

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน
พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6
(Bangkok Free Trade Zone 6 : BFTZ6)
ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พ羅斯เพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 69-1-1097-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 69-1-1097-GL-1

วันที่ 24 กันยายน 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์
แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ประกอบด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2 กลุ่ม จำนวน 7 โฉนด (ไม่ติดต่อกัน) พร้อมกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าจำนวน 2 หลัง มีรายละเอียดดังนี้

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 38-0-31.2 ไร่ หรือเท่ากับ 15,231.2 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 40,932.00 ตารางเมตร แยกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 (ที่ตั้งอาคาร) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 33-3-24.1 ไร่ หรือเท่ากับ 13,524.1 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวม 40,932.00 ตารางเมตร และส่วนที่ 2 (สาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน) เนื้อที่ 4-1-07.1 ไร่ หรือเท่ากับ 1,707.1 ตารางวา โดยเริ่มสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2595 อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)
- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 11-1-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,591.0 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,816.00 ตารางเมตร โดยเริ่มสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.5 ปี (27 ปี 6 เดือน)

ทรัพย์สินทั้งสองกลุ่ม ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (Bangkok Free Trade Zone 6 : BFTZ6) ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 : 758,500,000 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านแปดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี
- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 : 191,900,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.50 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวิทย์ศักดิ์ ซิตติฉิลชัย
กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	v
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 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม และคลังสินค้าให้เช่า.....	9
3.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน	16
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	16
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	21
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง.....	23
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	27
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	27
4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า.....	30
4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน.....	43
4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	43
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	44
5.1 ผังเมือง	44
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน.....	48
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า	48
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	48
8.0 การประเมินมูลค่า	50
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด	50
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน.....	61
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	75
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	76
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	76
9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	76
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	76

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง / ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนารายละเอียดหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน / สำเนาแปลงทาง / สำเนาสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน / สำเนาสัญญากระทำการ / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / สำเนาใบรับรองการก่อสร้าง / สำเนาราคาประเมินราชการที่ดิน
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พ羅斯เพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อสาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายในโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 6 (Bangkok Free Trade Zone 6 : BFTZ6)
ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- ค่าพิกัด GPS โครงการ : ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 Lat : 13.574891 Lon : 100.758489
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 Lat : 13.571192 Lon : 100.761330
- รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2 กลุ่ม จำนวน 7 โฉนด (ไม่ติดต่อกัน) พร้อมกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าจำนวน 2 หลัง มีรายละเอียดดังนี้
- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 38-0-31.2 ไร่ หรือเท่ากับ 15,231.2 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 40,932.00 ตารางเมตร แยกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 (ที่ตั้งอาคาร) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 33-3-24.1 ไร่ หรือเท่ากับ 13,524.1 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวม 40,932.00 ตารางเมตร และส่วนที่ 2 (สาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน) เนื้อที่ 4-1-07.1 ไร่ หรือเท่ากับ 1,707.1 ตารางวา โดยเริ่มสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2595 อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)

ตารางสรุปเนื้อที่ดินที่เช่าช่วง

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่เช่าช่วงตามสัญญา		
		ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	4407	17	2	53.6	17	2	53.6
2	18397	20	1	77.6	20	1	77.6
รวม		38	0	31.2	38	0	31.2

โดยมีรายละเอียดผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วง สรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า)

โฉนด	ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
4407	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ฯ	14-2-80.8
187937			19-0-43.3
รวม			33-3-24.1

ตารางสรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคและถนน)

โฉนด	ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
4407	บริษัท พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ฯ	2-3-72.84
187937			1-1-34.26
รวม			4-1-07.1

หมายเหตุ : กองทรัสต์ฯ คือ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พ羅斯เพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลังสินค้า จำนวนรวม 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 40,932.00 ตารางเมตร

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)

ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า

ลักษณะรูปแบบอาคาร	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	6	40,932.00
รวม	6	40,932.00

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 11-1-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,591.0 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,816.00 ตารางเมตร โดยเริ่มสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.5 ปี (27 ปี 6 เดือน)

ตารางสรุปเนื้อที่ดินที่เช่าช่วง (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่เช่าช่วงตามสัญญา		
		ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	4137	6	1	36.0	6	1	36.0
2	5201	1	1	47.0	1	1	47.0
3	6135	1	2	93.0	1	2	93.0
4	6136	2	0	0.0	2	0	0.0
5	115230	0	0	15.0	0	0	15.0
รวม		11	1	91.0	11	1	91.0

โดยมีรายละเอียดผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วง สรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า)

โฉนด	ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
4137	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	6-1-36.0
5201		ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พรอส เพอเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล	1-1-47.0
6135			1-2-93.0
6136			2-0-0.0
115230			0-0-15.0
รวม			11-1-91.0

สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลังสินค้า จำนวนรวม 1 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 9,816.00 ตารางเมตร

ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า

ลักษณะรูปแบบอาคาร	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	4	9,816.00
รวม	4	9,816.00

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)

- ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า
- ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง (ผู้ถือครอง) : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โกลบอลทรัสต์และอินดัสเทรียล
- รายละเอียดสัญญาเช่า : ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า
- ภาระผูกพันอื่นๆ (สัญญาเช่าอื่นๆ) : ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า
- การตรวจสอบการรายได้ : ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สินไม่มีคำสั่งห้ามโอนหรือคำสั่งอายัดใดๆ
- กรรมสิทธิ์อาคาร : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ดูรายละเอียดการเข้า-ออก ในข้อ 2.2
- สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่างข้างทาง
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวม ในที่ดิน และอาคาร สมุทรปราการ (พ.ศ.2568) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า (อ.1-7)
- สมมติฐานพิเศษ : ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีสมมติฐานพิเศษแต่อย่างใด
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2569
- หลักเกณฑ์ในการประเมินฯ : บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยพิจารณาอ้างอิงสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันเป็นเกณฑ์
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบริษัทฯ เลือกใช้วิธีต้นทุน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 : 758,500,000 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี
 - ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 : 191,900,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.50 ปี

หมายเหตุ : บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

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

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ประกอบด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2 กลุ่ม จำนวน 7 โฉนด (ไม่ติดต่อกัน) พร้อมกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าจำนวน 2 หลัง มีรายละเอียด

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 38-0-31.2 ไร่ หรือเท่ากับ 15,231.2 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 40,932.00 ตารางเมตร แยกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 (ที่ตั้งอาคาร) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 33-3-24.1 ไร่ หรือเท่ากับ 13,524.1 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวม 40,932.00 ตารางเมตร และส่วนที่ 2 (สาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน) เนื้อที่ 4-1-07.1 ไร่ หรือเท่ากับ 1,707.1 ตารางวา โดยเริ่มสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2595 อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)
- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 11-1-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,591.0 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,816.00 ตารางเมตร โดยเริ่มสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.5 ปี (27 ปี 6 เดือน)

ทรัพย์สินทั้งสองกลุ่ม ตั้งอยู่ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (Bangkok Free Trade Zone 6 : BFTZ6) ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองลักษณะเป็นสิทธิการเช่า/สิทธิการเช่าช่วง ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

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

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

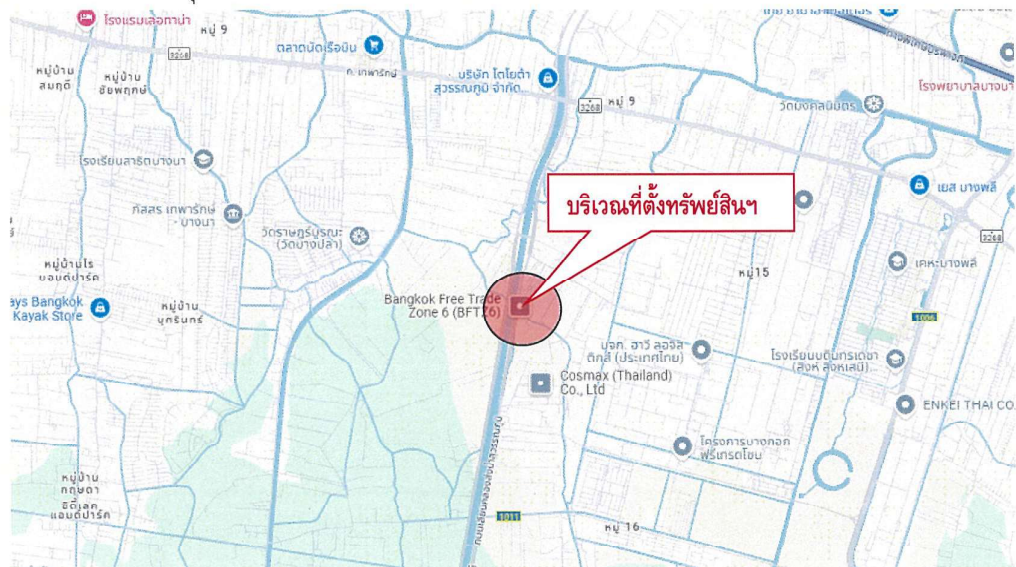
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2569

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (Bangkok Free Trade Zone 6 : BFTZ6) โดยโครงการตั้งอยู่ติดกับถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) และห่างจากถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ระยะทางประมาณ 2.15 กิโลเมตร ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	7-Eleven สาขา คลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ	ระยะประมาณ	650 เมตร
- ห่างจาก	TIP Industrial Projects 5	ระยะประมาณ	750 เมตร
- ห่างจาก	TIP Industrial Projects 7	ระยะประมาณ	1.20 กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงเรียนคลองบางกะสี	ระยะประมาณ	1.25 กิโลเมตร
- ห่างจาก	Bangkok Free Trade Zone 3	ระยะประมาณ	1.30 กิโลเมตร
- ห่างจาก	ไทวัสดุ สาขาบางพลี	ระยะประมาณ	2.30 กิโลเมตร



(แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งบริเวณทรัพย์สินฯ)

2.2 การเข้า-ออก

- ♦ ถนนสายหลัก : ได้แก่ ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ผิวการจราจรเป็นถนนลาดยาง ความกว้างประมาณ 8.00 เมตร เขตทางประมาณ 12.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นที่ดินราชพัสดุในความครอบครองใช้ประโยชน์ของกรมชลประทาน (คลองสุวรรณภูมิ) ที่อนุญาตให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ได้



สภาพทั่วไปถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) บริเวณแยกเข้าโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6

- ♦ ถนนสายรอง : ได้แก่ ซอยไม่มีชื่อแยกจากถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ผิวการจราจรเป็นถนนคอนกรีต ความกว้างประมาณ 4.00 เมตร เขตทางประมาณ 8.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์



สภาพทั่วไปซอยไม่มีชื่อ บริเวณผ่านด้านหน้าและด้านหลังโครงการฯ

ถนนเข้าสู่ทรัพย์สินแต่ละกลุ่ม

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

- ทางลำดับ 1 ได้แก่ สิทธิในการใช้ทางเชื่อมในที่ราชพัสดุบริเวณคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) กม. 3+835 มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้างและเขตทางประมาณ 12.00 เมตร เนื้อที่ 0-1-82.0 ไร่ หรือเท่ากับ 182.0 ตารางวา ในการเชื่อมต่อกับโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 ซึ่งเป็นถนนภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 ซึ่งอยู่ภายใต้การเช่าช่วงโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

- ทางลำดับ 2 ได้แก่ ถนนส่วนบุคคลภายในโครงการ ซึ่งเป็นถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้างและเขตทางประมาณ 10.00 เมตร ทางส่วนบุคคลดังกล่าว ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 18397 เนื้อที่ประมาณ 4-1-07.1 ไร่ หรือเท่ากับ 1,707.1 ตารางวา โดยถนนดังกล่าวนี้อยู่ภายใต้การเช่าโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล เชื่อมต่อกับทางเชื่อมในที่ราชพัสดุบริเวณคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) กม. 3+835



สภาพทั่วไปถนนภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (Bangkok Free Trade Zone 6 : BFTZ6)

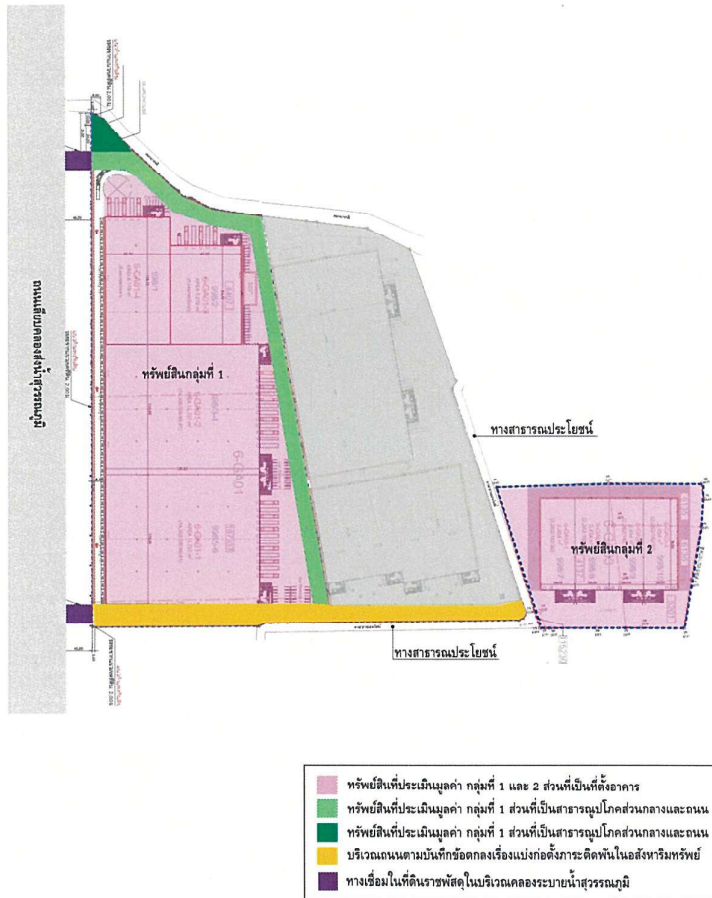
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

- ทางลำดับ 1 ได้แก่ สิทธิในการใช้ทางเชื่อมในที่ราชพัสดุบริเวณคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) กม. 4+210 มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้างและเขตทางประมาณ 12.00 เมตร เนื้อที่ 0-1-86.0 ไร่ หรือเท่ากับ 186.0 ตารางวา ในการเชื่อมต่อกับโฉนดที่ดินเลขที่ 187936 ซึ่งเป็นถนนภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6
- ทางลำดับ 2 ได้แก่ ถนนส่วนบุคคลภายในโครงการ ซึ่งเป็นถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้างและเขตทางประมาณ 10.00 เมตร ทางส่วนบุคคลดังกล่าว ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 5202, 107432, 107433, 187936 เนื้อที่ประมาณ 4-1-45.05 ไร่ หรือเท่ากับ 1,745.05 ตารางวา ถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอยู่ภายใต้ข้อตกลงแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตลอดอายุสัญญาการเช่าช่วงของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เชื่อมต่อกับทางเชื่อมในที่ราชพัสดุบริเวณคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) กม. 4+210



สภาพทั่วไปถนนภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (Bangkok Free Trade Zone 6 : BFTZ6)

หมายเหตุ : ทางเชื่อมในที่ราชพัสดุบริเวณคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ต้องยินยอมให้ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ในสะพานหรือทางเชื่อมเพื่อสาธารณะประโยชน์ได้ โดยมีกำหนดเวลา 30 ปี



แผนผังทางเข้าออก สู่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรม ประเภทอาคารโรงงาน โกดัง และคลังสินค้า และพักอาศัยสลับพาณิชยกรรมบางส่วน โดยมีสิ่งปลูกสร้าง หรือสถานที่สำคัญ ในพื้นที่ ได้แก่ โครงการตลาด เอส บางพลี โรงพยาบาลบางนา 2 โรงเรียนวัดมงคลนิมิตร โรงเรียนบดินทรเดชา สมุทรปราการ ตลาดนัดเรือบิน บ้านเอื้ออาทรบางพลี ศูนย์ฝึกอบรม และทดสอบทักษะการไฟฟ้านครหลวง (บางพลี) โรงเรียนบดินทรเดชา สมุทรปราการ โครงการตลาดเอสบางพลี โรงพยาบาลบางนา 2 โรงเรียนคลองเจริญราษฎร์ สถาบันการแพทย์จักรีนฤเบดินทร์ สำนักงานสรรพสามิตพื้นที่สมุทรปราการ 2 บริษัท เจพีเค โคลด์ สโตร์ เจ จำกัด และโครงการ TIP Industrial Project เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้ ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้ารางเบา "LRT บางนา-สุวรรณภูมิ"

สำหรับโครงการรถไฟฟ้ารางคู่ขนาดเบา สายบางนา-สุวรรณภูมิ เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างพื้นที่กรุงเทพฯ และ จ.สมุทรปราการ มีจุดเริ่มต้นโครงการบริเวณสี่แยกบางนา จากนั้นมุ่งไปทางทิศตะวันออก ตามทางคูขนานถนนบางนา-ตราด ผ่านทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม เข้าสู่เขต จังหวัดสมุทรปราการ ผ่านทางแยกต่างระดับกาญจนาภิเษกฝั่งตะวันออก ทางแยกต่างระดับกิ่งแก้ว และบริเวณด้านหน้าโครงการธนาซิตี้ อันเป็นที่ตั้งศูนย์ซ่อมบำรุงโครงการแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าตาม แนวถนนสุวรรณภูมิ 3 และมาสิ้นสุดเส้นทางที่บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิด้านใต้ รวมระยะทาง 19.7 กม. มี 14 สถานี โดยแบ่งการดำเนินงานเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 จากแยกบางนา-ธนาซิตี้ จำนวน 12 สถานี ระยะทาง 14.6 กม. และ ระยะที่ 2 จากธนาซิตี้-สุวรรณภูมิด้านใต้ จำนวน 2 สถานี ระยะทาง 5.1 กม. และมีศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่ง บริเวณสถานี ธนาซิตี้ ยกกระดับแบบเสาเดี่ยว 10 สถานี, ยกกระดับแบบเสาคู่ 3 สถานี และยกกระดับแบบเตี้ย 1 สถานี

1. รายละเอียดโครงการ สถานียกกระดับ รองรับด้วยเสาเดี่ยว มี 10 สถานี ได้แก่

- สถานีประภามานตรี
- สถานีบางนา - ตราด 17
- สถานีวัดศรีเอี่ยม
- สถานีเปรมฤทัย
- สถานีบางนา - ตราด 6
- สถานีบางแก้ว
- สถานีวัดสฤต
- สถานีกิ่งแก้ว
- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิด้านใต้



2. รายละเอียดโครงการสถานียกกระดับ รองรับด้วยเสาคู่ มี 3 สถานี เนื่องจากไม่สามารถรองรับด้วยเสาเดี่ยว ได้แก่

- สถานีบางนา - ตราด 25
- สถานีกาญจนาภิเษก
- สถานีธนาซิตี้



3. รายละเอียดโครงการสถานียกกระดับแบบเตี้ย มี 1 สถานี ออกแบบตามข้อจำกัดทางกายภาพของพื้นที่ ชั้นจำหน่ายตั๋ว ระดับดิน และ เดินเชื่อมถึง BTS สถานีบางนา ด้วยสะพานลอยยกระดับ (Skywalk) ได้แก่

- สถานีบางนา



แนวเส้นทาง

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

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

- สถานีบางนา : อยู่ใกล้บริเวณสี่แยกบางนา จุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีบางนา โดยมีสกายวอล์กเชื่อมที่บริเวณอาคารไบเทค บางนา
- สถานีประภานนตรี : อยู่ใกล้กับร.ร.นานาชาติเบิร์ดคลีย์ และ ร.ร.ประภานนตรี
- สถานีบางนา - ตราด 17 : อยู่บริเวณปากซอยบางนา - ตราด 17 และเชื่อมต่อไปช.อุดมสุข 42
- สถานีบางนา - ตราด 25 : อยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี และเซ็นทรัล บางนา
- สถานีวัดศรีเอี่ยม : อยู่บริเวณทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม และเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีเอี่ยม
- สถานีเปรมฤทัย : อยู่ตรงข้ามกับอาคารเนชั่น
- สถานีบางนา - ตราด 6 : อยู่บริเวณซอยบางนา - ตราด 6
- สถานีบางแก้ว : อยู่บริเวณด่านบางแก้ว
- สถานีกาญจนาภิเษก : อยู่ตรงข้ามกับเมกา บางนา
- สถานีวัดสลุด : อยู่บริเวณซอยวัดสลุด กับ ห้างบุญถาวร
- สถานีกิ่งแก้ว : อยู่บริเวณหน้าตลาดกิ่งแก้ว
- สถานีธนาชิตี : อยู่บริเวณหน้าหมู่บ้านธนาชิตี และ ศูนย์ซ่อมบำรุงโครงการ

สถานีรถไฟฟ้า ระยะที่ 1 แยกบางนา - ธนาชิตี



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

- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก : อยู่บริเวณมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิใต้ : อยู่ภายในพื้นที่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิด้านทิศใต้



จุดมุ่งหมายของโครงการ

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

หน่วยงานที่รับผิดชอบได้แก่ สำนักงานการจราจร และขนส่ง (สจส.) สังกัดกรุงเทพมหานคร

4. ความคืบหน้าโครงการ

ความคืบหน้าโครงการ กรุงเทพมหานคร ได้จัดทำการศึกษาและวิเคราะห์โครงการรถไฟฟ้ารางคู่ขนาดเบา (LIGHT RAIL TRANSIT : LRT) สายบางนา-ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ตั้งซื้อรถไฟฟ้าสายใหม่เป็นสีเงิน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารโครงการระบบขนส่งมวลชน กรุงเทพมหานคร มีมติเห็นชอบโอนภารกิจโครงการรถไฟฟ้าสายสีเงิน สายสีเงิน และสายสีฟ้า ดังกล่าวนี้อีกครั้งไปให้กระทรวงคมนาคม เนื่องจากไม่มีงบประมาณเพียงพอในการดำเนินการเอง

2.5 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม และคลังสินค้าให้เช่า

แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้าปี 2568-2570

ในปี 2568 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นผลจากมาตรการปรับขึ้นภาษีสินค้านำเข้าของสหรัฐอเมริกา นำไปสู่การเร่งสั่งซื้อสินค้าล่วงหน้าก่อนที่อัตราภาษีใหม่จะมีผลบังคับใช้ 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 รวมถึงความต้องการในการจัดเก็บยาและเวชภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้นตามแนวโน้มการใส่ใจสุขภาพ 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 ตรวจสอบ 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 และผู้ให้บริการในรูปแบบคลังสินค้าสาธารณะซึ่งดำเนินการโดยบริษัทเอกชนที่จดทะเบียนในรูปของนิติบุคคล

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

ลักษณะสัญญาการให้เช่าคลังสินค้า 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 ส่วนใหญ่จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมร่วมทำเลคลังสินค้าจึงมักอยู่ใกล้แหล่งผลิต โรงงาน นิคมอุตสาหกรรมหรือแหล่งกระจายสินค้า การมีสัญญาเช่าระยะยาวทำให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการพื้นที่ให้เข้าได้มีประสิทธิภาพและเผชิญความผันผวนในการรับรู้รายได้น้อยกว่า

จากข้อมูลล่าสุด ณ ปี 2566 พบว่ามีผู้ประกอบการธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทยจำนวนทั้งสิ้น 827 ราย สามารถจำแนกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ดังนี้

- ผู้ประกอบการรายใหญ่: มีจำนวน 48 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.8 ของจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด ประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจหลากหลายประเภท ได้แก่ ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ครบวงจรและธุรกิจในเครือ, ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการผลิตและแปรรูปอาหาร, ผู้จัดจำหน่ายสินค้าที่ใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน, ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประกอบการร่วมทุนกับต่างชาติ
- ผู้ประกอบการขนาดกลาง ขนาดย่อม และรายย่อย (Medium, Small and Micro Enterprises: MSMEs): มีจำนวน 779 ราย

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 ภาคการผลิตและภาคการค้า (2) การลงทุนภาครัฐเติบโตแรงขึ้น (+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 ด้านผู้ประกอบการคลังสินค้าเร่งขยายฐานลูกค้าโดยเปิดคลังสินค้าใหม่ต่อเนื่อง โดยเฉพาะพื้นที่โซนรังสิต-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 รายเล็ก และรายย่อย (MSMEs) มีจำนวนรวมกัน 563 ราย (สัดส่วน 94.1%) ด้านอัตราค่าเช่า (Rental rate) และอัตราการเช่า (Occupancy rate) มีความแตกต่างกันตามศักยภาพของพื้นที่ และการแข่งขันของคลังสินค้าในทำเลเดียวกัน สำหรับปี 2567 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนอยู่ในช่วง 110-230 บาท เพิ่มขึ้น 5.2-5.5% จากปี 2566 (ที่มา: WHART) โดยกรุงเทพและปริมณฑล และเขต EEC เฉลี่ยที่ 165 บาท (เพิ่มขึ้น 2.3% จากปี 2566) ขณะที่ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพและปริมณฑล) เฉลี่ย 143 บาท (เพิ่มขึ้น 4.4% จากปี 2566) สำหรับพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าสูงสุดอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการที่ 230 บาทต่อตารางเมตร รองลงมา คือ ชลบุรีและฉะเชิงเทรา (พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมและโรงงาน) 200 บาท ด้านกรุงเทพฯ ปทุมธานี นนทบุรีและระยองเฉลี่ย 180-190 บาท ขณะที่อยุธยาและสมุทรสาคร (ทำเลฐานการผลิต แหล่งโรงงานและศูนย์กระจายสินค้า) เฉลี่ย 175 บาทและ 155 บาท ตามลำดับ

ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศ ทำให้มีความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคมากขึ้น รวมถึงการย้ายฐานการผลิตจากต่างประเทศมาลงทุนในไทยในหลายอุตสาหกรรม อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า (EV) และซัพพลายเชนที่เกี่ยวข้อง (เช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์) ตลอดจนการเร่งนำเข้า-ส่งออกสินค้ารวมถึงอาหาร เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนสินค้า อันเป็นผลจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกที่รุนแรงขึ้นในหลายพื้นที่ และพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีการสั่งซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้นนับตั้งแต่เกิดวิกฤต COVID-19 เป็นต้นมา ปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าโดยรวมอยู่ที่ 6.4 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 11.9% เมื่อเทียบกับปี 2566 ด้าน

