

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
(Bangkok Free Trade Zone 3 : BFTZ3)
ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทีสโก็ จำกัด (มหาชน)

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-2039-GL-1

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
เลขที่ 100/12 อาคารว่องวานิช บี ชั้นที่ 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

Tel.: +66 (2) 530 4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-2039-GL-1

วันที่ 17 ธันวาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

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

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635
รวมเนื้อที่ 53-3-91.2 ไร่ หรือเท่ากับ 21,591.2 ตารางวา แบ่งเป็นเนื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคาร 50-2-98.12 ไร่ หรือเท่ากับ
20,298.12 ตารางวา และเนื้อที่ดินที่เป็นถนนส่วนกลาง 3-0-93.08 ไร่ หรือเท่ากับ 1,293.08 ตารางวา พร้อมอาคารคลังสินค้า
จำนวน 6 หลัง (รวม 23 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3
(Bangkok Free Trade Zone 3 : BFTZ3) ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐาน
ในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 1,422,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)**

ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ
ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเข้า-ออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	5
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	5
2.5 แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรม และคลังสินค้าให้เช่า.....	9
2.6 ภาพรวมเศรษฐกิจ.....	19
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	21
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	21
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	27
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง.....	29
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	34
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	34
4.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน.....	34
4.3 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	35
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	36
5.1 พังเมือง.....	36
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน.....	37
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	38
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	38
8.0 การประเมินมูลค่า.....	39
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	39
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด.....	49
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	55
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	56
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	56
9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	56
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	56

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / แผนผังที่ดิน / แผนผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง / ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาสัญญาซื้อขายที่ดิน / สำเนาสัญญาจำนอง / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / สำเนาใบรับรองการก่อสร้าง / สำเนาราคาประเมินราชการ
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค
โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อสาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3 : BFTZ3)
ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด
สมุทรปราการ
- ค่าพิกัด GPS โครงการ : Lat : 13.585126 Lon : 100.765683
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 รวม
เนื้อที่ 53-3-91.2 ไร่ หรือเท่ากับ 21,591.2 ตารางวา แบ่งเป็นเนื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของ
อาคาร 50-2-98.12 ไร่ หรือเท่ากับ 20,298.12 ตารางวา และเนื้อที่ดินที่เป็นถนน
ส่วนกลาง 3-0-93.08 ไร่ หรือเท่ากับ 1,293.08 ตารางวา
ตารางสรุปเนื้อที่ดินทรัพย์สินฯ

โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)		รวมเนื้อที่ดิน (ตารางวา)
	ส่วนที่เป็นตั้งอาคาร	ส่วนที่เป็นถนนส่วนกลาง	
191632	7,216.65	451.05	7,667.7
191634	7,571.46	421.84	7,993.3
191635	5,510.02	420.18	5,930.2
รวม	20,298.12	1,293.08	21,591.20

พร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง (รวม 23 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ
49,133.00 ตารางเมตร

ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารและพื้นที่อาคารทรัพย์สินฯ

ลักษณะรูปแบบอาคาร	โซน	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	FZ	23	49,133.00
รวม		23	49,133.00

ณ วันที่ทำการประเมิน บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่า อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF) จำนวน 6 หลัง (รวม 23 ยูนิต) มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้ ตารางสรุปพื้นที่เช่า

ชื่ออาคาร	โซน	เลขที่อาคาร	พื้นที่ปล่อยได้ (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป(WF)	FZ	998/091 - 113	49,133.00
รวม			49,133.00

- ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
- ภาระผูกพันที่ดิน : จำนวนเป็นประกันกับธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
- การตรวจสอบการอายัด : ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สินไม่มีคำสั่งห้ามโอนหรือคำสั่งอายัดใดๆ
- กรรมสิทธิ์อาคาร : ดูรายละเอียดหัวข้อกรรมสิทธิ์อาคาร
- สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ดูรายละเอียดหัวข้อการเข้า-ออก
- สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่างข้างทาง
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และอาคาร : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (พ.ศ. 2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.2-2)
- สมมติฐานพิเศษ : บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 ธันวาคม 2568
- หลักเกณฑ์ในการประเมินฯ : บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยพิจารณาอ้างอิงสัญญาเช่าปัจจุบันเป็นเกณฑ์
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบริษัทฯ เลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,422,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)
- ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568
- หมายเหตุ : บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
- บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

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

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 รวมเนื้อที่ 53-3-91.2 ไร่ หรือเท่ากับ 21,591.2 ตารางวา แบ่งเป็นเนื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคาร 50-2-98.12 ไร่ หรือเท่ากับ 20,298.12 ตารางวา และเนื้อที่ดินที่เป็นถนนส่วนกลาง 3-0-93.08 ไร่ หรือเท่ากับ 1,293.08 ตารางวา พร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง (รวม 23 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3 : BFTZ3) ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

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

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

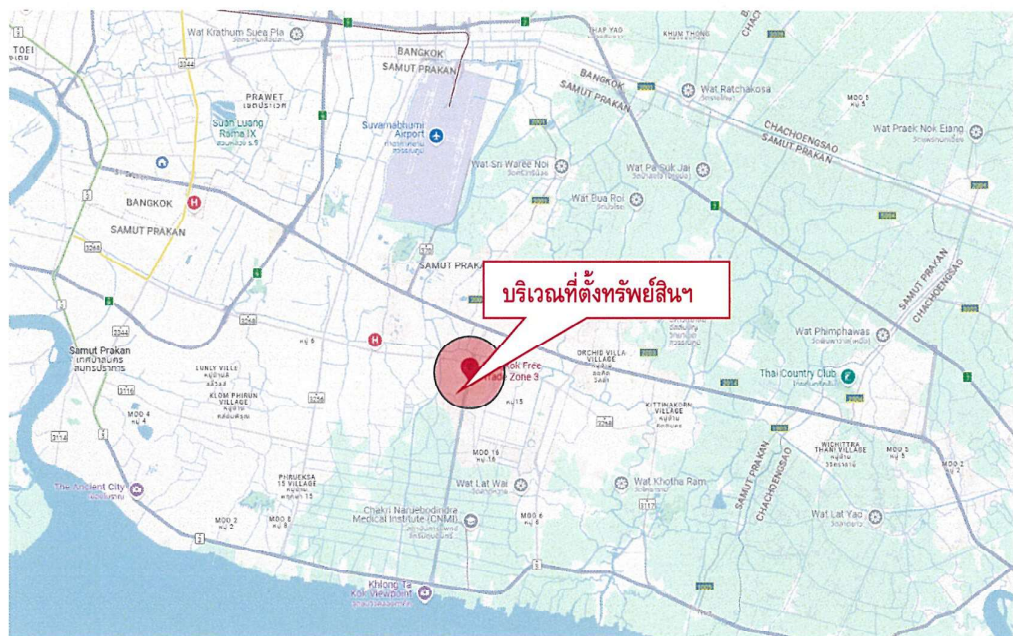
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2568

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3 : BFTZ3) โดยมีระยะห่างจากถนนเทพรัตน (ทล.34) ระยะทางประมาณ 6.40 กิโลเมตร และห่างจากถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ระยะทางประมาณ 2.53 กิโลเมตร ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	ไทวัสดุ สาขา บางพลี	ระยะประมาณ	1.43 กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงเรียนสุเหร่าบางกะสี	ระยะประมาณ	1.50 กิโลเมตร
- ห่างจาก	โครงการตลาด เยส บางพลี	ระยะประมาณ	4.60 กิโลเมตร
- ห่างจาก	ตลาดนัดเรือบิน	ระยะประมาณ	5.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 3 อินเตอร์	ระยะประมาณ	6.40 กิโลเมตร



(แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งบริเวณทรัพย์สินฯ)

2.2 การเข้า-ออก

- ♦ ถนนสายหลัก : ได้แก่ ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นที่ดินราชพัสดุ ในการครอบครองใช้ประโยชน์ของกรมชลประทาน (คลองสุวรรณภูมิ) ที่อนุญาตให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ได้



สภาพทั่วไปถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) บริเวณด้านหน้าโครงการฯ

- ♦ ถนนด้านหน้าทรัพย์สินฯ : ได้แก่ ถนนโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล ถนนภายในโครงการฯ มีรายละเอียดดังนี้
 - ถนนสายหลัก (ถนนการะจำยอม) ผิวจราจรกว้าง 18.00 เมตร
 - ถนนสายรอง (ภายในแปลงที่ดินทรัพย์สิน) ผิวจราจรกว้าง 15.00 เมตร



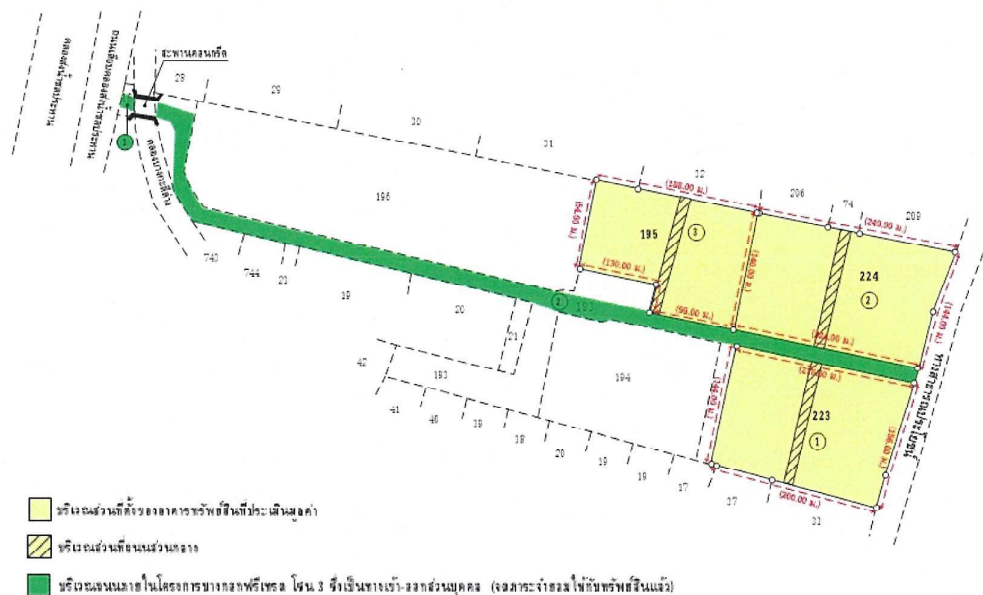
สภาพทั่วไปถนนสายหลักภายในโครงการฯ



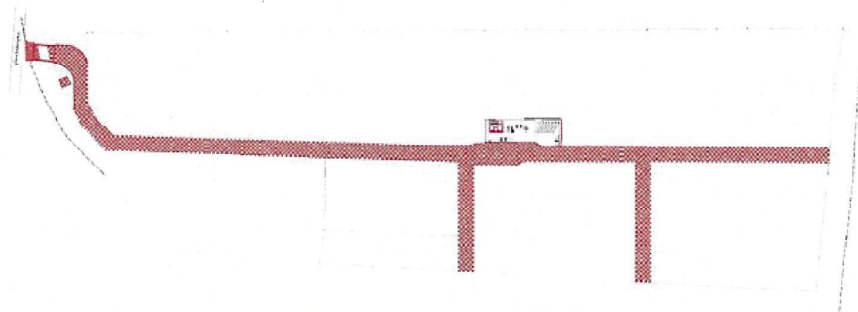
สภาพทั่วไปถนนสายรองภายในแปลงที่ดินทรัพย์สิน

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบ ทางเข้า-ออกทรัพย์สินฯ โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 (ถนนสายหลัก) พบว่าเป็นทางส่วนบุคคลจำนวน 2 แปลง ได้แก่

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 45969 เลขที่ดิน 16 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 191631 เลขที่ดิน 193 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ จดการะจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่องทางสัญจรภายในโครงการ ทางเข้า-ออก ของโครงการ ทางเดิน ทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ บางกอกฟรียเทรด โซน 3 ให้กับทรัพย์สินทั้งหมด 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 และถนนภายในโครงการบางกอก ฟรียเทรด โซน 3 (ถนนสายหลัก) ดังกล่าว ได้มีการทำ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโลจิสติกส์และอินดัสเทรียล โดยทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการสาธารณูปโภค ส่วนกลาง โครงการบางกอก ฟรียเทรด โซน 3 ลงวันที่ 22 มีนาคม 2566



แผนภาพแสดงทางภาระจำยอม



แผนภาพแสดงพื้นที่ถนนทางเข้าออกของโครงการ

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรม ประเภทอาคารโรงงาน โกดัง และคลังสินค้า และพักอาศัยสลับพาณิชยกรรมบางส่วน โดยมีสิ่งปลูกสร้าง หรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่ ได้แก่ บ้านเอื้ออาทรบางพลี ไร่สวัสดิ์ สาขา บางพลี โรงเรียนบดินทรเดชา สมุทรปราการ โรงเรียนสุเหร่าบางกะสี โครงการตลาดเยสบางพลี ตลาดนัดเรือบิน โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 3 อินเตอร์ และโครงการ TIP Industrial Project เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้ ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้ารางเบา “LRT บางนา-สุวรรณภูมิ”

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

รูปแบบโครงการ

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

1. รายละเอียดโครงการ สถานียกระดับ รองรับด้วยเสาเดี่ยว มี 10 สถานี ได้แก่

- สถานีประภามนตรี
- สถานีบางนา - ตราด 17
- สถานีวัดศรีเอี่ยม
- สถานีเปรมฤทัย
- สถานีบางนา - ตราด 6
- สถานีบางแก้ว
- สถานีวัดสุลด
- สถานีกิ่งแก้ว
- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิใต้



2. รายละเอียดโครงการสถานียกระดับ รองรับด้วยเสาคู่ มี 3 สถานี เนื่องจากไม่สามารถรองรับด้วยเสาเดี่ยวได้แก่

