



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่เลขที่ 998/114-123, 998/127-131
ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 68-10627 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

Tel. 02-294-9099

www.grandasset.co.th

วันที่ 18 ธันวาคม 2568

รายงานเลขที่ 68-10627 (1) GL

วันที่ 18 ธันวาคม 2568

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล และธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่เลขที่ 998/114-123, 998/127-131 ภายในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 ถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้รับมอบหมายจากท่าน (“ผู้ว่าจ้าง”) ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์**สาธารณะ** บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง และแนวเขตที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิถือครองภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

➤ **มูลค่าทรัพย์สิน : 1,280,200,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยแปดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)**
ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

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

ขอแสดงความนับถือ



นายเลอสรค์ สังวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

สารบัญ

สรุปผลการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ.....	1
1.1 การมอบหมายงาน.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	1
1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value).....	1
1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน.....	1
2.0 ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน.....	2
2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง.....	2
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	3
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	6
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	6
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์.....	9
3.4 รายละเอียดที่ดิน.....	11
3.4 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง.....	12
3.6 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง.....	16
4.0 รายงานภาพรวมตลาด พื้นที่คลังสินค้า โรงงานให้เช่า.....	17
5.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	19
5.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง.....	19
5.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ.....	22
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	23
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	24
7.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach).....	24
7.2 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach).....	24
7.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า.....	24
8.0 การประเมินมูลค่า.....	25
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach).....	25
8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach).....	37
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	47
9.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	47
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	47
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	47

ภาคผนวก

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

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	68-10627 (1) GL												
ราย	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล												
วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ												
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สิน ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 54 ไร่ 2 งาน 80.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 21,880.00 ตารางวา ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายการ</th><th>พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 4 ยูนิต</td><td>5,396.00</td></tr> <tr> <td>2) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 6 ยูนิต</td><td>8,094.00</td></tr> <tr> <td>3) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 3 ยูนิต</td><td>11,778.00</td></tr> <tr> <td>4) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 2 ยูนิต</td><td>25,614.00</td></tr> <tr> <td>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ</td><td>50,882.00</td></tr> </tbody> </table>	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	1) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 4 ยูนิต	5,396.00	2) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 6 ยูนิต	8,094.00	3) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 3 ยูนิต	11,778.00	4) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 2 ยูนิต	25,614.00	รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	50,882.00
รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)												
1) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 4 ยูนิต	5,396.00												
2) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 6 ยูนิต	8,094.00												
3) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 3 ยูนิต	11,778.00												
4) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 2 ยูนิต	25,614.00												
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	50,882.00												
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 998/114-123, 998/127-131 ภายในโครงการบางกอกฟริเทรต โซน 3 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ												
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191633 และ 191636 จำนวน 2 ฉบับ												
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์												
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล												
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)												
ภาระผูกพันอื่นๆ	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร (ระยะสั้น) การประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์												
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล												

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
สมมติฐานเพิ่มเติม	ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	25 พฤศจิกายน 2568
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สิน	1,280,200,000 บาท
ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568	(หนึ่งพันสองร้อยแปดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายชัยรัตน์ ทองเสี่ยม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายคมพัชญ์ โตศิริสิทธิโชติ

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวดุชนิ เอ็มดู

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้ หรือไม่อาจนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงาน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขายและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินมูลค่า ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าและผู้ว่าจ้างซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- ข้อมูลต่างๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้และได้รับจากบุคคลอื่นย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- แผนผัง และแผนที่ใดๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น
- บริษัทและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีการผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหายที่เกิดขึ้นได้ไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินมูลค่าเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใดๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใดโดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยาน หรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมินในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทเสียก่อน หรือได้รับคำสั่งจากศาล

1.0 บทนำ

1.1 การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด ได้รับมอบหมายจากทาง บริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ให้เสนอความคิดเห็นที่เป็นมูลค่าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่เลขที่ 998/114-123, 998/127-131 ภายในโครงการบางกอกฟริเทรตโซน 3 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ เพื่อหามูลค่าทรัพย์สิน ณ สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินฯ ในวันที่ทำการสำรวจ ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ทำการประเมิน

1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value)

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

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสมสำหรับการซื้อ-ขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสถานะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อ-ขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้นในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อ-ขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อ-ขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2568

2.0 ท่าเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 998/114-123, 998/127-131 ภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน

ทางเข้า-ออกตามกฎหมาย มีรายละเอียดดังนี้

ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) มีสภาพเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณะประโยชน์

ถนนสายรอง ได้แก่ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 100 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณะประโยชน์

ถนนผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนภายในโครงการ มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 15-18 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางส่วนบุคคล การคมนาคมผ่านเข้า-ออกสู่ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ต้องผ่านที่ดินแปลงทางของโฉนดเลขที่ 45969 และ 191631 ซึ่งปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนจำนองเรื่องทางเข้า-ออก และสาธารณูปโภคต่างๆ ให้กับที่ดินแปลงทรัพย์สินแล้ว

2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง

บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินในด้านพักอาศัย ด้านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า การใช้ประโยชน์ในด้านพักอาศัย จะอยู่ในรูปแบบของบ้านทรงอิสระ โครงสร้างจัดสรร ด้านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า จะอยู่ในรูปแบบของคลังสินค้าและโรงงาน ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก ถนนสายรองและตามซอยแยกโดยมีรายละเอียดสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้ โรงเรียนปทุมคงคา สมุทรปราการ, วิทยาลัย เทคโนโลยี สุวรรณภูมิ, ซิโน ปาร์ค, ตลาดทิพย์นิมิต บางพลี, บิ๊กซี บางพลี, โรงพยาบาลบางพลี, ตลาดสดบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางพลี เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีโครงการพัฒนาของรัฐบาลที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์และมูลค่าของทรัพย์สิน ได้แก่

