

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน
และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน
ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2
(Bangkok Free Trade Zone 2 : BFTZ2)
ซอยจงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ



เสนอ
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-2038-GL-1

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
เลขที่ 100/12 อาคารรวงวานิช บี ชั้นที่ 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
Tel.: +66 (2) 530 4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-2038-GL-1

วันที่ 17 ธันวาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

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

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิ
โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 เนื้อที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน 23-0-95.25 ไร่ หรือเท่ากับ 9,295.25 ตารางวา
และที่ดิน เนื้อที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ 3-0-19.43 ไร่ หรือเท่ากับ 1,219.43 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์อาคาร
โรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวนรวม 7 หลัง (12 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996.00 ตารางเมตร กำหนด
ระยะเวลาเช่า สัญญาเช่า 27 ปี 1 เดือน 24 วัน สัญญาเริ่มต้นวันที่ 22 มีนาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 คงเหลือ
อายุสัญญาเช่า 24.46 ปี (24 ปี 5 เดือน 15 วัน) ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone
2 : BFTZ2) ซอยจงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับ
นี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ใน
รายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่
เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

• **มูลค่าทรัพย์สิน : 411,900,000 บาท (สี่ร้อยสิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)**

ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีความชำนาญการทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมิน
ค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจริยบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	vi
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเข้า-ออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	4
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	4
2.5 แนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และคลังสินค้าให้เช่า.....	8
2.6 ภาพรวมเศรษฐกิจ.....	18
3.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	20
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	20
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	26
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง.....	28
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	34
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	34
4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน.....	35
4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน.....	36
4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	36
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	37
5.1 พังเมือง.....	37
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน.....	38
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	38
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	38
8.0 การประเมินมูลค่า.....	40
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	40
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด.....	51
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	60
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	61
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	61
9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	61
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	61
ภาคผนวก	
• รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ	
• แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / พังแปลงที่ดิน / พังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง	
ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร	
• สำเนาเอกสารสิทธิ / รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน / ระวังที่ดิน / ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร /	
สำเนาราคาประเมินราชการ	
• ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อสาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2 : BFTZ2) ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
- ค่าพิกัด GPS โครงการ : Lat : 13.587547 Lon : 100.795534
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 รวมเนื้อที่เช่าตามสัญญา 26-1-14.68 ไร่ หรือเท่ากับ 10,514.68 ตารางวา พร้อมอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวนรวม 7 หลัง (12 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996.00 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า สัญญาเช่า 27 ปี 1 เดือน 24 วัน สัญญาเริ่มต้นวันที่ 22 มีนาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 24.46 ปี (24 ปี 5 เดือน 15 วัน)
- ตารางสรุปเนื้อที่ที่ดินเช่าช่วง (ทรัพย์สินฯ)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่ (เลขเดิม)	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่เช่าช่วงตามสัญญา		
		ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	23425	27	0	0.00	22	3	19.78
2	23427	2	1	89.20	2	1	89.2
3	23428	1	0	5.70	1	0	05.70
รวม		30	1	94.90	26	1	14.68

โดยรายละเอียดสัญญาเช่าช่วงแบ่งออกเป็น สัญญาเช่าช่วงที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ และสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ จำนวน 1 ฉบับ สรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปเนื้อที่สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน

โฉนดที่ดิน	ผู้ให้เช่าช่วง	เนื้อที่เช่า	
		ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางวา
23425	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	20-0-76.86	8,076.86
23427		2-1-89.20	989.20
23428		0-2-29.19	229.19
รวม		23-0-95.25	9,295.25

ตารางสรุปเนื้อที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ

สัญญา	ผู้ให้เช่าช่วง	เนื้อที่เช่า	
		ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางวา
23425	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2-2-42.92	1,042.92
23428		0-1-76.51	176.51
รวม		3 0 19.43	1,219.43

สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวนรวม 7 หลัง (12 ยูนิต)
พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 20,996.00 ตารางเมตร
ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารและพื้นที่อาคารทรัพย์สินฯ

ลักษณะรูปแบบอาคาร	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	3	9,325.00
อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	5	6,666.00
อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	4	5,005.00
รวม	12	20,996.00

ณ วันที่ทำการประเมิน บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่า อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF) จำนวน 7 หลัง (รวม 12 ยูนิต) มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่า

ชื่ออาคาร	โซน	เลขที่อาคาร	พื้นที่ปล่อยได้ (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	FZ	98/22-24	9,325.00
อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	FZ	98/17-21	6,666.00
อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	FZ	98/25-28	5,005.00
รวม			20,996.00

- | | |
|--|--|
| ลักษณะการถือครอง | : สิทธิการเช่า (เช่าช่วง) |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
(ผู้ให้เช่า) | : บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| ผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง) | : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด |
| ผู้เช่าช่วง (ผู้ถือครอง) | : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์ และอินดัสเทรียล
(ตามสัญญาเช่าช่วง ลงวันที่ 22 มีนาคม 2566 สัญญาเช่า 27 ปี 1 เดือน 24 วัน) |
| รายละเอียดสัญญาเช่า | : สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสัญญาเช่าช่วง
ที่ดินถนนในโครงการ
ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า |
| ภาระผูกพันอื่นๆ
(สัญญาเช่าอื่นๆ) | : ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าช่วง |
| การตรวจสอบการอายัด | : ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สินไม่มีคำสั่งห้ามโอนหรือคำสั่งอายัดใดๆ |
| กรรมสิทธิ์อาคาร | : ดูรายละเอียดหัวข้อกรรมสิทธิ์อาคาร |
| สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก | : เป็นทางส่วนบุคคล โดยสามารถใช้เข้า-ออก สู่ถนนสาธารณะประโยชน์ได้ |
| สาธารณูปโภค | : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่างข้างทาง |

ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ผังเมืองรวม
ในที่ดิน และอาคาร สมุทรปราการ (พ.ศ. 2666) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภท
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.2-2)

สมมติฐานพิเศษ : บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 ธันวาคม 2568

หลักเกณฑ์ในการประเมินฯ : บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดย
พิจารณาอ้างอิงสัญญาเช่าปัจจุบันเป็นเกณฑ์

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สิน และบริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมิน
มูลค่าภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ โดยเลือกใช้ต้นทุนทดแทนเป็น
เกณฑ์ในการกำหนดค่าก่อสร้างอาคาร เป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 411,900,000 บาท (สี่ร้อยสิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี

หมายเหตุ : บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า บริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของ บริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่อง เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาท ในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐ และเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขาย เปลี่ยนมือได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจาก ที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 เนื้อที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน 23-0-95.25 ไร่ หรือเท่ากับ 9,295.25 ตารางวา และที่ดิน เนื้อที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ 3-0-19.43 ไร่ หรือเท่ากับ 1,219.43 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวนรวม 7 หลัง (12 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996.00 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า สัญญาเช่า 27 ปี 1 เดือน 24 วัน สัญญาเริ่มต้นวันที่ 22 มีนาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 24.46 ปี (24 ปี 5 เดือน 15 วัน) ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2 : BFTZ2) ซอยจงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองลักษณะเป็นสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดในกรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะ และสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่า และสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขาย ทรัพย์สินนั้นบนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

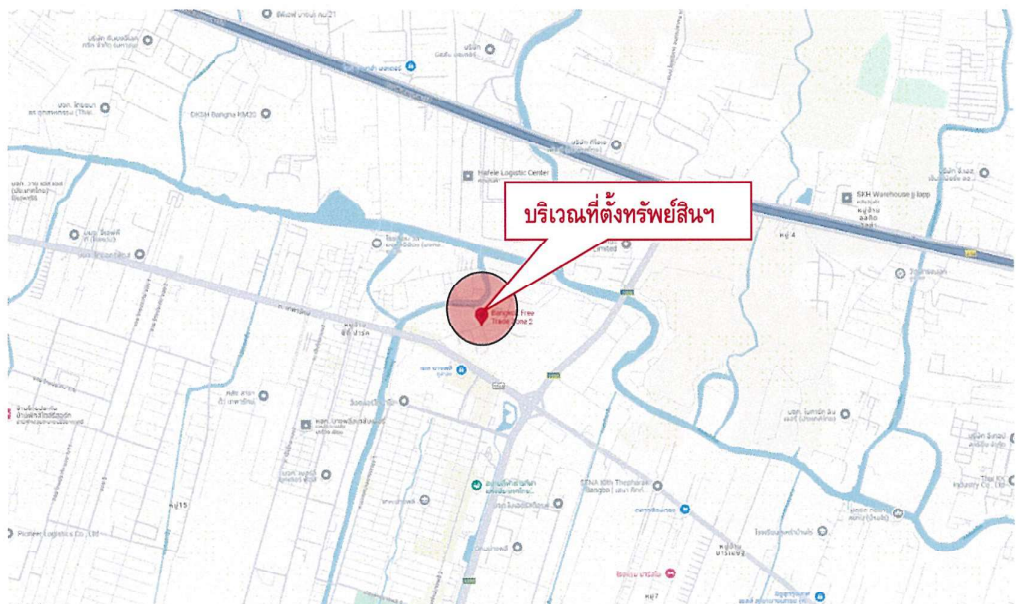
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2568

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2 : BFTZ2) โดยมีระยะห่างจากถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ระยะทางประมาณ 130.00 เมตร และห่างจากถนนเพชรตัด (ทล.34) ระยะทางประมาณ 2.20 กิโลเมตร ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก โครงการตลาด เยส บางพลี	ระยะประมาณ	0.400 กิโลเมตร
- ห่างจาก โรงพยาบาลบางนา 2	ระยะประมาณ	0.540 กิโลเมตร
- ห่างจาก โรงเรียน วัดมงคลนิมิตร	ระยะประมาณ	1.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก โรงเรียนบดินทรเดชา สมุทรปราการ	ระยะประมาณ	2.90 กิโลเมตร
- ห่างจาก ตลาดนัดเรือบิน	ระยะประมาณ	3.66 กิโลเมตร



(แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งบริเวณทรัพย์สินฯ)

2.2 การเข้า-ออก

- ♦ ถนนสายหลัก : ได้แก่ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร ที่มีความกว้างผิวจราจร ประมาณ 12.00 เมตร เขตทางประมาณ 28.00 เมตร สัทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์



สภาพทั่วไปถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) บริเวณแยกเข้าซอยจรงเจริญ

- ♦ ถนนสายรอง : ได้แก่ ซอยจรงเจริญ ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต 2 ช่องจราจร ที่มีความกว้างผิวจราจร ประมาณ 6.00 เมตร เขตทางประมาณ 8.00 เมตร สัทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์



สภาพทั่วไปซอยจรงเจริญบริเวณด้านหน้าโครงการฯ

- ♦ ถนนด้านหน้าทรัพย์สินฯ : ได้แก่ ถนนโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต สัทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล



สภาพทั่วไปถนนภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2 : BFTZ2)



สภาพทั่วไปถนนภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2 : BFTZ2)

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านการอุตสาหกรรม ประเภทอาคารโรงงาน โกดัง และคลังสินค้า และพักอาศัยสลับพาณิชยกรรมบางส่วน โดยมีสิ่งปลูกสร้าง หรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่ ได้แก่ โครงการตลาด เยส บางพลี โรงพยาบาลบางนา 2 โรงเรียนวัดมิ่งมงคลนิมิตร โรงเรียนบดินทรเดชา สมุทรปราการ ตลาดนัดเรือบิน บ้านเอื้ออาทรบางพลี ศูนย์ฝึกอบรม และทดสอบทักษะการไฟฟ้านครหลวง (บางพลี) โรงเรียนบดินทรเดชา สมุทรปราการ โครงการตลาดเยสบางพลี โรงพยาบาลบางนา 2 โรงเรียนคลองเจริญราษฎร์ สถาบันการแพทย์จักรีนฤเบดินทร์ สำนักงานสรรพสามิตพื้นที่สมุทรปราการ 2 บริษัท เจพีเค โคลด์ สโตร์ เจก้าด และโครงการ TIP Industrial Project เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้ ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้ารางเบา "LRT" บางนา-สุวรรณภูมิ

สำหรับโครงการรถไฟฟ้ารางเบา สายบางนา-สุวรรณภูมิ เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างพื้นที่กรุงเทพฯ และ จ.สมุทรปราการ มีจุดเริ่มต้นโครงการบริเวณสี่แยกบางนา จากนั้นมุ่งไปทางทิศตะวันออก ตามทางคู่ขนานถนนบางนา-ตราด ผ่านทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม เข้าสู่เขต จังหวัดสมุทรปราการ ผ่านทางแยกต่างระดับกาญจนาภิเษกฝั่งตะวันออก ทางแยกต่างระดับกิ่งแก้ว และบริเวณด้านหน้าโครงการธานีดี อันเป็นที่ตั้งศูนย์ซ่อมบำรุงโครงการแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าตามแนวถนนสุวรรณภูมิ 3 และมาสิ้นสุดเส้นทางที่บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิด้านใต้ รวมระยะทาง 19.7 กม. มี 14 สถานี โดยแบ่งการดำเนินงานเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 จากแยกบางนา-ธานีดี จำนวน 12 สถานี ระยะทาง 14.6 กม. และระยะที่ 2 จากธานีดี-สุวรรณภูมิด้านใต้ จำนวน 2 สถานี ระยะทาง 5.1 กม. และมีศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่ง บริเวณสถานีธานีดี

รูปแบบโครงการ

รูปแบบรถไฟฟ้า ที่ทางโครงการเลือกคือ รถไฟฟ้ารางเบา ขนาดราง 1.435 ม. ความเร็ว 80 กม./ชม. ใช้ระยะเวลาเดินทางไป - กลับ 56 นาที คาดว่าสามารถรองรับผู้โดยสารประมาณ 15,000-30,000 คน/ชม. ระบบการเดินรถ มีระบบควบคุมการเดินรถอัตโนมัติ เดินรถ 2 ทิศทางร่วมการเดินรถทางเดียวสถานีเป็นรูปแบบยกระดับทั้งหมด 14 สถานี แบ่งเป็นยกระดับแบบเสาเดี่ยว 10 สถานี, ยกระดับแบบเสาคู่ 3 สถานี และยกระดับแบบเตี้ย 1 สถานี

1. รายละเอียดโครงการ สถานียกระดับ รองรับด้วยเสาเดี่ยว มี 10 สถานี ได้แก่

- สถานีสะพานมิตร
- สถานีบางนา - ตราด 17
- สถานีวัดศรีเอี่ยม
- สถานีเปรมฤทัย
- สถานีบางนา - ตราด 6
- สถานีบางแก้ว
- สถานีวัดสลอด
- สถานีกิ่งแก้ว
- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิใต้



2. รายละเอียดโครงการ สถานียกระดับ รองรับด้วยเสาคู่ มี 3 สถานี เนื่องจากไม่สามารถรองรับด้วยเสาเดี่ยว ได้แก่

- สถานีบางนา - ตราด 25
- สถานีกาญจนาภิเษก
- สถานีธนาชิตี



3. รายละเอียดโครงการ สถานียกระดับแบบเตี้ย มี 1 สถานี ออกแบบตามข้อกำหนดทางกายภาพของพื้นที่ ชั้นจำหน่ายตั๋วระดับดิน และ เดินเชื่อมถึง BTS สถานีบางนา ด้วยสะพานลอยยกระดับ (Skywalk) ได้แก่

- สถานีบางนา



แนวเส้นทาง

เริ่มต้นบริเวณสี่แยกบางนา มุ่งไปทางทิศตะวันออก ทางคู่ขนานถนนบางนา - ตราด ผ่านทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม เข้าสู่เขต จ. สมุทรปราการ ทางแยกต่างระดับกาญจนาภิเษกฝั่งตะวันออก ถึงทางแยกต่างระดับกิ่งแก้ว แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนสุวรรณภูมิ 3 และสิ้นสุดเส้นทางที่สนามบินสุวรรณภูมิด้านทิศใต้ รวมระยะทาง 19.7 กิโลเมตร แบ่งการดำเนินงานเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 จากแยกบางนา - ธนาชิตี จำนวน 12 สถานี ระยะทาง 14.6 กม. และระยะที่ 2 จากธนาชิตี - สุวรรณภูมิด้านใต้ จำนวน 2 สถานี ระยะทาง 5.1 กม. และมีศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่ง บริเวณสถานีธนาชิตี

ระยะที่ 1 แยกบางนา - ธนาชิตี จำนวน 12 สถานี ระยะทาง 14.6 กม. เร่งดำเนินการและศึกษาระยะที่ 1 ก่อนคาดเริ่มการก่อสร้าง ปี 2572

- สถานีบางนา : อยู่ใกล้บริเวณสี่แยกบางนา จุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีบางนา โดยมีสกายวอล์กเชื่อมที่บริเวณอาคารไบเทค บางนา
- สถานีประภามณtri : อยู่ใกล้กับบรร.นานาชาติเบิร์คเลย์ และ รร.ประภามณtri
- สถานีบางนา - ตราด 17 : อยู่บริเวณปากช.บางนา - ตราด 17 และเชื่อมต่อไปช.อุดมสุข 42
- สถานีบางนา - ตราด 25 : อยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี และเซ็นทรัล บางนา
- สถานีวัดศรีเอี่ยม : อยู่บริเวณทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม และเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีเอี่ยม
- สถานีเปรมฤทัย : อยู่ตรงข้ามกับอาคารเนชั่น
- สถานีบางนา - ตราด 6 : อยู่บริเวณช.บางนา - ตราด 6
- สถานีบางแก้ว : อยู่บริเวณด้านบางแก้ว
- สถานีกาญจนาภิเษก : อยู่ตรงข้ามกับเมกา บางนา
- สถานีวัดสลด : อยู่บริเวณช.วัดสลด กับ ห้างบุญถาวร
- สถานีกิ่งแก้ว : อยู่บริเวณหน้าตลาดกิ่งแก้ว
- สถานีธนาชิตี : อยู่บริเวณหน้าหมู่บ้านธนาชิตี และ ศูนย์ซ่อมบำรุงโครงการ

สถานีรถไฟฟ้า ระยะที่ 1 แยกบางนา - ธนาชิตี



ระยะที่ 2 ธานีใต้ - สุวรรณภูมิใต้ จำนวน 2 สถานี ระยะทาง 5.1 กม.

- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก : อยู่บริเวณมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิใต้ : อยู่ภายในพื้นที่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิด้านทิศใต้



จุดมุ่งหมายของโครงการ

- สามารถเดินทางไปสู่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิได้รวดเร็ว
 - เชื่อมต่อการเดินทางในพื้นที่กทม.และสมุทรปราการ ช่วยอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการเดินทาง
 - เพิ่มศักยภาพระบบขนส่งทางราง โดยจะเชื่อมต่อกับโครงข่ายรถไฟฟ้าเส้นทางหลัก เกิดศักยภาพการเดินทาง
 - ลดการใช้รถยนต์ ส่งเสริมการใช้รถไฟฟ้า. นอกจากนั้นยังลดมลพิษทางอากาศเนื่องจากควันของรถยนต์
- หน่วยงานที่รับผิดชอบได้แก่ สำนักการจราจร และขนส่ง (สจส.) สังกัดกรุงเทพมหานคร*

4. ความคืบหน้าโครงการ

ความคืบหน้าโครงการ กรุงเทพมหานคร ได้จัดทำการศึกษาและวิเคราะห์โครงการรถไฟฟ้ารางคู่ขนาดเบา (LIGHT RAIL TRANSIT : LRT) สายบางนา-ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ตั้งชื่อรถไฟฟ้าสายใหม่เป็นสีเงิน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารโครงการระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร มีมติเห็นชอบโอนภารกิจโครงการรถไฟฟ้าสายสีเงิน สายสีเงิน และสายสีฟ้า ดังกล่าวนี้อีกครั้งไปให้กระทรวงคมนาคม เนื่องจากไม่มีงบประมาณเพียงพอในการดำเนินการเอง โดย ณ ปัจจุบัน การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้รับโอนโครงการดังกล่าวจากกรุงเทพมหานคร มาดำเนินการแล้ว ทั้งนี้ รฟม.อยู่ระหว่างดำเนินการศึกษาความเหมาะสม โดยสายสีเงินนี้ยังไม่ได้รับการอนุมัติ อีไอเอ โดยคาดว่า รฟม.จะทบทวนโครงการแล้วเสร็จในปี 2570 พร้อมเสนอ ครม.และเปิดประมูลทันที

ที่มา : <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/470071>

2.5 แนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และคลังสินค้าให้เช่า

แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้าปี 2568-2570

ในปี 2568 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นผลจากมาตรการปรับขึ้นภาษีสินค้านำเข้าของสหรัฐอเมริกา นำไปสู่การเร่งสั่งซื้อสินค้าล่วงหน้าก่อนที่อัตราภาษีใหม่จะมีผลบังคับใช้ อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อภายในประเทศที่ชะลอตัวประกอบกับภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวในอัตราที่ลดลง ส่งผลให้ความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคลดลง และทำให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าขยายตัวในวงจำกัด

สำหรับช่วงปี 2569-2570 คาดการณ์ว่าความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าจะขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป สอดคล้องกับทิศทางที่ฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ยังเป็นไปอย่างช้าๆ ทั้งนี้ การเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-commerce) จะเป็นปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนให้ความต้องการใช้คลังสินค้าปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในระดับหนึ่ง

ในระยะต่อไป ผู้ประกอบการธุรกิจคลังสินค้าจะเผชิญกับการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น ทั้งจากการขยายพื้นที่ให้บริการของผู้ประกอบการรายใหญ่ และการเข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยด้านต้นทุนทางธุรกิจที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น อาทิ ราคาที่ดินและอัตราค่าจ้างแรงงาน ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเร่งปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน ทั้งในด้านการนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ และการพัฒนาคลังสินค้าตามแนวทาง ESG (Environmental, Social, and Governance) เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันอย่างยั่งยืนในระยะยาว

สำหรับแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าแต่ละประเภทในช่วงปี 2568-2570 สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- คลังสินค้าทั่วไป (General Warehouse): คาดว่ารายได้จะขยายตัวในอัตราที่สูงกว่าคลังสินค้าประเภทอื่น โดยเฉพาะคลังสินค้าสมัยใหม่ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ อย่างไรก็ตาม อุปทานในตลาดมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการขยายการลงทุนของผู้ประกอบการรายเดิมและการเข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่ ซึ่งจะสร้างแรงกดดันต่อผู้ประกอบการคลังสินค้ารูปแบบดั้งเดิมที่มีอุปทานส่วนเกินอยู่มาก สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลให้เกิดแนวโน้มการปรับตัวโดยสร้างความร่วมมือทางธุรกิจระหว่างกันมากขึ้น รวมถึงการลงทุนด้านเทคโนโลยีเพื่อยกระดับคลังสินค้าให้มีความทันสมัย สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ในระยะยาว
- คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Storage): รายได้มีแนวโน้มทรงตัวถึงขยายตัวเล็กน้อย โดยได้รับปัจจัยหนุนจากความต้องการบริโภคสินค้าที่ต้องการความสดใหม่ กลุ่มอาหารแช่เย็น แช่แข็ง และอาหารพร้อมรับประทาน รวมถึงความต้องการในการจัดเก็บยาและเวชภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้นตามแนวโน้มการใส่ใจสุขภาพ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญความท้าทายจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่ และต้นทุนการดำเนินงานที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะค่าไฟฟ้าและอัตราค่าจ้างแรงงาน ส่งผลให้อัตราการทำกำไรของธุรกิจขยายตัวได้อย่างจำกัด
- คลังสินค้าธัญพืช (Silo): รายได้มีแนวโน้มผันผวนสูงตามปริมาณผลผลิตทางการเกษตร ซึ่งมีความอ่อนไหวต่อความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศ ขณะเดียวกัน ภาวะอุปทานส่วนเกินในตลาดยังคงมีอยู่เป็นจำนวนมาก ปัจจัยนี้อาจสร้างแรงกดดันให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อรักษาฐานลูกค้า ซึ่งเป็นการเพิ่มความเสี่ยงต่อความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ

ข้อมูลพื้นฐาน

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

คลังสินค้าให้เข้าสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่

- 1) คลังสินค้าแบบดั้งเดิม (Traditional Warehouse) ซึ่งมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 95 ของจำนวนคลังสินค้าทั่วประเทศ โดยเน้นให้บริการพื้นที่เช่าพร้อมระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน อาทิ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และระบบรักษาความปลอดภัย
- 2) คลังสินค้าสมัยใหม่ (Modern Warehouse) ซึ่งพัฒนาให้สามารถรองรับระบบดิจิทัลและการบริหารจัดการโลจิสติกส์แบบครบวงจร ทั้งในด้านการจัดเก็บ ตรวานับ และควบคุมสินค้าคงคลัง ตลอดจนการจัดเรียงและขนถ่ายสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยใช้แรงงานคนน้อยลง และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้มากยิ่งขึ้น

ผู้ประกอบการคลังสินค้าแบบดั้งเดิมบางรายได้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ เพื่อขยายฐานลูกค้าและสร้างรายได้จากบริการเสริมอื่น ๆ นอกเหนือจากค่าเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ การพัฒนาโครงสร้างอาคารยังมุ่งเน้นมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน เช่น การรับรองมาตรฐาน LEED การใช้ระบบประหยัดพลังงาน การออกแบบที่รองรับการป้องกันภัยพิบัติ ตลอดจนการยกพื้นและปรับความสูงของอาคารเพื่อเพิ่มพื้นที่จัดเก็บและอำนวยความสะดวกในการขนถ่ายสินค้า

การดำเนินธุรกิจคลังสินค้าในประเทศไทยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น ซึ่งสังกัดกระทรวงพาณิชย์ โดยมีผู้ให้บริการหลากหลายประเภท ทั้งในรูปแบบหน่วยงานภาครัฐ ได้แก่ องค์การคลังสินค้า (อคส.) หน่วยงานภาคเอกชนที่อยู่ภายใต้การกำกับและการสนับสนุนของรัฐ เช่น สหกรณ์การเกษตร และผู้ให้บริการในรูปแบบคลังสินค้าสาธารณะซึ่งดำเนินการโดยบริษัทเอกชนที่จดทะเบียนในรูปแบบของนิติบุคคล

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการทุกรายที่ให้บริการรับฝากหรือจัดเก็บสินค้าต่อบุคคลภายนอกจะต้องได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น พ.ศ. 2558 และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ด้านสถานที่มาตรฐานความปลอดภัย การควบคุมอุณหภูมิ (ในกรณีห้องเย็น) และระบบบริหารจัดการคลังสินค้า เพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือและความปลอดภัยในการให้บริการแก่ผู้ฝากสินค้า

ลักษณะสัญญาการให้เช่าคลังสินค้า ได้แก่

- สัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี) ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าแบบดั้งเดิมที่มีกลุ่มผู้เช่าหลักเป็นกิจการ SMEs หรือธุรกิจ/การผลิตที่มีปริมาณธุรกรรมไม่แน่นอนและอาจผันผวนตามฤดูกาล อาทิ สินค้าเกษตรและสินค้าแฟชั่น ผู้ประกอบการคลังสินค้าจึงมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้
- สัญญาเช่าระยะยาว (3 ปีขึ้นไป) ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าคลังสินค้าสมัยใหม่ที่ผู้เช่ามีระยะเวลาการจัดเก็บสต็อกสินค้าคงคลังที่แน่นอน ลักษณะคลังสินค้าอาจมีทั้งคลังสำเร็จรูปพร้อมใช้ (Ready-built warehouse) หรือคลังสินค้าให้เช่าที่ออกแบบเพื่อรองรับความต้องการเฉพาะเจาะจงของลูกค้า (Build-to-suit) ผู้ประกอบการที่ให้บริการเช่าคลังสินค้าลักษณะนี้ ส่วนใหญ่จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมร่วม ทำเลคลังสินค้าจึงมักอยู่ใกล้แหล่งผลิต โรงงาน นิคมอุตสาหกรรมหรือแหล่งกระจายสินค้า การมีสัญญาเช่าระยะยาวทำให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่าได้มีประสิทธิภาพและเผชิญความผันผวนในการรับรู้อย่างน้อยกว่า

จากข้อมูลล่าสุด ณ ปี 2566 พบว่ามีผู้ประกอบการธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทยจำนวนทั้งสิ้น 827 ราย สามารถจำแนกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ดังนี้

- ผู้ประกอบการรายใหญ่: มีจำนวน 48 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.8 ของจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด ประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจหลากหลายประเภท ดังตัวอย่างต่อไปนี้
 - ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ครบวงจรและธุรกิจในเครือ: อาทิ บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน), บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด และบริษัท มนต์โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด
 - ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการผลิตและแปรรูปอาหาร: อาทิ บริษัท อินเตอร์ซีเย จำกัด, บริษัท มิตรผลคลังสินค้า จำกัด และ บริษัท แปซิฟิคห้องเย็น จำกัด
 - ผู้จัดจำหน่ายสินค้าที่ใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน: อาทิ บริษัท ออฟฟิศเมท โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท ไทยเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
 - ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์: อาทิ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในเครือบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
 - ผู้ประกอบการร่วมทุนกับต่างชาติ: อาทิ บริษัท ซูซูโย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ญี่ปุ่น), บริษัท ดับบลิวเอฟเอสพีจี คาร์โก้ จำกัด (ฝรั่งเศส) และ บริษัท เคอร์รี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (จีนและสิงคโปร์)
- ผู้ประกอบการขนาดกลาง ขนาดย่อม และรายย่อย (Medium, Small and Micro Enterprises: MSMEs): มีจำนวน 779 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 94.2 โดยมีผู้ประกอบการรายสำคัญในกลุ่มนี้ อาทิ กลุ่มบริษัทในเครือ บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน), กลุ่มบริษัทในเครือ บริษัท ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, กลุ่มบริษัทในเครือ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน), กลุ่มบริษัทในเครือ เค ไลน์ (ประเทศไทย) จำกัด (ญี่ปุ่น), บริษัทในเครือเจียไต๋, บริษัทในเครือ บริษัท ลำสูง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทในเครือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท บีเอฟเอส คาร์โก้ ดีเอ็มเค จำกัด (ธุรกิจในเครือ บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)) เป็นต้น

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ธุรกิจคลังสินค้ามีทิศทางเติบโตต่อเนื่องในปี 2567 จากปัจจัยสนับสนุนหลายด้าน ได้แก่ (1) การฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจไทยที่นำโดยภาคท่องเที่ยว โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาไทยที่ระดับ 35.5 ล้านคน เพิ่มขึ้น 20.1% จากปี 2566 เพิ่มความต้องการสต็อกสินค้าอุปโภคบริโภค รวมถึงอาหารและเครื่องดื่ม ขณะที่ภาคส่งออกและนำเข้าเติบโต 5.8% และ 6.3% ตามลำดับ หนุนความต้องการใช้คลังสินค้าซึ่งเป็นจุดเชื่อมระบบโลจิสติกส์ ภาคการผลิต และภาคการค้า (2) การลงทุนภาครัฐเติบโตเร่งขึ้น (+4.8%) (3) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกและสงครามการค้าผลักดันให้มีการย้ายฐานการลงทุนมาไทยมากขึ้น สะท้อนจากมูลค่าการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ (FDI) เพิ่มขึ้น 51% จากปี 2566 ขณะที่จำนวนโครงการเพิ่มขึ้น 255% และ (4) ธุรกิจการค้าออนไลน์เติบโตต่อเนื่องที่ระดับ 9.5% เมื่อเทียบกับปี 2566 (ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า) โดยเฉพาะตลาดค้าปลีกออนไลน์ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็น 23.5% ของมูลค่าตลาดค้าปลีกทั้งหมด (4.5 ล้านล้านบาท) เทียบกับ 20.5% ปี 2565 ช่วยขับเคลื่อนความต้องการเช่าพื้นที่คลังเพื่อจัดเก็บและกระจายสินค้า ด้านผู้ประกอบการคลังสินค้าเร่งขยายฐานลูกค้าโดยเปิดคลังสินค้าใหม่ต่อเนื่องโดยเฉพาะพื้นที่โซนรังสิต-ปทุมธานี ซึ่งเป็นทำเลยุทธศาสตร์สำคัญด้านการขนส่ง เชื่อมโยงพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑล และแหล่งอุตสาหกรรมใกล้เคียง สำหรับภาวะคลังสินค้าแต่ละประเภทในปี 2567 สรุปได้ดังนี้

- คลังสินค้าทั่วไป: มีสัดส่วนมากกว่า 70% ของคลังสินค้าทั้งหมด ข้อมูลปี 2566 พบว่ารายได้ของคลังสินค้าประเภทนี้มีสัดส่วน 65% หรือเกือบ 2 ใน 3 ของรายได้จากคลังสินค้าทั้งหมด ส่วนใหญ่กระจุกอยู่ในภาคกลางและภาคตะวันออก โดยจังหวัดที่มีพื้นที่คลังสินค้าสูงสุด คือ สมุทรปราการ (สัดส่วน 36% ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด) รองลงมา คือ ชลบุรี (24%) และอยุธยา (12%) ผู้ประกอบการรายใหญ่มีจำนวน 35 ราย (สัดส่วน 5.9% ของผู้ประกอบการคลังสินค้าทั่วไป) ซึ่งมีทั้งผู้ให้บริการโลจิสติกส์ กิจกรรมในเครือผู้ผลิตและจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค และผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม ขณะที่ผู้ประกอบการรายกลาง รายเล็กและรายย่อย (MSMEs) มีจำนวนรวมกัน 563 ราย (สัดส่วน 94.1%) ด้านอัตราค่าเช่า (Rental rate) และอัตราการใช้ (Occupancy rate) มีความแตกต่างกันตามศักยภาพของพื้นที่ และการแข่งขันของคลังสินค้าในทำเลเดียวกัน สำหรับปี 2567 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนอยู่ในช่วง 110-230 บาท เพิ่มขึ้น 5.2-5.5% จากปี 2566 (ที่มา: WHART) โดยกรุงเทพและปริมณฑล และเขต EEC เฉลี่ยที่ 165 บาท (เพิ่มขึ้น 2.3% จากปี 2566) ขณะที่ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพและปริมณฑล) เฉลี่ย 143 บาท (เพิ่มขึ้น 4.4% จากปี 2566) สำหรับพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าสูงสุดอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการที่ 230 บาทต่อตารางเมตร รองลงมา คือ ชลบุรีและฉะเชิงเทรา (พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมและโรงงาน) 200 บาท ด้านกรุงเทพฯ ปทุมธานี นนทบุรีและระยองเฉลี่ย 180-190 บาท ขณะที่อยุธยาและสมุทรสาคร (ทำเลฐานการผลิต แหล่งโรงงานและศูนย์กระจายสินค้า) เฉลี่ย 175 บาทและ 155 บาท ตามลำดับ

ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศ ทำให้มีความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคมากขึ้น รวมถึงการย้ายฐานการผลิตจากต่างประเทศ มาลงทุนในไทยในหลายอุตสาหกรรม อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า (EV) และซัพพลายเชนที่เกี่ยวข้อง (เช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์) ตลอดจนการเร่งนำเข้า-ส่งออกสินค้ารวมถึงอาหาร เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนสินค้าอันเป็นผลจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกที่รุนแรงขึ้นในหลายพื้นที่ และพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีการสั่งซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้นนับตั้งแต่เกิดวิกฤต COVID-19 เป็นต้นมา ปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าโดยรวมอยู่ที่ 6.4 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 11.9% เมื่อเทียบกับปี 2566 ด้านผู้ประกอบการ เร่งขยายพื้นที่คลังสินค้าใหม่ทั้งแบบสร้างตามสั่ง (Built to suit) และแบบสำเร็จรูป (Ready built) เพื่อรองรับอุปสงค์ที่มีแนวโน้มสูงขึ้นในอนาคต ส่งผลให้พื้นที่รวมของคลังสินค้าอยู่ที่ 7.2 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 7.2% จากปี 2566 ด้านอัตราการใช้ (Occupancy rate) อยู่ที่ระดับสูงสุดในรอบหลายปีที่ 88.0% เทียบกับ 82.4% ในช่วงก่อน COVID-19

สำหรับคลังสินค้าทั่วไปที่เพิ่มขึ้นในปี 2567 ส่วนใหญ่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เช่น สุวรรณภูมิ ถนนบางนา-ตราดในจังหวัดสมุทรปราการ อำเภอบางปะกงในจังหวัดฉะเชิงเทรา ปทุมธานีและอยุธยา ตลอดจนพื้นที่โดยรอบ EEC เนื่องจากมีความสะดวกในการกระจายสินค้าไปยังผู้ซื้อปลายทางได้รวดเร็ว มีเส้นทางคมนาคมสะดวก ใกล้ท่าเรือ สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง (Inland Container Depot: ICD) และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ หรืออยู่ภายในหรือละแวกใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมที่ใช้เป็นศูนย์กระจายสินค้าออกจากคลังสินค้าส่วนกลางได้

- คลังสินค้าไร่คุณภูมิ (ห้องเย็น): เดิมทีจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่นิยมทานอาหารแปรรูป อาหารแช่เย็นแช่แข็งและอาหารพร้อมทาน (Ready to eat) ซึ่งเข้าถึงง่ายจากร้านค้าทั่วไปและร้านค้าออนไลน์ รวมถึงการเติบโตของธุรกิจร้านอาหารและโรงแรมตามการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว ความต้องการผลิตภัณฑ์อาหารจากต่างประเทศ และความต้องการใช้ห้องเย็นสำหรับอาหารการส่งออก (เช่น การแปรรูปกล้วยหอมคาเวนดิช การเก็บรักษากล้วยหอมทอง ทุเรียนและลำไย เป็นต้น) เพื่อดูแลคุณภาพสินค้าให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ความต้องการใช้ห้องเย็นมีมากขึ้น หนุนให้ผู้ประกอบการขยายการลงทุนคลังสินค้าประเภทนี้ต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงผู้ประกอบการจากอุตสาหกรรมอื่น (อาทิ อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร อาหารทะเล ผักและผลไม้ เบเกอรี่และผลิตภัณฑ์นม สัตว์น้ำและเนื้อสัตว์อื่น) ทำให้ผู้ประกอบการรายเดิมอาจเสียฐานลูกค้าไปบางส่วน โดยข้อมูลล่าสุดปี 2566 พบว่าผู้ประกอบการห้องเย็นมีจำนวน 197 ราย เป็นรายใหญ่ 13 ราย (สัดส่วน 6.6%) ส่วนใหญ่เป็นกิจการในเครือผู้ผลิตและแปรรูปอาหาร ซึ่งบางรายยังมีแผนขยายการลงทุนในกลุ่มประเทศอาเซียน (เช่น มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย และเวียดนาม) เพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มอาหารและการดูแลสุขภาพ (ที่มา: บมจ.เอสซีจี เจดับเบิ้ลยูดี โลจิสติกส์) ด้านผู้ประกอบการรายกลาง รายเล็กและรายย่อย (MSMEs) มีจำนวน 184 ราย (สัดส่วน 93.4%) ปัจจุบัน คลังสินค้าห้องเย็นมีการปรับใช้เทคโนโลยีในการปฏิบัติการ อาทิ ระบบจัดเก็บสินค้าอัตโนมัติ (Automated Storage and Retrieval System: ASRS) ทำให้การคัดแยกประเภท การจัดเก็บและค้นหามีความสะดวกและรวดเร็วขึ้น การใช้เทคโนโลยีหุ่นยนต์ในขั้นตอนการปฏิบัติการ จนถึงระบบบริหารการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Chain Management System: CCMS) ช่วยให้ติดตามสถานะของสินค้าแบบเรียลไทม์
- ปี 2567 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าปรับอุณหภูมิมีทิศทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคท่องเที่ยว ส่งผลให้ความต้องการบริโภคสินค้ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่มมากขึ้น จึงมีความต้องการจัดเก็บและขนส่งอาหารแช่แข็ง อาหารสำเร็จรูปพร้อมทานแช่แข็งเพิ่มขึ้น ประกอบกับการส่งออกสินค้ากลุ่มอาหารปรับเพิ่มขึ้นจากการที่ไทยเป็นฐานการผลิตสำคัญ อาทิ นมและผลิตภัณฑ์นม +21.3% เมื่อเทียบกับปี 2566 ผลไม้กระป๋องและแปรรูป +18.3% และอาหารทะเลกระป๋องและแปรรูป +10.6% ไก่สดแช่เย็นแช่แข็งและแปรรูป +5.7% และกุ้งสุกแช่เย็นแช่แข็ง +29.6% อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าประเภทนี้ถูกจำกัดจากผลผลิตเกษตรบางประเภทที่ปรับลดลงจากสภาพอากาศแปรปรวน ทั้งภัยแล้งช่วงต้นปีและอุทกภัยในฤดูมรสุมช่วงครึ่งหลังของปี สะท้อนจากดัชนีผลผลิตพืชผักลดลง -8.9% เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยลิ้นจี่ -65.8% ลองกอง -25.7% ทุเรียน -13.1% ไม้ตัดดอกและกล้วยไม้ -11.9% และกุ้งขาว -3.3%
- คลังสินค้าัญพืชหรือไซโล: ผู้ประกอบการเกือบทั้งหมด (97.0%) เป็นรายกลาง รายเล็กและรายย่อย โดย 82.8% อยู่ในภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันออก ซึ่งเป็นแหล่งเพาะปลูกข้าว มันสำปะหลัง และข้าวโพด ที่สำคัญ ทั้งยังเป็นแหล่งรวบรวมผลผลิตเพื่อเตรียมส่งออกหรือเป็นวัตถุดิบแปรรูปในโรงงานผลิตหรือเขตเศรษฐกิจพิเศษและพื้นที่ใกล้เคียง ที่เหลือ 17.2% อยู่ในภาคตะวันตก และภาคกลาง (รวมกรุงเทพและปริมณฑล) ซึ่งเป็นทั้งแหล่งเพาะปลูก คลังเก็บรวบรวมัญพืช (เช่น ข้าว มันสำปะหลัง ข้าวโพด และมะพร้าว) และศูนย์ขนส่งสินค้าระหว่างภาค (Region) เพื่อส่งต่อเข้าสู่โรงงานแปรรูปอาหารในพื้นที่อุตสาหกรรม

ความต้องการเช่าพื้นที่ใช้โลทรถตัวในปี 2567 เนื่องจากผลผลิตเกษตรมีปริมาณลดลงจากภาวะภัยแล้งที่ต่อเนื่องจากปี 2566 ส่งผลให้ผลผลิตกลุ่มพืชและพืชอาหารหดตัว -2.4% จากปี 2566 อย่างไรก็ตามราคาของผลผลิตเกษตรบางประเภทที่ปรับสูงขึ้น อาทิ ยางพารา (+54.0%) อ้อย (+24.4%) และพืชน้ำมัน (+13.7%) และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายพื้นที่ หนุนความต้องการนำเข้าสินค้าประเภทผลผลิตเกษตรและอาหารจากไทย ทำให้มีความต้องการคลังสินค้าเพื่อจัดเก็บผลผลิตดังกล่าว

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ปี 2568 ความต้องการใช้คลังสินค้าในช่วงครึ่งแรกของปีได้ปัจจัยหนุนจากการเติบโตของภาคการค้าระหว่างประเทศ หลังสหรัฐฯ มีนโยบายปรับเพิ่มอัตราภาษีสินค้านำเข้าจากประเทศต่างๆ ทั่วโลก ส่งผลให้มูลค่าการนำเข้าและส่งออกสินค้าของไทยขยายตัวในอัตราเร่งที่ 11.6% YoY และ 15.0% YoY ตามลำดับ จากการเร่งสั่งซื้อสินค้าก่อนการปรับใช้ภาษีอัตราใหม่ ด้านดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.7% YoY จึงประเมินว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ายังเติบโตได้ต่อเนื่อง สำหรับช่วงที่เหลือของปี คาดว่าภาคการค้าระหว่างประเทศของไทยจะเติบโตชะลอลงตามภาคการค้าโลกที่ถูกกดดันจากมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ททยอยมีผลบังคับใช้ ขณะที่ความต้องการบริโภคสินค้าในประเทศมีแนวโน้มปรับลดตามกำลังซื้อผู้บริโภคที่ซบเซาลง อย่างไรก็ตาม การนำเข้าสินค้าจากสหรัฐฯ และจีนมีโอกาสเพิ่มสูงขึ้น จากการที่ไทยเจรจาปรับลดภาษีนำเข้าสินค้าจากสหรัฐฯ เป็น 0% สำหรับสินค้ามากกว่า 10,000 รายการ ขณะที่จีนขยายการส่งออกสินค้านำเข้าจากไทยมากขึ้น ช่วยหนุนความต้องการใช้คลังสินค้าปรับลดลงไม่มากนัก จึงคาดว่าปี 2568 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าจะเพิ่มขึ้น 1.0% จากปี 2567 ขณะที่อุปทานจะเพิ่มขึ้น 3.0% จากการทยอยเปิดให้บริการคลังสินค้าตามแผน (อาทิ บริษัทอริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ (มหาชน) มีแผนเพิ่มพื้นที่ให้บริการมากกว่า 2 แสนตารางเมตรในปี 2568-2569 บริษัทเอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น (มหาชน) เปิดให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าแล้วกว่า 1.1 แสนตารางเมตร ในช่วงครึ่งแรกของปี และคาดว่าจะถึง 1.5 แสนตารางเมตรในปี 2568 และบริษัทเสนา เมโทรบ็อกซ์ จะเปิดให้บริการ 25,000 ตารางเมตรในปี 2569) ซึ่งส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่ในพื้นที่ EEC เพื่อรองรับความต้องการของอุตสาหกรรมยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และสินค้าอุปโภคบริโภคที่หมุนเวียนรวดเร็ว

