



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พ羅斯เพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน / กรรมสิทธิ์ในอาคาร
ตั้งอยู่เลขที่ 98/31, 98/32 และ 98/33 หมู่ที่ 1
ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2
ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 68-10626 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.
238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
Tel. 02-294-9099
www.grandasset.co.th
วันที่ 18 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ 68-10626 (1) GL

วันที่ 18 ธันวาคม 2568

เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลด์สต็อกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน / กรรมสิทธิ์ในอาคาร ตั้งอยู่เลขที่ 98/31, 98/32 และ 98/33 หมู่ที่ 1 ภายในโครงการบางกอกฟรียูเรดโซน 2 ซอยจงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้รับมอบหมายจากท่าน (“ผู้ว่าจ้าง”) ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์**สาธารณะ** บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิถือครองภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 116,480,000 บาท**
ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้สิทธิการเช่า (หนึ่งร้อยสิบหกล้านสี่แสนแปดหมื่นบาทถ้วน)
ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี
(หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน)

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดๆ ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



นายเลอสรค์ สังวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด

สารบัญ

สรุปผลการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ.....	1
1.1 การมอบหมายงาน.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	1
1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value)	1
1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	1
2.0 ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน	2
2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง.....	2
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ	2
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	6
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	6
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์.....	12
3.3 รายละเอียดสัญญาเช่า.....	14
3.4 รายละเอียดที่ดิน.....	20
3.5 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	22
3.6 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	26
4.0 รายงานภาพรวมตลาด พื้นที่คลังสินค้าโรงงานให้เช่า	27
5.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	29
5.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง	29
5.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ	32
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	33
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	33
7.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach).....	33
7.2 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach).....	33
7.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า	33
8.0 การประเมินมูลค่า.....	34
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach)	34
8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach).....	52
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	70
9.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	70
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	70
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	70

ภาคผนวก

- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ภาพถ่ายทางอากาศ
ผังที่ดิน / ผังบริเวณ / แบบแปลนอาคาร / สำเนาแบบแปลนอาคาร
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- สำเนาเอกสารสิทธิ์ / สำเนาระวาง / สำเนาสารบบ / สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน
สำเนาบัญชีราคาประเมินราชการ / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	68-10626 (1) GL																								
ราย	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล																								
วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ																								
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน / กรรมสิทธิ์ในอาคาร ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 ณ วันที่ประเมินมูลค่า ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี หรือ เท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593) โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วยโฉนด ที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 39 ไร่ 37.70 ตารางวา หรือเท่ากับ 15,637.70 ตารางวา <u>เนื้อที่ดินเช่า/เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า</u> <u>(อ้างอิงตามเอกสารจากลูกค้าเป็นเกณฑ์) 18 ไร่ 1 งาน 31.66 ตารางวา หรือ</u> <u>เท่ากับ 7,331.66 ตารางวา</u> <u>สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ ดังนี้</u> 1.อาคารคลังสินค้าขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/031 / กลุ่มที่ 1 2.อาคารคลังสินค้าขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/032 / กลุ่มที่ 1 3.อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/033 / กลุ่มที่ 2 <u>และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ได้แก่</u> - ลานคอนกรีต / กลุ่มที่ 1 - รั้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร) / กลุ่มที่ 1 - โรงชำระล้าง (Wash Bay) / กลุ่มที่ 2 - บิ่อมยวม / กลุ่มที่ 2 - ลานคอนกรีต (Piling 3 Tons) / กลุ่มที่ 2 - รั้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร) / กลุ่มที่ 2 ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้																								
<table><tr><th>ลำดับ ที่</th><th>กลุ่ม ที่</th><th>รายการ</th><th>พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)</th></tr><tr><td>1</td><td>1</td><td>อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/31</td><td>196.00</td></tr><tr><td>2</td><td>1</td><td>อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/32</td><td>196.00</td></tr><tr><td>3</td><td>2</td><td>อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33</td><td>4,980.00</td></tr><tr><td>4</td><td>2</td><td>พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า</td><td>7,109.00</td></tr><tr><td colspan="3">รวมพื้นที่เช่าสุทธิ</td><td>12,481.00</td></tr></table>		ลำดับ ที่	กลุ่ม ที่	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	1	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/31	196.00	2	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/32	196.00	3	2	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33	4,980.00	4	2	พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า	7,109.00	รวมพื้นที่เช่าสุทธิ			12,481.00
ลำดับ ที่	กลุ่ม ที่	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)																						
1	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/31	196.00																						
2	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/32	196.00																						
3	2	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33	4,980.00																						
4	2	พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า	7,109.00																						
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ			12,481.00																						

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 98/31, 98/32 และ 98/33 หมู่ที่ 1 ภายในโครงการบางกอกปริเทรตโซน 2 ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23428 และ 33613 จำนวน 3 ฉบับ
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ผู้ให้เช่า	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	- ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ - ติดสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 ณ วันที่ประเมินมูลค่า ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593) - ติดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลา 27 ปี 1 เดือน 24 วัน ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (ผู้เช่าช่วง) ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 นับบจจดทะเบียน เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 - ติดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลา 24 ปี 11 เดือน 12 วัน ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (ผู้เช่าช่วง) ตั้งแต่วันที่ 4 มิถุนายน 2568 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 นับบจจดทะเบียน เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568
ภาระผูกพันอื่นๆ	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร (ระยะสั้น) การประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอรี จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
สมมติฐานเพิ่มเติม	ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี หรือเท่ากับ 25 ปี 5 เดือน 15 วัน (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	25 พฤศจิกายน 2568
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สิน	116,480,000 บาท
ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	(หนึ่งร้อยสิบหกล้านสี่แสนแปดหมื่นบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี (หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน)	

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายชัยรัตน์ ทองเสี่ยม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายคมพจน์ โตศิริสิทธิโชติ

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวดุชนี เอ็มดู

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวข้องกับการประเมินอื่นใดได้ หรือไม่อาจนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงาน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินมูลค่า ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าและผู้ว่าจ้างซึ่งได้รับไว้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- ข้อมูลต่างๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้และได้รับจากบุคคลอื่นย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้องโดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- แผนผัง และแผนที่ใดๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น
- บริษัทและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ในสำนักงานที่ดิน
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหายที่เกิดขึ้นได้ไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองเห็น เป็นต้น
- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินมูลค่าเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใดๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใดโดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยาน หรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมินในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯเสียก่อน หรือได้รับคำสั่งจากศาล

1.0 บทนำ

1.1 การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับมอบหมายจากทาง บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียลสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล ให้เสนอความคิดเห็นที่เป็นมูลค่าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน / กรรมสิทธิ์ในอาคาร ตั้งอยู่เลขที่ 98/31, 98/32 และ 98/33 หมู่ที่ 1 ภายในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 2 ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล. 3268) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ เพื่อหามูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือ 24.46 ปี หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน ณ สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินฯ ในวันที่ทำการสำรวจ ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ทำการประเมิน

1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสมสำหรับการซื้อ-ขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสถานะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคา และเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อ-ขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้นในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อ-ขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอฟื้นฟูใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อ-ขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสถานะการบังคับใดๆ

1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2568

2.0 ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 98/31, 98/32 และ 98/33 หมู่ที่ 1 ภายในโครงการบางกอกฟริเทรต โซน 2 ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน

ทางเข้า-ออกตามกฎหมาย มีรายละเอียดดังนี้

ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) มีสภาพเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 30.00 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณะประโยชน์ โดยทางเข้า-ออกตามกฎหมายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ถนนสายรอง ได้แก่ ซอยจางเจริญ มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 12.00 - 15.00 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณะประโยชน์

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนภายในโครงการบางกอกฟริเทรตโซน 2 มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12.00-15.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 15.00-20.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ และทางส่วนบุคคล (ถนนภายในโครงการฯ ใช้เข้า-ออกเฉพาะกลุ่ม)

2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง

บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินในด้านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า การใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า จะอยู่ในรูปแบบของคลังสินค้าและโรงงาน ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนสายรองและตามซอยแยกโดยมีรายละเอียดสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้ โรงเรียนปทุมคงคา สมุทรปราการ, วิทยาลัยเทคโนโลยี สุวรรณภูมิ, ซิโน ปาร์ค, ตลาดทิพย์นิมิต บางพลี, บิ๊กซี บางพลี, โรงพยาบาลบางพลี และตลาดสดบางพลี 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

- สถานีประมาณตรี
- สถานีบางนา - ตราด 17
- สถานีวัดศรีเอี่ยม
- สถานีเปรมฤทัย
- สถานีบางนา - ตราด 6
- สถานีบางแก้ว
- สถานีวัดสฤต
- สถานีกิ่งแก้ว
- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิใต้



2. รายละเอียดโครงการ สถานียกระดับ รองรับด้วยเสาคู่ มี 3 สถานี เนื่องจากไม่สามารถรองรับด้วยเสาเดี่ยว ได้แก่

- สถานีบางนา - ตราด 25
- สถานีกาญจนาภิเษก
- สถานีธนาชิตี



3. รายละเอียดโครงการ สถานียกระดับแบบเตี้ย มี 1 สถานี ออกแบบตามข้อจำกัดทางกายภาพของพื้นที่ 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. เร่งดำเนินการและศึกษา ระยะที่ 1 ก่อนคาดเปิดบริการ ปี 2572

- สถานีบางนา : อยู่ใกล้บริเวณสี่แยกบางนา จุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีบางนา โดยมีสายวอล์กเชื่อมที่บริเวณอาคารไปรษณีย์ บางนา
- สถานีประภามณtri : อยู่ใกล้กับโรงเรียนนานาชาติเบิร์คเลย์ และโรงเรียนประภามณtri
- สถานีวงนา - ตราด 17 : อยู่บริเวณปาก ซ.บางนา - ตราด 17 และเชื่อมต่อไป ซ.อุดมสุข 42
- สถานีบางนา - ตราด 25 : อยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้าบีทีเอส และเซ็นทรัล บางนา
- สถานีวัดศรีเอี่ยม : อยู่ทีบริเวณทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม และเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีเอี่ยม
- สถานีเปรมฤทัย : อยู่ตรงข้ามกับอาคารเนชั่น
- สถานีบางนา - ตราด 6 : อยู่บริเวณ ซ.บางนา - ตราด 6
- สถานีบางแก้ว : อยู่บริเวณด้านบางแก้ว
- สถานีกาญจนาภิเษก : อยู่ตรงข้ามกับเมกา บางนา
- สถานีวัดสลุด : อยู่บริเวณ ซ.วัดสลุด กับ ห้างบุญถาวร
- สถานีกิ่งแก้ว : อยู่บริเวณหน้าตลาดกิ่งแก้ว
- สถานีธนาชิตี : อยู่บริเวณหน้าหมู่บ้านธนาชิตี และ ศูนย์ซ่อมบำรุงโครงการ

สถานีรถไฟ ระยะที่ 1 แยกบางนา - ธนาชิตี



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

- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก : อยู่บริเวณมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิใต้ : อยู่ภายในพื้นที่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิด้านทิศใต้
- คาดเปิดให้บริการปี 2578



ส่วนที่ 1 การเสนอโครงการ

กุมภาพันธ์ 2565 : กทม.เสนอโครงการเข้า ครม. เพื่ออนุมัติโครงการ ใช้ระยะเวลาประมาณ 1 ปี

ปี 2566 - 2567 : จัดทำเอกสารร่วมลงทุนและหาผู้ร่วมลงทุน ใช้เวลาประมาณ 1 ปีครึ่ง

ปี 2568 - 2572 : ดำเนินการก่อสร้างและทดสอบระบบของโครงการ ใช้เวลาประมาณ 4 ปี

ปี 2572 : เปิดให้บริการ

จุดมุ่งหมายของโครงการ

- สามารถเดินทางไปสู่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิได้รวดเร็ว
- เชื่อมต่อการเดินทางในพื้นที่กทม.และสมุทรปราการ ช่วยอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการเดินทาง
- เพิ่มศักยภาพระบบขนส่งทางราง โดยจะเชื่อมต่อกับโครงข่ายรถไฟฟ้าเส้นทางหลัก เกิดศักยภาพการเดินทาง
- ลดการใช้รถยนต์ ส่งเสริมการใช้รถไฟฟ้า นอกจากนั้นยังลดมลพิษทางอากาศเนื่องจากควันของรถยนต์

หน่วยงานที่รับผิดชอบได้แก่ สำนักงานการจราจร และขนส่ง (สจส.) กรุงเทพมหานคร

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 ณ วันที่ประเมินมูลค่า ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593) โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 39 ไร่ 37.70 ตารางวา หรือเท่ากับ 15,637.70 ตารางวา เนื้อที่ดินเช่า/เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (อ้างอิงตามเอกสารลูกค้าเป็นเกณฑ์) 18 ไร่ 1 งาน 31.66 ตารางวา หรือเท่ากับ 7,331.66 ตารางวา โดยสามารถแยกเนื้อที่ดินเช่า (อ้างอิงตามเอกสารลูกค้าเป็นเกณฑ์) ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ และเนื้อที่ดินเช่า (อ้างอิงตามเอกสารลูกค้าเป็นเกณฑ์) ดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				เนื้อที่ดินเช่า (อ้างอิงตามเป็นเกณฑ์)			
		ไร่	งาน	ตารางวา	(ตารางวา)	ไร่	งาน	ตารางวา	(ตารางวา)
1	23425	27	0	00.00	10,800.00	6	3	23.15	2,723.15
2	23428	1	0	05.70	405.70	0	1	76.51	176.51
3	33613	11	0	32.00	4,432.00	11	0	32.00	4,432.00
รวมเนื้อที่ดิน		39	0	37.70	15,637.70	18	1	31.66	7,331.66

ตารางสรุปรายละเอียดเนื้อที่ดินตามการใช้ประโยชน์ และทำเลที่ตั้ง (อ้างอิงตามเอกสารลูกค้าเป็นเกณฑ์) ดังนี้

เนื้อที่ดินกลุ่มที่ 1

โฉนดที่ดิน เลขที่	การใช้ประโยชน์ ในแปลงที่ดิน	เนื้อที่ดินเช่า			หรือเท่ากับ (ตารางวา)	เนื้อที่ดิน (ตารางเมตร)
		ไร่	งาน	ตารางวา		
23425	เป็นที่ตั้งอาคาร	1	1	06.83	506.83	2,027.32
รวมเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ		1	1	06.83	506.83	2,027.32

