมาณการ 95.00% ตลอดอายุสัญญา

1.3 ณ วันที่เข้าลงทุน (22 มีนาคม 2566) มีการเช่าพื้นที่รายได้ ที่ 170 บาท/ตารางเมตร/เดือน ที่อัตราการเช่า 100 % เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน)

ดังนั้นในส่วนของอาคารที่ไม่มีเช่า และอาคารที่มีการเช่าในราคาต่ำกว่า 170 บาท/ตรม./เดือน จะต้องมีการชดเชยรายได้ให้ครบ 170 บาท/ตรม./เดือน จนครบระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ลงทุน

ลำดับที่	เลขที่	ระยะเวลาเช่า		พื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	ค่าเช่า
		เริ่มต้น	สิ้นสุดสัญญา		(Bath/ sq.m.)	
1	998/091	-	-	1,987.00	170.00	337,790.00
2	998/092	-	-	1,987.00	170.00	337,790.00
3	998/093	16-Aug-23	15-Aug-26	1,723.00	165.00	284,295.00
4	998/094	1-Nov-22	31-Oct-25	1,987.00	165.00	327,855.00
5	998/095	16-Jun-23	15-Jun-26	1,987.00	165.00	327,855.00
16	998/098	1-Sep-23	31-Aug-33	2,287.00	165.00	377,355.00
17	998/099	1-Sep-23	31-Aug-33	2,287.00	165.00	377,355.00
18	998/100	1-Sep-23	31-Aug-33	2,287.00	165.00	377,355.00
19	998/101	1-Sep-23	31-Aug-33	2,287.00	165.00	377,355.00

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าคือสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานและคลังสินค้า ตั้งอยู่ภายในโครงการ บางกอกฟรียูโรโซน 3 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่า อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างฯ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2. สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟรียูโรโซน)

ประมาณ 3 % ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี

2.2 ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟรียูโรโซน)

ประมาณ 1.39% จากรายได้ ค่าเช่า และค่าบริการต่อปีสำหรับผู้เช่าเดิม

ประมาณ 2.78% จากรายได้ ค่าเช่า และค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่

โดยพิจารณา สัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิม ที่ 85 % และผู้เช่ารายใหม่ ที่ 15%

2.3 ค่าบริการสาธารณูปโภค 22 มีนาคม 2566 ถึง 3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี

2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การ ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร

- ค่าใช้เกี่ยวกับ การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร

ประมาณการ

1.50%

ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)

2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ประมาณการ

0.30%

ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)

ค่าใช้จ่ายคงที่

2.6 ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ

ประมาณการ

0.047%

ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)

2.7 ค่าเบี้ยประกันภัย

ประมาณการ

0.047%

จากมูลค่าที่ดินใหม่ของอาคาร เฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ) ปรับเพิ่ม 10% ทุก 5 ปี

2.8 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประมาณการ

104,414.62

บาท / ปี โดยพิจารณา เฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณา จากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการ คู่กับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่ม 5% ทุก 4 ปี

2.9 ค่าตอบแทนสิ่งอำนวยความสะดวกในการบริหาร

ประมาณ 5% ของผลกำไรบริหาร

2.10 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

- สำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)

ประมาณการ

1.50%

ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)

3. สมมติฐานระยะเวลาการประมาณการ

ระยะเวลาในการประมาณการ

ประมาณการ 10 ปี ตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2566

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

การเลือกใช้ Capitalization Rate ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินธุรกิจลักษณะใกล้เคียงกัน โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด

Capitalization rate

=

6.00%

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีการดำเนินธุรกิจเป็นโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะก่อให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

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

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนี้ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ประมาณ 5-6%

อัตราคิดลดที่พิจารณาใช้ในการประเมิน

9.00%

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีกระแสเงินสด (Income Approach) ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565

รายละเอียด		ปี ที่ เริ่ม สิ้นสุด	0.0833 1 ม.ค. 66 31 ธ.ค. 66	1.0833 1 ม.ค. 67 31 ธ.ค. 67	2.0833 1 ม.ค. 68 31 ธ.ค. 68	3.0833 1 ม.ค. 69 31 ธ.ค. 69	4.0833 1 ม.ค. 70 31 ธ.ค. 70	5.0833 1 ม.ค. 71 31 ธ.ค. 71
1. สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้								
1.10 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ								
1.20 รายได้อื่นๆ	0.50%		8,421,220.00	101,054,640.00	100,420,917.87	103,705,870.00	108,482,944.32	110,944,201.37
รวมรายได้ทั้งหมด			8,463,326.10	101,556,913.20	100,923,022.46	104,224,399.35	109,023,359.05	111,498,922.38
2. สมมุติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย								
2.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารองค์กรทั้งหมด	3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ		253,899.78	3,046,797.40	3,027,690.67	3,126,731.98	3,270,760.77	3,344,967.67
2.2 ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง								
ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา	1.39% สัดส่วน	85.0%	99,496.71	1,193,960.57	1,186,473.14	1,225,284.85	1,281,725.99	1,310,805.74
ผู้เช่ารายใหม่	2.78% สัดส่วน	15.0%	35,116.49	421,387.85	418,755.23	432,453.48	452,373.88	462,637.32
2.3 ค่าบริการสาธารณูปโภค พื้นที่	49,133 ตรม	ปรับเพิ่ม	1,805,590.20	1,859,757.91	1,915,550.65	1,973,017.16	2,032,207.68	2,093,173.91
2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การบำรุงรักษาอาคาร	1.50%		126,318.30	1,515,819.60	1,506,313.77	1,555,588.05	1,627,244.16	1,664,163.02
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.30%		25,263.66	303,163.92	301,262.75	311,117.61	325,448.83	332,832.60
2.6 ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย	0.047%		3,957.97	47,495.68	47,197.83	48,741.76	50,986.98	52,143.77
2.7 ค่าเบี้ยประกันภัย	0.047%		12,469.10	12,469.10	12,469.10	12,469.10	13,716.01	13,716.01
2.8 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	104,414.62 บาท/ปี ปรับเพิ่ม 5 %ทุก 4ปี	5.0%	104,414.62	104,414.62	104,414.62	109,635.35	109,635.35	109,635.35
2.9 ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	5.00%		293,524.05	4,576,940.85	4,544,829.05	4,693,668.60	4,911,700.76	5,022,534.20
2.10 การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	1.50%		126,318.30	1,515,819.60	1,506,313.77	1,555,588.05	1,627,244.16	1,664,163.02
รวมค่าใช้จ่าย			2,886,369.19	14,598,037.09	14,571,270.58	15,044,315.99	15,703,044.58	16,070,772.62
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)			5,576,956.91	86,951,876.11	86,351,751.88	89,180,083.35	93,322,314.46	95,428,149.76
- Capitalization rate สำหรับขายทรัพย์สินปีที่ 10		6%						
- หักค่าใช้จ่ายการขาย		1%						
- Discount Rate			0.9928	0.9109	0.8357	0.7667	0.7034	0.6453
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)		9.00%	5,537,049.61	79,210,641.01	72,160,458.19	68,370,617.97	65,638,800.26	61,577,937.56
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)			1,396,836,772.68 บาท					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศษ			1,396,840,000.00 บาท					

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566	1,396,840,000.00
(หนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบล้านแปดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)	