โครงการรถไฟฟ้ารางเบา “LRT บางนา-สุวรรณภูมิ”

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

รูปแบบโครงการ

รูปแบบรถไฟฟ้า ที่ทางโครงการเลือกคือ รถไฟฟ้ารางเบา ขนาดราง 1,435 ม. ความเร็ว 80 กม./ชม. ใช้ระยะเวลาเดินทางไป - กลับ 56 นาที คาดว่าสามารถรองรับผู้โดยสารประมาณ 15,000-30,000 คน/ชม.ระบบการเดินรถ มีระบบควบคุมการเดินรถอัตโนมัติ เดินรถ 2 ทิศทางร่วมการเดินรถทางเดียวสถานีเป็นรูปแบบยกระดับทั้งหมด 14 สถานี แบ่งเป็นยกระดับแบบเสาเดี่ยว 10 สถานี, ยกระดับแบบเสาคู่ 3 สถานี และยกระดับแบบเตี้ย 1 สถานี

1. รายละเอียดโครงการ สถานียกระดับ รองรับด้วยเสาเดี่ยว มี 10 สถานี ได้แก่

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



รองรับเสาเดี่ยว

2. รายละเอียดโครงการ สถานียกระดับ รองรับด้วยเสาคู่ มี 3 สถานี เนื่องจากไม่สามารถรองรับด้วยเสาเดี่ยวได้แก่

- สถานีบางนา - ตราด 25
- สถานีกาญจนภิเษก
- สถานีธานีดี



รองรับเสาคู่

3. รายละเอียดโครงการสถานียกระดับแบบเดี่ยว มี 1 สถานี ออกแบบตามข้อจำกัดทางกายภาพของพื้นที่
ชั้นจำหน่ายตัวระดับดิน และ เดินเชื่อมถึง BTS สถานีบางนา ด้วยสะพานลอยยกระดับ (Skywalk)
ได้แก่

- สถานีบางนา



แนวเส้นทาง

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

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

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

สถานีรถไฟฟ้า ระยะที่ 1 แยกบางนา - ธนาชิต์



ระยะที่ 2 ธนาชิต์ - สุวรรณภูมิด้านใต้ จำนวน 2 สถานี ระยะทาง 5.1 กม.

- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก : อยู่บริเวณมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิใต้ : อยู่ภายในพื้นที่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิด้านทิศใต้
- คาดเปิดให้บริการปี 2578



ส่วนที่ 1 การเสนอโครงการ

กุมภาพันธ์ 2565 : ทม.เสนอโครงการเข้ากรม. เพื่ออนุมัติโครงการ ใช้ระยะเวลาประมาณ 1 ปี

ปี 2566 - 2567 : จัดทำเอกสารร่วมลงทุนและหาผู้ร่วมลงทุน ใช้เวลาประมาณ 1 ปีครึ่ง

ปี 2568 - 2572 : ดำเนินการก่อสร้างและทดสอบระบบของโครงการ ใช้เวลาประมาณ 4 ปี

ปี 2572 : เปิดให้บริการ

จุดมุ่งหมายของโครงการ

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

หน่วยงานที่รับผิดชอบ ได้แก่ สำนักงานการจราจร และขนส่ง (สจส.) กรุงเทพมหานคร

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 54 ไร่ 2 งาน 80.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 21,880.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	อายุอาคาร (ปี)	ขนาดอาคาร กว้างxยาว (เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 1 เลขที่ 998/114-998/118	3	34.00 x 40.70	6,745.00
2.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 2 เลขที่ 998/119-998/123	3	34.00 x 40.70	6,745.00
3.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 3 เลขที่ 998/127-998/129	2	86.00 x 138.00	11,778.00
4.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 4 เลขที่ 998/130-998/131	2	100.00 x 262.00	25,614.00

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง แบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / กลุ่มที่ 1 เลขที่ 998/117, 998/118, 998/122 และ 998/123 จำนวน 4 ยูนิต	5,396.00
2) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / กลุ่มที่ 2 เลขที่ 998/114-998/116 และ 998/119-998/121 จำนวน 6 ยูนิต	8,094.00
3) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / กลุ่มที่ 3 เลขที่ 998/127-998/129 จำนวน 3 ยูนิต	11,778.00
4) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / กลุ่มที่ 4 เลขที่ 998/130-998/131 จำนวน 2 ยูนิต	25,614.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	50,882.00

รายละเอียดโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 เป็นเขตปลอดอากร (Free Zone) ตั้งอยู่ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ การเดินทางสู่โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 สามารถเดินทางได้จาก 2 เส้นทาง ได้แก่ ทางเข้าออกด้านถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.19 หรือถนนเทพารักษ์ (ทล. 3268) และทางเข้าออกด้านถนนสุขุมวิท (ทล.3) ที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้ศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้ง สนามบิน ท่าเรือ และเชื่อมผ่านเส้นทางถนนสายหลัก ซึ่งเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้า โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญเกี่ยวกับการขนส่งสินค้าดังนี้

สถานที่	ระยะทาง
ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิ	23 กิโลเมตร
ห่างจากท่าเรือกรุงเทพ	36 กิโลเมตร
ห่างจากสนามบินดอนเมือง	62 กิโลเมตร
ห่างจากท่าเรือแหลมฉบัง	91 กิโลเมตร

23Km.

from Suvarnabhumi Airport

36Km.

from Bangkok Port

62Km.

from Don mueang Airport

91Km.

from Laemchabang Port



โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 มีพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

คลังสินค้า

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

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

อาคารมีขนาดประมาณ 585 ตร.ม. ขึ้นไป

ความสูงในอาคารเริ่มตั้งแต่ 8-9 เมตร ขึ้นไป

พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3-5 ตัน ต่อ ตร.ม.

หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อน (PU Foam ขนาด 25 และ 50 มม.)