เนื้อที่ดินกลุ่มที่ 2

โฉนดที่ดิน เลขที่	การใช้ประโยชน์ ในแปลงที่ดิน	เนื้อที่ดินเช่า			หรือเท่ากับ (ตารางวา)	เนื้อที่ดิน (ตารางเมตร)
		ไร่	งาน	ตารางวา		
33613	เป็นที่ตั้งอาคาร	10	3	42.75	4,342.75	17,371.00
รวมเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ		10	3	42.75	4,342.75	17,371.00

เนื้อที่ดินสาธารณูปโภคและส่วนกลางของโครงการฯ

โฉนดที่ดิน เลขที่	การใช้ประโยชน์ ในแปลงที่ดิน	เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า			หรือเท่ากับ (ตารางวา)	เนื้อที่ดิน (ตารางเมตร)
		ไร่	งาน	ตารางวา		
23425	ถนนและสาธารณูปโภคโครงการฯ	5	2	16.32	2,216.32	8,865.26
23428	ถนนภายในโครงการฯ	0	1	76.51	176.51	706.03
33613	สาธารณูปโภคโครงการฯ	0	0	89.25	89.25	357.00
รวมเนื้อที่ดินสาธารณูปโภคและส่วนกลาง ของโครงการฯ เท่ากับ		6	0	82.08	2,482.08	9,928.29

ตารางสรุปรายละเอียดเนื้อที่ดินตามการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดิน

การใช้ประโยชน์ ในแปลงที่ดิน	เนื้อที่ดินเช่า (อ้างอิงตามเอกสารลูกค้าเป็นเกณฑ์)				
	ไร่	งาน	ตารางวา	(ตารางวา)	(ตารางเมตร)
ที่ตั้งอาคาร	12	0	49.58	4,849.58	19,398.31
สาธารณูปโภคโครงการฯ	6	0	82.08	2,482.08	9,928.29
รวมเนื้อที่ดิน	18	1	31.66	7,331.66	29,326.60

หมายเหตุ : ทางบริษัทฯ อ้างอิงขนาดเนื้อที่ดินต่อตารางเมตร ตามเอกสารลูกค้าเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีความคลาดเคลื่อนจากขนาดเนื้อที่ดินต่อตารางวา ตามหนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน เนื่องจากขนาดเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง มีการวัดเศษทศนิยมเหลือเพียง 2 ตำแหน่ง จึงเกิดความคลาดเคลื่อนเรื่องขนาดเนื้อที่ดินดังกล่าว

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	กลุ่ม ที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	อายุอาคาร (ปี)	ขนาดอาคาร กว้างxยาว (ม.)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/31	1	14.00x14.00	196.00
2	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/32	1	14.00x14.00	196.00
3	2	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33	2	60.00x80.00	4,930.00
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ					
4	1	- ลานคอนกรีต	1	-	890.00
5	1	- รั้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร)	1	113.00 ม.	226.00
6	2	- โรงชำระล้าง (Wash Bay)	2	5.00x10.00	50.00
7	2	- ป้อมยาม	2	3.00x6.00	9.00
8	2	- ลานคอนกรีต (Piling 3 Tons)	2	-	7,109.00
9	2	- รั้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร)	2	577.00 ม.	1,154.00
ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของทางราชการรวม					14,760.00

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	กลุ่มที่	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/31	196.00
2	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/32	196.00
3	2	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33	4,980.00
4	2	พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า	7,109.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ			12,481.00

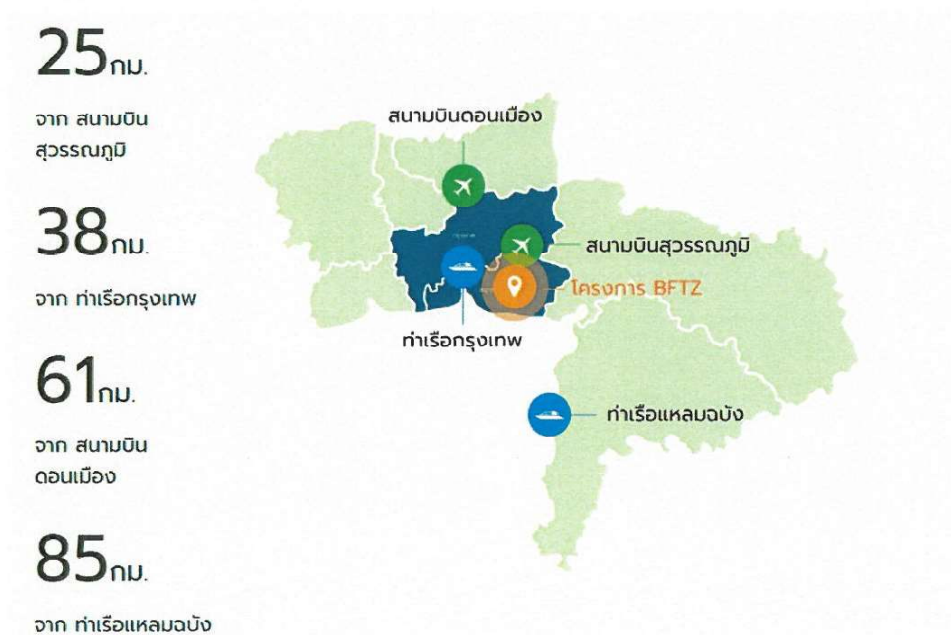
หมายเหตุ : จากตารางสรุปสัญญาเช่าปัจจุบันที่ได้รับจากทาง บริษัท พรอสเพด ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) พบว่าอาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33 (กลุ่มที่ 2) มีการรวมพื้นที่โรงชำระล้าง (Wash Bay) พื้นที่ประมาณ 50.00 ตารางเมตร เข้ามารวมอยู่ด้วย และไม่นำพื้นที่อาคารบางส่วน ได้แก่ ลานคอนกรีต (กลุ่มที่ 1) ป้อมยาม (กลุ่มที่ 1) รั้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร) ทั้งกลุ่มที่ 1 และ 2 มาพิจารณาในการกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ครั้งนี้ เนื่องจากเป็นสิ่งอำนวยความสะดวก ของพื้นที่เช่าอาคาร (พื้นที่เช่าหลัก)

รายละเอียดโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) ตั้งอยู่ติดถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23 ตำบลบางบ่อ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ การเดินทางสู่โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 สามารถเดินทางได้จาก 2 เส้นทาง ได้แก่ ทางเข้าออกด้านถนนเทพรัตน (ทล. 34) กม.19 และทางเข้าออกด้านถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.23 ที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้ศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งสนามบิน ท่าเรือ และเชื่อมผ่านเส้นทางถนนสายหลัก ซึ่งเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้า

โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญเกี่ยวกับการขนส่งสินค้าดังนี้

รายละเอียดสถานที่สำคัญเกี่ยวกับการขนส่งสินค้า	ระยะทาง
- ห่างจาก สนามบินสุวรรณภูมิ	25.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก ท่าเรือกรุงเทพ	35.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก สนามบินดอนเมือง	61.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก ท่าเรือแหลมฉบัง	85.00 กิโลเมตร



โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 มีพื้นที่คลังสินค้า และโรงงานให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

โรงงาน

โรงงานทั้งหมดของเราถูกสร้างขึ้นตามมาตรฐานคุณภาพสูงสุด ซึ่งจะมีการติดตั้งฉนวนกันความร้อน มีมาตรการป้องกันอัคคีภัยที่ได้มาตรฐาน และมีการติดตั้งตาข่ายหรือมุ้งลวดเพื่อป้องกันนกหรือสัตว์อื่นๆ ได้เป็นอย่างดี โดยบริการให้เช่าโรงงาน สำเร็จรูปของ BFTZ นั้นจะแบ่งออกเป็นสองประเภท คือ โรงงานขนาดเล็ก และโรงงานแบบ Stand Alone

- โรงงานขนาดเล็ก เหมาะเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้ประกอบการที่เพิ่งเริ่มต้นธุรกิจใหม่ หรือธุรกิจที่ต้องการใช้งานพื้นที่ขนาดพอเหมาะ ไม่ใหญ่เกินไปจนทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นไปด้วย ข้อได้เปรียบสำคัญของการเช่าโรงงาน ขนาดเล็ก ก็คือการใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม คัดค้าน เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและการเดินทาง

อาคารมีขนาดประมาณ 600 ตร.ม. ขึ้นไป

ความสูงในอาคารเริ่มตั้งแต่ 8 เมตร ขึ้นไป

พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตัน ต่อ ตร.ม.

หลังคาทำจากแผ่นโพลีเอทิลีนที่มีฉนวนกันความร้อน (PU Foam ขนาด 25 และ 50 มม.)

ระบบป้องกันอัคคีภัย เช่น อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน อุปกรณ์ตรวจจับควัน เป็นต้น

- โรงงานแบบ STAND ALONE ผู้เช่าจะมีพื้นที่บริเวณโดยรอบอาคาร ซึ่งสามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์ได้ ช่วยให้ดำเนินธุรกิจและประกอบกิจการต่าง ๆ ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยเฉพาะการเลือกพื้นที่โครงการ ให้เช่าโรงงานในย่านบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ซึ่งสะดวกต่อการคมนาคมขนส่ง จะยิ่งช่วยส่งเสริมความสำเร็จให้ธุรกิจของคุณ

อาคารมีขนาดประมาณ 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป

ความสูงในอาคารเริ่มตั้งแต่ 8 เมตร ขึ้นไป

พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตัน ต่อ ตร.ม.

หลังคาทำจากแผ่นโพลีเอทิลีนที่มีฉนวนกันความร้อน (PU Foam ขนาด 25 และ 50 มม.)

ระบบป้องกันอัคคีภัย เช่น อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน อุปกรณ์ตรวจจับควัน เป็นต้น

คลังสินค้า

คลังสินค้า ในพื้นที่โครงการ BFTZ ถูกออกแบบและก่อสร้างมาอย่างเหมาะสม สามารถตอบสนองกับธุรกิจหลากหลายได้อย่างลงตัว ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตสินค้า ธุรกิจนำเข้า ธุรกิจส่งออก หรือธุรกิจด้านการขนส่งโลจิสติกส์ การเช่าคลังสินค้า โกส่นามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือกรุงเทพ ซึ่งเป็นทำเลที่ดี สะดวกต่อการเดินทางขนส่งเป็นอย่างดี โดยคลังสินค้า สำเร็จรูปของเรา แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ คลังสินค้าพื้นเรียบ และคลังสินค้าแบบยกพื้น

- คลังสินค้าแบบพื้นเรียบ (FLAT-SLAB WAREHOUSE) คลังสินค้า ประเภทนี้ถูกสร้างขึ้นตามมาตรฐาน มีการตอกเข็มตลอดแนวพื้นที่ภายในอาคาร สามารถรองรับน้ำหนักได้ 3 ตัน ต่อตารางเมตร จึงเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้า สำหรับธุรกิจการผลิตและโลจิสติกส์

อาคารมีขนาดประมาณ 196 ตร.ม. ขึ้นไป

ความสูงในอาคารเริ่มตั้งแต่ 8 เมตร ขึ้นไป

พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 1-3 ตัน ต่อ ตร.ม.

หลังคาทำจากแผ่นโพลีเอทิลีนที่มีฉนวนกันความร้อน (PU Foam ขนาด 25 และ 50 มม.)

ระบบป้องกันอัคคีภัย เช่น อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน อุปกรณ์ตรวจจับควัน เป็นต้น

คลังสินค้าแบบยกพื้น (RAISED-FLOOR WAREHOUSE) ด้วยโครงสร้างแบบยกพื้น ทำให้คลังสินค้าประเภทนี้มีข้อดี เนื่องจากการติดตั้ง Dock Leveler หรือสะพานปรับระดับสำหรับขนถ่ายสินค้าและทางลาดด้านหน้าอาคาร ซึ่งเหมาะสำหรับการขนถ่ายสินค้าเพื่อความสะดวก รวดเร็ว และการรองรับพื้นที่จัดเก็บสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ ปลอดภัย และสามารถปรับเปลี่ยนได้เสมอ

ตัวอาคารสร้างสูงจากพื้นดินประมาณ 1.40 เมตร

อาคารมีขนาดประมาณ 1,000 ขึ้นไป

ความสูงในอาคารเริ่มตั้งแต่ 9-10 เมตร ขึ้นไป

พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตัน ต่อ ตร.ม.

หลังคาทำจากแผ่นโพลีเอทิลีนที่มีฉนวนกันความร้อน (PU Foam ขนาด 25 และ 50 มม.)

ระบบป้องกันอัคคีภัย เช่น อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน อุปกรณ์ตรวจจับควัน เป็นต้น

สิ่งอำนวยความสะดวก

การรักษาความปลอดภัย - พนักงานรักษาความปลอดภัยปฏิบัติหน้าที่ตลอด 24 ชั่วโมง และกล้องวงจรปิด

ระบบสาธารณูปโภค

โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อรองรับธุรกิจที่หลากหลาย ประกอบด้วย

- ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความกว้าง 12-15 เมตร
- ระบบไฟฟ้า บริการโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.)
- ระบบน้ำประปา บริการโดยเขตปลอดอากรบางกอกฟรีเทรดโซน
- ระบบสื่อสารโทรคมนาคม องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย (TOT) สามารถอำนวยความสะดวกติดตั้งระบบโทรศัพท์ ทั้งแบบ ADSL, Leased line รวมทั้งระบบสายแบบ Fiber -optic และ ISDN

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

3.2.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับของสำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2568 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนดที่ดิน							
ระวาง 5136 II 9402-9, 10, 13, 14 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ							
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	23425	63	6307	27	0	00.00	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2	23428	268	41172	1	0	05.70	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
3	33613	64	658	11	0	32.00	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				39	0	37.70	(หรือเท่ากับ 15,637.70 ตารางวา)
เนื้อที่ดินเช่า (อ้างอิงตามเอกสารลูกค้ำเป็นเกณฑ์)				18	1	31.66	(หรือเท่ากับ 7,331.66 ตารางวา)
โดยสามารถแยกเนื้อที่ดินเช่า (อ้างอิงตามเอกสารลูกค้ำเป็นเกณฑ์) ตามการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดินดังนี้							
เนื้อที่ดินส่วนที่ตั้งของอาคาร				12	0	49.58	(หรือเท่ากับ 4,849.58 ตารางวา)
เนื้อที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคโครงการฯ				6	0	82.08	(หรือเท่ากับ 2,482.08 ตารางวา)

ลักษณะการถือครอง ภาระผูกพัน

- : สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน
- : - ไม่มีการผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ติดสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 ณ วันที่ประเมินมูลค่า ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593)
- ติดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลา 27 ปี 1 เดือน 24 วัน ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (ผู้เช่าช่วง) ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 นับจดทะเบียน เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566

ภาระผูกพัน (ต่อ)

- ติดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลา 24 ปี 11 เดือน 12 วัน ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (ผู้เช่าช่วง) ตั้งแต่วันที่ 4 มิถุนายน 2568 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 ฉบับจดทะเบียน เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568

ภาระผูกพันอื่นๆ

- สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร (ระยะสั้น) การประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่าอายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์

“ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีการมสิทธิหรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น”

3.3 รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่อ้างถึงในการประเมินทรัพย์สินฯ ครั้งนี้ ประกอบด้วยสัญญาที่ดิน จำนวน 7 ฉบับ มีรายละเอียดสัญญาเช่าโดยสรุปดังนี้

สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563	
ผู้ให้เช่า	: บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้เช่า	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า / พื้นที่เช่า	: ที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 4 โฉนด ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 33613 (3304), 23425, 23427 และ 23428 เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 41 ไร่ 2 งาน 26.90 ตารางวา หรือเท่ากับ 16,626.90 ตารางวา <u>เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา เนื้อที่ดิน 41 ไร่ 2 งาน 26.90 ตารางวา หรือเท่ากับ 16,626.90 ตารางวา</u> ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) ว่าให้ทำการประเมินมูลค่าเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23428 และ 33613 (3304) เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 39 ไร่ 37.70 ตารางวา หรือเท่ากับ 15,637.70 ตารางวา <u>เนื้อที่ดินเช่า (อ้างอิงตามเอกสารลูกค้าเป็นเกณฑ์) 18 ไร่ 1 งาน 31.66 ตารางวา หรือเท่ากับ 7,331.66 ตารางวา</u>
วัตถุประสงค์ในการเช่า	: เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และอาคารพาณิชย์ให้เช่า
วันที่จดทะเบียน	: 15 พฤษภาคม 2563
วันที่ทำสัญญาเช่า	: 12 พฤษภาคม 2563
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	: 16 พฤษภาคม 2563
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	: 15 พฤษภาคม 2593
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี
อัตราค่าตอบแทน (รวมทั้งหมด 4 โฉนด)	: 1) ค่าตอบแทนการเช่าที่ดิน เป็นเงิน 49,886,700 บาท 2) ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงิน 202,075,818.73 บาท ตามอัตราค่าเช่ารายเดือน และกำหนดการจ่ายค่าเช่ารายปี
กำหนดชำระค่าเช่า	: ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่ารายปีล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่ารายปีภายในวันที่ 31 พฤษภาคม ของทุกปีปฏิทิน
เงื่อนไขอื่นๆ	: ตามรายละเอียดเอกสารสัญญาเช่าที่ดิน
หมายเหตุ	: <u>ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ อ้างอิงเนื้อที่ดิน ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์ เนื้อที่ดินเช่าประมาณ 18 ไร่ 1 งาน 31.66 ตารางวา หรือเท่ากับ 7,331.66 ตารางวา โดยสามารถแยกเนื้อที่ดินเช่าแต่ละโฉนดดังนี้</u> ❖ โฉนดที่ดินเลขที่ 23425 (บางส่วน) เนื้อที่ดินเช่าประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 23.15 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,723.15 ตารางวา ❖ โฉนดที่ดินเลขที่ 23428 (บางส่วน) เนื้อที่ดินเช่าประมาณ 1 งาน 76.51 ตารางวา หรือเท่ากับ 176.51 ตารางวา ❖ โฉนดที่ดินเลขที่ 33613 (ทั้งแปลง) เนื้อที่ดินเช่า 11 ไร่ 32.00 ตารางวา หรือเท่ากับ 4,432.00 ตารางวา

สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2566	
ผู้ให้เช่าช่วง	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลด์สตาร์และอินดัสเทรียล
ทรัพย์สินที่เช่า / พื้นที่เช่า	: ที่ดินตามสัญญาเช่า จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 23425 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 27 ไร่ หรือเท่ากับ 10,800.00 ตารางวา เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา เนื้อที่ดิน 20 ไร่ 76.86 ตารางวา หรือเท่ากับ 8,076.86 ตารางวา
วัตถุประสงค์ในการเช่า	: เพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าช่วง
วันที่จดทะเบียน	: 22 มีนาคม 2566
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	: 22 มีนาคม 2566
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	: 15 พฤษภาคม 2593
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 27 ปี 1 เดือน 24 วัน
อัตราค่าตอบแทน	: ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา เป็นจำนวนเงิน 168,495,288.04 บาท
เงื่อนไขอื่นๆ	: ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟริเทรตโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428)
หมายเหตุ	: -

สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2566	
ผู้ให้เช่าช่วง	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลด์สตาร์และอินดัสเทรียล
ทรัพย์สินที่เช่า / พื้นที่เช่า	: ที่ดินตามสัญญาเช่า จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 23425 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 27 ไร่ หรือเท่ากับ 10,800.00 ตารางวา เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน 42.92 ตารางวา หรือเท่ากับ 1,042.92 ตารางวา
วัตถุประสงค์ในการเช่า	: เพื่อใช้เป็นทางสัญจรภายในโครงการ ทางเดิน ทางรถยนต์ ถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟริเทรตโซน 2 และระบบไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ
วันที่จดทะเบียน	: 22 มีนาคม 2566
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	: 22 มีนาคม 2566
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	: 15 พฤษภาคม 2593
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 27 ปี 1 เดือน 24 วัน
อัตราค่าตอบแทน	: ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา เป็นจำนวนเงิน 7,846 บาท
เงื่อนไขอื่นๆ	: ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟริเทรตโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428)
หมายเหตุ	: -

สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2566	
ผู้ให้เช่าช่วง	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ทรัพย์สินที่เช่า / พื้นที่เช่า	: ที่ดินตามสัญญาเช่า จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 23428 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 1 ไร่ 05.70 หรือเท่ากับ 405.70 ตารางวา <u>เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา เนื้อที่ดิน 1 งาน 76.51 ตารางวา หรือเท่ากับ 176.51 ตารางวา</u>
วัตถุประสงค์ในการเช่า	: เพื่อใช้เป็นทางสัญจรภายในโครงการ ทางเดิน ทางรถยนต์ ถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และระบบไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ
วันที่จดทะเบียน	: 22 มีนาคม 2566
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	: 22 มีนาคม 2566
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	: 15 พฤษภาคม 2593
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 27 ปี 1 เดือน 24 วัน
อัตราค่าตอบแทน	: ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา เป็นจำนวนเงิน 7,846 บาท
เงื่อนไขอื่นๆ	: ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428)
หมายเหตุ	: -

สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568	
ผู้ให้เช่าช่วง	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ทรัพย์สินที่เช่า / พื้นที่เช่า	: ที่ดินตามสัญญาเช่า จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 23425 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 27 ไร่ หรือเท่ากับ 10,800.00 ตารางวา <u>เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 1 งาน 6.83 ตารางวา หรือเท่ากับ 506.83 ตารางวา</u>
วัตถุประสงค์ในการเช่า	: เพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง
วันที่จดทะเบียน	: 4 มิถุนายน 2568
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	: 4 มิถุนายน 2568
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	: 15 พฤษภาคม 2593
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 24 ปี 11 เดือน 12 วัน
อัตราค่าตอบแทน	: ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา เป็นจำนวนเงิน 2,500,000 บาท
เงื่อนไขอื่นๆ	: ให้เป็นไปตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428))
หมายเหตุ	: -

สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568	
ผู้ให้เช่าช่วง	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ทรัพย์สินที่เช่า / พื้นที่เช่า	: ที่ดินตามสัญญาเช่า จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 23425 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 27 ไร่ หรือเท่ากับ 10,800.00 ตารางวา <u>เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 73.40 ตารางวา หรือเท่ากับ 1,173.40 ตารางวา</u>
วัตถุประสงค์ในการเช่า	: เพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง
วันที่จดทะเบียน	: 4 มิถุนายน 2568
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	: 4 มิถุนายน 2568
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	: 15 พฤษภาคม 2593
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 24 ปี 11 เดือน 12 วัน
อัตราค่าตอบแทน	: ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา เป็นจำนวนเงิน 9,000 บาท
เงื่อนไขอื่นๆ	: ให้เป็นไปตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428))
หมายเหตุ	: -

สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568	
ผู้ให้เช่าช่วง	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ทรัพย์สินที่เช่า / พื้นที่เช่า	: ที่ดินตามสัญญาเช่า จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 33613 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 11 ไร่ 32.00 ตารางวา หรือเท่ากับ 4,432.00 ตารางวา <u>เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา เนื้อที่ดิน 10 ไร่ 3 งาน 42.75 ตารางวา หรือเท่ากับ 4,342.75 ตารางวา</u>
วัตถุประสงค์ในการเช่า	: เพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง
วันที่จดทะเบียน	: 4 มิถุนายน 2568
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	: 4 มิถุนายน 2568
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	: 15 พฤษภาคม 2593
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 24 ปี 11 เดือน 12 วัน
อัตราค่าตอบแทน	: ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา เป็นจำนวนเงิน 21,500,000 บาท
เงื่อนไขอื่นๆ	: ให้เป็นไปตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428))
หมายเหตุ	: -

สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568	
ผู้ให้เช่าช่วง	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ทรัพย์สินที่เช่า / พื้นที่เช่า	: ที่ดินตามสัญญาเช่า จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 33613 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 11 ไร่ 32.00 ตารางวา หรือเท่ากับ 4,432.00 ตารางวา เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา เนื้อที่ดิน 89.25 ตารางวา หรือเท่ากับ 89.25 ตารางวา
วัตถุประสงค์ในการเช่า	: เพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง
วันที่จดทะเบียน	: 4 มิถุนายน 2568
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	: 4 มิถุนายน 2568
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	: 15 พฤษภาคม 2593
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 24 ปี 11 เดือน 12 วัน
อัตราค่าตอบแทน	: ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา เป็นจำนวนเงิน 1,000 บาท
เงื่อนไขอื่นๆ	: ให้เป็นไปตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าช่วง ที่ดิน (โครงการบางกอกฟรียูเรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428))
หมายเหตุ	: -

3.3.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก รูปวางแผนที่ทางเว็บไซต์ของสำนักงานที่ดิน ขนาดรูปร่าง และทิศทางการแนวเขตที่ดิน และผู้นำชี้ มีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

3.3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ (รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569) มีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1	23425	2,723.15	17,500	47,655,125
2	23428	176.51	17,500	3,088,925
3	33613	4,432.00	15,000	66,480,000
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการรวม		7,331.66	(เฉลี่ย 15,988.75)	117,224,050

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ อ้างอิงเนื้อที่ดินที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพอริตี แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์

ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ลำดับที่	กลุ่มที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	อายุอาคาร (ปี)	ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว (ม.))	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท)	
						ตารางเมตรละ	ราคาทุนทรัพย์
1	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 99/31	1	14.00 x 14.00	196.00	3,400	666,400
2	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 99/32	1	14.00 x 14.00	196.00	3,400	666,400
3	2	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 99/33	2	60.00 x 80.00	4,800.00	3,400	16,762,000
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ							
4	1	- สานคอนกรีต	1	-	890.00	550	489,500
5	1	- รั้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร)	1	113.00 ม.	226.00	2,100	474,600
6	2	- โรงชำระล้าง (Wash Bay)	2	5.00 x 10.00	50.00	2,550	127,500
7	2	- บันได	2	3.00 x 6.00	9.00	5,350	48,150
8	2	- สานคอนกรีต (Bridge 3 Tons)	2	-	7,109.00	550	3,909,950
9	2	- รั้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร)	2	577.00 ม.	1,154.00	2,100	2,423,400
ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของทางราชการรวม						14,760.00	26,567,900
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า							142,791,775

(สำหรับบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

3.4 รายละเอียดที่ดิน

3.4.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพของที่ดิน

ที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425) มีลักษณะรูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้ว โดยมีระดับที่ดินเสมอถนนผ่านหน้า มีแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ติดถนนภายในโครงการฯ ระยะประมาณ 22.00 เมตร โดยมีความยาวของแปลงที่ดินจากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ จรดแนวเขตที่ดินทางด้านทิศใต้ ระยะประมาณ 52.00 เมตร

ที่ดินทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 33613) มีลักษณะรูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้ว โดยมีระดับที่ดินเสมอถนนผ่านหน้า มีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ติดถนนภายในโครงการฯ ระยะประมาณ 12.00 เมตร โดยมีความยาวของแปลงที่ดินจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออก จรดแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันตก ระยะประมาณ 186.00 เมตร

ที่ดินสาธารณูปโภคและส่วนกลางของโครงการฯ (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23428 และ 33613) ลักษณะรูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้ว โดยมีระดับที่ดินเสมอถนนผ่านหน้า

3.4.2 อาณาเขตติดต่อ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425)

ทิศเหนือ	:	ติดกับ	ถนนภายในโครงการฯ	ประมาณ	22.00	เมตร
	:	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425)	ประมาณ	33.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดกับ	คลองบางอีสง (ไม่มีสภาพ)	ประมาณ	30.61	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดกับ	คลองบางอีสง (ไม่มีสภาพ)	ประมาณ	41.60	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดกับ	คลองบางอีสง (ไม่มีสภาพ)	ประมาณ	40.67	เมตร
	:	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425)	ประมาณ	11.29	เมตร

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 33613)

ทิศเหนือ	:	ติดกับ	คลองลำโรง	ประมาณ	160.00	เมตร
	:	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 33613)	ประมาณ	26.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดกับ	คลองบางอีสง (ไม่มีสภาพ)	ประมาณ	120.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดกับ	คลองบางอีสง (ไม่มีสภาพ)	ประมาณ	156.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดกับ	ถนนภายในโครงการฯ	ประมาณ	12.00	เมตร
	:	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น	ประมาณ	102.00	เมตร

ที่ดินสาธารณูปโภคและส่วนกลางของโครงการฯ (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23428 และ 33613) รายละเอียดตามผังแปลงที่ดินแนบท้ายรายงาน

3.4.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ปรากฏว่า ทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ด้านอุตสาหกรรม ดำเนินกิจการประเภทอาคารคลังสินค้าให้เช่า

3.4.4 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดิน เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่ทำการสำรวจ พบรายละเอียดดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง นอกจากฝนตกตามฤดูกาล
ปัญหาเรื่องมลพิษ : ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษทาง กลิ่น เสียง
การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

3.4.5 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์

3.5 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโรงงานขนาดเล็ก (Mini Warehouse) จำนวน 1 ยูนิต

(กลุ่มที่ 1)

ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 23425
บ้านเลขที่ : 98/31

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว) : ขนาด 14.00 x 14.00 เมตร
พื้นที่อาคาร : ประมาณ 196.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร : มาตรฐานทั่วไป
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง
อายุอาคาร : 1 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา : สภาพอาคารใหม่ / การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก / มุงเมทัลชีท
พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น : คอนกรีตขัดมัน
ผนังภายนอก : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน : -
ประตู : บานเหล็กม้วน พร้อมมอเตอร์ไฟฟ้า และบานเหล็กสำเร็จรูป
หน้าต่าง : -
ห้องน้ำ : -
สุขภัณฑ์ : -

การจัดแบ่งพื้นที่เช่าภายในอาคาร

แบ่งออกเป็น : โถงโรงงาน

งานระบบภายในอาคาร

ระบบไฟฟ้า : ตู้ MDB จำนวน 1 ชุด
ระบบป้องกันอัคคีภัย : ถังดับเพลิง, กริ่งสัญญาณ, เครื่องตรวจจับควัน, ทางหนีไฟ, ไฟส่องสว่างกรณีไฟดับ
หมายเหตุ : -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารโรงงานขนาดเล็ก (Mini Warehouse) จำนวน 1 ยูนิต

(กลุ่มที่ 1)

ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 23425

บ้านเลขที่ : 98/32

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว) : ขนาด 14.00 x 14.00 เมตร
พื้นที่อาคาร : ประมาณ 196.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร : มาตรฐานทั่วไป
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง
อายุอาคาร : 1 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา : สภาพอาคารใหม่ / การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก / มุงเมทัลชีท
พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น : คอนกรีตขัดมัน
ผนังภายนอก : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน : -
ประตู : บานเหล็กม้วน พร้อมมอเตอร์ไฟฟ้า และบานเหล็กสำเร็จรูป
หน้าต่าง : -
ห้องน้ำ : -
สุขภัณฑ์ : -

การจัดแบ่งพื้นที่เช่าภายในอาคาร

แบ่งออกเป็น : โถงโรงงาน

งานระบบภายในอาคาร

ระบบไฟฟ้า : ตู้ MDB จำนวน 1 ชุด
ระบบป้องกันอัคคีภัย : ถังดับเพลิง, กริ่งสัญญาณ, เครื่องตรวจจับควัน, ทางหนีไฟ, ไฟส่องสว่างกรณีไฟดับ
หมายเหตุ : -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3
(กลุ่มที่ 2)

/ อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน จำนวน 1 ยูนิต

ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 33163
บ้านเลขที่ : 98/33

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว) : ขนาด 60.00 x 80.00 เมตร
พื้นที่อาคาร : - พื้นที่ส่วนคลังสินค้า ประมาณ 4,800.00 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนสำนักงาน ประมาณ 130.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร : มาตรฐานทั่วไป
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง
อายุอาคาร : 2 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา : สภาพอาคารใหม่ / การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก / มุงเมทัลชีท
พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น : พื้นคอนกรีตขัดมัน
ผนังภายนอก : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน : โรงงาน เปิดโล่ง
สำนักงาน (ไม่สามารถตรวจสอบได้)
ประตู : บานกระชกกรอบอลูมิเนียม, บานเหล็กม้วน พร้อมมอเตอร์ไฟฟ้า,
บานเหล็กสำเร็จรูป และวงกบอลูมิเนียมบานเปิดกระชก
หน้าต่าง : บานกระชกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ : พื้น / ผนัง กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ : โถสุขภัณฑ์ชนิดนั่งราบพร้อมสายชำระ โถปัสสาวะ อ่างล้างมือ และ
กระจกเงา

การจัดแบ่งพื้นที่ภายในอาคาร

แบ่งออกเป็น : โถงคลังสินค้า, สำนักงาน และห้องน้ำ

งานระบบภายในอาคาร

ระบบไฟฟ้า : ตู้ MDB จำนวน 1 ชุด
ระบบป้องกันอัคคีภัย : ถังดับเพลิง, กริ่งสัญญาณ, เครื่องตรวจจับควัน, ทางหนีไฟ, ไฟส่องสว่างกรณีไฟดับ
หมายเหตุ : ณ วันสำรวจ ไม่สามารถเข้าตรวจสอบและถ่ายภาพภายในของ
อาคารส่วนสำนักงานได้ เนื่องจากผู้เช่าไม่อนุญาตให้ทำการสำรวจ

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- **ลานคอนกรีต / กลุ่มที่ 1** : เป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ใช้สอยประมาณ 890.00 ตารางเมตร อายุประมาณ 1 ปี ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 23425
- **รั้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร) / กลุ่มที่ 1** : รั้วบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน มีลักษณะเป็นรั้วสำเร็จรูป (รั้วเฟนเซอร์ Fenzler) สูงประมาณ 2.00 เมตร มีความยาวรวมประมาณ 113.00 เมตร คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 226.00 ตารางเมตร อายุประมาณ 1 ปี) ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 23425
- **ลานชำระล้าง (Wash Bay) / กลุ่มที่ 2** : ขนาดประมาณ 5.00 x 10.00 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 50.00 ตารางเมตร อายุประมาณ 2 ปี ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 33613
- **บิอมยวม / กลุ่มที่ 2** : ขนาดประมาณ 3.00 x 3.00 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 9.00 ตารางเมตร อายุประมาณ 2 ปี ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 33613
- **ลานคอนกรีต (Piling 3 Tons) / กลุ่มที่ 2** : เป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็กบนฐานรากเสาเข็ม รองรับน้ำหนักประมาณ 3 ตันต่อตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ 7,109.00 ตารางเมตร อายุประมาณ 2 ปี ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 33613
- **รั้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร) / กลุ่มที่ 2** : รั้วบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน มีลักษณะเป็นรั้วสำเร็จรูป (รั้วเฟนเซอร์ Fenzler) สูงประมาณ 2.00 เมตร มีความยาวรวมประมาณ 577.00 เมตร คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 1,154.00 ตารางเมตร อายุประมาณ 2 ปี ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 33613

3.6 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ใบอนุญาต		ผู้ขออนุญาต
		ก่อสร้าง (แบบ อ.1)	รับรอง (แบบ อ.5)	
1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/31	เลขที่ 3/2566	เลขที่ 2/2567	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/32	เลขที่ 3/2566	เลขที่ 2/2567	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
3	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33	เลขที่ 40/2565	เลขที่ 3/2566	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			
4	- ลานคอนกรีต	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิได้ตามเอกสาร
5	- ร้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร)	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิได้ตามเอกสาร
6	- โรงชำระล้าง (Wash Bay)	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิได้ตามเอกสาร
7	- บ่อขยะ	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิได้ตามเอกสาร
8	- ลานคอนกรีต (Piling 3 Tons)	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิได้ตามเอกสาร
9	- ร้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร)	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาต	ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิได้ตามเอกสาร

หมายเหตุ : ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล อ้างอิงตามหนังสือสัญญาขายสิ่งปลูกสร้าง รวมสองหลัง (สามห้อง) (ท.อ.5) ลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568

(รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบท้าย)

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ทางบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจ หรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ทางบริษัทฯ ไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายงานภาพรวมตลาด พื้นที่คลังสินค้าโรงงานให้เช่า

ธุรกิจพื้นที่ดินอุตสาหกรรม (serviced industrial land, SIL) ซึ่งประกอบด้วย นิคมอุตสาหกรรม (industrial estate) สวนอุตสาหกรรม (industrial park) และเขตประกอบการอุตสาหกรรม (industrial zone) ถือเป็นธุรกิจหลักในการส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในประเทศทั้งในแง่การส่งออก และการบริโภคในประเทศ และมีสัดส่วนมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดในประเทศ

ธุรกิจดังกล่าวมีรายได้หลักจากการขาย และ/หรือให้เช่าที่ดินภายในโครงการ และมีรายได้รองจากค่าบริการสาธารณูปโภคในโครงการ ปัจจัยที่มีผลต่อศักยภาพในการแข่งขันสำหรับธุรกิจนี้ ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง รูปแบบโครงการ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการ โดยโครงการส่วนใหญ่จะประกอบด้วยพื้นที่ขาย และ/หรือให้เช่าเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม (SIL) พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย และพื้นที่สาธารณูปโภค เพื่อสนับสนุนให้เกิดชุมชนอุตสาหกรรมครบวงจร และช่วยลดค่าเคลื่อนย้ายแรงงานระหว่างแหล่งงาน และที่พักอาศัย โดย SIL ยังแบ่งออกเป็น 2 ประเภทย่อย ตามสิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ได้แก่ เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (general industrial zone, GIZ) และเขตประกอบการเสรี (free zone, FIZ) โดยผู้ประกอบการในเขตประกอบการเสรี นอกจากจะได้รับสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีต่างๆ เช่นเดียวกับเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามรายละเอียดจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) แล้ว ยังได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีด้วย (IEAT)

ธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูป มีลักษณะเป็นธุรกิจสนับสนุนสำหรับอุตสาหกรรมการผลิต และธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจดังกล่าวมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า เพื่อเก็บสินค้าสำเร็จรูป วัตถุดิบ ตลอดจนเครื่องจักรที่ใช้ในการผลิตต่างๆ โดยปัจจัยที่มีผลต่อศักยภาพในการแข่งขันสำหรับธุรกิจนี้ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง รูปแบบโครงการ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการ

ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไป : รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีกว่าคลังสินค้ารูปแบบอื่น โดยเฉพาะคลังสินค้าที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ หรืออยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางกระจายสินค้า (Hab) เช่น BMR และ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) อย่างไรก็ตาม อุปทานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่จึงอาจกระทบคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและกลุ่ม SMEs ทำให้สูญเสียส่วนแบ่งตลาด ขณะที่การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัดเฉพาะบางพื้นที่ ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มปรับตัวโดยหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่ง และลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสการรับรู้รายได้ในระยะยาว ทั้งนี้ ผู้ประกอบการมีแนวโน้มแข่งขันดึงดูดผู้เช่าโดยลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ที่สร้างตามความเหมาะสม (Build-to-suit) และคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built warehouse) ที่มีการใช้เทคโนโลยีบริหารจัดการมากขึ้น เช่น การจัดเก็บสินค้าด้วยหุ่นยนต์ ซึ่งจะช่วยให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ง่ายขึ้น และการทำสัญญาจะยาวนานกว่าคลังสำเร็จแบบดั้งเดิม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด ได้ทำการรวบรวมข้อมูลสถิติเฉพาะโครงการที่พัฒนาโดยผู้พัฒนาคลังสินค้าเพื่อเช่ารายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITS) ที่เกี่ยวข้อง ปี 2566 ซึ่งเผยแพร่ในไตรมาส 1 ปี 2567 พบว่าโรงงานให้เช่า จากผู้ประกอบการรายใหญ่ มีอัตราการเช่าเฉลี่ย และพื้นที่เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

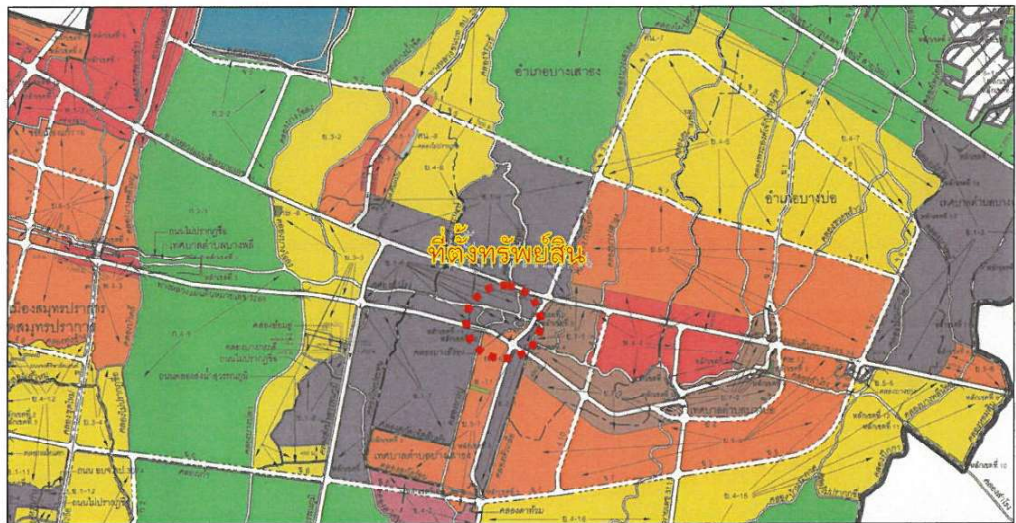
ผู้ประกอบการ	พื้นที่ทั้งหมด (ล้าน/ตร.ม.)	ค่าเช่า (ตรม./เดือน)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)
เฟรเซอร์ (Fraser's)	2.26	150-200	88%
ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (Pinthong Industrial Park)	0.13	140	97%
ดับบลิวเอชเอ (WHART)	1.89	160-170	95%
เหมราช (WHAIR)	0.43	147-189	93%
อมตะ (AMATA)	0.16	200-240	89%

บริษัทฯ มีความเห็นว่าตลาดคลังสินค้าให้เช่า และโรงงานสำเร็จรูปในภาพรวมยังคงมีศักยภาพในการขยายตัวตามแนวโน้มจากการผลักดันจากนโยบายภาครัฐ อาทิโครงการ Eastern Economic Corridor: EEC โดยธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตตามทิศทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยเฉพาะภาคส่งออกและภาคการค้าในประเทศ ส่งผลให้ผู้ประกอบการโดยเฉพาะรายใหญ่มีแนวโน้มลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จึงอาจมีอุปทานส่วนเกินของพื้นที่ให้เช่าในบางทำเล ทำให้การแข่งขันด้านราคารุนแรงขึ้น ขณะที่การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด

5.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 ระบุตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง (อ.1-6) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า



ที่ดินประเภท อ.1 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาปนาราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่น

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อบัญญัตินี้
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (5) อาคารเพื่อให้นักแก่นักเรียนอาศัย
- (6) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานและฌาปนสถานที่มียุติ

- [illegible]

- (13) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- (ก) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
 - (ข) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ
 - (ค) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 20,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งน้ำตามธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
- (14) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่
- (ก) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ
 - (ข) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งน้ำตามธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
- (15) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- (ก) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
 - (ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ
 - (ค) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งน้ำตามธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
- (16) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่
- (ก) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็กที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปแบบสวัสดิการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร
 - (ข) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็กที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปแบบสวัสดิการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ
- (17) กิจการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้มีความพิการพึ่งพิงตามกฎหมายว่าด้วยสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ
- (18) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
- (19) สวนสนุกหรือสวนสัตว์
- (20) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (21) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งน้ำตามธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
- (22) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งน้ำตามธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไป ดังต่อไปนี้

(1) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 2 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 2 : 1

(2) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นโครงการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ และที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากรรมฝั่งน้ำตามธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินนอกจากตาม (2) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(4) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา-บางปะกง ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร-บ้านฉาง และทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (ถนนกาญจนาภิเษก) ให้มีระยะถอยร่นซึ่งเป็นที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

5.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ

- ☒ ทรัพย์สินฯ พื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบลบางเสาธง การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตกับทางหน่วยงานข้างต้นก่อน
- ☐ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน
- ☒ อยู่ภายใต้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
- ☐ แนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน
- ☐ เขตป่าสงวน/ป่าแห่งชาติ/ป่าถาวรหรือเขตหวงห้ามของหน่วยงานรัฐ
- ☐ เขตควบคุมการก่อสร้างริมทะเล/แม่น้ำ
- ☐ ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง เขตปลอดภัยในการเดินอากาศ
- ☐ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- ☐ อื่นๆ.....