- สถานีบางนา - ตราด 25
- สถานีกาญจนาภิเษก
- สถานีถนนซิดี



3. รายละเอียดโครงการสถานียกระดับแบบเดี่ยว 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 - ถนนซิดี จำนวน 12 สถานี ระยะทาง 14.6 กม. และระยะที่ 2 จากถนนซิดี - สุวรรณภูมิด้านใต้ จำนวน 2 สถานี ระยะทาง 5.1 กม. และมีศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่ง บริเวณสถานีถนนซิดี

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

- สถานีบางนา : อยู่ใกล้บริเวณสี่แยกบางนา จุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีบางนา โดยมีสกายวอล์กเชื่อมที่บริเวณอาคารไบเทค บางนา
- สถานีประมาณนตรี : อยู่ใกล้กับบรรณานาชาติเบิร์คสีย์ และ รร.ประมาณนตรี
- สถานีบางนา - ตราด 17 : อยู่บริเวณปากช.บางนา - ตราด 17 และเชื่อมต่อไปช.อุดมสุข 42
- สถานีบางนา - ตราด 25 : อยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้าบีทีซี และเซ็นทรัล บางนา
- สถานีวัดศรีเอี่ยม : อยู่บริเวณทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม และเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีเอี่ยม

- สถานีเปรมฤทัย : อยู่ตรงข้ามกับอาคารเนชั่น
- สถานีบางนา - ตราด 6 : อยู่บริเวณช.บางนา - ตราด 6
- สถานีบางแก้ว : อยู่บริเวณด่านบางแก้ว
- สถานีกาญจนาภิเษก : อยู่ตรงข้ามกับเมกา บางนา
- สถานีวัดสลด : อยู่บริเวณช.วัดสลด กิ่งก้างฤๅถาวร
- สถานีกิ่งแก้ว : อยู่บริเวณหน้าตลาดกิ่งแก้ว
- สถานีธนาชิตี : อยู่บริเวณหน้าหมู่บ้านธนาชิตี และ ศูนย์ซ่อมบำรุงโครงการ

สถานีรถไฟฟ้า ระยะที่ 1 แยกบางนา – ธนาชิตี



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

- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก : อยู่บริเวณมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิใต้ : อยู่ภายในพื้นที่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิด้านทิศใต้



จุดมุ่งหมายของโครงการ

- สามารถเดินทางไปสู่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิได้รวดเร็ว
 - เชื่อมต่อการเดินทางในพื้นที่กทม.และสมุทรปราการ ช่วยอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการเดินทาง
 - เพิ่มศักยภาพระบบขนส่งทางราง โดยจะเชื่อมต่อกับโครงข่ายรฟฟ.เส้นทางหลัก เกิดศักยภาพการเดินทาง
 - ลดการใช้รถยนต์ ส่งเสริมการใช้รฟฟ. นอกจากนั้นยังช่วยลดมลพิษทางอากาศเนื่องจากควันของรถยนต์
- หน่วยงานที่รับผิดชอบได้แก่ สำนักงานการจราจร และขนส่ง (สจส.) สังกัดกรุงเทพมหานคร

4. ความคืบหน้าโครงการ

ความคืบหน้าโครงการ กรุงเทพมหานคร ได้จัดทำการศึกษาและวิเคราะห์โครงการรถไฟฟ้ารางคู่ขนาดเบา (LIGHT RAIL TRANSIT : LRT) สายบางนา-ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ตั้งชื่อรถไฟฟ้าสายใหม่เป็นสีเงิน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารโครงการระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร มีมติเห็นชอบโครงการรถไฟฟ้าสายสีเงิน สายสีเงิน และสายสีฟ้า ดังกล่าวนี้นี้ กลับคืนไปให้กระทรวงคมนาคม เนื่องจากไม่มีงบประมาณเพียงพอในการดำเนินการเอง โดย ณ ปัจจุบัน การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้รับโอนโครงการดังกล่าวจากกรุงเทพมหานคร มาดำเนินการแล้ว ทั้งนี้ รฟม.อยู่ระหว่างดำเนินการศึกษาความเหมาะสม โดยสายสีเงินนี้ยังไม่ได้รับการอนุมัติไอเอ โดยคาดว่าจะ รฟม.จะทบทวนโครงการแล้วเสร็จในปี 2570 พร้อมเสนอ ครม.และเปิดประมูลทันที

ที่มา : [HTTPS://WWW.REIC.OR.TH/NEWS/REALESTATE/470071](https://www.reic.or.th/news/realstate/470071)

2.5 แนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และคลังสินค้าให้เช่า

แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้าปี 2568-2570

ในปี 2568 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นผลจากมาตรการปรับขึ้นภาษีสินค้านำเข้าของสหรัฐอเมริกา นำไปสู่การเร่งส่งซื้อสินค้าล่วงหน้าก่อนที่อัตราภาษีใหม่จะมีผลบังคับใช้ อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อภายในประเทศที่ชะลอตัวประกอบกับภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวในอัตราที่ลดลง ส่งผลให้ความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคลดลง และทำให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าขยายตัวในวงจำกัด

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

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

สำหรับแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าแต่ละประเภทในช่วงปี 2568-2570 สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

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

ข้อมูลพื้นฐาน

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

คลังสินค้าให้เข้าสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่

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

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

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

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

ลักษณะสัญญาการให้เข้าคลังสินค้า ได้แก่

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

จากข้อมูลล่าสุด ณ ปี 2566 พบว่ามีผู้ประกอบการธุรกิจดั่งสินค้าให้เช่าในประเทศไทยจำนวนทั้งสิ้น 827 ราย สามารถจำแนกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ดังนี้

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

สถานการณ์ที่ผ่านมา

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

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

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

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

- คลังสินค้าปรับอุณหภูมิ (ห้องเย็น): เดิมทีจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่นิยมทานอาหารแปรรูป อาหารแช่เย็นแช่แข็งและอาหารพร้อมทาน (Ready to eat) ซึ่งเข้าถึงง่ายจากร้านค้าทั่วไปและร้านค้าออนไลน์ รวมถึงการเติบโตของธุรกิจร้านอาหารและโรงแรมตามการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว ความต้องการผลิตภัณฑ์อาหารจากต่างประเทศ และความต้องการใช้ห้องเย็นสำหรับอาหารการส่งออก (เช่น การปมกล้วยหอมคาเวนดิช การเก็บรักษากล้วยหอมทอง ทุเรียนและลำไย เป็นต้น) เพื่อดูแลคุณภาพสินค้าให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ความต้องการใช้ห้องเย็นมีมากขึ้น หนุนให้ผู้ประกอบการขยายการลงทุนคลังสินค้าประเภทนี้ต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงผู้ประกอบการจากอุตสาหกรรมอื่น (อาทิ อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร อาหารทะเล ผักและผลไม้ เบเกอรี่และผลิตภัณฑ์นม สัตว์น้ำและเนื้อสัตว์อื่น) ทำให้ผู้ประกอบการรายเดิมอาจเสียฐานลูกค้าไปบางส่วน โดยข้อมูลล่าสุดปี 2566 พบว่าผู้ประกอบการห้องเย็นมีจำนวน 197 ราย เป็นรายใหญ่ 13 ราย (สัดส่วน 6.6%) ส่วนใหญ่เป็นกิจการในเครือผู้ผลิตและแปรรูปอาหาร ซึ่งบางรายยังมีแผนขยายการลงทุนในกลุ่มประเทศอาเซียน (เช่น มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย และเวียดนาม) เพื่อบริการลูกค้ากลุ่มอาหารและการดูแลสุขภาพ (ที่มา: บมจ.เอสซีจี เจดับเบิ้ลยูดี โลจิสติกส์) ด้านผู้ประกอบการรายกลาง รายเล็กและรายย่อย (MSMEs) มีจำนวน 184 ราย (สัดส่วน 93.4%) ปัจจุบัน คลังสินค้าห้องเย็นมีการปรับใช้เทคโนโลยีในการปฏิบัติการ อาทิ ระบบจัดเก็บสินค้าอัตโนมัติ (Automated Storage and Retrieval System: ASRS) ทำให้การคัดแยกประเภท การจัดเก็บและค้นหามีความสะดวกและรวดเร็วขึ้น การใช้เทคโนโลยีหุ่นยนต์ในขั้นตอนการปฏิบัติการ จนถึงระบบบริหารการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Chain Management System: CCMS) ช่วยให้ติดตามสถานะของสินค้าแบบเรียลไทม์

ปี 2567 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าปรับอุณหภูมิมีทิศทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคท่องเที่ยว ส่งผลให้ความต้องการบริโภคสินค้ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่มมากขึ้น จึงมีความต้องการจัดเก็บและขนส่งอาหารแช่แข็ง อาหารสำเร็จรูปพร้อมทานแช่แข็งเพิ่มขึ้น ประกอบกับการส่งออกสินค้ากลุ่มอาหารปรับเพิ่มขึ้นจากการที่ไทยเป็นฐานการผลิตสำคัญ อาทิ นมและผลิตภัณฑ์นม +21.3% เมื่อเทียบกับปี 2566 ผลไม้กระป๋องและแปรรูป +18.3% และอาหารทะเลกระป๋องและแปรรูป +10.6% ไก่สดแช่เย็นแช่แข็งและแปรรูป +5.7% และกุ้งสุกแช่เย็นแช่แข็ง +29.6% อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าประเภทนี้ถูกจำกัดจากผลผลิตเกษตรบางประเภทที่ปรับลดลงจากสภาพอากาศแปรปรวน ทั้งภัยแล้งช่วงต้นปีและอุทกภัยในฤดูมรสุมช่วงครึ่งหลังของปี สะท้อนจากดัชนีผลผลิตพืชผักลดลง -8.9% เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยลิ้นจี่ -65.8% ลองกอง -25.7% ทุเรียน -13.1% ไม้ตัดดอกและกล้วยไม้ -11.9% และกุ้งขาว -3.3%

- คลังสินค้าธัญพืชหรือโซโล: ผู้ประกอบการเกือบทั้งหมด (97.0%) เป็นรายกลาง รายเล็กและรายย่อย โดย 82.8% อยู่ในภาคเหนือ ภาคตะวันออก และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งเป็นแหล่งเพาะปลูกข้าว มันสำปะหลัง และข้าวโพด ที่สำคัญ ทั้งยังเป็นแหล่งรวบรวมผลผลิตเพื่อเตรียมส่งออกหรือเป็นวัตถุดิบแปรรูปในโรงงานผลิตหรือเขตเศรษฐกิจพิเศษและพื้นที่ใกล้เคียง ที่เหลือ 17.2% อยู่ในภาคตะวันตก และภาคกลาง (รวมกรุงเทพและปริมณฑล) ซึ่งเป็นทั้งแหล่งเพาะปลูก คลังเก็บรวบรวมธัญพืช (เช่น ข้าว มันสำปะหลัง ข้าวโพด และมะพร้าว) และศูนย์ขนส่งสินค้าระหว่างภาค (Region) เพื่อส่งต่อเข้าสู่โรงงานแปรรูปอาหารในพื้นที่อุตสาหกรรม

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

แนวโน้มอุตสาหกรรม

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

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

- คลังสินค้าทั่วไป: ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.0-3.0% ต่อปี ผลจาก

- 1) เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวในอัตราต่ำ (IMF คาดว่าเศรษฐกิจโลกจะเติบโต 3.1% และ 3.2% ในปี 2569 และ 2570 ตามลำดับ) โดยผลกระทบจากมาตรการภาษีของสหรัฐฯ จะกดดันภาคการผลิตของไทยในหลายอุตสาหกรรม ทำให้กำลังซื้อในประเทศฟื้นตัวช้า กระทบความต้องการบริโภคสินค้าระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว (คาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 38 ล้านคนในปี 2570) จะหนุนความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคกระเตื้องขึ้นบ้าง

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

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

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

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

- คลังสินค้าวิทยุพีชหรือโซโล: ความต้องการใช้บริการมีความผันผวนตามผลผลิตเกษตรซึ่งขึ้นกับสภาพดินฟ้าอากาศ ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังชะลอการลงทุนขยายธุรกิจ เนื่องจาก (1) อุปทานส่วนเกินยังมีอยู่จำนวนมาก และ (2) ผลผลิตพีชมีแนวโน้มปรับลดลงจากการเข้าสู่ภาวะเอลนีโญในปี 2570 อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้บริการคลังสินค้าวิทยุพีชอาจเพิ่มขึ้นเป็นระยะจาก (1) การแข่งขันรับซื้อผลผลิตเพื่อสะสมเป็นสต็อกสำหรับส่งออกหรือทยอยจำหน่ายในช่วงราคาสูง จากผู้ประกอบการกลุ่มคลังสินค้าเก็บวิทยุพีชด้วยตนเอง กลุ่มพ่อค้าคนกลาง กลุ่มแปรรูปอาหารสัตว์ (เก็บวัตถุดิบข้าวโพด) และกลุ่มโรงไฟฟ้า (เก็บชิ้นไม้สับ) และ (2) ความต้องการใช้วิทยุพีชจากบางประเทศสำหรับอุตสาหกรรมชิ้นปลา (อาทิ ปี 2568 จีนและซาอุดีอาระเบียมีแผนซื้อสินค้าปลาหลังจากไทย 4.4 แสนตัน และ 2.0 หมื่นตัน ตามลำดับ)

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

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

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

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

2.6 ภาพรวมเศรษฐกิจ

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

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

และเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลของประเทศไทย ซึ่งหากสามารถผลักดัน
แนวทางการเร่งรัดได้เต็มศักยภาพแล้ว คาดว่าจะเพิ่มอัตราการขยายตัวได้อีกร้อยละ 0.5 ทำให้เศรษฐกิจ
ไทยสามารถขยายตัวได้ถึงร้อยละ 3.5 ตามกรอบบนของช่วงคาดการณ์

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

อย่างไรก็ตามยังคงติดตามปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างใกล้ชิด อาทิ

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



การบริโภค		2567f	2568f
การบริโภคภาคเอกชน		4.7	3.3
	การบริโภคภาครัฐ	0.6	1.3
การลงทุน		2567f	2568f
การลงทุนภาคเอกชน		-2.7	2.7
	การลงทุนภาครัฐ	2.1	3.4
อัตราเงินเฟ้อ		2567	2568f
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป		0.4	0.9
	อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0