ระบบป้องกันอัคคีภัย เช่น อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน อุปกรณ์ตรวจจับควัน เป็นต้น

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

ตัวอาคารสร้างสูงจากพื้นดินประมาณ 1.40 เมตร

อาคารมีขนาดประมาณ 1,000 ขึ้นไป

ความสูงในอาคารเริ่มตั้งแต่ 9-10 เมตร ขึ้นไป

พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3-5 ตัน ต่อ ตร.ม.

หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อน (PU Foam ขนาด 25 และ 50 มม.)

ระบบป้องกันอัคคีภัย เช่น อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน อุปกรณ์ตรวจจับควัน เป็นต้น

สิ่งอำนวยความสะดวก

การรักษาความปลอดภัย - พนักงานรักษาความปลอดภัยปฏิบัติหน้าที่ตลอด 24 ชั่วโมง และกล้องวงจรปิด

ระบบสาธารณูปโภค

โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อรองรับธุรกิจที่หลากหลาย ประกอบด้วย

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

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

3.2.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

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

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนดที่ดิน							
ระวาง 5136 II 9002-15, 14, 16 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ							
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	191633	194	26141	16	1	26.6	(ดูรายละเอียดหัวข้อผู้ถือกรรมสิทธิ์)
2	191636	196	26144	38	1	53.4	
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				54	2	80.0	(หรือเท่ากับ 21,880.0 ตารางวา)
รวมเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า				54	2	80.0	(หรือเท่ากับ 21,880.0 ตารางวา)

ลักษณะการถือครอง ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน ภาระผูกพันอื่นๆ

- : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
- : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิตติกลส์และอินดัสเทรียล
- : ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
- : สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร (ระยะสั้น) การประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่าอายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์

"ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น"

3.2.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก รูประวางแผนที่ทางเว็บไซต์ของสำนักงานที่ดิน ขนาดรูปร่าง และทิศทางตามแนวเขตที่ดิน และผู้นำชี้ มีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้รับไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

3.2.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

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

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

ลำดับ ที่	เลขที่โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1.	191633	6,526.6	4,500	29,369,700
2.	191636	15,353.4	4,500	69,090,300
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการรวม				98,460,000

ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ลำดับ ที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท)	
			ตร.ม.ละ	ราคาทุนทรัพย์
1.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 1 เลขที่ 998/114-998/118	6,745.00	3,400	22,933,000
2.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 2 เลขที่ 998/119-998/123	6,745.00	3,400	22,933,000
3.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 3 เลขที่ 998/127-998/129	11,778.00	3,400	40,045,200
4.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 4 เลขที่ 998/130-998/131	25,614.00	3,400	87,087,600
ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของทางราชการรวม				172,998,800

รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ	271,458,800
---	-------------

3.4 รายละเอียดที่ดิน

3.4.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพของที่ดิน

ที่ดินทรัพย์สินประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 191633 และ 191636 จำนวน 2 แปลง มีแนวเขตที่ดินไม่ติดต่อกัน ลักษณะรูปร่างที่ดินแต่ละแปลงคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินแต่ละแปลงได้รับการพัฒนาก่อสร้างอาคารแล้ว มีระดับดินสูงกว่าถนนภายในโครงการเล็กน้อย มีอาณาเขตที่ดินแต่ละแปลงดังนี้

3.4.2 อาณาเขตติดต่อ

โฉนดที่ดินเลขที่ 191633

ทิศเหนือ	: ติดกับ ถนนภายในโครงการ	ประมาณ	195.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	197.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดกับ ถนนภายในโครงการ	ประมาณ	143.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดกับ ถนนภายในโครงการ	ประมาณ	128.00	เมตร

โฉนดที่ดินเลขที่ 191636

ทิศเหนือ	: ติดกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	504.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดกับ ถนนภายในโครงการ	ประมาณ	445.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	133.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดกับ ถนนภายในโครงการ	ประมาณ	131.00	เมตร

3.4.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ปรากฏว่าทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ด้านอุตสาหกรรม ดำเนินกิจการประเภทอาคารคลังสินค้าให้เช่า

3.4.4 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่ทำการสำรวจ พบรายละเอียดดังนี้

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

3.4.5 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์

3.4 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	/ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 1
ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 191633
บ้านเลขที่	: เลขที่ 998/114, 998/115, 998/116, 998/117 และ 998/118

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 34.00 x 40.70 เมตร
พื้นที่อาคาร	: ประมาณ 6,745.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	: มาตรฐานทั่วไป
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคาร	: 3 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา	: สภาพอาคารใหม่ / การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา/หลังคา	: โครงเหล็ก / มุงเมทัลชีท
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: พื้นคอนกรีตขัดมัน
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, โครงเหล็ก กรุเมทัลชีท
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, โครงเหล็ก กรุเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: เป็ดโล่ง
ประตู	: บานกระชกกรอบอลูมิเนียม, บานเหล็กม้วน พร้อมมอเตอร์ไฟฟ้า, บานพีวีซี
หน้าต่าง	: บานกระชกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น / ผนัง กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	: โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างมือ, กระบอกน้ำ, โถส้วมแบบชักโครก

การจัดแบ่งพื้นที่เช่าภายในอาคาร

แบ่งออกเป็น	: โถงคลังสินค้า, สำนักงาน และห้องน้ำ
-------------	--------------------------------------

งานระบบภายในอาคาร

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

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2

/ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 2

ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน

: โฉนดที่ดินเลขที่ 191633

บ้านเลขที่

: เลขที่ 998/119, 998/120, 998/121 998/122 และ 998/123

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร

: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก

ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)