สำหรับปี 2569-2570 ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่จะเติบโตอย่างช้าๆ ขณะที่ผู้ประกอบการคลังสินค้ามีแนวโน้มลงทุนคลังสินค้าต่อเนื่องทั้งแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลัก และแบบ Ready built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ ด้วยแนวคิด Green warehouse เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดที่ให้ความสำคัญกับเศรษฐกิจหมุนเวียนและ ESG แนวโน้มคลังสินค้าแต่ละประเภท สรุปได้ดังนี้

- คลังสินค้าทั่วไป: ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.0-3.0% ต่อปี ผลจาก
 - 1) เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวในอัตราต่ำ (IMF คาดว่าเศรษฐกิจโลกจะเติบโต 3.1% และ 3.2% ในปี 2569 และ 2570 ตามลำดับ) โดยผลกระทบจากมาตรการภาษีของสหรัฐฯ จะกดดันภาคการผลิตของไทยในหลายอุตสาหกรรม ทำให้กำลังซื้อในประเทศฟื้นตัวช้า กระทบความต้องการบริโภคสินค้าระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว (คาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 38 ล้านคนในปี 2570) จะหนุนความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคกระเตื้องขึ้นบ้าง

- 2) ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ภาครัฐ ซึ่งรวมถึงนิคมอุตสาหกรรมและเขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZs) โดยเฉพาะในภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งแผนพัฒนา ระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) จะสานต่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงพื้นที่ ระหว่างภูมิภาค อาทิ ทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 7 ส่วนต่อขยายเชื่อมต่อบินอุตะภา (คาดว่าจะเริ่มงานก่อสร้างเดือนกันยายน 2568 แล้วเสร็จปี 2571) และท่าเรือมาตาพุตเฟส 3 ช่วงที่ 1 (คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2570) ตลอดจนการเปิดศูนย์ขนส่งสินค้าในพื้นที่ต่างๆ เช่น SEZ หนองคาย ศูนย์เปลี่ยนถ่ายรูปแบบขนส่งสินค้าที่อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย และศูนย์โลจิสติกส์พาร์คใน นิคมอุตสาหกรรมอุดรธานี
- 3) การย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนจากต่างประเทศในภาคการผลิตสำคัญ อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ดาต้าเซ็นเตอร์ ยา และอาหาร ตัวอย่างเช่น บริษัท Tyson foods สนใจขยายฐานผลิตอาหารกลุ่มโปรตีนจากเนื้อสัตว์และแพลนต์เบสเพื่อจำหน่ายในไทยและส่งออก ตลาดเอเชียแปซิฟิก/ บริษัท Pfizer สนใจผลิตยาเพื่อส่งออก/ และบริษัท SK Bioscience มีแผนผลิต วัคซีนป้องกันโรคระบาดเพื่อส่งออกไปประเทศแถบอาเซียน อันจะเพิ่มความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้า ในเขตปลอดอากรเพื่อรองรับความต้องการจากกลุ่มยานยนต์และโลจิสติกส์นำเข้า-ส่งออกที่ต้องการ สิทธิประโยชน์ด้านภาษี
- 4) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ e-Commerce และโลจิสติกส์ โดย e-Conomy SEA 2024 ประเมินว่า ระหว่างปี 2568-2570 ตลาด e-Commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนจะเติบโตเฉลี่ย 15.0% และ 16.5% ต่อปี ตามลำดับ จะเพิ่มความต้องการพื้นที่คลังสินค้าเพื่อรวบรวมสต็อกก่อนส่ง มอบ โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E-Commerce Fulfilment) ซึ่งผู้ให้บริการ Fulfilment มี แนวโน้มขยายธุรกิจต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจนี้

ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปี ส่วนหนึ่งเป็น ผลจากการเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่จากกลุ่มธุรกิจอื่น (อาทิ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ – บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทค้าปลีก- มิสเตอร์.ดี.ไอ.วาย.โฮลดิ้ง ประเทศไทย) ส่งผลให้การ เพิ่มขึ้นของอุปทานคลังสินค้ามีแนวโน้มสูงกว่าอุปสงค์ ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2568-2570 ลดลงสู่ ระดับเฉลี่ย 85-86% เทียบกับ 88.0% ปี 2567 สำหรับคลังสินค้าสร้างใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นแบบสร้างตาม สั่ง (Build-to-suit) ซึ่งสามารถทำสัญญาเช่าระยะยาว และแบบสำเร็จรูป (Ready-built warehouses) ที่ ตอบสนองความต้องการเช่าแบบเร่งด่วนได้ทันที รวมถึงคลังสินค้าแบบพร้อมส่ง (Fulfilment Center) เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่ม B2B2C ทั้งในประเทศและภูมิภาคใกล้เคียง นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังมี แนวโน้มพัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็กในเมืองเพื่อตอบสนองความต้องการของภาคอุตสาหกรรมที่ต้องการใช้ พื้นที่ในเมืองและความรวดเร็วในการขนส่ง โดยมีการปรับใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ในการบริหารจัดการ รวมถึงการประหยัดพลังงานและแรงงาน เช่น การจัดเก็บสินค้าด้วยหุ่นยนต์ การค้นหาสินค้าด้วยเซ็นเซอร์ และการใช้อุปกรณ์กักเก็บพลังงานเพื่อลดค่าไฟฟ้า ซึ่งจะช่วยให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ง่าย ขณะที่ระยะ สัญญาเช่าจะยาวนานกว่าคลังสำเร็จรูปแบบดั้งเดิม

- คลังสินค้าปรับอุณหภูมิ (ห้องเย็น): ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ผลจาก (1) การเติบโตของธุรกิจกลุ่มอาหาร ทั้งอาหารสด อาหารทะเล อาหารแช่เย็น-แช่แข็ง อาหารพร้อมทาน ผักและผลไม้สด โดยคาดว่าจะการเติบโตของอาหารพร้อมทานแช่เย็นแช่แข็งจะเฉลี่ยที่ 5.0-6.0% ต่อปี (2) การขยายตัวของอุตสาหกรรมที่จำเป็นต้องควบคุมอุณหภูมิให้เหมาะกับการจัดเก็บสินค้า อาทิ ยา วัคซีน และเวชภัณฑ์ เครื่องสำอาง และอาหารสัตว์ และ (3) การส่งออกสินค้ากลุ่มอาหารของไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ผลจากความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์หลายพื้นที่ และสภาพภูมิอากาศแปรปรวนกระทบต่อผลผลิตอาหารบางประเภท ทำให้บางประเทศมีการนำเข้าสินค้าจากไทยเพิ่มขึ้นเพื่อลดความกังวลด้านความมั่นคงทางอาหาร ผนวกกับกระแสการรับประทานอาหารสุขภาพเป็นที่นิยมในปัจจุบัน จึงมีความต้องการวัตถุดิบอาหารเพื่อการผลิต ส่งออกและใช้ในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น โดยบมจ. เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ ประเมินว่าอุตสาหกรรมโลจิสติกส์สำหรับสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Chain Logistics) ของไทยจะเติบโตเฉลี่ย 8.0% ต่อปีในช่วงปี 2567-2572

ผู้ประกอบการรายใหญ่มีแนวโน้มขยายการลงทุนคลังสินค้าประเภทนี้ต่อเนื่อง โดยกระจายไปในจังหวัดภูมิภาคที่เป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์เชื่อมต่อบริเวณขนส่งหลัก (เช่น สมุทรสาครและสมุทรปราการ) หรือจังหวัดหัวเมืองสำคัญ (เช่น ปทุมธานี เชียงใหม่ ขอนแก่นและภูเก็ต) เพื่อเพิ่มความสะดวกในการกระจายสินค้าและลดระยะเวลาขนส่ง นอกจากนี้ ยังมีผู้ประกอบการจากภาคการผลิตอื่นที่ลงทุนสร้างคลังสินค้าตามวัตถุประสงค์ อาทิ (1) คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งเพื่อเก็บรักษาผลไม้ของสหกรณ์และกลุ่มวิสาหกิจชุมชน ใช้เก็บ/แปรรูปผลผลิตเกษตรในพื้นที่เพื่อรอการจำหน่าย/ส่งออก (2) คลังสินค้าส่วนบุคคลของผู้ประกอบการกลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่หรือผู้ผลิตขนมและเบเกอรี่ เพื่อให้ลูกค้าสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ตามมาตรฐานของประเทศคู่ค้า และ (3) คลังสินค้าและศูนย์กลางกระจายสินค้าเกษตรในเขตปลอดอากรและในบริเวณท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ สำหรับผู้ประกอบการเดิมที่มีแผนปรับปรุงและขยายพื้นที่คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ อาทิ บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จะเปิดศูนย์กระจายสินค้าแบบเย็นที่โครงการแอลฟา รังสิต ขนาด 1.4 หมื่นตารางเมตรภายในปี 2568 และบมจ. เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ มีแผนขยายคลังสินค้าในจังหวัดหลักของภูมิภาค อาทิ ปทุมธานี สระบุรี เชียงใหม่ ขอนแก่น และภูเก็ต (คาดพื้นที่รวมของบริษัทจะเพิ่มขึ้น 24% ในช่วงปี 2567-2572)

- คลังสินค้าอัญพิชหรือไซโล: ความต้องการใช้บริการมีความผันผวนตามผลผลิตเกษตรซึ่งขึ้นกับสภาพดินฟ้าอากาศ ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังชะลอการลงทุนขยายธุรกิจ เนื่องจาก (1) อุปทานส่วนเกินยังมีอยู่จำนวนมาก และ (2) ผลผลิตพืชมีแนวโน้มปรับลดลงจากการเข้าสู่ภาวะเอลนีโญในปี 2570 อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้บริการคลังสินค้าอัญพิชอาจเพิ่มขึ้นเป็นระยะจาก (1) การแข่งขันรับซื้อผลผลิตเพื่อสะสมเป็นสต็อกสำหรับส่งออกหรือทยอยจำหน่ายในช่วงราคาสูง จากผู้ประกอบการกลุ่มคลังสินค้าเก็บอัญพิชด้วยตนเอง กลุ่มพ่อค้าคนกลาง กลุ่มแปรรูปอาหารสัตว์ (เก็บวัตถุดิบข้าวโพด) และกลุ่มโรงไฟฟ้า (เก็บชิ้นไม้สับ) และ (2) ความต้องการใช้อัญพิชจากบางประเทศสำหรับอุตสาหกรรมขึ้นปลาย (อาทิ ปี 2568 จีนและซาอุดีอาระเบียมีแผนซื้อน้ำมันสำรองจากไทย 4.4 แสนตัน และ 2.0 หมื่นตัน ตามลำดับ)

สำหรับทำเลคลังสินค้าที่มีศักยภาพการเติบโตมีแนวโน้มกระจายไปในทำเลที่ได้านิสงส์จากการพัฒนาเครือข่ายการคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ของประเทศ ตามแผนปฏิบัติการด้านการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ ปี 2566-2570 อาทิ (1) โครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ระยะที่ 1 และ 2 โดยเฉพาะช่วงขอนแก่น-หนองคายซึ่งเชื่อมกับโครงการรถไฟลาว-จีน (คุนหมิง-เวียงจันทน์) และรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ-หนองคาย และ (2) โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 และโครงการท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 ตลอดจนการก่อสร้างสะพานมิตรภาพไทย-ลาวแห่งที่ 2 (หนองคาย-เวียงจันทน์) และแห่งที่ 5 (บึงกาฬ-บอลิคำไซ) ซึ่งหากโครงการต่างๆ แล้วเสร็จ จะทำให้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการขนส่งต่อเนื่องหลายรูปแบบ สร้างโอกาสการลงทุนคลังสินค้าในพื้นที่ที่เป็นจุดเชื่อมต่อการขนถ่ายสินค้า ดังนี้

- คลังสินค้าในทำเลใกล้แหล่งผลิต: เขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล นิคมอุตสาหกรรม เขตเศรษฐกิจพิเศษ และพื้นที่ส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล ได้แก่ จังหวัดอยุธยา (ศูนย์รวมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งยังเชื่อมต่อเส้นทางขนส่งภาคเหนือและภาคอีสาน) พื้นที่ EEC (ศูนย์กลางการผลิตและการค้าระหว่างประเทศในอุตสาหกรรม New S-curve อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์) และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค
- คลังสินค้าในทำเลใกล้ตลาดผู้บริโภค: ตอบรับการเติบโตของภาคการค้าออนไลน์ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลโดยเฉพาะสมุทรปราการ (ศูนย์กลาง e-Commerce และเมืองโลจิสติกส์) รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค (อาทิ ชลบุรี พิษณุโลก นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี และสุราษฎร์ธานี) และมีการปรับรูปแบบเป็นคลังสินค้าพร้อมจัดส่งขนาดเล็ก (Micro-Fulfillment Centers) ในพื้นที่เขตเมืองที่มีการคมนาคมสะดวกและเข้าถึงง่าย
- คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน: ได้อานิสงส์จากการพัฒนาเส้นทางขนส่งทางราง ถนน การบินและทางน้ำ ซึ่งเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้านโดยเฉพาะทำเล SEZs (อาทิ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย หนองคาย) ขณะที่ภาคเหนือจะเป็นประตูการค้าที่สำคัญจากการพัฒนาท่าเรือเชียงแสนและเชียงของ (เชื่อมไทย-จีน-อนุภูมิภาคกลุ่มแม่น้ำโขง) ซึ่งทางการจีนอนุมัติให้ท่าเรือกว๋นเหล่ยในมณฑลยูนนานเป็นด่านนำเข้าผลไม้อย่างเป็นทางการ (มีผล 29 กรกฎาคม 2567) ทำให้ผลไม้ไทยเดินทางตรงจากเชียงแสนสู่จีนโดยลดขั้นตอนทางพิธีการ ด้านอำเภอเชียงของจะเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่เชื่อมโยงการขนส่งทางถนน ทางน้ำ และในอนาคตคือทางรถไฟ (โครงการรถไฟทางคู่เด่นชัย-เชียงราย-เชียงของ) นอกจากนี้ การพัฒนาศูนย์เปลี่ยนถ่ายสินค้าในพื้นที่ต่างๆ จะเกื้อหนุนการเติบโตของการค้าชายแดน (อาทิ สถานีนาทา และสถานีหนองคาย จะรองรับการค้าชายแดนไทย-สปป.ลาว ซึ่งช่วง 5 เดือนแรกของปี 2568 มีมูลค่า 3.8 แสนล้านบาท สูงสุดเมื่อเทียบกับการค้าชายแดนทุกด้าน) ขณะที่กระทรวงพาณิชย์มีแผนผลักดันมูลค่าการค้าชายแดนให้ถึง 2 ล้านล้านบาทภายในปี 2570

ผู้ประกอบการไทยมีแนวโน้มขยายการลงทุนคลังสินค้าต่อเนื่อง โดยร่วมมือกับพันธมิตรขยายธุรกิจ และ ออกแบบโลจิสติกส์โซลูชันที่ตอบโจทย์ทางธุรกิจของลูกค้า รวมถึงขยายธุรกิจในประเทศเพื่อนบ้านที่ เศรษฐกิจมีทิศทางเติบโตดี อาทิ เวียดนามและอินโดนีเซีย ทั้งในลักษณะการร่วมทุนหรืออาจลงทุนได้ถึง 100% ในบางประเทศ อาทิ เวียดนาม อินโดนีเซีย สิงคโปร์ มาเลเซีย (เฉพาะในเขตเศรษฐกิจพิเศษหรือ Free Industrial Zone) และสหรัฐอเมริกาฮาวาย (เฉพาะในเขตปลอดอากร) โดยผู้ประกอบการไทยที่มี แผนขยายการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าในต่างประเทศ อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ร่วมกับบริษัท ไคยะ เอ็นจิเนียริง คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) สร้างศูนย์โลจิสติกส์ในนิคมอุตสาหกรรม “DPL Vietnam Minh Quang” (เวียดนาม) และ บมจ. เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ มีแผนลงทุนธุรกิจคลังสินค้า ควบคุมอุณหภูมิในมาเลเซีย ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย และเวียดนาม

การแข่งขันของธุรกิจคลังสินค้านี้มีแนวโน้มรุนแรงขึ้นในระยะข้างหน้า ผลจาก (1) การลงทุนขยายพื้นที่อย่างต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่ (อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น/ บริษัทเคอรี่ โลจิสติกส์/ บมจ. เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์/ และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์) ทั้งแบบสร้างตามความต้องการของผู้เช่าและแบบสำเร็จรูป จึงอาจทำให้มีอุปทานเพิ่มขึ้นมากในบางทำเล ส่งผลให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด (2) การขยายการลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่ จากกลุ่มธุรกิจอื่นโดยเฉพาะก่อสร้างและ อสังหาริมทรัพย์ 6/ จึงอาจมีการใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อจูงใจลูกค้า (3) ข้อจำกัดด้านผังเมืองที่กำหนดพื้นที่ เฉพาะสำหรับการสร้างคลังสินค้า ได้แก่ พื้นที่สีม่วง ขณะที่พื้นที่สีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม) ไม่สามารถสร้างอาคารรวบรวมผลผลิต/ห้องเย็นที่มีขนาดเกินกว่า 2,000 ตารางเมตร ส่วน พื้นที่สีอื่นอาจมีต้นทุนการดำเนินการเพื่อขออนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้น และ (4) ต้นทุนของธุรกิจมีแนวโน้ม สูงขึ้นต่อเนื่อง อาทิ ราคาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการเงิน ราคาสาธารณูปโภค ค่าจ้างแรงงาน (จากปัญหา ขาดแคลนแรงงาน) และต้นทุนด้านเทคโนโลยี บัณฑิตจ้างงาน ทำให้ผู้ประกอบการคลังสินค้าต้องเร่ง ปรับปรุงประสิทธิภาพของธุรกิจ โดยปรับใช้เทคโนโลยีทั้งระบบอัตโนมัติ (Automated warehouse) ปัญญาประดิษฐ์ (AI) การบริหารจัดการต้นทุน และสร้างคลังสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมที่ใช้พลังงาน สะอาด เพื่อตอบสนองลูกค้ายุคใหม่ให้ความสำคัญกับความรวดเร็ว และการตรวจสอบย้อนกลับได้ตลอด ห่วงโซ่อุปทาน ซึ่งจะเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

2.6 ภาพรวมเศรษฐกิจ

ในปี 2568 กระทรวงการคลังคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.5-3.5) โดยมี 4 ปัจจัยบวกหลัก ได้แก่ การบริโภคภาคเอกชน การส่งออก การท่องเที่ยว และการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน โดยการบริโภคภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.3 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.8 ถึง 3.8) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลและรายได้เกษตรกรที่ขยายตัวต่อเนื่องมูลค่าการส่งออกมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 4.4 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.9 ถึง 4.9) สอดคล้องกับความต้องการสินค้าของตลาดโลกและเศรษฐกิจคู่ค้าที่ปรับตัวดีขึ้นขณะที่ภาคการท่องเที่ยวคาดว่าจะยังขยายตัวต่อเนื่อง ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 38.5 ล้านคน ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนรายได้จากการท่องเที่ยวและส่งเสริมภาคบริการและภาคการผลิตที่เกี่ยวข้อง การลงทุนในปี 2568 จะเป็นอีกหนึ่งเครื่องยนต์สำคัญในการสนับสนุนเศรษฐกิจไทย โดยได้รับแรงขับเคลื่อนจาก 2 ปัจจัยสำคัญ ได้แก่

- 1) การลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 3.2) จากการเร่งดำเนินโครงการขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนโดยบีโอไอ ซึ่งมีมูลค่าขอรับการส่งเสริมสูงกว่า 1.14 ล้านล้านบาทในปี 2567 สูงสุดในรอบ 10 ปี และมีโครงการยื่นขอส่งเสริมกว่า 3,100 โครงการ ซึ่งคาดว่าจะทยอยลงทุนจริงภายใน 1-4 ปี หลังการอนุมัติ
- 2) การลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.4 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.9 ถึง 3.9) จากความต่อเนื่องในการเบิกจ่ายรายจ่ายลงทุนและการเร่งรัดโครงการสำคัญเพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขัน และกระตุ้นการลงทุนต่อเนื่องในภาคเอกชน นอกจากนี้ แรงหนุนจากเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณปี 2568 ยังส่งผลให้การบริโภคภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.3 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.8 ถึง 1.8) ด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 0.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.4 ถึง 1.4) เร่งขึ้นจากปีก่อนหน้าตามอุปสงค์ภายในประเทศที่ขยายตัวดีขึ้นขณะที่เสถียรภาพภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 13.0 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 ของ GDP (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.9 ถึง 2.9 ของ GDP) สะท้อนถึงศักยภาพที่เข้มแข็งของภาคต่างประเทศ และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวเศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีโอกาสขยายตัวได้สูงกว่าร้อยละ 3.0 หากภาวะเศรษฐกิจทั้งในและนอกประเทศเอื้ออำนวยรวมถึงมีการเร่งรัดและติดตามผลการดำเนินของนโยบายต่าง ๆ อย่างเต็มที่ ดังนี้
- 1) การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณประจำปี 2568 ทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน
- 2) การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้จ่ายของประชาชนผู้ได้รับสิทธิภายใต้โครงการเติมเงิน 10,000 บาท ผ่านดิจิทัลวอลเล็ต (ระยะที่ 3) เพื่อทำให้เกิดเงินทั้งหมดถูกใช้จ่ายหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจได้อย่างเต็มที่และทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากที่สุด
- 3) การเร่งรัดการลงทุนในโครงการบ้านเพื่อคนไทยเพื่อให้เกิดการลงทุนตามแผนงาน
- 4) การกระตุ้นการท่องเที่ยวในภาพรวมและช่วงปลายปีประเทศไทยจะได้เป็นเจ้าภาพการแข่งขันมหกรรมกีฬาซีเกมส์ครั้งที่ 33
- 5) การเร่งรัดโครงการการลงทุนของภาคเอกชนหลังได้รับการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนแล้วโดยเฉพาะโครงการที่เกี่ยวข้องกับ Data Center และ Cloud Region เพื่อให้เกิดเม็ดเงินลงทุนจริงสู่ระบบเศรษฐกิจ

และเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลของประเทศไทย ซึ่งหากสามารถผลักดัน
แนวทางการเร่งรัดได้เต็มศักยภาพแล้ว คาดว่าจะเพิ่มอัตราการขยายตัวได้อีกร้อยละ 0.5 ทำให้เศรษฐกิจ
ไทยสามารถขยายตัวได้ถึงร้อยละ 3.5 ตามกรอบบนของช่วงคาดการณ์

ทั้งนี้กระทรวงการคลังจะมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนการเติบโตที่เข้มแข็ง (Resilient Growth) ของ
ประเทศไทยในปี 2568 โดยใช้เครื่องมือทางการคลังอย่างเต็มศักยภาพเพื่อผลักดันให้เศรษฐกิจไทยเติบโต
อย่างยั่งยืน ควบคู่กับการดูแลประชาชนกลุ่มเปราะบางอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับการ
แก้ไขปัญหาหนี้ครัวเรือนเพื่อเสริมสร้างความเข้มแข็งด้านการเงินในระดับครัวเรือนอย่างมีประสิทธิภาพ
พร้อมเดินทางผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางธุรกิจการเงิน (Financial Hub) เพื่อเสริมขีด
ความสามารถในการแข่งขันเวทีเศรษฐกิจโลก

อย่างไรก็ตามยังคงติดตามปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างใกล้ชิด อาทิ

- 1) แนวทางนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา และการตอบโต้ของประเทศต่าง ๆ ที่ได้รับผลกระทบ
- 2) การนำเข้าสินค้าจากประเทศที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายสหรัฐอเมริกาที่เพิ่มขึ้นกับผลกระทบต่อภาค
การผลิตของอุตสาหกรรมไทย
- 3) ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศไทย
- 4) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกในหลายภูมิภาคที่อาจสร้างความผันผวนและจำกัดการเติบโตของ
เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย
- 5) ปัญหาหนี้ครัวเรือนและภาคธุรกิจของไทย ซึ่งอาจกระทบกำลังซื้อและการใช้จ่ายในระยะต่อไป



การบริโภค			การค้าระหว่างประเทศ		
	2567f	2568f	2567f	2568f	
การบริโภคภาคเอกชน	4.7	3.3	ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ	7.0	3.4
การบริโภคภาครัฐ	0.6	1.3	ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ	6.7	1.8
การลงทุน			ดุลการค้า	20.1	23.8
	2567f	2568f	มูลค่าสินค้าส่งออกในรูป USD	5.9	4.4
การลงทุนภาคเอกชน	-2.7	2.7	มูลค่าสินค้านำเข้าในรูป USD	6.1	3.4
การลงทุนภาครัฐ	2.1	3.4	ดุลบัญชีเดินสะพัด	10.5	13.0
อัตราเงินเฟ้อ					
	2567	2568f			
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.9			
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0			

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

3.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน ประกอบด้วยที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 เนื้อที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน 23-0-95.25 ไร่ หรือเท่ากับ 9,295.25 ตารางวา และที่ดิน เนื้อที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ 3-0-19.43 ไร่ หรือเท่ากับ 1,219.43 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวนรวม 7 หลัง (12 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996.00 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า สัญญาเช่า 27 ปี 1 เดือน 24 วัน สัญญาเริ่มต้นวันที่ 22 มีนาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 24.46 ปี (24 ปี 5 เดือน 15 วัน)

ตารางสรุปเนื้อที่ดินเช่าช่วง (ทรัพย์สินฯ)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่ (เลขเดิม)	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่เช่าช่วงตามสัญญา		
		ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	23425	27	0	0.00	22	3	19.78
2	23427	2	1	89.20	2	1	89.20
3	23428	1	0	5.70	1	0	05.70
รวม		30	1	94.90	26	1	14.68

โดยรายละเอียดสัญญาเช่าช่วงแบ่งออกเป็น สัญญาเช่าช่วงที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ และสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ จำนวน 1 ฉบับ สรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปเนื้อที่สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน

โฉนดที่ดิน	ผู้ให้เช่าช่วง	เนื้อที่เช่า	
		ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางวา
23425	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	20-0-76.86	8,076.86
23427		2-1-89.20	989.20
23428		0-2-29.19	229.19
รวม		23-0-95.25	9,295.25

ตารางสรุปเนื้อที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ

สัญญา	ผู้ให้เช่าช่วง	เนื้อที่เช่า	
		ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางวา
23425	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2-2-42.92	1,042.92
23428		0-1-76.51	176.51
รวม		3-0-19.43	1,219.43

สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวนรวม 7 หลัง (12 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996.00 ตารางเมตร

ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารและพื้นที่อาคารทรัพย์สินฯ

ลักษณะรูปแบบอาคาร	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	3	9,325.00
อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	5	6,666.00
อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	4	5,005.00
รวม	12	20,996.00

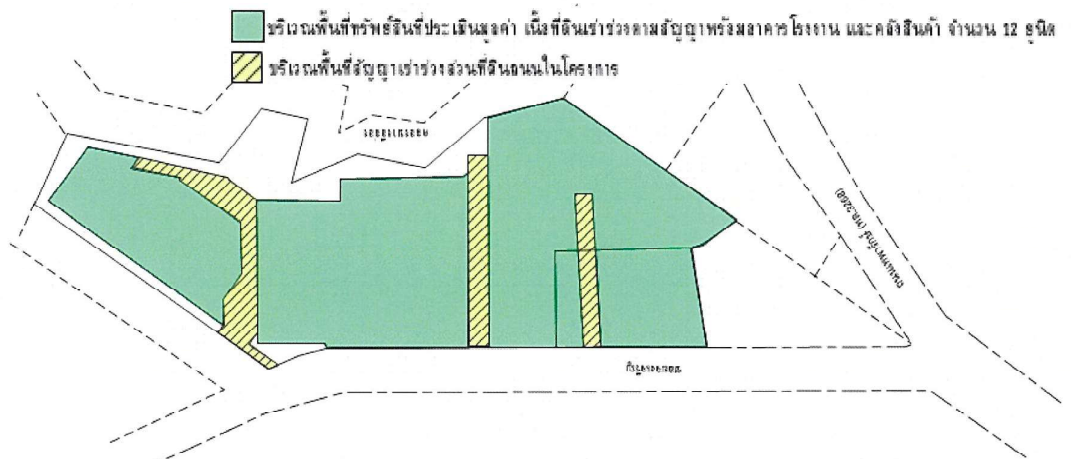
ณ วันที่ทำการประเมิน บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่า อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF) จำนวน 7 หลัง (รวม 12 ยูนิต) มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่า

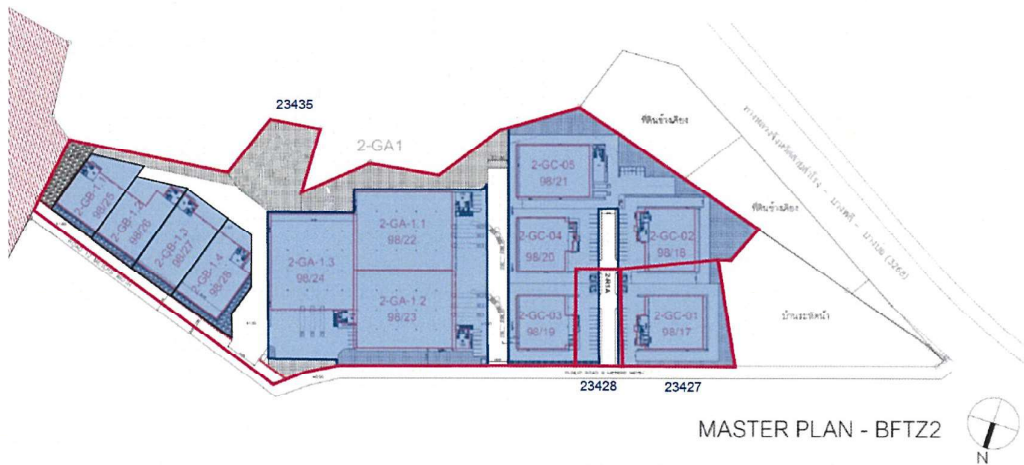
ชื่ออาคาร	โซน	เลขที่อาคาร	พื้นที่ปล่อยได้ (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	FZ	98/22-24	9,325.00
อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	FZ	98/17-21	6,666.00
อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	FZ	98/25-28	5,005.00
รวม			20,996.00

ตารางสรุปพื้นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายยูนิต

No.	Unit No.	Title deed	Zone	Building Type	Building Code	Land area (sq.m.)	Rental Area (sq.m.)
1	098/017	23428, 23425	GZ	FC	02-GC01	3,312.00	1,300.00
2	098/018	23425	GZ	FC	02-GC02	3,750.00	1,320.00
3	098/019	23425	GZ	FC	02-GC03	2,723.00	1,140.00
4	098/020	23425	GZ	FC	02-GC04	2,505.00	1,140.00
5	098/021	23425	GZ	FC	02-GC05	4,700.00	1,766.00
6	098/022	23425	GZ	WH	02-GA01-01	3,907.00	3,049.00
7	098/023	23425	GZ	WH	02-GA01-02	4,583.00	3,049.00
8	098/024	23425	GZ	WH	02-GA01-03	4,847.00	3,227.00
9	098/025	23425	GZ	MF	02-GB01-01	1,463.00	995.00
10	098/026	23428, 23425	GZ	MF	02-GB01-02	1,569.00	1,226.00
11	098/027	23425	GZ	MF	02-GB01-03	1,848.00	1,453.00
12	098/028	23425	GZ	MF	02 GB01 04	1,974.00	1,331.00
รวม						37,181.00	20,996.00



ผังแบ่งเช่าเนื้อที่สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และถนนในโครงการ



MASTER PLAN - BFTZ2

ผังแสดงที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง และผังโครงการบางกอก ฟรีเทรด 2.



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอาคารทรัพย์สินฯ เลขที่ 98/17 - 21



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอาคารทรัพย์สินฯ เลขที่ 98/22 - 23



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอาคารทรัพย์สินฯ เลขที่ 98/24



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอาคารทรัพย์สินฯ เลขที่ 98/25 - 28

• รายละเอียดภาพรวมของโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (BFTZ 2) เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ภายในซอยจางเจริญ ในย่านท่าเลถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) สามารถเดินทางเข้า-ออกได้ 2 เส้นทางได้แก่ ถนนเทพรัตน กม. 19 และถนนเทพรัตน กม. 23 ทำให้โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก ทางอากาศ และทางทะเล นอกจากนี้โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู เป็นต้น

โครงสร้างพื้นฐานภายในโครงการ ประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 12-15 เมตร ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ระบบน้ำประปาจากโครงการ ระบบโทรคมนาคมครบครัน รองรับทั้ง ADSL, Leased Line และ Fiber Optic

มาตรฐานอาคาร อาคารมีขนาดตั้งแต่ 1,000 – 3,000 ตารางเมตร ความสูงภายในอาคาร 8-10 เมตร พื้นอาคารรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร หลังคามีฉนวนกันความร้อน PU Foam และ ติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยครบครัน โดยมีรูปแบบของอาคารโรงงาน/คลังสินค้าหลากหลายรูปแบบตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า ได้แก่

โรงงาน

โรงงานทั้งหมดของโครงการถูกสร้างขึ้นตามมาตรฐานคุณภาพสูงสุด ซึ่งจะมีการติดตั้งฉนวนกันความร้อน มีมาตรการป้องกันอัคคีภัยที่ได้มาตรฐาน และมีการติดตั้งตาข่ายหรือมุ้งลวดเพื่อป้องกันนกหรือสัตว์อื่น ๆ ได้เป็นอย่างดี โดยบริการให้เช่าโรงงาน สำเร็จรูปของ BFTZ นั้นจะแบ่งออกเป็นสองประเภท คือ โรงงานขนาดเล็ก และโรงงานแบบ Stand Alone ทั้งนี้ การเช่าโรงงานที่มีขนาดเล็ก เหมาะเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้ประกอบการที่เพิ่งเริ่มต้นธุรกิจใหม่ หรือธุรกิจที่ต้องการใช้งานพื้นที่ขนาดพอเหมาะ ไม่ใหญ่เกินไปจนทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นไปด้วย ข้อได้เปรียบสำคัญของการเช่าโรงงานขนาดเล็ก ก็คือ การใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม คุ่มค่า เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและการเดินทาง , โรงงานแบบ Stand Alone ผู้เช่าจะมีพื้นที่บริเวณโดยรอบอาคาร ซึ่งสามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์ได้ ช่วยให้ดำเนินธุรกิจและประกอบกิจการต่าง ๆ ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยเฉพาะการเลือกพื้นที่โครงการให้เช่าโรงงานในย่านบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ซึ่งสะดวกต่อการคมนาคมขนส่ง จะยิ่งช่วยส่งเสริมความสำเร็จให้ธุรกิจของทางลูกค้า , โรงงานแบบ Duplex จะมีลักษณะคล้ายกับการเช่าโรงงานแบบ Stand Alone ที่ผู้ประกอบการจะมีพื้นที่บริเวณรอบอาคาร โดยอาคารแบบ Duplex เปรียบเสมือนการเช่าพื้นที่ 2 ห้อง ทำให้ผู้ประกอบการสามารถใช้พื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ นอกจากนั้น ถ้าผู้ประกอบการมีความต้องการจะแบ่งโรงงานออกเป็น 2 โซน ทาง BFTZ สามารถดำเนินการติดตั้งแผงกันห้องหรือประตูกันห้องให้ได้

คลังสินค้า

คลังสินค้าในพื้นที่โครงการ BFTZ2 ถูกออกแบบและก่อสร้างอย่างเหมาะสม สามารถตอบสนองกับธุรกิจหลากหลายได้อย่างลงตัว ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตสินค้า ธุรกิจนำเข้า ธุรกิจส่งออก หรือธุรกิจด้านการขนส่งโลจิสติกส์ การเช่าคลังสินค้า ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือกรุงเทพ ซึ่งเป็นทำเลที่ดี สะดวกต่อการเดินทางขนส่งเป็นอย่างยิ่ง โดยคลังสินค้าสำเร็จรูปของโครงการแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ คลังสินค้าพื้นเรียบ และคลังสินค้าแบบยกพื้น โดยคลังสินค้าแบบพื้นเรียบ ถูกสร้างขึ้นตามมาตรฐาน มีการตอกเข็มตลอดแนวพื้นที่ภายในอาคาร จึงเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้า สำหรับธุรกิจการผลิตและโลจิสติกส์ , คลังสินค้าแบบยกพื้นด้วยโครงสร้างแบบยกพื้น ทำให้คลังสินค้าประเภทนี้มีข้อดี เนื่องจากการติดตั้ง Dock Leveler หรือสะพานปรับระดับสำหรับขนถ่ายสินค้าและทางลาดด้านหน้าอาคาร ซึ่งเหมาะสำหรับการขนถ่ายสินค้าเพื่อความสะดวก รวดเร็ว และการรองรับพื้นที่จัดเก็บสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ ปลอดภัย และสามารถปรับเปลี่ยนได้เสมอ

นอกจากนี้ยังมีโรงงาน/คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ที่ทางโครงการจะก่อสร้างตามความต้องการของลูกค้าเป็นหลักอีกด้วย

บริการอื่นๆ ในโครงการ

- เพื่ออำนวยความสะดวกและรองรับความต้องการของผู้ประกอบการในโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน ได้จัดให้มีการบริการหลังการขาย เช่น การประสานงานและช่วยเหลือผู้ประกอบการสำหรับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบการเขตปลอดอากร (กศก.185) หรือใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบกิจการโรงงานในเขตประกอบการอุตสาหกรรม (ข.2) จากอุตสาหกรรมจังหวัด
- การบริการหลังการขาย ได้แก่การอำนวยความสะดวกแก่กิจการของผู้เช่าตลอดระยะสัญญา ซ่อมแซมและบำรุงรักษาภายในโรงงาน/คลังสินค้าและพื้นที่ส่วนกลาง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร รวมทั้งพื้นที่ส่วนกลาง ให้แก่ผู้เช่าตลอดระยะเวลาของสัญญา เพื่ออำนวยความสะดวก และเพื่อให้ธุรกิจของลูกค้าดำเนินไปได้อย่างราบรื่น ในวันเวลาทำการ จันทร์-เสาร์ 8:30-17:30 น. หรือนอกเวลาทำการและวันหยุด มีช่างซ่อมบำรุงประจำการ
- Security Protection การรักษาความปลอดภัย - พนักงานรักษาความปลอดภัยปฏิบัติหน้าที่ตลอด 24 ชั่วโมง แลกกล้องวงจรปิด



สภาพทั่วไปโครงการฯ

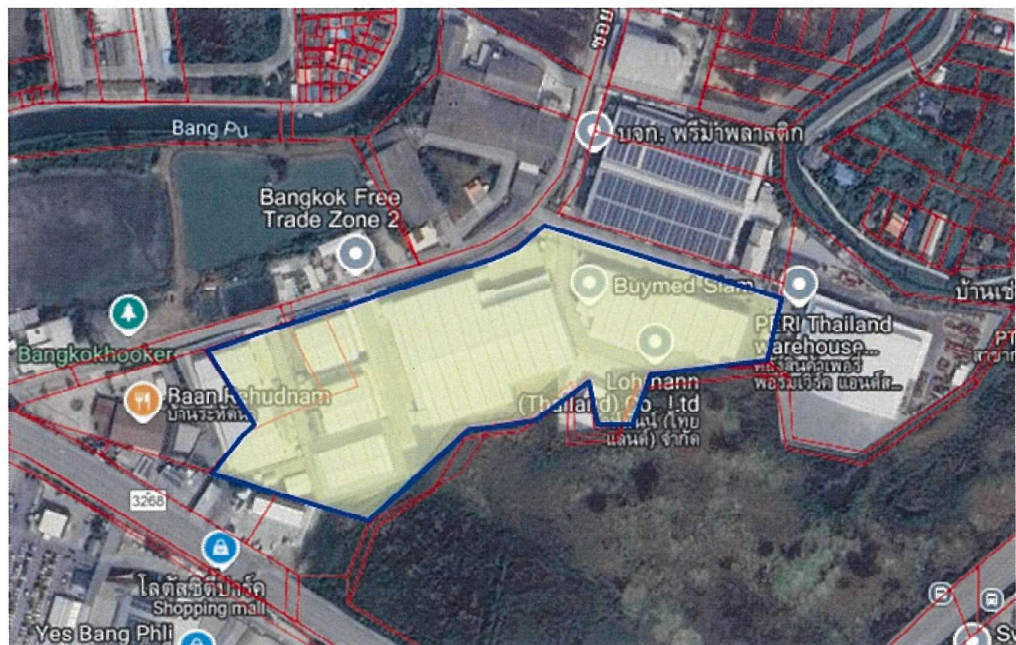


สภาพทั่วไปอาคารสิ่งปลูกสร้าง

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน) ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างหลายเหลี่ยม สภาพได้รับการพัฒนาแล้ว ปัจจุบันที่ตั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้า บางส่วนเป็นสาธารณูปโภคโครงการ (ถนนคอนกรีต) ระดับที่ดินสูงกว่าถนน



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า)
(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สิน (ดูตามผังที่ดินประกอบ)

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ซอยไม่มีชื่อ	ระยะทาง	180.00 เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ทรัพย์สินส่วนบุคคล	ระยะทาง	240.00 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ทรัพย์สินส่วนบุคคลและ คลองบางอีलों	ระยะทาง	440.00 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ซอยจงเจริญ	ระยะทาง	265.00 เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็น “อาคารโรงงานและคลังสินค้า”

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่างข้างทาง

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	:	ไม่มี
ปัญหามลพิษ	:	ไม่มี
การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มี

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

ก) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น)
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ดูขนาดตามแบบแปลนอาคาร
พื้นรับน้ำหนัก	: ประมาณ 3 ตันต่อตารางเมตร
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานการก่อสร้าง	: ปานกลาง
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: ปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา / หลังคา	: โครงเหล็ก / หลังคาเมทัลชีท (แผ่นเหล็กตีลอน)
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ส่วนโรงงาน - คอนกรีตผิว Floor Hardener ส่วนสำนักงาน - กระเบื้องเคลือบ
ผนัง	: ผนังก่ออิฐบล็อกฉาบเรียบทาสี ผนังแผ่นเกล็ดระบายอากาศ
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี เฉพาะส่วนสำนักงาน
ประตู	: บานเหล็กม้วน บานกระจก กรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานกระจก กรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น-ผนัง ปูและกรุกระเบื้องเซรามิค
สุขภัณฑ์	: โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก โถปัสสาวะชาย อ่างล้างมือ และกระจกเงา พร้อมสุขภัณฑ์ประกอบครบ
ระบบไฟฟ้า	: หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟฟ้า และไฟส่องสว่าง
ระบบประปา	: บิ๊มน้ำ และท่อระบายน้ำ
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: สัญญาเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน ถังน้ำเพลิง
การใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน

ข) อาคารโรงงานสำเร็จรูป (RC)



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น)
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ดูขนาดตามแบบแปลนอาคาร
พื้นรับน้ำหนัก	: ประมาณ 3 ตันต่อตารางเมตร
มาตรฐานการก่อสร้าง	: ปานกลาง
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: ปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา / หลังคา	: โครงเหล็ก / หลังคาเมทัลชีท (แผ่นเหล็กกรีดลอน)
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ส่วนโรงงาน - คอนกรีตผิว Floor Hardener ส่วนสำนักงาน - กระเบื้องเคลือบ
ผนัง	: ผนังก่ออิฐบล็อกฉาบเรียบทาสี ผนังแผ่นเกล็ดระบายอากาศ
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี เฉพาะส่วนสำนักงาน
ประตู	: บานเหล็กม้วน บานกระจก กรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานกระจก กรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น-ผนัง ปูและกรุกระเบื้องเซรามิค
สุขภัณฑ์	: โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก โถปัสสาวะชาย อ่างล้างมือ และกระจกเงา พร้อมสุขภัณฑ์ประกอบครบ
ระบบไฟฟ้า	: หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟฟ้า และไฟส่องสว่าง
ระบบประปา	: บิ๊มน้ำ และท่อระบายน้ำ
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: สัญญาเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน ถังน้ำเพลิง
การใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน

ค) / อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น)
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ดูขนาดตามแบบแปลนอาคาร
พื้นรับน้ำหนัก	: ประมาณ 3 ตันต่อตารางเมตร
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานการก่อสร้าง	: ปานกลาง
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: ปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา / หลังคา	: โครงเหล็ก / หลังคาเมทัลชีท (แผ่นเหล็กรีดลอน)
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ส่วนโรงงาน - คอนกรีตผิว Floor Hardener ส่วนสำนักงาน - กระเบื้องเคลือบ
ผนัง	: ผนังก่ออิฐบล็อกฉาบปูเรียบทาสี ผนังแผ่นเกล็ดระบายอากาศ
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี เฉพาะส่วนสำนักงาน
ประตู	: บานเหล็กม้วน บานกระจก กรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานกระจก กรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น-ผนัง ปูและกรุกระเบื้องเซรามิค
สุขภัณฑ์	: โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก โถปัสสาวะชาย อ่างล้างมือ และกระจกเงา พร้อมสุขภัณฑ์ประกอบครบ
ระบบไฟฟ้า	: หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟฟ้า และไฟส่องสว่าง
ระบบประปา	: บั๊กรน้ำ และท่อระบายน้ำ
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: สัญญาเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน ถังน้ำเพลิง
การใช้ประโยชน์	: อาคารโรงงาน และสำนักงาน

หมายเหตุ : มาตรฐานการก่อสร้าง ทางบริษัทฯ อ้างอิงตามบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568 - 2569 มาตรฐานการก่อสร้างปานกลาง และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	รายการ	รายละเอียดการก่อสร้างประเภทอาคาร
1	โครงสร้าง	เสาเข็มตอกรูปหน้าตัดตัวโอหรือสี่เหลี่ยมตัน หรือ Spun pile, ฐานราก ค.ส.ล. โครงสร้างเสา ค.ส.ล. โครงสร้างพื้น ค.ส.ล. หรือพื้นสำเร็จรูป, โครงสร้างคาน ค.ส.ล.
2	การรับน้ำหนักพื้น	พื้นรับน้ำหนักได้ 2,000 - 3,000/kg/m2
3	ความยาวช่องเสารับโครงหลังคา	ความยาวช่วงเสารับโครงหลัง น้อยกว่า 10.00 - 20.00 ม.
4	ความสูงของเสา	สูงตั้งแต่ 7.00-10.00 ม.
5	ระดับพื้น	พื้นอยู่ระดับดิน - ยกสูง
6	โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	โครงหลังคาเหล็กรูปพรรณ มุงด้วยเมทัลชีทพร้อม ติดแผ่นฉนวนกันความร้อน
7	ผิวพื้น	พื้น FLOOR HARDENER หรือเทียบเท่า
8	ผนังและผิวผนัง	ผนังเมทัลชีทหรือก่ออิฐบล็อก ฉาบปูนเรียบทาสี
9	งานระบบประจุ	งานประจุเหล็กม้วน ตัวระบบโซ่ราวหรือมอตเตอร์
10	ระบบระบายอากาศ	มี LOUVER รอบ
11	ระดับดับเพลิง	ไม่มีระบบดับเพลิง
12	ระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ไฟฟ้า	คอมไฟฟลูออเรสเซนต์ครอบพลาสติกหรือชาสปริง เหล็ก สวิตช์และเต้ารับแบบกล่องติดลอย มีสาย กราวด์ เต็นสายไฟลอย ติดตั้ง SAFETY SWITCHES

ตารางสรุปพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง และอายุอาคารทรัพย์สินรายยูนิต

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	โซน	ประเภท สิ่งปลูกสร้างอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่ใช้สอยอาคาร ตารางเมตร	อายุอาคาร
1	098/017	GZ	FC	02-GC01	1,300.00	4 ปี
2	098/018	GZ	FC	02-GC02	1,320.00	4 ปี
3	098/019	GZ	FC	02-GC03	1,140.00	4 ปี
4	098/020	GZ	FC	02-GC04	1,140.00	4 ปี
5	098/021	GZ	FC	02-GC05	1,766.00	4 ปี
6	098/022	GZ	WH	02-GA01-01	3,049.00	3 ปี
7	098/023	GZ	WH	02-GA01-02	3,049.00	3 ปี
8	098/024	GZ	WH	02-GA01-03	3,227.00	3 ปี
9	098/025	GZ	MF	02-GB01-01	995.00	3 ปี
10	098/026	GZ	MF	02-GB01-02	1,226.00	3 ปี
11	098/027	GZ	MF	02-GB01-03	1,453.00	3 ปี
12	098/028	GZ	MF	02-GB01-04	1,331.00	3 ปี
รวม					20,996.00	

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนา และเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	รหัส อาคาร	เลขที่ อาคาร	ใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารเลขที่	ออกให้เมื่อ วันที่	ใบอนุญาตดัดแปลง ก่อสร้างอาคารเลขที่	ออกให้เมื่อ วันที่	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคารเลขที่	ออกให้เมื่อ วันที่	ผู้ขออนุญาต ก่อสร้างอาคาร
1	02-GC01	098/017	44/2563	25/12/2563			3/2564	07/07/2564	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
2	02-GC02	098/018	45/2563	25/12/2563			4/2564	07/07/2564	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
3	02-GC03	098/019	47/2563	25/12/2563			6/2564	25/08/2564	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
4	02-GC04	098/020	46/2563	25/12/2563			5/2564	25/08/2564	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
5	02-GC05	098/021	43/2563	25/12/2563			10/2564	19/11/2564	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
6	02-GA01-01	098/022	8/2564	07/07/2564			2/2565	11/03/2565	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
7	02-GA01-02	098/023							บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
8	02-GA01-03	098/024							บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
9	02-GB01-01	098/025	7/2564	07/07/2564			1/2565	11/03/2565	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
10	02-GB01-02	098/026							บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
11	02-GB01-03	098/027							บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
12	02-GB01-04	098/028							บจก. ชัยนันท์-บางพลีพาร์คแลนด์

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบ น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการหลุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 II 9402-10 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	23425	63	6307	27	0	00.00
2	23427	403	41171	2	1	89.20
3	23428	268	41172	1	0	05.70
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				30	1	94.90
รวมเนื้อที่เข้าตามสัญญา				26	1	14.68

ตารางสรุปเนื้อที่ดินเช่าช่วง (ทรัพย์สินฯ)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่เช่าช่วงที่ดิน (ที่ตั้งของอาคาร)			เนื้อที่เช่าช่วงถนนส่วนกลาง		
		ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	23425	20	0	76.86	2	2	42.92
2	23427	2	1	89.20	-	-	-
3	23428	0	2	29.19	0	1	76.51
รวม		23	0	95.25	3	0	19.43

- ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่า (เช่าช่วง)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ให้เช่า) : บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง) : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้เช่าช่วง (ผู้ถือครอง) : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล
(ตามสัญญาเช่าช่วง ลงวันที่ 22 มีนาคม 2566 สัญญาเช่า 27 ปี 1 เดือน 24 วัน)
- รายละเอียดสัญญาเช่าอื่นๆ : สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า
- ภาระผูกพันอื่นๆ (สัญญาเช่าอื่นๆ) : ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า
- หมายเหตุ : โฉนดที่ดินเลขที่ 23425 มีภาระผูกพันแบ่งเช่าช่วง มีกำหนด 24 ปี 11 เดือน 12 วัน จดทะเบียนวันที่ 4 มิถุนายน 2568 อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่มีการจดทะเบียนดังกล่าว เป็นพื้นที่ส่วนอื่นของโฉนดที่ดินที่อยู่นอกพื้นที่ที่ประเมินมูลค่า

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ที่ตั้งของอาคารโรงงาน คลังสินค้า และ สำนักงาน)

ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	: โฉนดเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 30-1-94.90 ไร่ หรือเท่ากับ 12,194.00 ตารางวา
รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง	: 26-1-14.68 ไร่ หรือเท่ากับ 10,514.68 ตารางวา
เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า)	: บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้เช่า / ผู้ให้เช่าช่วง	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลจิติกส์ และอินดัส เทรียล
ระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง	: กำหนดระยะเวลาเช่า 27 ปี 1 เดือน 24 วัน
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	: 22 มีนาคม 2566
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 15 พฤษภาคม 2593
วันที่ประเมินมูลค่า	: 1 ธันวาคม 2568
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: 24.46 ปี (24 ปี 5 เดือน 15 วัน)
รายละเอียดสัญญาเช่าช่วง	: แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (จำนวน 3 ฉบับ) ที่เป็นที่ตั้ง อาคาร และสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ
รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ เป็นที่ตั้งของอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน	: เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 23-0-95.25 ไร่ หรือเท่ากับ 9,295.95 ตารางวา เช่า ช่วงกับ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ถนนในโครงการ	: เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-0-19.43 ไร่ หรือเท่ากับ 1,219.43 ตารางวา เช่าช่วง กับ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ตารางสรุปเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน

โฉนดที่ดิน	ผู้ให้เช่าช่วง	เนื้อที่เช่า	
		ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางวา
23425	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	20-0-76.86	8,076.86
23427		2-1-89.20	989.20
23428		0-2-29.19	229.19
รวม		23-0-95.25	9,295.25

ตารางสรุปเนื้อที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ

สัญญา	ผู้ให้เช่าช่วง	เนื้อที่เช่า	
		ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางวา
23425	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2-2-42.92	1,042.92
23428		0-1-76.51	176.51
รวม		3-0-19.43	1,219.43

4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ทิศทางที่ตั้ง รูปแปลงที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ และผู้นำที่แล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
				(ตารางวา)	ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1	23425	63	6307	10,800.0	17,500	189,000,000
2	23427	403	41171	989.2	20,000	19,784,000
3	23428	268	41172	405.7	20,000	8,114,000
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการรวม						216,898,000

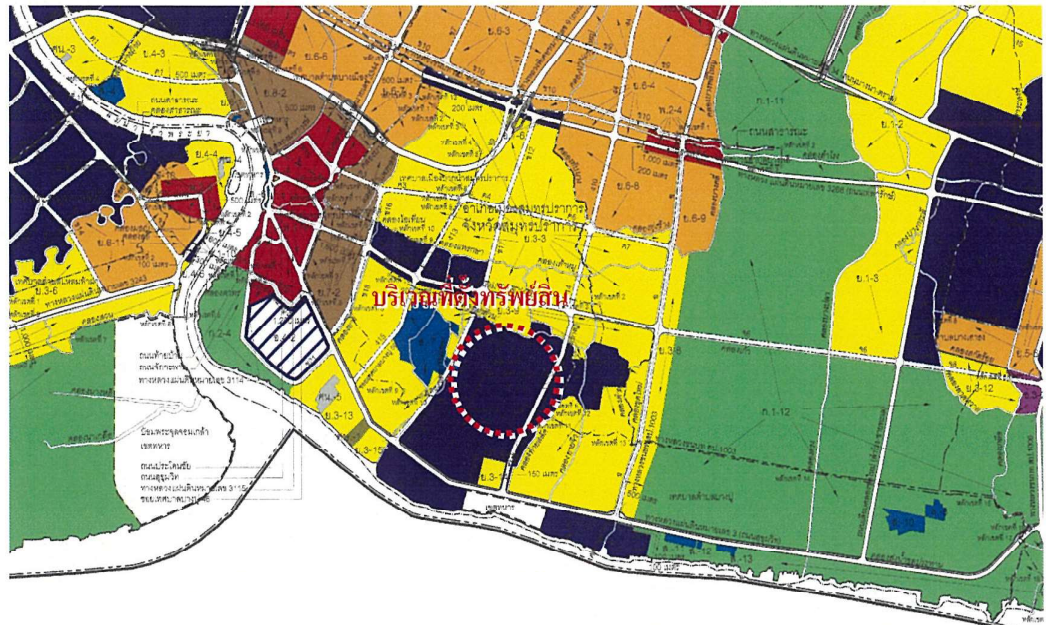
หมายเหตุ :

- จากการตรวจสอบปัจจุบันพบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 23425 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ตกสำรวจ ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงราคาประเมินราชการที่ดิน ที่มีทำเลที่ตั้ง และขนาดที่ดิน ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินฯ
- ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้น เป็นการคำนวณเบื้องต้นโดยประมาณของทางบริษัทฯ เท่านั้น ซึ่งอาจไม่ถูกต้องตรงกันกับการคำนวณของเจ้าพนักงานที่ดิน เห็นควรให้มีการตรวจสอบความถูกต้องชัดเจนอีกครั้งก่อน

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่วางโครงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (พ.ศ. 2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.2-2)



ที่ดินประเภท อ. 2 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมอุตสาหกรรม การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง หรือสัตว์ป่าตามกฎหมาย ว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (2) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (3) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (4) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (5) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นกิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของ นิคมอุตสาหกรรม
- (6) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เว้นแต่เป็นกิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของนิคมอุตสาหกรรม
- (7) การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (8) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
- (9) ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า เว้นแต่ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้าที่อยู่ภายใต้ การดำเนินการของนิคมอุตสาหกรรม

- (10) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของ สถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ
 - (11) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
 - (12) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
 - (13) สวนสนุกหรือสวนสัตว์
 - (14) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการ รักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ
- การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ให้มีที่ว่าง ตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15.00 เมตร
- การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้าง เพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์ และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านอุตสาหกรรมประเภทอาคารโรงงาน และคลังสินค้า จึงจะเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ โดยเลือกใช้ต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าก่อสร้างอาคาร เป็นวิธีการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่าย ที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น อาคารศูนย์การค้าให้เช่า โรงแรม/รีสอร์ท อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารพักอาศัยให้เช่า โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า เป็นต้น

7.1.2 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ

7.1.3 วิธีต้นทุนทดแทน

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหามูลค่าจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐกิจศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบ สำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนี้เราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีข้อมูลพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน โกดัง และ คลังสินค้าที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 1

ชื่อโครงการ : โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)
ที่ตั้ง : ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	2,000 - 4,000.00	165 - 170 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาให้เช่าขั้นต่ำ 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 08-0580-5005 บริษัท ไทยคอน จำกัด	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 2

ชื่อโครงการ : โครงการ TIP 5
ที่ตั้ง : ติดถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	2,600.00	ประมาณ 215 บาท
อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	6,500.00	ประมาณ 185 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	-	
ที่มาข้อมูล	โทร. 08-1850-5555 และ 02 170 8888 สำนักงาน	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 3

ชื่อโครงการ : โครงการ บางกอกฟรียเทรด โซน 6
ที่ตั้ง : ติดถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	2,454.00	170.00
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาให้เช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	ข้อมูลภายในบริษัท	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 4

ชื่อโครงการ : โครงการ ALPHA Bangna KM.19
ที่ตั้ง : ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	3,000.00 – 5,000.00	170.00-175.00
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร.02-624-4600 JLL	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 5

ชื่อโครงการ : โครงการ WHA Bangna-Trad กม.23
ที่ตั้ง : ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า โรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารโรงงาน / คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	5,271.00	160.00
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	ข้อมูลภายในบริษัท	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 6

ชื่อโครงการ : โครงการ เจตน์บลิวดี้
ที่ตั้ง : ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบล บางปลา อำเภอบางพลี สมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	2,000 - 5,000.00	170-175 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	-	
ที่มาข้อมูล	โทร. 092-567-3980	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 7

ชื่อโครงการ : โครงการ SYNX Property Solution
ที่ตั้ง : ติดถนนบางนา-ตราด (กม.19) ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า โรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารโรงงาน / คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	3,400	175 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	-	
ที่มาข้อมูล	โทร. 089-361-9965	

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยสรุปพื้นที่ได้ดังนี้

ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)			
ชื่ออาคาร	โซน	เลขที่อาคาร	พื้นที่ปล่อยได้ (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	GZ	98/22-24	9,325.00
อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	GZ	98/17-21	6,666.00
อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	GZ	98/25-28	5,005.00
รวม			20,996.00

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าในแง่ของผู้ซื้อระหว่างเช่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า ที่ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 1-3 ปี และช่วงต่อไปคือตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปจำนวนอาคารที่มีไว้เพื่อปล่อยเช่า/อาคารติดสัญญาเช่าปัจจุบัน/อาคารว่างที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่ม

โซน	ลักษณะอาคาร	จำนวนทั้งหมด (ยูนิต)	ปล่อยเช่าได้ (ยูนิต)	ว่าง (ยูนิต)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	3.00	3.00	-
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	5.00	5.00	-
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	4.00	4.00	-
รวม		12.00	12.00	-

ตารางสรุปพื้นที่เช่าและค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบัน

โซน	ลักษณะอาคาร	พื้นที่ปล่อยเช่า (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	ค่าเช่าจากปล่อยเช่า (บาท/ปี)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	9,325.00	9,325.00	1,380,100.00
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	6,666.00	6,666.00	1,281,630.00
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	5,005.00	5,005.00	833,110.00
รวม		20,996.00	20,996.00	3,494,840.00

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาปัจจุบันแต่ละปี

หน่วย : ตารางเมตร

โซน	ลักษณะอาคาร	Y01 (1 เดือน)	Y02 (12 เดือน)	Y03 (12 เดือน)	Y04 (12 เดือน)	Y05 (12 เดือน)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	9,325	-	-	-	-
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	6,666	79,992	63,732	45,972	21,192
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	5,005	19,911	-	-	-
รวม		20,996	99,903	63,732	45,972	21,192

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาปัจจุบันแต่ละปี

หน่วย : ตารางเมตร

โซน	ลักษณะอาคาร	Y06 (12 เดือน)	Y07 (12 เดือน)	Y08 (12 เดือน)	Y09 (12 เดือน)	Y10 (12 เดือน)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	-	-	-	-	-
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	21,192	21,192	21,192	17,660	-
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	-	-	-	-	-
รวม		21,192	21,192	21,192	17,660	-

ตารางสรุปรายรับค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันแต่ละปี

หน่วย : บาท

โซน	ลักษณะอาคาร	Y01 (1 เดือน)	Y02 (12 เดือน)	Y03 (12 เดือน)	Y04 (12 เดือน)	Y05 (12 เดือน)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	1,380,100	-	-	-	-
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	1,281,630	15,379,560	12,325,480	9,161,880	4,556,280
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	833,110	3,297,220	-	-	-
รวม		3,494,840	18,676,780	12,325,480	9,161,880	4,556,280

ตารางสรุปรายรับค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันแต่ละปี

หน่วย : บาท

โซน	ลักษณะอาคาร	Y06 (12 เดือน)	Y07 (12 เดือน)	Y08 (12 เดือน)	Y09 (12 เดือน)	Y10 (12 เดือน)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	-	-	-	-	-
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	4,591,600	4,768,200	4,768,200	3,973,500	-
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	-	-	-	-	-
รวม		4,591,600	4,768,200	4,768,200	3,973,500	-

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	พื้นที่เช่า	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
เฟรเซอร์ส	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	165 - 170
TIP 5	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	185 - 215
บางกอกฟรีเทรด โซน 6	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	170
ALPHA Bangna กม.19	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	170 - 175
WHA Bangna กม.23	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	160
JWD	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	170 - 175
SYNX	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	175

หนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ได้แก่ ข้อมูลที่ 1, 2, 3 และ 4 มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (WF) โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตรม.)	3,907.00 - 4,847.00	2,000.00	2,600.00	2,454.00	3,000.00
โครงการ		บางกอกฟร็ทโทโซน 2	เฟิร์ชเออร์ (บางพลี 3)	TIP 5	บางกอกฟร็ทโทโซน 6	ALPHA
สภาพถนนด้านหน้า	ถนน / เมตร	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 24 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.
รูปแบบอาคาร		คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน
การใช้ประโยชน์	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตรม)	-	170.00	215.00	-	170.00
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตรม)	-	165.00	200.00	-	165.00
ราคาเช่าปัจจุบัน	(บาท/ตรม)	-	-	-	170.00	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	2568	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	0%	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตรม)	-	-	-	170.00	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	165.00	200.00	170.00	165.00

ปัจจัยเชิงคุณภาพที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	คะแนนปัจจัยที่ทำการพิจารณา									
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4					
ทำเลที่ตั้ง / คุณภาพโครงการ	%		-3%	- 4.95	-3%	- 6.00	-3%	- 5.10	-3%	- 4.95	
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
ขนาดและพื้นที่อาคาร	%		-3%	- 4.95	-5%	- 10.00	-5%	- 8.50	0%	-	
รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่ส่วนควบ	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		0%	-	-15%	- 30.00	-5%	- 8.50	0%	-	
สภาพแวดล้อม	%		10%	16.50	10%	20.00	10%	17.00	10%	16.50	
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			4%	6.60	-13%	- 26.00	-3%	- 5.10	7%	11.55	

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	165.00	200.00	170.00	165.00
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		4.00%	-13.00%	-3.00%	7.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)		171.60	174.00	164.90	176.55
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)	373.00%	96.00%	87.00%	97.00%	93.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	25.74%	23.32%	26.01%	24.93%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรม)	171.65	44.17	40.58	42.88	44.02
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ	170.00 บาท/เดือน				

หมายเหตุ : ค่าเช่าต่อหน่วยข้าง ต้น เป็นค่าเช่าของพื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF) ส่วนค่าเช่าพื้นที่ในส่วนของอาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC) ทางบริษัทฯ ปรับเพิ่ม 10% ในเรื่องการใช้ประโยชน์เท่ากับ (พิเศษ) 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF) ทางบริษัทฯ ปรับเพิ่ม 3% ในเรื่องขนาดและการใช้ประโยชน์ เท่ากับ (พิเศษ) 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง และประมาณการปรับอัตราค่าเช่าที่ 2.50% ทุกๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณ 1.50% ถึง 3.00% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่ค่าเช่าทรัพย์สินฯ

โซน	ลักษณะอาคาร	ค่าเช่า	อัตราการปรับค่าเช่า
		บาท/ตารางเมตร/เดือน	ทุกๆ ปี
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	170	2.50%
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	190	2.50%
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	175	2.50%

ประมาณอัตราการเช่า โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการเช่าไว้ ในปีที่ 1 - 2 เท่ากับ 100% ปีที่ 3 - 5 เท่ากับ 97% และในปีที่ 6 ตลอดจนระยะประมาณการ เท่ากับ 95% ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