ผู้ประกอบการ 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 ส่วนใหญ่อยู่ในท่าอากาศยานด้านโลจิสติกส์ในเขตกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล เช่น สุวรรณภูมิ ถนนบางนา-ตราดในจังหวัดสมุทรปราการ อำเภอบางปะกงในจังหวัดฉะเชิงเทรา ปทุมธานีและอยุธยา ตลอดจนพื้นที่โดยรอบ EEC เนื่องจากมีความสะดวกในการกระจายสินค้าไปยังผู้ใช้ปลายทางได้รวดเร็ว มีเส้นทางคมนาคมสะดวก ใกล้ท่าเรือ สถานีบรรจุและแยกสินค้ากองลาดกระบัง (Inland Container Depot: ICD) และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ หรืออยู่ภายในหรือละแวกใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมที่ใช้เป็นศูนย์กระจายสินค้าออกจากคลังสินค้าส่วนกลางได้

- คลังสินค้าปรับอุณหภูมิ (ห้องเย็น): เติบโตจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่นิยมทานอาหารแปรรูป อาหารแช่เย็นแช่แข็งและอาหารพร้อมทาน (Ready to eat) ซึ่งเข้าถึงง่ายจากร้านค้าทั่วไปและร้านค้าออนไลน์ รวมถึงการเติบโตของธุรกิจร้านอาหารและโรงแรมตามการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว ความต้องการผลิตภัณฑ์อาหารจากต่างประเทศ และความต้องการใช้ห้องเย็นสำหรับอาหารรอการส่งออก เพื่อดูแลคุณภาพสินค้าให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ความต้องการใช้ห้องเย็นมีมากขึ้น หนุนให้ผู้ประกอบการขยายการลงทุนคลังสินค้าประเภทนี้ต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงผู้ประกอบการจากอุตสาหกรรมอื่น ทำให้ผู้ประกอบการรายเดิมอาจเสียฐานลูกค้าไปบางส่วน โดยข้อมูลล่าสุดปี 2566 พบว่าผู้ประกอบการห้องเย็นมีจำนวน 197 ราย เป็นรายใหญ่ 13 ราย (สัดส่วน 6.6%) ส่วนใหญ่เป็นกิจการในเครือผู้ผลิตและแปรรูปอาหาร ซึ่งบางรายยังมีแผนขยายการลงทุนในกลุ่มประเทศอาเซียน เพื่อยอมรับลูกค้ากลุ่มอาหารและการดูแลสุขภาพ ด้านผู้ประกอบการรายกลาง รายเล็กและรายย่อย (MSMEs) มีจำนวน 184 ราย (สัดส่วน 93.4%) ปัจจุบัน คลังสินค้าห้องเย็นมีการปรับใช้เทคโนโลยีในการปฏิบัติการ ทำให้การคัดแยกประเภท การจัดเก็บและค้นหามีความสะดวกและรวดเร็วขึ้น การใช้เทคโนโลยีหุ่นยนต์ในขั้นตอนการปฏิบัติการ จนถึงระบบบริหารการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Chain Management System: CCMS) ช่วยให้ติดตามสถานะของสินค้าแบบเรียลไทม์
- ปี 2567 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าปรับอุณหภูมิมีทิศทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคท่องเที่ยว ส่งผลให้ความต้องการบริโภคสินค้ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่มมากขึ้น จึงมีความต้องการจัดเก็บและขนส่งอาหารแช่แข็ง อาหารสำเร็จรูปพร้อมทานแช่แข็งเพิ่มขึ้น ประกอบกับการส่งออกสินค้ากลุ่มอาหารปรับเพิ่มขึ้นจากการที่ไทยเป็นฐานการผลิตสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าประเภทนี้ถูกจำกัดจากผลผลิตเกษตรบางประเภทที่ปรับลดลงจากสภาพอากาศแปรปรวน ทั้งภัยแล้งช่วงต้นปีและอุทกภัยในฤดูมรสุมช่วงครึ่งหลังของปี สะท้อนจากดัชนีผลผลิตพืชผักลดลง -8.9% เมื่อเทียบกับปี 2566
- คลังสินค้าถั่วหรือพืชไร่: ผู้ประกอบการเกือบทั้งหมด (97.0%) เป็นรายกลาง รายเล็กและรายย่อย โดย 82.8% อยู่ในภาคเหนือ ภาคตะวันออก และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ที่เหลือ 17.2% อยู่ในภาคตะวันตก และภาคกลาง (รวมกรุงเทพฯและปริมณฑล)

ความต้องการเช่าพื้นที่ไร่หรือสวนในปี 2567 เนื่องจากผลผลิตเกษตรมีปริมาณลดลงจากภาวะภัยแล้งที่ต่อเนื่องจากปี 2566 ส่งผลให้ผลผลิตกลุ่มธัญพืชและพืชอาหารสัตว์ -2.4% จากปี 2566 อย่างไรก็ตาม ราคาของผลผลิตเกษตรบางประเภทที่ปรับสูงขึ้น 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 ทயอยมีผลบังคับใช้ ขณะที่ความต้องการบริโภคสินค้าในประเทศมีแนวโน้มปรับลดตามกำลังซื้อผู้บริโภคที่ซบเซาลง อย่างไรก็ตาม การนำเข้าสินค้าจากสหรัฐฯ และจีนมีโอกาสเพิ่มสูงขึ้นจากการที่ไทยเจรจาปรับลดภาษีนำเข้าสินค้าจากสหรัฐฯ เป็น 0% สำหรับสินค้ามากกว่า 10,000 รายการ ขณะที่จีนขยายการส่งออกสินค้าราคาถูกมายังไทยมากขึ้น ช่วยหนุนความต้องการใช้คลังสินค้าปรับลดลงไม่มากนัก จึงคาดว่าปี 2568 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าจะเพิ่มขึ้น 1.0% จากปี 2567 ขณะที่อุปทานจะเพิ่มขึ้น 3.0% จากการทยอยเปิดให้บริการคลังสินค้าตามแผน (อาทิ บริษัทออริจิ้น 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 เพื่รองรับความต้องการของอุตสาหกรรมยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และสินค้าอุปโภคบริโภคที่หมุนเวียนรวดเร็ว

สำหรับปี 2569-2570 ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่จะเติบโตอย่างช้าๆ ขณะที่ผู้ประกอบการคลังสินค้ามีแนวโน้มลงทุนคลังสินค้าต่อเนื่องทั้งแบบ Built-to-Suit เพื่รองรับความต้องการของลูกค้าหลัก และแบบ Ready built เพื่รองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ 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) จะหนุนความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคกระตือรือร้นบ้าง
 - 2) ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ภาครัฐ ซึ่งรวมถึงนิคมอุตสาหกรรมและเขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZs) โดยเฉพาะในภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งแผนพัฒนาระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) จะสานต่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค
 - 3) การย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนจากต่างประเทศในภาคการผลิตสำคัญ อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์ ดาต้าเซ็นเตอร์ ยา และอาหาร อันจะเพิ่มความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในเขตปลอดอากร เพื่รองรับความต้องการจากกลุ่มยานยนต์และโลจิสติกส์นำเข้า-ส่งออกที่ต้องการสิทธิประโยชน์ด้านภาษี
 - 4) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ e-Commerce และโลจิสติกส์ โดย e-Conomy SEA 2024 ประเมินว่าระหว่างปี 2568-2570 ตลาด e-Commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนจะเติบโตเฉลี่ย 15.0% และ 16.5% ต่อปี ตามลำดับ จะเพิ่มความต้องการพื้นที่คลังสินค้าเพื่อรวบรวมสต็อกก่อนส่งมอบ โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E-Commerce Fulfilment) ซึ่งผู้ให้บริการ Fulfilment มีแนวโน้มขยายธุรกิจต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจนี้

ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปี ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่จากกลุ่มธุรกิจอื่น ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นของอุปทานคลังสินค้ามีแนวโน้มสูงกว่าอุปสงค์ ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2568-2570 ลดลงสู่ระดับเฉลี่ย 85-86% เทียบกับ 88.0% ปี 2567 สำหรับคลังสินค้าสร้างใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นแบบสร้างตามสั่ง (Build-to-suit) ซึ่งสามารถทำสัญญาเช่าระยะยาว และแบบสำเร็จรูป (Ready-built warehouses) ที่ตอบสนองความต้องการเช่าแบบเร่งด่วนได้ทันที รวมถึงคลังสินค้าแบบ

พร้อมส่ง (Fulfillment Center) เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่ม B2B2C ทั้งในประเทศและภูมิภาคใกล้เคียง นอกจากนี้ผู้ประกอบการยังมีแนวโน้มพัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็กในเมืองเพื่อตอบสนองความต้องการของภาคอุตสาหกรรมที่ต้องการใช้พื้นที่ในเมืองและความรวดเร็วในการขนส่ง โดยมีการปรับใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ในการบริหารจัดการรวมถึงการประหยัดพลังงานและแรงงาน ขณะที่ระยะสัญญาเช่าจะยาวนานกว่าคลังสำเร็จรูปแบบดั้งเดิม

- คลังสินค้าปรับอุณหภูมิ (ห้องเย็น): ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ผลจาก (1) การเติบโตของธุรกิจกลุ่มอาหาร โดยคาดว่าจะการเติบโตของอาหารพร้อมทานแช่เย็นแช่แข็งจะเฉลี่ยที่ 5.0-6.0% ต่อปี (2) การขยายตัวของอุตสาหกรรมที่จำเป็นต้องควบคุมอุณหภูมิให้เหมาะสมกับการจัดเก็บสินค้า อาทิ ยา วัคซีนและเวชภัณฑ์ เครื่องสำอาง และอาหารสัตว์ และ (3) การส่งออกสินค้ากลุ่มอาหารของไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ผลจากความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์หลายพื้นที่ และสภาพภูมิอากาศแปรปรวน กระทั่งต่อผลผลิตอาหารบางประเภท ทำให้บางประเทศมีการนำเข้าสินค้าจากไทยเพิ่มขึ้นเพื่อลดความกังวลด้านความมั่นคงทางอาหารผนวกกับกระแสการรับประทานอาหารสุขภาพเป็นที่นิยมในปัจจุบัน จึงมีความต้องการวัตถุดิบอาหารเพื่อการผลิต ส่งออกและใช้ในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น โดยประเมินว่าอุตสาหกรรมโลจิสติกส์สำหรับสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Chain Logistics) ของไทยจะเติบโตเฉลี่ย 8.0% ต่อปีในช่วงปี 2567-2572

ผู้ประกอบการรายใหญ่มีแนวโน้มขยายการลงทุนคลังสินค้าประเภทนี้ต่อเนื่อง โดยกระจายไปในจังหวัดภูมิภาคที่เป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์เชื่อมต่อระบบขนส่งหลัก หรือจังหวัดหัวเมืองสำคัญ เพื่อเพิ่มความสะดวกในการกระจายสินค้าและลดระยะเวลาขนส่ง นอกจากนี้ ยังมีผู้ประกอบการจากภาคการผลิตอื่นที่ลงทุนสร้างคลังสินค้าตามวัตถุประสงค์ อาทิ (1) คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งเพื่อเก็บรักษาผลไม้ของสหกรณ์และกลุ่มวิสาหกิจชุมชน ใช้เก็บ/แปรรูปผลผลิตเกษตรในพื้นที่เพื่อรอการจำหน่าย/ส่งออก (2) คลังสินค้าส่วนบุคคลของผู้ประกอบการกลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่หรือผู้ผลิตขนมและเบเกอรี่ เพื่อให้ลูกค้าสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ตามมาตรฐานของประเทศคู่ค้า และ (3) คลังสินค้าและศูนย์กลางกระจายสินค้าเกษตรในเขตปลอดอากรและในบริเวณท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ สำหรับผู้ประกอบการเดิมที่มีแผนปรับปรุงและขยายพื้นที่คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ อาทิ บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จะเปิดศูนย์กระจายสินค้าแบบเย็นที่โครงการแอลฟา รังสิตขนาด 1.4 หมื่นตารางเมตรภายในปี 2568 และบมจ. เอสซีจี เจดับเบิ้ลยูดี โลจิสติกส์ มีแผนขยายคลังสินค้าในจังหวัดหลักของภูมิภาค (คาดพื้นที่รวมของบริษัทจะเพิ่มขึ้น 24% ในช่วงปี 2567-2572)

- คลังสินค้าอัญพิชหรือไฮโล: ความต้องการใช้บริการมีความผันผวนตามผลผลิตเกษตรซึ่งขึ้นกับสภาพดินฟ้าอากาศ ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังชะลอการลงทุนขยายธุรกิจ เนื่องจาก (1) อุปทานส่วนเกินยังมีอยู่จำนวนมาก และ (2) ผลผลิตพืชมีแนวโน้มปรับลดลงจากการเข้าสู่ภาวะเอลนีโญในปี 2570 อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้บริการคลังสินค้าอัญพิชอาจเพิ่มขึ้นเป็นระยะจาก (1) การแข่งขันรับซื้อผลผลิตเพื่อสะสมเป็นสต็อกสำหรับส่งออกหรือทยอยจำหน่ายในช่วงราคาสูง จากผู้ประกอบการกลุ่มคลังสินค้าเก็บอัญพิชด้วยตัวเอง กลุ่มพ่อค้าคนกลาง กลุ่มแปรรูปอาหารสัตว์ (เก็บวัตถุดิบข้าวโพด) และกลุ่มโรงไฟฟ้า (เก็บชิ้นไม้สับ) และ (2) ความต้องการใช้อัญพิชจากบางประเทศสำหรับอุตสาหกรรมขึ้นปลาย (อาทิ ปี 2568 จีนและซาอุดีอาระเบียมีแผนซื้อมันสำปะหลังจากไทย 1.1 แสนตัน และ 2.0 หมื่นตัน ตามลำดับ)

สำหรับท่าเลคลังสินค้าที่มีศักยภาพการเติบโตมีแนวโน้มกระจายไปในทำเลที่ได้านิสงส์จากการพัฒนาเครือข่ายการคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ของประเทศ ตามแผนปฏิบัติการด้านการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ปี 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

- คลังสินค้าในท่าเลใกล้แหล่งผลิต: เขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล นิคมอุตสาหกรรม เขตเศรษฐกิจพิเศษ และพื้นที่ส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล ได้แก่ จังหวัดอยุธยา (ศูนย์รวมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งยังเชื่อมต่อเส้นทางขนส่งภาคเหนือและภาคอีสาน) พื้นที่ EEC (ศูนย์กลางการผลิตและการค้าระหว่างประเทศในอุตสาหกรรม New S-curve อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์) และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค
- คลังสินค้าในท่าเลใกล้ตลาดผู้บริโภค: ตอบรับการเติบโตของภาคการค้าออนไลน์ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลโดยเฉพาะสมุทรปราการ (ศูนย์กลาง e-Commerce และเมืองโลจิสติกส์) รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค (อาทิ ชลบุรี พิษณุโลก นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี และสุราษฎร์ธานี) และมีการปรับรูปแบบเป็นคลังสินค้าพร้อมจัดส่งขนาดเล็ก (Micro-Fulfillment Centers) ในพื้นที่เขตเมืองที่มีการคมนาคมสะดวกและเข้าถึงง่าย
- คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน: ได้อานิสงส์จากการพัฒนาเส้นทางขนส่งทางราง ถนน การบินและทางน้ำ ซึ่งเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้านโดยเฉพาะท่าเล SEZs (อาทิ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย หนองคาย) ขณะที่ภาคเหนือจะเป็นประตูการค้าที่สำคัญจากการพัฒนาท่าเรือเชียงแสนและเชียงของ (เชื่อมไทย-จีน-อนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง) ซึ่งทางการเงินอุมัติให้ท่าเรือกวานเหล่ยในมณฑลยูนนานเป็นด่านนำเข้าผลไม้อย่างเป็นทางการ (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 รวมถึงขยายธุรกิจในประเทศเพื่อนบ้านที่เศรษฐกิจ มีทิศทางเติบโต ทั้งในลักษณะการร่วมทุนหรืออาจลงทุนได้ถึง 100% ในบางประเทศ โดยผู้ประกอบการไทย ที่มีแผนขยายการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าในต่างประเทศ อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ร่วมกับบริษัท ไควะ เฮ้าส์ อินดัสทรี คัมปะนี ลิมิเต็ด (ญี่ปุ่น) สร้างศูนย์โลจิสติกส์ในนิคมอุตสาหกรรม “DPL Vietnam Minh Quang” (เวียดนาม) และ บมจ.เอสซีจี เจดับเบิ้ลยูดี โลจิสติกส์ มีแผนลงทุนธุรกิจคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ ในมาเลเซีย 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 จากกลุ่มธุรกิจอื่นโดยเฉพาะก่อสร้างและค้าส่งหรือค้าปลีก 6/ จึงอาจมีการใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อจูงใจลูกค้า (3) ข้อจำกัดด้านผังเมืองที่กำหนดพื้นที่เฉพาะสำหรับการสร้างคลังสินค้า ได้แก่ พื้นที่สีม่วง ขณะที่พื้นที่สีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม) ไม่สามารถสร้างอาคารรวบรวมผลผลิต/ห้องเย็นที่มีขนาดเกินกว่า 2,000 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่สีอื่นอาจมีต้นทุนการดำเนินการเพื่อขออนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้น และ (4) ต้นทุนของธุรกิจมีแนวโน้มสูงขึ้นต่อเนื่อง อาทิ ราคาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการเงิน ราคาสาธารณูปโภค ค่าจ้างแรงงาน (จากปัญหาขาดแคลนแรงงาน) และต้นทุนด้านเทคโนโลยี ปัจจัยข้างต้น ทำให้ผู้ประกอบการคลังสินค้าต้องเร่งปรับปรุงประสิทธิภาพของธุรกิจ โดยปรับใช้เทคโนโลยีทั้งระบบอัตโนมัติ(Automated warehouse) ปัญญาประดิษฐ์ (AI) การบริหารจัดการต้นทุน และสร้างคลังสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมที่ใช้พลังงานสะอาด เพื่อตอบสนองลูกค้ายุคใหม่ที่สำคัญกับความเร็ว และการตรวจสอบย้อนกลับได้ตลอดห่วงโซ่อุปทาน ซึ่งจะเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

3.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ประกอบด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2 กลุ่ม จำนวน 7 โฉนด (ไม่ติดต่อกัน) พร้อมกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าจำนวน 2 หลัง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 38-0-31.2 ไร่ หรือเท่ากับ 15,231.2 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 40,932.00 ตารางเมตร แยกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 (ที่ตั้งอาคาร) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 33-3-24.1 ไร่ หรือเท่ากับ 13,524.1 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวม 40,932.00 ตารางเมตร และส่วนที่ 2 (สาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน) เนื้อที่ 4-1-07.1 ไร่ หรือเท่ากับ 1,707.1 ตารางวา โดยเริ่มสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2595 อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)

ตารางสรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า)

โฉนด	ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วง	เนื้อที่เช่า	
			ไร่ งาน ตารางวา	ตารางวา
4407	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ฯ	14-2-80.8	5,880.8
187937			19-0-43.3	7,643.3
รวม			33-3-24.1	13,524.1

สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลังสินค้า จำนวนรวม 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 40,932.00 ตารางเมตร

ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า

ลักษณะรูปแบบอาคาร	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	6	40,932.00
รวม	6	40,932.00

ตารางสรุปพื้นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายยูนิต

ลำดับ	เลขที่	ยูนิตย่อย	โฉนดที่ดิน	โซน	ประเภทอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)
1	998/001	-	4407	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	9,123.25	6,179.0
2	998/002	-	4407	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	7,215.50	5,279.0
3	998/003	-	4407, 187937	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	8,495.25	7,368.5
4	998/004	-	187937	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	9,090.39	7,368.5
5	998/005	-	187937	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	9,685.46	7,368.5
6	998/006	006	187937	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	5,491.27	3,858.5
		006B	187937	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	4,995.30	3,510.0
รวม							54,096.42	40,932.0

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 11-1-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,591.0 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,816.00 ตารางเมตร โดยเริ่มสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.5 ปี (27 ปี 6 เดือน)

ตารางสรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า)

โฉนด	ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วง	เนื้อที่เช่า	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางวา
4137	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์	6-1-36.0	2,536.0
5201			1-1-47.0	547.0
6135			1-2-93.0	693.0
6136			2-0-00.0	800.0
115230			0-0-15.0	15.0
รวม			11-1-91.0	4,591.0

สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลังสินค้า จำนวนรวม 1 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 9,816.00 ตารางเมตร

ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า

ลักษณะรูปแบบอาคาร	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	4	9,816.00
รวม	4	9,816.00

ตารางสรุปพื้นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายยูนิต

ลำดับ	เลขที่	ยูนิต ย่อย	โฉนดที่ดิน	โซน	ประเภท อาคาร	รหัส อาคาร	พื้นที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)
1	998/007	-	4137	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	5,816.87	2,454.00
2	998/008	-	4137	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	3,547.24	2,454.00
3	998/009	-	4137, 6135, 6136, 5201	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	3,610.53	2,454.00
4	998/010	-	6135, 6136, 5201	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	5,389.36	2,454.00
รวม							18,364.00	9,816.00



- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 บริเวณพื้นที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าที่ดินตามสิทธิการเช่าช่วง 33-3-24.10 ไร่ หรือเท่ากับ 13,524.10 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่ย่อรวม 40,932.0 ตารางเมตร สัญญาเช่าช่วงเริ่มต้นวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2595 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 26.33 ปี
- พื้นที่สาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ ของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ตามสิทธิการเช่าช่วง มีเนื้อที่ประมาณ 4-1-7.10 ไร่ หรือเท่ากับ 1,707.10 ตารางวา สัญญาเช่าช่วงเริ่มต้นวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2595 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 26.33 ปี
- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 บริเวณพื้นที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่าช่วง 11-1-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,591.0 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต พื้นที่ย่อรวม 9,816.0 ตารางเมตร สัญญาเช่าช่วงเริ่มต้นวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 27.50 ปี
- พื้นที่ถนนส่วนที่บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งก่อตั้งการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เนื้อที่ดินประมาณ 4-1-45.05 ไร่ หรือเท่ากับ 1,745.05 ตารางวา เริ่มต้นวันที่ 31 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 27.50 ปี

ผังแบ่งเช่าเนื้อที่สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (แสดงไว้ในภาคผนวก)



ผังแสดงที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง และผังโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 (แสดงไว้ในภาคผนวก)



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอาคารทรัพย์สินฯ เลขที่ 998/001 – 002 (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1)



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอาคารทรัพย์สินฯ เลขที่ 998/003 – 006 (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1)



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างอาคารทรัพย์สินฯ เลขที่ 998/007 – 010 (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2)

- รายละเอียดภาพรวมของโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 (BFTZ 6) เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ในย่านท่าเลถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ทำให้โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก ทางอากาศ และทางทะเล นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมือง กรุงเทพฯ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู เป็นต้น

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

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

คลังสินค้า

คลังสินค้าในพื้นที่โครงการ BFTZ6 ถูกออกแบบและก่อสร้างอย่างเหมาะสม สามารถตอบสนองกับธุรกิจหลากหลายได้อย่างลงตัว ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตสินค้า ธุรกิจนำเข้า ธุรกิจส่งออก หรือธุรกิจด้านการขนส่งโลจิสติกส์ การเช่าคลังสินค้า ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือกรุงเทพ ซึ่งเป็นทำเลที่ดีสะดวกต่อการเดินทางขนส่งเป็นอย่างยิ่ง โดยคลังสินค้าสำเร็จรูปของโครงการ มีรูปแบบเป็นคลังสินค้าแบบยกพื้น คลังสินค้าประเภทนี้มีข้อดี เนื่องจากมีการติดตั้ง Dock Leveler หรือสะพานปรับระดับสำหรับขนถ่ายสินค้าและทางลาดด้านหน้าอาคาร ซึ่งเหมาะสำหรับการขนถ่ายสินค้าเพื่อความสะดวก รวดเร็ว และการรองรับพื้นที่จัดเก็บสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ ปลอดภัย และสามารถปรับเปลี่ยนได้เสมอ

บริการอื่นๆ ในโครงการ

- เพื่ออำนวยความสะดวกและรองรับความต้องการของผู้ประกอบการในโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซนได้จัดให้มีการบริการหลังการขาย เช่น การประสานงานและช่วยเหลือผู้ประกอบการสำหรับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบกิจการโรงงานในเขตประกอบการอุตสาหกรรม (ข.2) จากอุตสาหกรรมจังหวัด
- การบริการหลังการขาย ได้แก่การอำนวยความสะดวกแก่กิจการของผู้เช่าตลอดระยะเวลาสัญญา ซ่อมแซมและบำรุงรักษาภายในโรงงาน/คลังสินค้าและพื้นที่ส่วนกลาง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร รวมทั้งพื้นที่ส่วนกลาง ให้แก่ผู้เช่าตลอดระยะเวลาของสัญญา เพื่ออำนวยความสะดวก และเพื่อให้ธุรกิจของลูกค้าดำเนินไปได้อย่างราบรื่น ในวันเวลาทำการ จันทร์-เสาร์ 8:30-17:30 น. หรือนอกเวลาทำการและวันหยุด มีช่างซ่อมบำรุงประจำการ
- Security Protection การรักษาความปลอดภัย - พนักงานรักษาความปลอดภัยปฏิบัติหน้าที่ตลอด 24 ชั่วโมง แลกกล้องวงจรปิด