: ประมาณ 34.00 x 40.70 เมตร

พื้นที่อาคาร

: ประมาณ 6,745.00 ตารางเมตร

รูปแบบอาคาร

: มาตรฐานทั่วไป

มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง

: ปานกลาง

อายุอาคาร

: 3 ปี

สภาพอาคาร/การดูแลรักษา

: สภาพอาคารใหม่ / การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก

: คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงสร้างคา/หลังคา

: โครงเหล็ก / มุงเมทัลชีท

พื้น

: คอนกรีตเสริมเหล็ก

วัสดุผิวพื้น

: พื้นคอนกรีตขัดมัน

ผนังภายนอก

: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, โครงเหล็ก กรุเมทัลชีท

ผนังภายใน

: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, โครงเหล็ก กรุเมทัลชีท

ฝ้าเพดาน

: เป็ดโล่ง

ประตู

: บานกระชกกรอบอลูมิเนียม, บานเหล็กม้วน พร้อมมอเตอร์ไฟฟ้า, บานพีวีซี

หน้าต่าง

: บานกระชกกรอบอลูมิเนียม

ห้องน้ำ

: พื้น / ผนัง กระเบื้องเคลือบ

สุขภัณฑ์

: โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างมือ, กระชกเงา, โถส้วมแบบชักโครก

การจัดแบ่งพื้นที่เช่าภายในอาคาร

แบ่งออกเป็น

: โถงคลังสินค้า, สำนักงาน และห้องน้ำ

งานระบบภายในอาคาร

ระบบไฟฟ้า

: ตู้ MDB จำนวน 1 ชุด

ระบบป้องกันอัคคีภัย

: ถังดับเพลิง, กริ่งสัญญาณ, เครื่องตรวจจับควัน, ทางหนีไฟ, ไฟส่องสว่างกรณีไฟดับ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 3

ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 191636
บ้านเลขที่ : เลขที่ 998/127, 998/128 และ 998/129

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 86.00 x 138.00 เมตร
พื้นที่อาคาร : ประมาณ 11,778.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร : มาตรฐานทั่วไป
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง
อายุอาคาร : 2 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา : สภาพอาคารใหม่ / การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก / มุงเมทัลชีท
พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น : พื้นคอนกรีตขัดมัน
ผนังภายนอก : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, โครงเหล็ก กรุเมทัลชีท
ผนังภายใน : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, โครงเหล็ก กรุเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน : เป็ดโล่ง
ประตู : บานกระฉากกรอบอลูมิเนียม, บานเหล็กม้วน พร้อมมอเตอร์ไฟฟ้า, บานพีวีซี
หน้าต่าง : บานกระฉากกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ : พื้น / ผนัง กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ : โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างมือ, กระจกเงา, โถส้วมแบบชักโครก

การจัดแบ่งพื้นที่เช่าภายในอาคาร

แบ่งออกเป็น : โถงคลังสินค้า, สำนักงาน และห้องน้ำ

งานระบบภายในอาคาร

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

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 4

ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 191636
บ้านเลขที่ : เลขที่ 998/130-998/131

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 100.00 x 262.00 เมตร
พื้นที่อาคาร : ประมาณ 25,614.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร : มาตรฐานทั่วไป
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง
อายุอาคาร : 2 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา : สภาพอาคารใหม่ / การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก / มุงเมทัลชีท
พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น : พื้นคอนกรีตขัดมัน
ผนังภายนอก : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, โครงเหล็ก กรุเมทัลชีท
ผนังภายใน : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, โครงเหล็ก กรุเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน : เป็ดโล่ง
ประตู : บานกระชกกรอบอลูมิเนียม, บานเหล็กม้วน พร้อมมอเตอร์ไฟฟ้า, บานพีวีซี
หน้าต่าง : บานกระชกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ : พื้น / ผนัง กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ : โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างมือ, กระชกเงา, โถส้วมแบบชักโครก

การจัดแบ่งพื้นที่เช่าภายในอาคาร

แบ่งออกเป็น : โถงคลังสินค้า, สำนักงาน และห้องน้ำ

งานระบบภายในอาคาร

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

3.6 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ใบอนุญาต			เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
		ก่อสร้างอาคาร (อ.1)	เปลี่ยนแปลงการใช้ อาคาร (อ.4)	รับรองอาคาร (อ.5)	
1.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 1 เลขที่ 998/114-998/118	228/2564	8/2565	40/2565	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัส ตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล
2.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 2 เลขที่ 998/119-998/123	227/2564	7/2565	39/2565	
3.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 3 เลขที่ 998/127-998/129	204/2565	-	27/2566	
4.	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 4 เลขที่ 998/130-998/131	203/2565	-	26/2566	

(รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบท้าย)

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

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

4.0 รายงานภาพรวมตลาด พื้นที่คลังสินค้า โรงงานให้เช่า

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

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

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

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

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

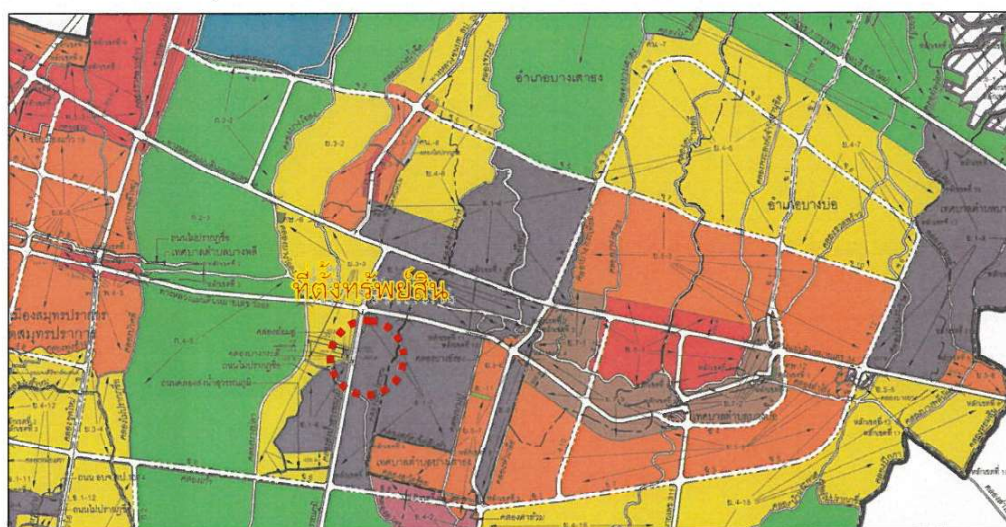
ผู้ประกอบการ	พื้นที่ทั้งหมด (ล้าน/ตร.ม.)	ค่าเช่า (ตรม./เดือน)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)
เฟรเซอร์ (Fraser's)	2.26	150-200	88%
ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (Pinthong Industrial Park)	0.13	140	97%
ดับบลิวเอชเอ (WHART)	1.89	160-170	95%
เหมราช (WHAIR)	0.43	147-189	93%
อมตะ (AMATA)	0.16	200-240	89%

