
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52)
จำนวน 5 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3
เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์
ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2567

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9,24

ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

จัดทำโดย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับยู.ซี.เอ

เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: PF 005-02-06-2024

30 กรกฎาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9,24

ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต
ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัท) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 เลขที่ 115 และ 115/7-9 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2567**

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้นให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย** โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 955,464 กล่อง และเพิ่มขนาดมาตรฐานรวมประมาณ 22,404,400 แพ้ม มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 เลขที่ 115 และ 115/7-9 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ

814,000,000 บาท
(แปดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1 วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	8
1.1 การอธิบาย 8	
1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... 8	
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... 8	
1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... 8	
2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	9
2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า..... 9	
2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน	10
2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน..... 12	
2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร..... 18	
3 ข้อจำกัดทางกฎหมาย	22
3.1 ข้อกำหนดผังเมือง	22
3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร..... 24	
3.3 การเวนคืน..... 25	
3.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ..... 25	
3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ	25
4 ภาพรวมเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมของไทย.....	32
4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย..... 32	
4.2 ภาพรวมตลาดภาคอุตสาหกรรม..... 34	
4.3 ภาพรวมโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)..... 45	
5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	48
5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	48
5.2 เงื่อนไข ข้อจำกัดและสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... 48	
5.3 วิธีการประเมินมูลค่า	49
5.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... 50	
6 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	62
การรับรองในมูลค่าทรัพย์สิน	63
เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	64

ภาคผนวก	i
ภาคผนวก ก - แผนที่ตั้งโครงการ.....	ii
ภาคผนวก ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	iii
ภาคผนวก ค - ข้อมูลเปรียบเทียบ	iv
ภาคผนวก ง - ผังโครงการ.....	v
ภาคผนวก จ - ผังที่ดิน.....	vi
ภาคผนวก ฉ - ภาพถ่ายทางอากาศ.....	vii
ภาคผนวก ช - แบบแปลนอาคาร.....	viii
ภาคผนวก ซ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	ix
ภาคผนวก ฌ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน	x
ภาคผนวก ญ - สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1)	xi
ภาคผนวก ฎ - สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6).....	xii
ภาคผนวก ฏ - สำเนานหนังสือลดชั้นวางเหล็กค้ำเอกสารหมายเลข 48	xiii
ภาคผนวก ฐ - สำเนานหนังสือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	xiv
ภาคผนวก ท - สำเนานหนังสือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์.....	xv
ภาคผนวก ฒ - สำเนานหนังสือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ต่ออายุครั้งที่ 1).....	xvi
ภาคผนวก ณ - สำเนานหนังสือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ต่ออายุครั้งที่ 1).....	xvii
ภาคผนวก ด - สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา	xviii

ลูกค้า:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52)
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 เลขที่ 115 และ 115/7-9 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	ทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้ <u>รายละเอียดที่ดิน</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ ไม่ติดต่อกันมีถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน มีขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)			
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	254934	1-0-72.4
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)			
2	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	17184	0-3-70
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	17186	0-2-96
4	คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48	17188	3-0-14
รวมเนื้อที่ดิน			5-3-52.4

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด	
			กล่อง	แฟ้ม
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)				
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	134,400	-
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)				
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894	629,204	-
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169		
4	คลังเอกสารหมายเลข 48	1,894	18,160	-
	- 48/1			
	- 48/2			
5	คลังเอกสารหมายเลข 48	1,894	173,700	-
	- 48/2			
5	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	1,445	-	22,404,400
รวม		9,277	955,464	22,404,400

หมายเหตุ สำหรับคลังเอกสารหมายเลข 48 ทางบริษัทฯ ได้รับเอกสารจากกองทรัสต์ฯ เรื่องการขออนุมัติลดจำนวนการติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) ของโกดัง 48/2 ตามหนังสือ คอ.1228/2556 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2556 จากการติดตั้งให้ครบตามจำนวนตามเดิม 179,100 กล่อง จะไม่เหลือพื้นที่สำหรับการเป็นทางเดินบริเวณหน้าของชั้นเหล็กทุกๆ ชั้น ดังนั้นจึงจำเป็นต้องลดพื้นที่ติดตั้งลง 5,400 กล่อง คงเหลือจำนวนกล่อง 173,700 กล่อง ส่วนคลัง 48/1 เดิมเป็นเพียงชั้นเหล็กสำหรับบรรจุแฟ้ม ไม่สามารถบรรจุกล่องได้

ทางบริษัท ทริพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงได้ขออนุญาตติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) สามารถบรรจุกล่องได้สูงสุดจำนวน 18,160 กล่อง ซึ่งอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวหากสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่มีการต่อสัญญาเช่า อุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวไม่รื้อถอนและนำออกจากคลังเอกสารหมายเลข 48/1 ซึ่งหมายความว่าอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวจะตกเป็นของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้นำอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวมาพิจารณาประเมินมูลค่าด้วย

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:

ปัจจุบันเป็นคลังสินค้าให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ บริหารงานโดยบริษัท ทริพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท ทริพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	254934	263	7045	1-0-72.4
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
2	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	17184	257	6444	0-3-70
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	17186	259	6446	0-2-96
4	คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48	17188	261	6448	3-0-14
รวมเนื้อที่ดิน					5-3-52.4

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 III 6404 - 12

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวอร์ธ จำกัด ในฐานะทรัสต์ีซของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทริพย์ศรีไทย

ภาระผูกพัน: ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึง วันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยคู่สัญญาตกลงให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 ณ วันที่

ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาการเช่า 3 ปี
8 เดือน 30 วัน

ผู้ให้เช่า:

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรวรรณ จำกัด ใน
ฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (รับโอนสิทธิการเช่า
ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ลง
วันที่ 19 ธันวาคม 2560)

ผู้เช่า:

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดสัญญาเช่า: (ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน
ประกอบ)

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย:

ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นทางสาธารณประโยชน์

ซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นทางส่วนบุคคล สามารถอธิบายเป็น 2 ส่วนดังนี้

- จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระ
ประแดง พบว่าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (บางส่วน) ไม่ได้จดทะเบียนจำนองให้กับ
ทรัพย์สินและแปลงอื่นๆ แต่จากการตรวจสอบพบว่าสภาพซอยดังกล่าว
มีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก
ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวเป็น
ทางที่ใช้เข้า - ออกอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่องนานเกินกว่า
10 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น จากสมมติฐานข้างต้นทางบริษัทฯ เชื่อว่าเป็น
ทางที่สามารถใช้ในการเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด
- บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) โฉนดที่ดิน
เลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์
โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ปัจจุบันได้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน
ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภค
อื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดเลขที่ 17184, 17186 และ 17188 เลขที่
ดิน 257, 259 และ 261 ตามลำดับ และถนนภายในคลังเอกสารและ
คลังสินค้า 2 ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 เลขที่ดิน 1 และทางเข้า - ออก
ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 3 ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 17187
เลขที่ดิน 260

ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนด
ที่ดินเลขที่ 3699, 3702 และ 17187 เลขที่ดิน 1, 12 และ 260 ตามลำดับ
ปัจจุบันได้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่

17184, 17186, 17188 และ 254934 เลขที่ดิน 257, 259, 261 และ 263 260 ตามลำดับ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2557 สำหรับการคมนาคมระหว่าง คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 กับ 3 ถูกแบ่งคั่นโดยลำรางสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันมีการก่อสร้างสะพานเป็นทางเชื่อมต่อระหว่างคลัง (ดูรายละเอียด ภาคผนวก ง - ผังโครงการ, ภาคผนวก จ - ผังที่ดิน, ภาคผนวก ฉ - ลำเนา เอกสารสิทธิที่ดิน และ ภาคผนวก ข - ลำเนาใบอนุญาตก่อสร้างประกอบ)

ทางกายภาพ:

ถนนสายหลัก: ถนนสุขสวัสดิ์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร (ขนาด 8 ช่องจราจร พร้อมเกาะกลาง)

ถนนสายรอง: ซอยสุขสวัสดิ์ 76 สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน: ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 8 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

การตรวจสอบการเวนคืน:

ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง:

จากการตรวจสอบจากแผ่นระวางรูปแผนที่ และโฉนดแปลงคงเหลือ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินถูกต้อง

สาธารณูปโภค:

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง

ข้อจำกัดกฎหมายผังเมือง:

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบันตั้งอยู่ในเขตกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 กำหนดให้ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ **สีม่วง หมายเลข อ.1-4 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า**

หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

กฎหมายควบคุมอาคาร:

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 และจากการตรวจสอบพบว่ากฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะ ได้แก่

- กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอ บางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน**บริเวณที่ 1**
- เทศบัญญัติเทศบาลเมืองลัดหลวง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองลัดหลวง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2551 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน**บริเวณที่ 1**

(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.2 กฎหมายควบคุมอาคารประกอบ)

โครงการพัฒนาของรัฐ:

ณ วันที่สำรวจ พบว่ามีโครงการการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่

- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก)
- โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก

(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.5 โครงการพัฒนาของรัฐประกอบ)

ราคาประเมินของทางราชการ:

บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลง ตารางวาละ 20,000 และ 19,500 บาท และราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างคลังสินค้า ตารางเมตรละ 3,400 บาท รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินกรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิ่งปลูกสร้างคลังสินค้า จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 67,791,432 บาท (ดูรายละเอียดหัวข้อ 2.3.2 ราคาประเมินทางราชการประกอบ)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ โดยสรุปมูลค่าตลาด ในแต่ละวิธีดังต่อไปนี้

รายละเอียด	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52)	236,700,000	814,000,000

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน: ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ

814,000,000 บาท
(แปดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)

วันที่สำรวจทรัพย์สิน 14 พฤษภาคม 2567

วันที่ประเมินมูลค่า: 2 พฤษภาคม 2567


Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายเสกสรรค์ หิรัญประสาททูล
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.075