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงินภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด”

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินด้าน**อุตสาหกรรม** จึงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ให้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์ การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

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

7.2 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักการของวิธีนี้คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) และบวกกับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น และ/หรือการรอนสิทธิมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างตามระยะเวลาสัญญาเช่า

7.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสามารถปล่อยให้เช่าพื้นที่ได้ โดยปัจจุบันมีการปล่อยเช่าที่ดินพร้อมอาคารให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายย่อย ระยะสั้น 3 ปี และสามารถต่อสัญญาช่วงที่ 2 ได้ ซึ่งเป็นธุรกิจให้เกิดก่อรายได้ โดยการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) จึงจะเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ดีที่สุด

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หลักการและสมมติฐานในการประเมิน

เป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดในอีกประมาณ 24.46 ปีข้างหน้า หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น รายได้จากพื้นที่เช่า และรายได้อื่นๆ หลังจากนั้นนำรายได้ดังกล่าวมาหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เช่น ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ และนำผลลัพธ์ของการประมาณการตลอดอายุสัญญาเช่า และนำมาปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะได้เป็นมูลค่าสุทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณา และวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกิจการ อันได้แก่ การวิเคราะห์ถึงภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาพการณ์แข่งขัน การวิเคราะห์ถึงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทาง และแนวโน้มทั้งในปัจจุบัน และอนาคต และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

สมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่า

- 1) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ต้องไม่มีการหยุดดำเนินกิจการ และเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์แต่อย่างใด
- 2) ตัวอาคารต้องได้รับอนุญาตก่อสร้าง และต่อเติมถูกต้องตามกฎหมาย และต้องได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้ ตลอดอายุของอาคาร
- 3) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถใช้สาธารณูปโภค สาธารณูปการของโครงการได้ตามปกติ ที่ทางผู้พัฒนาโครงการ พัฒนาก่อสร้างขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน และ/หรืออาคารของโครงการ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า และช่วงที่สองหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (สัญญาระยะสั้น) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจ นำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่โรงงานพร้อมสำนักงาน และข้อมูลพื้นที่คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ชื่อโครงการ : โครงการ WHA เทพารักษ์ กม.21

ที่ตั้ง : ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

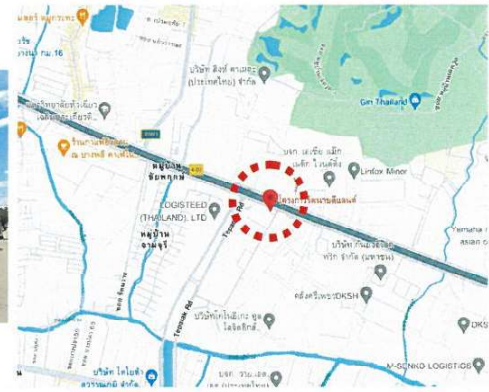
พิกัด GPS : Lat : 13.582908, Long : 100.782587

รายละเอียด : อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

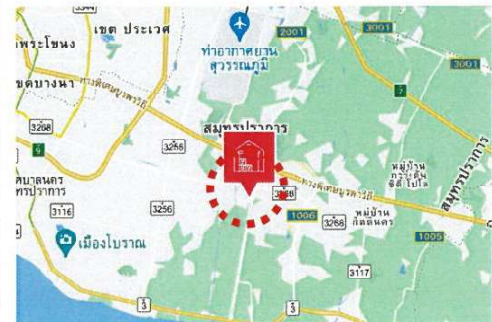
อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	5,000 ตร.ม.	ราคาเสนอเช่า	170 บาท/ตร.ม./เดือน
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	6,000 ตร.ม.	ราคาเสนอเช่า	160 บาท/ตร.ม./เดือน
การรับน้ำหนักพื้นอาคาร	3 ตัน/ตร.ม.	ความสูงอาคาร	9 เมตร
อายุสัญญาขั้นต่ำ	3 ปี		
การปรับขึ้นค่าเช่า	10% ทุก 3 ปี		
แหล่งข้อมูล	โทร. 081-702-6750		

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ชื่อโครงการ	โครงการรัตนบดินทร์				
ที่ตั้ง	ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ				
พิกัด GPS.	Lat : 13.605934, Long : 100.769433				
รายละเอียด	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น				
ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน					
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	5,000	ตร.ม.	ราคาเสนอเช่า	150-160	บาท/ตร.ม./เดือน
การรับน้ำหนักพื้นอาคาร	3	ตัน/ตร.ม.	ความสูงอาคาร	9	เมตร
อายุสัญญาขั้นต่ำ	3	ปี			
การปรับขึ้นค่าเช่า	10%	ทุก 3 ปี			
แหล่งข้อมูล	โทร. 02-337-3004				

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ชื่อโครงการ	:	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)				
ที่ตั้ง	:	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ				
พิกัด GPS.	:	Lat : 13.584462, Long : 100.757359				
รายละเอียด	:	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น				
ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน						
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน		2,000	ตร.ม.	ราคาเสนอเช่า	150-170	บาท/ตร.ม./เดือน
การรับน้ำหนักพื้นอาคาร		3	ตัน/ตร.ม.	ความสูงอาคาร	9	เมตร
อายุสัญญาขั้นต่ำ		3	ปี			
การปรับขึ้นค่าเช่า		10%	ทุก 3 ปี			
แหล่งข้อมูล		โทร. 080-580-5005				

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ชื่อโครงการ	โครงการ TIP 5				
ที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ				
พิกัด GPS.	Lat : 13.580885, Long : 100.763318				
รายละเอียด	อาคารโรงงาน / คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน				
ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน					
อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,600	ตร.ม.	ราคาเสนอเช่า	215	บาท/ตร.ม./เดือน
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	6,500	ตร.ม.	ราคาเสนอเช่า	185	บาท/ตร.ม./เดือน
การรับน้ำหนักพื้นอาคาร	3	ตัน/ตร.ม.	ความสูงอาคาร	9	เมตร
อายุสัญญาขั้นต่ำ	3	ปี			
การปรับขึ้นค่าเช่า	10%	ทุก 3 ปี			
แหล่งข้อมูล	โทร. 081-850-5555 และ 02-170-8888 สำนักงาน				

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



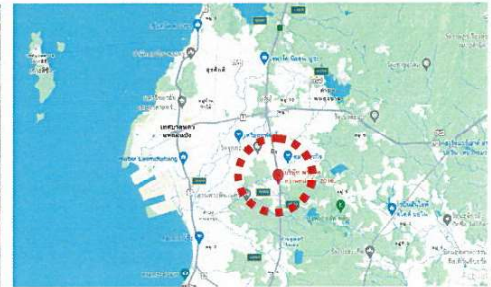
ชื่อโครงการ	: -
ที่ตั้ง	: ติดถนนเลียบคลองมอญ แขวงลำปลาหัว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
พิกัด GPS.	: Lat : 13.728885, Long : 100.822253
รายละเอียด	: ลานตู้คอนเทนเนอร์ เนื้อที่ดินประมาณ 14 ไร่ หรือเท่ากับ 5,600.0 ตารางวา พื้นที่ลานคอนกรีตที่ปล่อยให้เช่าทั้งหมดประมาณ 20,000 ตารางเมตร สัญญาขั้นต่ำ 3 ปี ค่าเช่าเดือนละ 1,200,000 บาท
ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน	
ลานตู้คอนเทนเนอร์	20,000 ตร.ม. ราคาเสนอเช่า 60 บาท/ตร.ม./เดือน
การรับน้ำหนักพื้นอาคาร	3 ตัน/ตร.ม.
อายุสัญญาขั้นต่ำ	3 ปี
การปรับขึ้นค่าเช่า	10% ทุก 3 ปี
แหล่งข้อมูล	โทร. 090-885-2852 คุณทิพย์

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6



ชื่อโครงการ	: -
ที่ตั้ง	: ติดทางคูขนานถนนเทพรัตน (ถนนบางนา-ตราด) บริเวณกิโลเมตรที่ 19 (ขาออก) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี สมุทรปราการ
พิกัด GPS.	: Lat : 13.608034, Long : 100.770128
รายละเอียด	: ลานตู้คอนเทนเนอร์ เนื้อที่ดินประมาณ 22 ไร่ หรือเท่ากับ 8,800.0 ตารางวา พื้นที่ลานคอนกรีตที่ปล่อยให้เช่าทั้งหมดประมาณ 35,200 ตารางเมตร (เต็มพื้นที่) สัญญาขั้นต่ำ 3 ปี ค่าเช่าเดือนละ 1,540,000 บาท (ปล่อยเช่าแล้วเมื่อปี 2565)
ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน	
ลานตู้คอนเทนเนอร์	35,200 ตร.ม. ราคาเช่าแล้ว 43.75 บาท/ตร.ม./เดือน
การรับน้ำหนักพื้นอาคาร	3 ตัน/ตร.ม.
อายุสัญญาขั้นต่ำ	3 ปี (อายุสัญญาเช่า 3+3+3)
การปรับขึ้นค่าเช่า	10% ทุก 3 ปี
แหล่งข้อมูล	โทร. 081-488-1080 คุณเคน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 7



ชื่อโครงการ	: -
ที่ตั้ง	: ติดถนนมอเตอร์เวย์ สาย 7 (กรุงเทพ-พัทยา) ตำบลบึง อำเภอสครีราช จังหวัดชลบุรี
พิกัด GPS.	: Lat : 13.063826, Long : 100.995469
รายละเอียด	: - ลานตู้คอนเทนเนอร์ เนื้อที่ดินประมาณ 10 ไร่ หรือเท่ากับ 4,000.0 ตารางวา - พื้นที่ลานคอนกรีตที่ปล่อยให้เช่าทั้งหมดประมาณ 16,000 ตารางเมตร (เต็มพื้นที่) - สัญญาขั้นต่ำ 3 ปี ค่าเช่าเดือนละ 700,000 บาท - ค่าประกัน 4 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ลานตู้คอนเทนเนอร์	16,000 ตร.ม.	ราคาเสนอเช่า	43.75 บาท/ตร.ม./เดือน
การรับน้ำหนักพื้นอาคาร	3 ตัน/ตร.ม.		
อายุสัญญาขั้นต่ำ	3 ปี		
การปรับขึ้นค่าเช่า	10% ทุก 3 ปี		
แหล่งข้อมูล	โทร. 086-542-7078 คุณต๋อย		

การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เช่น สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับปัจจุบันกับผู้เช่าพื้นที่ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลคลังสินค้าให้เช่าระดับเดียวกัน และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า (สัญญาเช่ารายย่อย)

ก) ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์

ข) ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (สัญญาระยะสั้น) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่โรงงานพร้อมสำนักงาน และ ข้อมูลพื้นที่คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ จากการสำรวจข้อมูลตลาด พบว่าพื้นที่เช่าโรงงานและโกดังพร้อมสำนักงาน บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ พื้นที่ประมาณ 2,000.00 - 6,500.00 ตารางเมตร พบว่ามีระดับราคาค่าเช่าพื้นที่ ประมาณ 150 - 215 บาท/ตารางเมตร/เดือน และระดับราคาค่าเช่าพื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้าและวางตู้คอนเทนเนอร์ ประมาณ 43 - 60 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งจากการเปรียบเทียบจากทำเลที่ตั้ง การเข้า-ออก ขนาดพื้นที่ ลักษณะรูปแบบอาคาร และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง มีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปข้อมูลพื้นที่เช่าของโครงการเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการทรัพย์สิน

ลำดับที่	โครงการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย บาท/ตารางเมตร	ระยะเวลาเช่า
1	โครงการ WHA เทพารักษ์ กม.21	5,000 - 6,000	เสนอเช่า	160 -170	3 ปี
2	โครงการ รัตนาบดินแลนด์	5,000	เสนอเช่า	150 - 160	3 ปี
3	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	2,000	เสนอเช่า	150 - 170	3 ปี
4	โครงการ TIP 5	2,600 - 6,500	เสนอเช่า	185 - 215	3 ปี

ในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ได้แก่ ข้อมูลที่ 1, 2 และ 3 มาทำการวิเคราะห์ ราคาค่าเช่าตามวิธี WEIGHTED QUALITY SCORE (WQS) ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางวิเคราะห์อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน ของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2
โดยใช้วิธี WEIGHTED QUALITY SCORE (WQS)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE						
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			
		ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ที่ตั้ง	โครงการ ถนน / ซอย / ทาง	โครงการ BPTZ-2 ถนนเทพารักษ์ กม.23	โครงการ WHA ถนนเทพารักษ์ กม.21	โครงการ รันดาบดีแลนด์ ถนนเทพรัตน (ทล.34)	โครงการ เฟรเซอร์ส (บางพลี 3) ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	
ประเภท	รูปแบบ	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	
พื้นที่	(ตารางเมตร)	4,980.00	6,000.00	5,000.00	2,000.00	
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตรม./เดือน)	-	170	160	170	
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตรม./เดือน)	-	155	157	165	
ราคาที่ปล่อยเช่าแล้ว	(บาท/ตรม./เดือน)	-	-	-	-	
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	
ปรับปรุงด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	
ราคาปล่อยเช่าแล้ว หลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตรม./เดือน)	-	-	-	-	
ราคาห้องชุดก่อนปรับปรุงจากตาราง WQS	(บาท/ตรม./เดือน)	-	155	157	165	
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย		ทรัพย์สินที่	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
	มาตรฐาน	ปรับแก้แล้ว	ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเล/ที่ตั้งโครงการ/อาคาร	20%	23%	7	7	8	6
การเข้าถึงโครงการ/อาคาร	15%	16%	6	6	7	6
คุณภาพโครงการ/อาคาร	15%	16%	7	7	5	7
สภาพแวดล้อม / แนวโน้มความเจริญ	10%	0%	7	7	7	7
ขนาดพื้นที่	10%	11%	7	5	7	8
รูปแบบอาคาร	10%	11%	7	6	6	7
คุณภาพวัสดุ/การตกแต่งพื้นที่เช่า	10%	11%	7	6	5	6
การบำรุงรักษาพื้นที่เช่า	5%	6%	7	6	5	6
สิ่งอำนวยความสะดวก / สาธารณูปโภคในโครงการ	5%	6%	7	7	6	7
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	100%	684	634	640	655
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)		0%	8%	7%	4%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตรม./เดือน)			167.22	167.79	172.31
ระดับความสำคัญข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)			29.67%	32.11%	38.21%
อัตราค่าเช่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรม./เดือน)		169.35	49.62	53.88	65.84
อัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ	ประมาณ		170.00 (บาท/ตรม./เดือน)			