บริษัทฯ มีความเห็นว่าตลาดคลังสินค้าให้เช่า และโรงงานสำเร็จรูปในภาพรวมยังคงมีศักยภาพในการขยายตัวตามอานิสงส์จากการค้าออนไลน์ (E-Commerce) ที่เติบโตในอัตราเร่ง โดยธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตตามทิศทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยเฉพาะภาคส่งออกและภาคการค้าในประเทศ ส่งผลให้ผู้ประกอบการโดยเฉพาะรายใหญ่มีแนวโน้มลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จึงอาจมีอุปทานส่วนเกินของพื้นที่ให้เช่าในบางทำเล ทำให้การแข่งขันด้านราคารุนแรงขึ้น ขณะที่การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด

5.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 ระบุตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง (อ.1-7) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า



ที่ดินประเภท อ.1 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาปนาราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่น

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

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

- [illegible]

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

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไป ดังต่อไปนี้

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

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

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

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

5.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ

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

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงินภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด”

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดิน**ด้านอุตสาหกรรม** จึงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ให้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินฯ

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

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

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

7.2 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

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

7.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า

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

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

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

หลักการและสมมติฐานในการประเมิน

เป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดในอีก 10 ปีข้างหน้า โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น รายได้จากพื้นที่เช่า และรายได้อื่นๆ หลังจากนั้นนำรายได้ดังกล่าวมาหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เช่น ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ และนำผลลัพธ์ของการประมาณการตลอดอายุสัญญาเช่า และนำมาปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะได้เป็นมูลค่าสุทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกิจการ อันได้แก่ การวิเคราะห์ถึงภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาพการณ์แข่งขัน การวิเคราะห์ถึงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทาง และแนวโน้มทั้งในปัจจุบัน และอนาคต และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

สมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่า

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

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ชื่อโครงการ : โครงการ WHA เทพารักษ์ กม.21

ที่ตั้ง : ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

พิกัด GPS. : Lat : 13.582908, Long : 100.782587

รายละเอียด : อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน

ราคาเสนอเข้าปัจจุบัน

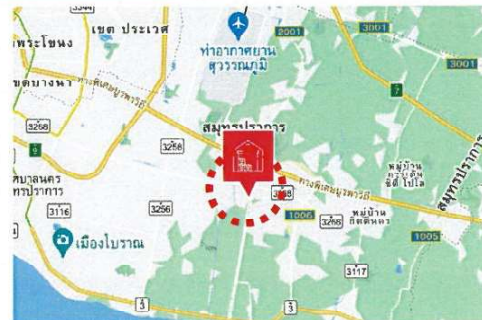
อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	5,000 ตร.ม.	ราคาเสนอเช่า	170 บาท/ตร.ม./เดือน
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	6,000 ตร.ม.	ราคาเสนอเช่า	160 บาท/ตร.ม./เดือน
การรับน้ำหนักพื้นอาคาร	3 ตัน/ตร.ม.	ความสูงอาคาร	9 เมตร
อายุสัญญาขั้นต่ำ	3 ปี		
การปรับขึ้นค่าเช่า	10% ทุก 3 ปี		
แหล่งข้อมูล	โทร. 081-702-6750		

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ชื่อโครงการ : โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)

ที่ตั้ง : ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

พิกัด GPS : Lat : 13.584462, Long : 100.757359

รายละเอียด : อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	2,000 ตร.ม.	ราคาเสนอเช่า	150-170 บาท/ตร.ม./เดือน
การรับน้ำหนักพื้นอาคาร	3 ตัน/ตร.ม.	ความสูงอาคาร	9 เมตร
อายุสัญญาขั้นต่ำ	3 ปี		
การปรับขึ้นค่าเช่า	10% ทุก 3 ปี		
แหล่งข้อมูล	โทร. 080-580-5005		

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



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

การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เช่น สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับปัจจุบันกับผู้เช่าพื้นที่ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลคลังสินค้าให้เช่าระดับเดียวกัน และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า (สัญญาเช่ารายย่อย)

ก) ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์

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

ตารางสรุปข้อมูลพื้นที่เช่าของโครงการเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการทรัพย์สิน

ลำดับที่	โครงการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ประเภท ราคา	ราคาต่อหน่วย บาท/ตารางเมตร	ระยะเวลา เช่า
1	โครงการ WHA เทพารักษ์ กม.21	5,000 - 6,000	เสนอเช่า	160 - 170	3 ปี
2	โครงการ รัตนบดีแลนด์	5,000	เสนอเช่า	150 - 160	3 ปี
3	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพ เพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	2,000	เสนอเช่า	150 - 170	3 ปี
4	โครงการ TIP 5	2,600 - 6,500	เสนอเช่า	185 - 215	3 ปี