นายณัฐพล เมืองนันทะ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.445 / ผู้สำรวจ

1 วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2567

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

โดยมีบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

การนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นที่มีระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2567 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2567

1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

จากนิยาม มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ในระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้”

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) โดยมีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ ไม่ติดต่อกันเนื่องจากมีถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้าเป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน มีขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) และอาคารคลังเอกสารมีพื้นที่รวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) รวมประมาณ 39,658 ตารางเมตร สามารถรองรับกล่องเอกสาร ขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 955,464 กล่อง และเพิ่มขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 22,404,400 แพ้ม โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ชั้นวาง เหล็ก (ตร.ม.)	จำนวนความจุที่ได้รับได้ สูงสุด		โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
				กล่อง	แพ้ม		
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	7,002	134,400	-	254934	1-0-72.4
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)							
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894	20,110	629,204	-	17188	3-0-14
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169	7,011			17186	0-2-96
4	คลังเอกสารหมายเลข 48 - 48/1 - 48/2	1,894	717 4,818	18,160 173,700	- -	*ตั้งอยู่บนที่ดินเดียวกันกับ คลังเอกสารหมายเลข 47	
5	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	1,445	-	-	22,404,400		
รวม		9,277	39,685	955,464	22,404,400		5-3-52.4

หมายเหตุ สำหรับคลังเอกสารหมายเลข 48 ทางบริษัท ได้รับเอกสารจากกองทรัสต์ฯ เรื่องการขออนุมัติลดจำนวนการติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) ของโกดัง 48/2 ตามหนังสือ คอ.1228/2556 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2556 จากการติดตั้งให้ครบตามจำนวนตามเดิม 179,100 กล่อง จะไม่เหลือพื้นที่สำหรับการเป็นทางเดินบริเวณหน้าของชั้นเหล็กทุกชั้น ดังนั้นจึงจำเป็นต้องลดพื้นที่ติดตั้งลง 5,400 กล่อง คงเหลือจำนวนกล่อง 173,700 กล่อง ส่วนคลัง 48/1 เดิมเป็นเพียงชั้นเหล็กสำหรับบรรจุแพ้ม ไม่สามารถบรรจุกล่องได้ ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงได้ขออนุญาตติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) สามารถบรรจุกล่องได้สูงสุดจำนวน 18,160 กล่อง ซึ่งอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวหากสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่มีการต่อสัญญาเช่า อุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวจะไม่รื้อถอนและนำออกจากคลังเอกสารหมายเลข 48/1 ซึ่งหมายความว่าอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวจะตกเป็นของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัท ได้นำอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวมาพิจารณาประเมินมูลค่าด้วย

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 เลขที่ 115 และ 115/7-9 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ประมาณ 1.8 กิโลเมตร ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังนี้

ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ	ประมาณ 16.3 กิโลเมตร
บ่อน้ำพระจุลจอมเกล้า	ประมาณ 16.4 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานดอนเมือง	ประมาณ 41.9 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	ประมาณ 44.5 กิโลเมตร

ระยะจากที่ตั้งทรัพย์สินถึงโครงข่ายการคมนาคมที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่

ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษกด้านทิศตะวันตก (ทล.9)	ประมาณ 3.6 กิโลเมตร
ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม	ประมาณ 6.7 กิโลเมตร
ทางขึ้น-ลงทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ด้านสุขสวัสดิ์)	ประมาณ 8.4 กิโลเมตร

2.2.1 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

การเข้าถึงที่ตั้งทรัพย์สินสามารถกระทำได้โดยอาศัยถนนสุขสวัสดิ์ (ถนนสายหลัก) แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนสายรอง) เป็นถนนที่ผ่านด้านหน้าที่ตั้งของโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ระยะทางประมาณ 1,800 เมตร มีสภาพถนนและผิวจราจรดังนี้

ถนนสายหลัก: ถนนสุขสวัสดิ์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร (ขนาด 8 ช่องจราจร พร้อมเกาะกลาง)

ถนนสายรอง: ซอยสุขสวัสดิ์ 76 สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน: ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 8 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

2.2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นทางสาธารณประโยชน์

ซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นทางส่วนบุคคล สามารถอธิบายเป็น 2 ส่วนดังนี้

- จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (บางส่วน) ไม่ได้จัดการจ่ายอมให้กับทรัพย์สินและแปลงอื่นๆ แต่จากการตรวจสอบพบว่าสภาพซอยดังกล่าว มีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวเป็นทางที่ไ้ใช้เข้า - ออกอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่องนานเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น จากสมมติฐานข้างต้นทางบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นทางที่สามารถใช้ในการเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด
- บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ปัจจุบันได้จัดการจ่ายอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดเลขที่ 17184, 17186 และ 17188 เลขที่ดิน 257, 259 และ 261 ตามลำดับ และถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 เลขที่ดิน 1 และทางเข้า - ออกภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 3 ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 17187 เลขที่ดิน 260

ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702 และ 17187 เลขที่ดิน 1, 12 และ 260 ตามลำดับ ปัจจุบันได้จัดการจ่ายอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188 และ 254934 เลขที่ดิน 257, 259, 261 และ 263 ตามลำดับ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2557 สำหรับการคมนาคมระหว่างคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 กับ 3 ถูกแบ่งคั่นโดยลำรางสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันมีการก่อสร้างสะพานเป็นทางเชื่อมต่อระหว่างคลัง (ดูรายละเอียดตามภาคผนวก ง - ผังโครงการ, ภาคผนวก จ - ผังที่ดิน, ภาคผนวก ฉ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน และ ภาคผนวก ข - สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างประกอบ)

2.2.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบทรัพย์สิน

ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารที่ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 การใช้ที่ดินโดยรอบบริเวณดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมสลับกับที่อยู่อาศัย สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมนั้นเป็นประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่ปลูกสร้างเอง โดยมากจะตั้งกระจัดกระจายตามซอยสุขสวัสดิ์ และซอยแยกย่อยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยประกอบด้วยไปด้วยบ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนต์ และบ้านปลูกสร้างเอง

2.2.4 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ ไม่ติดต่อกันมีถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้าเป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน มีขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2567 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	254934	263	7045	1-0-72.4
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
2	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	17184	257	6444	0-3-70
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	17186	259	6446	0-2-96
4	คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48	17188	261	6448	3-0-14
รวมเนื้อที่ดิน					5-3-52.4

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ:	ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ระวาง:	5136 III 6404 - 12
สิทธิตามกฎหมาย:	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวอร์เรน จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
ภาระผูกพัน:	ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึง วันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยคู่สัญญาตกลงให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 ณ วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาการเช่า 3 ปี 8 เดือน 30 วัน
รายละเอียดสัญญาเช่า:	แบ่งเป็น 2 สัญญา ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ มีรายละเอียดตามสัญญาเช่าดังนี้

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต																																								
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลักทรัพย์ไทย (รับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560)																																								
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)																																								
วันที่ทำสัญญา	7 สิงหาคม 2554 และต่ออายุสัญญาเพิ่มเติมตามหนังสือสัญญาเช่าฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560																																								
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาการเช่ารวม 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึง วันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยคู่สัญญากตกลงให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571																																								
วันที่ประเมินมูลค่า	2 พฤษภาคม 2567																																								
อายุสัญญาคงเหลือ	3 ปี 8 เดือน 30 วัน																																								
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังสินค้า และคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร																																								
ทรัพย์สินที่เช่า	(ก) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17188 17186 17184 และ 254934 รวมทั้งสิ้น 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ รวมเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า” และ (ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (ก) (“อาคารที่เช่า”) ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) และข้อ (ข) รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”																																								
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า วางเงินมัดจำ และกำหนดวงเงินหนังสือค้ำประกัน ในอัตราดังต่อไปนี้ <table><tr><th>ในช่วงปีที่</th><th>จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</th><th>วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)</th><th>เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)</th></tr><tr><td>1</td><td>1,113,240</td><td>556,620</td><td>556,620</td></tr><tr><td>2</td><td>1,113,240</td><td>556,620</td><td>556,620</td></tr><tr><td>3</td><td>1,113,240</td><td>556,620</td><td>556,620</td></tr><tr><td>4</td><td>1,113,240</td><td>556,620</td><td>556,620</td></tr><tr><td>5</td><td>1,113,240</td><td>556,620</td><td>556,620</td></tr><tr><td>6</td><td>1,113,240</td><td rowspan="5">ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน</td><td>556,620</td></tr><tr><td>7</td><td>1,113,240</td><td>556,620</td></tr><tr><td>8</td><td>1,113,240</td><td>556,620</td></tr><tr><td>9</td><td>1,113,240</td><td>556,620</td></tr><tr><td>10</td><td>1,113,240</td><td>556,620</td></tr></table>	ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)	1	1,113,240	556,620	556,620	2	1,113,240	556,620	556,620	3	1,113,240	556,620	556,620	4	1,113,240	556,620	556,620	5	1,113,240	556,620	556,620	6	1,113,240	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620	7	1,113,240	556,620	8	1,113,240	556,620	9	1,113,240	556,620	10	1,113,240	556,620
ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)																																						
1	1,113,240	556,620	556,620																																						
2	1,113,240	556,620	556,620																																						
3	1,113,240	556,620	556,620																																						
4	1,113,240	556,620	556,620																																						
5	1,113,240	556,620	556,620																																						
6	1,113,240	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620																																						
7	1,113,240		556,620																																						
8	1,113,240		556,620																																						
9	1,113,240		556,620																																						
10	1,113,240		556,620																																						