โซน	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่		
		ปีที่ 1-2	ปีที่ 3-5	ปีที่ 6-ปีที่ สิ้นสุดการเช่า
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	100%	97%	95%
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	100%	97%	95%
FZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	100%	97%	95%

รายได้อื่นๆ ผู้ประเมินมีความเห็นว่ารายได้ในส่วนนี้ มีสัดส่วนอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 1.0 เปอร์เซ็นต์ ของรายรับรวมทั้งหมด

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 เท่ากับ 1.50% จากรายรับรวม เนื่องจากอาคารมีสภาพใหม่ (ก่อสร้างแล้วประมาณ 2 ปี) และในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดการคาดการณ์ เท่ากับ 2.00% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคาร โรงงานและคลังสินค้า ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ยังไม่ปรากฏในงบการเงิน เนื่องจากอาคารยังอยู่ในระยะประกันจากผู้รับเหมาก่อสร้าง
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.4% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า งบการเงิน และอัตราการเก็บค่า Commission พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาดทั่วไป
- ค่าใช้จ่ายสำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงประมาณการค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากทางกองทรัสต์ ประมาณ 3.18 บาท/ตารางเมตร/เดือน ของพื้นที่อาคาร และปรับเพิ่ม 3% ต่อปี เป็นเกณฑ์
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.0% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า เป็นเกณฑ์

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทรัสต์ฯ รับผิดชอบเฉพาะโรงงาน/คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า โดยอ้างอิงจากอัตราการจ่ายค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากงบการเงินปีล่าสุดเป็นเกณฑ์ และปรับขึ้นตามประกาศจากกรมธนารักษ์ทุก 4 ปี เป็นเกณฑ์ โดยมีอัตราการปรับ 10% ทุก 4 ปี
- ค่าประกันภัยทางธุรกิจ 0.047% ของรายรับและค่าบริการ (ตามข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์)
- ค่าประกัน All Risk 0.047% ของค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารหักด้วย 10% (เป็นการหักออกเนื่องจากไม่รวมค่าฐานราก) ในปีแรก และปรับเพิ่ม 3% ทุกปี
- ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณร้อยละ 5 ของกระแสรายรับ EBITDA (ไม่รวมเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต)
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไว้ประมาณปีละ 2.0% ของรายรับรวมโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่เมื่อเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารประมาณ 2%-5% ของรายรับรวม

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีมูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า 24.46 ปี (Leasehold) ที่อัตรา 9.0% ซึ่งพิจารณาจาก อัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 9%-10% ทั้งนี้ ได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การทำตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคตรวมไว้ด้วยแล้ว

8.1.3 สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568) เท่ากับ 411,900,000 บาท (สี่ร้อยสิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

“ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก”

นอกเหนือจากการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินของโครงการโดยรวมแล้ว ทางบริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการแยกมูลค่าออกเป็นรายยูนิต ซึ่งสามารถสรุปมูลค่ารายยูนิตได้ดังนี้

ตารางมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินรายยูนิตโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	ประเภท อาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่เช่า ตารางเมตร	มูลค่าทรัพย์สินรายยูนิต (บาท)
1	098/017	FC	02-GC01	1,300.00	56,960,000
2	098/018	FC	02-GC02	1,320.00	56,960,000
3	098/019	FC	02-GC03	1,140.00	60,280,000
4	098/020	FC	02-GC04	1,140.00	27,400,000
5	098/021	FC	02-GC05	1,766.00	27,690,000
6	098/022	WF	02-GA01-01	3,049.00	23,650,000
7	098/023	WF	02-GA01-02	3,049.00	24,010,000
8	098/024	WF	02-GA01-03	3,227.00	38,530,000
9	098/025	MF	02-GB01-01	995.00	19,130,000
10	098/026	MF	02-GB01-02	1,226.00	23,670,000
11	098/027	MF	02-GB01-03	1,453.00	27,970,000
12	098/028	MF	02-GB01-04	1,331.00	25,650,000
รวม				20,996.00	411,900,000

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าที่ดิน

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดของทรัพย์สิน

จากการสำรวจสอบถามข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า

- ที่ดินภายในโครงการอุตสาหกรรมเอ็มไทยขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 1,376.0 ถึง 4,800.0 ตารางวา พบว่ามีซื้อขาย ประมาณ 24,000 ถึง 41,822 บาท/ตารางวา
- ที่ดินภายในซอยต่างๆ บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 509.0 ถึง 1,591.0 พบว่ามีระดับราคาเสนอขาย ประมาณ 28,000 ถึง 35,033 บาท/ตารางวา
- ที่ดินติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณ ขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 1,200 ถึง 1,367.0 พบว่ามีระดับราคาเสนอขาย ประมาณ 42,500 ถึง 51,207 บาท/ตารางวา

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแบบ และขนาดของที่ดินเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่น่าเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่างลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลที่ดิน กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ข้อมูล ที่	ทำเลที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ดิน		ประเภทราคา	ราคา (บาท/ตารางวา)
		ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางวา		
2	โครงการอุตสาหกรรมเอ็มไทย	3-1-76.0	1,376.0	ซื้อขายปี 66	41,822
4	ซอยไทยประกัน ซอย 1	2-0-00.0	800.00	เสนอขาย	32,000
5	ซอยไทยประกัน ซอย 1	3-3-91.0	1,591.0	เสนอขาย	28,000
6	ซอยไทยประกัน ซอย 2/2	1-1-09.0	509.0	เสนอขาย	35,033

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ (ติดต่อกัน) รวมเนื้อที่ตามสัญญาเช่า 23-0-95.25 ไร่ หรือเท่ากับ 9,295.25 ตารางวา โดยแยกเป็นที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในโครงการได้ 12 แปลง มีขนาด 365.75 – 1,211.75 ตารางวา รูปร่างของที่ดินคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้วเสมอถนน ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ด้านอุตสาหกรรมโรงงาน อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้วสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไป มีข้อด้อยในเรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการ และเรื่องการเข้า-ออกดังนั้น **เมื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาทำการวิเคราะห์และทำการปรับลดให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขายสามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สินเท่ากับไร่ละ 10,400,000 บาท หรือเท่ากับ ตารางวาละ 26,000 บาท รวมมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ 241,676,500 บาท (สองร้อยสี่สิบเอ็ดล้านหกแสนเจ็ดหมื่นหกพันห้าร้อยบาทถ้วน)**

ตารางวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล ๕	ข้อมูล 6
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	365.75 - 1,211.75	1,376.0	800.0	1,591.0	509.0
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	100.00 - 224.00	65.00	60.00	80.00	50.00
รูปร่างที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ผังเมือง		สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.60

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6
ราคาเสนอขาย	(ตารางวา)	-	-	32,000	28,000	35,033
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(ตารางวา)	-	-	26,000	23,000	26,000
ราคาซื้อ/ขาย	(ตารางวา)	-	41,822	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	ปี 66	-	-	-
ปรับปรุงปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(ตารางวา)	-	41,822	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	41,822	26,000	23,000	26,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2		ข้อมูล 4		ข้อมูล 5		ข้อมูล 6	
ทำเลที่ตั้ง	%		-20%	(8,364)	10%	2,600	15%	3,450	5%	1,300
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
หน้ากว้างของที่ดิน	%		-3%	(1,255)	-3%	(780)	-3%	(690)	0%	-
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	%		-5%	(2,091)	-5%	(1,300)	-5%	(1,150)	-5%	(1,300)
สภาพคล่อง ในการซื้อขาย	%		0%	-	5%	1,300	10%	2,300	0%	-
สภาพแวดล้อม	%		-5%	(2,091)	-5%	(1,300)	-5%	(1,150)	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		-5%	(2,091)	0%	-	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 450,000 บาท)	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	563
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-38%	(15,892)	2%	520	12%	2,760	2%	563

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(ตารางวา)	-	41,822	26,000	23,000	26,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-38.00%	2.00%	12.00%	2.16%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(ตารางวา)		25,930	26,520	25,760	26,563
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(ตารางวา)	345.84%	62.00%	98.00%	88.00%	97.84%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	17.03%	28.34%	25.45%	28.29%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(ตารางวา)	26,233	4,649	7,515	6,555	7,514
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	(ตารางวา)	26,000 บาท				

8.2.2 การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (LEASEHOLD VALUE)

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดินภายใต้สัมปทานสิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี ในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้เช่า กล่าวคือ ผู้เช่าจะมีมูลค่าที่ดินในส่วนนี้คือ ค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไปต้องมากกว่าค่าเช่าตามสัญญา หรือมีกำไรจากการให้เช่าช่วงที่ดิน ดังนั้นผู้ประเมินจึงใช้หลักการประเมินโดย Profit Rent Method เป็นเกณฑ์

หลักการ PROFIT RENT METHOD

ตามหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาตรฐานสากล สำหรับการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าในกรณีประเมินมูลค่าให้แก่ผู้เช่า กล่าวคือมูลค่าในแง่ผู้เช่าจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อ ผู้เช่ามีผลต่างในการให้เช่าช่วงระหว่างค่าเช่าตลาด กับค่าเช่าตามสัญญา หรืออีกในกรณีหนึ่ง คือมูลค่าผลต่างที่เกิดจากดำเนินกิจการ การพัฒนาโครงการ แล้วปล่อยให้เช่า หรือเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ โดยหลักเกณฑ์ ดังกล่าวสามารถแสดงในรูปของตารางได้ดังนี้

Year	Market Rent (Rent Received)	Contract Rent (Rent Paid)	Profit Rent (A - B)
1	A	B	C
2	A	B	C
3	A	B	C
4	A	B	C
5	A	B	C

Year	Profit Rent (C)	PV at X% (Present of 1 Baht) = D	Present Value (C x D)
1	C	$1 / (1+X\%)^0$	E1
2	C	$1 / (1+X\%)^1$	E2
3	C	$1 / (1+X\%)^2$	E3
4	C	$1 / (1+X\%)^3$	E4
5	C	$1 / (1+X\%)^4$	E5
Valuation			E1+E2+E3+E4+E5

การกำหนดค่าเช่าตลาดที่ดิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินไม่พบว่ามีข้อเสนอให้เช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินจึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาดอยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้ สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญโดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูงทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปัจจุบันที่สัดส่วน 2.5% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ทรัพย์สินเนื้อที่เช่า 23-0-95.25 ไร่	หรือเท่ากับ	9,295.25	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	26,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	241,676,500	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		2.5%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีพิเศษ)	6,040,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าช่วงสัญญาเช่า 25.46 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 24.46 ปี

ข้อสมมติฐานการประเมิน

ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 6,040,000 บาทต่อปี

(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))

ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%

ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป

ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี (PROFIT RENT)

ปีที่ ตามสัญญา	จำนวน เดือน	ปีที่ รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง	P.V. Factor	มูลค่าปัจจุบัน	
						ปีละ	ปีละ	(Profit Rent)	i = 7.00%	ของกำไร ค่าเช่าช่วง	
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด	(1)	(4)	(5) = (4)-(3)	(6)	=(5)*(6)	
ปีที่ 2	1	0.08	1/12/2568		31/12/2568	-	503,333.33	503,333.33	0.9944	500,503.00	
ปีที่ 3	12	1.08	1/1/2569	-	31/12/2569	3,220,804.13	6,040,000.00	2,819,195.87	0.9293	2,619,949.00	
ปีที่ 4	12	2.08	1/1/2570	-	31/12/2570	3,220,804.13	6,644,000.00	3,423,195.87	0.8685	2,973,141.00	
ปีที่ 5	12	3.08	1/1/2571	-	31/12/2571	3,220,804.13	6,644,000.00	3,423,195.87	0.8117	2,778,637.00	
ปีที่ 6	12	4.08	1/1/2572	-	31/12/2572	3,220,804.13	6,644,000.00	3,423,195.87	0.7586	2,596,857.00	
ปีที่ 7	12	5.08	1/1/2573	-	31/12/2573	3,542,884.54	7,308,400.00	3,765,515.46	0.7090	2,669,666.00	
ปีที่ 8	12	6.08	1/1/2574	-	31/12/2574	3,542,884.54	7,308,400.00	3,765,515.46	0.6626	2,495,015.00	
ปีที่ 9	12	7.08	1/1/2575	-	31/12/2575	3,542,884.54	7,308,400.00	3,765,515.46	0.6192	2,331,790.00	
ปีที่ 10	12	8.08	1/1/2576	-	31/12/2576	3,542,884.54	8,039,240.00	4,496,355.46	0.5787	2,602,207.00	
ปีที่ 11	12	9.08	1/1/2577	-	31/12/2577	3,542,884.54	8,039,240.00	4,496,355.46	0.5409	2,431,969.00	
ปีที่ 12	12	10.08	1/1/2578	-	31/12/2578	3,897,172.99	8,039,240.00	4,142,067.01	0.5055	2,093,778.00	
ปีที่ 13	12	11.08	1/1/2579	-	31/12/2579	3,897,172.99	8,843,164.00	4,945,991.01	0.4724	2,336,593.00	
ปีที่ 14	12	12.08	1/1/2580	-	31/12/2580	3,897,172.99	8,843,164.00	4,945,991.01	0.4415	2,183,732.00	
ปีที่ 15	12	13.08	1/1/2581	-	31/12/2581	3,897,172.99	8,843,164.00	4,945,991.01	0.4126	2,040,871.00	
ปีที่ 16	12	14.08	1/1/2582	-	31/12/2582	3,897,172.99	9,727,480.40	5,830,307.41	0.3856	2,248,381.00	
ปีที่ 17	12	15.08	1/1/2583	-	31/12/2583	4,286,890.29	9,727,480.40	5,440,590.11	0.3604	1,960,833.00	
ปีที่ 18	12	16.08	1/1/2584	-	31/12/2584	4,286,890.29	9,727,480.40	5,440,590.11	0.3368	1,832,555.00	
ปีที่ 19	12	17.08	1/1/2585	-	31/12/2585	4,286,890.29	10,700,228.44	6,413,338.15	0.3148	2,018,884.00	
ปีที่ 20	12	18.08	1/1/2586	-	31/12/2586	4,286,890.29	10,700,228.44	6,413,338.15	0.2942	1,886,807.00	
ปีที่ 21	12	19.08	1/1/2587	-	31/12/2587	4,286,890.29	10,700,228.44	6,413,338.15	0.2750	1,763,371.00	
ปีที่ 22	12	20.08	1/1/2588	-	31/12/2588	4,715,579.32	11,770,251.28	7,054,671.96	0.2570	1,812,811.00	
ปีที่ 23	12	21.08	1/1/2589	-	31/12/2589	4,715,579.32	11,770,251.28	7,054,671.96	0.2402	1,694,216.00	
ปีที่ 24	12	22.08	1/1/2590	-	31/12/2590	4,715,579.32	11,770,251.28	7,054,671.96	0.2244	1,583,380.00	
ปีที่ 25	12	23.08	1/1/2591	-	31/12/2591	4,715,579.32	12,947,276.41	8,231,697.09	0.2098	1,726,688.00	
ปีที่ 26	12	24.08	1/1/2592	-	31/12/2592	4,715,579.32	12,947,276.41	8,231,697.09	0.1960	1,613,727.00	
ปีที่ 27	4.48	24.46	1/1/2593	-	15/5/2593	-	4,837,826.40	4,837,826.40	0.1911	924,723.00	
รวม	293.48	24.46 ปี									53,721,084.00
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)										53,721,000.00	

- มูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี เท่ากับ 53,721,000.00 บาท

นอกเหนือจากกำหนดมูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือดังกล่าวข้างต้นของทรัพย์สินแล้ว ทางบริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการแยกมูลค่าที่ดินออกเป็นรายยูนิต โดยในกำหนดมูลค่าที่ดินทรัพย์สินฯ รายยูนิต ทางบริษัทฯ ได้พิจารณา จากมูลค่าปัจจุบันของที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ แล้วหารด้วยเนื้อที่ดิน เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน 23-0-95.25 ไร่ (Net Area) หรือเท่ากับตารางวาละ 5,779.40 บาท

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าต่อหน่วยทรัพย์สินรายยูนิต์

- มูลค่าปัจจุบันของที่ดินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 24.46 ปี เท่ากับ 53,721,000.00 บาท (A)
- เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน 23-0-95.25 ไร่ หรือเท่ากับ 9,295.25 ตารางวา (B)
- หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยโดยเฉลี่ย เท่ากับ 5,779.40 บาท/ตารางวา (A)/(B)

ซึ่งสามารถสรุปมูลค่ารายยูนิต์ได้ดังนี้

ตารางสรุปมูลค่าที่ดินรายยูนิต์ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 24.46 ปี

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	มูลค่าที่ดินต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดินรายแปลงปัจจุบัน (บาท) อายุสัญญาคงเหลือ 24.46 ปี (พิเศษ)
1	098/017	GZ	02-GC01	828.00	5,779.40	4,785,346
2	098/018	GZ	02-GC02	937.50	5,779.40	5,418,191
3	098/019	GZ	02-GC03	680.75	5,779.40	3,934,329
4	098/020	GZ	02-GC04	626.25	5,779.40	3,619,351
5	098/021	GZ	02-GC05	1,175.00	5,779.40	6,790,799
6	098/022	GZ	02-GA01-01	976.75	5,779.40	5,645,032
7	098/023	GZ	02-GA01-02	1,145.75	5,779.40	6,621,752
8	098/024	GZ	02-GA01-03	1,211.75	5,779.40	7,003,192
9	098/025	GZ	02-GB01-01	365.75	5,779.40	2,113,817
10	098/026	GZ	02-GB01-02	392.25	5,779.40	2,266,971
11	098/027	GZ	02-GB01-03	462.00	5,779.40	2,670,084
12	098/028	GZ	02-GB01-04	493.50	5,779.40	2,852,136
รวม						53,721,000
หรือประมาณ (พิเศษ)						53,721,000

8.2.3 ค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/มูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้พิจารณาตามแบบแปลนและรายการประกอบรายการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าต่างๆ ได้ดังนี้

ตารางสรุปค่าก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบันรายยูนิต

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	โซน	ประเภทสิ่งปลูก สร้างอาคาร	รหัสอาคาร	ค่าก่อสร้างอาคาร ทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าก่อสร้างอาคาร หลังหักค่าเสื่อม (บาท)	มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาคงเหลือ 24.46 ปี (บาท)
1	098/017	GZ	FC	02-GC01	16,900,000	15,548,000	12,576,000
2	098/018	GZ	FC	02-GC02	17,160,000	15,787,200	12,770,000
3	098/019	GZ	FC	02-GC03	14,820,000	13,634,400	11,028,000
4	098/020	GZ	FC	02-GC04	14,820,000	13,634,400	11,028,000
5	098/021	GZ	FC	02-GC05	22,958,000	21,121,360	17,084,000
6	098/022	GZ	WC	02-GA01-01	36,588,000	34,392,720	27,819,000
7	098/023	GZ	WC	02-GA01-02	36,588,000	34,392,720	27,819,000
8	098/024	GZ	WC	02-GA01-03	38,724,000	36,400,560	29,443,000
9	098/025	GZ	MF	02-GB01-01	12,935,000	12,158,900	9,835,000
10	098/026	GZ	MF	02-GB01-02	15,938,000	14,981,720	12,118,000
11	098/027	GZ	MF	02-GB01-03	18,889,000	17,755,660	14,362,000
12	098/028	GZ	MF	02-GB01-04	17,303,000	16,264,820	13,156,000
รวม					263,623,000	246,072,460	199,038,000
หรือประมาณ (ปัดเศษ)							199,038,000

8.2.4 สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนตามหลักเกณฑ์และวิธีการข้างต้น เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ตารางสรุปมูลค่าทรัพย์สินรายยูนิตภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 24.46 ปี

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	ทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 25.46 ปี (บาท)		
					มูลค่าปัจจุบันที่ดิน	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน	รวม
1	098/017	GZ	02-GC01	828.00	4,785,346	12,576,000	17,361,346
2	098/018	GZ	02-GC02	937.50	5,418,191	12,770,000	18,188,191
3	098/019	GZ	02-GC03	680.75	3,934,329	11,028,000	14,962,329
4	098/020	GZ	02-GC04	626.25	3,619,351	11,028,000	14,647,351
5	098/021	GZ	02-GC05	1,175.00	6,790,799	17,084,000	23,874,799
6	098/022	GZ	02-GA01-01	976.75	5,645,032	27,819,000	33,464,032
7	098/023	GZ	02-GA01-02	1,145.75	6,621,752	27,819,000	34,440,752
8	098/024	GZ	02-GA01-03	1,211.75	7,003,192	29,443,000	36,446,192
9	098/025	GZ	02-GB01-01	365.75	2,113,817	9,835,000	11,948,817
10	098/026	GZ	02-GB01-02	392.25	2,266,971	12,118,000	14,384,971
11	098/027	GZ	02-GB01-03	462.00	2,670,084	14,362,000	17,032,084
12	098/028	GZ	02-GB01-04	493.50	2,852,136	13,156,000	16,008,136
รวม				9,295.25	53,721,000	199,038,000	252,759,000
หรือประมาณ (ใกล้เคียง)					53,721,000	199,038,000	252,759,000

8.2.5 มูลค่าประกันอัคคีภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ และส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้น ผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบ คือ แบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาและแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย บริษัทฯ ได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ โดยเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้ใช้รายงาน ขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

ตารางสรุปมูลค่าประกันอัคคีภัยทรัพย์สินรายยูนิต

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	โซน	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง อาคาร	รหัสอาคาร	มูลค่าประกันอัคคีภัย (บาท) ต้นทุนทดแทนใหม่
1	098/017	GZ	Factory	02-GC01	16,900,000
2	098/018	GZ	Factory	02-GC02	17,160,000
3	098/019	GZ	Factory	02-GC03	14,820,000
4	098/020	GZ	Factory	02-GC04	14,820,000
5	098/021	GZ	Factory	02-GC05	22,958,000
6	098/022	GZ	Warehouse	02-GA01-01	36,588,000
7	098/023	GZ	Warehouse	02-GA01-02	36,588,000
8	098/024	GZ	Warehouse	02-GA01-03	38,724,000
9	098/025	GZ	Mini Factory	02-GB01-01	12,935,000
10	098/026	GZ	Mini Factory	02-GB01-02	15,938,000
11	098/027	GZ	Mini Factory	02-GB01-03	18,889,000
12	098/028	GZ	Mini Factory	02-GB01-04	17,303,000
รวมค่าก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%					263,623,000
หัก ค่าฐานรากอาคาร 10% ของค่าก่อสร้างอาคารต้นทุนทดแทนใหม่					26,362,300
คงเหลือ มูลค่าประกันอัคคีภัย (ปกติเศษ)					237,260,000

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้รายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และใช้วิธีต้นทุนเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าสามารถสรุปได้ดังนี้

ก) กำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สิน	411,900,000 บาท
ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี	

ข) กำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สิน	252,759,000 บาท
ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี	

สรุปการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินฯ มีการพัฒนา และใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสามารถปล่อยให้เช่าพื้นที่ได้โดยปัจจุบันมีการปล่อยเช่าที่ดินพร้อมอาคารระยะสั้น 3 - 10 ปี (3+3+3 ปี) และสามารถต่อสัญญาช่วงที่ 2 ได้ซึ่งเป็นธุรกิจให้เกิดก่อรายได้ โดยการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด จึงจะเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ดีที่สุด ดังนั้นในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ จึงเลือกวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ ในการพิจารณามูลค่าตามวัตถุประสงค์ และรายงานฉบับนี้

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดๆ หรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้ และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 411,900,000 บาท (สี่ร้อยสิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า vi

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....