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

ตารางวิเคราะห์มูลค่าค่าเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินโดยใช้วิธี WEIGHTED QUALITY SCORE (WQS)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE						
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			
		ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ที่ตั้ง	โครงการ	โครงการ BFT-3	โครงการ WHA	โครงการ ริมน้ำคันเด่	โครงการ เพชรบุรี (บางพลี 3)	
	ถนน / ซอย / ทาง	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ถนนเทพราช กม.21	ถนนบางนา-ตราด (กม.34)	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	
ประเภท	รูปแบบ	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	
พื้นที่	(ตารางเมตร)	5,396.00	6,000.00	6,000.00	2,000.00	
ราคาสงวนเช่า	(บาท/ตรม./เดือน)	-	160	160	170	
อัตราที่ต่อจากราคาที่แนะนำ	(บาท/ตรม./เดือน)	-	157	157	165	
ราคาที่ย่อยเช่าแล้ว	(บาท/ตรม./เดือน)	-	-	-	-	
วันที่มีการย่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	
ราคาย่อยเช่าแล้ว หลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตรม./เดือน)	-	-	-	-	
ราคาย่อยเช่าก่อนปรับปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตรม./เดือน)	-	157	157	165	
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย		ทรัพย์สินที่	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
	มาตรฐาน	ปรับเพิ่ม/ลด	ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเล / ที่ตั้งโครงการ/อาคาร	20%	23%	7	7	8	6
การเข้าถึงโครงการ/อาคาร	15%	16%	6	6	7	6
คุณภาพโครงการ/อาคาร	15%	16%	7	7	5	7
สภาพแวดล้อม / แนวโน้มความเสี่ยง	10%	0%	7	7	7	7
ขนาดพื้นที่	10%	11%	7	5	7	8
รูปแบบอาคาร	10%	11%	7	6	6	7
คุณภาพวัสดุ/การตกแต่งพื้นที่เช่า	10%	11%	7	6	5	6
การบำรุงรักษาพื้นที่เช่า	5%	6%	7	6	5	6
สิ่งอำนวยความสะดวก / สาธารณูปโภคในโครงการ	5%	6%	7	7	6	7
ค่าคอมมิชชั่นล่วงหน้า	100%	100%	604	634	640	655
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)		0%	8%	7%	4%
ราคาหลังการปรับปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตรม./เดือน)			169.38	167.79	172.31
ระดับความสำคัญข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)			29.67%	32.11%	38.21%
อัตราค่าเช่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรม./เดือน)		169.99	50.26	53.88	65.84
อัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	ประมาณ		170.00 (บาท/ตรม./เดือน)			

ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด

รายการ	กลุ่ม	โซน	จำนวน (จุด)	ค่าเช่า / ตร.ม. เดือน (บาท)	การปรับค่าเช่า (%)
1) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	1	General Zone	4	170	2.5% ทุกๆ ปี
2) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	2	Free Zone	6	180	
3) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	3	General Zone	3	170	
4) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	4	General Zone	2	170	

ประมาณการอัตราปรับค่าเช่า

โดยทางบริษัท ประมาณการปรับอัตราค่าเช่าที่ 2.5% ทุกๆ ปี เริ่มตั้งแต่ปีที่ 2 ไปจนถึงสิ้นสุดการคาดการณ์
ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา

ประมาณการอัตราเช่าพื้นที่

จากการสำรวจอัตราเช่าพื้นที่ ที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันในบริเวณทรัพย์สิน พบว่า โดยส่วนใหญ่มีอัตราเช่า
เช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ 88%-97% ดังนั้นทางบริษัท จึงประมาณการอัตราเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังนี้

รายการ	กลุ่ม	โซน	อัตราเช่า (%)		
			ปีที่ 1-3	ปีที่ 4-6	ปีที่ 7-สิ้นสุดการคาดการณ์
1) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	1	General Zone	100%	97%	95%
2) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	2	Free Zone	100%	97%	95%
3) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	3	General Zone	100%	97%	95%
4) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	4	General Zone	100%	100%	100%

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

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

รายการ	ประมาณการ
ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.20 บาท/ตร.ม./เดือน และปรับขึ้น 3% ทุกๆปี (ตามสัญญาค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง)
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1% จากรายได้รวมทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.3% -0.7% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คิดจากสัดส่วนพื้นที่ว่าง ไม่มีผู้เช่า)
ค่าประกันภัยอาคาร	193,708 บาท/ปี และปรับขึ้น 2% ทุกๆ ปี (คิดจากสัดส่วนพื้นที่ว่าง ไม่มีผู้เช่า)
ค่าประกันภัยของการประกอบธุรกิจ	0.047% ของรายได้รวมค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.3% ของรายได้รวมทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission Fee)	1.0 เดือน สำหรับการทำสัญญาของผู้เช่ารายใหม่ โดยประมาณการสัดส่วน 10% ผู้เช่ารายใหม่ 0.5 เดือน สำหรับการทำสัญญาของผู้เช่ารายเดิม โดยประมาณการสัดส่วน 90% ผู้เช่ารายเดิม
ค่าธรรมเนียมการบริการ (Property Management Fee)	3% ของรายได้รวมค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	5% จากรายได้หักค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex)	1.5% ของรายได้รวมทั้งหมด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานเลขที่ : 68-10627 (1) GL



ตารางคำนวณค่าบริการสาธารณะโภคส่วนกลาง (ตามรอบสัญญา)

รอบวงกลม

วันที่ประเมิน	1/12/2568
วันที่สิ้นสุดสัญญา	31/12/2568
ช่วงเวลาที่คำนวณระหว่างสัญญา	1.00 เดือน
ช่วงระยะเวลาสัญญาเก่าจำนวน	1.00 เดือน
ช่วงระยะเวลาสัญญาใหม่จำนวน	11.00 เดือน
รวมระยะเวลาทั้งหมด	12.00 เดือน