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต			
ค่าเช่า (ต่อ)	ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	วงเงินค้ำประกันออกโดย ธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)
	ต่อสัญญาเช่า 3 ปี 5 เดือน 25 วัน (ต่ออายุครั้งที่ 1)			
	11	1,113,240	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	556,620
	12	1,113,240		556,620
	13	1,113,240		556,620
	14 (7 ส.ค. 2570 - 31 ม.ค. 2571)	542,895		556,620
การให้เช่าช่วงและโอน สิทธิการเช่า	1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า 2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือว่าเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือ บางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลัง เอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง			
ประกันภัย	ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาดตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยใน ทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risk Insurance) รวมไปถึงประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก			
ภาษีอากรและ ค่าใช้จ่าย	เว้นแต่จะระบุไว้เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างอื่นภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวม ตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่อง ด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุง ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลา การเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (ถ้ามี)			

สัญญาเช่างานระบบสารบรรณโปกและอุปกรณ์

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวอร์เรน จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (รับโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560)
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญา	7 สิงหาคม 2554 และต่ออายุสัญญาเพิ่มเติมตามหนังสือสัญญาเช่าฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาการเช่ารวม 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึง วันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดย คู่สัญญาตกลงให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปโดยให้ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตาม สัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571
วันที่ประเมินมูลค่า	2 พฤษภาคม 2567
อายุสัญญาคงเหลือ	3 ปี 8 เดือน 30 วัน

รายละเอียด	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต				
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ธุรกรรมประเภทคลังสินค้า และคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร				
ทรัพย์สินที่เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ติดตั้งใช้งานอยู่ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (“ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์”) ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่าที่กำหนดข้างต้นรวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”				
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ในอัตราดังต่อไปนี้ โดยแบ่งชำระเป็นราย 6 เดือน ดังนี้				
	ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	วงเงินค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ (บาท/ปี)	เงินมัดจำค่าเช่า (บาท/ปี)	
	1	61,886,760	30,943,380	30,943,380	
	2	61,886,760	30,943,380	30,943,380	
	3	61,886,760	30,943,380	30,943,380	
	4	63,886,760	31,943,380	31,943,380	
	5	63,886,760	31,943,380	31,943,380	
	6	63,886,760	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	31,943,380	
	7	65,886,760		32,943,380	
	8	65,886,760		32,943,380	
	9	65,886,760		32,943,380	
	10	67,886,760		33,943,380	
	ต่อสัญญาเช่า 3 ปี 5 เดือน 25 วัน (ต่ออายุครั้งที่ 1)				
	11	67,886,760	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน	33,943,380	
	12	67,886,760		33,943,380	
	13	69,886,760		34,943,380	
	14 (7 ส.ค. 2570 - 31 ม.ค. 2571)	34,081,762		34,943,380	
	การให้เช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่า	1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า 2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือว่าเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง			
	ประกันภัย	ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน			
	ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีทรัพย์สิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้			

2.3.2 ราคาประเมินทางราชการ

ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกาศใช้โดยกรมธนารักษ์ ครอบคลุมปี พ.ศ.2566-2569 และมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ตำบลบางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการดังนี้

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน ที่ดินทางราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดิน ทางราชการรวม (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	254934	472.4	20,000	9,448,000
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
2	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	17184	370.0	19,500	7,215,000
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	17186	296.0	19,500	5,772,000
4	คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48	17188	1,214.0	19,500	23,673,000
รวม			2,352.4		46,108,000

ดังนั้นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าขนาดเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) จะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการรวมเท่ากับ 46,108,000 บาท

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร ดังนั้นทรัพย์สินจะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างดังนี้

ลำดับ	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	รวมราคา (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม ราคา (%)	ราคาประเมิน หลังหักค่า เสื่อม (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	3,400	6,375,000	31	52%	3,060,000
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)							
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894	3,400	9,839,600	18	26%	7,281,304
3	คลังเอกสารหมายเลข 48	1,894	3,400	6,439,600	18	26%	4,765,304
4	คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169	3,400	3,974,600	18	26%	2,941,204
5	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	1,445	3,400	4,913,000	18	26%	3,635,620
รวม		9,277		31,541,800			21,683,432

สรุปราคาประเมินทางราชการ

(บาท)

ราคาประเมินราชการที่ดิน	46,108,000
ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง	21,683,432
รวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	<u>67,791,432</u>

หมายเหตุ : ราคาประเมินทางราชการที่สรุปในครั้งนี้เป็นเพียงการประมาณการตามข้อมูลของทางราชการเท่านั้นซึ่งไม่อาจนำไปใช้เพื่อการจดทะเบียนและทำนิติกรรมได้เนื่องจากควรเป็นการคำนวณโดยเจ้าพนักงานที่ดิน

2.3.3 การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง

จากการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากแผ่นระวางรูปแผนที่ และโฉนดแปลงคงเหลือ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ไม่พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นผิดไปจากตำแหน่งที่ตั้งตามโฉนดที่ดินที่ผู้ดูแลของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) พานาซี

2.3.4 รายละเอียดของที่ดิน

ขนาดเนื้อที่และรูปแปลงที่ดิน

ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ ไม่ติดต่อกันมีถนนภายในค้างเอกสารและคลังสินค้าเป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	รูปแปลง ที่ดิน	ความกว้างที่ดิน (ม. x ม.)	ระดับที่ดิน
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)						
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	254934	1-0-72.4	หลายเหลี่ยม	24.5 x 75	สูงเสมอกัน
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)						
2	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	17184	0-3-70	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	30 x 48	สูงเสมอกัน
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	17186	0-2-96	หลายเหลี่ยม	28 x 48	สูงเสมอกัน
4	คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48	17188	3-0-14	หลายเหลี่ยม	53 x 96.5	สูงเสมอกัน
รวมเนื้อที่ดิน			5-3-52.4			

อาณาเขตติดต่อ

ทิศตะวันออก:	โฉนดเลขที่ 17184 และ 254934 ติดคลังเอกสาร โฉนดเลขที่ 17186 และ 17188 ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า
ทิศตะวันตก:	โฉนดเลขที่ 17186, 17188 และ 25934 ติดคลังเอกสาร โฉนดเลขที่ 17184 ติดอาคารสำนักงานของบริษัท ทรีพีซีไทย จำกัด (มหาชน)
ทิศเหนือ:	ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า
ทิศใต้:	ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า

2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร

2.4.1 รายละเอียดของอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร ได้แก่ อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 31 (ตั้งอยู่บางส่วนขงคลังสินค้า 2) และคลังเอกสารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 (ตั้งอยู่บางส่วนขงคลังสินค้า 3) รวมจำนวน 5 ยูนิต เป็นอาคารชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 18 และ 31 ปี สภาพการบำรุงรักษาดี ภายในคลังเอกสารได้ติดตั้งอุปกรณ์จัดเก็บกล่องเอกสารเป็นพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 39,658 ตารางเมตร สามารถรองรับกล่องเอกสารขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 955,464 กล่อง และเพิ่มขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมดประมาณ 22,404,400 แพ้ม โดยมีรายละเอียดของวัสดุอาคารโดยสรุปดังนี้

โครงสร้างอาคาร:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	อาคารหมายเลข 31 เป็นโครงเหล็กมุงกระเบื้องลอน อาคารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 เป็นโครงเหล็กมุงเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน:	ไม่มี
พื้น:	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมันเรียบ
ผนัง:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
หน้าต่าง:	ไม่มี
ประตู:	อาคารหมายเลข 31 เป็นบานเลื่อนเหล็ก อาคารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 เป็นบานเลื่อนเหล็ก และบานม้วนเหล็ก
อาคารรับน้ำหนัก:	พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักประมาณ 5 ตันต่อตารางเมตร
งานระบบประกอบอาคาร:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า, ระบบเตือนอัคคีภัย, ระบบดับเพลิง และลิฟท์ขนส่ง สินค้า น้ำหนักบรรทุก 1,000 กิโลกรัม
การใช้ประโยชน์:	เป็นคลังสินค้าให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ ประกอบด้วย ชั้นเหล็กสูง 6 ชั้น แบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น และชั้นเหล็กสูง 12 ชั้น แบ่งเป็น ชั้นทางเดินได้ 4 ชั้น

ตารางแสดงรายละเอียดพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ชั้นวาง เหล็ก (ตร.ม.)	จำนวนความจุที่ได้รับได้ สูงสุด		ขนาดอาคาร (ม. X ม.)	อายุ (ปี)
				กล่อง	แฟ้ม		
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	7,002	134,400		25 x 75	31
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)							
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894	20,110	629,204	-	30 x 96	18
3	คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169	7,011			24 x 49	18
4	คลังเอกสารหมายเลข 48	1,894	717	18,160	-	24 x 96	18
	- 48/1		4,818	173,700	-		
5	คลังเอกสารหมายเลข 48	1,445	-	-	22,404,400	30 x 49	18
	- 48/2						
รวม		9,277	39,685	955,464	22,404,400		

หมายเหตุ สำหรับคลังเอกสารหมายเลข 48 ทางบริษัท ได้รับเอกสารจากกองทรัสต์ฯ เรื่องการขออนุมัติลดจำนวนการติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) ของโกดัง 48/2 ตามหนังสือ คอ.1228/2556 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2556 จากการติดตั้งให้ครบตามจำนวนตามเดิม 179,100 กล่อง จะไม่เหลือพื้นที่สำหรับการเป็นทางเดินบริเวณหน้าของชั้นเหล็กทุกชั้น ดังนั้นจึงจำเป็นต้องลดพื้นที่ติดตั้งลง 5,400 กล่อง คงเหลือจำนวนกล่อง 173,700 กล่อง ส่วนคลัง 48/1 เดิมเป็นเพียงชั้นเหล็กสำหรับบรรจุแฟ้ม ไม่สามารถบรรจุกล่องได้ ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงได้ขออนุญาตติดตั้งชั้นวางเหล็ก (Shelf) สามารถบรรจุกล่องได้สูงสุดจำนวน 18,160 กล่อง ซึ่งอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวหากสิ้นสุดสัญญาเช่าและไม่มีการต่อสัญญาเช่า อุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวไม่รื้อถอนและนำออกจากคลังเอกสารหมายเลข 48/1 ซึ่งหมายความว่าอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวจะตกเป็นของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัท ได้นำอุปกรณ์ชั้นวางเหล็กดังกล่าวมาพิจารณาประเมินมูลค่าด้วย