(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วณ.035)

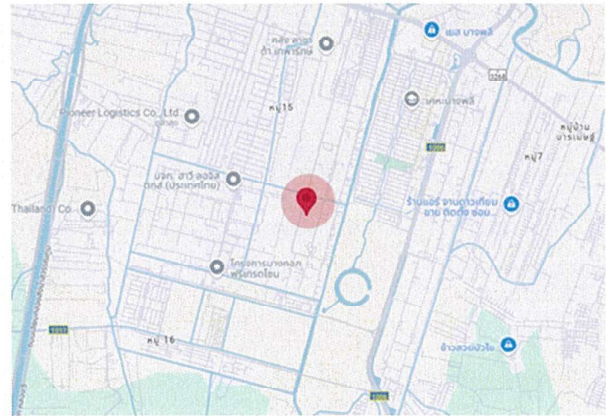
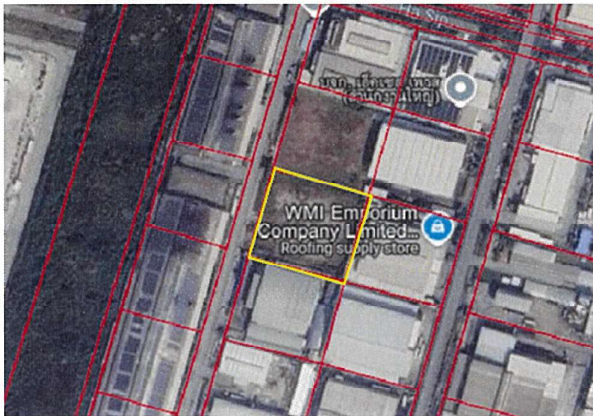
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant Sinwong

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายชนาธิป เจียมประยูร

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวอัจฉรา แจ่มเครือ

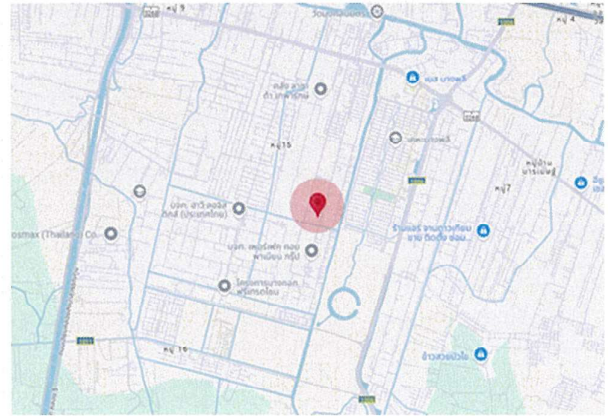
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 1



Ref.No.68-1-2038-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: โครงการอุตสาหกรรมเอ็มไทย ซอยเอ็มไทย เมน 2 ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 4-0-10.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,610.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.568654 100.781636
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 80.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาซื้อ-ขาย	: 39,752 บาท/ตารางวา (ราคาขายรวม 64,000,000 บาท)
วันที่ทราบบข้อมูล	: ธันวาคม 2568
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน
หมายเหตุ	: ซื้อขายเมื่อปี 2563

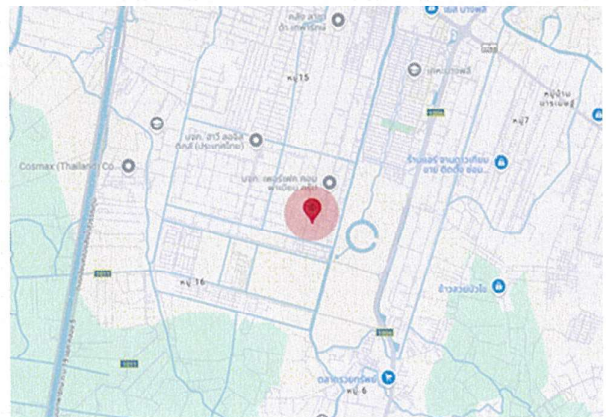
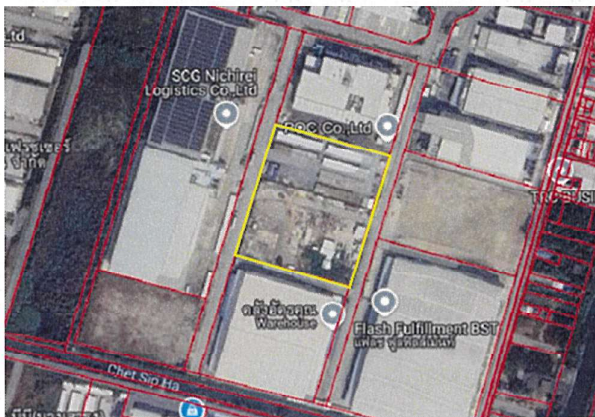
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



Ref.No.68-1-2038-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	: โครงการอุตสาหกรรมเอ็มไทย ซอยเอ็มไทย เมน 1 ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง สมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 3-1-76.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,376.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.571234 100.783249
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 65.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 41,822 บาท (ราคาขายรวม 71,000,000 บาท)
วันที่ทราบบข้อมูล	: ธันวาคม 2568
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน
หมายเหตุ	: ซื้อขายเมื่อปี 2566

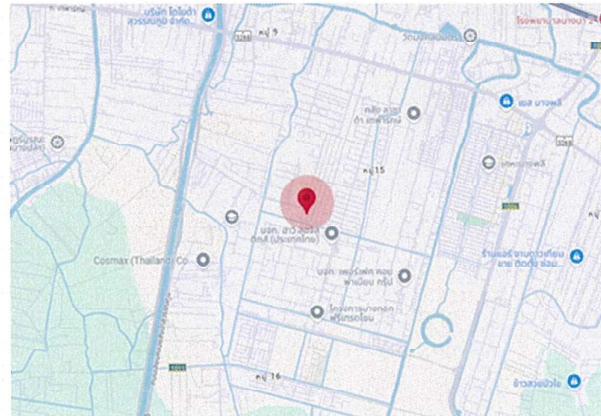
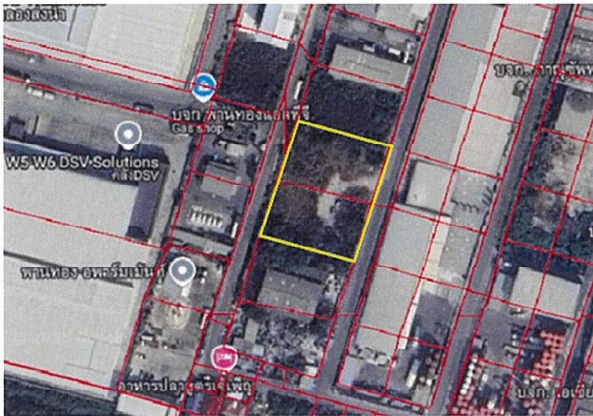
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



Ref.No.68-1-2038-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: โครงการนิคมเอ็มไทย ซอยเอ็มไทย เมน 1 ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 12-0-0.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,800.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.563220 100.780645
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 150.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สี่ม่วง ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: 24,000 บาท/ตารางวา (ราคาขายรวม 115,200,000 บาท)
วันที่ทราบข้อมูล	: ธันวาคม 2568
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน
หมายเหตุ	: ซื้อขายเมื่อปี 2560

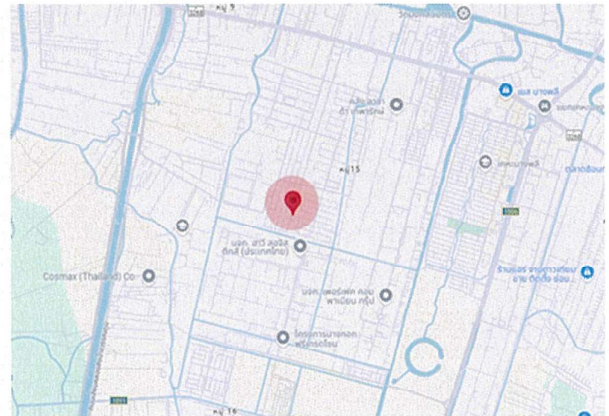
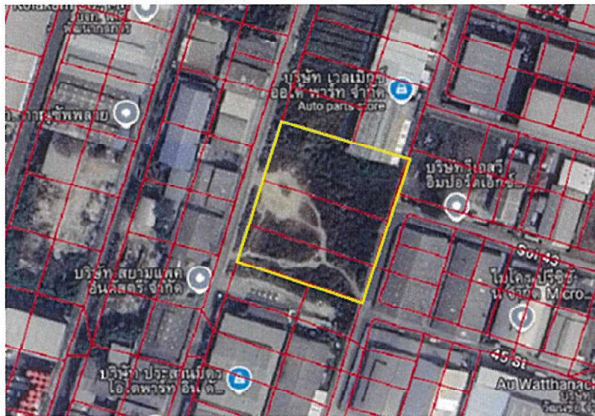
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



Ref.No.68-1-2038-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ซอยไทยประกันซอย 1 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 2-0-0.0 ไร่ หรือเท่ากับ 800.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.574315 100.771682
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 60.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สี่ม่วง ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: 32,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบบข้อมูล	: ธันวาคม 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 087-037-4857
หมายเหตุ	:

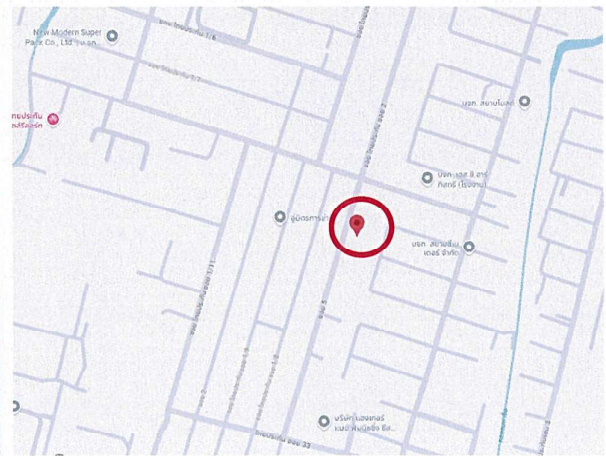
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



Ref.No.68-1-2038-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ซอยไทยประกันซอย 1 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 3-3-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,591.00 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.574738 100.773778
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 80.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สี่มวง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: 28,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทวามข้อมูล	: ธันวาคม 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 087-037-4857
หมายเหตุ	: -

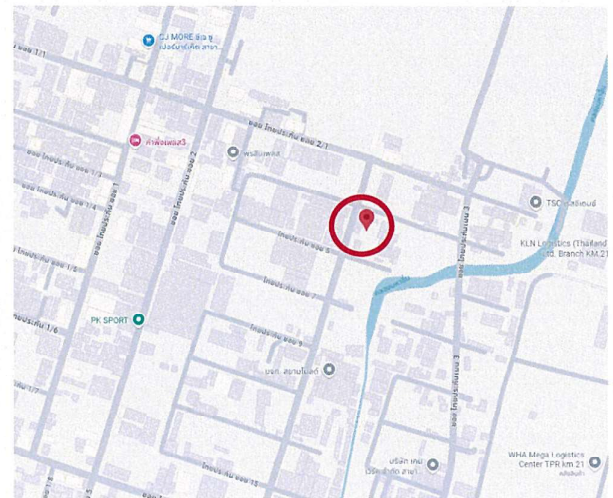
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 6



Ref.No.68-1-2038-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ซอยไทยประกันซอย 2/2 แยก 5 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 1-1-09.0 ไร่ หรือเท่ากับ 509.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.581136, 100.775945
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 50.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ยังไม่ถมต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: 35,033 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: ธันวาคม 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 065-198-7963
หมายเหตุ	: ขยายรวม 17,832,000 บาท

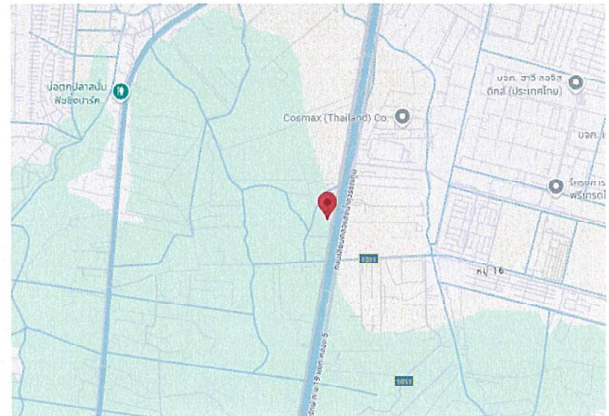
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 7



Ref.No.68-1-2038-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ซอยไทยประกันซอຍ 4 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 1-0-48.0 ไร่ หรือเท่ากับ 448.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.585316, 100.779631
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 58.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สี่ม่วง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: 33,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: ธันวาคม 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 08-306-1585
หมายเหตุ	: ขายรวม 14,784,000 บาท

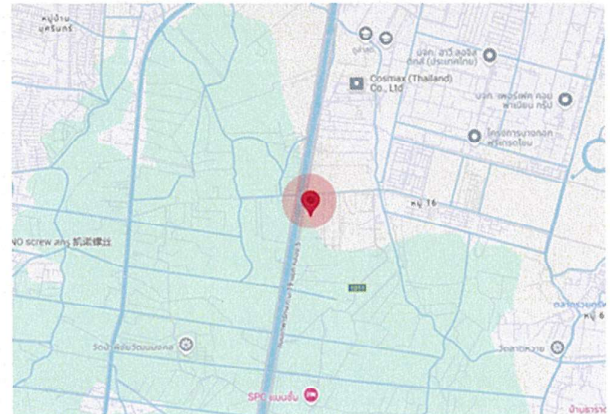
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 8



Ref No 68-1-2038-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งขวา)
เนื้อที่ดิน	: 3-1-67.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,367.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.560956 100.753915
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 42.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 51,207.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: ธันวาคม 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร.096-287-9154
หมายเหตุ	: ขายรวม 70,000,000 บาท

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 9



Ref.No.68-1-2038-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)
เนื้อที่ดิน	: 3-0-0.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,200.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.555460 100.755245
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 57.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สี่ม่วง ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 42,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: ธันวาคม 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร.061-594-9887 Property 168
หมายเหตุ	: -

ตารางที่ 1 : ตารางคำนวณมูลค่าที่ดิน / ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 24.46 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-2038-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 ธันวาคม 2568

ประมาณการอัตราค่าเช่าช่วงของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีกรณีเช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าช่วงที่ดิน จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดินทรัพย์สินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน	23-0-95.25 ไร่ หรือเท่ากับ	9,295.25 ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน		10,400,000 บาท/ไร่
	หรือเท่ากับ	26,000 บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)		241,676,500 บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		2.5% ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีพิเศษ)	6,040,000 บาท/ปี
	หรือประมาณ (ปีพิเศษ)	503,333 บาท/เดือน
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10% ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี (นับปีที่ 4)

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (Profit Rent)

ปีที่ตามสัญญา	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง	P.V. Factor	มูลค่าปัจจุบัน
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด	ปีละ	ปีละ	(Profit Rent)	i = 7.00%	ของกำไรค่าเช่าช่วง
						(1)	(4)	(5) = (4)-(3)	(6)	=(5)*(6)
ปีที่ 2	1	0.08	1/12/2568	-	31/12/2568	-	๕03,333.33	๕03,333.33	0.9944	๕00,๕00.00
ปีที่ 3	12	1.08	1/1/2569	-	31/12/2569	3,220,804.13	6,040,000.00	2,819,195.87	0.9293	2,619,949.00
ปีที่ 4	12	2.08	1/1/2570	-	31/12/2570	3,220,804.13	6,644,000.00	3,423,195.87	0.8685	2,973,141.00
ปีที่ 5	12	3.08	1/1/2571	-	31/12/2571	3,220,804.13	6,644,000.00	3,423,195.87	0.8117	2,778,637.00
ปีที่ 6	12	4.08	1/1/2572	-	31/12/2572	3,220,804.13	6,644,000.00	3,423,195.87	0.7586	2,596,857.00
ปีที่ 7	12	5.08	1/1/2573	-	31/12/2573	3,542,884.54	7,308,400.00	3,765,515.46	0.7090	2,669,666.00
ปีที่ 8	12	6.08	1/1/2574	-	31/12/2574	3,542,884.54	7,308,400.00	3,765,515.46	0.6626	2,495,015.00
ปีที่ 9	12	7.08	1/1/2575	-	31/12/2575	3,542,884.54	7,308,400.00	3,765,515.46	0.6192	2,331,790.00
ปีที่ 10	12	8.08	1/1/2576	-	31/12/2576	3,542,884.54	8,039,240.00	4,496,355.46	0.5787	2,602,207.00
ปีที่ 11	12	9.08	1/1/2577	-	31/12/2577	3,542,884.54	8,039,240.00	4,496,355.46	0.5409	2,431,969.00
ปีที่ 12	12	10.08	1/1/2578	-	31/12/2578	3,897,172.99	8,039,240.00	4,142,067.01	0.5055	2,093,778.00
ปีที่ 13	12	11.08	1/1/2579	-	31/12/2579	3,897,172.99	8,843,164.00	4,945,991.01	0.4724	2,336,593.00
ปีที่ 14	12	12.08	1/1/2580	-	31/12/2580	3,897,172.99	8,843,164.00	4,945,991.01	0.4415	2,183,732.00
ปีที่ 15	12	13.08	1/1/2581	-	31/12/2581	3,897,172.99	8,843,164.00	4,945,991.01	0.4126	2,040,871.00
ปีที่ 16	12	14.08	1/1/2582	-	31/12/2582	3,897,172.99	9,727,480.40	5,830,307.41	0.3856	2,248,381.00
ปีที่ 17	12	15.08	1/1/2583	-	31/12/2583	4,286,890.29	9,727,480.40	5,440,590.11	0.3604	1,960,833.00
ปีที่ 18	12	16.08	1/1/2584	-	31/12/2584	4,286,890.29	9,727,480.40	5,440,590.11	0.3368	1,832,555.00
ปีที่ 19	12	17.08	1/1/2585	-	31/12/2585	4,286,890.29	10,700,228.44	6,413,338.15	0.3148	2,018,884.00
ปีที่ 20	12	18.08	1/1/2586	-	31/12/2586	4,286,890.29	10,700,228.44	6,413,338.15	0.2942	1,898,007.00
ปีที่ 21	12	19.08	1/1/2587	-	31/12/2587	4,286,890.29	10,700,228.44	6,413,338.15	0.2750	1,763,371.00
ปีที่ 22	12	20.08	1/1/2588	-	31/12/2588	4,715,579.32	11,770,251.28	7,054,671.96	0.2570	1,812,811.00
ปีที่ 23	12	21.08	1/1/2589	-	31/12/2589	4,715,579.32	11,770,251.28	7,054,671.96	0.2402	1,694,216.00
ปีที่ 24	12	22.08	1/1/2590	-	31/12/2590	4,715,579.32	11,770,251.28	7,054,671.96	0.2244	1,583,380.00
ปีที่ 25	12	23.08	1/1/2591	-	31/12/2591	4,715,579.32	12,947,276.41	8,231,697.09	0.2098	1,726,688.00
ปีที่ 26	12	24.08	1/1/2592	-	31/12/2592	4,715,579.32	12,947,276.41	8,231,697.09	0.1960	1,613,727.00
ปีที่ 27	4.48	24.46	1/1/2593	-	15/5/2593	-	4,837,826.40	4,837,826.40	0.1911	924,723.00
รวม	293.48	24.46 ปี								53,721,084.00
หรือเท่ากับ (ปีเศษ)										53,721,000.00

ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าที่ดินรายแปลง / ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 24.46 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-2038-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 ธันวาคม 2568

- ◆ มูลค่าปัจจุบันของที่ดินภายใต้สัญญาคงเหลือ 24.46 ปี เท่ากับ 53,721,000.00 บาท (A)
- ◆ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร 23-0-95.25 ไร่ หรือเท่ากับ 9,295.25 ตารางวา (B)
- ◆ หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยโดยเฉลี่ย เท่ากับ 5,779.40 บาท/ตารางวา (A)/(B)

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	มูลค่าที่ดินต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดินรายแปลงปัจจุบัน (บาท) อายุสัญญาคงเหลือ 24.46 ปี (พิเศษ)
1	098/017	General Zone	02 GC01	828.00	5,779.40	4,785,346
2	098/018	General Zone	02-GC02	937.50	5,779.40	5,418,191
3	098/019	General Zone	02-GC03	680.75	5,779.40	3,934,329
4	098/020	General Zone	02-GC04	626.25	5,779.40	3,619,351
5	098/021	General Zone	02-GC05	1,175.00	5,779.40	6,790,799
6	098/022	General Zone	02-GA01-01	976.75	5,779.40	5,645,032
7	098/023	General Zone	02-GA01-02	1,145.75	5,779.40	6,621,752
8	098/024	General Zone	02-GA01-03	1,211.75	5,779.40	7,003,192
9	098/025	General Zone	02-GB01-01	365.75	5,779.40	2,113,817
10	098/026	General Zone	02-GB01-02	392.25	5,779.40	2,266,971
11	098/027	General Zone	02-GB01-03	462.00	5,779.40	2,670,084
12	098/028	General Zone	02-GB01-04	493.50	5,779.40	2,852,136
รวม				9,295.25		53,721,000
หรือประมาณ (พิเศษ)						53,721,000

ตารางที่ 4 : ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายแปลง โดยวิธีต้นทุน

เลขที่รายงานยังยั้ง : 68-1-2038-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 ธันวาคม 2568