สภาพทั่วไปโครงการฯ Bangkok Free Trade Zone 6

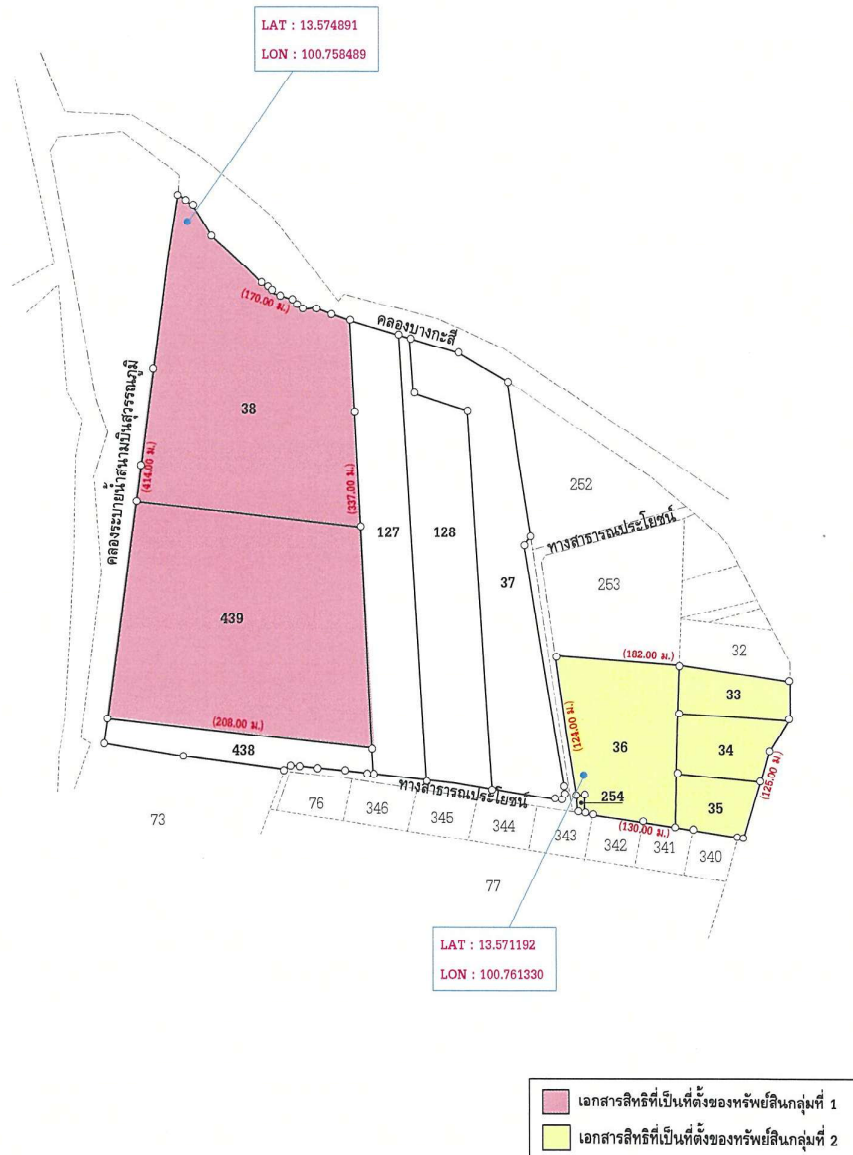


สภาพทั่วไปภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่า ที่เป็นที่ดินตั้งอาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 7 โฉนดไม่ติดต่อกัน รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 49-2-22.2 ไร่ หรือเท่ากับ 19,822.2 ตารางวา (เนื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า) 45-1-15.1 ไร่ หรือเท่ากับ 18,115.1 ตารางวา ลักษณะรูปร่างของที่ดินตามโฉนดเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพได้รับการพัฒนาแล้ว ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า



ผังโครงการ (โฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สิน (ดูตามผังที่ดินประกอบ)

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	คลองบางกะสี	ระยะทาง	170.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ถนนภายในโครงการฯ	ระยะทาง	208.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ถนนภายในโครงการฯ	ระยะทาง	337.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ที่ราชพัสดุใช้ประโยชน์โดย กรมชลประทาน	ระยะทาง	414.00	เมตร

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ทรัพย์สินส่วนบุคคล	ระยะทาง	182.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ทรัพย์สินส่วนบุคคล	ระยะทาง	130.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ทรัพย์สินส่วนบุคคล	ระยะทาง	125.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์)	ระยะทาง	124.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็น “อาคารคลังสินค้า”

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่างข้างทาง

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่ที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	:	ไม่มี
ปัญหามลพิษ	:	ไม่มี
การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มี

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)



รายละเอียดของอาคาร

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

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

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

หมายเหตุ : มาตรฐานการก่อสร้าง ทางบริษัทฯ อ้างอิงตามบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย
โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.
2568 - 2569 มาตรฐานการก่อสร้างปานกลาง และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่
ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณา
ร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	รายการ	รายละเอียดการก่อสร้างประเภทอาคาร
1	โครงสร้าง	เสาเข็มตอกรูปหน้าตัดตัวไอหรือสี่เหลี่ยมตัน หรือ Spun pile, ฐานราก ค.ส.ล. โครงสร้างเสา ค.ส.ล. โครงสร้างพื้น ค.ส.ล. หรือพื้นสำเร็จรูป, โครงสร้าง คาน ค.ส.ล.
2	การรับน้ำหนักพื้น	พื้นรับหนักได้ 2,000 - 3,000/kg/m2
3	ความยาวของเสา รับโครงสร้าง	ความยาวช่วงเสารับโครงสร้าง น้อยกว่า 10.00 - 20.00 ม.
4	ความสูงของเสา	สูงตั้งแต่ 7.00-10.00 ม.
5	ระดับพื้น	พื้นอยู่ระดับดิน - ยกสูง
6	โครงสร้างหลังคา และวัสดุหลังคา	โครงสร้างหลังคาเหล็กรูปพรรณ มุงด้วยเมทัลชีทพร้อม ติดแผ่นฉนวนกันความร้อน
7	ผิวพื้น	พื้น FLOOR HARDENER หรือเทียบเท่า
8	ผนังและผิวผนัง	ผนังเมทัลชีทหรือก่ออิฐบล็อก ฉาบปูนเรียบทาสี
9	งานระบบประตู	งานประตูเหล็กม้วน ด้วยระบบโซรอกหรือมอเตอร์
10	ระบบระบายอากาศ	มี LOUVER รอบ
11	ระบบดับเพลิง	ไม่มีระบบดับเพลิง
12	ระบบไฟฟ้าและ อุปกรณ์ไฟฟ้า	คอมไฟฟลูออเรสเซนต์ครอบพลาสติกหรือขาสปริง เหล็ก สวิตช์และเต้ารับแบบกล่องติดลอย มีสาย กราวด์ เดินสายไฟลอย ติดตั้ง SAFETY SWITCHES

ตารางสรุปพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง และอายุอาคารรายยูนิต

• ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	ยูนิตย่อย	โซน	ประเภท สิ่งปลูกสร้าง	รหัสอาคาร	พื้นที่ใช้สอย ตารางเมตร	อายุอาคาร
1	998/001	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	6,179.00	3 ปี
2	998/002	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	5,279.00	3 ปี
3	998/003	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	7,368.50	3 ปี
4	998/004	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	7,368.50	3 ปี
5	998/005	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	7,368.50	3 ปี
6	998/006	006	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	3,858.50	3 ปี
		006B	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	3,510.00	3 ปี
รวม						40,932.00	

• ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ลำดับที่	เลขที่อาคาร	ยูนิตย่อย	โซน	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	รหัสอาคาร	พื้นที่ใช้สอยตารางเมตร	อายุอาคาร
1	998/007	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	2,454.00	2 ปี
2	998/008	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	2,454.00	2 ปี
3	998/009	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	2,454.00	2 ปี
4	998/010	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	2,454.00	2 ปี
รวม						9,816.00	

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนา และเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	รหัส อาคาร	เลขที่ อาคาร	ใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร เลขที่	ออกให้เมื่อ วันที่	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร เลขที่	ออกให้เมื่อ วันที่	ผู้ขออนุญาต ก่อสร้างอาคาร
1	06-GA01	998/001	233/2566	30 พฤศจิกายน 2566	68/2567	7 สิงหาคม 2567	บริษัท พรอสเพค ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด
2	06-GA01	998/002					
3	06-GA01	998/003					
4	06-GA01	998/004					
5	06-GA01	998/005					
6	06-GA01	998/006					
7	06-GA03	998/007	232/2566	30 พฤศจิกายน 2566	12/2568	17 กุมภาพันธ์ 2568	บริษัท พรอสเพค ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด
8	06-GA03	998/008					
9	06-GA03	998/009					
10	06-GA03	998/010					

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบ น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการทรุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร 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 7 สิงหาคม 2569 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 II 9000 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	4137	36	415	6	1	36.0
2	4407	38	557	17	2	53.6
3	5201	35	907	1	1	47.0
4	6135	33	1152	1	2	93.0
5	6136	34	1153	2	0	0.0
6	115230	254	18171	0	0	15.0
7	187937	439	25913	20	1	77.6
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				49	2	22.2
รวมเนื้อที่เข้าช่วงที่ดิน				45	1	15.1

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 พบว่าเนื้อที่ดินที่ระบุในนิติกรรมล่าสุดมีความคลาดเคลื่อนจากนิติกรรมก่อนหน้า ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จึงได้ยึดถือเนื้อที่ดินจำนวน 17-2-53.6 ไร่ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา ซึ่งเป็นข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารสิทธิส่วนใหญ่ ทั้งนี้ ผู้ใช้รายงานควรดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องของเนื้อที่ดินอีกครั้ง ก่อนการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ เอกสารสิทธิแยกตามกลุ่มและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

• **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1**

ตารางสรุปเนื้อที่ดินที่เช่าช่วง (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่เช่าช่วงที่ดินและอาคาร		
		ไร่	งาน	ตร.ว.
1	4407	14	2	80.8
2	187937	19	0	43.3
รวม		33	3	24.1

ตารางสรุปเนื้อที่ดินที่เช่าช่วง (ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่เช่าช่วงที่ดินและอาคาร		
		ไร่	งาน	ตร.ว.
1	4407	2	3	72.84
2	187937	1	1	34.26
รวม		4	1	07.1

- ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่าช่วง
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ให้เช่า) : - โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 ถือกรรมสิทธิ์โดยนายอานนท์ เดชมาก และนางน๊ะ เดชมาก
- โฉนดที่ดินเลขที่ 187937 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสะอู๊ด กาขาว
 - ผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง) : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
 - ผู้เช่าช่วง (ผู้ถือครอง) : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โกลบอลดีเวลลอปเม้นท์และอินดัสเทรียล
 - ภาระผูกพันจดทะเบียน : ไม่มีภาระผูกพันจดทะเบียน
 - ภาระผูกพันอื่นๆ : - โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 มีภาระผูกพันสัญญาเช่าเฉพาะส่วนจำนวน 2 สัญญา กำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไข)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 มีภาระผูกพันสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนจำนวน 4 สัญญา กำหนด 27 ปี 2 เดือน 1 วัน (มีเงื่อนไข)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 187937 มีภาระผูกพันสัญญาเช่า กำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไข)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 187937 มีภาระผูกพันสัญญาเช่าช่วงเฉพาะส่วนจำนวน 2 สัญญา กำหนด 27 ปี 2 เดือน 1 วัน (มีเงื่อนไข)
- ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

• ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ตารางสรุปเนื้อที่ดินที่เช่าช่วง (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่เช่าช่วงที่ดินและอาคาร		
		ไร่	งาน	ตร.ว.
1	4137	6	1	36.0
2	5201	1	1	47.0
3	6135	1	2	93.0
4	6136	2	0	00.0
5	115230	0	0	15.0
รวม		11	1	91.0

- ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่าช่วง
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ให้เช่า) : นายสุทธิพันธุ์ สหะศักดิ์มนตรี
- ผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง) : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้เช่าช่วง (ผู้ถือครอง) : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
- ภาระผูกพันจดทะเบียน : ไม่มีภาระผูกพันจดทะเบียน
- ภาระผูกพันอื่นๆ
สัญญาเช่าอื่นๆ :
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135 และ 6136 มีภาระผูกพันสัญญาเช่า กำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไขเวลา)
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135 และ 6136 มีภาระผูกพันสัญญาเช่าช่วงจำนวน 1 สัญญา กำหนด 28 ปี 4 เดือน 1 วัน (มีเงื่อนไขเวลา)
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 115230 มีภาระผูกพันสัญญาเช่า กำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไขเวลา)
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 115230 มีภาระผูกพันสัญญาเช่าช่วงจำนวน 1 สัญญา กำหนด 28 ปี 4 เดือน 1 วัน (มีเงื่อนไขเวลา)

ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

- สัญญาเช่าเฉพาะส่วน โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 (ส่วนของนางน๊ะ เดชมาก)

สัญญาเช่าเฉพาะส่วน กำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไข) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 4407
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 17-2-53.5 ไร่ หรือเท่ากับ 7,053.5 ตารางวา
รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง	: 9-0-80.9 ไร่ หรือเท่ากับ 3,680.9 ตารางวา
เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า)	: นางน๊ะ เดชมาก
ผู้เช่า	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี
วันที่จดทะเบียน	: 30 พฤศจิกายน 2564
วันที่เริ่มสัญญา	: 1 มกราคม 2566
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 31 ธันวาคม 2595
วันที่ประเมินมูลค่า	: 1 กันยายน 2569
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)
รายละเอียดการเช่า	: รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนของตน โดยไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น ทางด้านทิศใต้ตามที่ปรากฏในรูปแผนที่ประมาณหมายสีแดงท้ายสัญญาไว้ไว้ทำก่อสร้างคลังสินค้า มีกำหนดสามสิบปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป
2. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 76,168,620.95 บาท
3. เช่าที่ดินเฉพาะส่วนไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
4. การเช่ามีกำหนดสามสิบปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595
5. ค่าเช่าเป็นรายปีกำหนดชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี
6. ในการเช่าที่ดินนี้ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงต่อไปได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแห่งสัญญานี้
7. เช่าเฉพาะส่วนที่ปรากฏตามรูปแผนที่หมายสีแดงท้ายสัญญา (เช่าจำนวนเนื้อที่ 9-0-80.9 ไร่) รายละเอียดและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 เช่าเพื่อสร้างคลังสินค้า

(รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

หมายเหตุ	: เนื้อที่รวมตามโฉนดที่ระบุในสัญญาเช่าเฉพาะส่วน ระบุเนื้อที่ดิน 17-2-53.5 ไร่ หรือเท่ากับ 7,053.5 ตารางวา อย่างไรก็ตามมีความคลาดเคลื่อนจากต้นฉบับโฉนดที่ดิน ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาเนื้อที่ของโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวนี้เท่ากับ 17-2-53.6 ไร่ หรือเท่ากับ 7,053.6 ตารางวา ตามที่ได้กล่าวมาก่อนหน้านี้แล้ว เป็นเกณฑ์
----------	---

- หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 (ส่วนของนางน๊ะ เดชมาก)

สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนดยี่สิบเจ็ดปีสองเดือนหนึ่งวัน) (มีเงื่อนไขเวลา) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดินเลขที่ 4407

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ : 17-2-53.6 ไร่ หรือเท่ากับ 7,053.6 ตารางวา

เนื้อที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่า : 8-2-06.92 ไร่ หรือเท่ากับ 3,406.92 ตารางวา

ช่วงเฉพาะส่วน

ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ผู้เช่าช่วง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

กำหนดระยะเวลาเช่า 27 ปี 2 เดือน 1 วัน

วันที่จดทะเบียน : 29 ตุลาคม 2568

วันที่เริ่มสัญญา : 31 ตุลาคม 2568

วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า : 31 ธันวาคม 2595

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2569

อายุสัญญาเช่าคงเหลือ : 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)

รายละเอียดการเช่า : รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียง
บางส่วนเฉพาะตอนหมายสี่ แดง ตามแผนที่แบ่งเช่าช่วงแนบท้ายสัญญานี้
ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าที่ดินตามหนังสือสัญญาเช่าเฉพาะส่วน (มี
กำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ระหว่าง
นางน๊ะ เดชมาก กับผู้ให้เช่าช่วง จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน
ประมาณ 8 ไร่ 2 งาน 6.92 ตารางวา มีกำหนด 27 ปี 2 เดือน 1 วัน
นับตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595
2. ผู้เช่าช่วงยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 74,500,479.00 บาท
3. แบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วนเพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
ช่วง
4. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการ
บางกอกฟรีเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937)
ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์
จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ฉบับลง
วันที่ 29 ตุลาคม 2568 และถือเอาสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับดังกล่าวเป็น
ส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วนฉบับนี้ด้วยทุก
ประการ

(รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

หมายเหตุ : -

- หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 (ส่วนของนางน๊ะ เดชมาก)

สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนดยี่สิบเจ็ดปีสองเดือนหนึ่งวัน) (มีเงื่อนไข) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 4407
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 17-2-53.5 ไร่ หรือเท่ากับ 7,053.5 ตารางวา
รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง	: 9-0-80.9 ไร่ หรือเท่ากับ 3,680.9 ตารางวา
รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่า	: 0-2-73.98 ไร่ หรือเท่ากับ 273.98 ตารางวา
ช่วงเฉพาะส่วน	
ผู้ให้เช่าช่วง	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง	: กำหนดระยะเวลาเช่า 27 ปี 2 เดือน 1 วัน
วันที่จดทะเบียน	: 29 ตุลาคม 2568
วันที่เริ่มสัญญา	: 31 ตุลาคม 2568
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 31 ธันวาคม 2595
วันที่ประเมินมูลค่า	: 1 กันยายน 2569
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)
รายละเอียดการเช่า	: รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายสี่ แดง ตามแผนที่แบ่งเช่าช่วงแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าที่ดินตามหนังสือสัญญาเช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไข ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ระหว่างนางน๊ะ เดชมาก กับผู้ให้เช่าช่วง จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนประมาณ 2 งาน 73.98 ตารางวา มีกำหนด 27 ปี 2 เดือน 1 วัน นับตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595
2. ผู้เช่าช่วงยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 10,000.00 บาท
3. แบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วนเพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง
4. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรီးเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ระหว่างบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2568 และถือเอาสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วนฉบับนี้ด้วยทุกประการ

(รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

หมายเหตุ : -

- สัญญาเช่าเฉพาะส่วน โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 (ส่วนของนายอานนท์ เดชมาก)

สัญญาเช่าเฉพาะส่วน กำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไข) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ	: โฉนดเลขที่ 4407
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 1/-2-53.6 ไร่ หรือเท่ากับ 7,053.6 ตารางวา
รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	: 8-1-72.7 ไร่ หรือเท่ากับ 3,372.7 ตารางวา
เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า)	: นายอานนท์ เดชมาก
ผู้เช่า	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี
วันที่จดทะเบียน	: 9 ธันวาคม 2564
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	: 1 มกราคม 2566
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 31 ธันวาคม 2595
วันที่ประเมินมูลค่า	: 1 กันยายน 2569
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)
รายละเอียดสัญญาเช่าช่วง	: รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนของตน โดยไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น ทางด้านทิศได้ตามที่ปรากฏในรูปแผนที่ประมาณหมายสีแดงท้ายสัญญานี้ ไว้ทำก่อสร้างคลังสินค้า มีกำหนดสามสิบปี
2. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 80,535,108.18 บาท
3. เช่าที่ดินเฉพาะส่วนไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
4. การเช่ามีกำหนดสามสิบปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595
5. ค่าเช่าเป็นรายปีกำหนดชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี
6. ในการเช่าที่ดินนี้ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงต่อไปได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแห่งสัญญานี้
7. เช่าเฉพาะส่วนที่ปรากฏตามรูปแผนที่หมายสีแดงท้ายสัญญานี้ (เช่าจำนวนเนื้อที่ 8-1-72.7 ไร่) รายละเอียดและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 7 ธันวาคม 2564 เช่าเพื่อสร้างคลังสินค้า

(รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

- หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 (ส่วนของนายอานนท์ เดชมาก)
สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนดยี่สิบเจ็ดปีสองเดือนหนึ่งวัน) (มีเงื่อนไข) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดินเลขที่ 4407

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ : 17-2-53.6 ไร่ หรือเท่ากับ 7,053.6 ตารางวา

เนื้อที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่า : 6-0-73.88 ไร่ หรือเท่ากับ 2,473.88 ตารางวา

ช่วงเฉพาะส่วน

ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ผู้เช่าช่วง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง : กำหนดระยะเวลาเช่า 27 ปี 2 เดือน 1 วัน

วันที่จดทะเบียน : 29 ตุลาคม 2568

วันที่เริ่มสัญญา : 31 ตุลาคม 2568

วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า : 31 ธันวาคม 2595

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2569

อายุสัญญาเช่าคงเหลือ : 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)

รายละเอียดการเช่า : รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียง
บางส่วนเฉพาะตอนหมายสี่ แดง ตามแผนที่แบ่งเช่าช่วงแนบท้ายสัญญานี้
ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าที่ดินตามหนังสือสัญญาเช่าเฉพาะส่วน
(มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไข ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2564 ระหว่าง
นายอานนท์ เดชมาก กับผู้ให้เช่าช่วง จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน
ประมาณ 6 ไร่ 73.88 ตารางวา มีกำหนด 27 ปี 2 เดือน 1 วัน นับตั้งแต่วันที่
31 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595
2. ผู้เช่าช่วงยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 73,495,814.95 บาท
3. แบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วนเพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
ช่วง
4. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการ
บางกอกฟรียูเรเตอร์โซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937)
ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์
จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ฉบับลง
วันที่ 29 ตุลาคม 2568 และถือเอาสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับดังกล่าวเป็น
ส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วนฉบับนี้ด้วยทุก
ประการ

(รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

หมายเหตุ : -

- หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 (ส่วนของนายอานนท์ เดชมาก)

สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนดยี่สิบเจ็ดปีสองเดือนหนึ่งวัน) (มีเงื่อนไข) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 4407
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 17-2-53.6 ไร่ หรือเท่ากับ 7,053.6 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าช่วง	: 2-0-98.86 ไร่ หรือเท่ากับ 898.86 ตารางวา
เฉพาะส่วน	
ผู้ให้เช่าช่วง	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง	กำหนดระยะเวลาเช่า 27 ปี 2 เดือน 1 วัน
วันที่จดทะเบียน	29 ตุลาคม 2568
วันที่เริ่มสัญญา	: 31 ตุลาคม 2568
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 31 ธันวาคม 2595
วันที่ประเมินมูลค่า	: 1 กันยายน 2569
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)
รายละเอียดการเช่า	: รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายสี่ แดง ตามแผนที่แบ่งเช่าช่วงแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าที่ดินตามหนังสือสัญญาเช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไข ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2564 ระหว่างนายอานนท์ เดชมาก กับผู้ให้เช่าช่วง จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนประมาณ 2 ไร่ 98.86 ตารางวา มีกำหนด 27 ปี 2 เดือน 1 วัน นับตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595
2. ผู้เช่าช่วงยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 10,000.00 บาท
3. แบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วนเพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง
4. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณะประเภทสวนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรันทรีโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ระหว่างบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2568 และถือเอาสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วนฉบับนี้ด้วยทุกประการ

(รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

หมายเหตุ : -

- สัญญาเช่าโฉนดที่ดินเลขที่ 187937

สัญญาเช่า กำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไข) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ : โฉนดเลขที่ 187937
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ : 20-1-77.6 ไร่ หรือเท่ากับ 8,177.6 ตารางวา
รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า : 20-1-77.6 ไร่ หรือเท่ากับ 8,177.6 ตารางวา
เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า) : นายสะอาด กากาว
ผู้เช่า / ผู้ให้เช่า : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาสัญญาเช่า : กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี
วันที่จดทะเบียน : 30 พฤศจิกายน 2564
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 มกราคม 2566
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า : 31 ธันวาคม 2595
วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2569
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ : 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)
รายละเอียดสัญญาเช่า : รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าโฉนดที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงไว้ทำสร้างคลังสินค้า มีกำหนดสามสิบปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป
2. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 181,674,664.76 บาท
3. เช่าที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ไม่ค้างภาษีบำรุงท้องที่
4. ค่าเช่าเป็นรายปีกำหนดชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี
5. ในการเช่าที่ดินนี้ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงต่อไปได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแห่งสัญญานี้ (รายละเอียดและข้อตกลงอื่นๆให้เป็นไปตามสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับ ลว.22 พฤศจิกายน 2564
6. เช่าเพื่อก่อสร้างคลังสินค้า

(รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

- หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 187937

สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (มีกำหนดยี่สิบเจ็ดปีสองเดือนหนึ่งวัน) (มีเงื่อนไข) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดินเลขที่ 187937

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ : 20-1-77.6 ไร่ หรือเท่ากับ 8,177.6 ตารางวา

เนื้อที่ดินตามสัญญาแบ่ง : 19-0-43.3 ไร่ หรือเท่ากับ 7,643.3 ตารางวา

เช่าช่วง

ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ผู้เช่าช่วง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง : กำหนดระยะเวลาเช่า 27 ปี 2 เดือน 1 วัน

วันที่จดทะเบียน : 29 ตุลาคม 2568

วันที่เริ่มสัญญา : 31 ตุลาคม 2568

วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า : 31 ธันวาคม 2595

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2569

อายุสัญญาเช่าคงเหลือ : 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)

รายละเอียดการเช่า : รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายสี่ แดง ตามแผนที่แบ่งเช่าช่วงแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าที่ดินตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ระหว่างนายสะอู๊ด กากาว และผู้ให้เช่าช่วง จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 19 ไร่ 43.3 ตารางวา มีกำหนด 27 ปี 2 เดือน 1 วัน นับตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595
2. ผู้เช่าช่วงยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 174,306,610.73 บาท
3. แบ่งเช่าช่วงที่ดินเพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าช่วง
4. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2568 และถือเอาสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ด้วยทุกประการ (รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

หมายเหตุ : -

- หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 187937

สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (มีกำหนดยี่สิบเจ็ดปีสองเดือนหนึ่งวัน) (มีเงื่อนไข) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดินเลขที่ 187937

รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ : 20-1-77.6 ไร่ หรือเท่ากับ 8,177.6 ตารางวา

รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาแบ่ง : 1-1-34.26 ไร่ หรือเท่ากับ 534.26 ตารางวา

เช่าช่วง

ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ผู้เช่าช่วง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง กำหนดระยะเวลาเช่า 27 ปี 2 เดือน 1 วัน

วันที่จดทะเบียน 29 ตุลาคม 2568

วันที่เริ่มสัญญา : 31 ตุลาคม 2568

วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า : 31 ธันวาคม 2595

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2569

อายุสัญญาเช่าคงเหลือ : 26.33 ปี (26 ปี 4 เดือน)

รายละเอียดการเช่า : รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายสี่ แดง ตามแผนที่แบ่งเช่าช่วงแนบท้ายสัญญา ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าที่ดินตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไข ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ระหว่างนายสะอู๊ด กากาว และผู้ให้เช่าช่วง จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 34.26 ตารางวา มีกำหนด 27 ปี 2 เดือน 1 วัน นับตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595
2. ผู้เช่าช่วงยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 10,000.00 บาท
3. แบ่งเช่าช่วงที่ดินเพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง
4. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟริเทรต โชน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ฉบับลง วันที่ 29 ตุลาคม 2568 และถือเอาสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ด้วยทุกประการ (รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

หมายเหตุ : -

● **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2**

- **สัญญาเช่าโฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135 และ 6136**

สัญญาเช่ากำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไข) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 4137 5201 6135 และ 6136
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 11-1-76.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,576.0 ตารางวา
รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง	: 11-1-76.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,576.0 ตารางวา
เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า)	: นายสุทธิพันธุ์ สหะศักดิ์มนตรี
ผู้เช่า	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง	: กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี
วันที่จดทะเบียน	: 28 มีนาคม 2566
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	: 1 มีนาคม 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 28 กุมภาพันธ์ 2597
วันที่ประเมินมูลค่า	: 1 กันยายน 2569
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: 27.50 ปี (27 ปี 6 เดือน)
รายละเอียดสัญญาเช่า	: รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าโฉนดที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงไว้มีกำหนดสามสิบปี นับแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 เป็นต้นไป
2. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 51,800,792.62 บาท
3. เช่าที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ไม่ค้างภาษีบำรุงท้องที่
4. เช่าที่ดินไว้เพื่อใช้ที่ดินที่เช่าก่อสร้างอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และอาคารสำนักงาน และตลอดกิจการของบริษัท กำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2597 โดยค่าตอบแทนการเช่าและอัตราค่าเช่าโดยชำระค่าเช่าเป็นรายปี ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ข้อ 4 และ 5
5. ผู้ให้เช่าตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างต่างๆในที่ดินที่เช่าซึ่งผู้เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างเป็นของผู้เช่าตลอดระยะเวลาเช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ข้อ 7.1
6. ในการเช่าที่ดินรายนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าให้ผู้เช่าช่วงได้ เป้าไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ข้อที่ 6 เงื่อนไข และข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

(รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

- หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135 และ 6136
สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (มีกำหนดยี่สิบแปดปีสี่เดือนหนึ่งวัน) (มีเงื่อนไข) มีรายละเอียดดังนี้
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135 และ 6136
- รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ : 11-1-76.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,576.0 ตารางวา
- รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง : 11-1-76.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,576.0 ตารางวา
- ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้เช่าช่วง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินทัสเทรียล
- ระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง : กำหนดระยะเวลาเช่า 28 ปี 4 เดือน 1 วัน
- วันที่จดทะเบียน : 29 ตุลาคม 2568
- วันที่เริ่มสัญญา : 31 ตุลาคม 2568
- วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า : 31 ธันวาคม 2595
- วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2569
- อายุสัญญาเช่าคงเหลือ : 27.50 ปี (27 ปี 5 เดือน)
- รายละเอียดการเช่า : รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้
1. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง เช่าช่วงที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงรวมสี่โฉนด ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าที่ดินตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) รวมสี่โฉนด (มีเงื่อนไข) ฉบับลงวันที่ 28 มีนาคม 2566 ระหว่างนายสุทธิณัฐ สหะศักดิ์มนตรี และผู้ให้เช่าช่วง มีกำหนด 28 ปี 4 เดือน 1 วัน นับตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597
 2. ผู้เช่าช่วงยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 74,370,285.21 บาท
 3. แบ่งเช่าช่วงที่ดินเพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าช่วง
 4. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรียูเรทโซน 6 ของโฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135 และ 6136) ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินทัสเทรียล ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2568 และถือเอาสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ด้วยทุกประการ
- (รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)
- หมายเหตุ : -

- สัญญาเช่าโฉนดที่ดินเลขที่ 115230

สัญญาเช่ากำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไข) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ	: โฉนดเลขที่ 115230
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 0-0-15.0 ไร่ หรือเท่ากับ 15.0 ตารางวา
รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง	: 0-0-15.0 ไร่ หรือเท่ากับ 15.0 ตารางวา
เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า)	: นายสุทธิพันธุ์ สหะศักดิ์มนตรี
ผู้เช่า	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง	: กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี
วันที่จดทะเบียน	: 8 สิงหาคม 2567
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	: 1 มีนาคม 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 28 กุมภาพันธ์ 2597
วันที่ประเมินมูลค่า	: 1 กันยายน 2569
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: 27.50 ปี (27 ปี 6 เดือน)
รายละเอียดสัญญาเช่าช่วง	: รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าโฉนดที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงไว้ทำนามีกกำหนดสามสิบปี นับแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 เป็นต้นไป
 2. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 400,000 บาท
 3. เช่าที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง เช่าเพื่อก่อสร้างและประกอบกิจการโรงงานสำนักงานและคลังสินค้า
 4. การเช่ามีกำหนดสามสิบปี นับแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 เป็นต้นไป การกำหนดค่าเช่า โดยชำระในวันที่ 15 กรกฎาคม 2467 หรือในวันที่จดทะเบียนเช่า ทั้งจำนวน เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 20 มิถุนายน 2567 ข้อที่ 4
 5. สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าสร้างขึ้น เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการรื้อถอนอาคาร สิ่งปลูกสร้างภายใน 150 วัน นับแต่วันที่ครบสัญญา โดยคงเหลือส่วนของพื้นและรั้วไว้ เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 20 มิถุนายน 2567 ข้อที่ 6.5
 6. ในการเช่าที่ดินนี้ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงต่อไปได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแห่งสัญญานี้ เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 20 มิถุนายน 2567 ข้อที่ 5
 7. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 20 มิถุนายน 2567 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย
- (รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

- หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 115230

สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (มีกำหนดยี่สิบแปดปีสี่เดือนหนึ่งวัน) (มีเงื่อนไขเวลา) มีรายละเอียดดังนี้

เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 115230
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 0-0-15.0 ไร่ หรือเท่ากับ 15.0 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง	: 0-0-15.0 ไร่ หรือเท่ากับ 15.0 ตารางวา
ผู้ให้เช่าช่วง	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินทัสเทรียล
ระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง	: กำหนดระยะเวลาเช่า 28 ปี 4 เดือน 1 วัน
วันที่จดทะเบียน	: 29 ตุลาคม 2568
วันที่เริ่มสัญญา	: 31 ตุลาคม 2568
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 31 ธันวาคม 2595
วันที่ประเมินมูลค่า	: 1 กันยายน 2569
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: 27.50 ปี (27 ปี 5 เดือน)
รายละเอียดการเช่า	: รายละเอียดการเช่าที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลง ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าที่ดินตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) รวมสี่โฉนด (มีเงื่อนไขเวลา) ฉบับลงวันที่ 8 สิงหาคม 2567 ระหว่างนายสุทธิพันธุ์ สหะศักดิ์มนตรี และผู้ให้เช่าช่วง มีกำหนด 28 ปี 4 เดือน 1 วัน นับตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597
2. ผู้เช่าช่วงยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 140,000.00 บาท
3. แบ่งเช่าช่วงที่ดินเพื่อจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าช่วง
4. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 ของโฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) ระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พรอส เพอเพค โลจิสติกส์และอินทัสเทรียล ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2568 และถือเอาสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ด้วยทุกประการ

(รายละเอียดสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

หมายเหตุ : -

4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ทิศทางที่ตั้ง รูปแปลงที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ และผู้นำชี้แล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ ที่ประเมินมูลค่า	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
				(ตารางวา)	ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1	4407	38	557	5,880.75	19,000	111,734,250
2	187937	439	25913	7,643.25	ตกสำรวจ	-
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ กลุ่มที่ 1						

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ ที่ประเมินมูลค่า	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
				(ตารางวา)	ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1	4137	36	415	2,536.00	14,000	35,504,000
2	5201	35	907	547.00	12,000	6,564,000
3	6135	33	1152	693.00	12,000	8,316,000
4	6136	34	1153	800.00	12,000	9,600,000
5	115230	254	18171	15.00	ตกสำรวจ	-
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ กลุ่มที่ 2						

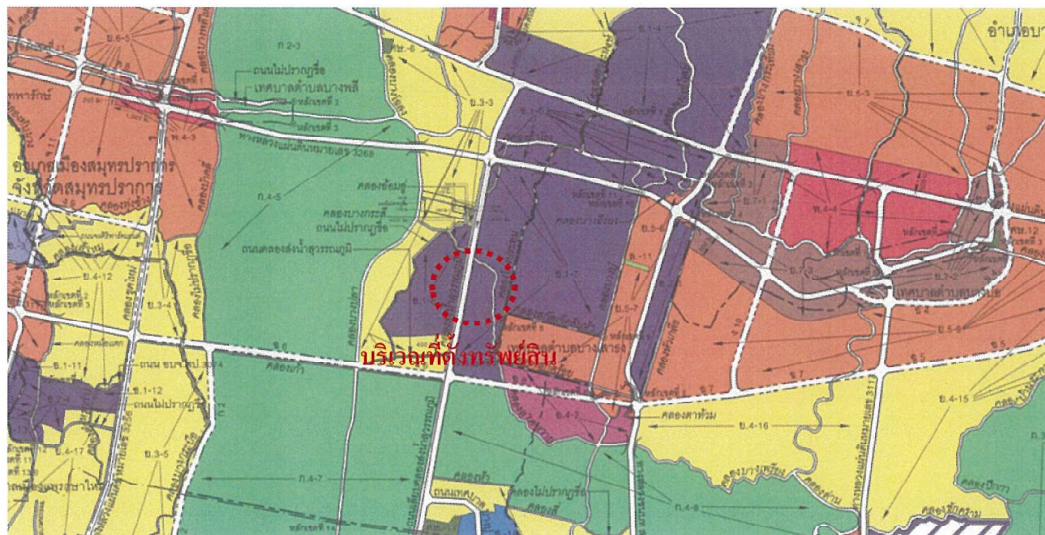
หมายเหตุ

- 1) จากการตรวจสอบปัจจุบันพบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 115230, 187937 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ตกสำรวจ
- 2) ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้น เป็นการคำนวณเบื้องต้นโดยประมาณของทางบริษัทฯ เท่านั้น ซึ่งอาจไม่ถูกต้อง ตรงกันกับการคำนวณของเจ้าพนักงานที่ดิน เห็นควรให้มีการตรวจสอบความถูกต้องชัดเจนอีกครั้งก่อน

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (พ.ศ. 2568) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.1-7)



ที่ดินประเภท อ. 1 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า สถานประกอบการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่นที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อบัญญัตินี้
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุสถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการลงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (5) อาคารเพื่อให้นักแอดมิเนิสราติฟอาศัย
- (6) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (7) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร

- [illegible]

- (ก) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นหลังกันเดียวกัน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
 - (ข) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ
 - (ค) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 20,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
- (14) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่
- (ก) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ
 - (ข) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
- (15) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- (ก) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
 - (ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ
 - (ค) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
- (16) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่
- (ก) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็กที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปแบบสวัสดิการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร
 - (ข) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็กที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปแบบสวัสดิการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ
- (17) กิจการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้มีความพิการตามกฎหมายว่าด้วยสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ
- (18) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
- (19) สถานสงเคราะห์สัตว์
- (20) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (21) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ห่างจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 500 เมตร
- (22) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ห่างจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 500 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไป ดังต่อไปนี้

- (1) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 2 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 2 : 1
- (2) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นโครงการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ และที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จาκριมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าและมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม
- (3) การใช้ประโยชน์ที่ดินนอกจากตาม (2) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม
- (4) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง และทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (ถนนกาญจนาภิเษก) ให้มีระยะถอยร่นซึ่งเป็นที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

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

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน 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 เลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์เพื่อทดสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

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

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

7.1.2 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

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

7.1.3 วิธีต้นทุนทดแทน

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

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีข้อมูลพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน โกดัง และคลังสินค้าที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 1

ชื่อโครงการ : โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)
ที่ตั้ง : ติดถนนคู่ขนานบางนา-ตราด
ตำบลศรีสระจรจะเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	1,800.00 - 3,600.00	175 - 190 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาให้เช่าขั้นต่ำ 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 02-483-0000 สำนักงาน	
หมายเหตุ	-	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 2

ชื่อโครงการ : โครงการ TIP 5 Industrial Project
ที่ตั้ง : ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	3,000.00 - 4,500.00	180 - 210 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 08-1850-5555 และ 02-170-8888 สำนักงาน	
หมายเหตุ	-	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 3

ชื่อโครงการ : โครงการ Bangkok Free Trade Zone 3
ที่ตั้ง : ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	4,406.00	165 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 080-830-4005 AT Soko Property	
หมายเหตุ	-	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 4

ชื่อโครงการ : โครงการ WHA เทพารักษ์ กม.21
ที่ตั้ง : ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า โรงงาน พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารโรงงาน / คลังสินค้า พร้อม สำนักงาน 2 ชั้น	5,000.00 - 6,000.00	165 - 180 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 081-702-6750	
หมายเหตุ		

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 5

ชื่อโครงการ : โครงการ JWD
ที่ตั้ง : ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบล บางปลา อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด : อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท (พื้นที่ให้เช่า)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ (บาท/ตรม./เดือน)
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	3,000.00	175 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาข้อมูล	โทร. 092-567-3980	
หมายเหตุ	-	

ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบที่ 6

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ที่ปลูกสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยสรุปพื้นที่ได้ดังนี้

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)			
ชื่ออาคาร	โซน	เลขที่อาคาร	พื้นที่ปล่อยได้ (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	GZ	998/001-006	40,932.00
รวม			40,932.00

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)			
ชื่ออาคาร	โซน	เลขที่อาคาร	พื้นที่ปล่อยได้ (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	GZ	998/007-010	9,816.00
รวม			9,816.00

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

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปจำนวนอาคารที่มีไว้เพื่อปล่อยเช่า/อาคารติดสัญญาเช่าปัจจุบัน/อาคารว่างที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่ม

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

โซน	ลักษณะอาคาร	จำนวนทั้งหมด (ยูนิต)	ปล่อยเช่าได้ (ยูนิต)	ว่าง (ยูนิต)
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	6	5	1
รวม		6	6	1

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

โซน	ลักษณะอาคาร	จำนวนทั้งหมด (ยูนิต)	ปล่อยเช่าได้ (ยูนิต)	ว่าง (ยูนิต)
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	4	4	-
รวม		4	4	-

ตารางสรุปพื้นที่เช่าและค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบัน

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

โซน	ลักษณะอาคาร	พื้นที่ปล่อยเช่า (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	ค่าเช่าจากปล่อยเช่า	
				(บาท/เดือน)	บาท/ตารางเมตร/เดือน
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	40,932.00	34,753.00	5,597,322.50	161.1
รวม		40,932.00	34,753.00	5,597,322.50	161.1

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

โซน	ลักษณะอาคาร	พื้นที่ปล่อยเช่า (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	ค่าเช่าจากปล่อยเช่า	
				(บาท/เดือน)	บาท/ตารางเมตร/เดือน
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	9,816.00	9,816.00	1,631,910.00	166.25
รวม		9,816.00	9,816.00	1,631,910.00	166.25

ตารางสรุปพื้นที่เช่าและค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันแต่ละปี

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

พื้นที่เช่าตามสัญญาแต่ละปี

หน่วย : ตารางเมตร

โซน	ลักษณะอาคาร	Y01 (4 เดือน)	Y02 (12 เดือน)	Y03 (12 เดือน)	Y04 (12 เดือน)	Y05 (12 เดือน)
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	139,012.00	402,790.23	144,144.73	14,737.00	-
รวม		139,012.00	402,790.23	144,144.73	14,737.00	-

ค่าเช่าตามสัญญาแต่ละปี

หน่วย : บาท

โซน	ลักษณะอาคาร	Y01 (4 เดือน)	Y02 (12 เดือน)	Y03 (12 เดือน)	Y04 (12 เดือน)	Y05 (12 เดือน)
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	22,389,290	64,817,319	23,063,157	2,357,920	-
รวม		22,389,290	64,817,319	23,063,157	2,357,920	-

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

พื้นที่เช่าตามสัญญาแต่ละปี

หน่วย : ตารางเมตร

โซน	ลักษณะอาคาร	Y01 (4 เดือน)	Y02 (12 เดือน)	Y03 (12 เดือน)	Y04 (12 เดือน)	Y05 (12 เดือน)
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	38,037.00	117,792.00	55,215.00	29,448.00	29,448.00
รวม		38,037.00	117,792.00	55,215.00	29,448.00	29,448.00

พื้นที่เช่าตามสัญญาแต่ละปี

หน่วย : ตารางเมตร

โซน	ลักษณะอาคาร	Y06 (12 เดือน)	Y07 (12 เดือน)	Y08 (12 เดือน)	Y09 (12 เดือน)	Y10 (12 เดือน)
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	29,448.00	20,859.00	-	-	-
รวม		29,448.00	20,859.00	-	-	-

ค่าเช่าตามสัญญาแต่ละปี

หน่วย : บาท

โซน	ลักษณะอาคาร	Y01 (4 เดือน)	Y02 (12 เดือน)	Y03 (12 เดือน)	Y04 (12 เดือน)	Y05 (12 เดือน)
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	6,331,320.00	19,582,920.00	9,042,990.00	4,754,625.00	4,858,920.00
รวม		6,331,320.00	19,582,920.00	9,042,990.00	4,754,625.00	4,858,920.00

ค่าเช่าตามสัญญาแต่ละปี

หน่วย : บาท

โซน	ลักษณะอาคาร	Y06 (4 เดือน)	Y07 (12 เดือน)	Y08 (12 เดือน)	Y09 (12 เดือน)	Y10 (12 เดือน)
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	4,858,920	3,441,735			
รวม		4,858,920	3,441,735			

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	พื้นที่เช่า	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
FRASERS 1	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	175 - 190
TIP 5	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	180 - 210
BKFTZ 3	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	165
WHA KM.21	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	165 - 180
JWD	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	175
SYNX	อาคารโรงงาน คลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	175

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ได้แก่ ข้อมูลที่ 1, 2, 4 และ 5 มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (WF) (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS)

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1		ข้อมูล 2		ข้อมูล 4		ข้อมูล 5	
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตรม.)	5,279.00 - 7,368.50	1,800.00 - 3,600.00		3,000.00 - 4,500.00		5,000.00 - 6,000.00		1,500.00 - 3,000.00	
โครงการ		BKFIZ 6	FRASERS Bangpoo 1		TIP 5		WHA KM.21		JWD	
สภาพถนนด้านหน้า	ถนน / เมตร	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 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 4		ข้อมูล 5	
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตรม)	-	190.00		210.00		180.00		175.00	
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตรม)	-	180.00		175.00		175.00		165.00	
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตรม)	-	-		-		-		-	
วันที่มีการเช่าจริง	(ว/ด/ป)	-	-		-		-		-	
ปรับปรุงจัดจากระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		-		-		-	
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงจัดจากระยะเวลา	(บาท/ตรม)	-	-		-		-		-	
ค่าเช่าที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	180.00		175.00		175.00		165.00	
ปัจจัยเชิงคุณภาพที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	คะแนนปัจจัยที่ พิจารณา								
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1		ข้อมูล 2		ข้อมูล 4		ข้อมูล 5	
ทำเลที่ตั้ง / คุณภาพโครงการ	%		-5%	- 9.00	0%	-	-5%	- 8.75	0%	-
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและพื้นที่อาคาร	%		-5%	- 9.00	-5%	- 8.75	0%	-	-10%	- 16.50
รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร	%		0%	-	0%	-	0%	-	5%	8.25
การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่ส่วนรวม	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		0%	-	5%	8.75	0%	-	0%	-
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-10%	- 18.00	0%	-	-5%	- 8.75	-5%	- 8.25
ค่าเช่าที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	180.00		175.00		175.00		165.00	
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-10.00%		0.00%		-5.00%		-5.00%	
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)		162.00		175.00		166.25		156.75	
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)	380.00%	90.00%		100.00%		95.00%		95.00%	
ระดับความส่คัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	23.68%		26.32%		25.00%		25.00%	
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรม)	165.17	38.37		46.05		41.56		39.19	
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของค่าเช่าทรัพย์สินทรัพย์สิน ตารางเมตรละ			165.00 บาท/เดือน							

ค่าเช่าต่อหน่วยข้างต้นเป็นค่าเช่าของพื้นที่อาคารคลังสินค้าของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ส่วนค่าเช่าคลังสินค้าในพื้นที่เช่าของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 บริษัทฯ พิจารณาปรับเพิ่มประมาณ 3% ในเรื่องขนาดพื้นที่เช่า เท่ากับ 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

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

ตารางสรุปพื้นที่ค่าเช่าทรัพย์สินฯ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

โซน	ลักษณะอาคาร	ค่าเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน	อัตราการปรับค่าเช่า ทุกๆ ปี
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	165.00	2.50%

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

โซน	ลักษณะอาคาร	ค่าเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน	อัตราการปรับค่าเช่า ทุกๆ ปี
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	170.00	2.50%

ประมาณอัตราการเช่า โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการเช่าไว้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

โซน	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่	
		ปีที่ 1	ปีที่ 2-ปีที่ สิ้นสุดการเช่า
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	90%	95%

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

โซน	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่		
		ปีที่ 1	ปีที่ 2-3	ปีที่ 4-ปีสิ้นสุดการเช่า
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	97%	100%	95%

รายได้อื่นๆ ผู้ประเมินมีความเห็นว่ารายได้ในส่วนนี้ มีสัดส่วนอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 0.5% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามข้อมูลสัญญาจะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 เท่ากับ 1.50% จากรายรับรวม เนื่องจากอาคารมีสภาพใหม่ (ก่อสร้างแล้วประมาณ 2-3 ปี) และในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดการคาดการณ์ เท่ากับ 2.00% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคาร โรงงาน และคลังสินค้า
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.4% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า
- ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ที่จะมีการจัดเก็บในโครงการที่ประมาณ 3.28 บาท/ตารางเมตร/เดือน ของพื้นที่เช่าอาคาร ใน 4 เดือนแรก และปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่า 3% ต่อปี
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.0% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า เป็นเกณฑ์

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินฯ รับผิดชอบเฉพาะ คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า โดยอ้างอิงจากอัตราการจ่ายตามเกณฑ์จากการประกาศของกรมธนารักษ์ เป็นเกณฑ์
- ค่าประกันภัยทางธุรกิจ 0.047% ของรายรับและค่าบริการ (ตามข้อมูลที่ได้รับจากลูกค้า)
- ค่าประกัน All Risk 0.047% ของค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารหักด้วย 10% (เป็นการหักออกเนื่องจากไม่รวมค่าฐานราก) ในปีแรก และปรับเปลี่ยน 3% ทุกปี (เฉพาะคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า)
- ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่ายตามสัญญาจะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประมาณร้อยละ 4 ของกำไร (ไม่รวมรายจ่ายเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต)
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไว้ประมาณปีละ 2.0% ของรายรับรวมโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่เพื่อเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารประมาณ 2%-5% ของรายรับรวม

อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า (Leasehold) ที่อัตรา 9.0% ซึ่งพิจารณาจากอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 9%-10% ทั้งนี้ได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหารการทำตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคตรวมไว้ด้วยแล้ว

8.1.3 สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถกำหนดเป็น

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี (ณ วันที่ 1 กันยายน 2569) เท่ากับ 758,500,000 บาท

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.50 ปี (ณ วันที่ 1 กันยายน 2569) เท่ากับ 191,900,000 บาท

“ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก”

นอกเหนือจากการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินของโครงการโดยรวมแล้ว ทางบริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการแยกมูลค่าออกเป็นรายยูนิต ซึ่งสามารถสรุปมูลค่ารายยูนิตได้ดังนี้

ตารางมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินรายยูนิตโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	ยูนิตย่อย	ประเภทอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่เช่า ตารางเมตร	มูลค่าทรัพย์สินรายยูนิต (บาท)
1	998/001	-	คลังสินค้า	06-GA01	6,179.00	114,490,000
2	998/002	-	คลังสินค้า	06-GA01	5,279.00	97,910,000
3	998/003	-	คลังสินค้า	06-GA01	7,368.50	136,300,000
4	998/004	-	คลังสินค้า	06-GA01	7,368.50	136,560,000
5	998/005	-	คลังสินค้า	06-GA01	7,368.50	136,530,000
6	998/006	006	คลังสินค้า	06-GA01	3,858.50	71,590,000
		006B	คลังสินค้า	06-GA01	3,510.00	65,120,000
รวม					40,932.00	758,500,000

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	ยูนิตย่อย	ประเภทอาคาร	รหัสอาคาร	พื้นที่เช่า ตารางเมตร	มูลค่าทรัพย์สินรายยูนิต (บาท)
1	998/007	-	คลังสินค้า	06-GA03	2,454.00	48,276,000
2	998/008	-	คลังสินค้า	06-GA03	2,454.00	48,478,000
3	998/009	-	คลังสินค้า	06-GA03	2,454.00	48,486,000
4	998/010	-	คลังสินค้า	06-GA03	2,454.00	46,660,000
รวม					9,816.00	191,900,000