2.4.2 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ลำดับ ที่	อาคารเลขที่	ใบอนุญาตเลขที่	วันที่ออก ใบอนุญาต	ใบรับรองเลขที่	วันที่รับรอง
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	221/2534	26 ส.ค. 2534	1/2536	2 ก.พ. 2536
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)					
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	86/2548 87/2548	29 มิ.ย. 2548	2/2552	26 ต.ค. 2552
3	คลังเอกสารหมายเลข 48				
4	คลังเอกสารหมายเลข 49				
5	คลังเอกสารหมายเลข 52				

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 221/2534

ผู้ขออนุญาต: บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด

ทำการก่อสร้างบนที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 17178, 17182, 17183 - 90, 3699 และ 3700 เป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด

อาคารที่ขออนุญาต: (1) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 25,985.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลบรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 205 คัน พื้นที่ 12,550.75 ตารางเมตร
(2) ชนิด คสล. 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และห้องควบคุม พื้นที่ 963.90 ตารางเมตร
(3) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ - ส้วม, ป้อมยาม 1 หลัง พื้นที่ 56.50 ตารางเมตร

อนุญาตโดย: สุขาภิบาลพระประแดง

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 86/2548

ผู้ขออนุญาต: บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

ทำการก่อสร้างบนที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 34736, 34737, 34738, 34739, 34740 และ 3702 เป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

อาคารที่ขออนุญาต: (1) ชนิด คสล. 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 8 คูหา เพื่อใช้เป็นสำนักงาน, คลังสินค้า (ที่จอดรถรับสินค้า) พื้นที่ 5,484.00 ตารางเมตร
(2) ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นป้อมยาม พื้นที่ 67.50 ตารางเมตร

อนุญาตโดย: เทศบาลเมืองลัดหลวง

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 87/2548

ผู้ขออนุญาต: บริษัท ทรีพีซีรีไทยคลั่งสินค้า จำกัด (มหาชน)
ทำการก่อสร้างบนที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 3702, 34736, 34737, 34738, 34739 และ 34740 เป็นที่ดิน
ของ บริษัท ทรีพีซีรีไทยคลั่งสินค้า จำกัด (มหาชน)
อาคารที่ขออนุญาต: ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง 4 คูหา เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 8,596.00
ตารางเมตร
อนุญาตโดย: เทศบาลเมืองลัดหลวง

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ 1/2536

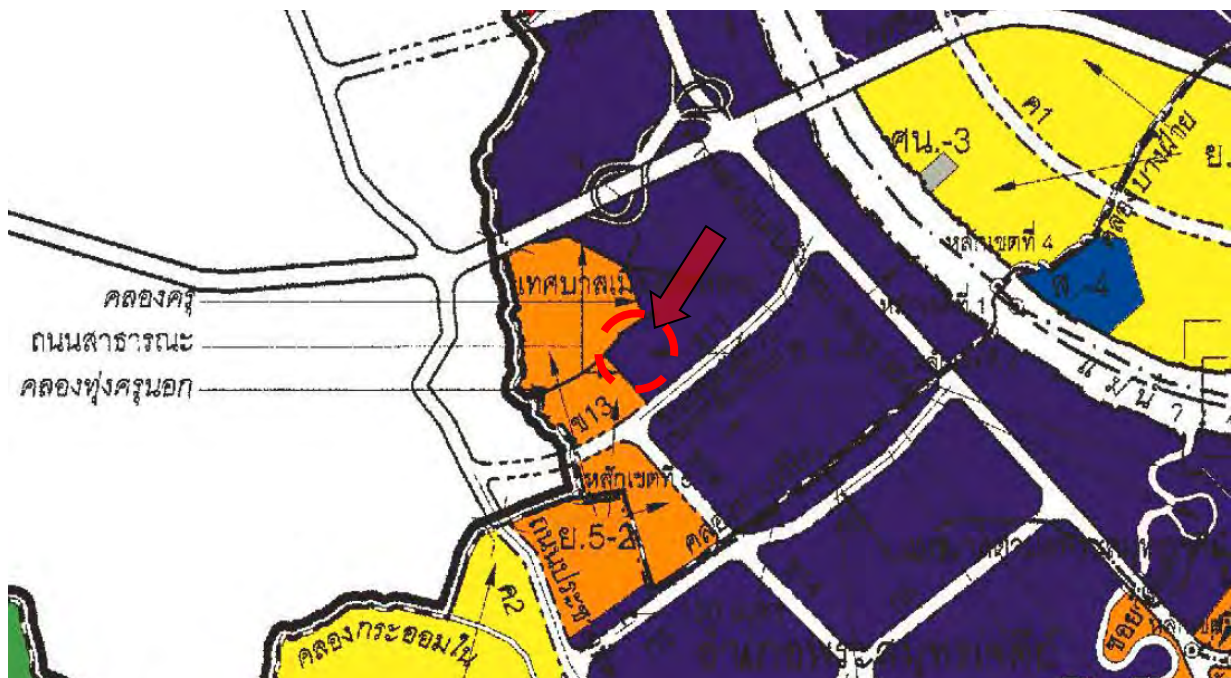
ผู้ขอใบรับรอง: บริษัท ทรีพีซีรีไทยคลั่งสินค้า จำกัด
อาคารที่รับรอง: (1) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า โดยมีที่จอดรถ
ที่กลับรถ ๓ ทางเข้าออกของรถ จำนวน 205 คัน
(2) ชนิด คสล. 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน
และห้องควบคุม
(3) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ - ส้วม
รับรองโดย: สุขาภิบาลพระประแดง

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ 2/2552

ผู้ขอใบรับรอง: บริษัท ทรีพีซีรีไทย จำกัด (มหาชน)
อาคารที่รับรอง: (1) ชนิด คสล. 1 ชั้น และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน, พาณิชย
กรรม (ที่จอดรถรับสินค้า)
(2) ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นป้อมยาม
(3) ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า
รับรองโดย: เทศบาลเมืองลัดหลวง

3.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปัจจุบันตั้งอยู่บนพื้นที่ สีม่วง หมายเลข อ.1-4 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556



ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข อ.1-2 และ อ.1-3 ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานลำดับที่ 7 (1) และ (4) ลำดับที่ 42 (1) และ (2) ลำดับที่ 43 (1) และ (2) ลำดับที่ 44 ลำดับที่ 45 (1) และ (2) ลำดับที่ 48 (4) ลำดับที่ 49 ลำดับที่ 50 (4) ลำดับที่ 89 ลำดับที่ 91 (2) และลำดับที่ 99 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- 2) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า
- 3) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- 4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

- 5) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- 6) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
- 7) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- 8) การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 9) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 10) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการ ในรูปของสวัสดิการ
- 11) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- 12) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
- 13) สวนสนุกหรือสวนสัตว์
- 14) สถานศึกษา
- 15) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการ รักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268 สายสำโรง - บรรจบทางหลวง หมายเลข 3317 (บางบ่อ) ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง รวมทางแยก ไปบรรจบทางหลวงหมายเลข 34 (บางบัว) และทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง และทางหลวงพิเศษ หมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและการขนส่งทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

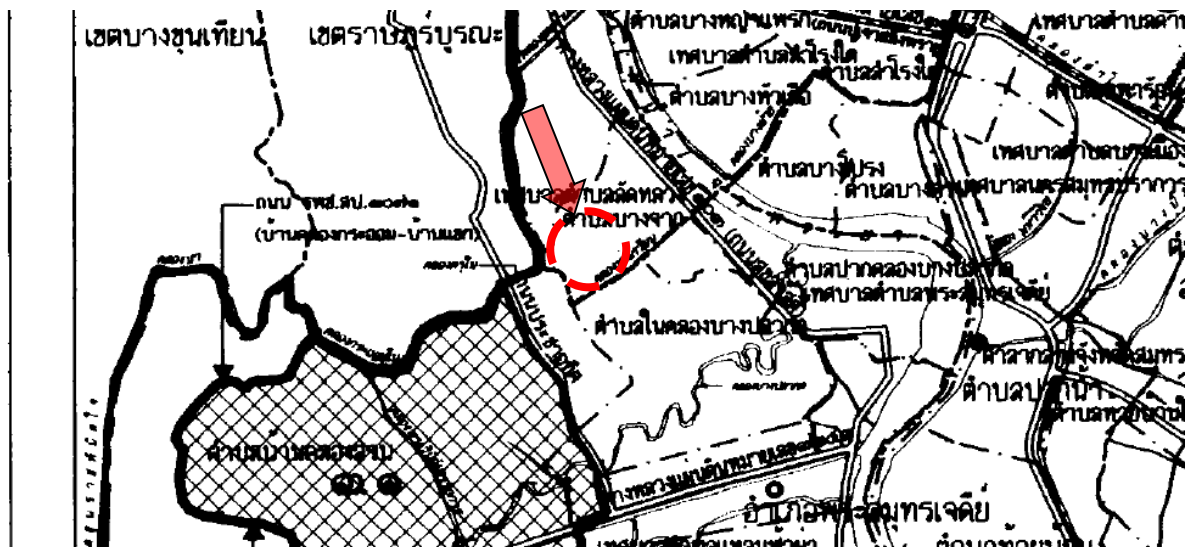
การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือ การสาธารณูปโภค สำหรับการ उपयोगประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่าง ตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