พื้นที่โดยเฉลี่ยรวมสุทธิ 50,882.00 ตร.ม./เดือน หรือเท่ากับ 610,584.00 ตารางเมตรปี

ปีที่ ตามสัญญา	ระยะเวลา		อัตราที่เรียกเก็บ (บาท/ตร.ม./เดือน)	ช่วงเวลาที่คำนวณระหว่างสัญญา			ค่าเช่าตามสัญญา			ปีที่	อัตราค่าบริการสาธารณะ ส่วนกลาง (บาท/ตร.ม./เดือน)
							สัญญาเก่า	สัญญาใหม่	รวม		
	วันที่เริ่ม	วันที่สิ้นสุด		สัญญาเก่า	สัญญาใหม่	รวม	(1.00 เดือน)	(11.00 เดือน)	(12.00 เดือน)		
1-3	วันที่โอนกรรมสิทธิ์	31 ธันวาคม 2566	3.00	(อัตราค่าบริการสาธารณะโภคภายในโครงการที่สิ้นสุดแล้วตามรอบวงเวลาที่กำหนด)							
4	1 มกราคม 2567	31 ธันวาคม 2567	3.00	(อัตราค่าบริการสาธารณะโภคภายในโครงการที่สิ้นสุดแล้วตามรอบวงเวลาที่กำหนด)							
5	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	3.18	1.00	11.00	12.00	161,804.76	1,835,822.96	1,997,627.32	1	3.27
6	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	3.28	1.00	11.00	12.00	166,892.96	1,891,792.76	2,058,685.72	2	3.37
7	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	3.38	1.00	11.00	12.00	171,981.16	1,947,762.96	2,119,744.12	3	3.47
8	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	3.48	1.00	11.00	12.00	177,069.36	2,003,733.16	2,180,802.62	4	3.57
9	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	3.58	1.00	11.00	12.00	182,157.56	2,065,703.36	2,247,860.92	5	3.68
10	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	3.69	1.00	11.00	12.00	187,245.76	2,126,673.56	2,313,919.32	6	3.79
11	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	3.80	1.00	11.00	12.00	193,361.60	2,188,643.82	2,381,786.42	7	3.90
12	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	3.91	1.00	11.00	12.00	198,948.62	2,250,599.06	2,449,547.68	8	4.02
13	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	4.03	1.00	11.00	12.00	206,064.46	2,322,763.30	2,528,817.76	9	4.14
14	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	4.15	1.00	11.00	12.00	211,160.30	2,395,624.56	2,606,684.86	10	4.27
15	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	4.28	1.00	11.00	12.00	217,744.96	2,468,285.82	2,686,060.78	11	4.40
16	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	4.41	1.00	11.00	12.00	224,389.62	2,541,047.08	2,765,436.70	12	4.53
17	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	4.54	1.00	11.00	12.00	231,004.28	2,613,808.34	2,844,812.62	13	4.66
18	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	4.67	1.00	11.00	12.00	237,618.94	2,686,566.62	2,924,185.56	14	4.80
19	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	4.81	1.00	11.00	12.00	244,742.42	2,776,121.92	3,020,864.34	15	4.95
20	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	4.96	1.00	11.00	12.00	252,374.72	2,860,077.22	3,112,451.94	16	5.10
21	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	5.11	1.00	11.00	12.00	260,007.02	2,944,032.62	3,204,039.64	17	5.25
22	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	5.26	1.00	11.00	12.00	267,638.32	3,033,684.84	3,301,323.16	18	5.41
23	1 มกราคม 2586	31 ธันวาคม 2586	5.42	1.00	11.00	12.00	275,780.44	3,123,137.16	3,398,917.60	19	5.57
24	1 มกราคม 2587	31 ธันวาคม 2587	5.58	1.00	11.00	12.00	283,921.56	3,218,286.50	3,502,208.06	20	5.74
25	1 มกราคม 2588	31 ธันวาคม 2588	5.75	1.00	11.00	12.00	292,671.60	3,313,436.84	3,606,007.34	21	5.91
26	1 มกราคม 2589	31 ธันวาคม 2589	5.92	1.00	11.00	12.00	301,221.44	3,414,182.20	3,715,403.64	22	6.09
27	1 มกราคม 2590	31 ธันวาคม 2590	6.10	1.00	11.00	12.00	310,380.20	3,514,928.96	3,825,308.76	23	6.27
28	1 มกราคม 2591	31 ธันวาคม 2591	6.28	1.00	11.00	12.00	319,538.96	3,621,271.94	3,940,810.90	24	6.45
29	1 มกราคม 2592	31 ธันวาคม 2592	6.47	1.00	11.00	12.00	328,806.64	3,727,615.32	4,056,621.66	25	6.64
30	1 มกราคม 2593	31 ธันวาคม 2593	6.66	1.00	11.00	12.00	338,874.12	3,797,616.32	4,066,489.44	26	6.86

การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจแนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเลือก ซึ่งในที่นี้ พิจารณาจากอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Freehold โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 9%-10% **ดังนั้นบริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สิน (Freehold) ที่อัตรา 8.5%**

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization rate)

โดยพิจารณาจากมูลค่าซื้อขายของทรัพย์สิน ถ้าหากผู้ประกอบการไม่ต้องการดำเนินธุรกิจต่อไป เทียบกับรายได้สุทธิที่ได้รับผลที่ได้เป็นอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ได้จากตลาด บริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประมาณ 6% สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ รวมถึงพิจารณาจากทำเล สภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต เป็นต้น

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูล เปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว **สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ 1,280,200,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยแปดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)**

(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน

[illegible]

8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก)

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

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

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

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

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

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

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

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

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

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

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

8.2.2 การประเมินมูลค่าที่ดิน

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดของที่ดิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

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

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

ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เห็นว่าข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 2, 3 และ 4 มีสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ดังนั้นเมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับตารางวาละ 30,000 บาท รวมมูลค่าที่ดินเท่ากับ 656,400,000 บาท