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

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

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดของทรัพย์สิน

จากการสำรวจสอบถามข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า

ข้อมูล ที่	ทำเลที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ดิน	ประเภทราคา	ราคา (บาท/ตารางวา)
		ไร่-งาน-ตารางวา		
1	ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งขวา)	21-3-07.2	เสนอขาย	38,244
2	ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)	10-3-20.0	เสนอขาย	42,500
3	ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)	68-0-56.8.0	เสนอขาย	50,000
4	ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)	3-0-00.0	เสนอขาย	42,500
5	ซอยแยกจากถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)	12-2-00.0	เสนอขาย	40,000
6	ซอยเอ็มไทย เมน 2	4-0-10.0	ซื้อขาย ปี 63	39,752
7	ซอยเอ็มไทย เมน 2	3-1-76.0	ซื้อขาย ปี 66	41,822
8	ซอยไทยประกัน ซอย 1	12-0-00.0	ซื้อขาย ปี 60	24,000
9	ซอยไทยประกัน ซอย 1	2-0-00.0	เสนอขาย	32,000
10	ซอยไทยประกัน ซอย 1	3-3-91.0	เสนอขาย	28,000
11	ซอยไม่ปรากฏชื่อถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)	3-0-00.0	เสนอขาย	30,000
12	ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)	10-3-20.0	เสนอขาย	35,000
13	ภายในโครงการ ริช แอสเซท	6-3-24.2	เสนอขาย	20,000

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแปลง และขนาดของที่ดินเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่นำเสนอในช่วงต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อที่มีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่างลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ข้อมูล ที่	ทำเลที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ดิน	ประเภทราคา	ราคา (บาท/ตารางวา)
		ไร่-งาน-ตารางวา		
1	ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งขวา)	21-3-07.2	เสนอขาย	38,244
2	ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)	10-3-20.0	เสนอขาย	42,500
4	ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)	3-0-00.0	เสนอขาย	42,500
5	ซอยแยกจากถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)	12-2-00.0	เสนอขาย	40,000

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (เฉพาะส่วนอาคารคลังสินค้า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิที่ดิน จำนวน 7 ฉบับ (ไม่ติดต่อกัน) และแบ่งเป็นยูนิทย่อยในโครงการ สำหรับทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 จำนวน 6 ยูนิท และทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 จำนวน 4 ยูนิท โดยทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 1,803.9-2,621.6 ตารางวา ส่วนทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 886.8-1,454.2 ตารางวา รูปร่างของที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้วเสมอถนน ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ด้านอุตสาหกรรมคลังสินค้า ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้วสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไป ดังนั้น

เมื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาทำการวิเคราะห์ และทำการปรับลดให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขายสามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สินสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เนื้อที่ที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่ารวม (ส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า) 33-3-24.1 ไร่ หรือเท่ากับ 13,524.1 ตารางวา มูลค่าต่อหน่วยที่ดินทรัพย์สิน เท่ากับตารางวาละ 36,000 บาท มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 486,867,600 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหกร้อยบาทถ้วน)

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เนื้อที่ที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่า 11-1-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,591.00 ตารางวา มูลค่าต่อหน่วยที่ดินทรัพย์สิน เท่ากับตารางวาละ 26,000 บาท มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 119,366,000 บาท (หนึ่งร้อยสิบเก้าล้านสามแสนหกหมื่นหกพันบาทถ้วน)

ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1) โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5				
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	1,803.9-2,621.6	10,894.0	4,320.0	1,200.0	5,000.0				
ทำเล		ถนน	ซอย	ถนน	ถนน	ซอย				
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	55.00-60.00	68.00	77.00	57.00	100.00				
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม				
ผังเมือง		สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง				
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	0.00	-2.00	-2.00	0.00				
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5				
ราคาเสนอขาย	(ตารางวา)	-	40,348	42,500	42,500	40,000				
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(ตารางวา)	-	29,000	30,000	30,000	29,000				
ราคาซื้อ/ขาย	(ตารางวา)	-	-	-	-	-				
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ค/ป)	-	-	-	-	-				
ปรับปรุงด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-				
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(ตารางวา)	-	-	-	-	-				
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับปรุง	(บาท/ตารางวา)	-	29,000	30,000	30,000	29,000				
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1		ข้อมูล 2		ข้อมูล 4		ข้อมูล 5	
ทำเลที่ตั้ง	%		20%	5,800	0%	-	0%	-	20%	5,800
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		20%	5,800	0%	-	0%	-	20%	5,800
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		5%	1,450	5%	1,500	-5%	(1,500)	5%	1,450
หน้ากว้างของที่ดิน	%		0%	-	0%	-	0%	-	-5%	(1,450)
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มระยะยาวสูงสุด	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย	%		5%	1,450	0%	-	0%	-	5%	1,450
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่ามดินไร่ละ 450,000 บาท)	%		0%	-	0%	2,250	0%	2,250	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			50%	14,500	13%	3,750	3%	750	45%	13,050
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับปรุง	(ตารางวา)	-	29,000	30,000	30,000	29,000				
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		50.00%	12.50%	2.50%	45.00%				
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(ตารางวา)		43,500	33,750	30,750	42,050				
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(ตารางวา)		50.00%	87.50%	97.50%	55.00%				
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	17.24%	30.17%	33.62%	18.97%				
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(ตารางวา)	35,997	7,500	10,183	10,338	7,975				
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	(ตารางวา)	36,000 บาท								

ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2) โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	886.8-1,454.2	10,894.0	4,320.0	1,200.0	5,000.0
ทำเล		ชอย	ชอย	ถนน	ถนน	ชอย
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	29.00	68.00	77.00	57.00	100.00
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม
ผังเมือง		สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	0.00	-2.00	-2.00	0.00

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5
ราคาเสนอขาย	(ตารางวา)	-	40,348	42,500	42,500	42,500
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(ตารางวา)	-	29,000	30,000	30,000	29,000
ราคาซื้อ/ขาย	(ตารางวา)	-	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-
ปรับปรุงจัดตั้งระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(ตารางวา)	-	-	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับปรุง	(บาท/ตารางวา)	-	29,000	30,000	30,000	29,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา									
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5					
ทำเลที่ตั้ง	%		0%	-	-20%	(6,000)	-20%	(6,000)	0%	-	
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		0%	-	-20%	(6,000)	-20%	(6,000)	0%	-	
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		10%	2,900	5%	1,500	0%	-	5%	1,450	
หน้ากว้างของที่ดิน	%		-5%	(1,450)	-5%	(1,500)	-5%	(1,500)	-5%	(1,450)	
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
การใช้ประโยชน์สูงสุด	%		0%	-	5%	1,500	5%	1,500	0%	-	
สภาพคล่องในการซื้อขาย	%		10%	2,900	-10%	(3,000)	-10%	(3,000)	5%	1,450	
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 450,000 บาท)	%		0%	-	0%	2,250	0%	2,250	0%	-	
รวมผลพ่วงจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			15%	4,350	-38%	(11,250)	-43%	(12,750)	5%	1,450	

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับปรุง	(ตารางวา)	-	29,000	30,000	30,000	29,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		15.00%	-37.50%	-42.50%	5.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(ตารางวา)		33,350	18,750	17,250	30,450
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(ตารางวา)		85.00%	62.50%	57.50%	95.00%
ระดับความใกล้เคียงของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	28.33%	20.83%	19.17%	31.67%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(ตารางวา)	26,304	9,449	3,906	3,306	9,643
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน		(ตารางวา)	26,000 บาท			

8.2.2 การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (LEASEHOLD VALUE)

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดินภายใต้สมมติฐานสิทธิการเช่าที่ดินทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 26.33 ปี และทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.50 ปี ในครั้งนี้ เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้เช่า กล่าวคือ ผู้เช่าจะมีมูลค่าที่ดินในส่วนนี้คือ ค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไปต้องมากกว่าค่าเช่าตามสัญญา หรือมีกำไรจากการให้เช่าช่วงที่ดิน ดังนั้นผู้ประเมินจึงใช้หลักการประเมินโดย Profit Rent Method เป็นเกณฑ์

หลักการ PROFIT RENT METHOD

ตามหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาตรฐานสากล สำหรับการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า ในกรณีประเมินมูลค่าให้แก่ผู้เช่า กล่าวคือมูลค่าในแง่ผู้เช่าจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อ ผู้เช่ามีผลต่างในการให้เช่าช่วง ระหว่างค่าเช่าตลาด กับค่าเช่าตามสัญญา หรืออีกในกรณีหนึ่ง คือมูลค่าผลต่างที่เกิดจากดำเนินกิจการ การพัฒนาโครงการแล้วปล่อยให้เช่า หรือเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่เหลืออยู่โดยหลักเกณฑ์ ดังกล่าวสามารถแสดงในรูปของตารางได้ดังนี้

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

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

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

การกำหนดค่าเช่าตลาดที่ดิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

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

เนื้อที่ทรัพย์สินเนื้อที่เช่า 33-3-24.1 ไร่	หรือเท่ากับ	13,524.1	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	36,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	486,867,600	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		2.5%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(พิเศษ)	12,170,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าช่วงสัญญาเช่า 26.33 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 26.33 ปี

ข้อสมมติฐานการประเมิน

- ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 12,170,000 บาทต่อปี
(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))
- ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%
- ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10% - 15% และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10% ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 26.33 ปี (PROFIT RENT)

ปีที่ ตามสัญญา	จำนวน เดือน	ปีที่ รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง	P.V. Factor i = 7.00%	มูลค่าปัจจุบัน	
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด	ปีละ	ปีละ	(Profit Rent)		ของกำไรค่าเช่าช่วง	
						(1)	(4)	(5) = (4)-(3)	(6)	=(5)*(6)	
ปีที่ 1	12	1.00	1 ก.ย. 26	-	31 ส.ค. 27	6,237,176.40	12,170,000.00	5,932,823.60	0.9346	5,544,695.00	
ปีที่ 2	12	2.00	1 ก.ย. 27	-	31 ส.ค. 28	6,237,176.40	12,170,000.00	5,932,823.60	0.8734	5,181,958.00	
ปีที่ 3	12	3.00	1 ก.ย. 28	-	31 ส.ค. 29	6,549,035.22	12,170,000.00	5,620,964.78	0.8163	4,588,382.00	
ปีที่ 4	12	4.00	1 ก.ย. 29	-	31 ส.ค. 30	6,549,035.22	13,387,000.00	6,837,964.78	0.7629	5,216,651.00	
ปีที่ 5	12	5.00	1 ก.ย. 30	-	31 ส.ค. 31	6,549,035.22	13,387,000.00	6,837,964.78	0.7130	4,875,374.00	
ปีที่ 6	12	6.00	1 ก.ย. 31	-	31 ส.ค. 32	6,876,489.26	13,387,000.00	6,510,510.74	0.6663	4,338,228.00	
ปีที่ 7	12	7.00	1 ก.ย. 32	-	31 ส.ค. 33	6,876,489.26	14,725,700.00	7,849,210.74	0.6227	4,888,094.00	
ปีที่ 8	12	8.00	1 ก.ย. 33	-	31 ส.ค. 34	6,876,489.26	14,725,700.00	7,849,210.74	0.5820	4,568,312.00	
ปีที่ 9	12	9.00	1 ก.ย. 34	-	31 ส.ค. 35	7,220,310.76	14,725,700.00	7,505,389.24	0.5439	4,082,434.00	
ปีที่ 10	12	10.00	1 ก.ย. 35	-	31 ส.ค. 36	7,220,310.76	16,198,270.00	8,977,959.24	0.5083	4,563,939.00	
ปีที่ 11	12	11.00	1 ก.ย. 36	-	31 ส.ค. 37	7,220,310.76	16,198,270.00	8,977,959.24	0.4751	4,265,364.00	
ปีที่ 12	12	12.00	1 ก.ย. 37	-	31 ส.ค. 38	7,581,326.75	16,198,270.00	8,616,943.25	0.4440	3,826,026.00	
ปีที่ 13	12	13.00	1 ก.ย. 38	-	31 ส.ค. 39	7,581,326.75	17,818,097.00	10,236,770.25	0.4150	4,247,896.00	
ปีที่ 14	12	14.00	1 ก.ย. 39	-	31 ส.ค. 40	7,581,326.75	17,818,097.00	10,236,770.25	0.3878	3,969,996.00	
ปีที่ 15	12	15.00	1 ก.ย. 40	-	31 ส.ค. 41	7,960,391.72	17,818,097.00	9,857,705.28	0.3624	3,572,886.00	
ปีที่ 16	12	16.00	1 ก.ย. 41	-	31 ส.ค. 42	7,960,391.72	19,599,906.70	11,639,514.98	0.3387	3,942,706.00	
ปีที่ 17	12	17.00	1 ก.ย. 42	-	31 ส.ค. 43	7,960,391.72	19,599,906.70	11,639,514.98	0.3166	3,684,772.00	
ปีที่ 18	12	18.00	1 ก.ย. 43	-	31 ส.ค. 44	8,358,414.97	19,599,906.70	11,241,491.73	0.2959	3,325,952.00	
ปีที่ 19	12	19.00	1 ก.ย. 44	-	31 ส.ค. 45	8,358,414.97	21,559,897.37	13,201,482.40	0.2765	3,650,320.00	
ปีที่ 20	12	20.00	1 ก.ย. 45	-	31 ส.ค. 46	8,358,414.97	21,559,897.37	13,201,482.40	0.2584	3,411,514.00	
ปีที่ 21	12	21.00	1 ก.ย. 46	-	31 ส.ค. 47	8,776,333.19	21,559,897.37	12,783,564.18	0.2415	3,087,398.00	
ปีที่ 22	12	22.00	1 ก.ย. 47	-	31 ส.ค. 48	8,776,333.19	23,715,887.11	14,939,553.92	0.2257	3,372,054.00	
ปีที่ 23	12	23.00	1 ก.ย. 48	-	31 ส.ค. 49	8,776,333.19	23,715,887.11	14,939,553.92	0.2109	3,151,452.00	
ปีที่ 24	12	24.00	1 ก.ย. 49	-	31 ส.ค. 50	9,215,151.68	23,715,887.11	14,500,735.43	0.1971	2,858,771.00	
ปีที่ 25	12	25.00	1 ก.ย. 50	-	31 ส.ค. 51	9,215,151.68	26,087,475.82	16,872,324.14	0.1842	3,108,712.00	
ปีที่ 26	12	26.00	1 ก.ย. 51	-	31 ส.ค. 52	9,215,151.68	26,087,475.82	16,872,324.14	0.1722	2,905,338.00	
ปีที่ 27	4	26.33	1 ก.ย. 52	-	31 ธ.ค. 52		8,695,825.27	8,695,825.27	0.1684	1,463,990.00	
รวม	316.00	26.33									105,693,214.00
หรือเท่ากับ (ปีเศษ)										105,693,000.00	

- มูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ สมมติฐานอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี เท่ากับ 105,693,000 บาท

นอกเหนือจากกำหนดมูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือดังกล่าวข้างต้นของทรัพย์สินแล้ว ทางบริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการแยกมูลค่าที่ดินออกเป็นรายยูนิต โดยในกำหนดมูลค่าที่ดินทรัพย์สินฯ รายยูนิต ทางบริษัทฯ ได้พิจารณา จากมูลค่าปัจจุบันของที่ดินภายใต้ อายุสัญญาคงเหลือ แล้วหารด้วยเนื้อที่ดิน เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร 33-3-24.1 ไร่ (Net Area) หรือเท่ากับตารางวา ละ 7,815.16 บาท

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าต่อหน่วยทรัพย์สินรายยูนิต

- มูลค่าปัจจุบันของที่ดินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 26.33 ปี เท่ากับ 105,693,000 บาท (A)
- เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร 33-3-24.1 ไร่ หรือเท่ากับ 13,524.1 ตารางวา (B)
- หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยโดยเฉลี่ย เท่ากับ 7,815.16 บาท/ตารางวา (A)/(B)

ซึ่งสามารถสรุปมูลค่ารายยูนิตได้ดังนี้

ตารางสรุปมูลค่าที่ดินรายยูนิตภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 26.33 ปี

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	ยูนิตย่อย	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	มูลค่าที่ดินต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดินรายแปลงปัจจุบัน (บาท) อายุสัญญาคงเหลือ 26.33 ปี (พิเศษ)
1	998/001	-	G7	06-GA01	2,280.8	7,815.16	17,824,816
2	998/002	-	GZ	06-GA01	1,803.9	7,815.16	14,097,766
3	998/003	-	GZ	06-GA01	2,123.8	7,815.16	16,597,836
4	998/004	-	GZ	06-GA01	2,272.6	7,815.16	17,760,732
5	998/005	-	GZ	06-GA01	2,421.4	7,815.16	18,923,627
6	998/006	006	GZ	06-GA01	1,372.8	7,815.16	10,728,651
		006B	GZ	06-GA01	1,248.8	7,815.16	9,759,571
รวม							105,692,999
หรือประมาณ (พิเศษ)							105,693,000

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

การกำหนดค่าเช่าตลาดที่ดิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินไม่พบว่ามีกรณีให้เช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินจึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาดอยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญโดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูงทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปัจจุบันที่สัดส่วน 2.5% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ทรัพย์สินเนื้อที่เช่า 11-1-91.0 ไร่	หรือเท่ากับ	4,591.0	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	26,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	119,366,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		2.5%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(พิเศษ)	2,980,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าช่วงสัญญาเช่า 27.50 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 27.50 ปี

ข้อสมมติฐานการประเมิน

- จ) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 2,980,000 บาทต่อปี
(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))
- ฉ) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%
- ช) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10% - 15% และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10% ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ซ) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.50 ปี (PROFIT RENT)

ปีที่ ตามสัญญา	จำนวน เดือน	ปีที่ รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา ปีละ	ค่าเช่าตลาด ปีละ	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent)	P.V. Factor i = 7.00%	มูลค่าปัจจุบัน ของกำไรค่าเช่าช่วง
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด					
						(1)	(4)	(5) = (4)-(3)	(6)	=(5)*(6)
ปีที่ 1	12	1.00	1 ก.ย. 26	-	31 ส.ค. 27	1,441,440.00	2,980,000.00	1,538,560.00	0.9346	1,437,907.00
ปีที่ 2	12	2.00	1 ก.ย. 27	-	31 ส.ค. 28	1,441,440.00	2,980,000.00	1,538,560.00	0.8734	1,343,838.00
ปีที่ 3	12	3.00	1 ก.ย. 28	-	31 ส.ค. 29	1,441,440.00	2,980,000.00	1,538,560.00	0.8163	1,255,923.00
ปีที่ 4	12	4.00	1 ก.ย. 29	-	31 ส.ค. 30	1,513,512.00	3,278,000.00	1,764,488.00	0.7629	1,346,119.00
ปีที่ 5	12	5.00	1 ก.ย. 30	-	31 ส.ค. 31	1,513,512.00	3,278,000.00	1,764,488.00	0.7130	1,258,056.00
ปีที่ 6	12	6.00	1 ก.ย. 31	-	31 ส.ค. 32	1,513,512.00	3,278,000.00	1,764,488.00	0.6663	1,175,753.00
ปีที่ 7	12	7.00	1 ก.ย. 32	-	31 ส.ค. 33	1,589,187.60	3,605,800.00	2,016,612.40	0.6227	1,255,845.00
ปีที่ 8	12	8.00	1 ก.ย. 33	-	31 ส.ค. 34	1,589,187.60	3,605,800.00	2,016,612.40	0.5820	1,173,687.00
ปีที่ 9	12	9.00	1 ก.ย. 34	-	31 ส.ค. 35	1,589,187.60	3,605,800.00	2,016,612.40	0.5439	1,096,904.00
ปีที่ 10	12	10.00	1 ก.ย. 35	-	31 ส.ค. 36	1,668,646.98	3,966,380.00	2,297,733.02	0.5083	1,168,051.00
ปีที่ 11	12	11.00	1 ก.ย. 36	-	31 ส.ค. 37	1,668,646.98	3,966,380.00	2,297,733.02	0.4751	1,091,636.00
ปีที่ 12	12	12.00	1 ก.ย. 37	-	31 ส.ค. 38	1,668,646.98	3,966,380.00	2,297,733.02	0.4440	1,020,221.00
ปีที่ 13	12	13.00	1 ก.ย. 38	-	31 ส.ค. 39	1,752,079.33	4,363,018.00	2,610,938.67	0.4150	1,083,447.00
ปีที่ 14	12	14.00	1 ก.ย. 39	-	31 ส.ค. 40	1,752,079.33	4,363,018.00	2,610,938.67	0.3878	1,012,567.00
ปีที่ 15	12	15.00	1 ก.ย. 40	-	31 ส.ค. 41	1,752,079.33	4,363,018.00	2,610,938.67	0.3624	946,324.00
ปีที่ 16	12	16.00	1 ก.ย. 41	-	31 ส.ค. 42	1,839,683.30	4,799,319.80	2,959,636.50	0.3387	1,002,531.00
ปีที่ 17	12	17.00	1 ก.ย. 42	-	31 ส.ค. 43	1,839,683.30	4,799,319.80	2,959,636.50	0.3166	936,945.00
ปีที่ 18	12	18.00	1 ก.ย. 43	-	31 ส.ค. 44	1,839,683.30	4,799,319.80	2,959,636.50	0.2959	875,650.00
ปีที่ 19	12	19.00	1 ก.ย. 44	-	31 ส.ค. 45	1,931,667.46	5,279,251.78	3,347,584.32	0.2765	925,635.00
ปีที่ 20	12	20.00	1 ก.ย. 45	-	31 ส.ค. 46	1,931,667.46	5,279,251.78	3,347,584.32	0.2584	865,079.00
ปีที่ 21	12	21.00	1 ก.ย. 46	-	31 ส.ค. 47	1,931,667.46	5,279,251.78	3,347,584.32	0.2415	808,485.00
ปีที่ 22	12	22.00	1 ก.ย. 47	-	31 ส.ค. 48	2,028,250.83	5,807,176.96	3,778,926.13	0.2257	852,953.00
ปีที่ 23	12	23.00	1 ก.ย. 48	-	31 ส.ค. 49	2,028,250.83	5,807,176.96	3,778,926.13	0.2109	797,153.00
ปีที่ 24	12	24.00	1 ก.ย. 49	-	31 ส.ค. 50	2,028,250.83	5,807,176.96	3,778,926.13	0.1971	745,003.00
ปีที่ 25	12	25.00	1 ก.ย. 50	-	31 ส.ค. 51	2,129,663.37	6,387,894.65	4,258,231.28	0.1842	784,576.00
ปีที่ 26	12	26.00	1 ก.ย. 51	-	31 ส.ค. 52	2,129,663.37	6,387,894.65	4,258,231.28	0.1722	733,248.00
ปีที่ 27	12	27.00	1 ก.ย. 52	-	31 ส.ค. 53	2,129,663.37	6,387,894.65	4,258,231.28	0.1609	685,279.00
ปีที่ 28	6	27.50	1 ก.ย. 53	-	28 ก.พ. 54		3,193,947.33	3,193,947.33	0.1556	496,906.00
รวม	330	27.50 ปี								28,175,721.00
หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ)										28,176,000.00

- มูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.50 ปี เท่ากับ 28,176,000 บาท

นอกเหนือจากกำหนดมูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือดังกล่าวข้างต้นของทรัพย์สินแล้ว ทางบริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการแยกมูลค่าที่ดินออกเป็นรายยูนิต โดยในกำหนดมูลค่าที่ดินทรัพย์สินฯ รายยูนิต ทางบริษัทฯ ได้พิจารณา จากมูลค่าปัจจุบันของที่ดินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ แล้วหารด้วยเนื้อที่ดิน เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร 11-1-91.0 ไร่ (Net Area) หรือเท่ากับ ตารางวาละ 6,137.23 บาท

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าต่อหน่วยทรัพย์สินรายยูนิต

- มูลค่าปัจจุบันของที่ดินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 27.50 ปี เท่ากับ 28,176,000.0 บาท (A)
- เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร 11-1-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,591.00 ตารางวา (B)
- หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยโดยเฉลี่ย เท่ากับ 6,137.23 บาท/ตารางวา (A)/(B)

ซึ่งสามารถสรุปมูลค่ารายยูนิตได้ดังนี้

ตารางสรุปมูลค่าที่ดินรายยูนิตภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 27.50 ปี

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	ยูนิตย่อย	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	มูลค่าที่ดินต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดินรายแปลงปัจจุบัน (บาท) อายุสัญญาคงเหลือ 27.50 ปี (พิเศษ)
1	998/007	-	GZ	06-GA03	1,454.22	6,137.23	8,924,860
2	998/008	-	GZ	06-GA03	886.81	6,137.23	5,442,553
3	998/009	-	GZ	06-GA03	902.63	6,137.23	5,539,659
4	998/010	-	GZ	06-GA03	1,347.34	6,137.23	8,268,929
รวม							28,176,001
หรือประมาณ (พิเศษ)							28,176,000

8.2.3 ค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/มูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

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

ตารางสรุปค่าก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบันรายยูนิต

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	ยูนิตย่อย	โซน	ประเภท สิ่งปลูกสร้าง	รหัสอาคาร	ค่าก่อสร้าง ทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าก่อสร้าง หลังหักค่าเสื่อม (บาท)	มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาคงเหลือ 26.33 ปี (บาท)
1	998/001	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	71,058,500	68,926,745	57,322,552
2	998/002	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	60,708,500	58,887,245	48,973,256
3	998/003	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	84,737,750	82,195,617	68,357,537
4	998/004	-	GL	คลังสินค้า	06-GA01	84,737,750	82,195,617	68,357,537
5	998/005	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	84,737,750	82,195,617	68,357,537
6	998/006	006	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	44,372,750	43,041,567	35,795,284
		006B	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	40,365,000	39,154,050	32,562,252
รวม						470,718,000	456,596,458	379,725,955
หรือประมาณ (พิเศษ)						470,718,000	456,596,000	379,726,000