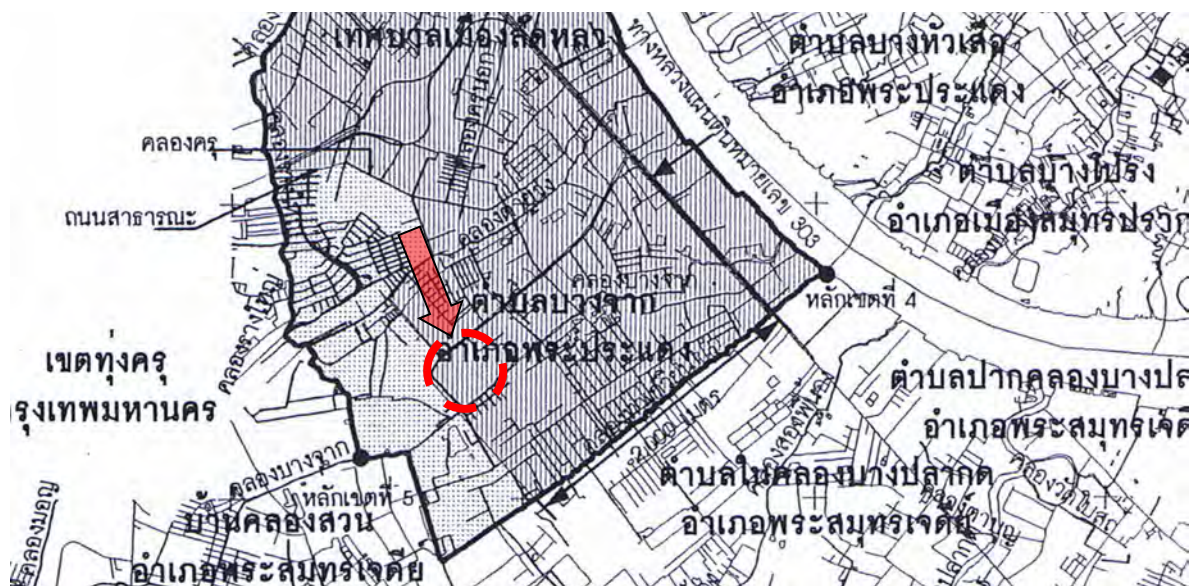
บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินนอกจากที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 แล้วแต่จากการตรวจสอบพบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะที่ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว ดังนี้

- **กฎกระทรวง** กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอ บางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547



กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบธุรกิจในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 เมตรขึ้นไป

- **เทศบัญญัติเทศบาลเมืองลัดหลวง** เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองลัดหลวง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2551



กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน**บริเวณที่ 1** ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

- 1) สถานที่เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ กู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- 2) สุสาน และฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- 3) อาคารอยู่อาศัยที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- 4) อาคารพาณิชย์ที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- 5) สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงเด็ก
- 6) สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงคนชรา
- 7) สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงคนพิการ

3.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืน

3.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

ณ วันที่สำรวจ ไม่พบว่าที่ดินถูกรอนสิทธิจากบุคคลอื่นหรือที่ดินแปลงอื่นแต่อย่างใด

3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ณ วันที่สำรวจ พบว่ามีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ ได้แก่

- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก)
- โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก

มีรายละเอียดของโครงการดังนี้

โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก)



หน่วยงานที่รับผิดชอบ:

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

ลักษณะโครงการ:

ตามที่คณะรัฐมนตรี (ครม.) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 ได้มีมติรับทราบผลการประชุมคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553 ที่ได้มีมติเห็นชอบแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยกำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับไปดำเนินการในระยะเวลา 10 ปีแรก (เปิดให้บริการภายใน พ.ศ. 2562) จำนวน 7 สาย ระยะทางรวม 23 กิโลเมตร ซึ่งรวมถึงโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ ที่อยู่ในความรับผิดชอบของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ต่อมา ครม. ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ รฟม. ดำเนินงานก่อสร้างงานโยธาโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก) ครอบคลุมเงินรวม 101,112 ล้านบาท

แนวเส้นทาง:

เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม ที่สถานีเตาปูน เป็นทางยกระดับตามแนวถนนจ.8 ข้ามคลองบางซื่อ โดยเปลี่ยนเป็นโครงสร้างใต้ดินลอดใต้กรมสรรพาวุธทหารบก เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนทหาร ผ่านแยกเกียกกาย เข้าสู่ถนนสามเสน ผ่านอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ (โรงเรียนโยธินบูรณะเดิม) โรงเรียนราชินีบน กรมชลประทาน โรงพยาบาลศิริพยาบาล หอสมุดแห่งชาติ คลองบางลำพู เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระสุเมรุ ผ่านวัดบวรนิเวศราชวรวิหาร ถนนราชดำเนินกลาง แยกผ่านฟ้าลีลาศ เข้าสู่ถนนมหาไชย ผ่านวัดราชนันทารามวรวิหาร เข้าสู่ถนนจักรเพชร ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระปกเกล้า เข้าสู่ถนนประชาธิปไตย ผ่านสี่แยกบ้านแขก ลอดใต้วงเวียนใหญ่ เข้าสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ผ่านโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า ลอดใต้แยกมไหสวรรย์ หลังจากนั้น แนวเส้นทางจะเปลี่ยนเป็นโครงสร้างยกระดับวิ่งไปตามกลางถนนสุขสวัสดิ์ ผ่านแยกดาวคะนอง ข้ามสะพานข้ามแยกพระราม 2 ผ่านแยกประชาอุทิศ ข้ามทางพิเศษเฉลิมมหานคร สะพานภูมิพล 1 ผ่านสามแยกพระประแดง และสิ้นสุดที่คูใน

โครงสร้างทางวิ่ง:

เป็นโครงสร้างผสมระหว่างโครงสร้างทางวิ่งใต้ดินและโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ มีระยะทางรวม 23.6 กิโลเมตร (โครงสร้างทางวิ่งใต้ดิน 12.6 กิโลเมตร และโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ 11 กิโลเมตร)

ระบบรถไฟฟ้า:

เป็นระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่ (Heavy Rail Transit)

สถานี:

ประกอบด้วยสถานีทั้งหมด 17 สถานี ดังนี้

ตำแหน่งที่ตั้งสถานีใต้ดิน

1. สถานีรัฐสภา ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ (โรงเรียนโยธินบูรณะเดิม)
2. สถานีศรียาน ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้ากรมชลประทาน
3. สถานีศิริพยาบาล ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าโรงพยาบาลศิริพยาบาล
4. สถานีหอสมุดแห่งชาติ ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าหอสมุดแห่งชาติ และสมาคมศิษย์เก่าสวนกุหลาบวิทยาลัยในพระบรมราชูปถัมภ์
5. สถานีบางขุนพรหม ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าวัดเลี่ยมวรนุช
6. สถานีผ่านฟ้า ตั้งอยู่ใต้ถนนพระสุเมรุ บริเวณด้านหน้าห้องอาศรมนิวออร์ลินส์ ก่อนถึงถนนราชดำเนินกลาง เป็นสถานีเชื่อมต่อกับสถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตยของโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน - มีนบุรี
7. สถานีสามยอด ตั้งอยู่ใต้ถนนมหาไชย บริเวณด้านหน้าสวนบรมณีนารถ ใกล้แยกสามยอด เป็นสถานีเชื่อมต่อกับสถานีวังบูรพาของโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง - บางแค
8. สถานีสะพานพุทธ ตั้งอยู่ใต้ถนนประชาธิปไตย บริเวณก่อนถึงสี่แยกบ้านแขก

9. สถานีวงเวียนใหญ่ ตั้งอยู่ใต้ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน บริเวณใกล้วงเวียนใหญ่

10. สถานีสำเหร่ ตั้งอยู่ใต้ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน บริเวณด้านหน้าโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า

ตำแหน่งที่ตั้งสถานียกระดับ

11. สถานีดาวคะนอง ตั้งอยู่บนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ระหว่างปากซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน 44 และคลองบางสะแก

12. สถานีบางปะแก้ว ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 12 ถึงปากซอยสุขสวัสดิ์ 14

13. สถานีบางปะกอก ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 32 ถึงปากซอยสุขสวัสดิ์ 34 และมีอาคารจอดแล้วจร (Park & Ride) ตั้งอยู่ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 23 ถึงปากซอยสุขสวัสดิ์ 25

14. สถานีสะพานพระราม 9 ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 44 ถึงธนาคารกรุงเทพ สาขาราชบุรีบูรณะ

15. สถานีราชบุรีบูรณะ ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ครอบคลุมคลองแจรงร้อน และมีอาคารจอดแล้วจร (Park & Ride) 2 อาคาร ทั้งฝั่งขาเข้าและขาออก

16. สถานีพระประแดง ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ บริเวณใกล้สามแยกพระประแดง

17. สถานีครุין ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 70 ถึงคลองเจ๊กทิม

โรงจอดรถไฟฟ้า:

ตั้งอยู่บริเวณริมถนนกาญจนาภิเษก ข้างด้านเก็บค่าผ่านทางบางพลี - สุขสวัสดิ์ ด้านขาเข้าเมือง

อาคารจอดแล้วจร:

ประกอบด้วยอาคารจอดแล้วจรบางปะกอกตั้งอยู่ที่สถานีบางปะกอก และอาคารจอดแล้วจรราชบุรีบูรณะ ตั้งอยู่ที่สถานีราชบุรีบูรณะ

ความก้าวหน้าของโครงการ:

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยได้เริ่มการก่อสร้างโครงการฯ ตั้งแต่เดือน เม.ย.2565 ปัจจุบันมีความก้าวหน้างานโยธาในภาพรวม ร้อยละ 30.45 เร็วกว่าแผนร้อยละ 0.06 (ณ สิ้นเดือน มี.ค.2567) คาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในปี 2571

โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก



หน่วยงานที่รับผิดชอบ:

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ลักษณะโครงการ:

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2560 เรื่อง การระดมทุนผ่านกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออนาคตประเทศไทย (Thailand Future Fund: TFF) ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ เห็นชอบโครงสร้างรูปแบบกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออนาคตประเทศไทย (Thailand Future Fund) เพื่อการระดมทุนของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) และต่อมาคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2560 อนุมัติให้ กทพ. ดำเนินโครงการโครงการดังกล่าวเป็นโครงการทางพิเศษที่อยู่ในแผนแม่บททางพิเศษในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเป็นโครงข่ายทางพิเศษที่เชื่อมโยงการเดินทางในแนวรัศมีระหว่างกรุงเทพมหานครกับพื้นที่ทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงการเดินทางจากจังหวัดในภาคใต้ของประเทศไทย เพื่อช่วยให้การเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานครเป็นไปอย่างสะดวก รวดเร็ว และช่วยลดปัญหาการจราจรติดขัดในปัจจุบันบนถนนพระรามที่ 2

แนวเส้นทาง:

มีจุดเริ่มต้นโครงการฯ อยู่ที่ กม.13+000 ของถนนพระรามที่ 2 ก่อสร้างเป็นทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ข้อนทับไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 ในทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนถึงดาวคะนอง จากนั้นแนวเส้นทางจะเบนไปทางขวาเข้าซ้อนทับกับทางพิเศษเฉลิมมหานครและข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระราม 9 โดยจะก่อสร้างสะพานซึ่งขนาด 8 ช่องจราจร ซึ่งมีช่วงความยาวช่วงสะพาน (Main Span) 450 เมตร ขนานอยู่ทางด้านทิศใต้ของสะพานพระราม 9 จากนั้นแนวเส้นทางจะเชื่อมต่อกับทางพิเศษศรีรัชและทางพิเศษเฉลิมมหานครบริเวณทางแยกต่างระดับบางโคล่ซึ่งเป็นจุดสิ้นสุดโครงการฯ มีระยะทางรวม 18.7 กิโลเมตร โครงการฯ มีทางขึ้น - ลง จำนวน 7 แห่ง โดยแบ่งงานก่อสร้างออกเป็น 5 สัญญา

ลักษณะของสัญญา:

สัญญาที่ 1 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ซ้อนทับไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 โครงสร้างทางพิเศษเป็นโครงสร้างคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่องสำเร็จรูป จุดเริ่มต้นของโครงการฯ คือ กม. 13+000 ของถนนพระรามที่ 2 ถึง กม. 6+600 ของถนนพระรามที่ 2 ระยะทางรวมประมาณ 6.4 กิโลเมตร

สัญญาที่ 2 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ซ้อนทับไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 โครงสร้างทางพิเศษเป็นโครงสร้างคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่องสำเร็จรูปตั้งแต่ กม.6+600 ของถนนพระรามที่ 2 ถึงบริเวณทางแยกต่างระดับดาวคะนอง ระยะทางรวมประมาณ 5.3 กิโลเมตร

สัญญาที่ 3 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจรคร่อมตามแนวทางพิเศษเฉลิมมหานครช่วงดาวคะนอง-สุขสวัสดิ์-ราษฎร์บูรณะ โครงสร้างทางพิเศษเป็นโครงสร้างคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่องสำเร็จรูประยะทางรวมประมาณ 5 กิโลเมตร

สัญญาที่ 4 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจรและก่อสร้างสะพานหึ่ง (Cable-Stayed Bridge) ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาด 8 ช่องจราจร มีความยาวช่วงสะพาน 450 เมตร สิ้นสุดที่ทางแยกต่างระดับบางโคล่ ระยะทางรวมประมาณ 2 กิโลเมตร ส่วนของสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยามีความยาวสะพานประมาณ 780 เมตร ช่วงโครงสร้างสะพานส่วนต่อเชื่อม (Approach Bridge) มีรูปแบบเป็นคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่อง ช่วงโครงสร้างพื้นสะพานเป็นแบบ Concrete – Steel Composite Deck

สัญญาที่ 5 งานระบบจัดเก็บค่าผ่านทาง ระบบควบคุมจราจร และระบบสื่อสารกทพ. ได้ลงร่างประกาศประกวดราคาเมื่อวันที่ 7-18 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งต่อมา กทพ. ได้ยกเลิกโครงการประกวดราคาจ้างฯ ในระบบ e-GP เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2563 เนื่องจากมีการปรับปรุงแบบรูปราคางานก่อสร้างและเอกสารประกวดราคาให้ระบบจัดเก็บค่าผ่านทางเป็นแบบไม่มีไม้กั้นบริเวณตู้เก็บค่าผ่านทาง

ความก้าวหน้าของโครงการ: สัญญาที่ 1 ปัจจุบันมีความก้าวหน้าโครงการในภาพรวม ร้อยละ 63.13 ซ้ำกว่าแผนที่กำหนดร้อยละ -0.61 (ณ วันที่ 7 พฤษภาคม.2567)

สัญญาที่ 2 ปัจจุบันมีความก้าวหน้าโครงการในภาพรวม ร้อยละ 85.50 ซ้ำกว่าแผนที่กำหนดร้อยละ -0.96 (ณ วันที่ 7 พฤษภาคม.2567)

สัญญาที่ 3 ปัจจุบันมีความก้าวหน้าโครงการในภาพรวม ร้อยละ 73.34 เร็วกว่าแผนที่กำหนดร้อยละ 7.58 (ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2567)

สัญญาที่ 4 ปัจจุบันเสร็จสิ้นแล้ว 100%

สัญญาที่ 5 อยู่ระหว่างปรับปรุงร่างขอบเขตของงาน (TOR) งานระบบจัดเก็บค่าผ่านทาง ระบบควบคุมจราจร และระบบสื่อสาร วงเงินประมาณ 821 ล้านบาท เนื่องจากต้องปรับระบบจัดเก็บค่าผ่านทางตามนโยบายกระทรวงคมนาคม จากระบบการจัดเก็บค่าผ่านทางอัตโนมัติพิเศษแบบไม่มีไม้กั้น (Multi-lane Free Flow) หรือระบบ M-Flow 100% เป็นแบบระบบอัตโนมัติ Easy Pass ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน แต่ให้ยกไม้กั้นออก คาดว่าจะแล้วเสร็จและนำร่าง TOR ขึ้นประกาศผ่านเว็บไซต์การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ได้กลางเดือนมิถุนายน 2567 ก่อนเปิดประมูลและเริ่มงานระบบฯ ได้ภายในปี 2567

สรุป โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้กลางปี 2568

4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสสี่ของปี 2566

(%YoY)	2565	2566	2567 (ก)
	ทั้งปี	ทั้งปี	ทั้งปี
GDP (CVM)	2.5	1.9	2.2 - 3.2
การลงทุนรวม ^{1/}	2.3	1.2	2.5
ภาคเอกชน	4.7	3.2	3.5
ภาครัฐ	-3.9	-4.6	-1.8
การบริโภคภาคเอกชน	6.2	7.1	3.0
การอุปโภคบริโภค	0.1	-4.6	1.5
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	5.4	-1.7	2.9
ปริมาณ ^{2/}	1.2	-2.9	2.4
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	14.0	-3.1	4.4
ปริมาณ ^{2/}	1.2	-3.6	3.2
ดุลบัญชีเดินสะพัด	-3.2	1.3	1.4
ต่อ GDP (%)			
เงินเฟ้อ	6.1	1.2	0.9 - 1.9

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
^{2/} ข้อมูลมูลค่าการนำเข้าเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ตามข้อมูลของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ร้อยละ 0.8 (%QoQ_SA) รวมทั้งปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565

อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงร้อยละ 0.5 เป็นการลดลงครั้งแรกในรอบ 11 ไตรมาส รวมทั้งปี 2566 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่ร้อยละ 1.3 เทียบกับร้อยละ 6.1 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ ในปี 2565

- **การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน** ขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่องร้อยละ 7.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 7.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายในทุกหมวด สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องของการจ้างงานและความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เพิ่มสูงขึ้นในรอบ 16 ไตรมาส รวมทั้งปี 2566 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบกับร้อยละ 6.5 ในปี 2565 ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภครัฐบาลลดลงร้อยละ 4.6 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.1 ในปี 2565
- **การลงทุนรวม** ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการลงทุนภาครัฐที่ลดลงติดต่อกัน เป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 20.1 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 3.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 5.0 เติบโตจากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาส รวมทั้งปี 2566 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 1.2 เทียบกับร้อยละ 2.3 ในปี 2565 โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.7 ในปี 2565 ขณะที่การลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 3.9 ในปี 2565
- **สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม** ลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 5 ร้อยละ 2.4 เทียบกับการลดลงร้อยละ 4.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของ กลุ่มการผลิตที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30 -60 และกลุ่มการผลิตเพื่อการส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) เป็นสำคัญ สอดคล้องกับการลดลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมร้อยละ 5.1 เทียบกับการลดลงร้อยละ 6.3 ในไตรมาสก่อนหน้า รวมทั้งปี 2566 สาขาการผลิตอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงร้อยละ 3.2 เทียบกับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ในปี 2565 และอัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 59.06 ต่ำกว่าร้อยละ 62.76 ในปี 2565
- **สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร** ขยายตัวร้อยละ 10.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 15.0 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมีจำนวน 8.095 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.1 ส่งผลให้มูลค่าบริการรับด้านการท่องเที่ยวในไตรมาสนี้อยู่ที่ 2.77 แสนล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 34.8 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 76.8 ในไตรมาสก่อนหน้า รวมทั้งปี 2566 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวร้อยละ 18.0 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 34.5 ในปี 2565 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีจำนวน 28.150 ล้านคน ส่งผลให้รายรับรวมจากการท่องเที่ยวมีมูลค่า 1.892 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.0 สำหรับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 69.22 ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดในรอบ 4 ปี

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567

จากการคาดการณ์ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 - 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้า ตามการฟื้นตัวของการค้าโลก (2) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และ (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของ ภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้คาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 - 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