การค้าระหว่างประเทศ		2567f	2568f
ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ		7.0	3.4
	ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ	6.7	1.0
มูลค่าการค้า		20.1	23.8
มูลค่าสินค้าส่งออกในรูป USD		5.9	4.4
	มูลค่าสินค้านำเข้าในรูป USD	6.1	3.4
ดุลบัญชีเดินสะพัด		10.5	13.0

ที่มา / สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงาน และคลังสินค้า) ประกอบด้วยที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 รวมเนื้อที่ 53-3-91.2 ไร่ หรือเท่ากับ 21,591.2 ตารางวา แบ่งเป็นเนื้อที่ดินที่เงินที่ตั้งของอาคาร 50-2-98.12 ไร่ หรือเท่ากับ 20,298.12 ตารางวา และเนื้อที่ดินที่เป็นถนนส่วนกลาง 3-0-93.08 ไร่ หรือเท่ากับ 1,293.08 ตารางวา

ตารางสรุปเนื้อที่ดินทรัพย์สินฯ

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)		รวมเนื้อที่ดิน (ตารางวา)
	ส่วนที่เป็นตั้งอาคาร	ส่วนที่เป็นถนนส่วนกลาง	
191632	7,216.65	451.05	7,667.7
191634	7,571.46	421.84	7,993.3
191635	5,510.02	420.18	5,930.2
รวม	20,298.12	1,293.08	21,591.20

พร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง (รวม 23 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133.00 ตารางเมตร

ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารและพื้นที่อาคารทรัพย์สินฯ

ลักษณะรูปแบบอาคาร	โซน	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	FZ	23	49,133.00
รวม		23	49,133.00

ณ วันที่ทำการประเมิน บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่า อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF) (รวม 23 ยูนิต) มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่า

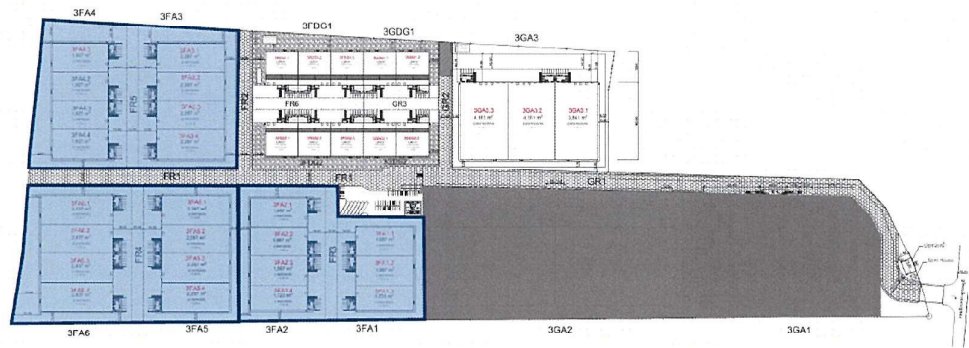
ชื่ออาคาร	โซน	เลขที่อาคาร	พื้นที่ปล่อยได้ (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	FZ	998/091 - 113	49,133.00
รวม			49,133.00

ตารางสรุปพื้นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายยูนิต

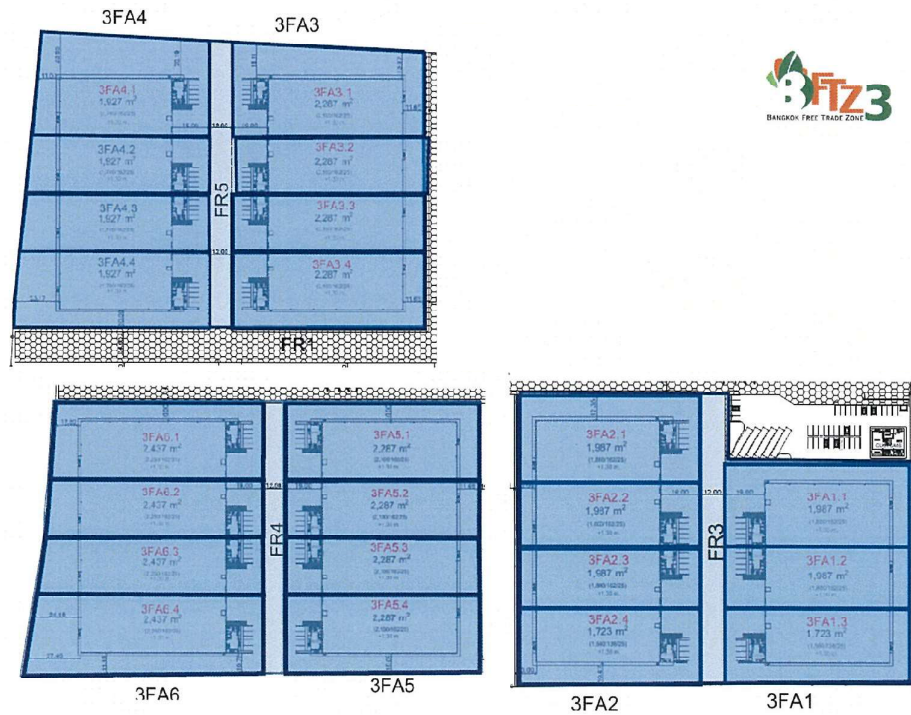
No.	Unit No.	Title deed	Building Code	Land area (sq.m.)	Building Area (sq.m.)	Rental Area (sq.m.)
1	998/091	191635	03-FA01-01	3,611.50	1,987.00	1,987.00
2	998/092	191635	03-FA01-02	2,720.00	1,987.00	1,987.00
3	998/093	191635	03-FA01-03	3,293.45	1,723.00	1,723.00
4	998/094	191635	03-FA02-01	3,769.53	1,987.00	1,987.00
5	998/095	191635	03-FA02-02	2,670.00	1,987.00	1,987.00
6	998/096	191635	03-FA02-03	2,670.00	1,987.00	1,987.00
7	998/097	191635	03-FA02-04	3,305.60	1,723.00	1,723.00
8	998/098	191634	03-FA05-01	4,029.36	2,287.00	2,287.00
9	998/099	191634	03-FA05-02	3,019.86	2,287.00	2,287.00
10	998/100	191634	03-FA05-03	3,019.76	2,287.00	2,287.00
11	998/101	191634	03-FA05-04	4,073.99	2,287.00	2,287.00
12	998/102	191634	03-FA06-01	4,346.36	2,437.00	2,437.00
13	998/103	191634	03-FA06-02	3,338.50	2,437.00	2,437.00
14	998/104	191634	03-FA06-03	3,446.00	2,437.00	2,437.00
15	998/105	191634	03-FA06-04	5,012.00	2,437.00	2,437.00
16	998/106	191632	03-FA04-01	4,559.26	1,927.00	1,927.00
17	998/107	191632	03-FA04-02	2,770.76	1,927.00	1,927.00
18	998/108	191632	03-FA04-03	2,867.14	1,927.00	1,927.00
19	998/109	191632	03-FA04-04	3,968.00	1,927.00	1,927.00
20	998/110	191632	03-FA03-01	4,639.13	2,287.00	2,287.00
21	998/111	191632	03-FA03-02	3,018.33	2,287.00	2,287.00
22	998/112	191632	03-FA03-03	3,018.30	2,287.00	2,287.00
23	998/113	191632	03-FA03-04	4,025.66	2,287.00	2,287.00
รวม				81,192.49	49,133.00	49,133.00

ตารางสรุปพื้นงานสาธารณูปโภค

Plot no.	Title Deed	Zone	Building code	Building Type	Sub-Type	Land area (sq.m.)
3-FR3	191635	F'Z	3-FR3	infra	Road	1,680.72
3-FR4	191634	F'Z	3-FR4	Infra	Road	1,687.37
3-FR5	191632	F'Z	3-FR5	Infra	Road	1,804.22
รวม						5,172.31



ผังโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน 3



ผังแสดงที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอาคารทรัพย์สินฯ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอาคารทรัพย์สินฯ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอาคารทรัพย์สินฯ



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอาคารทรัพย์สินฯ

• รายละเอียดภาพรวมของโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (BFTZ 3) เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ซึ่งแยกจากถนนเทพารักษ์ บริเวณกิโลเมตรที่ 19 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่ตั้งของโครงการ สามารถเข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง คือ ถนนเทพรัตน กม.19 และ กม.23 อยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมสำคัญ เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลีและบางปู อีกทั้งยังตั้งอยู่ใกล้กับใกล้ท่าเรือและสนามบิน โครงการมีทั้งเขตประกอบการทั่วไป และเขตปลอดอากร โดยได้รับการอนุมัติให้เป็นเขตปลอดอากร (Free Zone) จากกรมศุลกากรเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2564 ผู้ประกอบการในเขตนี้จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี ได้แก่ การยกเว้นอากรขาเข้า อากรขาออก ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต โครงการมีเนื้อที่ดินประมาณ 53-3-91.2 ไร่ มีโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 23 ยูนิต รวมพื้นที่เช่า 49,133.00 ตารางเมตร

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

มาตรฐานอาคาร อาคารมีขนาดตั้งแต่ 600 ตารางเมตรขึ้นไป ความสูงภายในอาคาร 8-10 เมตร พื้นอาคารรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร หลังคามีฉนวนกันความร้อน PU Foam และ ติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยครบครัน โดยมีรูปแบบของอาคารโรงงาน/คลังสินค้าหลากหลายรูปแบบตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าได้แก่

โรงงาน

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

คลังสินค้า

คลังสินค้าในพื้นที่โครงการ BFTZ3 ถูกออกแบบและก่อสร้างมาอย่างเหมาะสม สามารถตอบสนองกับธุรกิจหลากหลายได้อย่างลงตัว ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตสินค้า ธุรกิจนำเข้า ธุรกิจส่งออก หรือธุรกิจด้านการขนส่งโลจิสติกส์ การเช่าคลังสินค้า ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือกรุงเทพ ซึ่งเป็นทำเลที่ดี สะดวกต่อการเดินทางขนส่งเป็นอย่างยิ่ง โดยคลังสินค้าสำเร็จรูปของโครงการแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ คลังสินค้าพื้นเรียบ และคลังสินค้าแบบยกพื้น โดยคลังสินค้าแบบพื้นเรียบ ถูกสร้างขึ้นตามมาตรฐาน มีการต่อเชื่อมตลอดแนวพื้นที่ภายในอาคาร จึงเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้า สำหรับธุรกิจการผลิตและโลจิสติกส์ , คลังสินค้าแบบยกพื้นด้วยโครงสร้างแบบยกพื้น ทำให้คลังสินค้าประเภทนี้มีข้อดี เนื่องจากการติดตั้ง Dock Leveler หรือสะพานปรับระดับสำหรับขนถ่ายสินค้าและทางลาดด้านหน้าอาคาร ซึ่งเหมาะสำหรับการขนถ่ายสินค้าเพื่อความสะดวก รวดเร็ว และการรองรับพื้นที่จัดเก็บสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ ปลอดภัย และสามารถปรับเปลี่ยนได้เสมอ

นอกจากนี้ยังมีโรงงาน/คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ที่ทางโครงการจะก่อสร้างตามความต้องการของลูกค้าเป็นหลักอีกด้วย

บริการอื่นๆ ในโครงการ

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



สภาพทั่วไปโครงการฯ



ภาพทั่วไปอาคารสิ่งปลูกสร้าง

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (ไม่ติดต่อกัน) ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพได้รับการพัฒนาแล้ว ปัจจุบันที่ตั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้า บางส่วนเป็นสาธารณูปโภคโครงการ (ถนนคอนกรีต) ระดับที่ดินเฉลี่ยเสมอกัน



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า)
(ตรวจสอบจากระบบค้นหาแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อโครงการ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

อาณาเขตที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 191632

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ระยะทาง	188.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ถนนโครงการ และที่ดินส่วนบุคคล	ระยะทาง	228.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ระยะทาง	140.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ระยะทาง	51.00	เมตร

อาณาเขตที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 191634

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ระยะทาง	240.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ถนนโครงการ	ระยะทาง	224.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ทางสาธารณประโยชน์	ระยะทาง	144.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ระยะทาง	140.00	เมตร

อาณาเขตที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 191635

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ถนนโครงการ	ระยะทาง	216.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ระยะทาง	200.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ทางสาธารณประโยชน์	ระยะทาง	156.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ระยะทาง	144.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็น “อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน”

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่างข้างทาง

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจพบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	:	ไม่มี
ปัญหามลพิษ	:	ไม่มี
การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มี

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

ก) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น)
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 26.00 x 66.00 เมตร สูงประมาณ 16.10 เมตร ประมาณ 30.00 x 66.00 เมตร สูงประมาณ 16.10 เมตร
พื้นรับน้ำหนัก	: ประมาณ 3 ตันต่อตารางเมตร
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานการก่อสร้าง	: ปานกลาง
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: ปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

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

หมายเหตุ : มาตรฐานการก่อสร้าง ทางบริษัทฯ อ้างอิงตามบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย
โรงงานสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
พ.ศ. 2568 - 2569 มาตรฐานการก่อสร้างปานกลาง และสอบทานจากแบบ
ก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อ
ประกอบการพิจารณาร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	รายการ	รายละเอียดการก่อสร้างประเภทอาคาร
1	โครงสร้าง	เสาเข็มตอกรูปหน้าตัดตัวไอหรือสี่เหลี่ยมตัน หรือ Spun pile, ฐานราก ค.ส.ล. โครงสร้างเสา ค.ส.ล. โครงสร้างพื้น ค.ส.ล. หรือพื้นสำเร็จรูป, โครงสร้างคาน ค.ส.ล.
2	การรับน้ำหนักพื้น	พื้นรับหนักได้ 2,000 - 3,000/kg/m2
3	ความยาวช่องเสา รับโครงหลังคา	ความยาวช่วงเสารับโครงหลัง น้อยกว่า 10.00 - 20.00 ม.
4	ความสูงของเสา	สูงตั้งแต่ 7.00-10.00 ม.
5	ระดับพื้น	พื้นอยู่ระดับดิน - ยกสูง
6	โครงสร้างหลังคา และวัสดุหลังคา	โครงหลังคาเหล็กรูปพรรณ มุงด้วยเมทัลชีท พร้อมติดตั้งฉนวนกันความร้อน
7	ผิวพื้น	พื้น FLOOR HARDENER หรือเทียบเท่า
8	ผนังและผิวผนัง	ผนังเมทัลชีทหรือก่ออิฐบล็อก ฉาบปูนเรียบทาสี
9	งานระบบประตู่	งานประตูเหล็กม้วน ด้วยระบบโซ่รอกหรือ มอเตอร์
10	ระบบระบายอากาศ	มี LOUVER รอบ
11	ระดับดับเพลิง	ไม่มีระบบดับเพลิง
12	ระบบไฟฟ้าและ อุปกรณ์ไฟฟ้า	โคมไฟฟลูออเรสเซนต์ครอบพลาสติกหรือ ชาสปริงเหล็ก สวิตช์และเต้ารับแบบกล่องติด ลอย มีสายกราวด์ เดินสายไฟลอย ติดตั้ง SAFETY SWITCHES

ตารางสรุปพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง และอายุอาคารทรัพย์สินรายยูนิต

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	โซน	ประเภท สิ่งปลูกสร้างอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่ใช้สอยอาคาร ตารางเมตร	อายุอาคาร
1	998/091	FZ	WF	03-FA01-01	1,987.00	3 ปี
2	998/092	FZ	WF	03-FA01-02	1,987.00	3 ปี
3	998/093	FZ	WF	03-FA01-03	1,723.00	3 ปี
4	998/094	FZ	WF	03-FA02-01	1,987.00	3 ปี
5	998/095	FZ	WF	03-FA02-02	1,987.00	3 ปี
6	998/096	FZ	WF	03-FA02-03	1,987.00	3 ปี
7	998/097	FZ	WF	03-FA02-04	1,723.00	3 ปี
8	998/098	FZ	WF	03-FA05-01	2,287.00	3 ปี
9	998/099	FZ	WF	03-FA05-02	2,287.00	3 ปี
10	998/100	FZ	WF	03-FA05-03	2,287.00	3 ปี
11	998/101	FZ	WF	03-FA05-04	2,287.00	3 ปี
12	998/102	FZ	WF	03-FA06-01	2,437.00	3 ปี
13	998/103	FZ	WF	03-FA06-02	2,437.00	3 ปี
14	998/104	FZ	WF	03-FA06-03	2,437.00	3 ปี
15	998/105	FZ	WF	03-FA06-04	2,437.00	3 ปี
16	998/106	FZ	WF	03-FA04-01	1,927.00	3 ปี
17	998/107	FZ	WF	03-FA04-02	1,927.00	3 ปี
18	998/108	FZ	WF	03-FA04-03	1,927.00	3 ปี
19	998/109	FZ	WF	03-FA04-04	1,927.00	3 ปี
20	998/110	FZ	WF	03-FA03-01	2,287.00	3 ปี
21	998/111	FZ	WF	03-FA03-02	2,287.00	3 ปี
22	998/112	FZ	WF	03-FA03-03	2,287.00	3 ปี
23	998/113	FZ	WF	03-FA03-04	2,287.00	3 ปี
รวม					49,133.00	

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนา และเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	รหัส อาคาร	เลขที่ อาคาร	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	ใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารเลขที่	ออกให้เมื่อ วันที่	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคารเลขที่	ออกให้เมื่อ วันที่	ผู้ขออนุญาต ก่อสร้างอาคาร
1	03-FA01-01	998/091	5,752.00	203/2564	3/12/2564	25/2565	31/10/2565	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
2	03-FA01-02	998/092						
3	03-FA01-03	998/093						
4	03-FA02-01	998/094	7,975.00	204/2564	3/12/2564	26/2565	31/10/2565	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
5	03-FA02-02	998/095						
6	03-FA02-03	998/096						
7	03-FA02-04	998/097	9,1830.00	176/2564	12/11/2564	23/2565	31/10/2565	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
8	03-FA03-01	998/110						
9	03-FA03-02	998/111						
10	03-FA03-03	998/112						
11	03-FA03-04	998/113	8,125.00	194/2564	29/11/2564	24/2565	31/10/2565	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
12	03-FA04-01	998/106						
13	03-FA04-02	998/107						
14	03-FA04-03	998/108						
15	03-FA04-04	998/109	9,307.00	205/2564	3/12/2564	27/2565	31/10/2565	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
16	03-FA05-01	998/098						
17	03-FA05-02	998/099						
18	03-FA05-03	998/100						
19	03-FA05-04	998/101	9,907.00	209/2564	8/12/2564	28/2565	31/10/2565	บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
20	03-FA06-01	998/102						
21	03-FA06-02	998/103						
22	03-FA06-03	998/104						
23	03-FA06-04	998/105						

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน ลงวันที่ 22 มีนาคม 2566 ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอป/เม้นท์ จำกัด กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ระบุว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 6 หลัง (23 ยูนิต) ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

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

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

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

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 II 9002-15,16,14 9000-4,3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	191632	223	26140	19	0	67.70
2	191634	224	26142	19	3	93.30
3	191635	195	26143	14	3	30.20
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				53	3	91.20
เนื้อที่ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคาร				50	2	98.12
เนื้อที่ส่วนที่เป็นถนนส่วนกลาง				3	0	93.08

- ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิสมบูรณ์
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ให้เช่า) : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
- ภาระผูกพันที่ดิน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร ทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ทิศทางที่ตั้ง รูปแปลงที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ และผู้นำชี้แล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.3 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
				(ตารางวา)	ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1	191632	223	26140	7,667.7	10,500	80,510,850
2	191634	224	26142	7,993.3	4,500	35,969,850
3	191635	195	26143	5,930.2	4,500	26,685,900
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการรวม						143,166,000

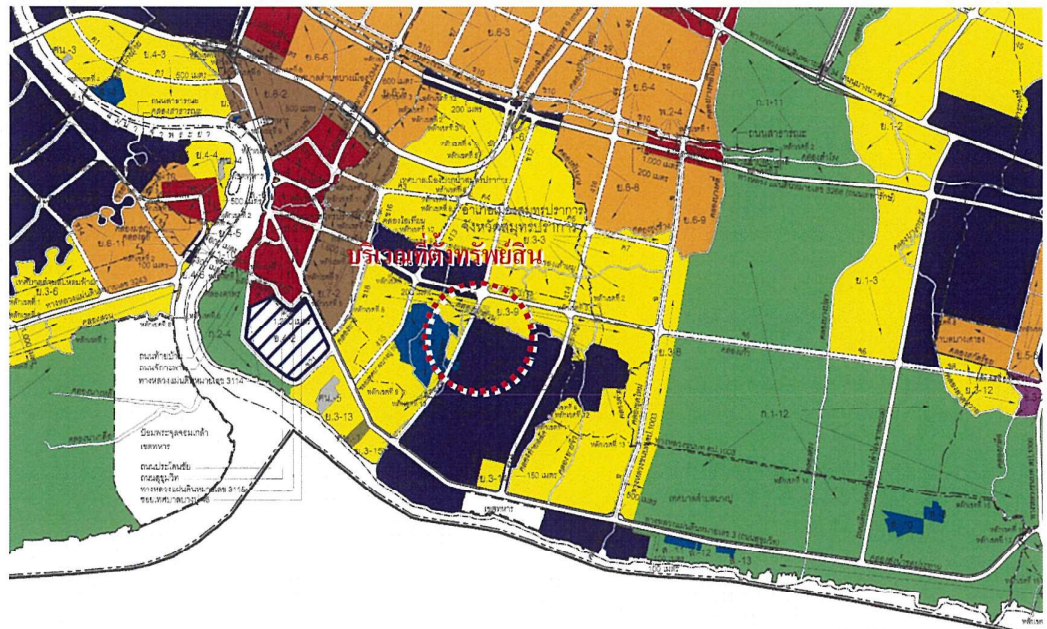
หมายเหตุ :

- 1) จากการตรวจสอบปัจจุบันพบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 191634 และ 191635 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ตกสำรวจ ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงราคาประเมินราชการที่ดินที่มีทำเลที่ตั้ง และขนาดที่ดิน ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินฯ
- 2) ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้น เป็นการคำนวณเบื้องต้นโดยประมาณของทางบริษัทฯ เท่านั้น ซึ่งอาจไม่ถูกต้องตรงกันกับการคำนวณของเจ้าพนักงานที่ดิน เห็นควรให้มีการตรวจสอบความถูกต้องชัดเจนอีกครั้งก่อน

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

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



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

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

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

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

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

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

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบริษัทฯ เลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) เป็นวิธีการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

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

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

7.1.2 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

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

7.1.3 วิธีต้นทุนทดแทน

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

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีข้อมูลพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน โกดัง และ คลังสินค้าที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการ ประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 1

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 2

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 3

ชื่อโครงการ : โครงการ บางกอกฟรีเทรด โซน 6
ที่ตั้ง : ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 4

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 5

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 6

ชื่อโครงการ : โครงการ เจตน์บลิวด์
ที่ตั้ง : ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ ตำบล บางปลา อำเภอบางพลี สมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 7

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารโรงงาน / คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	3,400.00	175 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	-	
ที่มาข้อมูล	โทร. 089-361-9965	

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยสรุปพื้นที่ได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่า

ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)		
ประเภทอาคาร	เขตปลอดอากร (Free Zone)	รวม
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	49,133.00	49,133.00
รวม	49,133.00	49,133.00

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

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปจำนวนอาคารที่มีไว้เพื่อปล่อยเช่า/อาคารติดสัญญาเช่าปัจจุบัน/อาคารว่างที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่ม

โซน	ลักษณะอาคาร	จำนวนทั้งหมด (ยูนิต)	ปล่อยเช่าได้ (ยูนิต)	ว่าง (ยูนิต)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	23	23	-
รวม		23	23	-

ตารางสรุปพื้นที่เช่าและค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบัน

โซน	ลักษณะอาคาร	พื้นที่ปล่อยเช่า (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	ค่าเช่าจากปล่อยเช่า	
				(บาท/ปี)	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	49,133.00	49,133.00	89,627,908	175.66

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาปัจจุบันแต่ละปี

หน่วย : ตารางเมตร

โซน	ลักษณะอาคาร	Y01 (12 เดือน)	Y02 (12 เดือน)	Y03 (12 เดือน)	Y04 (12 เดือน)	Y05 (12 เดือน)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	510,236	325,832	202,908	109,776	109,776

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาปัจจุบันแต่ละปี (ต่อ)

หน่วย : ตารางเมตร (ปี)

โซน	ลักษณะอาคาร	Y06 (12 เดือน)	Y07 (12 เดือน)	Y08 (12 เดือน)	Y09 (12 เดือน)	Y010 (12 เดือน)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	109,776	109,776	91,480	-	-

ตารางสรุปรายรับค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันแต่ละปี

หน่วย : บาท

โซน	ลักษณะอาคาร	Y01 (12 เดือน)	Y02 (12 เดือน)	Y03 (12 เดือน)	Y04 (12 เดือน)	Y05 (12 เดือน)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	89,627,908	58,165,060	35,166,398	19,302,280	19,759,680

ตารางสรุปรายรับค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันแต่ละปี (ต่อ)

หน่วย : บาท

โซน	ลักษณะอาคาร	Y06 (12 เดือน)	Y07 (12 เดือน)	Y08 (12 เดือน)	Y09 (12 เดือน)	Y010 (12 เดือน)
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	19,759,680	19,759,680	16,466,400	-	-

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

ตารางวิเคราะห์มูลค่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (WF) โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตรม.)	1,723.00 - 3,580.00	2,000.00	2,600.00	2,454.00	3,000.00
โครงการ		บางกอกฟรืเทรดโซน 3	เฟอร์รี่เซอร์ (บางพลี 3)	TIP 5	บางกอกฟรืเทรดโซน 6	ALPHA
สภาพถนนด้านหน้า	ถนน / เมตร	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 24 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.
รูปแบบอาคาร		คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน
การใช้ประโยชน์	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตรม)	-	170.00	215.00	-	170.00
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตรม)	-	165.00	200.00	-	165.00
ราคาเช่าปัจจุบัน	(บาท/ตรม)	-	-	-	170.00	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ค/ป)	-	-	-	2668	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	0%	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตรม)	-	-	-	170.00	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	165.00	200.00	170.00	165.00

ปัจจัยเชิงคุณภาพที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	คะแนนปัจจัยที่ทำการพิจารณา											
		ทรัพย์สิน		ข้อมูล 1		ข้อมูล 2		ข้อมูล 3		ข้อมูล 4			
ทำเลที่ตั้ง / คุณภาพโครงการ	%			-3%	-	4.95	-10%	-	20.00	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%			0%		-	0%		-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%			0%		-	0%		-	0%	-	0%	-
ขนาดและพื้นที่อาคาร	%			10%		16.50	10%		20.00	0%	-	20%	33.00
รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร	%			0%		-	0%		-	0%	-	0%	-
การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่ส่วนควบ	%			0%		-	-3%	-	8.00	0%	-	0%	-
สภาพคลองในการปล่อยน้ำ	%			0%		-	-5%	-	10.00	0%	-	0%	-
สภาพแวดล้อม	%			0%		-	0%		-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%			0%		-	0%		-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%			0%		-	0%		-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน				7%		11.55	-8%	-	16.00	0%	-	20%	33.00

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	165.00	200.00	170.00	165.00
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		7.00%	-8.00%	0.00%	20.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)		176.55	184.00	170.00	198.00
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)	305.00%	93.00%	92.00%	100.00%	80.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	25.48%	25.21%	27.40%	21.92%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรม)	181.33	44.98	46.38	46.58	43.40
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ	180.00	บาท/เดือน			

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

ตารางสรุปพื้นที่ค่าเช่าทรัพย์สินฯ

โซน	ลักษณะอาคาร	ค่าเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน	อัตราการปรับค่าเช่า ทุกๆ ปี
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	180.00	2.5%