หมายเหตุ ตารางคำนวณดังกล่าวด้านบนนี้ แสดงการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักและอัตราค่าเช่าพื้นที่ โดยทำการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดกับทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงานเท่านั้น ส่วนอัตราค่าเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เป็นอาคารคลังสินค้าขนาดเล็ก (Mini Warehouse) ได้พิจารณาปรับลดจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2) ปัจจัยเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอย การรองรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ที่รองรับได้เพียง 1 ตัน ต่อ ตารางเมตร โดยกำหนดอยู่ที่ 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ตารางวิเคราะห์อัตราค่าเช่าพื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า ของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2
โดยใช้วิธี WEIGHTED QUALITY SCORE (WQS)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE						
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่	ข้อมูลค่าเปรียบเทียบ			
		ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	
ที่ตั้ง	โครงการ ถนน / ซอย / ทาง	โครงการ BPTZ-2 ถนนเทพารักษ์ กม 23	- ถนนเลียบคลองมอญ	ทางคู่ขนานถนนเทพารักษ์ (ถนนบางนา-ตราด)	ถนนเมเจอร์ไฮเวย์ สาย 7 (กรุงเทพมหานคร)	
ประเภท	รูปแบบ	ลานคอนกรีต วางสินค้า / ตู้คอนเทนเนอร์	ลานคอนกรีต วางสินค้า / ตู้คอนเทนเนอร์	ลานคอนกรีต วางสินค้า / ตู้คอนเทนเนอร์	ลานคอนกรีต วางสินค้า / ตู้คอนเทนเนอร์	
พื้นที่	(ตารางเมตร)	7,109.00	20,000.00	35,200.00	16,000.00	
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตรม./เดือน)	-	60.00	-	43.75	
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตรม./เดือน)	-	45.00	-	42.00	
ราคาที่ปล่อยเช่าแล้ว	(บาท/ตรม./เดือน)	-	-	43.75	-	
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	ปี 2565	-	
ปรับปรุงด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	5%	-	
ราคาปล่อยเช่าแล้ว หลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตรม./เดือน)	-	-	45.94	-	
ราคาห้องชุดก่อนปรับปรุงจากตาราง WQS	(บาท/ตรม./เดือน)	-	45.00	45.94	42.00	
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย		ทรัพย์สินที่	ข้อมูลค่าเปรียบเทียบ		
	มาตรฐาน	ปรับแก้แล้ว	ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
ทำเล/ที่ตั้งโครงการ/อาคาร	20%	23%	7	7	8	6
การเข้าถึงโครงการ/อาคาร	15%	16%	6	6	7	7
คุณภาพโครงการ/อาคาร	15%	16%	7	7	5	5
สภาพแวดล้อม / แนวโน้มความเจริญ	10%	11%	7	6	7	6
ขนาดพื้นที่	10%	11%	7	5	4	6
รูปแบบลานคอนกรีต	10%	0%	7	7	7	7
คุณภาพวัสดุ/การตกแต่งพื้นที่เช่า	10%	11%	7	6	5	5
การบำรุงรักษาพื้นที่เช่า	5%	6%	7	6	5	5
สิ่งอำนวยความสะดวก / สาธารณูปโภคในโครงการ	5%	6%	7	6	5	5
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	100%	684	628	612	577
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)		0%	9%	12%	19%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตรม./เดือน)			49.01	51.34	49.79
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)			38.09%	34.68%	27.23%
อัตราค่าเช่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรม./เดือน)		50.03	18.67	17.81	13.56
อัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่ทำประเมิน	ประมาณ		50.00 (บาท/ตรม./เดือน)			

ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด

รายการ	โซน	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตรม./เดือน)	การปรับค่าเช่า (%) ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป
1) อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/31	General Zone	150	2.5% ทุกๆ ปี
2) อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/32	General Zone	150	
3) อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33	General Zone	170	
4) พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า	General Zone	50	

ประมาณอัตราการรับค่าเช่า

โดยทางบริษัท ประมาณการปรับอัตราค่าเช่าที่ 2.5% ทุกๆ ปี เริ่มตั้งแต่ปีที่ 2 ไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์
ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา

ประมาณอัตราการใช้พื้นที่

จากการสำรวจอัตราการใช้พื้นที่ ที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันในบริเวณทรัพย์สิน พบว่า โดยส่วนใหญ่มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยที่ 88%-97% ดังนั้นทางบริษัท จึงประมาณอัตราการใช้เฉลี่ยของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ดังนี้

รายการ	โซน	อัตราการใช้ (%)		
		ปีที่ 1-3	ปีที่ 4-6	ปีที่ 7-สิ้นสุดการคาดการณ์
1) อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/31	General Zone	100%	97%	95%
2) อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/32	General Zone	100%	97%	95%
3) อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33	General Zone	100%	97%	95%
4) พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า	General Zone	100%	97%	95%

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าประกันภัย ค่าบริหารจัดการ (Property Management Fee) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการขาย (Commission) ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง เช่น ข้อมูลการดำเนินงานของทรัพย์สินในอดีต และที่ทางทรัสต์ฯ มีเงื่อนไขข้อตกลงการจัดหาผลประโยชน์กับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(ตามตารางคำนวณอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง / กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด)
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1% จากรายได้รวมทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ที่ดินและอาคารที่ปล่อยเช่า)	0.3%-0.7% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คิดจากสัดส่วนพื้นที่ว่าง ไม่มีผู้เช่า)
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคโครงการ)	0.3%-0.7% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าประกันภัยอาคาร	20,366 บาท/ปี และปรับขึ้น 2% ทุกๆ ปี (คิดจากสัดส่วนพื้นที่ว่าง ไม่มีผู้เช่า)
ค่าประกันภัยของการประกอบธุรกิจ	0.047% ของรายได้รวมค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.3% ของรายได้รวมทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission Fee)	1.0 เดือน สำหรับการทำสัญญาของผู้เช่ารายใหม่ โดยประมาณการสัดส่วน 10% ผู้เช่ารายใหม่ 0.5 เดือน สำหรับการทำสัญญาของผู้เช่ารายเดิม โดยประมาณการสัดส่วน 90% ผู้เช่ารายเดิม
ค่าธรรมเนียมการบริการ (Property Management Fee)	3% ของรายได้รวมค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% จากรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex)	1.5% ของรายได้รวมทั้งหมด
ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Land lease)	(ตามสัญญาเช่าที่ดิน)

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานเลขที่ : 68-10626 (1) GL



ตารางคำนวณค่าบริการสาธารณะบุคคลส่วนกลาง (ตามรอบสัญญา)

ข้อมูลเบื้องต้น

วันที่ประเมิน	1/12/2568
วันที่สิ้นสุดสัญญา	31/12/2568
ช่วงเวลาที่ยื่นขอประเมิน	1.00 เดือน
จำนวนรอบสัญญาที่กำหนด	1.00 เดือน
จำนวนรอบสัญญาใหม่จำนวน	11.00 เดือน
รวมระยะเวลาทั้งหมด	12.00 เดือน

พื้นที่ประเมินรวมสุทธิ

12,401.00 ตร.ม./เดือน หรือค่าใช้

146,772.00 บาทรวมภาษี

ปี ตามสัญญา	ระยะเวลา		อัตราที่เรียกเก็บ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ช่วงเวลาที่คำนวณค่าบริการสัญญา			ค่าเช่าตามสัญญา			ปีที่ คำนวณรายได้	อัตราค่าบริการสาธารณะบุคคล ส่วนกลาง (บาท/ตร.ม./เดือน)
	วันที่เริ่ม	วันที่สิ้นสุด		สัญญาเก่า	สัญญาใหม่	รวม	สัญญาเก่า (1.00 เดือน)	สัญญาใหม่ (11.00 เดือน)	รวม (12.00 เดือน)		
1-3	วันที่เริ่มสัญญาเช่าช่วง	31 ธันวาคม 2566	3.00	(ได้ราคาบริการสาธารณะบุคคลภายในโครงการที่สิ้นสุดแล้วตามรอบช่วงเวลาที่กำหนด)							
4	1 มกราคม 2567	31 ธันวาคม 2567	3.00	(ได้ราคาบริการสาธารณะบุคคลภายในโครงการที่สิ้นสุดแล้วตามรอบช่วงเวลาที่กำหนด)							
5	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	3.18	1.00	11.00	12.00	36,089.58	450,314.46	486,404.06	1	3.37
6	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	3.28	1.00	11.00	12.00	40,937.68	494,043.98	534,981.66	2	3.37
7	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	3.38	1.00	11.00	12.00	42,185.78	477,772.68	519,958.46	3	3.47
8	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	3.48	1.00	11.00	12.00	43,433.88	489,501.78	532,935.66	4	3.57
9	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	3.58	1.00	11.00	12.00	44,681.98	506,603.78	551,285.77	5	3.68
10	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	3.69	1.00	11.00	12.00	46,054.89	521,705.80	567,760.69	6	3.79
11	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	3.80	1.00	11.00	12.00	47,427.80	536,807.81	584,235.61	7	3.80
12	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	3.91	1.00	11.00	12.00	48,800.71	553,282.73	602,083.44	8	4.02
13	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	4.03	1.00	11.00	12.00	50,298.43	569,757.65	620,056.08	9	4.14
14	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	4.15	1.00	11.00	12.00	51,796.15	587,605.48	639,401.63	10	4.27
15	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	4.28	1.00	11.00	12.00	53,418.68	605,453.31	658,871.99	11	4.40
16	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	4.41	1.00	11.00	12.00	55,041.21	623,301.14	678,342.35	12	4.53
17	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	4.54	1.00	11.00	12.00	56,663.74	641,148.97	697,812.71	13	4.66
18	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	4.67	1.00	11.00	12.00	58,286.27	660,369.71	718,655.98	14	4.80
19	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	4.81	1.00	11.00	12.00	60,033.81	680,163.36	740,197.17	15	4.95
20	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	4.96	1.00	11.00	12.00	61,905.76	701,567.01	763,472.77	16	5.10
21	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	5.11	1.00	11.00	12.00	63,777.81	723,150.66	786,928.47	17	5.25
22	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	5.26	1.00	11.00	12.00	65,650.06	744,117.22	809,767.28	18	5.41
23	1 มกราคม 2586	31 ธันวาคม 2586	5.42	1.00	11.00	12.00	67,617.02	766,063.78	833,730.80	19	5.57
24	1 มกราคม 2587	31 ธันวาคม 2587	5.58	1.00	11.00	12.00	69,643.98	789,423.25	859,067.23	20	5.74
25	1 มกราคม 2588	31 ธันวาคม 2588	5.75	1.00	11.00	12.00	71,765.75	812,762.72	884,528.47	21	5.91
26	1 มกราคม 2589	31 ธันวาคม 2589	5.92	1.00	11.00	12.00	73,887.52	837,475.10	911,362.62	22	6.09
27	1 มกราคม 2590	31 ธันวาคม 2590	6.10	1.00	11.00	12.00	76,134.10	862,187.46	938,321.56	23	6.27
28	1 มกราคม 2591	31 ธันวาคม 2591	6.28	1.00	11.00	12.00	78,380.68	888,272.77	966,653.45	24	6.45
29	1 มกราคม 2592	31 ธันวาคม 2592	6.47	1.00	4.46	5.46	80,752.07	370,730.63	451,482.70	24.46	6.63
30	1 มกราคม 2593	15 พฤษภาคม 2593	6.66				-	-	-		
รวมระยะเวลาทั้งหมดตามสัญญาเช่า / รวมอัตราค่าบริการสาธารณะบุคคลภายในโครงการ				25.00	268.46	293.46	1,448,295.24	15,865,362.80	17,313,658.04		

ตารางคำนวณค่าเช่าที่ดิน (ตามรอบสัญญา)

ระหว่างเทอม

วันที่ประเมิน	1/12/2568
วันที่สิ้นสุดสัญญา	15/5/2569
ช่วงเวลาที่คาบเกี่ยวระหว่างสัญญา	5.46 เดือน
ช่วงระยะเวลาสัญญาเก่าจำนวน	5.46 เดือน
ช่วงระยะเวลาสัญญาใหม่จำนวน	6.54 เดือน
รวมระยะเวลาระหว่างเทอม	12.00 เดือน

ปีที่ (n)	ปีที่ ตามสัญญา	ช่วงเวลาที่คาบเกี่ยวระหว่างสัญญา			ค่าเช่าตามสัญญา		
					สัญญาเก่า	สัญญาใหม่	รวม
		สัญญาเก่า	สัญญาใหม่	รวม	(5.46 เดือน)	(6.54 เดือน)	(12.00 เดือน)
1	6.00	5.46	6.54	12.00	1,155,890	1,384,527	2,540,417
2	7.00	5.46	6.54	12.00	1,155,890	1,384,527	2,540,417
3	8.00	5.46	6.54	12.00	1,155,890	1,384,527	2,540,417
4	9.00	5.46	6.54	12.00	1,155,890	1,384,527	2,540,417
5	10.00	5.46	6.54	12.00	1,155,890	1,522,980	2,678,869
6	11.00	5.46	6.54	12.00	1,271,479	1,522,980	2,794,458
7	12.00	5.46	6.54	12.00	1,271,479	1,522,980	2,794,458
8	13.00	5.46	6.54	12.00	1,271,479	1,522,980	2,794,458
9	14.00	5.46	6.54	12.00	1,271,479	1,522,980	2,794,458
10	15.00	5.46	6.54	12.00	1,271,479	1,675,278	2,946,756
11	16.00	5.46	6.54	12.00	1,398,626	1,675,278	3,073,904
12	17.00	5.46	6.54	12.00	1,398,626	1,675,278	3,073,904
13	18.00	5.46	6.54	12.00	1,398,626	1,675,278	3,073,904
14	19.00	5.46	6.54	12.00	1,398,626	1,675,278	3,073,904
15	20.00	5.46	6.54	12.00	1,398,626	1,842,806	3,241,432
16	21.00	5.46	6.54	12.00	1,538,489	1,842,806	3,381,295
17	22.00	5.46	6.54	12.00	1,538,489	1,842,806	3,381,295
18	23.00	5.46	6.54	12.00	1,538,489	1,842,806	3,381,295
19	24.00	5.46	6.54	12.00	1,538,489	1,842,806	3,381,295
20	25.00	5.46	6.54	12.00	1,538,489	2,027,086	3,565,575
21	26.00	5.46	6.54	12.00	1,692,338	2,027,086	3,719,424
22	27.00	5.46	6.54	12.00	1,692,338	2,027,086	3,719,424
23	28.00	5.46	6.54	12.00	1,692,338	2,027,086	3,719,424
24	29.00	5.46	6.54	12.00	1,692,338	2,027,086	3,719,424
25	30.00	5.46	6.54	5.46	1,692,338	-	1,692,338
รวม		136.50	156.96	293.4600	35,284,108	40,878,855	76,162,964

การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ พิจารณาจากอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 9%-10% **ดังนั้นบริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินภายใต้ สิทธิการเช่า (Leasehold) 24.46 ปี หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน ที่อัตรา 9.0%**

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์ เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูล เปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของ รายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการ วิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว **สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ 116,480,000 บาท (หนึ่งร้อยสิบหกล้านสี่แสนแปดหมื่นบาทถ้วน)**

(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

Valuation & Advisory

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

[illegible]

8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 1
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
พิกัด GPS	: Lat : 13.592261 Long : 100.768406
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 10 ไร่ 32.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 4,032.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 65.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอกันด้านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 30.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: เขตสีม่วง (อ.1-7) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 62,500 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร. 088-590-4222, 098-584-2953 คุณเบลล์
วันที่สอบถามข้อมูล	: 25 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 2
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
พิกัด GPS	: Lat : 13.588741 Long : 100.786726
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 47 ไร่ 56.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 18,856.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 163.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอถนนด้านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 30.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านอุตสาหกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: เขตสีม่วง (อ.1-6) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ประเภทราคา	: ซื้อ-ขาย ปี 2566
ราคา	: ตารางวาละ 42,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี
วันที่สอบถามข้อมูล	: 25 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: ขายรวม 792,086,400 บาท

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 3
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
พิกัด GPS	: Lat : 13.590286 Long : 100.796200
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 6 ไร่ 2 งาน 66.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,666.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 64.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 12.00-15.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: เขตสีม่วง (อ.1-6) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 37,500 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร. 088-012-3084, 086-355-8842
วันที่สอบถามข้อมูล	: 25 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: ขายรวม 78,000,000 บาท

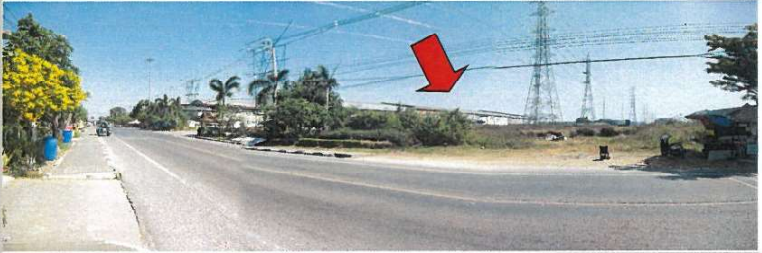
ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 4
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดซอยบางปลา 42 ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
พิกัด GPS	: Lat : 13.587331 Long : 100.764884
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 8 ไร่ 1 งาน 27.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 3,327.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 80.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 10.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านอุตสาหกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: เขตสีม่วง (อ.1-7) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 30,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร. 082-456-9315 คุณเมธิชัย (นายหน้า)
วันที่สอบถามข้อมูล	: 25 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: เป็นราคาเสนอขายปี 2567 ปัจจุบันมีการวางมัดจำซื้อ-ขายแล้ว

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 5
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ดิศจอยวัดบางปลา ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
พิกัด GPS	: Lat : 13.588873 Long : 100.743465
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 50 ไร่ 1 งาน 56.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 20,156.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 145.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: ปรับถมแล้วบางส่วนบริเวณด้านหน้า ภายในมีสภาพเป็นบ่อน้ำ เฉลี่ยทั้งแปลงมีระดับต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 24.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านที่อยู่อาศัย
ข้อบังคับผังเมือง	: เขตสีเขียว (ก.4-5) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 25,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร. 02-095-5198 ตลาดที่ดิน (นายหน้า)
วันที่สอบถามข้อมูล	: 24 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 6
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ตัดซอยวัดบางปลา ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
พิกัด GPS	: Lat : 13.584496 Long : 100.742875
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 67 ไร่ 3 งาน 22.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 27,122.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 110.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอถนนด้านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 24.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านที่อยู่อาศัย
ข้อบังคับผังเมือง	: เขตสีเขียว (ก.4-5) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: ซื้อ-ขาย ปี 2565
ราคา	: ตารางวาละ 12,536 บาท
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี
วันที่สอบถามข้อมูล	: 25 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: ขายรวม 340,000,000 บาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาเป็นศูนย์ราชการ องค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 7
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนถนนเทพรัตน (ทล.34)
พิกัด GPS	: Lat : 13.629567, Long : 100.717446
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 6 ไร่ 48.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,448.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 62.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอถนนด้านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 14 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 100.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านอุตสาหกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: เขตสีเขียว (ก.2-2) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: เสนอเช่า
ค่าเช่า	: - ค่าตอบแทนสิทธิการเช่าไม่มี - ค่าเช่ารายปี เริ่มต้นปีที่ 1-3 ปีละ 6,000,000 บาท
เงื่อนไขการเช่า	- ระยะเวลาเช่า 9 ปี (สัญญา 3+3+3) - ปรับขึ้นค่าเช่าอัตรา 10% ทุกๆ 3 ปี
แหล่งข้อมูล	: โทร. 061-426-1444 คุณก้อง
วันที่สอบถามข้อมูล	: 25 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 8
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนถนนเทพรัตน (ทล.34)
พิกัด GPS	: Lat : 13.600079, Long : 100.788121
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 47 ไร่ 01.8 ตารางวา หรือเท่ากับ 18,801.8 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 125.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอถนนด้านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 10 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 80.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านอุตสาหกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: เขตสีม่วง (อ.1-6) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ประเภทราคา	: เช่าแล้วเมื่อปี 2567
ค่าเช่า	: - ค่าตอบแทนสิทธิการเช่า 135,000,000 บาท (ชำระวันจดทะเบียนการเช่า) - ค่าตอบแทนสิทธิการเช่า 34,200,000 บาท (ชำระปีที่ 2) - ค่าเช่ารายปี เริ่มต้นปีที่ 3 ปีละ 5,640,000 บาท
เงื่อนไขการเช่า	: - ระยะเวลาเช่า 30 ปี - ปรับขึ้นค่าเช่าอัตรา 5% ทุกๆ 3 ปี
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี
วันที่สอบถามข้อมูล	: 25 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 9
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
พิกัด GPS	: Lat : 13.604706, Long : 100.764513
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 22 ไร่ หรือเท่ากับ 8,800.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 138.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอถนนด้านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 100.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านอุตสาหกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: เขตสีเหลือง (ย.3-3) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ประเภทราคา	: เช่าแล้วเมื่อปี 2556
ค่าเช่า	: - ค่าตอบแทนสิทธิการเช่า 53,370,000 บาท - ค่าเช่ารายปี เริ่มต้นปีที่ 1-5 ปีละ 4,803,300 บาท
เงื่อนไขการเช่า	: - ระยะเวลาเช่า 30 ปี - ปลอดค่าเช่า 6 เดือนแรก จากนั้นปรับขึ้นค่าเช่าอัตรา 10% ทุกๆ 5 ปี
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี
วันที่สอบถามข้อมูล	: 25 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 10
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
พิกัด GPS	: Lat : 13.584821, Long : 100.757656
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 17 ไร่ 1 งาน 47.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 6,947.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 120.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอถนนด้านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 100.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านอุตสาหกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: เขตสีเหลือง (ย.3-3) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ประเภทราคา	: เช่าแล้วเมื่อปี 2558
ค่าเช่า	: ค่าเช่า 32,907,846 บาท
เงื่อนไขการเช่า	- ระยะเวลาเช่า 30 ปี - ชำระค่าเช่าทั้งหมด ณ วันจดทะเบียนเช่า
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี
วันที่สอบถามข้อมูล	: 25 พฤศจิกายน 2568
หมายเหตุ	: -

8.2.2 การประเมินมูลค่าที่ดิน

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดของที่ดิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าที่ดินว่างเปล่า ขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 66.0 ตารางวา ถึง 67 ไร่ 3 งาน 22.0 ตารางวา มีราคาซื้อ-ขายและเสนอขาย ตั้งแต่ราคาตารางวาละ 12,536 บาท ถึง 62,500 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูล ที่	ประเภท	เนื้อที่ดิน		รูปแปลงที่ดิน	หน้ากว้าง (เมตร)	ระดับที่ดิน (เมตร)	ประเภทราคา	ราคา (บาท/ตารางวา)
		(ไร่-งาน-ตารางวา)	(ตารางวา)					
1	ที่ดินว่างเปล่า	10-0-32.0 ไร่	4,032.0	สี่เหลี่ยมคี่หน้า	65.00	สูงเสมอถนน	เสนอขาย	62,500
2	ที่ดินว่างเปล่า	47-0-56.0 ไร่	18,856.0	สี่เหลี่ยมคี่หน้า	163.00	สูงเสมอถนน	ซื้อ-ขายปี 2566	42,000
3	ที่ดินว่างเปล่า	6-2-66.0 ไร่	2,666.0	สี่เหลี่ยมคี่หน้า	64.00	ต่ำกว่าถนน 0.50 ม.	เสนอขาย	37,500
4	ที่ดินว่างเปล่า	8-1-27.0 ไร่	3,327.0	สี่เหลี่ยมคี่หน้า	80.00	สูงกว่าถนน 0.50 ม.	เสนอขาย	30,000
5	ที่ดินว่างเปล่า	50-1-56.0 ไร่	20,156.0	สี่เหลี่ยมคี่หน้า	145.00	ต่ำกว่าถนน 0.50 ม.	เสนอขาย	25,000
6	ที่ดินว่างเปล่า	67-3-22.0 ไร่	27,122.0	หลายเหลี่ยม	25.00	สูงเสมอถนน	ซื้อ-ขายปี 2565	12,536

ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เห็นว่าข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 2, 3 และ 4 มีสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า			
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ทำเลที่ตั้ง / ตำแหน่งที่ดิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ถนนผ่านหน้า / การเข้า-ออก	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ขนาดเนื้อที่	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
รูปร่างแปลงที่ดิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม / แนวโน้มความเจริญ	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค / สาธารณูปการ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สรุปความเห็นของมูลค่าต่อหน่วยของทรัพย์สินฯ	ต่ำกว่าข้อมูลที่ 2	สูงกว่าข้อมูลที่ 3	สูงกว่าข้อมูลที่ 4

ดังนั้นเมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ของแต่ละกลุ่มดังนี้

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เท่ากับตารางวาละ 30,000 บาท รวมมูลค่าที่ดินเท่ากับ 15,204,900 บาท
 - ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เท่ากับตารางวาละ 30,000 บาท รวมมูลค่าที่ดินเท่ากับ 130,282,500 บาท
- รวมมูลค่าที่ดินทั้งหมด (ปกติเศษ) เท่ากับ 145,490,000 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบล้านสี่แสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

หมายเหตุ ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425 และ 33613 (เฉพาะเนื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคาร และเนื้อที่ดินที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่อาคารที่ปล่อยให้เช่าเท่านั้น) เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 12 ไร่ 49.58 ตารางวา หรือเท่ากับ 4,849.58 ตารางวา

จากรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบข้างต้น บริษัทฯ ได้พิจารณานำข้อมูลเปรียบเทียบที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 ข้อมูล เพื่อนำไปวิเคราะห์ให้เป็นคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) โดยใช้หลักเกณฑ์การให้คะแนนคุณภาพตามรายละเอียดด้านล่าง

ปัจจัยต่างๆ	ดีมาก = 9-10 ดี = 7-8 ปานกลาง = 5-6 ค่อนข้างด้อย = 3-4 ด้อย = 1-2
ระดับน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ	เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยต่างๆ ที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สิน โดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้การให้ความเห็นดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน
ระดับความสำคัญ และความน่าเชื่อถือของข้อมูล	เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพ และระดับความน่าเชื่อถือ ตลอดจนความแตกต่างในด้านระยะเวลาของข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยกำหนดเป็นร้อยละของร้อยละทั้งหมดที่ใช้ในการเปรียบเทียบ

(ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.) แสดงในหน้าถัดไป)

ตารางวิเคราะห์มูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ของทรัพย์สินโดยใช้วิธี **WEIGHTED QUALITY SCORE (WQS)**

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE						
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			
		ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
ที่ตั้ง	โครงการ	ถนนภายในโครงการ	ซอยเจริญ	ซอยบางปลา	ซอยบางปลา 42	
	ถนน / ซอย / ทาง	แยกจากถนนเทพารักษ์	แยกจากถนนเทพารักษ์	แยกจากถนนเทพารักษ์	แยกจากถนนเทพารักษ์	
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่-งาน-ตารางวา)	10-3-42.75 ไร่	47-0-56.0 ไร่	6-2-66.0 ไร่	8-1-27.0 ไร่	
	ตารางวา	4,342.75	18,866.0	2,666.0	3,327.0	
รูปแปลงที่ดิน	ลักษณะ	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	เมตร	20.00	163.00	64.00	80.00	
ระดับที่ดินเฉลี่ย (จากถนนด้านหน้า)	เมตร	-	-	(0.50)	0.50	
ผังเมือง	ภายในพื้นที่	สีม่วง (อ.1-6)	สีม่วง (อ.1-6)	สีม่วง (อ.1-6)	สีม่วง (อ.1-7)	
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	37,500	30,000	
อัตราที่ต่อรอง / ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	-	29,000	28,500	
ราคาซื้อ / ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	42,000	-	-	
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	ปี 2566	-	-	
ปรับปรุงด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	4%	0%	0%	
ราคาซื้อ / ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	43,680	-	-	
ปรับส่วนต่างของค่าดินในพื้นที่	(บาท/ตารางวา/เมตร)	1,250	-	625.00	(625.00)	
ราคาก่อนปรับปรุงจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)	-	43,680	29,625	27,875	

ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย		ทรัพย์สินที่	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
	มาตรฐาน	ปรับแก้แล้ว	ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ทำเลที่ตั้ง / ตำแหน่งที่ดิน	20%	25%	7	9	7	6
ถนนผ่านหน้า / การเข้า-ออก	15%	15%	6	9	6	6
ขนาดเนื้อที่	15%	15%	7	5	7	7
รูปร่างแปลงที่ดิน	10%	10%	6	7	7	7
สภาพแวดล้อม / แนวโน้มความเจริญ	10%	10%	7	8	6	6
สาธารณูปโภค / สาธารณูปการ	10%	10%	7	7	6	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10%	10%	7	8	7	7
สภาพคล่องในการซื้อขาย	5%	5%	6	5	7	7
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	5%	0%	7	7	7	7
คะแนนรวมน้ำหนัก	100%	100%	670	760	665	640
อัตราส่วนบวก / ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	-12%	1%	5%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)	-	-	38,507	29,848	29,182
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	14.00%	48.00%	39.00%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	-	30,807	5,391	14,327	11,089
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	ประมาณ ตารางวาละ	-	30,000	บาท (หรือเท่ากับไร่ละ 12,000,000 บาท)		

หมายเหตุ : ตารางด้านบนนี้แสดงการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักและมูลค่าต่อหน่วย โดยทำการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดกับทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เท่านั้น ส่วนมูลค่าที่ดินต่อหน่วยของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ใช้เกณฑ์มาตรฐานเดียวกันกับมูลค่าต่อหน่วยของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เนื่องจากมีทำเลที่ตั้ง การเข้า-ออก รวมถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดเหมือนกัน ดังนั้นมูลค่าที่ดินต่อหน่วยของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เท่ากับมูลค่าที่ดินต่อหน่วยของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

8.2.3 การประเมินมูลค่าที่ดิน ภายใต้สิทธิการเช่า

การกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน ณ วันที่ทำการประเมิน บริษัทฯ ใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่า โดยไม่นำปัจจัยหรือข้อตกลงในสัญญามาประกอบการพิจารณา กล่าวคือ เปรียบเสมือนไม่มีสัญญาใดๆ โดยให้ถือว่าเป็นมูลค่าตลาดของบุคคลทั่วไป ข้อมูลเช่าที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่า โดยพิจารณากำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 8% โดยผู้ประเมินได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ เนื่องจากที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในแหล่งความเจริญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางคำนวณมูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่าที่ดิน ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ

ปีที่ (n)	ปีที่ตามสัญญา	ช่วงเวลาที่ยาวระหว่างสัญญา			ค่าเช่าตามสัญญา		
					สัญญาเก่า	สัญญาใหม่	รวม
		สัญญาเก่า	สัญญาใหม่	รวม	(5.46 เดือน)	(6.54 เดือน)	(12.00 เดือน)
1	6.00	5.46	6.54	12.00	1,155,890	1,384,527	2,540,417
2	7.00	5.46	6.54	12.00	1,155,890	1,384,527	2,540,417
3	8.00	5.46	6.54	12.00	1,155,890	1,384,527	2,540,417
4	9.00	5.46	6.54	12.00	1,155,890	1,384,527	2,540,417
5	10.00	5.46	6.54	12.00	1,155,890	1,522,980	2,678,869
6	11.00	5.46	6.54	12.00	1,271,479	1,522,980	2,794,458
7	12.00	5.46	6.54	12.00	1,271,479	1,522,980	2,794,458
8	13.00	5.46	6.54	12.00	1,271,479	1,522,980	2,794,458
9	14.00	5.46	6.54	12.00	1,271,479	1,522,980	2,794,458
10	15.00	5.46	6.54	12.00	1,271,479	1,675,278	2,946,756
11	16.00	5.46	6.54	12.00	1,398,626	1,675,278	3,073,904
12	17.00	5.46	6.54	12.00	1,398,626	1,675,278	3,073,904
13	18.00	5.46	6.54	12.00	1,398,626	1,675,278	3,073,904
14	19.00	5.46	6.54	12.00	1,398,626	1,675,278	3,073,904
15	20.00	5.46	6.54	12.00	1,398,626	1,842,806	3,241,432
16	21.00	5.46	6.54	12.00	1,538,489	1,842,806	3,381,295
17	22.00	5.46	6.54	12.00	1,538,489	1,842,806	3,381,295
18	23.00	5.46	6.54	12.00	1,538,489	1,842,806	3,381,295
19	24.00	5.46	6.54	12.00	1,538,489	1,842,806	3,381,295
20	25.00	5.46	6.54	12.00	1,538,489	2,027,086	3,565,575
21	26.00	5.46	6.54	12.00	1,692,338	2,027,086	3,719,424
22	27.00	5.46	6.54	12.00	1,692,338	2,027,086	3,719,424
23	28.00	5.46	6.54	12.00	1,692,338	2,027,086	3,719,424
24	29.00	5.46	6.54	12.00	1,692,338	2,027,086	3,719,424
25	30.00	5.46		5.46	1,692,338	-	1,692,338
รวม		136.50	156.96	293.4600	35,284,108	40,878,855	76,162,964

ตารางวิเคราะห์ค่าเช่า ต่อมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ข้อมูลลำดับที่	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10
ที่ตั้ง	ถนนพหลโยธิน (ทล.34)	ถนนพหลโยธิน (ทล.34)	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	6-0-48.0 ไร่	47-0-01.8 ไร่	22-0-00.0 ไร่	17-1-47.0 ไร่
หน่วยของที่ดินที่กำหนดมูลค่า	ตารางวา	ตารางวา	ตารางวา	ตารางวา
หน้ากว้าง (เมตร)	62.00	125.00	125.00	120.00
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
ราคาเสนอขายที่ดินกรณี Freehold Value	บาท/ตารางวา	บาท/ตารางวา	บาท/ตารางวา	บาท/ตารางวา
อัตราที่ต่อรอง / ราคาที่เหมาะสม	บาท/ตารางวา	บาท/ตารางวา	บาท/ตารางวา	บาท/ตารางวา
มูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (FH) ณ วันที่สัญญา	244,800,000	846,081,000	176,000,000	97,258,000
อายุสัญญาเช่า	9	30	30	30
ราคาเสนอเช่าที่ดิน (บาท/ปี)	6,000,000	-	-	-
อัตราที่ต่อรอง / ราคาที่เหมาะสม (บาท/ปี)	6,000,000	-	-	-
ราคาปล่อยเช่า และทำสัญญาแล้ว (บาท/ปี)	-	5,640,000	4,803,300	32,907,846
วันที่ทำสัญญาเช่า / วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	-	มิ.ย. 2567	เม.ย. 2566	ม.ค. 2558
ราคาเช่าหลังอัตราต่อรอง และราคาที่ทำสัญญาเช่าแล้ว (บาท/ปี)	6,000,000.00	5,640,000.00	4,803,300.00	จ่ายครั้งเดียว 32,907,846
เงื่อนไขการปรับค่าเช่า (ปี)	ทุก ๆ 10%	3	5	-
ค่าตอบแทนสิทธิการเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า	-	169,200,000	53,370,000	-
รวมค่าเช่าที่ดิน+ค่าตอบแทนสิทธิตลอดอายุสัญญา (ก่อน PV.)	59,580,000	358,878,959	238,671,948	32,907,846
สัดส่วนค่าน้ำดิน/อายุสัญญาเช่า	0%	47%	22%	0%
มูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลดที่	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
รวมค่าเช่าที่ดิน+ค่าน้ำดินตลอดอายุสัญญา (หลัง PV.)	40,755,047	71,436,446	62,866,621	32,907,846
สัดส่วนค่าเช่า ต่อ มูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่สัญญา	1.85%	0.28%	1.18%	1.13%

หมายเหตุ ราคาที่เหมาะสม คือราคาของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ที่ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงความเหมาะสม เมื่อมีการซื้อขาย โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดที่มีการเสนอขาย และซื้อขายในปัจจุบัน

จากการสำรวจข้อมูลเช่าที่ดิน ที่เป็นข้อมูลตลาดเปรียบเทียบภายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน สามารถกำหนดทิศทางในการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาด โดยทำการเทียบสัดส่วนค่าเช่า กับมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ที่มีราคาที่เหมาะสม และราคาเช่าของที่ดินในแต่ละแปลง ซึ่งจากการสำรวจตลาดโดยรวมแล้วสามารถสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบที่	ทำเล	เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	มูลค่าที่ดินภายใต้ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (บาท)	ระยะเวลา (ปี)	ค่าตอบแทน สิทธิ (บาท)	มูลค่ารวม ค่าเช่าปัจจุบัน อัตราคิดลด 8%	% ของค่าเช่า/ปี
7	ถนนเทพรัตน์ (ทล.34)	6-0-48.0 ไร่	244,800,000	9	-	40,755,047	1.85%
8	ถนนเทพรัตน์ (ทล.34)	47-0-01.8 ไร่	846,081,000	30	169,200,000	71,436,446	0.28%
9	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	22-0-00.0 ไร่	176,000,000	30	53,370,000	62,865,621	1.19%
10	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	17-1-47.0 ไร่	97,258,000	30	-	32,907,846	1.13%

จากตารางเปรียบเทียบสัดส่วนระหว่างมูลค่าสิทธิการเช่ากับมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ พบว่ามีสัดส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อยู่ที่ 1.13% ถึง 2.70% ดังนั้นบริษัทฯ จึงทำการปรับปัจจัยดังกล่าวระหว่างสัดส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าที่ทำการคิดลดปรับเป็นอัตราปัจจุบัน (NPV) กับมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี (หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน) เท่ากับ 1.70% ต่อปี ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ดังนี้

มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน

ที่ดิน เนื้อที่ที่พิจารณา 12 ไร่ 49.58 ตารางวา หรือเท่ากับ 4,849.58 ตารางวา

มูลค่ากรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ตารางวาละ 30,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 145,487,400 บาท

อายุสัญญาเช่าคงเหลือ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า 24.46 ปี คิดเป็นมูลค่า 60,471,838 บาท
หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน @ 1.70% ต่อปี

หัก ค่าเช่าตามสัญญา คิดเป็นมูลค่า 30,835,077 บาท

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี คิดเป็นมูลค่า 29,636,761 บาท

หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน

(บัตเศษ) 29,640,000 บาท

8.2.4 การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้สิทธิการเช่า

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้พิจารณาใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพอาคารของแต่ละอาคาร ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตรูปแบบของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ	กลุ่ม	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (RCN)			ค่าเสื่อมราคาตามสภาพ			มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง		มูลค่าสิ่งปลูกสร้างสุทธิ	มูลค่าปรับแก้ที่ดิน
				ค่าก่อสร้าง	มูลค่าทดแทนใหม่	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อมรวม	ค่าสภาพปัจจุบัน (บาท)	หักลด (ปี)	คงเหลือ (ปี)		
1	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 99/31 - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	196.00	8,000.00	1,568,000.00	1.00	1%	15,680.00	1,552,320.00			1,365,400.00	1,411,200.00
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอาคารที่ 1	196.00	(- 8,000.00)	1,568,000.00		1%	15,680.00	1,552,320.00	30.00	34.40	1,365,400.00	1,411,200.00
2	1	อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 99/32 - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	196.00	8,000.00	1,568,000.00	1.00	1%	15,680.00	1,552,320.00			1,365,400.00	1,411,200.00
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอาคารที่ 2	196.00	(- 8,000.00)	1,568,000.00		1%	15,680.00	1,552,320.00	30.00	34.40	1,365,400.00	1,411,200.00
3	2	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 99/33 - พื้นที่ใช้สอยภายในส่วนคลังสินค้า - พื้นที่ใช้สอยภายในส่วนสำนักงาน	4,800.00 130.00	9,000.00 12,000.00	43,200,000.00 1,560,000.00	2.00 2.00	2% 2%	864,000.00 31,200.00	42,336,000.00 1,528,800.00				
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอาคารที่ 3	4,930.00	(- 9,078.11)	44,760,000.00		2%	895,200.00	43,864,800.00	30.00	34.40	36,767,123.00	40,324,000.00
		สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ											
4	1	- ตามคอมเพล็กซ์	890.00	1,000.00	890,000.00	1.00	2%	17,800.00	872,200.00				
5	1	- รั้วคอมเพล็กซ์ (สูง 2 เมตร)	225.00	1,500.00	339,000.00	1.00	2%	6,780.00	332,220.00				
6	2	- โรงจอดรถ (Wash Bay)	50.00	5,000.00	250,000.00	2.00	2%	5,000.00	245,000.00				
7	2	- บิโอมบ	9.00	10,000.00	90,000.00	2.00	2%	1,800.00	88,200.00				
8	2	- ตามคอมเพล็กซ์ (Paving 3 Tons)	7,109.00	2,000.00	14,218,000.00	2.00	4%	568,720.00	13,649,280.00				
9	2	- รั้วคอมเพล็กซ์ (สูง 2 เมตร)	1,154.00	1,500.00	1,731,000.00	2.00	4%	69,240.00	1,661,760.00				
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	9,438.00		17,916,000.00			668,340.00	16,948,660.00	30.00	34.40	13,734,466.00	15,766,200.00
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด			65,414,000.00				63,813,100.00			52,022,388.00	56,872,000.00
												มูลค่า ปรับแก้ที่ดิน	56,870,000.00

หมายเหตุ

- 1) ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วยแล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาต่อหน่วยของค่าก่อสร้าง ตามลักษณะรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบงานโครงสร้าง การออกแบบและวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง รวมถึงงานระบบสุขาภิบาลด้วย เป็นต้น
- 2) มูลค่าสิ่งปลูกสร้างข้างต้น เป็นมูลค่าภายใต้การถือครองสิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า การรอนสิทธิอาคาร เป็นการคำนวณโดยประมาณการเฉลี่ยค่าเปอร์เซ็นต์ตามระยะเวลาสัญญาเช่าและระยะเวลาเช่าตามสิทธิการต่อสัญญา
- 3) อายุอาคารในการคิดค่าเสื่อม พิจารณานับที่สร้างถึงปีที่เริ่มสัญญา

8.2.5 ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน ภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน

รายการทรัพย์สิน	มูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินฯ
- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	29,640,000 บาท
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	52,020,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ	81,660,000 บาท

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน

รายการ	มูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินฯ
➢ มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด	116,480,000 บาท
➢ มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน	81,660,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ นี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

- **มูลค่าทรัพย์สิน** : **116,480,000 บาท**
ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ภายใต้สิทธิการเช่า (หนึ่งร้อยสิบหกล้านสี่แสนแปดหมื่นบาทถ้วน)
ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.46 ปี
หรือเท่ากับ 24 ปี 5 เดือน 15 วัน

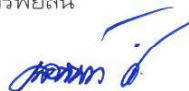
มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้น เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายาม อย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวอย่างครบถ้วน และขอรับรองว่าข้าพเจ้าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายชัยรัตน์ ทองเสี่ยม)
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



(นายคมพัชญ์ ไตรสีริทธิ์ชิต)
ผู้ตรวจสอบ



(นายเลอสรณ์ สังทวน)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับการเห็นชอบจาก กสท.