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

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

(ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.) แสดงในหน้าถัดไป)

ตารางวิเคราะห์มูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ของทรัพย์สินโดยใช้วิธี WEIGHTED QUALITY SCORE (WQS)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE						
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			
		ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
ที่ตั้ง	โครงการ	ถนนภายในโครงการ	ถนนเทพารักษ์	ซอยจตุรวิญ	ซอยบางปลา 42	
	ถนน / ซอย / ทาง	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ		แยกจากถนนเทพารักษ์	แยกจากถนนเทพารักษ์	
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่-งาน-ตารางวา)	54-2-80.0 ไร่	47-0-56.0 ไร่	6-2-66.0 ไร่	8-1-27.0 ไร่	
	ตารางวา	21,880.0	18,866.0	2,666.0	3,327.0	
รูปแปลงที่ดิน	ลักษณะ	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	เมตร	445.00	163.00	64.00	80.00	
ระดับที่ดินเฉลี่ย (จากถนนด้านหน้า)	เมตร	-	-	(0.50)	0.50	
ผังเมือง	ภายในพื้นที่	สีม่วง (อ.1-7)	สีม่วง (อ.1-6)	สีม่วง (อ.1-6)	สีม่วง (อ.1-7)	
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)		-	37,500	30,000	
อัตราที่ต่อรอง / ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)		-	29,000	28,500	
ราคาซื้อ / ขาย	(บาท/ตารางวา)		42,000	-	-	
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)		ปี 2566	-	-	
ปรับปรุงด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)		4%	0%	0%	
ราคาซื้อ / ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)		43,680	-	-	
ปรับส่วนต่างของค่าที่ดินในพื้นที่	1,250 (บาท/ตารางวา/เมตร)	-	-	625.00	(625.00)	
ราคาก่อนปรับปรุงจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)	-	43,680	29,625	27,875	
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย		ทรัพย์สินที่	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
	มาตรฐาน	ปรับแก้แล้ว	ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ทำเลที่ตั้ง / ตำแหน่งที่ดิน	20%	25%	7	9	7	6
ถนนผ่านหน้า / การเข้า-ออก	15%	15%	7	9	6	6
ขนาดเนื้อที่	15%	15%	5	5	7	7
รูปร่างแปลงที่ดิน	10%	10%	8	7	7	7
สภาพแวดล้อม / แนวโน้มความเจริญ	10%	10%	7	8	6	6
สาธารณูปโภค / สาธารณูปการ	10%	10%	7	7	6	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10%	10%	7	8	7	7
สภาพคล่องในการซื้อขาย	5%	5%	5	5	7	7
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	5%	0%	7	7	7	7
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	100%	670	760	685	640
อัตราส่วนเบี่ยง / ลบเบี่ยงเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)		0%	-12%	1%	5%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)			38,507	29,948	29,182
ระดับความสำคัญข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)			14.00%	48.00%	38.00%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)		30,807	5,391	14,327	11,089
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	ประมาณ ตารางวาละ		30,000	บาท (หรือเท่ากับ ไร่ละ 12,000,000 บาท)		

หมายเหตุ : ตารางด้านบนนี้แสดงการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักเปรียบเทียบกับโฉนดที่ดินเลขที่ 191636 เท่านั้น และใช้เพื่อการอ้างอิงในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินแปลงอื่นต่อไป

8.2.3 การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

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

ลำดับ ที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (RCN)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน	มูลค่าประเมินคิดด้วย
			หน่วยละ	มูลค่าทดแทนใหม่	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อมรวม		
1	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 1 เลขที่ 998/114-998/118 - พื้นที่ใช้สอย	6,745.00	9,000	60,705,000	3	3%	1,821,150	58,883,850	
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	6,745.00	(- 9,000.00)	60,705,000			1,821,150	58,883,850	54,634,500
2	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 2 เลขที่ 998/119-998/123 - พื้นที่ใช้สอย	6,745.00	9,000	60,705,000	3	3%	1,821,150	58,883,850	
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2	6,745.00	(- 9,000.00)	60,705,000			1,821,150	58,883,850	54,634,500
3	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 3 เลขที่ 998/127-998/128 - พื้นที่ใช้สอย	11,778.00	9,000	106,002,000	2	2%	2,120,040	103,881,960	
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3	11,778.00	(- 9,000.00)	106,002,000			2,120,040	103,881,960	95,401,800
4	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน อาคาร 4 เลขที่ 998/130-998/131 - พื้นที่ใช้สอย	25,614.00	9,000	230,526,000	2	2%	4,610,520	225,915,480	
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4	25,614.00	(- 9,000.00)	230,526,000			4,610,520	225,915,480	207,473,400
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด				457,938,000				447,565,140	412,144,200
มูลค่า (ปีเศษ)				457,940,000			มูลค่า (ปีเศษ)	447,570,000	412,140,000

หมายเหตุ 1) ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วยแล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาต่อหน่วยของค่าก่อสร้าง ตามลักษณะรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบงานโครงสร้าง การออกแบบและวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง รวมถึงงานระบบสุขาภิบาลด้วย เป็นต้น

8.2.4 ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

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

รายการทรัพย์สิน	มูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินฯ
- มูลค่าที่ดิน	656,400,000 บาท
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	447,570,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ	1,103,970,000 บาท

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายการ	มูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินฯ
> มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด	1,280,200,000 บาท
> มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน	1,103,970,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ นี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

➢ **มูลค่าทรัพย์สิน** : **1,280,200,000 บาท**
ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 (หนึ่งพันสองร้อยแปดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

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



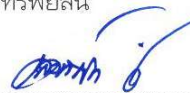
(นายชัยรัตน์ ทองเสี่ยม)

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



(นายคมพัญญ์ โตศิริสิทธิโชค)

ผู้ตรวจสอบ



(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.