ประมาณอัตราการเช่า โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการเช่าไว้ในปีที่ 1-2 เท่ากับ 100% ปีที่ 3-5 เท่ากับ 97% และในปีที่ 6 เป็นต้นไป เท่ากับ 95% ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

โซน	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่		
		ปีที่ 1-2	ปีที่ 3-5	ปีที่ 6-ปีที่สิ้นสุดการเช่า
FZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	100.00%	97.00%	95.00%

รายได้อื่นๆ ผู้ประเมินมีความเห็นว่ารายได้ในส่วนนี้ มีสัดส่วนอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 1.0 เปอร์เซ็นต์ ของรายรับรวมทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับงบการเงินของโครงการ

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 เท่ากับ 1.50% จากรายรับรวม เนื่องจากอาคารมีสภาพใหม่ (ก่อสร้างแล้วประมาณ 2 ปี) และในปีที่ 11 เป็นต้นไป เท่ากับ 2.00% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ ยังไม่ปรากฏในงบการเงิน เนื่องจากอาคารยังอยู่ในระยะประกันจากผู้รับเหมาก่อสร้าง
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.4% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า งบการเงิน และอัตราการเก็บค่า Commission พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาดทั่วไป
- ค่าบริการสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.0% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทรัสต์ฯ รับผิดชอบเฉพาะโรงงาน/คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า โดยอ้างอิงจากอัตรา
การจ่ายค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากงบการเงินปีล่าสุดเป็นเกณฑ์ และปรับขึ้นตามประกาศจาก
กรมธนารักษ์ทุก 4 ปี เป็นเกณฑ์ โดยมีอัตราการปรับ 10% ทุก 4 ปี
- ค่าประกันภัยทางธุรกิจ 0.047% ของรายรับและค่าบริการ (ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทรัสต์)
- ค่าประกัน All Risk 0.047% ของค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารหักด้วย 10% (เป็นการหักออกเนื่องจากไม่
รวมค่าฐานราก) ในปีแรก และปรับเพิ่ม 3% ทุกปี
- ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิง
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณร้อยละ 5 ของกระแสรายรับ EBITDA
(ไม่รวมเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต)
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไว้
ประมาณปีละ 2.0% ของรายรับรวมโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและ
คลังสินค้าที่เผื่อเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารประมาณ 2%-5% ของรายรับรวม

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่อัตรา 8.5% ซึ่งพิจารณาจากอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 8%-9% ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ที่อัตรา 8.5% เป็น เกณฑ์ และพิจารณาอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Reversion) ที่อัตรา 6.0% ตามเกณฑ์ ผลตอบแทนตลาดโดยทั่วไปที่มีอัตราผลตอบแทนประมาณ 6%-8% ทั้งนี้ได้ทำการสอบทานอัตรา ผลตอบแทนจาก Gordon Growth Model จากสูตรการคำนวณ อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate) เท่ากับ อัตราคิดลด (Discount Rate) หักด้วย อัตราการเติบโตของกำไรสุทธิ (NOI Growth Rate) โดยจากการแทนค่า นำอัตราคิดลดข้างต้น (Discount Rate) 8.5% ลบด้วยอัตราการเติบโตของ NOI (Growth Rate) โดยอัตราเติบโตเฉลี่ยของกำไรสุทธิ มีค่าใกล้เคียงกับอัตราการเติบโตค่าเช่า 2.5% ส่งผลให้ อัตราผลตอบแทนการลงทุนเท่ากับ 6% เป็นเกณฑ์

8.1.3 สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และ ค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในทศสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น **เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ 1,422,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)**

“ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก”

นอกเหนือจากกำหนดมูลค่าทรัพย์สินของโครงการโดยรวมแล้ว ทางบริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการแยกมูลค่าออกเป็นรายยูนิต ซึ่งสามารถสรุปมูลค่ารายยูนิตได้ดังนี้

ตารางมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินรายยูนิตโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงิน

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	ประเภท อาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่เช่า ตารางเมตร	มูลค่าทรัพย์สินรายยูนิต (บาท)
1	998/091	WH	03-FA01-01	1,987.00	54,840,000
2	998/092	WH	03-FA01-02	1,987.00	57,840,000
3	998/093	WH	03-FA01-03	1,723.00	50,000,000
4	998/094	WH	03-FA02-01	1,987.00	57,990,000
5	998/095	WH	03-FA02-02	1,987.00	57,980,000
6	998/096	WH	03-FA02-03	1,987.00	57,900,000
7	998/097	WH	03-FA02-04	1,723.00	50,230,000
8	998/098	WH	03-FA05-01	2,287.00	65,110,000
9	998/099	WH	03-FA05-02	2,287.00	65,110,000
10	998/100	WH	03-FA05-03	2,287.00	65,110,000
11	998/101	WH	03-FA05-04	2,287.00	65,110,000
12	998/102	WH	03-FA06-01	2,437.00	71,000,000
13	998/103	WH	03-FA06-02	2,437.00	71,000,000
14	998/104	WH	03-FA06-03	2,437.00	71,000,000
15	998/105	WH	03-FA06-04	2,437.00	71,000,000
16	998/106	WH	03-FA04-01	1,927.00	55,910,000
17	998/107	WH	03-FA04-02	1,927.00	55,910,000
18	998/108	WH	03-FA04-03	1,927.00	55,910,000
19	998/109	WH	03-FA04-04	1,927.00	56,130,000
20	998/110	WH	03-FA03-01	2,287.00	66,250,000
21	998/111	WH	03-FA03-02	2,287.00	66,290,000
22	998/112	WH	03-FA03-03	2,287.00	67,190,000
23	998/113	WH	03-FA03-04	2,287.00	67,190,000
รวม				49,133.00	1,422,000,000

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

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

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดของทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบตามข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า

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

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

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลที่ดิน กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 รวมเนื้อที่ 53-3-91.2 ไร่ หรือเท่ากับ 21,591.2 ตารางวา แบ่งเป็นเนื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคาร 50-2-98.12 ไร่ หรือเท่ากับ 20,298.12 ตารางวา และเนื้อที่ดินที่เป็นถนนส่วนกลาง 3-0-93.08 ไร่ หรือเท่ากับ 1,293.08 ตารางวา โดยทางบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงลักษณะเป็นแปลงย่อยจำนวน 23 แปลง เนื้อที่แปลงละประมาณ 667.50 - 1,253.00 ตารางวา ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 รูปร่างของที่ดินคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 26.00 - 30.00 เมตร สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้วเสมอถนน ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ด้านอุตสาหกรรมคลังสินค้า ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้วสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไป เมื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาทำการวิเคราะห์ และทำการปรับลดให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขายสามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ ไร่ละ 10,400,000 หรือเท่ากับ ตารางวาละ 26,000 บาท

ตารางวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	667.50 - 1,253.00	1,376.0	800.0	1,591.0	509.0
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	100.00 - 224.00	65.00	60.00	80.00	80.00
รูปร่างที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ผังเมือง		สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.50

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6
ราคาเสนอขาย	(ตารางวา)	-	-	32,000	28,000	35,033
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(ตารางวา)	-	-	26,000	23,000	26,000
ราคาซื้อ/ขาย	(ตารางวา)	-	41,822	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	ปี 66	-	-	-
ปรับปรุงปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	2%	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงปัจจัยระยะเวลา	(ตารางวา)	-	42,658	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	42,658	26,000	23,000	26,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
		ทรัพย์สิน		ข้อมูล 2		ข้อมูล 4		ข้อมูล 5		ข้อมูล 6
ทำเลที่ตั้ง	%		-15%	(6,399)	5%	1,300	10%	2,300	5%	1,300
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		0%	-	5%	1,300	10%	2,300	5%	1,300
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		0%	-	0%	-	0%	-	5%	1,300
หน้ากว้างของที่ดิน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	%		-5%	(2,133)	-5%	(1,300)	-5%	(1,150)	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย	%		-5%	(2,133)	0%	-	0%	-	0%	-
สภาพแวดล้อม	%		-10%	(4,266)	-5%	(1,300)	-5%	(1,150)	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		-10%	(4,266)	0%	-	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 450,000 บาท)	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	563
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-45%	(19,196)	0%	-	10%	2,300	17%	4,463

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(ตารางวา)	-	42,658	26,000	23,000	26,000
อัตราส่วนบาท/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-45.00%	0.00%	10.00%	17.16%
อัตราส่วนบาท/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(ตารางวา)		23,462	26,000	25,300	30,463
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(ตารางวา)	327.84%	55.00%	100.00%	90.00%	82.84%
ระดับความสำคัญข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	16.78%	30.50%	27.45%	25.27%
มูลค่าหลังการไว้เผื่อตราเรียกเก็บ	(ตารางวา)	26,510	3,936	7,931	6,946	7,697
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	(ตารางวา)	26,000 บาท				

หมายเหตุ : มูลค่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น ได้พิจารณารวมการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างส่วนกลางแล้ว

ตารางสรุปมูลค่าที่ดินรายยูนิต

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	มูลค่าที่ดินต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดินรายแปลง พิเศษ (บาท)
1	998/091	Free Zone	03-FA01-01	902.88	26,000.00	23,475,000
2	998/092	Free Zone	03-FA01-02	680.00	26,000.00	17,680,000
3	998/093	Free Zone	03-FA01-03	823.36	26,000.00	21,407,000
4	998/094	Free Zone	03-FA02-01	942.38	26,000.00	24,502,000
5	998/095	Free Zone	03-FA02-02	667.50	26,000.00	17,355,000
6	998/096	Free Zone	03-FA02-03	667.50	26,000.00	17,355,000
7	998/097	Free Zone	03-FA02-04	826.40	26,000.00	21,486,000
8	998/098	Free Zone	03-FA05-01	1,007.34	26,000.00	26,191,000
9	998/099	Free Zone	03-FA05-02	754.97	26,000.00	19,629,000
10	998/100	Free Zone	03-FA05-03	754.94	26,000.00	19,628,000
11	998/101	Free Zone	03-FA05-04	1,018.50	26,000.00	26,481,000
12	998/102	Free Zone	03-FA06-01	1,086.59	26,000.00	28,251,000
13	998/103	Free Zone	03-FA06-02	834.63	26,000.00	21,700,000
14	998/104	Free Zone	03-FA06-03	861.50	26,000.00	22,399,000
15	998/105	Free Zone	03-FA06-04	1,253.00	26,000.00	32,578,000
16	998/106	Free Zone	03-FA04-01	1,139.80	26,000.00	29,635,000
17	998/107	Free Zone	03-FA04-02	692.70	26,000.00	18,010,000
18	998/108	Free Zone	03-FA04-03	716.79	26,000.00	18,637,000
19	998/109	Free Zone	03-FA04-04	992.00	26,000.00	25,792,000
20	998/110	Free Zone	03-FA03-01	1,159.78	26,000.00	30,154,000
21	998/111	Free Zone	03-FA03-02	754.58	26,000.00	19,619,000
22	998/112	Free Zone	03-FA03-03	754.58	26,000.00	19,619,000
23	998/113	Free Zone	03-FA03-04	1,006.40	26,000.00	26,166,000
รวม				20,298.12		527,749,000
หรือเท่ากับ (พิเศษ)						527,749,000

8.2.2 ค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/มูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

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

ตารางสรุปค่าก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบันรายยูนิต

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	โซน	ประเภทสิ่งปลูก สร้างอาคาร	รหัสอาคาร	ค่าก่อสร้างอาคาร ทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าก่อสร้างอาคาร หลังหักค่าเสื่อม (บาท)	มูลค่าปัจจุบันของ สิ่งปลูกสร้าง บดเศษ (บาท)
1	998/091	FZ	Warehouse	03-FA01-01	23,844,000	1,430,640	22,413,000
2	998/092	FZ	Warehouse	03-FA01-02	23,844,000	1,430,640	22,413,000
3	998/093	FZ	Warehouse	03-FA01-03	20,676,000	1,240,560	19,435,000
4	998/094	FZ	Warehouse	03-FA02-01	23,844,000	1,430,640	22,413,000
5	998/095	FZ	Warehouse	03-FA02-02	23,844,000	1,430,640	22,413,000
6	998/096	FZ	Warehouse	03-FA02-03	23,844,000	1,430,640	22,413,000
7	998/097	FZ	Warehouse	03-FA02-04	20,676,000	1,240,560	19,435,000
8	998/098	FZ	Warehouse	03-FA05-01	27,444,000	1,646,640	25,797,000
9	998/099	FZ	Warehouse	03-FA05-02	27,444,000	1,646,640	25,797,000
10	998/100	FZ	Warehouse	03-FA05-03	27,444,000	1,646,640	25,797,000
11	998/101	FZ	Warehouse	03-FA05-04	27,444,000	1,646,640	25,797,000
12	998/102	FZ	Warehouse	03-FA06-01	29,244,000	1,754,640	27,489,000
13	998/103	FZ	Warehouse	03-FA06-02	29,244,000	1,754,640	27,489,000
14	998/104	FZ	Warehouse	03-FA06-03	29,244,000	1,754,640	27,489,000
15	998/105	FZ	Warehouse	03-FA06-04	29,244,000	1,754,640	27,489,000
16	998/106	FZ	Warehouse	03-FA04-01	23,124,000	1,387,440	21,737,000
17	998/107	FZ	Warehouse	03-FA04-02	23,124,000	1,387,440	21,737,000
18	998/108	FZ	Warehouse	03-FA04-03	23,124,000	1,387,440	21,737,000
19	998/109	FZ	Warehouse	03-FA04-04	23,124,000	1,387,440	21,737,000
20	998/110	FZ	Warehouse	03-FA03-01	27,444,000	1,646,640	25,797,000
21	998/111	FZ	Warehouse	03-FA03-02	27,444,000	1,646,640	25,797,000
22	998/112	FZ	Warehouse	03-FA03-03	27,444,000	1,646,640	25,797,000
23	998/113	FZ	Warehouse	03-FA03-04	27,444,000	1,646,640	25,797,000
รวม					589,596,000	35,375,760	554,215,000