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	มูลค่าทรัพย์สินฯ ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลาคงเหลือ 24.46 ปี		
					มูลค่าที่ดิน	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	รวม
1	098/017	General Zone	02-GC01	828.00	4,785,346	12,576,000	17,361,346
2	098/018	General Zone	02-GC02	937.50	5,418,191	12,770,000	18,188,191
3	098/019	General Zone	02-GC03	680.75	3,934,329	11,028,000	14,962,329
4	098/020	General Zone	02-GC04	626.25	3,619,351	11,028,000	14,647,351
5	098/021	General Zone	02-GC05	1,175.00	6,790,799	17,084,000	23,874,799
6	098/022	General Zone	02-GA01-01	976.75	5,645,032	27,819,000	33,464,032
7	098/023	General Zone	02-GA01-02	1,145.75	6,621,752	27,819,000	34,440,752
8	098/024	General Zone	02-GA01-03	1,211.75	7,003,192	29,443,000	36,446,192
9	098/025	General Zone	02-GB01-01	365.75	2,113,817	9,835,000	11,948,817
10	098/026	General Zone	02-GB01-02	392.25	2,266,971	12,118,000	14,384,971
11	098/027	General Zone	02-GB01-03	462.00	2,670,084	14,362,000	17,032,084
12	098/028	General Zone	02-GB01-04	493.50	2,852,136	13,156,000	16,008,136
รวม				9,295.25	53,721,000	199,038,000	252,759,000
หรือประมาณ (พิเศษ)					53,721,000	199,038,000	252,759,000

ตารางคำนวณ ^{ต่อปี} วัสดุลดภาระสิ่งแวดล้อม

[illegible]

ตารางคำนวณ ^{๕๕}วิธีคิดลดภาระภาษีเงินสด

[illegible]

ตารางคำนวณ วัสดุอุปกรณ์และวัสดุ / วัสดุ

รายการ / ปี		Revenue																																
		ปี 1		ปี 2		ปี 3		ปี 4		ปี 5		ปี 6		ปี 7		ปี 8		ปี 9		ปี 10		ปี 11		ปี 12		ปี 13		ปี 14		ปี 15		ปี 16		
		2567		2568		2569		2570		2571		2572		2573		2574		2575		2576		2577		2578		2579		2580		2581		2582		
		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		
A) Free Zone : WF																																		
อาคารคลังสินค้าต่างประเทศ																																		
6	088/022	FZ	WF	455,765	6,439,214	6,402,186	6,562,243	6,726,299	6,752,303	6,921,110	7,094,133	7,271,491	7,453,279	7,639,611	7,830,601	8,026,366	8,227,025	8,432,701	8,643,518															
7	088/023	FZ	WF	455,765	6,439,214	6,402,187	6,562,243	6,726,299	6,752,303	6,921,110	7,094,133	7,271,491	7,453,279	7,639,611	7,830,601	8,026,366	8,227,025	8,432,701	8,643,518															
8	088/024	FZ	WF	482,372	6,815,134	6,775,947	6,945,345	7,118,979	7,145,501	7,323,163	7,508,292	7,696,000	7,888,400	8,085,610	8,287,730	8,494,944	8,707,317	8,925,000	9,148,125															
B) Free Zone : FC																																		
อาคารโรงงานต่างประเทศ																																		
Estimated Occupancy Rate																																		
1	088/017	FZ	FC	249,470	2,993,640	3,112,946	3,127,108	3,205,286	3,217,677	3,298,119	3,380,572	3,465,087	3,551,714	3,640,507	3,731,519	3,824,807	3,920,428	4,018,838	4,118,899															
2	088/018	FZ	FC	253,308	3,039,696	3,139,696	2,960,970	3,254,598	3,267,180	3,348,860	3,432,581	3,518,396	3,606,356	3,696,514	3,788,927	3,883,651	3,980,742	4,080,260	4,182,267															
3	088/019	FZ	FC	207,252	2,487,024	2,487,024	2,487,218	2,810,789	2,821,656	2,892,197	2,964,502	3,038,614	3,114,580	3,192,444	3,272,235	3,354,062	3,437,913	3,523,661	3,611,958															
4	088/020	FZ	FC	218,766	2,625,192	2,686,746	2,742,233	2,810,789	2,821,656	2,892,197	2,964,502	3,038,614	3,114,580	3,192,444	3,272,235	3,354,062	3,437,913	3,523,661	3,611,958															
5	088/021	FZ	FC	365,650	4,387,804	4,423,477	4,601,843	4,601,843	4,637,516	4,815,862	4,815,862	4,591,311	4,824,867	4,945,488	5,069,128	5,195,854	5,325,750	5,458,694	5,595,366															
C) Free Zone : MF																																		
อาคารโรงงานต่างประเทศ																																		
9	088/025	FZ	MF	160,792	2,065,800	2,150,717	2,204,485	2,259,597	2,269,332	2,325,041	2,383,167	2,442,746	2,533,814	2,586,410	2,630,570	2,696,334	2,763,743	2,832,636	2,903,657															
10	088/026	FZ	MF	216,696	2,649,102	2,650,026	2,716,280	2,784,187	2,794,950	2,864,824	2,936,443	3,009,856	3,095,102	3,162,230	3,241,235	3,322,317	3,405,375	3,490,510	3,577,773															
11	088/027	FZ	MF	242,142	3,053,380	3,140,696	3,219,212	3,299,693	3,312,449	3,395,260	3,480,142	3,567,145	3,656,324	3,747,732	3,841,425	3,937,461	4,035,898	4,136,795	4,240,215															
12	088/028	FZ	MF	221,811	2,835,654	2,876,986	2,948,914	3,022,636	3,034,322	3,110,180	3,187,934	3,267,633	3,349,324	3,433,057	3,518,833	3,606,855	3,697,027	3,789,452	3,884,189															

ตารางคำนวณ วัสดุอุปกรณ์แบบเงา / งบเงา

รายการ / ปี		Estimated Occupancy Rate																				Expenses																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		ปี 17		ปี 18		ปี 19		ปี 20		ปี 21		ปี 22		ปี 23		ปี 24		ปี 25		ปี 26		ปี 27		ปี 28		ปี 29		ปี 30		ปี 31		ปี 32		ปี 33		ปี 34		ปี 35		ปี 36																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341	3342	3343	3344	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356	3357	3358	3359	3360	3361	3362	3363	3364	3365	3366	3367	3368	3369	3370	3371	3372	3373	3374	3375	3376	3377	3378	3379	3380	3381	3382	3383	3384	3385	3386	3387	3388	3389	3390	3391	3392	3393	3394	3395	3396	3397	3398	3399	3400	3401	3402	3403	3404	3405	3406	3407	3408	3409	3410	3411	3412	3413	3414	3415	3416	3417	3418	3419	3420	3421	3422	3423	3424	3425	3426	3427	3428	3429	3430	3431	3432	3433	3434	3435	3436	3437	3438	3439	3440	3441	3442	3443	3444	3445	3446	3447	3448	3449	3450	3451	3452	3453	3454	3455	3456	3457	3458	3459	3460	3461	3462	3463	3464	3465	3466	3467	3468	3469	3470	3471	3472	3473	3474	3475	3476	3477	3478	3479	3480	3481	3482	3483	3484	3485	3486	3487	3488	3489	3490	3491	3492	3493	3494	3495	3496	3497	3498	3499	3500	3501	3502	3503	3504	3505	3506	3507	3508	3509	3510	3511	3512	3513	3514	3515	3516	3517	3518	3519	3520	3521	3522	3523	3524	3525	3526	3527	3528	3529	3530	3531	3532	3533	3534	3535	3536	3537	3538	3539	3540	3541	3542	3543	3544	3545	3546	3547	3548	3549	3550	3551	3552	3553	3554	3555	3556	3557	3558	3559	3560	3561	3562	3563	3564	3565	3566	3567	3568	3569	3570	3571	3572	3573	3574	3575	3576	3577	3578	3579	3580	3581	3582	3583	3584	3585	3586	3587	3588	3589	3590	3591	3592	3593	3594	3595	3596	3597	3598	3599	3600	3601	3602	3603	3604	3605	3606	3607	3608	3609	3610	3611	3612	3613	3614	3615	3616	3617	3618	3619	3620	3621	3622	3623	3624	3625	3626	3627	3628	3629	3630	3631	3632	3633	3634	3635	3636	3637	3638	3639	3640	3641	3642	3643	3644	3645	3646	3647	3648	3649	3650	3651	3652	3653	3654	3655	3656	3657	3658	3659	3660	3661	3662	3663	3664	3665	3666	3667	3668	3669	3670	3671	3672	3673	3674	3675	3676	3677	3678	3679	3680	3681	3682	3683	3684	3685	3686	3687	3688	3689	3690	3691	3692	3693	3694	3695	3696	3697	3698	3699	3700	3701	3702	3703	3704	3705	3706	3707	3708	3709	3710	3711	3712	3713	3714	3715	3716	3717	3718	3719	3720	3721	3722	3723	3724	3725	3726	3727	3728	3729	3730	3731	3732	3733	3734	3735	3736	3737	3738	3739	3740	3741	3742	3743	3744	3745	3746	3747	3748	3749	3750	3751	3752	3753	3754	3755	3756	3757	3758	3759	3760	3761	3762	3763	3764	3765	3766	3767	3768	3769	3770	3771	3772	3773	3774	3775	3776	3777	3778	3779	3780	3781	3782	3783	3784	3785	3786	3787	3788	3789	3790	3791	3792	3793	3794	3795	3796	3797	3798	3799	3800	3801	3802	3803	3804	3805	3806	3807	3808	3809	3810	3811	3812	3813	3814	3815	3816	3817	3818	3819	3820	3821	3822	3823	3824	3825	3826	3827	3828	3829	3830	3831	3832	3833	3834	3835	3836	3837	3838	3839	3840	3841	3842	3843	3844	3845	3846	3847	3848	3849	3850	3851	3852	3853	3854	3855	3856	3857	3858	3859	3860	3861	3862	3863	3864	3865	3866	3867	3868	3869	3870	3871	3872	3873	3874	3875	3876	3877	3878	3879	3880	3881	3882	3883	3884	3885	3886	3887	3888	3889	3890	3891	3892	3893	3894	3895	3896	3897	3898	3899	3900	3901	3902	3903	3904	3905	3906	3907	3908	3909	3910	3911	3912	3913	3914	3915	3916	3917	3918	3919	3920	3921	3922	3923	3924

ตารางคำนวณ ทรัพย์สินกระแสเงินสด / รายเดือน

รายการ / ปี		ปี 7		ปี 8		ปี 9		ปี 10		ปี 11		ปี 12		ปี 13		ปี 14		ปี 15		ปี 16		ปี 17		ปี 18		ปี 19		ปี 20		ปี 21		ปี 22		ปี 23		ปี 24	
		2573		2574		2575		2576		2577		2578		2579		2580		2581		2582		2583		2584		2585		2586		2587		2588		2589		2590	
		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month		12 Month	
A) Free Zone : WF		อาคารสำนักงานสำเร็จรูป																																			
6	098/022	FZ	WF	1,599,209	1,597,268	1,625,393	1,625,393	1,654,389	1,654,389	1,769,324	1,769,324	1,801,378	1,801,378	1,833,515	1,833,515	1,866,479	1,866,479	1,900,291	1,900,291	1,989,652	1,989,652	2,025,226	2,025,226	2,061,716	2,061,716	2,099,145	2,099,145	2,138,411	2,138,411	2,237,064	2,237,064	2,277,459	2,277,459	2,318,863	2,318,863	2,362,356	2,362,356
7	098/023	FZ	WF	1,599,209	1,597,268	1,625,393	1,625,393	1,654,389	1,654,389	1,769,324	1,769,324	1,801,378	1,801,378	1,833,515	1,833,515	1,866,479	1,866,479	1,900,291	1,900,291	1,989,652	1,989,652	2,025,226	2,025,226	2,061,716	2,061,716	2,099,145	2,099,145	2,138,411	2,138,411	2,237,064	2,237,064	2,277,459	2,277,459	2,318,863	2,318,863	2,362,356	2,362,356
8	098/024	FZ	WF	1,680,819	1,680,516	1,720,293	1,720,293	1,750,972	1,750,972	1,872,617	1,872,617	1,906,542	1,906,542	1,940,555	1,940,555	1,975,444	1,975,444	2,011,230	2,011,230	2,105,807	2,105,807	2,143,458	2,143,458	2,182,079	2,182,079	2,221,692	2,221,692	2,263,251	2,263,251	2,367,664	2,367,664	2,410,416	2,410,416	2,454,270	2,454,270	2,500,270	2,500,270
B) Free Zone : FC		อาคารโรงงานสำเร็จรูป																																			
		Estimated Occupancy Rate																																			
1	098/017	FZ	FC	714,430	727,552	740,733	740,733	754,323	754,323	806,277	806,277	821,272	821,272	836,337	836,337	851,789	851,789	867,637	867,637	907,068	907,068	923,740	923,740	940,840	940,840	958,379	958,379	976,738	976,738	1,020,312	1,020,312	1,039,236	1,039,236	1,058,647	1,058,647	1,078,963	1,078,963
2	098/018	FZ	FC	725,422	738,745	752,129	752,129	765,927	765,927	818,681	818,681	833,907	833,907	849,204	849,204	864,894	864,894	880,986	880,986	921,023	921,023	937,951	937,951	955,314	955,314	973,123	973,123	991,765	991,765	1,035,009	1,035,009	1,055,224	1,055,224	1,074,933	1,074,933	1,095,562	1,095,562
3	098/019	FZ	FC	626,501	638,007	649,566	649,566	661,483	661,483	707,043	707,043	720,192	720,192	733,403	733,403	746,954	746,954	760,851	760,851	795,429	795,429	810,049	810,049	825,044	825,044	840,424	840,424	856,524	856,524	894,735	894,735	911,330	911,330	928,352	928,352	946,167	946,167
4	098/020	FZ	FC	626,501	638,007	649,566	649,566	661,483	661,483	707,043	707,043	720,192	720,192	733,403	733,403	746,954	746,954	760,851	760,851	795,429	795,429	810,049	810,049	825,044	825,044	840,424	840,424	856,524	856,524	894,735	894,735	911,330	911,330	928,352	928,352	946,167	946,167
5	098/021	FZ	FC	1,014,371	1,017,574	991,099	991,099	1,024,718	1,024,718	1,095,256	1,095,256	1,115,666	1,115,666	1,136,132	1,136,132	1,157,123	1,157,123	1,178,652	1,178,652	1,232,217	1,232,217	1,254,865	1,254,865	1,278,095	1,278,095	1,301,921	1,301,921	1,326,861	1,326,861	1,386,054	1,386,054	1,411,762	1,411,762	1,438,131	1,438,131	1,465,730	1,465,730
C) Free Zone : MF		อาคารโรงงานสำเร็จรูป																																			
9	098/025	FZ	MF	520,771	530,149	539,555	539,555	549,252	549,252	587,324	587,324	598,039	598,039	608,787	608,787	619,612	619,612	631,120	631,120	660,536	660,536	672,433	672,433	684,635	684,635	697,153	697,153	710,276	710,276	742,760	742,760	756,267	756,267	770,123	770,123	784,648	784,648
10	098/026	FZ	MF	641,674	653,229	664,819	664,819	676,767	676,767	723,678	723,678	736,880	736,880	750,124	750,124	763,708	763,708	777,641	777,641	813,887	813,887	828,546	828,546	843,582	843,582	859,004	859,004	875,175	875,175	915,199	915,199	931,343	931,343	948,915	948,915	966,812	966,812
11	098/027	FZ	MF	760,483	774,178	787,913	787,913	802,074	802,074	857,670	857,670	873,317	873,317	889,013	889,013	905,112	905,112	921,625	921,625	964,582	964,582	981,955	981,955	999,775	999,775	1,018,053	1,018,053	1,037,217	1,037,217	1,084,653	1,084,653	1,104,378	1,104,378	1,124,611	1,124,611	1,145,622	1,145,622
12	098/028	FZ	MF	696,630	709,175	721,737	721,737	734,728	734,728	785,657	785,657	799,989	799,989	814,367	814,367	829,115	829,115	844,242	844,242	883,591	883,591	899,506	899,506	915,830	915,830	932,573	932,573	950,128	950,128	993,581	993,581	1,011,850	1,011,850	1,030,184	1,030,184	1,049,614	1,049,614

ตารางคำนวณ วัลด์คอนสแตนส์ / ฐานแปลง

รายการ / ปี		Net Income																
		ปี 25	ปี 26	ปี 1	ปี 2	ปี 3	ปี 4	ปี 5	ปี 6	ปี 7	ปี 8	ปี 9	ปี 10	ปี 11	ปี 12	ปี 13	ปี 14	
		2591	2592	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	
		12 Month	4 Month	1 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	
A) Free Zone : WF																		
6	098/022	FZ	WF	384,614	5,006,015	4,966,469	5,101,788	5,238,685	5,209,932	5,351,901	5,496,870	5,646,099	5,798,690	5,870,287	6,029,223	6,192,857	6,360,546	
7	098/023	FZ	WF	384,614	5,006,015	4,966,469	5,101,788	5,238,685	5,209,932	5,351,901	5,496,870	5,646,099	5,798,690	5,870,287	6,029,223	6,192,857	6,360,546	
8	098/024	FZ	WF	407,087	5,298,265	5,256,411	5,393,571	5,544,518	5,514,087	5,664,344	5,817,776	5,975,717	6,137,428	6,212,993	6,381,208	6,554,388	6,731,873	
B) Free Zone : FC																		
Estimated Occupancy Rate																		
1	098/017	FZ	FC	211,727	2,350,102	2,363,767	2,460,918	2,526,827	2,515,828	2,583,689	2,653,020	2,724,353	2,797,391	2,834,230	2,910,248	2,988,470	3,068,638	
2	098/018	FZ	FC	214,985	2,386,257	2,383,090	2,312,565	2,565,702	2,554,533	2,623,438	2,693,836	2,766,266	2,840,428	2,877,833	2,955,021	3,034,447	3,115,848	
3	098/019	FZ	FC	175,701	1,940,767	1,938,021	1,938,388	2,215,833	2,206,187	2,285,696	2,326,495	2,388,048	2,453,097	2,485,401	2,552,063	2,620,356	2,690,960	
4	098/020	FZ	FC	185,669	2,060,859	2,024,707	2,158,036	2,215,833	2,206,187	2,265,696	2,326,495	2,388,048	2,453,097	2,485,401	2,552,063	2,620,356	2,690,960	
5	098/021	FZ	FC	310,785	3,471,578	3,488,374	3,650,557	3,647,759	3,649,289	3,801,511	3,798,308	3,600,212	3,800,149	3,850,132	3,953,459	4,059,722	4,169,627	
C) Free Zone : MF																		
9	098/025	FZ	MF	135,953	1,602,746	1,674,155	1,719,317	1,765,679	1,756,537	1,804,269	1,853,017	1,903,191	1,954,562	1,979,096	2,032,531	2,087,547	2,143,931	
10	098/026	FZ	MF	183,596	2,084,978	2,082,828	2,118,475	2,175,601	2,164,333	2,223,150	2,283,215	2,345,037	2,408,335	2,433,532	2,504,406	2,572,194	2,641,668	
11	098/027	FZ	MF	204,885	2,372,381	2,444,771	2,510,722	2,578,424	2,565,074	2,634,777	2,705,964	2,779,232	2,854,250	2,893,052	2,968,109	3,048,446	3,133,786	
12	098/028	FZ	MF	187,682	2,206,779	2,239,497	2,299,911	2,361,929	2,349,700	2,413,550	2,478,760	2,545,876	2,614,595	2,647,400	2,718,894	2,792,486	2,867,912	

ตารางคำนวณ ราคาค่าประเมินที่ดิน / ไร่แปลง

รายการ / ปี														Subject Value (Baht)	
		ปี 15	ปี 16	ปี 17	ปี 18	ปี 19	ปี 20	ปี 21	ปี 22	ปี 23	ปี 24	ปี 25	ปี 26		
		2681	2682	2683	2684	2685	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592		
		12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	4 Month		
A) Free Zone : VF		อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป													
6	098/022	FZ	WF	6,653,866	6,634,380	7,019,383	7,208,979	7,542,263	7,746,372	7,955,534	8,168,931	8,388,617	3,452,513		56,963,000
7	098/023	FZ	WF	6,653,866	6,634,380	7,019,383	7,208,979	7,542,263	7,746,372	7,955,534	8,168,931	8,388,617	3,452,513		56,963,000
8	098/024	FZ	WF	6,613,770	7,042,318	7,429,173	7,629,838	7,982,600	8,198,504	8,419,976	8,645,832	8,878,343	3,654,075		60,280,000
B) Free Zone : FC		อาคารโรงงานสำเร็จรูป													
		Estimated Occupancy Rate													
1	098/017	FZ	FC	3,211,831	3,298,132	3,386,573	3,477,225	3,635,845	3,737,424	3,837,430	3,939,516	4,044,558	1,650,489		27,400,000
2	098/018	FZ	FC	3,261,244	3,348,872	3,438,683	3,530,721	3,695,842	3,794,323	3,886,468	4,000,124	4,106,781	1,675,882		27,690,000
3	098/019	FZ	FC	2,816,529	2,892,208	2,969,763	3,049,259	3,191,864	3,277,433	3,365,131	3,454,652	3,546,766	1,447,352		23,650,000
4	098/020	FZ	FC	2,816,529	2,892,208	2,969,763	3,049,259	3,191,864	3,277,433	3,365,131	3,454,652	3,546,766	1,447,352		24,010,000
5	098/021	FZ	FC	4,280,242	4,363,149	4,480,385	4,723,677	4,944,589	5,077,147	5,213,001	5,351,681	5,494,376	2,242,128		38,530,000
C) Free Zone : MF		อาคารโรงงานสำเร็จรูป													
9	098/025	FZ	MF	2,243,121	2,303,816	2,386,019	2,429,768	2,542,462	2,611,385	2,681,413	2,753,177	2,827,045	1,160,827		19,130,000
10	098/026	FZ	MF	2,712,869	2,763,886	2,838,671	2,993,865	3,132,722	3,217,276	3,303,932	3,392,356	3,483,374	1,430,325		23,670,000
11	098/027	FZ	MF	3,215,170	3,275,633	3,364,265	3,548,194	3,712,761	3,812,371	3,915,672	4,020,468	4,128,337	1,695,157		27,970,000
12	098/028	FZ	MF	2,945,211	3,000,597	3,081,787	3,250,273	3,401,022	3,492,318	3,586,896	3,682,893	3,781,705	1,552,825		25,650,000
														411,900,000	