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ลำดับ ที่	เลขที่อาคาร	ยูนิตย่อย	โซน	ประเภท สิ่งปลูกสร้าง	รหัสอาคาร	ค่าก่อสร้าง ทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าก่อสร้าง หลังหักค่าเสื่อม (บาท)	มูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาคงเหลือ 27.50 ปี (บาท)
1	998/007	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	28,221,000	27,656,580	23,353,845
2	998/008	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	28,221,000	27,656,580	23,353,845
3	998/009	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	28,221,000	27,656,580	23,353,845
4	998/010	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	28,221,000	27,656,580	23,353,845
รวม						112,884,000	110,626,320	93,415,380
หรือประมาณ (พิเศษ)						112,884,000	110,626,000	93,415,000

8.2.4 สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนตามหลักเกณฑ์และวิธีการข้างต้น เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

ตารางสรุปมูลค่าทรัพย์สินรายยูนิตภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	ยูนิตย่อย	โซน	รหัส อาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	ทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 26.33 ปี (บาท)		
						มูลค่าปัจจุบันที่ดิน	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน	รวม
1	998/001	-	GZ	06-GA01	2,280.8	17,824,816	57,322,552	75,147,368
2	998/002	-	GZ	06-GA01	1,803.9	14,097,766	48,973,256	63,071,022
3	998/003	-	GZ	06-GA01	2,123.8	16,597,836	68,357,537	84,955,373
4	998/004	-	GZ	06-GA01	2,272.6	17,760,732	68,357,537	86,118,269
5	998/005	-	GZ	06-GA01	2,421.4	18,923,627	68,357,537	87,281,164
6	998/006	006	GZ	06-GA01	1,372.8	10,728,651	35,795,284	46,523,935
		006B	GZ	06-GA01	1,248.8	9,759,571	32,562,252	42,321,823
รวม					13,524.1	105,692,999	379,725,955	485,418,954
หรือประมาณ (พิเศษ)						105,693,000	379,726,000	485,419,000

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ตารางสรุปมูลค่าทรัพย์สินรายยูนิตภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.50 ปี

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	ยูนิตย่อย	โซน	รหัส อาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	ทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 27.50 ปี (บาท)		
						มูลค่าปัจจุบันที่ดิน	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน	รวม
1	998/007	-	GZ	06-GA03	1,454.22	8,924,860	23,353,845	32,278,705
2	998/008	-	GZ	06-GA03	886.81	5,112,553	23,353,845	28,796,398
3	998/009	-	GZ	06-GA03	902.63	5,539,659	23,353,845	28,893,504
4	998/010	-	GZ	06-GA03	1,347.34	8,268,929	23,353,845	31,622,774
รวม					4,591.00	28,176,001	93,415,380	121,591,381
หรือประมาณ (พิเศษ)						28,176,000	93,415,000	121,591,000

8.2.5 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ตารางสรุปมูลค่าประกันอัคคีภัยทรัพย์สินรายยูนิต (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1)

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	ยูนิต ย่อย	โซน	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง อาคาร	รหัสอาคาร	มูลค่าประกันอัคคีภัย (บาท) ต้นทุนทดแทนใหม่
1	998/001	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	71,058,500
2	998/002	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	60,708,500
3	998/003	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	84,737,750
4	998/004	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	84,737,750
5	998/005	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	84,737,750
6	998/006	006	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	44,372,750
		006B	GZ	คลังสินค้า	06-GA01	40,365,000
รวมค่าก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%						470,718,000
หัก ค่าฐานรากอาคาร 10% ของค่าก่อสร้างอาคารต้นทุนทดแทนใหม่						47,071,800
คงเหลือ มูลค่าประกันอัคคีภัย (พิเศษ)						423,650,000

ตารางสรุปมูลค่าประกันอัคคีภัยทรัพย์สินรายยูนิต (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2)

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	ยูนิต ย่อย	โซน	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง อาคาร	รหัสอาคาร	มูลค่าประกันอัคคีภัย (บาท) ต้นทุนทดแทนใหม่
1	998/007	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	28,221,000
2	998/008	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	28,221,000
3	998/009	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	28,221,000
4	998/010	-	GZ	คลังสินค้า	06-GA03	28,221,000
รวมค่าก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%						112,884,000
หัก ค่าฐานรากอาคาร 10% ของค่าก่อสร้างอาคารต้นทุนทดแทนใหม่						11,288,400
คงเหลือ มูลค่าประกันอัคคีภัย (พิเศษ)						101,600,000

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้รายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และใช้วิธีต้นทุนเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า สามารถสรุปได้ดังนี้

ก) กำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
• มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1	758,500,000 บาท
• มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	191,900,000 บาท
ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี สำหรับทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และ 27.50 ปี และทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	

ข) กำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
• มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1	485,419,000 บาท
• มูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	121,591,000 บาท
ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี สำหรับทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และ 27.50 ปี และทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	

สรุปการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินฯ มีการพัฒนา และใช้ประโยชน์เป็นอาคารคลังสินค้า ซึ่งสามารถปล่อยให้เช่าพื้นที่ได้ โดยปัจจุบันมีการปล่อยเช่าที่ดินพร้อมอาคารระยะสั้นประมาณ 3 ปี และสามารถต่อสัญญาช่วงที่ 2 ได้ซึ่งเป็นธุรกิจให้เกิดอรรถประโยชน์ โดยการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด จึงจะเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ดีที่สุด ดังนั้นในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ จึงเลือกวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ ในการพิจารณามูลค่าตามวัตถุประสงค์ และรายงานฉบับนี้

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 กันยายน 2569

9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีสมมติฐานพิเศษแต่อย่างใด

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 : 758,500,000 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านแปดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 26.33 ปี
- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 : 191,900,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเอ็ดสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.50 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า v

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า

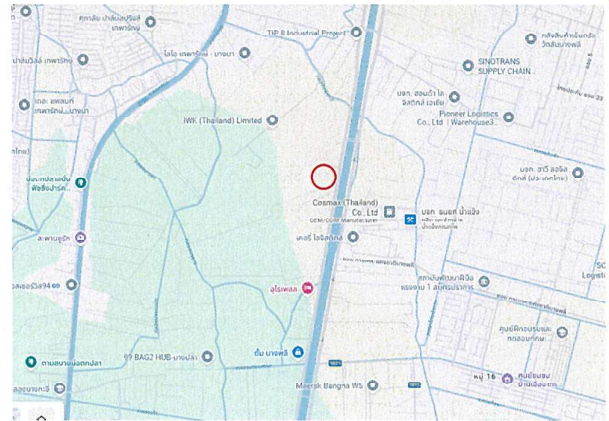
(ลงชื่อ).....

(นายhemant ชินไวภพ)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา

: นายทงศักดิ์ ผุดผาด

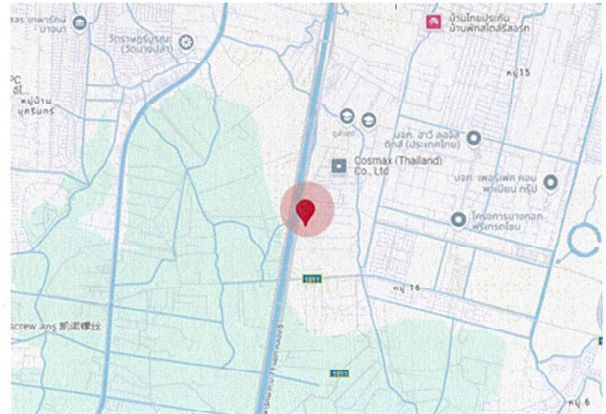
ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 1



Ref.No.69-1-1097-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งขวา)
เนื้อที่ดิน	: 21-3-07.2 ไร่ หรือเท่ากับ 8,707.2 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.571240 100.755663
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 71.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.5-1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สี่ม่วง ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 38,244.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: โทร 094-649-9478, 083-919-2879 คุณเฟื่องฟ้า
หมายเหตุ	:

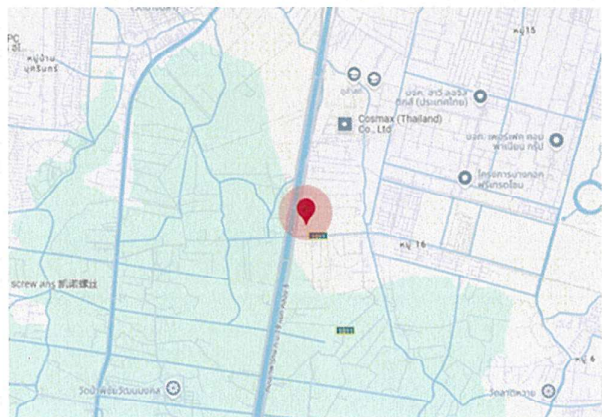
ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 2



Ref.No.69-1-1097-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)
เนื้อที่ดิน	: 10-3-20.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,320.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.563171 100.756606
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 77.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 42,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: โทร.061-594-9887 Property 168
หมายเหตุ	: -

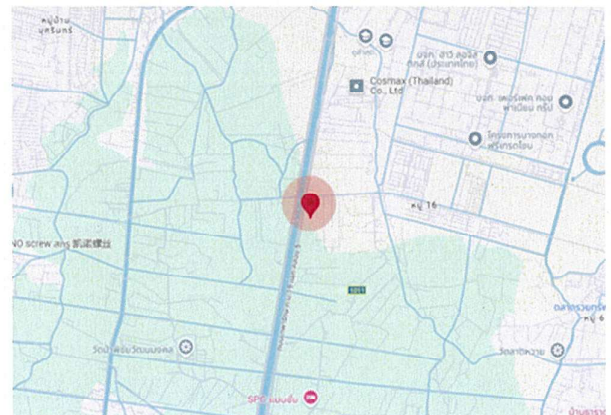
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



Ref.No.69-1-1097-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย)
เนื้อที่ดิน	: 68-0-56.8 ไร่ หรือเท่ากับ 27,256.8 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.558931 100.756010
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 200.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 50,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: โทร.086-649-6541 คุณนก
หมายเหตุ	: -

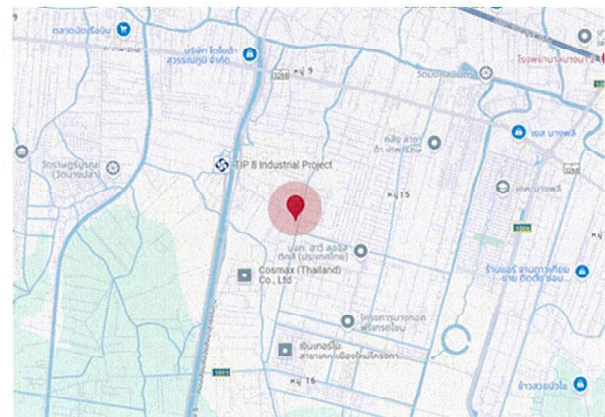
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



Ref.No.69-1-1097-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	: สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 42,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: โทร.061-594-9887 Property 168
หมายเหตุ	: -

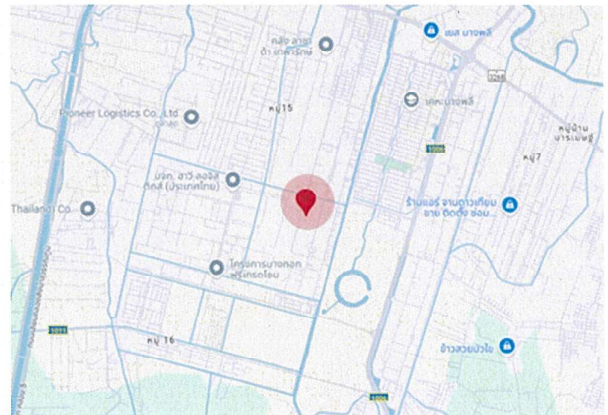
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



Ref.No.69-1-1097-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) แยกเข้าซอย 7-Eleven สาขา คลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตรงเข้าไประยะประมาณ 900 เมตร
เนื้อที่ดิน	: 12-2-0.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,000.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.575918 100.766412
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 100.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 40,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: โทร.065-554-4235 ,098-459-5425
หมายเหตุ	: -

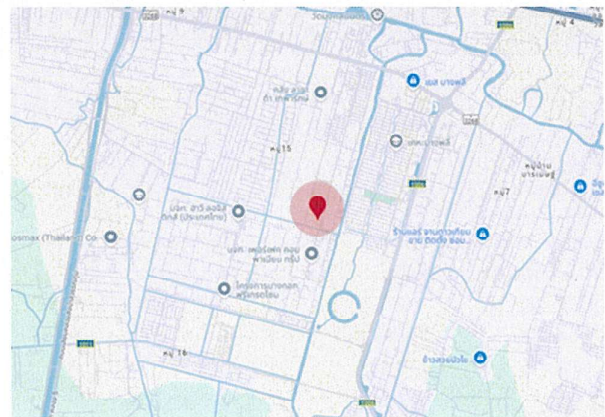
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 6



Ref.No.69-1-1097-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: โครงการอุตสาหกรรมเอ็มไทย ซอยเอ็มไทย เมน 2 ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 4-0-10.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,610.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.568654 100.781636
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 80.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาซื้อ-ขาย	: 39,752 บาท/ตารางวา (ราคาขายรวม 64,000,000 บาท)
วันที่ทราบข้อมูล	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน
หมายเหตุ	: ซื้อขายเมื่อปี 2563

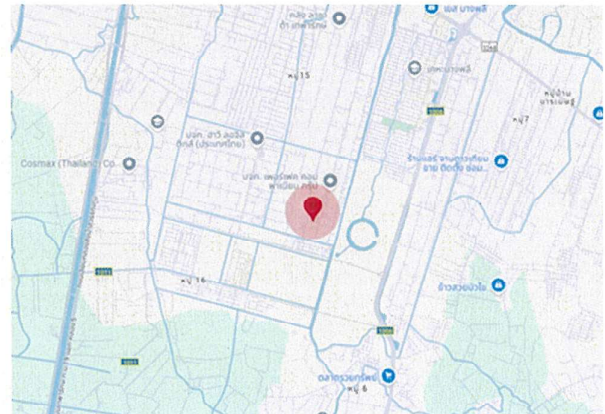
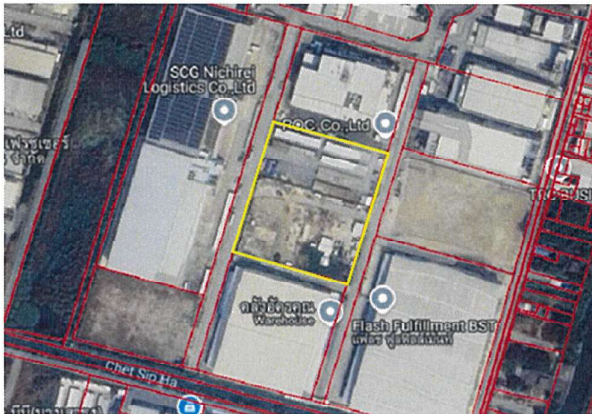
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 7



Ref.No.69-1-1097-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	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน
หมายเหตุ	: ซื้อขายเมื่อปี 2566

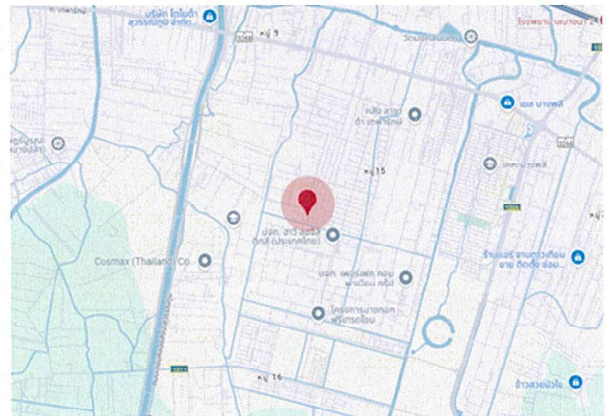
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 8



Ref.No.69-1-1097-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	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: จากการตรวจสอบหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน
หมายเหตุ	: ซื้อขายเมื่อปี 2560

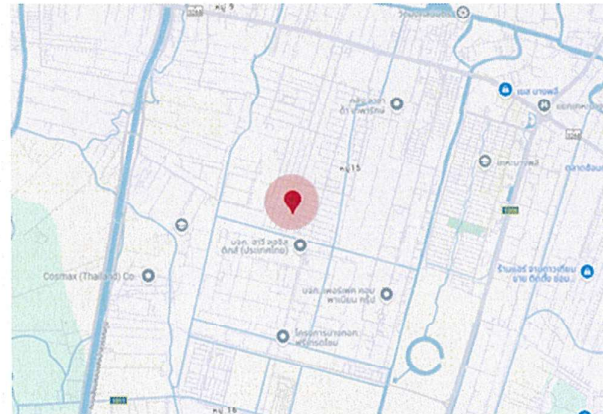
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ ๑



Ref.No.69-1-1097-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	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: โทร. 087-037-4857
หมายเหตุ	:

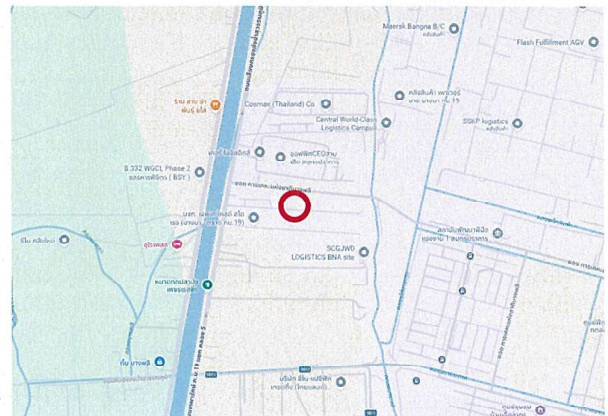
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 10



Ref.No.69-1-1097-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ซอยไทยประกันซอย 1 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 3-3-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,591.00 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.574738 100.773778
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 80.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: 28,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: โทร. 087-037-4857
หมายเหตุ	: -

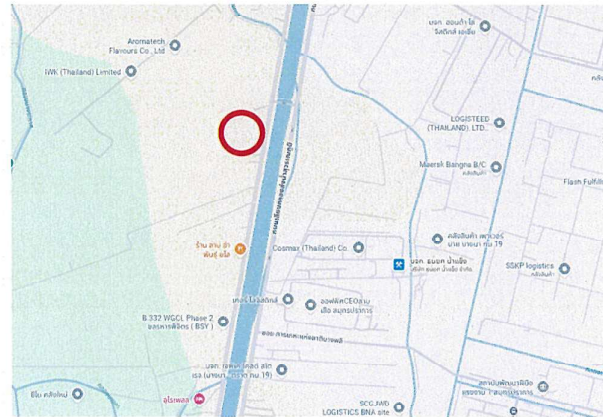
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 11



Ref.No.69-1-1097-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ซอยไม่ปรากฏชื่อ แยกจากถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 3-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,200.00 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.564516 100.759304
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 117.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 6.00 เมตร (ทางการจราจร)
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: 30,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: โทร. 087 174 0171 คุณแอม
หมายเหตุ	: -

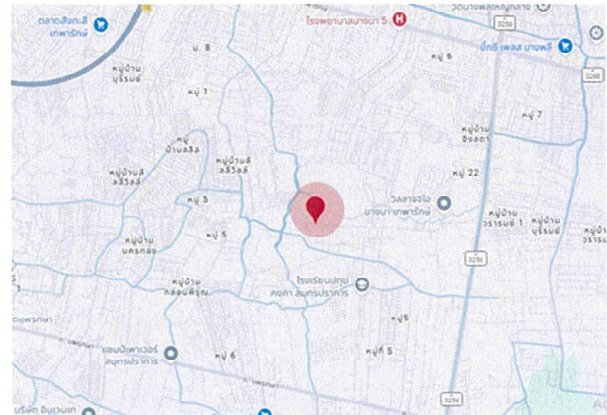
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 12



Ref.No.69-1-1097-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งขวา)
เนื้อที่ดิน	: 38-2-93.9 ไร่ หรือเท่ากับ 15,493.9 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.573371 100.756052
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 93.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.5-1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: 35,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-867-4959 คุณค้ำนิง
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 13



Ref.No.69-1-1097-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ภายในโครงการ ริช แอสเซท ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 6-3-24.2 ไร่ หรือเท่ากับ 2,724.2 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.584313 100.677843
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: กว้างประมาณ 60.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: 20,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: สิงหาคม 2569
แหล่งข้อมูล	: โทร. 097-091-9365
หมายเหตุ	:

ตารางที่ 1 : ตารางคำนวณมูลค่าที่ดิน / ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 27.33 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 69-1-1097-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2569

ประมาณการอัตราค่าเช่าช่วงของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีการเสนอให้เช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดิน จึงได้มูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นหลัก โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดินทรัพย์สินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน	33-3-24.1 ไร่ หรือเท่ากับ	13,524.100 ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน		14,400,000 บาท/ไร่
	หรือเท่ากับ	36,000 บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)		486,867,600 บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่ยตรา		2.5% ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีเศษ)	12,170,000 บาท/ปี
	หรือประมาณ (ปีเศษ)	1,014,167 บาท/เดือน
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10% ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี (ปรับปีที่ 4)

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลือ (Profit Rent)

ปีที่ ตามสัญญา	จำนวน เดือน	ปีที่ รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง	P.V. Factor	มูลค่าปัจจุบัน
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด	ปีละ	ปีละ	(Profit Rent)	i = 7.00%	ของกำไรค่าเช่าช่วง
						(1)	(4)	(5) = (4)-(3)	(6)	=(5)*(6)
ปีที่ 1	12	1.00	1 ก.ย. 69	-	31 ส.ค. 70	6,237,176.40	12,170,000.00	5,932,823.60	0.9346	5,544,695.00
ปีที่ 2	12	2.00	1 ก.ย. 70	-	31 ส.ค. 71	6,237,176.40	12,170,000.00	5,932,823.60	0.8734	5,181,958.00
ปีที่ 3	12	3.00	1 ก.ย. 71	-	31 ส.ค. 72	6,549,035.22	12,170,000.00	5,620,964.78	0.8163	4,588,382.00
ปีที่ 4	12	4.00	1 ก.ย. 72	-	31 ส.ค. 73	6,549,035.22	13,387,000.00	6,837,964.78	0.7629	5,216,651.00
ปีที่ 5	12	5.00	1 ก.ย. 73	-	31 ส.ค. 74	6,549,035.22	13,387,000.00	6,837,964.78	0.7130	4,875,374.00
ปีที่ 6	12	6.00	1 ก.ย. 74	-	31 ส.ค. 75	6,876,489.26	13,387,000.00	6,510,510.74	0.6663	4,338,228.00
ปีที่ 7	12	7.00	1 ก.ย. 75	-	31 ส.ค. 76	6,876,489.26	14,725,700.00	7,849,210.74	0.6227	4,888,094.00
ปีที่ 8	12	8.00	1 ก.ย. 76	-	31 ส.ค. 77	6,876,489.26	14,725,700.00	7,849,210.74	0.5820	4,560,312.00
ปีที่ 9	12	9.00	1 ก.ย. 77	-	31 ส.ค. 78	7,220,310.76	14,725,700.00	7,505,389.24	0.5439	4,082,434.00
ปีที่ 10	12	10.00	1 ก.ย. 78	-	31 ส.ค. 79	7,220,310.76	16,198,270.00	8,977,959.24	0.5083	4,563,939.00
ปีที่ 11	12	11.00	1 ก.ย. 79	-	31 ส.ค. 80	7,220,310.76	16,198,270.00	8,977,959.24	0.4751	4,265,364.00
ปีที่ 12	12	12.00	1 ก.ย. 80	-	31 ส.ค. 81	7,581,326.75	16,198,270.00	8,616,943.25	0.4440	3,826,026.00
ปีที่ 13	12	13.00	1 ก.ย. 81	-	31 ส.ค. 82	7,581,326.75	17,818,097.00	10,236,770.25	0.4150	4,247,896.00
ปีที่ 14	12	14.00	1 ก.ย. 82	-	31 ส.ค. 83	7,581,326.75	17,818,097.00	10,236,770.25	0.3878	3,969,996.00
ปีที่ 15	12	15.00	1 ก.ย. 83	-	31 ส.ค. 84	7,960,391.72	17,818,097.00	9,857,705.28	0.3624	3,572,886.00
ปีที่ 16	12	16.00	1 ก.ย. 84	-	31 ส.ค. 85	7,960,391.72	19,599,906.70	11,639,514.98	0.3387	3,942,706.00
ปีที่ 17	12	17.00	1 ก.ย. 85	-	31 ส.ค. 86	7,960,391.72	19,599,906.70	11,639,514.98	0.3166	3,684,772.00
ปีที่ 18	12	18.00	1 ก.ย. 86	-	31 ส.ค. 87	8,358,414.97	19,599,906.70	11,241,491.73	0.2959	3,325,952.00
ปีที่ 19	12	19.00	1 ก.ย. 87	-	31 ส.ค. 88	8,358,414.97	21,559,897.37	13,201,482.40	0.2765	3,650,320.00
ปีที่ 20	12	20.00	1 ก.ย. 88	-	31 ส.ค. 89	8,358,414.97	21,559,897.37	13,201,482.40	0.2584	3,411,514.00
ปีที่ 21	12	21.00	1 ก.ย. 89	-	31 ส.ค. 90	8,776,333.19	21,559,897.37	12,783,564.18	0.2415	3,087,398.00
ปีที่ 22	12	22.00	1 ก.ย. 90	-	31 ส.ค. 91	8,776,333.19	23,715,887.11	14,939,553.92	0.2257	3,372,054.00
ปีที่ 23	12	23.00	1 ก.ย. 91	-	31 ส.ค. 92	8,776,333.19	23,715,887.11	14,939,553.92	0.2109	3,151,452.00
ปีที่ 24	12	24.00	1 ก.ย. 92	-	31 ส.ค. 93	9,215,151.68	23,715,887.11	14,500,735.43	0.1971	2,858,771.00
ปีที่ 25	12	25.00	1 ก.ย. 93	-	31 ส.ค. 94	9,215,151.68	26,087,475.82	16,872,324.14	0.1842	3,108,712.00
ปีที่ 26	12	26.00	1 ก.ย. 94	-	31 ส.ค. 95	9,215,151.68	26,087,475.82	16,872,324.14	0.1722	2,905,338.00
ปีที่ 27	4	26.33	1 ก.ย. 95	-	31 ธ.ค. 95		8,695,825.27	8,695,825.27	0.1684	1,463,990.00
รวม		316.00	26.33 ปี							105,693,214.00
หรือเท่ากับ (ปีเศษ)										105,693,000.00

ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าที่ดินรายแปลง / ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 27.33 ปี (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1)

เลขที่รายงานอ้างอิง : 69-1-1097-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2569

- ◆ มูลค่าปัจจุบันของที่ดินภายใต้สัญญาคงเหลือ 26.33 ปี เท่ากับ 105,693,000.0 บาท (A)
- ◆ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร 33-3-24.1 ไร่ หรือเท่ากับ 13,524.1000 ตารางวา (B)
- ◆ หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยโดยเฉลี่ย เท่ากับ 7,815.16 บาท/ตารางวา (A)/(B)

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	มูลค่าที่ดินต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดินรายแปลงปัจจุบัน (บาท) อายุสัญญาคงเหลือ 26.33 ปี (ปีเศษ)
1	998/001	General zone	06-GA01	2,280.800	7,815.16	17,824,816
2	998/002	General zone	06-GA01	1,803.900	7,815.16	14,097,766
3	998/003	General zone	06-GA01	2,123.800	7,815.16	16,597,836
4	998/004	General zone	06-GA01	2,272.600	7,815.16	17,760,732
๖	998/00๖	General zone	06-GA01	2,421.400	7,815.16	18,923,627
6	998/006	General zone	06-GA01	1,372.800	7,815.16	10,728,651
7	998/006B	General zone	06-GA01	1,248.800	7,815.16	9,759,571
รวม				13,524.100		105,692,999
หรือประมาณ (ปีเศษ)						105,693,000

ตารางที่ 1 : ตารางคำนวณมูลค่าที่ดิน / ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 28.50 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 69-1-1097-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2568

ประมาณการอัตราค่าเช่าช่วงของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีภาระเสนอให้เช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดิน จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิสมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิสมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดินทรัพย์สินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน	11 1 01.0 ไร่ หรือเท่ากับ	4,601.00 ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน		10,400,000 บาท/ไร่
	หรือเท่ากับ	26,000 บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)		119,366,000 บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		2.5% ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีเศษ)	2,980,000 บาท/ปี
	หรือประมาณ (ปีเศษ)	240,333 บาท/เดือน
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10% ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี (ปรับปีที่ 4)

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (Profit Rent)

ปีที่ ตามสัญญา	จำนวน เดือน	ปีที่ รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง	P.V. Factor	มูลค่าปัจจุบัน	
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด	ปีละ	ปีละ	(Profit Rent)	i = 7.00%	ของกำไรค่าเช่าช่วง	
						(1)	(4)	(5) = (4)-(3)	(6)	=(5)*(6)	
ปีที่ 1	12	1.00	1 ก.ย. 69	-	31 ส.ค. 70	1,441,440.00	2,980,000.00	1,538,560.00	0.9346	1,437,907.00	
ปีที่ 2	12	2.00	1 ก.ย. 70	-	31 ส.ค. 71	1,441,440.00	2,980,000.00	1,538,560.00	0.8734	1,343,838.00	
ปีที่ 3	12	3.00	1 ก.ย. 71	-	31 ส.ค. 72	1,441,440.00	2,980,000.00	1,538,560.00	0.8163	1,255,923.00	
ปีที่ 4	12	4.00	1 ก.ย. 72	-	31 ส.ค. 73	1,513,512.00	3,278,000.00	1,764,488.00	0.7629	1,346,119.00	
ปีที่ 5	12	5.00	1 ก.ย. 73	-	31 ส.ค. 74	1,513,512.00	3,278,000.00	1,764,488.00	0.7130	1,258,056.00	
ปีที่ 6	12	6.00	1 ก.ย. 74	-	31 ส.ค. 75	1,513,512.00	3,270,000.00	1,764,400.00	0.6663	1,175,753.00	
ปีที่ 7	12	7.00	1 ก.ย. 75	-	31 ส.ค. 76	1,589,187.60	3,605,800.00	2,016,612.40	0.6227	1,255,845.00	
ปีที่ 8	12	8.00	1 ก.ย. 76	-	31 ส.ค. 77	1,589,187.60	3,605,800.00	2,016,612.40	0.5820	1,173,687.00	
ปีที่ 9	12	9.00	1 ก.ย. 77	-	31 ส.ค. 78	1,589,187.60	3,605,800.00	2,016,612.40	0.5439	1,096,904.00	
ปีที่ 10	12	10.00	1 ก.ย. 78	-	31 ส.ค. 79	1,668,646.98	3,966,380.00	2,297,733.02	0.5083	1,168,051.00	
ปีที่ 11	12	11.00	1 ก.ย. 79	-	31 ส.ค. 80	1,668,646.98	3,966,380.00	2,297,733.02	0.4751	1,091,636.00	
ปีที่ 12	12	12.00	1 ก.ย. 80	-	31 ส.ค. 81	1,668,646.98	3,966,380.00	2,297,733.02	0.4440	1,020,221.00	
ปีที่ 13	12	13.00	1 ก.ย. 81	-	31 ส.ค. 82	1,752,079.33	4,363,018.00	2,610,938.67	0.4150	1,083,447.00	
ปีที่ 14	12	14.00	1 ก.ย. 82	-	31 ส.ค. 83	1,752,079.33	4,363,018.00	2,610,938.67	0.3878	1,012,567.00	
ปีที่ 15	12	15.00	1 ก.ย. 83	-	31 ส.ค. 84	1,752,079.33	4,363,018.00	2,610,938.67	0.3624	946,324.00	
ปีที่ 16	12	16.00	1 ก.ย. 84	-	31 ส.ค. 85	1,839,683.30	4,799,319.80	2,959,636.50	0.3387	1,002,531.00	
ปีที่ 17	12	17.00	1 ก.ย. 85	-	31 ส.ค. 86	1,039,603.30	4,799,319.00	2,959,636.50	0.3166	936,945.00	
ปีที่ 18	12	18.00	1 ก.ย. 86	-	31 ส.ค. 87	1,839,683.30	4,799,319.80	2,959,636.50	0.2959	875,650.00	
ปีที่ 19	12	19.00	1 ก.ย. 87	-	31 ส.ค. 88	1,931,667.46	5,279,251.78	3,347,584.32	0.2765	925,635.00	
ปีที่ 20	12	20.00	1 ก.ย. 88	-	31 ส.ค. 89	1,931,667.46	5,279,251.78	3,347,584.32	0.2584	865,079.00	
ปีที่ 21	12	21.00	1 ก.ย. 89	-	31 ส.ค. 90	1,931,667.46	5,279,251.78	3,347,584.32	0.2415	808,485.00	
ปีที่ 22	12	22.00	1 ก.ย. 90	-	31 ส.ค. 91	2,028,250.83	5,807,176.96	3,778,926.13	0.2257	852,953.00	
ปีที่ 23	12	23.00	1 ก.ย. 91	-	31 ส.ค. 92	2,028,250.83	5,807,176.96	3,778,926.13	0.2109	797,153.00	
ปีที่ 24	12	24.00	1 ก.ย. 92	-	31 ส.ค. 93	2,028,250.83	5,807,176.96	3,778,926.13	0.1971	745,003.00	
ปีที่ 25	12	25.00	1 ก.ย. 93	-	31 ส.ค. 94	2,129,663.37	6,387,894.65	4,258,231.28	0.1842	784,576.00	
ปีที่ 26	12	26.00	1 ก.ย. 94	-	31 ส.ค. 95	2,129,663.37	6,387,894.65	4,258,231.28	0.1722	733,248.00	
ปีที่ 27	12	27.00	1 ก.ย. 95	-	31 ส.ค. 96	2,129,663.37	6,387,894.65	4,258,231.28	0.1609	685,279.00	
ปีที่ 28	6	27.50	1 ก.ย. 96	-	28 ก.พ. 97		3,193,947.33	3,193,947.33	0.1556	496,906.00	
รวม	330.00	27.50 ปี									28,175,721.00
หรือเท่ากับ (ปีเศษ)											28,176,000.00

ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าที่ดินรายแปลง / ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 28.50 ปี (ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2)

เลขที่รายงานอ้างอิง : 69-1-1097-CL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2569

- ◆ มูลค่าปัจจุบันของที่ดินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 27.50 ปี เท่ากับ 28,176,000.0 บาท (A)
- ◆ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร 11-1-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,591.0 ตารางวา (B)
- ◆ หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยโดยเฉลี่ย เท่ากับ 6,137.23 บาท/ตารางวา (A)/(B)

ลำดับ ที่	เลขที่ อาคาร	โซน	รหัสอาคาร	เนื้อที่ดิน ตารางวา	มูลค่าที่ดินต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดินรายแปลงปัจจุบัน (บาท) อายุสัญญาคงเหลือ 28.50 ปี (ปกติเศษ)
7	998/007	General zone	06-GA03	1,454.22	6,137.23	8,924,860
8	998/008	General zone	06-GA03	886.81	6,137.23	5,442,553
9	998/009	General zone	06-GA03	902.63	6,137.23	5,539,659
10	998/010	General zone	06-GA03	1,347.34	6,137.23	8,268,929
รวม				4,591.00		28,176,001
หรือประมาณ (ปกติเศษ)						28,176,000

ตารางที่ 7 : ตารางคำนวณวิธีรายได้ต่อตารางเมตรกลุ่ม 1

เลขที่รายงานอ้างอิง : 694-1(97-3)L-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1-ก.ย. 2569

ระยะเวลาของผล 316.00 เดือน

รายการ / ปี	ปีที่ 1 4 เดือน	ปีที่ 2 12 เดือน	ปีที่ 3 12 เดือน	ปีที่ 4 12 เดือน	ปีที่ 5 12 เดือน	ปีที่ 6 12 เดือน	ปีที่ 7 12 เดือน	ปีที่ 8 12 เดือน
ข้อมูลพื้นฐาน								
รายละเอียดอาคารที่ทำการประเมินฯ								
- General ZONE : Warehouse	40,932.00	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	491,184.00	491,184.00	491,184.00	491,184.00	491,184.00
ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด								
- General ZONE : Warehouse	Year 01 185.00	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	173.35	182.13	186.68	19.35	196.13
อัตราคิดได้เฉลี่ย	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ถือสิทธิ์สัญญา	Year 01 90%	Year 02-End 95%	Year 03-end 95%	95%	95%	95%	95%	95%
- General ZONE : Warehouse	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยได้	147,355	466,625	436,625	466,625	466,625	466,625	466,625	466,625
- General ZONE : Warehouse	147,355	466,625	436,625	466,625	466,625	466,625	466,625	466,625
พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่ารายย่อย	119,012	402,790	114,145	14,737	-	-	-	-
- General ZONE : Warehouse	119,012	402,790	114,145	14,737	-	-	-	-
พื้นที่ส่วนพื้นที่ที่สามารถปล่อยเพิ่มเติมในแต่ละปี	8,343	63,835	322,480	45,888	466,625	466,625	466,625	466,625
- General ZONE : Warehouse	8,343	63,835	322,480	45,888	466,625	466,625	466,625	466,625
รายละเอียด:								
ก) รายได้จากสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน	22,389,250	64,817,319	23,053,157	2,357,920	-	-	-	-
- General ZONE : Warehouse	22,389,250	64,817,319	23,053,157	2,357,920	-	-	-	-
รวมรายรับจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	22,389,250	64,817,319	23,053,157	2,357,920	-	-	-	-
ข) รายได้จากค่าเช่าคลังสินค้าสัญญาเช่ารายย่อย	1,375,628	10,795,021	55,902,927	80,294,566	84,985,467	87,110,617	89,288,382	91,520,592
- General ZONE : Warehouse	1,375,628	10,795,021	55,902,927	80,294,566	84,985,467	87,110,617	89,288,382	91,520,592
รวมรายรับจากค่าเช่าตลาด	1,375,628	10,795,021	55,902,927	80,294,566	84,985,467	87,110,617	89,288,382	91,520,592
รวมค่าเช่า และค่าบริการ (Total Rent and Service)	23,765,918	75,613,340	78,956,085	82,652,486	84,985,467	87,110,617	89,288,382	91,520,592
บวก รายได้อื่นๆ	1,8330	372,067	394,830	413,262	424,330	435,553	446,442	457,613
รายได้รวมทั้งหมด	23,884,748	75,991,406	79,350,915	83,065,749	85,410,897	87,546,170	89,734,824	91,978,195
ค่าใช้จ่าย:								
ค่าใช้สอยในการบริหารคลังสินค้า	45,318	151,287	1,579,322	1,653,050	1,699,719	1,740,212	1,785,768	1,830,412
ค่าเช่าที่ดิน	388,271	1,138,871	1,190,414	1,245,986	1,281,163	1,313,193	1,346,022	1,379,673
ค่าใช้สอยด้านสาธารณูปโภค	334,386	1,063,880	1,111,053	1,162,920	1,195,753	1,225,646	1,256,288	1,287,695
ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง และถนน	537,038	1,660,202	1,709,320	1,758,439	1,812,469	1,865,489	1,920,529	1,979,472
ค่าใช้สอยอื่นๆ	238,847	765,914	793,609	830,657	854,109	875,462	897,348	919,732
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,943,851	6,136,134	6,383,718	6,651,063	6,843,413	7,023,012	7,205,955	7,397,033
กำไรสุทธิ	21,940,896	69,855,273	72,977,197	76,414,696	78,567,484	80,523,158	82,528,869	84,581,152
หัก ค่าใช้สอยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,6078	332,932	331,528	330,125	328,722	326,050	324,506	322,952
ค่าเช่าที่ดิน	876,446	2,541,333	2,666,088	2,790,984	2,876,397	2,955,111	3,022,134	3,104,115
ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการจัดหา (Incentive Fee)	1,170	35,538	37,114	38,847	39,943	40,942	41,966	43,015
ค่าประกันภัยพิบัติ	8,584	45,221	50,698	52,218	53,765	55,399	57,061	58,772
ค่าประกันภัย AI Risk	477,695	1,515,828	1,597,218	1,661,315	1,708,218	1,750,923	1,794,696	1,839,534
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ไม่ขาด	20,440,923	59,135,244	62,057,374	64,994,172	67,010,884	68,805,897	70,372,017	72,296,244
กำไรสุทธิสุทธิ	0.33	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	6.33	7.33
ระยะเวลาคิดค่าเสื่อมราคา	0.9717	0.8915	0.8178	0.7503	0.6884	0.6315	0.5794	0.5315
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	19,862,093	52,715,802	50,761,550	48,754,756	46,727,987	44,622,328	42,452,664	40,222,328
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวม	758,475,515	758,475,515	758,475,515	758,475,515	758,475,515	758,475,515	758,475,515	758,475,515
มูลค่าที่ดิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2569								

ตารางที่ 7 : ตารางคำนวณวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด-กลุ่ม 1

เลขที่รายงานอ้างอิง : 69-1-1097-GL-

วันที่ประชุมมีมูลค่า : 1-กย.-2565

ระยะเวลาคงเหลือ 316.00 เดือน

[illegible]

ตารางที่ 7 : ตารางคำนวณเวรียายได้/คิดลดกระแสเงินสด-กลุ่ม 1

69-1-1097-GL-:

1-800-256-

316.00 เดือน

[illegible]

ตารางที่ 7 : ตารางคำนวณรายปีได้คิดกรมส่งเสริมกลุ่ม 1

เลขที่รายงานอ้างอิง : 69-1-1097-GL-
วันที่ประเมินมูลค่า : 1-กย.-2566
ระยะเวลางานเหลือ : 316.00 เดือน

รายการ / ปี		วันที่ 25 12 เดือน	วันที่ 26 12 เดือน	วันที่ 27 12 เดือน
ข้อมูลพื้นฐาน				
รายละเอียดอาคารที่การประเมินค่า				
- General ZONE : Warehouse	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	40,932.70	ตารางเมตร / (ตรม.ป.)	491,184.00
ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด				
- General ZONE : Warehouse	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	Year 01	185.30	บาท/ตรม./เดือน
	อัตราคิดได้เฉลี่ย		Year 02-End	(เพิ่ม 2.50% ทุกปี)
- General ZONE : Warehouse	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	Year 01	90%	95%
	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	Year 02-End	95%	95%
ประมาณการพื้นที่ที่หากสามารถปล่อยได้				
- General ZONE : Warehouse	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	466.625	ตารางเมตร / (ตรม.ป.)	466.625
พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน				
- General ZONE : Warehouse	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	-	-	-
พื้นที่เช่าส่วนพื้นที่สามารถปล่อยเพิ่มได้ในแต่ละปี				
- General ZONE : Warehouse	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	466.625	ตารางเมตร / (ตรม.ป.)	466.625
รายอื่น:				
ก) รายปีเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน			บาทต่อปี	-
- General ZONE : Warehouse	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	-	-	-
รวมรายรับจากสัญญาเช่าปัจจุบัน			บาทต่อปี	-
ข) รายปีค่าเช่าส่วนสิ่งเหลือสัญญาเช่ารายย่อย				
- General ZONE : Warehouse	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	139,259.403	142,740.889	146,309.411
รวมรายรับจากค่าเช่าตลาด		139,259.403	142,740.889	146,309.411
รวมค่าเช่า และค่าบริการ (Total Rent and Service)				
รวม รายได้อื่น ๆ		866.297	713.704	731.547
รายได้รวมทั้งหมดทั้งปี	0.50% ของรายได้เช่า และบริการ	139,965.700	143,454.593	147,040.958
ค่าใช้จ่าย:				
ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสหกรณ์ทรัพย์	2.0% ของรายได้เช่า และบริการ (ตามสัญญา)	2,785.188	2,854.818	2,926.188
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.5% ของรายปีรวมใน 10 ปีแรกจากนั้น 2.0%	2,759.114	2,869.092	2,940.819
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	1.4% ของรายปีรวม	1,969.380	2,008.364	2,068.573
ค่าบริการตามกฎหมายปกครองแหล่ง แร่ดิน	3.23 บาท/ตรม.เดือนใน 1 เดือนแรกจากนั้นคิดเป็น 3% ต่อปี	3,271.285	3,384.258	3,472.571
ค่าสัญญาอื่นๆ	1.00% ของรายปีรวม	1,319.557	1,434.546	1,470.410
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		12,214.524	12,551.078	12,888.661
กำไรสุทธิ		127,741.176	130,903.515	134,172.297
การกระจายเงินยืม (GDP)				
หนี้ ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		465.551	537.299	532.082
ค่าเช่าที่ดิน	ถึงถึงตามสัญญาเช่าที่ดิน	9,215.152	9,215.152	9,215.152
ค่าตอบแทนหรือแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	4.0% ของ EBITDA	4,774.537	4,860.849	4,991.413
ค่าประกันภัยทางธุรกิจ	0.347% ของรายได้เช่า และบริการ ตามสัญญาจากของ Rei	65.462	67.088	68.765
ค่าประกันภัย AI Risk	0.347% ของมูลค่าสร้างใหม่ ปีแรกเป็นปีละ 3.0 % ทุกปี	57.142	100.056	103.088
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต	2.00% ของรายปีรวม	2,759.114	2,869.092	2,940.819
กระแสเงินสดสุทธิ		110,344.228	113,253.960	116,320.998
ระยะเวลาคืนทุนการประเมินมูลค่า		24.33	25.33	26.33
อัตราคิดลดการประเมินมูลค่า	8.00%	1.1228	0.1127	0.1094
มูลค่าปัจจุบันของการประเมินมูลค่า (บาท)		13,553.085	12,761.905	12,025.238
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2569		758,500,000 (บาท)		

ตารางคำนวณ วิธีคิดดอกเบี้ยเงินฝาก / รายแปลง

รายการ / ปี															
		ปีที่ 1 4 Month	ปีที่ 2 12 Month	ปีที่ 3 12 Month	ปีที่ 4 12 Month	ปีที่ 5 12 Month	ปีที่ 6 12 Month	ปีที่ 7 12 Month	ปีที่ 8 12 Month	ปีที่ 9 12 Month	ปีที่ 10 12 Month	ปีที่ 11 12 Month	ปีที่ 12 12 Month		
Expenses															
Base Management & Incentive Fee															
Revenue-driven Expenses															
Potential Rental Area Cost															
PV of 1 Baht															
A) General Zone : WF อาคารคลังสินค้าเชิงรูป															
1	998/001	GZ	WF	3,688,678	11,972,833	12,272,154	12,578,957	12,893,431	13,215,767	13,546,161	13,884,815	14,231,936	14,587,734	14,952,428	15,326,238
2	998/002	GZ	WF	3,395,453	10,186,358	10,379,614	10,746,774	11,015,443	11,290,829	11,573,100	11,862,428	12,158,988	12,462,963	12,774,537	13,083,901
3	998/003	GZ	WF	4,739,419	14,218,258	14,218,258	14,738,537	15,375,506	15,759,893	16,153,891	16,557,738	16,971,681	17,395,973	17,830,873	18,276,645
4	998/004	GZ	WF	4,739,419	14,218,258	14,337,974	15,000,493	15,375,506	15,759,893	16,153,891	16,557,738	16,971,681	17,395,973	17,830,873	18,276,645
5	998/005	GZ	WF	4,739,419	14,218,258	14,288,532	15,000,493	15,375,506	15,759,893	16,153,891	16,557,738	16,971,681	17,395,973	17,830,873	18,276,645
6	998/006	GZ	WF	2,559,343	7,315,456	7,663,393	7,854,978	8,051,352	8,252,836	8,458,952	8,670,426	8,887,196	9,109,366	9,337,100	9,570,528
7	998/006B	GZ	WF	2,328,183	6,654,723	6,971,235	7,145,516	7,324,153	7,507,257	7,694,939	7,887,312	8,084,495	8,286,607	8,493,773	8,706,117

ตารางคำนวณ วิธีคิดดอกเบี้ยเงินฝาก / รายแปลง

รายการ / ปี		Revenue											
		ปี 13 12 Month	ปี 14 12 Month	ปี 15 12 Month	ปี 16 12 Month	ปี 17 12 Month	ปี 18 12 Month	ปี 19 12 Month	ปี 20 12 Month	ปี 21 12 Month	ปี 22 12 Month	ปี 23 12 Month	ปี 24 12 Month
Expenses													
Base Management & Incentive Fee													
Revenue-driven Expenses													
Potential Rental Area Cost													
PV of 1 Baht													
A) General Zone : WF อาคารคลังสินค้า													
1	998/001 GZ WF	15,709,354	16,102,129	16,504,682	16,917,299	17,340,232	17,773,738	18,218,081	18,673,533	19,140,371	19,618,881	20,109,353	20,612,087
2	998/002 GZ WF	13,421,248	13,756,779	14,100,699	14,453,216	14,814,547	15,184,910	15,564,533	15,953,646	16,352,498	16,761,300	17,180,332	17,609,841
3	998/003 GZ WF	18,733,561	19,201,900	19,581,947	20,173,996	20,678,346	21,195,304	21,725,187	22,268,317	22,825,025	23,395,650	23,980,541	24,580,055
4	998/004 GZ WF	18,733,561	19,201,900	19,581,947	20,173,996	20,678,346	21,195,304	21,725,187	22,268,317	22,825,025	23,395,650	23,980,541	24,580,055
5	998/005 GZ WF	18,733,561	19,201,900	19,581,947	20,173,996	20,678,346	21,195,304	21,725,187	22,268,317	22,825,025	23,395,650	23,980,541	24,580,055
6	998/006 GZ WF	9,809,791	10,055,036	10,306,411	10,564,072	10,828,174	11,098,878	11,376,350	11,660,759	11,952,278	12,251,084	12,557,362	12,871,296
7	998/006B GZ WF	8,923,770	9,146,864	9,375,536	9,609,924	9,850,172	10,096,426	10,348,837	10,607,558	10,872,747	11,144,566	11,423,180	11,708,759

ตารางคำนวณ วิธีคิดกระแสเงินสด / หมายเหตุ

รายการ / ปี		ปีที่ 25 12 Month	ปีที่ 26 12 Month	ปีที่ 27 12 Month
Expenses				
Base Management & Incentive Fee				
Revenue-driven Expenses				
Potential Rental Area Cos:				
PV of 1 Baht				
A) General Zone : WF อาคารคลังสินค้า				
1	998/001 GZ WF	21,127,389	21,655,573	22,196,963
2	998/002 GZ WF	18,050,087	18,501,339	18,963,872
3	998/003 GZ WF	25,194,556	25,824,420	26,470,031
4	998/004 GZ WF	25,194,556	25,824,420	26,470,031
5	998/005 GZ WF	25,194,556	25,824,420	26,470,031
6	998/006 GZ WF	13,133,078	13,522,905	13,860,978
7	998/006B GZ WF	12,001,478	12,301,515	12,609,053

ตารางคำนวณ วัสดุลดกระแสเงินสด / ฐานแปล

รายการ / ปี		Expenses												
		ปีที่ 1 4 Month	ปีที่ 2 12 Month	ปีที่ 3 12 Month	ปีที่ 4 12 Month	ปีที่ 5 12 Month	ปีที่ 6 12 Month	ปีที่ 7 12 Month	ปีที่ 8 12 Month	ปีที่ 9 12 Month	ปีที่ 10 12 Month	ปีที่ 11 12 Month	ปีที่ 12 12 Month	ปีที่ 13 12 Month
Expenses														
Base Management & Incentive Fee		5.69%	5.36%	5.38%	5.38%	5.39%	5.39%	5.38%	5.39%	5.40%	5.39%	5.38%	5.38%	5.38%
Revenue-driven Expenses		5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	6.40%	6.40%	6.40%
Potential Rental Area Cost		4.17	16.93	17.03	17.77	17.88	18.07	18.85	18.98	19.10	20.01	20.14	20.27	21.13
PV of 1 Baht														
A) General Zone : WF อาคารคลังสินค้า														
1	998/001 GZ WF	529,477	2,600,286	2,643,443	2,732,794	2,777,608	2,829,018	2,922,955	2,971,142	3,020,084	3,126,879	3,250,329	3,304,877	3,412,890
2	998/002 GZ WF	480,567	2,216,759	2,246,596	2,334,750	2,373,037	2,416,959	2,497,221	2,538,381	2,580,195	2,671,434	2,776,904	2,823,506	2,915,786
3	998/003 GZ WF	670,782	3,094,183	3,105,484	3,229,406	3,312,317	3,373,624	3,485,655	3,543,107	3,601,471	3,728,824	3,876,040	3,941,089	4,069,894
4	998/004 GZ WF	670,782	3,094,183	3,118,952	3,258,876	3,312,317	3,373,624	3,485,655	3,543,107	3,601,471	3,728,824	3,876,040	3,941,089	4,069,894
5	998/005 GZ WF	670,782	3,094,183	3,113,390	3,258,876	3,312,317	3,373,624	3,485,655	3,543,107	3,601,471	3,728,824	3,876,040	3,941,089	4,069,894
6	998/006 GZ WF	360,219	1,605,668	1,650,708	1,706,504	1,734,488	1,766,591	1,825,256	1,855,341	1,885,903	1,952,591	2,029,680	2,063,743	2,131,192
7	998/006B GZ WF	327,684	1,460,644	1,501,616	1,552,372	1,577,829	1,607,033	1,660,399	1,687,766	1,715,568	1,776,233	1,846,359	1,877,346	1,938,702