8.2.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนตามหลักเกณฑ์และวิธีการข้างต้น เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ตารางสรุปมูลค่าทรัพย์สินรายยูนิตภายใต้

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิสมบูรณ์ (บาท)		
					มูลค่าปัจจุบัน ที่ดิน	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบัน	รวม
1	998/091	FZ	03-FA01-01	902.88	23,475,000	22,413,000	45,888,000
2	998/092	FZ	03-FA01-02	680.00	17,680,000	22,413,000	40,093,000
3	998/093	FZ	03-FA01-03	823.36	21,407,000	19,435,000	40,842,000
4	998/094	FZ	03-FA02-01	942.38	24,502,000	22,413,000	46,915,000
5	998/095	FZ	03-FA02-02	667.50	17,355,000	22,413,000	39,768,000
6	998/096	FZ	03-FA02-03	667.50	17,355,000	22,413,000	39,768,000
7	998/097	FZ	03-FA02-04	826.40	21,486,000	19,435,000	40,921,000
8	998/098	FZ	03-FA05-01	1,007.34	26,191,000	25,797,000	51,988,000
9	998/099	FZ	03-FA05-02	754.97	19,629,000	25,797,000	45,426,000
10	998/100	FZ	03-FA05-03	754.94	19,628,000	25,797,000	45,425,000
11	998/101	FZ	03-FA05-04	1,018.50	26,481,000	25,797,000	52,278,000
12	998/102	FZ	03-FA06-01	1,086.59	28,251,000	27,489,000	55,740,000
13	998/103	FZ	03-FA06-02	834.63	21,700,000	27,489,000	49,189,000
14	998/104	FZ	03-FA06-03	861.50	22,399,000	27,489,000	49,888,000
15	998/105	FZ	03-FA06-04	1,253.00	32,578,000	27,489,000	60,067,000
16	998/106	FZ	03-FA04-01	1,139.80	29,635,000	21,737,000	51,372,000
17	998/107	FZ	03-FA04-02	692.70	18,010,000	21,737,000	39,747,000
18	998/108	FZ	03-FA04-03	716.79	18,636,000	21,737,000	40,374,000
19	998/109	FZ	03-FA04-04	992.00	25,792,000	21,737,000	47,529,000
20	998/110	FZ	03-FA03-01	1,159.78	30,154,000	25,797,000	55,951,000
21	998/111	FZ	03-FA03-02	754.58	19,619,000	25,797,000	45,416,000
22	998/112	FZ	03-FA03-03	754.58	19,619,000	25,797,000	45,416,000
23	998/113	FZ	03-FA03-04	1,006.40	26,167,000	25,797,000	51,963,000
รวม				20,298.12	527,749,000	554,215,000	1,081,964,000

8.2.4 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ตารางสรุปมูลค่าประกันอัคคีภัยทรัพย์สินรายยูนิต

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	โซน	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง อาคาร	รหัสอาคาร	มูลค่าประกันอัคคีภัย (บาท) ต้นทุนทดแทนใหม่
1	998/091	FZ	WF	03-FA01-01	23,844,000
2	998/092	FZ	WF	03-FA01-02	23,844,000
3	998/093	FZ	WF	03-FA01-03	20,676,000
4	998/094	FZ	WF	03-FA02-01	23,844,000
5	998/095	FZ	WF	03-FA02-02	23,844,000
6	998/096	FZ	WF	03-FA02-03	23,844,000
7	998/097	FZ	WF	03-FA02-04	20,676,000
8	998/098	FZ	WF	03-FA05-01	27,444,000
9	998/099	FZ	WF	03-FA05-02	27,444,000
10	998/100	FZ	WF	03-FA05-03	27,444,000
11	998/101	FZ	WF	03-FA05-04	27,444,000
12	998/102	FZ	WF	03-FA06-01	29,244,000
13	998/103	FZ	WF	03-FA06-02	29,244,000
14	998/104	FZ	WF	03-FA06-03	29,244,000
15	998/105	FZ	WF	03-FA06-04	29,244,000
16	998/106	FZ	WF	03-FA04-01	23,124,000
17	998/107	FZ	WF	03-FA04-02	23,124,000
18	998/108	FZ	WF	03-FA04-03	23,124,000
19	998/109	FZ	WF	03-FA04-04	23,124,000

ตารางสรุปมูลค่าประเมินอสังหาริมทรัพย์รายยูนิต (ต่อ)

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	โซน	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง อาคาร	รหัสอาคาร	มูลค่าประกันอัคคีภัย (บาท) ต้นทุนทดแทนใหม่
20	998/110	FZ	Warehouse	03-FA03-01	27,444,000
21	998/111	FZ	Warehouse	03-FA03-02	27,444,000
22	998/112	FZ	Warehouse	03-FA03-03	27,444,000
23	998/113	FZ	Warehouse	03-FA03-04	27,444,000
รวมค่าก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%					589,596,000
หัก ค่าฐานรากอาคาร 10% ของค่าก่อสร้างอาคารต้นทุนทดแทนใหม่					58,959,600
คงเหลือ มูลค่าประกันอัคคีภัย (พิเศษ)					530,640,000

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้รายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และใช้วิธีต้นทุนเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าสามารถสรุปได้ดังนี้

ก) กำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	1,422,000,000 บาท

ข) กำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	1,081,964,000 บาท

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

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,422,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)
ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

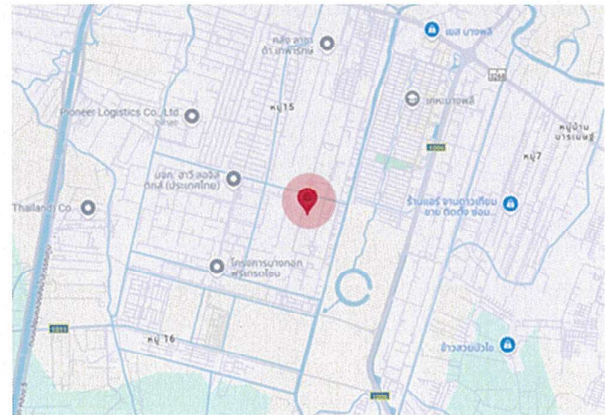
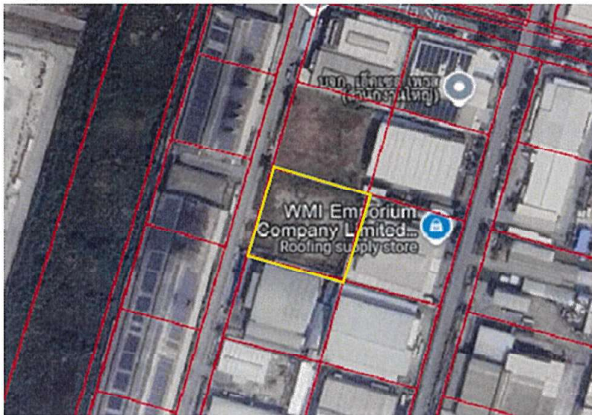
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลด.

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวกพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายชนาธิป เจียมประยูร

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวธนัชพร ศรีอำนาจ

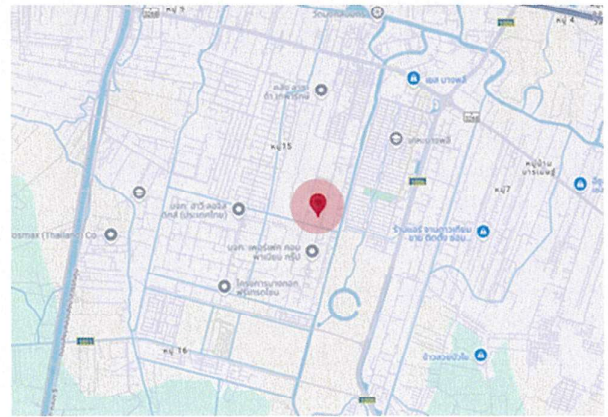
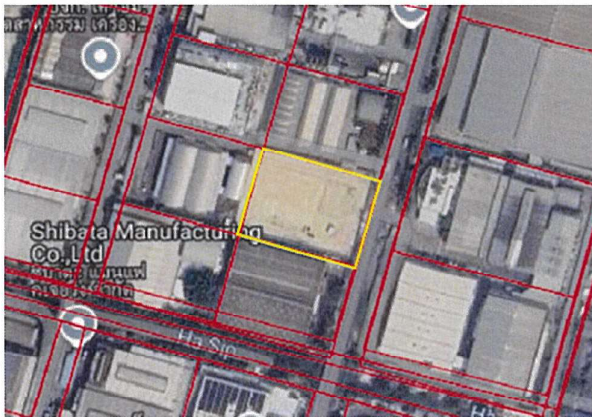
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 1



Ref.No.68-1-2039-GL-1

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

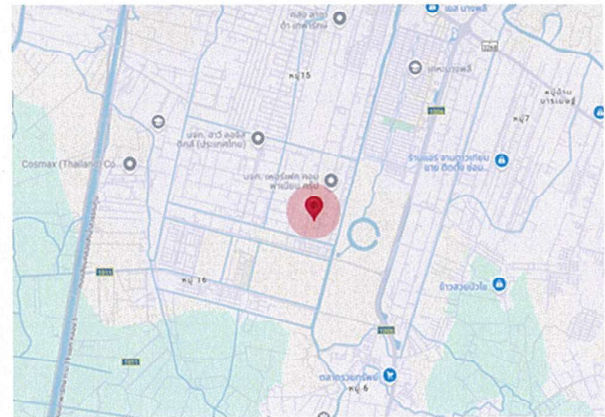
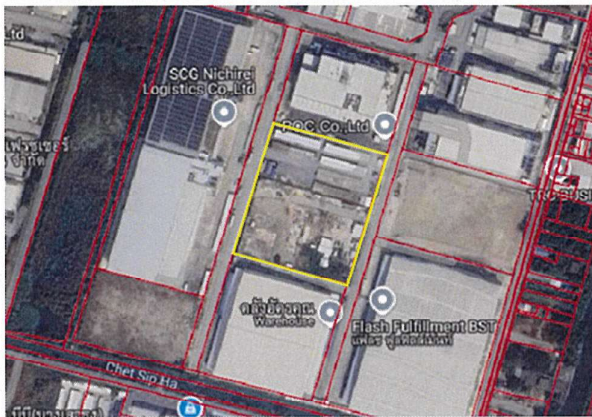
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



Ref.No.68-1-2039-GL-1

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

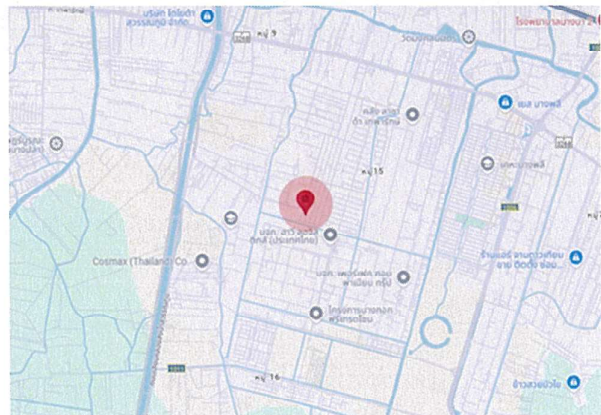
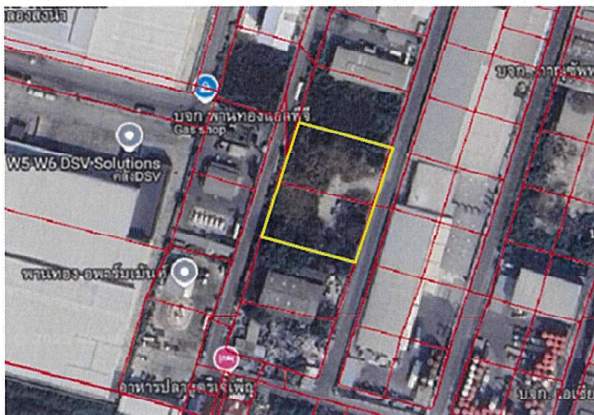
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



Ref.No.68-1-2039-GL-1

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

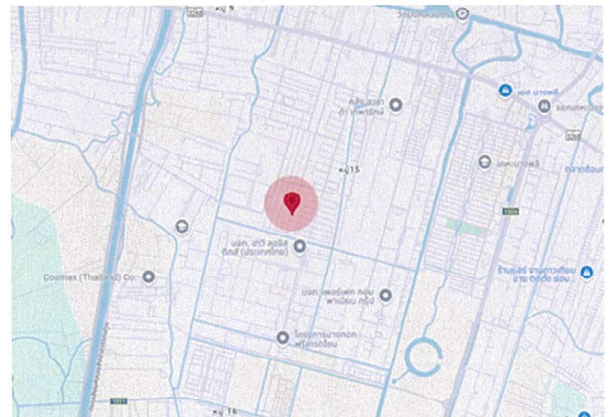
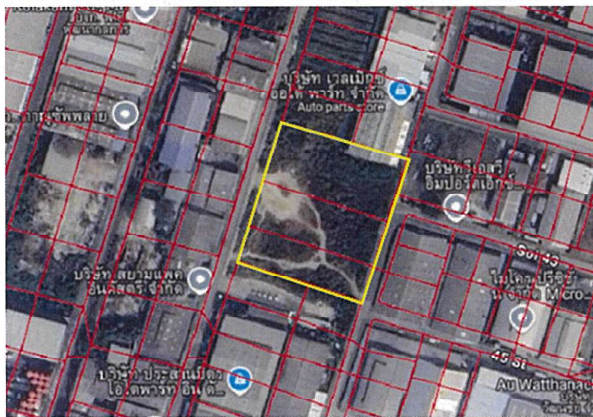
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