4.2 ภาพรวมตลาดภาคอุตสาหกรรม



GDP ภาคอุตสาหกรรม ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 หดตัวร้อยละ 2.4 ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาที่หดตัวร้อยละ 4.4 และปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับหดร้อยละ 4.6 ในปี 2565 ผลผลิตมวลรวมของภาคอุตสาหกรรมในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ลดลงร้อยละ 2.4 เป็นการลดลง ของกลุ่มการผลิตเพื่อการส่งออกเป็นสำคัญ เช่น การผลิตยานยนต์ การผลิตชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ การผลิตคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง เป็นต้น



ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมมีค่า 89.37 ลดลงจาก 91.20 ในไตรมาสก่อนหน้า และลดลงจาก 93.07 ในไตรมาสเดียวกันของ ปี 2565 ส่วนดัชนีความเชื่อมั่นคาดการณ์ล่วงหน้า 3 เดือน อยู่ที่ระดับ 96.0 ลดลงจาก 98.57 ในไตรมาสเดียวกันของปี 2565 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับตัวลดลงของความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 มาจากปัจจัยเสี่ยงภายในประเทศจากค่าครองชีพและหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูงต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนส่งผลให้กำลังซื้ออ่อนแอลง การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนทางการเงินและภาระหนี้เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามปัจจัยภายนอกเศรษฐกิจโลกส่งสัญญาณดีโดยเฉพาะประเทศคู่ค้าการส่งออก ขยายตัวต่อเนื่องในไตรมาสสุดท้ายของปี มีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวที่ช่วยพยุงการบริโภคและการใช้จ่ายในประเทศอย่างต่อเนื่อง

ภาวะการณ์ส่งเสริมการลงทุนปี 2566

• ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

	จำนวนโครงการ			มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2565	2566	% เปลี่ยน	2565	2566	% เปลี่ยน
การขอรับการส่งเสริม	1,981	2,307	+16	591,549	848,318	+43
การขออนุมัติให้ส่งเสริม	1,558	2,383	+53	612,101	750,129	+23
การออกบัตรส่งเสริม	1,491	1,825	+22	465,135	490,786	+6

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

- การขอรับการส่งเสริม ในปี 2566 มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุน 2,307 โครงการ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 16 และมีมูลค่าเงินลงทุน 848,318 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 43 จะเห็นว่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนทั้งในแง่จำนวนโครงการและเงินลงทุน ทั้งนี้ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 ได้ผ่อนคลาย และภาคอุตสาหกรรมมีแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitics) ในขณะที่รัฐบาลไทยมีนโยบายเปิดประเทศรับการลงทุนครั้งใหญ่ ประกอบกับศักยภาพและความพร้อมของประเทศไทย รวมทั้งการประกาศใช้มาตรการส่งเสริมการลงทุนด้านต่างๆ ภายใต้ยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุน 5 ปี ที่มีเป้าหมายเพื่อปรับโครงสร้างเศรษฐกิจไทยไปสู่ “เศรษฐกิจใหม่” ช่วยดึงดูดให้เกิดการลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น
- การอนุมัติให้การส่งเสริม ในปี 2566 มีการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุน 2,383 โครงการ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 53 และมีมูลค่าเงินลงทุน 750,129 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 23
- การออกบัตรส่งเสริม ในปี 2566 มีการออกบัตรส่งเสริม 1,825 โครงการ เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 22 และมีมูลค่าเงินลงทุน 490,786 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 6

• การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย

อุตสาหกรรม	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2565	2566	% เปลี่ยน	2565	2566	% เปลี่ยน
5 อุตสาหกรรมเดิมที่เป็นเป้าหมาย						
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์	164	265	+62	96,153	342,149	+256
ยานยนต์และชิ้นส่วน	148	217	+47	100,769	82,282	-18
การเกษตร และการแปรรูปอาหาร	274	296	+8	77,899	74,416	-4
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	117	143	+22	53,753	45,951	-15
ท่องเที่ยว	12	13	+8	8,305	15,978	+92
รวม	715	934	+31	336,879	560,776	+66

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

อุตสาหกรรม	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2565	2566	% เปลี่ยน	2565	2566	% เปลี่ยน
7 อุตสาหกรรมใหม่ที่เป็นเป้าหมาย						
เทคโนโลยีชีวภาพ	17	24	+41	8,553	31,814	+272
การแพทย์	64	63	-2	21,652	15,722	-27
ดิจิทัล	123	132	+7	45,615	9,505	-79
ระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์	9	17	+89	1,780	2,977	+67
อากาศยาน	5	6	+20	689	1,240	+80
ป้องกันประเทศ	2	1	-50	279	131	-53
พัฒนาทรัพยากรมนุษย์และการศึกษา	3	0	-100	596	0	-100
รวม	223	243	+9	79,164	61,389	-22
รวมทั้งสิ้น	938	1,177	+25	416,043	622,165	+50

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

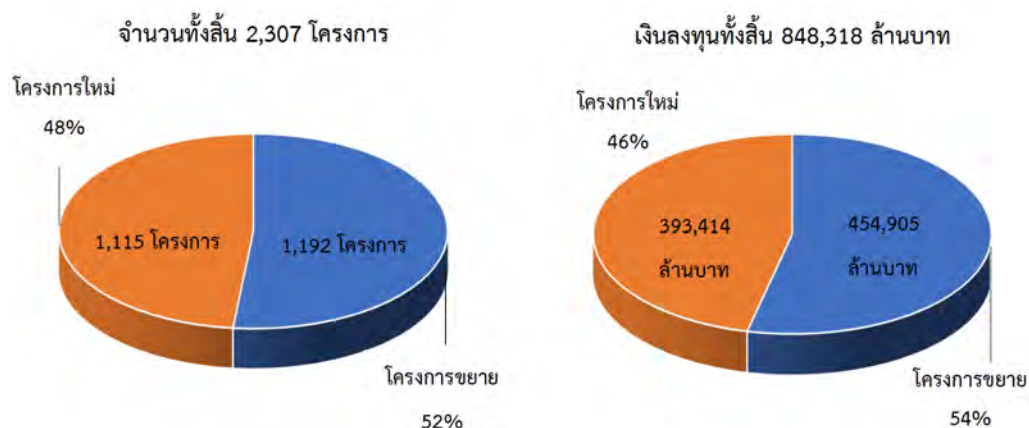
- ในปี 2566 มีการขอรับการส่งเสริมในอุตสาหกรรมเป้าหมาย จำนวน 1,177 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีมูลค่าทั้งสิ้น 622,165 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73 ของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น
- อุตสาหกรรมที่มีจำนวนโครงการสูงสุด ได้แก่ อุตสาหกรรมการเกษตรและแปรรูปอาหาร ทั้งนี้ ประเภทกิจการในอุตสาหกรรมการเกษตรและแปรรูปอาหารที่มีจำนวนโครงการสูงสุดในปี 2566 มีดังนี้
 - กิจการผลิตหรือถนอมอาหารเครื่องดื่ม วัตถุเจือปนอาหาร (Food Additive) สิ่งปรุงแต่งอาหาร (Food Ingredient) หรือผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร (Dietary Supplement) ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย จำนวน 125 โครงการ (29,663 ล้านบาท)
 - กิจการผลิตผลิตภัณฑ์จากยางธรรมชาติ จำนวน 17 โครงการ (1,608 ล้านบาท)
 - กิจการผลิตน้ำมันหรือไขมันจากพืชหรือสัตว์ จำนวน 16 โครงการ (5,288 ล้านบาท)
 - อุตสาหกรรมที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุด ได้แก่ อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์
- อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน และอุตสาหกรรมการเกษตรและแปรรูปอาหาร ตามลำดับ ทั้งนี้ ประเภทกิจการในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุดในปี 2566 มีดังนี้
 - กิจการผลิต Printed Circuit Board ชนิด High Density Interconnect, Multiple Layer และ Flexible หรือชิ้นส่วน มูลค่าเงินลงทุน 99,221 ล้านบาท (25 โครงการ)
 - กิจการผลิตหรือทดสอบอุปกรณ์สารกึ่งตัวนำและวงจรรวม มูลค่าเงินลงทุน 82,301 ล้านบาท (9 โครงการ)
 - กิจการผลิตผลิตภัณฑ์เครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะและอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electrical Appliance and Smart Electronics) มูลค่าเงินลงทุน 50,375 ล้านบาท (8 โครงการ)
 - กิจการผลิตเซลล์แสงอาทิตย์และวัตถุดิบสำหรับเซลล์แสงอาทิตย์ มูลค่าเงินลงทุน 26,308 (11 โครงการ)

การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในโครงการใหม่และโครงการขยาย

อุตสาหกรรม	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2565	2566	% เปลี่ยน	2565	2566	% เปลี่ยน
โครงการใหม่	715	1,115	+56	266,818	393,414	+47
โครงการขยาย	1,266	1,192	-6	324,731	454,905	+40
รวม	1,981	2,307	+16	591,549	848,318	+43

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

หากพิจารณาถึงคำขอรับการส่งเสริมตามลักษณะของการลงทุน พบว่าเป็นโครงการใหม่ 1,155 โครงการ สัดส่วนร้อยละ 48 ของจำนวนคำขอทั้งสิ้น และมีเงินลงทุนรวม 393,414 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46 ของเงินลงทุนทั้งสิ้น และเป็นโครงการขยาย 1,192 โครงการ สัดส่วนร้อยละ 52 ของจำนวนคำขอทั้งสิ้น และมีเงินลงทุนรวม 454,905 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54 ของเงินลงทุนทั้งสิ้น



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การกระจายสัดส่วนผู้ถือหุ้น : โครงการต่างชาติถือหุ้นทั้งสิ้น มีจำนวนมากที่สุด

การกระจายผู้ถือหุ้น	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2565	2566	% เปลี่ยน	2565	2566	% เปลี่ยน
โครงการไทยทั้งสิ้น	881	819	-7	162,044	153,735	-5
โครงการต่างชาติทั้งสิ้น	574	976	+70	239,982	453,041	+89
โครงการร่วมลงทุนไทยและต่างชาติ	1,266	1,192	-6	324,731	454,905	+40
รวม	1,981	2,307	+16	591,549	848,318	+43