ตารางคำนวณ วิธีคิดลดภาระเงินสด / รายแปลง

รายการ / ปี		Expenses											
		ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25
		12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month
Expenses													
Base Management & Incentive Fee		5.38%	5.39%	5.38%	5.39%	5.40%	5.39%	5.40%	5.40%	5.39%	5.40%	5.41%	5.40%
Revenue-driven Expenses		6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%
Potential Rental Area Cost		21.36	21.51	22.43	22.58	22.84	23.81	23.98	24.15	25.29	25.47	25.66	26.74
PV of 1 Baht													
A) General Zone : WF													
1	998/001	GZ	WF	3,477,302	3,536,735	3,652,333	3,714,270	3,785,622	3,908,504	4,044,454	4,183,347	4,330,506	4,470,079
2	998/002	GZ	WF	2,970,817	3,021,593	3,120,357	3,173,269	3,234,228	3,339,212	3,455,360	3,574,450	3,699,747	3,818,992
3	998/003	GZ	WF	4,146,706	4,217,580	4,355,433	4,429,292	4,514,380	4,660,318	4,823,039	4,989,266	5,164,158	5,330,600
4	998/004	GZ	WF	4,146,706	4,217,580	4,355,433	4,429,292	4,514,380	4,660,318	4,823,039	4,989,266	5,164,158	5,330,600
5	998/005	GZ	WF	4,146,706	4,217,580	4,355,433	4,429,292	4,514,380	4,660,318	4,823,039	4,989,266	5,164,158	5,330,600
6	998/006	GZ	WF	2,171,414	2,208,527	2,280,715	2,319,390	2,363,946	2,440,380	2,525,574	2,612,619	2,704,201	2,791,358
7	998/006B	GZ	WF	1,975,292	2,009,053	2,074,721	2,109,902	2,150,434	2,220,238	2,297,464	2,376,647	2,459,957	2,539,242

ตารางคำนวณ วิธีคิดดอกเบี้ยเงินสด / รายแปล

รายการ / ปี				ปีที่ 26	ปีที่ 27
				12 Month	12 Month
Expenses					
Base Management & Incentive Fee				5.41%	5.41%
Revenue-driven Expenses				6.40%	6.40%
Potential Rental Area Cost				27.09	27.26
PV of 1 Baht					
A) General Zone : WF อาคารคลังสินค้า					
1	998/001	GZ	WF	4,559,015	4,637,414
2	998/002	GZ	WF	3,894,973	3,961,953
3	998/003	GZ	WF	5,435,656	5,530,148
4	998/004	GZ	WF	5,435,656	5,530,148
5	998/005	GZ	WF	5,435,656	5,530,148
6	998/006	GZ	WF	2,845,894	2,895,851
7	998/006B	GZ	WF	2,589,762	2,634,297

ตารางคำนวณ วิธีคิดดอกเบี้ยเงินฝาก / รายปี

รายการ / ปี		Net Income									
		ปีที่ 1 4 Month	ปีที่ 2 12 Month	ปีที่ 3 12 Month	ปีที่ 4 12 Month	ปีที่ 5 12 Month	ปีที่ 6 12 Month	ปีที่ 7 12 Month	ปีที่ 8 12 Month	ปีที่ 9 12 Month	ปีที่ 10 12 Month
Expenses											
Base Management & Incentive Fee											
Revenue-driven Expenses											
Potential Rental Area Cost											
PV of 1 Baht		0.971682767	0.39145208	0.817845945	0.750317381	0.68836457	0.631527128	0.579382686	0.531543749	0.487654816	0.447389739
A) General Zone : WF อาคารคลังสินค้า											
1	998/001 GZ WF	3,159,201	9,372,547	9,623,711	9,846,163	10,115,823	10,386,749	10,623,197	10,913,674	11,211,852	11,460,855
2	998/002 GZ WF	2,914,886	7,969,596	8,133,017	8,412,024	8,642,407	8,873,871	9,075,879	9,324,047	9,578,794	9,791,529
3	998/003 GZ WF	4,068,638	11,124,075	11,112,773	11,509,132	12,063,189	12,386,269	12,668,235	13,014,631	13,370,211	13,667,149
4	998/004 GZ WF	4,068,638	11,124,075	11,219,022	11,741,618	12,063,189	12,386,269	12,668,235	13,014,631	13,370,211	13,667,149
5	998/005 GZ WF	4,068,638	11,124,075	11,175,142	11,741,618	12,063,189	12,386,269	12,668,235	13,014,631	13,370,211	13,667,149
6	998/006 GZ WF	2,199,125	5,709,787	6,012,685	6,148,474	6,316,864	6,486,045	6,633,696	6,815,085	7,001,284	7,156,775
7	998/006B GZ WF	2,000,499	5,194,079	5,469,619	5,593,143	5,746,324	5,900,225	6,034,540	6,199,546	6,368,927	6,510,374

ตารางคำนวณ วิธีคิดลดกระแสเงินสด / ฐานแปล

รายการ / ปี		Net Income									
		ปีที่ 11 12 Month	ปีที่ 12 12 Month	ปีที่ 13 12 Month	ปีที่ 14 12 Month	ปีที่ 15 12 Month	ปีที่ 16 12 Month	ปีที่ 17 12 Month	ปีที่ 18 12 Month	ปีที่ 19 12 Month	ปีที่ 20 12 Month
Expenses											
Base Management & Incentive Fee											
Revenue-driven Expenses											
Potential Rental Area Cos:											
PV of 1 Baht		0.410449302	0.376558993	0.345466966	0.31694217	0.290772633	0.266763884	0.244737508	0.224529824	0.205906664	0.188982261
A) General Zone : WF อาคารคลังสินค้า											
1	998/001 GZ WF	11,702,098	12,021,361	12,296,505	12,624,827	12,967,948	13,264,963	13,625,962	13,988,116	14,309,577	14,697,753
2	998/002 GZ WF	9,957,634	10,270,394	10,505,462	10,785,963	11,079,106	11,332,860	11,641,278	11,950,682	12,225,321	12,556,957
3	998/003 GZ WF	13,954,833	14,335,556	14,663,666	15,055,193	15,464,367	15,818,560	16,249,054	16,580,924	17,064,269	17,527,171
4	998/004 GZ WF	13,954,833	14,335,556	14,663,666	15,055,193	15,464,367	15,818,560	16,249,054	16,580,924	17,064,269	17,527,171
5	998/005 GZ WF	13,954,833	14,335,556	14,663,666	15,055,193	15,464,367	15,818,560	16,249,054	16,580,924	17,064,269	17,527,171
6	998/006 GZ WF	7,307,420	7,506,785	7,678,599	7,883,621	8,097,884	8,283,357	8,508,784	8,734,932	8,935,670	9,178,068
7	993/006B GZ WF	6,647,413	6,828,771	6,985,067	7,171,572	7,366,483	7,535,203	7,740,270	7,945,992	8,128,599	8,349,104

ตารางคำนวณ วิธีคิดดอกเบี้ยเงินฝาก / หมายเหตุ

รายการ / ปี		ปี 21						ปี 22						ปี 23						ปี 24						ปี 25						ปี 26						ปี 27						Subject Value (Baht)	
				ปี 21		12 Month		ปี 22		12 Month		ปี 23		12 Month		ปี 24		12 Month		ปี 25		12 Month		ปี 26		12 Month		ปี 27		12 Month															
Expenses																																													
Base Management & Incentive Fee																																													
Revenue-driven Expenses																																													
Potential Rental Area Cost																																													
PV of 1 Baht		0.173378221		0.159062588		0.14592898		0.133879798		0.122825503		0.112683947		0.103379766																															
A) General Zone : WF อาคารคลังสินค้า																																													
1	998/001	GZ	WF	15,095,918	15,435,034	15,853,285	16,281,581	17,096,559	17,559,549	114,490,000																																			
2	998/002	GZ	WF	12,897,127	13,186,850	13,544,180	13,910,093	14,606,366	15,001,919	97,910,000																																			
3	998/003	GZ	WF	18,001,986	18,406,384	18,905,151	19,415,897	19,863,956	20,939,883	136,300,000																																			
4	998/004	GZ	WF	18,001,986	18,406,384	18,905,151	19,415,897	19,863,956	20,939,883	136,560,000																																			
5	998/005	GZ	WF	18,001,986	18,406,384	18,905,151	19,415,897	19,863,956	20,939,883	136,530,000																																			
6	998/006	GZ	WF	9,426,703	9,638,465	9,899,644	10,167,095	10,401,720	10,985,127	71,590,000																																			
7	998/006B	GZ	WF	8,575,283	8,767,919	9,005,507	9,248,802	9,462,236	9,974,756	65,120,000																																			
																																758,500,000													

ระยะเวลาคงเหลือ 330.00

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP

330.00

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP

00000

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP

ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณวิธีรับรายได้ต่อกระแสนิติบุคคล 2

เลขที่รายงานอ้างอิง : 69-1-1037-CI-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1-ก.ย.-2569

ระยะเวลาคงเหลือ 330.00

รายการ / ปี	ปีที่ 25 11 เดือน	ปีที่ 26 12 เดือน	ปีที่ 27 12 เดือน	ปีที่ 28 12 เดือน	ปีที่ 29 2 เดือน
ข้อสังเกต					
รายละเอียดรายการที่การประเมินค่า					
- General ZONE : Warehouse อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	9,816.00	117,792.00	117,792.00	117,792.00	19,632.00
ประมาณการอัตราค่าเช่าอาคาร					
- General ZONE : Warehouse อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	Year 01 170.00	315.17	323.05	331.13	339.40
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	Year 04-End 95%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
ประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นมูลค่าสุทธิ	Year 01 37%	100%	95%	95%	95%
- General ZONE : Warehouse อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	Year 01 37%	100%	95%	95%	95%
ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยได้	111,902	111,902	111,902	111,902	18,660
- General ZONE : Warehouse อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	111,902	111,902	111,902	111,902	18,660
พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน	-	-	-	-	-
- General ZONE : Warehouse อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าส่วนเกินที่สามารถปล่อยเพิ่มเติมในแต่ละปี	111,902	111,902	111,902	111,902	18,660
- General ZONE : Warehouse อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	111,902	111,902	111,902	111,902	18,660
รายละเอียด:					
ก) รายรับจากสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน	(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- General ZONE : Warehouse อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	(บาทต่อปี)	-	-	-	-
รวมรายรับจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(บาทต่อปี)	-	-	-	-
ข) รายได้จากเช่าคลังสินค้าสัญญาเช่ารายย่อย	(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- General ZONE : Warehouse อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	(บาทต่อปี)	34,408.132	35,288.335	36,150.043	37,063.794
รวมรายรับจากเช่าคลังสินค้า	(บาทต่อปี)	34,408.132	35,288.335	36,150.043	37,063.794
รวมค่าเช่า และค่าบริการ (Total Rent and Service)	(บาทต่อปี)	34,408.132	35,288.335	36,150.043	37,063.794
รวม รายได้อื่นๆ	(บาทต่อปี)	172.041	176.542	180.750	186.269
รวมรายรับทั้งหมดจากพื้นที่	(บาทต่อปี)	34,580.172	35,464.877	36,330.794	37,250.063
ค่าใช้จ่าย:					
ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการทรัพย์สิน	(บาทต่อปี)	688.163	705.357	723.001	741.376
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	(บาทต่อปี)	691.003	708.894	726.616	744.781
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	(บาทต่อปี)	484.122	496.225	503.631	521.347
ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง และแผน	(บาทต่อปี)	784.495	811.887	832.789	857.326
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาทต่อปี)	346.802	354.447	363.308	372.391
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดในแผน	(บาทต่อปี)	2,994.585	3,076.919	3,154.345	3,237.120
กำไรสุทธิ (Net Profit)	(บาทต่อปี)	31,585.587	32,387.957	33,176.448	34,012.943
หัก ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาทต่อปี)	101.469	110.880	119.743	128.307
หัก ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	(บาทต่อปี)	2,028.251	2,129.663	2,232.663	2,337.363
หัก ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (Incentive Fee)	(บาทต่อปี)	1,177.777	1,204.874	1,237.069	1,269.349
ค่าตอบแทนหรือรางวัลตอบแทนในการบริหาร (Incentive Fee)	(บาทต่อปี)	16.172	16.576	16.981	17.385
ค่าประกันภัยทางธุรกิจ	(บาทต่อปี)	97.142	100.066	103.058	106.149
ค่าประกันภัย All Risk	(บาทต่อปี)	691.503	708.894	726.616	744.781
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในแผน	(บาทต่อปี)	27,475.573	28,097.414	28,853.308	29,635.178
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	(บาทต่อปี)	24.33	25.33	26.33	27.33
รวมรายได้สุทธิ (Net Income)	(บาทต่อปี)	131,890.228	131,890.228	131,890.228	131,890.228
อัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net Return)	(%)	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2569	(บาท)	131,890.228	131,890.228	131,890.228	131,890.228
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2569	(บาท)	131,890.228	131,890.228	131,890.228	131,890.228

ตารางคำนวณ วิธีคิดดอกเบี้ยเงินสด / របៀបគណនា

รายการ / ប្រភេទ		ปีที่ 1 4 Month	ปีที่ 2 12 Month	ปีที่ 3 12 Month	ปีที่ 4 12 Month	ปีที่ 5 12 Month	ปีที่ 6 12 Month	ปีที่ 7 12 Month	ปีที่ 8 12 Month	ปีที่ 9 12 Month	ปีที่ 10 12 Month	ปีที่ 11 12 Month	ปีที่ 12 12 Month
Expenses													
Base Management & Incentive Fee													
Revenue-driven Expenses													
Potential Rental Area Cost													
PV of 1 Baht													
A) General Zone : WF อาคารคลังสินค้าเชิงรูป													
Estimated Occupancy Rate													
1	998/001 GZ WF	1,627,738	4,883,215	5,151,668	5,147,140	5,275,819	5,407,714	5,542,907	5,681,480	5,823,517	5,969,104	6,118,332	6,271,230
2	998/002 GZ WF	1,677,064	5,031,191	5,211,606	5,147,140	5,275,819	5,407,714	5,542,907	5,681,480	5,823,517	5,969,104	6,118,332	6,271,230
3	998/003 GZ WF	1,677,064	5,031,191	5,222,219	5,147,140	5,275,819	5,407,714	5,542,907	5,681,480	5,823,517	5,969,104	6,118,332	6,271,230
4	998/004 GZ WF	1,538,336	4,735,238	4,735,238	4,778,399	4,883,215	4,883,215	4,888,981	5,681,480	5,823,517	5,969,104	6,118,332	6,271,230

รายการ / ปี		Revenue											
		ปีที่ 13 12 Month	ปีที่ 14 12 Month	ปีที่ 15 12 Month	ปีที่ 16 12 Month	ปีที่ 17 12 Month	ปีที่ 18 12 Month	ปีที่ 19 12 Month	ปีที่ 20 12 Month	ปีที่ 21 12 Month	ปีที่ 22 12 Month	ปีที่ 23 12 Month	ปีที่ 24 12 Month
Expenses													
Base Management & Incentiv													
Revenue-driven Expenses													
Potential Rental Area Cost													
PV of 1 Baht													
A) General Zone : WF อาคาร													
Estimated Occupancy Rate													
1	998/001 GZ WF	6,428,073	6,588,774	6,753,494	6,922,331	7,095,389	7,272,774	7,454,594	7,640,958	7,831,982	8,027,782	8,228,476	8,434,188
2	998/002 GZ WF	6,428,073	6,588,774	6,753,494	6,922,331	7,095,389	7,272,774	7,454,594	7,640,958	7,831,982	8,027,782	8,228,476	8,434,188
3	998/003 GZ WF	6,428,073	6,588,774	6,753,494	6,922,331	7,095,389	7,272,774	7,454,594	7,640,958	7,831,982	8,027,782	8,228,476	8,434,188
4	998/004 GZ WF	6,428,073	6,588,774	6,753,494	6,922,331	7,095,389	7,272,774	7,454,594	7,640,958	7,831,982	8,027,782	8,228,476	8,434,188

ตารางคำนวณ วิธีคิดกระแสเงินสด /

รายการ / ปี		ปีที่ 25 12 Month	ปีที่ 26 12 Month	ปีที่ 27 12 Month	ปีที่ 28 12 Month	ปีที่ 29 2 Month
Expenses						
Base Management & Incentiv						
Revenue-driven Expenses						
Potential Rental Area Cost						
PV of 1 Baht						
A) General Zone : WF อาคารค						
Estimated Occupancy Rate						
1	998/001 GZ WF	8,645,043	8,861,169	9,082,698	9,309,766	1,590,418
2	998/002 GZ WF	8,645,043	8,861,169	9,082,698	9,309,766	1,590,418
3	998/003 GZ WF	8,645,043	8,861,169	9,082,698	9,309,766	1,590,418
4	998/004 GZ WF	8,645,043	8,861,169	9,082,698	9,309,766	1,590,418

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	ปีที่ 12	ปีที่ 13
		4 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month	12 Month
Expenses														
	Base Management & Incentiv	5.69%	5.40%	5.41%	5.40%	5.39%	5.39%	5.40%	5.41%	5.41%	5.42%	5.39%	5.40%	5.40%
	Revenue-driven Expenses	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	5.90%	6.40%	6.40%	6.40%
	Potential Rental Area Cost	4.27	15.56	16.67	16.96	17.69	17.88	18.00	18.78	18.92	19.12	19.94	20.09	20.23
	PV of 1 Baht													
A) General Zone : WF อาคาร														
	Estimated Occupancy Rate													
1	998/001 GZ WF	230,102	1,038,079	1,072,095	1,079,374	1,115,099	1,135,624	1,155,039	1,193,860	1,214,220	1,237,169	1,307,030	1,329,637	1,352,723
2	998/002 GZ WF	235,805	1,054,756	1,078,856	1,079,374	1,115,099	1,135,624	1,155,039	1,193,860	1,214,220	1,237,169	1,307,030	1,329,637	1,352,723
3	998/003 GZ WF	235,805	1,054,756	1,080,053	1,079,374	1,115,099	1,135,624	1,155,039	1,193,860	1,214,220	1,237,169	1,307,030	1,329,637	1,352,723
4	998/004 GZ WF	219,765	1,021,402	1,025,122	1,037,822	1,070,889	1,076,538	1,079,057	1,193,860	1,214,220	1,237,169	1,307,030	1,329,637	1,352,723

ตารางคำนวณ วิธีคิดลดกระแสเงินสด /

รายการ / ปี		Expenses												
		ปี 14 12 Month	ปี 15 12 Month	ปี 16 12 Month	ปี 17 12 Month	ปี 18 12 Month	ปี 19 12 Month	ปี 20 12 Month	ปี 21 12 Month	ปี 22 12 Month	ปี 23 12 Month	ปี 24 12 Month	ปี 25 12 Month	ปี 26 12 Month
Expenses														
	Base Management & incentiv	5.40%	5.40%	5.41%	5.40%	5.41%	5.41%	5.41%	5.41%	5.42%	5.41%	5.42%	5.42%	5.42%
	Revenue-driven Expenses	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%
	Potential Rental Area Cost	21.16	21.33	21.49	22.40	22.65	22.83	23.80	23.99	24.26	25.28	25.49	25.70	26.90
	PV of 1 Baht													
A) General Zone : WF อาคาร														
	Estimated Occupancy Rate													
1	998/001 GZ WF	1,398,690	1,423,321	1,448,470	1,495,173	1,523,896	1,550,939	1,600,911	1,629,393	1,661,120	1,714,259	1,745,132	1,776,650	1,836,816
2	998/002 GZ WF	1,398,690	1,423,321	1,448,470	1,495,173	1,523,896	1,550,939	1,600,911	1,629,393	1,661,120	1,714,259	1,745,132	1,776,650	1,836,816
3	998/003 GZ WF	1,398,690	1,423,321	1,448,470	1,495,173	1,523,896	1,550,939	1,600,911	1,629,393	1,661,120	1,714,259	1,745,132	1,776,650	1,836,816
4	998/004 GZ WF	1,398,690	1,423,321	1,448,470	1,495,173	1,523,896	1,550,939	1,600,911	1,629,393	1,661,120	1,714,259	1,745,132	1,776,650	1,836,816

ตารางคำนวณ วิธีคิดกระแสเงินสด /

รายการ / ปี				
		ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29
		12 Month	12 Month	2 Month
Expenses				
Base Management & Incentiv		5.42%	5.43%	5.66%
Revenue-driven Expenses		6.40%	6.40%	6.40%
Potential Rental Area Cost		27.10	27.33	9.50
PV of 1 Bait				
A) General Zone : WF ลาดาด				
Estimated Occupancy Rate				
1	998/001 GZ WF	1,969,371	1,903,471	237,908
2	998/002 GZ WF	1,969,371	1,903,471	237,908
3	998/003 GZ WF	1,969,371	1,903,471	237,908
4	998/004 GZ WF	1,969,371	1,903,471	237,908

ตารางคำนวณ วิธีคิดลดกระแสเงินสด /

รายการ / ปี	Net Income											
	ปีที่ 1 4 Month	ปีที่ 2 12 Month	ปีที่ 3 12 Month	ปีที่ 4 12 Month	ปีที่ 5 12 Month	ปีที่ 6 12 Month	ปีที่ 7 12 Month	ปีที่ 8 12 Month	ปีที่ 9 12 Month	ปีที่ 10 12 Month	ปีที่ 11 12 Month	
Expenses												
Base Management & Incentiv												
Revenue-driven Expenses												
Potential Rental Area Cost												
PV of 1 Baht	0.971882767	0.89145208	0.817345945	0.750317381	0.68836457	0.631527128	0.579382686	0.531543749	0.487654816	0.447389739	0.410449302	
A) General Zone : WF อาคารค												
Estimated Occupancy Rate												
1	998/001	GZ	WF									
				4,079,573	4,160,720	4,272,090	4,387,868	4,487,620	4,609,297	4,731,936	4,811,302	
2	998/002	GZ	WF									
				4,132,750	4,160,720	4,272,090	4,387,868	4,487,620	4,609,297	4,731,936	4,811,302	
3	998/003	GZ	WF									
				4,142,166	4,160,720	4,272,090	4,387,868	4,487,620	4,609,297	4,731,936	4,811,302	
4	998/004	GZ	WF									
				3,710,116	3,812,325	3,806,676	3,789,925	4,487,620	4,609,297	4,731,936	4,811,302	

รายการ / ปี		Net Income												
		ปีที่ 12 12 Month	ปีที่ 13 12 Month	ปีที่ 14 12 Month	ปีที่ 15 12 Month	ปีที่ 16 12 Month	ปีที่ 17 12 Month	ปีที่ 18 12 Month	ปีที่ 19 12 Month	ปีที่ 20 12 Month	ปีที่ 21 12 Month	ปีที่ 22 12 Month	ปีที่ 23 12 Month	ปีที่ 24 12 Month
Expenses														
Base Management & Incentiv														
Revenue-driven Expenses														
Potential Rental Area Cost														
PV of 1 Baht		0.376558993	0.345466966	0.31694217	0.290772633	0.266763884	0.244737508	0.224529824	0.205990664	0.188982261	0.173378221	0.159062588	0.14592898	0.133879798
A) General Zone : WF ลาดกระบัง														
Estimated Occupancy Rate														
1	998/001 GZ WF	4,941,653	5,075,349	5,190,085	5,330,172	5,473,861	5,500,217	5,748,878	5,903,655	6,040,047	6,202,590	6,366,662	6,514,217	6,689,057
2	998/002 GZ WF	4,941,653	5,075,349	5,190,085	5,330,172	5,473,861	5,500,217	5,748,878	5,903,655	6,040,047	6,202,590	6,366,662	6,514,217	6,689,057
3	998/003 GZ WF	4,941,653	5,075,349	5,190,085	5,330,172	5,473,861	5,500,217	5,748,878	5,903,655	6,040,047	6,202,590	6,366,662	6,514,217	6,689,057
4	998/004 GZ WF	4,941,653	5,075,349	5,190,085	5,330,172	5,473,861	5,500,217	5,748,878	5,903,655	6,040,047	6,202,590	6,366,662	6,514,217	6,689,057

รายการ / Item						Subject Value (Baht)	
		บ.ที่ 25 12 Month	บ.ที่ 26 12 Month	บ.ที่ 27 12 Month	บ.ที่ 28 12 Month	บ.ที่ 29 2 Month	
Expenses							
Base Management & Incentiv							
Revenue-driven Expenses							
Potential Rental Area Ccost							
PV of 1 Baht		0.122825503	0.112683947	0.103379758	0.094843824	0.093491323	
A) General Zone : WF อาคาร						1.00%	
Estimated Occupancy Rate							
1	998/001 GZ WF	6,868,393	7,024,354	7,213,327	7,406,295	1,352,510	48,276,000
2	998/002 GZ WF	6,868,393	7,024,354	7,213,327	7,406,295	1,352,510	48,478,000
3	998/003 GZ WF	6,868,393	7,024,354	7,213,327	7,406,295	1,352,510	48,486,000
4	998/004 GZ WF	6,868,393	7,024,354	7,213,327	7,406,295	1,352,510	46,660,000
							191,900,000