Ref.No.68-1-2039-GL-1

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

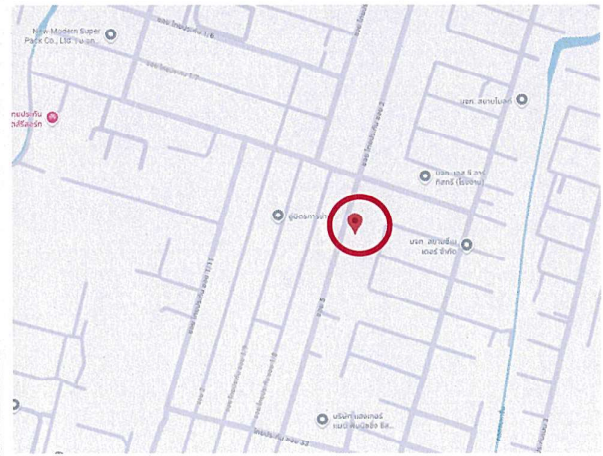
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



Ref.No.68-1-2039-GL-1

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

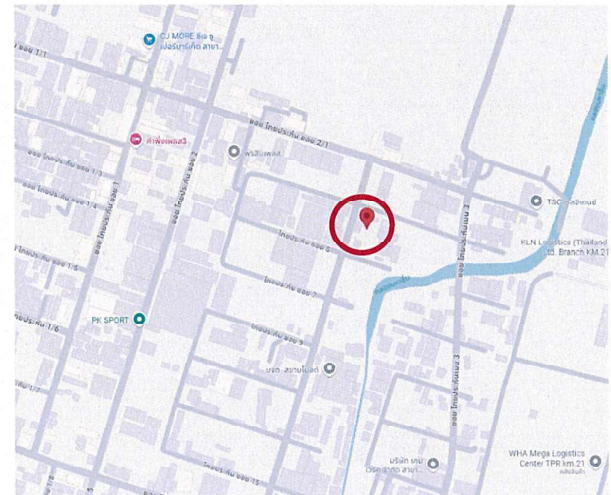
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 6



Ref.No.68-1-2039-GL-1

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

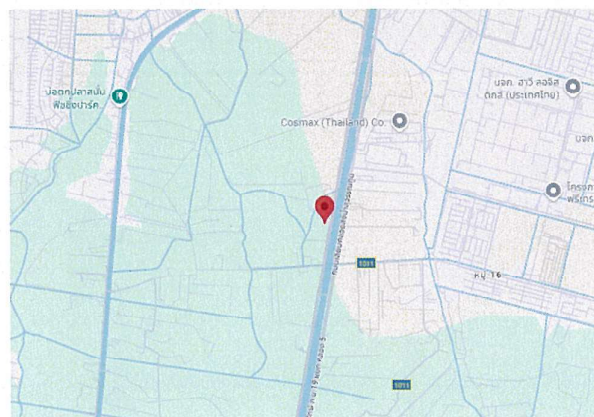
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 7



Ref.No.68-1-2039-GL-1

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

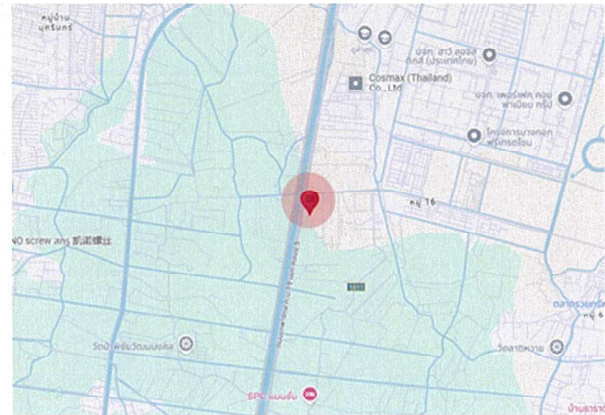
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 8



Ref.No.68-1-2039-GL-1

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

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 9



Ref.No.68-1-2039-GL-1

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

ตารางที่ 1 : ตารางคำนวณมูลค่าที่ดินรายแปลงภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-2039-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 ธันวาคม 2568

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	มูลค่าที่ดินต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดินรายแปลง (บาท)
1	998/091	Free Zone	03-FA01-01	902.88	26,000.00	23,475,000
2	998/092	Free Zone	03-FA01-02	680.00	26,000.00	17,680,000
3	998/093	Free Zone	03-FA01-03	823.36	26,000.00	21,407,000
4	998/094	Free Zone	03-FA02-01	942.38	26,000.00	24,502,000
5	998/095	Free Zone	03-FA02-02	667.50	26,000.00	17,355,000
6	998/096	Free Zone	03-FA02-03	667.50	26,000.00	17,355,000
7	998/097	Free Zone	03-FA02-04	826.40	26,000.00	21,486,000
8	998/098	Free Zone	03-FA05-01	1,007.34	26,000.00	26,191,000
9	998/099	Free Zone	03-FA05-02	754.97	26,000.00	19,629,000
10	998/100	Free Zone	03-FA05-03	754.94	26,000.00	19,628,000
11	998/101	Free Zone	03-FA05-04	1,018.50	26,000.00	26,481,000
12	998/102	Free Zone	03-FA06-01	1,086.59	26,000.00	28,251,000
13	998/103	Free Zone	03-FA06-02	834.63	26,000.00	21,700,000
14	998/104	Free Zone	03-FA06-03	861.50	26,000.00	22,399,000
15	998/105	Free Zone	03-FA06-04	1,253.00	26,000.00	32,578,000
16	998/106	Free Zone	03-FA04-01	1,139.80	26,000.00	29,635,000
17	998/107	Free Zone	03-FA04-02	692.70	26,000.00	18,010,000
18	998/108	Free Zone	03-FA04-03	716.79	26,000.00	18,637,000
19	998/109	Free Zone	03-FA04-04	992.00	26,000.00	25,792,000
20	998/110	Free Zone	03-FA03-01	1,159.78	26,000.00	30,154,000
21	998/111	Free Zone	03-FA03-02	754.58	26,000.00	19,619,000
22	998/112	Free Zone	03-FA03-03	754.58	26,000.00	19,619,000
23	998/113	Free Zone	03-FA03-04	1,006.40	26,000.00	26,166,000
รวม				20,298.12		527,749,000
หรือประมาณ (พิเศษ)						527,749,000

ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินรายแปลง

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-2039-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 ธันวาคม 2568

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	โซน	ประเภท สิ่งปลูกสร้าง อาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่ ใช้สอยอาคาร รวม	(หน่วย)	ค่าก่อสร้างอาคาร					
							ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			ค่าก่อสร้างอาคาร หลังค่าเสื่อม (บาท)
							หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	998/091	Free Zone	Warehouse	03-FA01-01	1,987.00	ตารางเมตร	12,000	23,844,000	3 ปี	6%	1,430,640	22,413,000
2	998/092	Free Zone	Warehouse	03-FA01-02	1,987.00	ตารางเมตร	12,000	23,844,000	3 ปี	6%	1,430,640	22,413,000
3	998/093	Free Zone	Warehouse	03-FA01-03	1,723.00	ตารางเมตร	12,000	20,676,000	3 ปี	6%	1,240,560	19,435,000
4	998/094	Free Zone	Warehouse	03-FA02-01	1,987.00	ตารางเมตร	12,000	23,844,000	3 ปี	6%	1,430,640	22,413,000
5	998/095	Free Zone	Warehouse	03-FA02-02	1,987.00	ตารางเมตร	12,000	23,844,000	3 ปี	6%	1,430,640	22,413,000
6	998/096	Free Zone	Warehouse	03-FA02-03	1,987.00	ตารางเมตร	12,000	23,844,000	3 ปี	6%	1,430,640	22,413,000
7	998/097	Free Zone	Warehouse	03-FA02-04	1,723.00	ตารางเมตร	12,000	20,676,000	3 ปี	6%	1,240,560	19,435,000
8	998/098	Free Zone	Warehouse	03-FA05-01	2,287.00	ตารางเมตร	12,000	27,444,000	3 ปี	6%	1,646,640	25,797,000
9	998/099	Free Zone	Warehouse	03-FA05-02	2,287.00	ตารางเมตร	12,000	27,444,000	3 ปี	6%	1,646,640	25,797,000
10	998/100	Free Zone	Warehouse	03-FA05-03	2,287.00	ตารางเมตร	12,000	27,444,000	3 ปี	6%	1,646,640	25,797,000
11	998/101	Free Zone	Warehouse	03-FA05-04	2,287.00	ตารางเมตร	12,000	27,444,000	3 ปี	6%	1,646,640	25,797,000
12	998/102	Free Zone	Warehouse	03-FA06-01	2,437.00	ตารางเมตร	12,000	29,244,000	3 ปี	6%	1,754,640	27,489,000
13	998/103	Free Zone	Warehouse	03-FA06-02	2,437.00	ตารางเมตร	12,000	29,244,000	3 ปี	6%	1,754,640	27,489,000
14	998/104	Free Zone	Warehouse	03-FA06-03	2,437.00	ตารางเมตร	12,000	29,244,000	3 ปี	6%	1,754,640	27,489,000
15	998/105	Free Zone	Warehouse	03-FA06-04	2,437.00	ตารางเมตร	12,000	29,244,000	3 ปี	6%	1,754,640	27,489,000
16	998/106	Free Zone	Warehouse	03-FA04-01	1,927.00	ตารางเมตร	12,000	23,124,000	3 ปี	6%	1,387,440	21,737,000
17	998/107	Free Zone	Warehouse	03-FA04-02	1,927.00	ตารางเมตร	12,000	23,124,000	3 ปี	6%	1,387,440	21,737,000
18	998/108	Free Zone	Warehouse	03-FA04-03	1,927.00	ตารางเมตร	12,000	23,124,000	3 ปี	6%	1,387,440	21,737,000
19	998/109	Free Zone	Warehouse	03-FA04-04	1,927.00	ตารางเมตร	12,000	23,124,000	3 ปี	6%	1,387,440	21,737,000
20	998/110	Free Zone	Warehouse	03-FA03-01	2,287.00	ตารางเมตร	12,000	27,444,000	3 ปี	6%	1,646,640	25,797,000
21	998/111	Free Zone	Warehouse	03-FA03-02	2,287.00	ตารางเมตร	12,000	27,444,000	3 ปี	6%	1,646,640	25,797,000
22	998/112	Free Zone	Warehouse	03-FA03-03	2,287.00	ตารางเมตร	12,000	27,444,000	3 ปี	6%	1,646,640	25,797,000
23	998/113	Free Zone	Warehouse	03-FA03-04	2,287.00	ตารางเมตร	12,000	27,444,000	3 ปี	6%	1,646,640	25,797,000
รวม					49,133.00	ตารางเมตร		589,596,000	35,375,760			554,215,000
(บดเศษ)								589,596,000				554,215,000

หมายเหตุ :

- 1) ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาต่อหน่วยของค่าก่อสร้าง ตามลักษณะรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบงานโครงสร้าง การออกแบบและวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง รวมถึงงานระบบสุขาภิบาลด้วย เป็นต้น
- 2) การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาต่อปีของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคาแล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น

ตารางที่ 3 : ตารางคำนวณมูลค่างานสาธารณูปโภค

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-2039-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 ธันวาคม 2568

ทางกองทรัสต์ มีความประสงค์ให้บริษัทฯ ให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งประกอบไปด้วยถนนและท่อระบายน้ำ ทางบริษัทฯ จึงขอสรุปมูลค่ามีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	Building Type	โซน	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	รหัสอาคาร	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม	(หน่วย)	ค่าก่อสร้างอาคาร					
							ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร		ค่าก่อสร้างอาคารหลังคาเสื่อม (บาท)	
							หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)		ค่าเสื่อม (บาท)
1	Infra	Free Zone	ถนนพร้อมท่อระบายน้ำ	3-FR3	1,680.72	ตารางเมตร	1,000	1,680,720	3 ปี	9%	151,265	1,529,000
2	Infra	Free Zone	ถนนพร้อมท่อระบายน้ำ	3-FR4	1,687.37	ตารางเมตร	1,000	1,687,370	3 ปี	9%	151,863	1,536,000
3	Infra	Free Zone	ถนนพร้อมท่อระบายน้ำ	3-FR5	1,804.22	ตารางเมตร	1,000	1,804,220	3 ปี	9%	162,380	1,642,000
รวม					5,172.31	ตารางเมตร		5,172,310				4,707,000
(ปัดเศษ)								5,172,310				4,707,000

หมายเหตุ :

- 1) ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาต่อหน่วยของค่าก่อสร้าง ตามลักษณะรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบงานโครงสร้าง การออกแบบและวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง รวมถึงงานระบบสุขาภิบาลด้วย เป็นต้น
- 2) การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาต่อปีของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคาแล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น

ตารางที่ 4 : ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายแปลง โดยวิธีต้นทุน

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-2039-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 ธันวาคม 2568

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	มูลค่าทรัพย์สิน		
					มูลค่าที่ดิน	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	รวม
1	998/091	Free Zone	03-FA01-01	902.88	23,475,000	22,413,000	45,888,000
2	998/092	Free Zone	03-FA01-02	680.00	17,680,000	22,413,000	40,093,000
3	998/093	Free Zone	03-FA01-03	823.36	21,407,000	19,435,000	40,842,000
4	998/094	Free Zone	03-FA02-01	942.38	24,502,000	22,413,000	46,915,000
5	998/095	Free Zone	03-FA02-02	667.50	17,355,000	22,413,000	39,768,000
6	998/096	Free Zone	03-FA02-03	667.50	17,355,000	22,413,000	39,768,000
7	998/097	Free Zone	03-FA02-04	826.40	21,486,000	19,435,000	40,921,000
8	998/098	Free Zone	03-FA05-01	1,007.34	26,191,000	25,797,000	51,988,000
9	998/099	Free Zone	03-FA05-02	754.97	19,629,000	25,797,000	45,426,000
10	998/100	Free Zone	03-FA05-03	754.94	19,628,000	25,797,000	45,425,000
11	998/101	Free Zone	03-FA05-04	1,018.50	26,481,000	25,797,000	52,278,000
12	998/102	Free Zone	03-FA06-01	1,086.59	28,251,000	27,489,000	55,740,000
13	998/103	Free Zone	03-FA06-02	834.63	21,700,000	27,489,000	49,189,000
14	998/104	Free Zone	03-FA06-03	861.50	22,399,000	27,489,000	49,888,000
15	998/105	Free Zone	03-FA06-04	1,253.00	32,578,000	27,489,000	60,067,000
16	998/106	Free Zone	03-FA04-01	1,139.80	29,635,000	21,737,000	51,372,000
17	998/107	Free Zone	03-FA04-02	692.70	18,010,000	21,737,000	39,747,000
18	998/108	Free Zone	03-FA04-03	716.79	18,637,000	21,737,000	40,374,000
19	998/109	Free Zone	03-FA04-04	992.00	25,792,000	21,737,000	47,529,000
20	998/110	Free Zone	03-FA03-01	1,159.78	30,154,000	25,797,000	55,951,000
21	998/111	Free Zone	03-FA03-02	754.58	19,619,000	25,797,000	45,416,000
22	998/112	Free Zone	03-FA03-03	754.58	19,619,000	25,797,000	45,416,000
23	998/113	Free Zone	03-FA03-04	1,006.40	26,166,000	25,797,000	51,963,000
รวม				20,298.12	527,749,000	554,215,000	1,081,964,000
หรือประมาณ (ปัดเศษ)					527,749,000	554,215,000	1,081,964,000

ตารางคำนวณ วิธีคิดลดกระแสเงินสด / รายละเอียด

รายการ / ปี		Revenue										
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
		2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
		12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Mnth	12 Month	12 Month
A) Free Zone -WF												
Estimated Occupancy Rate												
1	998/091	FZ	WF	-	4,528,103	4,641,306	4,659,249	4,775,730	4,895,124	5,017,502	5,142,939	5,271,513
2	998/092	FZ	WF	4,417,662	4,528,103	4,641,306	4,659,249	4,775,730	4,895,124	5,017,502	5,142,939	5,271,513
3	998/093	FZ	WF	3,830,715	3,926,483	4,024,645	4,040,204	4,141,209	4,244,740	4,350,858	4,459,630	4,571,120
4	998/094	FZ	WF	4,417,662	4,528,103	4,641,306	4,659,249	4,775,730	4,895,124	5,017,502	5,142,939	5,271,513
5	998/095	FZ	WF	4,417,662	4,528,103	4,641,306	4,659,249	4,775,730	4,895,124	5,017,502	5,142,939	5,271,513
6	998/096	FZ	WF	4,417,662	4,528,103	4,641,306	4,659,249	4,775,730	4,895,124	5,017,502	5,142,939	5,271,513
7	998/097	FZ	WF	3,830,715	3,926,483	4,024,645	4,040,204	4,141,209	4,244,740	4,350,858	4,459,630	4,571,120
8	998/098	FZ	WF	4,850,727	4,873,826	4,989,319	4,989,319	4,989,319	4,849,685	5,775,051	5,919,427	6,067,413
9	998/099	FZ	WF	4,850,727	4,873,826	4,989,319	4,989,319	4,989,319	4,849,685	5,775,051	5,919,427	6,067,413
10	998/100	FZ	WF	4,850,727	4,873,826	4,989,319	4,989,319	4,989,319	4,849,685	5,775,051	5,919,427	6,067,413
11	998/101	FZ	WF	4,850,727	4,873,826	4,989,319	4,989,319	4,989,319	4,849,685	5,775,051	5,919,427	6,067,413
12	998/102	FZ	WF	5,449,473	5,418,139	5,692,432	5,714,439	5,857,300	6,003,732	6,153,826	6,307,671	6,465,363
13	998/103	FZ	WF	5,449,473	5,418,139	5,692,432	5,714,439	5,857,300	6,003,732	6,153,826	6,307,671	6,465,363
14	998/104	FZ	WF	5,449,473	5,418,139	5,692,432	5,714,439	5,857,300	6,003,732	6,153,826	6,307,671	6,465,363
15	998/105	FZ	WF	5,449,473	5,418,139	5,692,432	5,714,439	5,857,300	6,003,732	6,153,826	6,307,671	6,465,363
16	998/106	FZ	WF	4,087,157	4,119,464	4,501,156	4,518,557	4,631,521	4,747,309	4,865,992	4,987,642	5,112,333
17	998/107	FZ	WF	4,087,157	4,119,464	4,501,156	4,518,557	4,631,521	4,747,309	4,865,992	4,987,642	5,112,333
18	998/108	FZ	WF	4,087,157	4,119,464	4,501,156	4,518,557	4,631,521	4,747,309	4,865,992	4,987,642	5,112,333
19	998/109	FZ	WF	4,203,943	4,177,852	4,501,156	4,518,557	4,631,521	4,747,309	4,865,992	4,987,642	5,112,333
20	998/110	FZ	WF	4,850,727	4,742,367	5,342,057	5,362,709	5,496,777	5,634,196	5,775,051	5,919,427	6,067,413
21	998/111	FZ	WF	4,850,727	4,791,264	5,342,057	5,362,709	5,496,777	5,634,196	5,775,051	5,919,427	6,067,413
22	998/112	FZ	WF	5,405,096	4,866,234	5,342,057	5,362,709	5,496,777	5,634,196	5,775,051	5,919,427	6,067,413
23	998/113	FZ	WF	5,405,096	4,866,234	5,342,057	5,362,709	5,496,777	5,634,196	5,775,051	5,919,427	6,067,413

ตารางคำนวณ วิธีคิดลดกระแสเงินสด / รายละเอียด

รายการ / ปี		Expenses												
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11		
		2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577		
12 Month		12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month		
A) Free Zone :WF		อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป												
Estimated Occupancy Rate														
1	998/091	FZ	WF	629,883	679,176	86,484	697,024	714,820	720,866	739,460	758,336	777,886	797,742	843,400
2	998/092	FZ	WF	629,883	679,176	679,596	697,024	714,820	720,866	739,460	758,336	777,886	797,742	843,400
3	998/093	FZ	WF	546,194	561,823	589,302	604,415	619,846	625,089	641,212	657,581	674,533	691,751	731,343
4	998/094	FZ	WF	655,493	679,176	679,596	697,024	714,820	720,866	739,460	758,336	777,886	797,742	843,400
5	998/095	FZ	WF	653,471	679,176	679,596	697,024	714,820	720,866	739,460	758,336	777,886	797,742	843,400
6	998/096	FZ	WF	644,710	679,176	679,596	697,024	714,820	720,866	739,460	758,336	777,886	797,742	843,400
7	998/097	FZ	WF	559,051	588,938	589,302	604,415	619,846	625,089	641,212	657,581	674,533	691,751	731,343
8	998/098	FZ	WF	743,600	746,348	750,796	756,888	775,385	779,587	783,000	767,545	895,332	918,186	970,738
9	998/099	FZ	WF	743,600	746,348	750,796	756,888	775,385	779,587	783,000	767,545	895,332	918,186	970,738
10	998/100	FZ	WF	743,600	746,348	750,796	756,888	775,385	779,587	783,000	767,545	895,332	918,186	970,738
11	998/101	FZ	WF	743,600	746,348	750,796	756,888	775,385	779,587	783,000	767,545	895,332	918,186	970,738
12	998/102	FZ	WF	784,106	832,990	833,505	854,880	876,706	884,122	906,927	930,078	954,055	978,408	1,034,407
13	998/103	FZ	WF	784,106	832,990	833,505	854,880	876,706	884,122	906,927	930,078	954,055	978,408	1,034,407
14	998/104	FZ	WF	784,106	832,990	833,505	854,880	876,706	884,122	906,927	930,078	954,055	978,408	1,034,407
15	998/105	FZ	WF	784,106	832,990	833,505	854,880	876,706	884,122	906,927	930,078	954,055	978,408	1,034,407
16	998/106	FZ	WF	626,549	628,864	636,948	675,976	693,235	699,098	717,131	735,437	754,396	773,653	817,933
17	998/107	FZ	WF	626,549	628,864	636,948	675,976	693,235	699,098	717,131	735,437	754,396	773,653	817,933
18	998/108	FZ	WF	626,549	628,864	636,948	675,976	693,235	699,098	717,131	735,437	754,396	773,653	817,933
19	998/109	FZ	WF	642,235	644,550	644,788	675,976	693,235	699,098	717,131	735,437	754,396	773,653	817,933
20	998/110	FZ	WF	743,600	746,348	736,248	802,261	822,744	829,703	851,104	872,830	895,332	918,186	970,738
21	998/111	FZ	WF	743,600	746,348	742,813	802,261	822,744	829,703	851,104	872,830	895,332	918,186	970,738
22	998/112	FZ	WF	818,066	820,813	752,878	802,261	822,744	829,703	851,104	872,830	895,332	918,186	970,738
23	998/113	FZ	WF	818,066	820,813	752,878	802,261	822,744	829,703	851,104	872,830	895,332	918,186	970,738

ตารางคำนวณ วิธีคิดกระแสเงินสด / รายละเอียด

รายการ / ปี		Net Income										Terminal		Subject Value (Baht)
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	@ 10th Yrs	
2567		12 Month	2568	12 Month	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577		
12 Month														
A) Free Zone :WF		อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป												
		Estimated Occupancy Rate												
1	998/091	FZ	WF											
		3,454,132	3,764,034	-	86,464	3,925,486	3,938,383	4,036,271	4,136,788	4,239,616	4,345,197	4,428,112	73,063,832	54,840,000
2	998/092	FZ	WF											
		3,454,132	3,764,034	3,738,066	3,831,079	3,925,486	3,938,383	4,036,271	4,136,788	4,239,616	4,345,197	4,428,112	73,063,832	57,840,000
3	998/093	FZ	WF											
		3,003,875	3,089,130	3,241,413	3,322,068	3,404,799	3,415,115	3,499,997	3,587,159	3,676,325	3,767,879	3,839,777	63,356,324	50,000,000
4	998/094	FZ	WF											
		3,629,175	3,764,034	3,738,066	3,831,079	3,925,486	3,938,383	4,036,271	4,136,788	4,239,616	4,345,197	4,428,112	73,063,832	57,990,000
5	998/095	FZ	WF											
		3,616,145	3,764,034	3,738,066	3,831,079	3,925,486	3,938,383	4,036,271	4,136,788	4,239,616	4,345,197	4,428,112	73,063,832	57,990,000
6	998/096	FZ	WF											
		3,559,683	3,764,034	3,738,066	3,831,079	3,925,486	3,938,383	4,036,271	4,136,788	4,239,616	4,345,197	4,428,112	73,063,832	57,900,000
7	998/097	FZ	WF											
		3,086,731	3,263,931	3,241,413	3,322,068	3,404,799	3,415,115	3,499,997	3,587,159	3,676,325	3,767,879	3,839,777	63,356,324	50,230,000
8	998/098	FZ	WF											
		4,107,127	4,104,379	4,099,931	4,115,938	4,213,934	4,209,732	4,206,320	4,382,139	4,879,719	5,001,241	5,095,675	84,095,133	65,110,000
9	998/099	FZ	WF											
		4,107,127	4,104,379	4,099,931	4,115,938	4,213,934	4,209,732	4,206,320	4,382,139	4,879,719	5,001,241	5,095,675	84,095,133	65,110,000
10	998/100	FZ	WF											
		4,107,127	4,104,379	4,099,931	4,115,938	4,213,934	4,209,732	4,206,320	4,382,139	4,879,719	5,001,241	5,095,675	84,095,133	65,110,000
11	998/101	FZ	WF											
		4,107,127	4,104,379	4,099,931	4,115,938	4,213,934	4,209,732	4,206,320	4,382,139	4,879,719	5,001,241	5,095,675	84,095,133	65,110,000
12	998/102	FZ	WF											
		4,323,237	4,516,433	4,584,634	4,693,712	4,815,726	4,830,317	4,950,373	5,073,655	5,199,771	5,329,263	5,430,956	89,610,773	71,000,000
13	998/103	FZ	WF											
		4,323,237	4,516,433	4,584,634	4,693,712	4,815,726	4,830,317	4,950,373	5,073,655	5,199,771	5,329,263	5,430,956	89,610,773	71,000,000
14	998/104	FZ	WF											
		4,323,237	4,516,433	4,584,634	4,693,712	4,815,726	4,830,317	4,950,373	5,073,655	5,199,771	5,329,263	5,430,956	89,610,773	71,000,000
15	998/105	FZ	WF											
		4,323,237	4,516,433	4,584,634	4,693,712	4,815,726	4,830,317	4,950,373	5,073,655	5,199,771	5,329,263	5,430,956	89,610,773	71,000,000
16	998/106	FZ	WF											
		3,450,618	3,458,333	3,482,516	3,715,395	3,807,921	3,819,459	3,914,390	4,011,872	4,111,595	4,213,988	4,294,400	70,857,596	55,910,000
17	998/107	FZ	WF											
		3,450,618	3,458,333	3,482,516	3,715,395	3,807,921	3,819,459	3,914,390	4,011,872	4,111,595	4,213,988	4,294,400	70,857,596	55,910,000
18	998/108	FZ	WF											
		3,450,618	3,458,333	3,482,516	3,715,395	3,807,921	3,819,459	3,914,390	4,011,872	4,111,595	4,213,988	4,294,400	70,857,596	55,910,000
19	998/109	FZ	WF											
		3,551,708	3,559,393	3,533,065	3,715,395	3,807,921	3,819,459	3,914,390	4,011,872	4,111,595	4,213,988	4,294,400	70,857,596	56,130,000
20	998/110	FZ	WF											
		4,107,127	4,104,379	4,006,119	4,403,501	4,519,313	4,533,006	4,645,672	4,761,366	4,879,719	5,001,241	5,095,675	84,095,133	66,250,000
21	998/111	FZ	WF											
		4,107,127	4,104,379	4,048,451	4,403,501	4,519,313	4,533,006	4,645,672	4,761,366	4,879,719	5,001,241	5,095,675	84,095,133	66,290,000
22	998/112	FZ	WF											
		4,587,030	4,584,293	4,113,356	4,409,501	4,519,313	4,533,006	4,645,672	4,761,366	4,879,719	5,001,241	5,095,675	84,095,133	67,190,000
23	998/113	FZ	WF											
		4,587,030	4,584,293	4,113,356	4,409,501	4,519,313	4,533,006	4,645,672	4,761,366	4,879,719	5,001,241	5,095,675	84,095,133	67,190,000
														1,422,000,000