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

โครงการคนไทยถือหุ้นทั้งสิ้น มีจำนวน 819 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 36 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีเงินลงทุน 153,735 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18 ของเงินลงทุนทั้งหมด

โครงการต่างชาติถือหุ้นทั้งสิ้น มีจำนวน 976 โครงการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีเงินลงทุน 453,041 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53 ของเงินลงทุนทั้งหมด

โครงการร่วมลงทุนไทยและต่างชาติ มีจำนวน 512 โครงการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22 ของจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมทั้งหมด และมีเงินลงทุน 241,542 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29 ของเงินลงทุนทั้งหมด

ที่ตั้งโครงการลงทุน : การลงทุนกระจุกตัวในภาคกลางมากที่สุด

แหล่งที่ตั้ง	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2565	2566	% เปลี่ยน	2565	2566	% เปลี่ยน
ภาคกลาง	892	995	+12	134,358	261,997	+95
ภาคตะวันออก	659	889	+35	336,882	460,543	+37
ภาคใต้	106	124	+17	18,717	23,904	+28
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	112	121	+8	48,108	48,272	+1
ภาคเหนือ	111	94	-15	9,952	17,737	+78
ภาคตะวันตก	70	67	-4	17,565	21,139	+20
อื่นๆ*	31	17	-45	25,967	14,726	-43
รวม	1,981	2,307	+16	591,549	848,318	+43

หมายเหตุ: *กิจการที่ไม่มีที่ตั้งแน่นอน เช่น กิจการขนส่งทางอากาศยาน กิจการขนส่งทางเรือ และกิจการขนส่งทางท่อ เป็นต้น

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

- ในปี 2566 มีจำนวนการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ภาคกลางมากที่สุด จำนวน 995 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 43 ของจำนวนโครงการทั้งหมด เงินลงทุน 261,997 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31 ของเงินลงทุนทั้งหมด
- การลงทุนในภาคตะวันออก มีจำนวนการขอรับการส่งเสริมการลงทุนมากเป็นอันดับ 2 โดยมีค่าขอรับการส่งเสริม 889 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 39 ของจำนวนโครงการทั้งหมด เงินลงทุน 460,543 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54 ของเงินลงทุนทั้งหมด

การขอรับการส่งเสริมในพื้นที่เป้าหมาย

พื้นที่เป้าหมาย	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2565	2566	% เปลี่ยน	2565	2566	% เปลี่ยน
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)	588	812	+38	304,599	379,766	+38
- ฉะเชิงเทรา	74	89	+20	9,214	29,037	+214
- ชลบุรี	288	439	+52	56,288	204,682	+264
- ระยอง	226	284	+26	239,070	146,047	-39
เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษชายแดน	10	9	-10	2,900	755	-74
20 จังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวต่ำ	68	55	-19	24,411	15,420	-37
นิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม	523	741	+42	230,787	497,560	+116

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

โครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2566 มีการลงทุนในพื้นที่ต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล ดังนี้

- การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ EEC มีจำนวน 812 โครงการ เงินลงทุน 379,766 ล้านบาท โดยส่วนมากเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 89 โครงการ เงินลงทุน 29,037 ล้านบาท จังหวัดชลบุรี จำนวน 439 โครงการ เงินลงทุน 204,682 ล้านบาท จังหวัดระยอง จำนวน 284 โครงการ เงินลงทุน 146,047 ล้านบาท
- การส่งเสริมการลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษชายแดน มีจำนวน 9 โครงการ ลดลงจาก ช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 10 มีมูลค่าการลงทุน 755 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 74 เนื่องจาก ในปี 2565 มีโครงการขนาดใหญ่ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการแปรรูปยางขึ้นต้น 1,700 ล้านบาท และโครงการผลิตอัดเม็ดและเครื่องประดับ 553 ล้านบาท แต่หากเปรียบเทียบเฉพาะโครงการที่มีขนาดการลงทุนไม่เกิน 500 ล้านบาทแล้ว จะพบว่าปี 2566 มีมูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 ตัวอย่างกิจการที่เข้าไปลงทุน เช่น กิจการผลิตผลิตภัณฑ์สุชนามัย กิจการผลิตผลิตภัณฑ์เซรามิก และกิจการผลิตผลิตภัณฑ์พลาสติกสำหรับสินค้าอุปโภค
- การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ 20 จังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวต่ำ มีจำนวน 55 โครงการ ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 19 มูลค่าการลงทุน 15,420 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 37 ส่วนมากเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร
- การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม มีจำนวน 741 โครงการ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 42 มูลค่าการลงทุน 497,560 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 116 โดยส่วนมากเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์

● การอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุน

การอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย

อุตสาหกรรม	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2565	2566	% เปลี่ยน	2565	2566	% เปลี่ยน
5 อุตสาหกรรมเดิมที่เป็นเป้าหมาย						
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์	125	227	+82	79,259	270,161	+241
การเกษตร และการแปรรูปอาหาร	199	305	+35	57,298	81,568	+42
ยานยนต์และชิ้นส่วน	104	193	+86	71,635	66,069	-8
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	73	149	+104	45,986	36,138	-21
ท่องเที่ยว	8	7	-12	7,269	14,105	+94
รวม	715	934	+31	336,879	560,776	+66

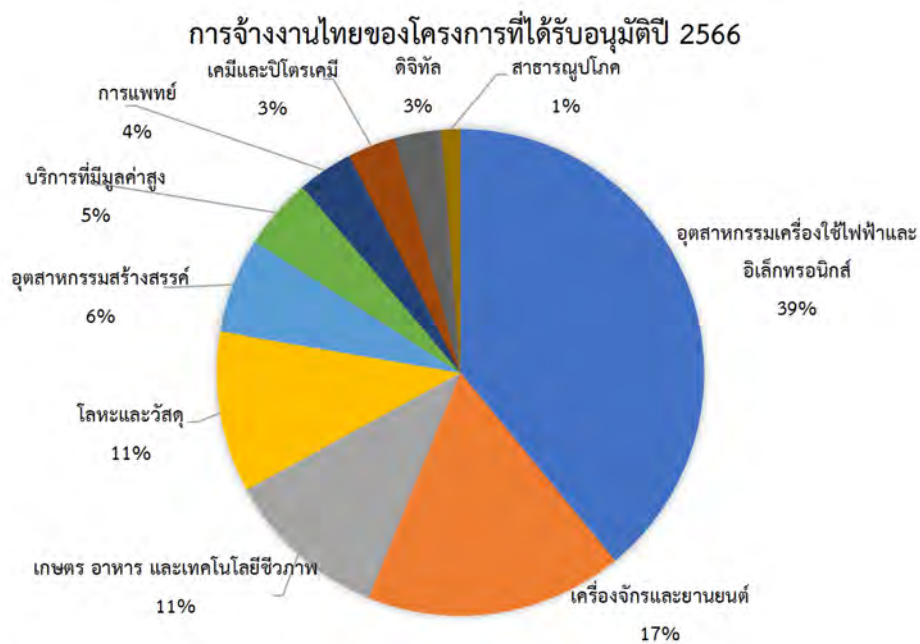
ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

อุตสาหกรรม	จำนวนโครงการ			เงินลงทุน (ล้านบาท)		
	2565	2566	% เปลี่ยน	2565	2566	% เปลี่ยน
7 อุตสาหกรรมใหม่ที่เป็นเป้าหมาย						
ดิจิทัล	117	180	+54	34,841	21,360	-39
การแพทย์	37	76	+105	8,530	20,215	+137
เทคโนโลยีชีวภาพ	13	24	+85	5,414	16,646	+207
ระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์	10	13	+30	1,864	2,620	+41
อากาศยาน	5	4	-20	74	910	+1,136
ป้องกันประเทศ	0	1	-	0	200	-
พัฒนาทรัพยากรมนุษย์และการศึกษา	2	2	0	541	55	-90
รวม	184	300	+63	51,264	62,006	+21
รวมทั้งสิ้น	639	1,181	+70	312,711	530,047	+70

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ในปี 2566 มีโครงการที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริม จำนวน 2,383 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวม 750,129 ล้านบาท โดยเป็นการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย จำนวน 1,181 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติทั้งสิ้น มีมูลค่ารวม 530,047 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71 ของมูลค่าการอนุมัติทั้งสิ้น ทั้งนี้ อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ มีมูลค่าเงินลงทุนสูงที่สุด

ประโยชน์ของโครงการที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมปี 2566



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

- โครงการที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมในปี 2566 คาดว่าจะทำให้มูลค่าส่งออกของประเทศเพิ่มขึ้นประมาณ 2,446,592 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ หมวดที่มีการส่งออกมากที่สุด ได้แก่ เกษตร อาหาร และเทคโนโลยีชีวภาพ มูลค่าประมาณ 968,535 ล้านบาทต่อปี
- โครงการที่ได้รับอนุมัติในปี 2566 จะสร้างงานให้คนไทยประมาณ 139,029 ตำแหน่ง โดยโครงการในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ จะมีการจ้างงานมากเป็นอันดับ 1 คิดเป็นร้อยละ 39 ของการจ้างแรงงานไทย ซึ่งมีการจ้างงานประมาณ 54,293 ตำแหน่ง ตามมาด้วยหมวดเครื่องจักรและยานยนต์คิดเป็นร้อยละ 17 หรือประมาณ 23,773 ตำแหน่ง และหมวดเกษตร อาหาร และเทคโนโลยีชีวภาพ คิดเป็นร้อยละ 11 ของการจ้างแรงงานไทย หรือประมาณ 15,105 ตำแหน่ง

การอนุมัติให้การส่งเสริมในพื้นที่เป้าหมาย

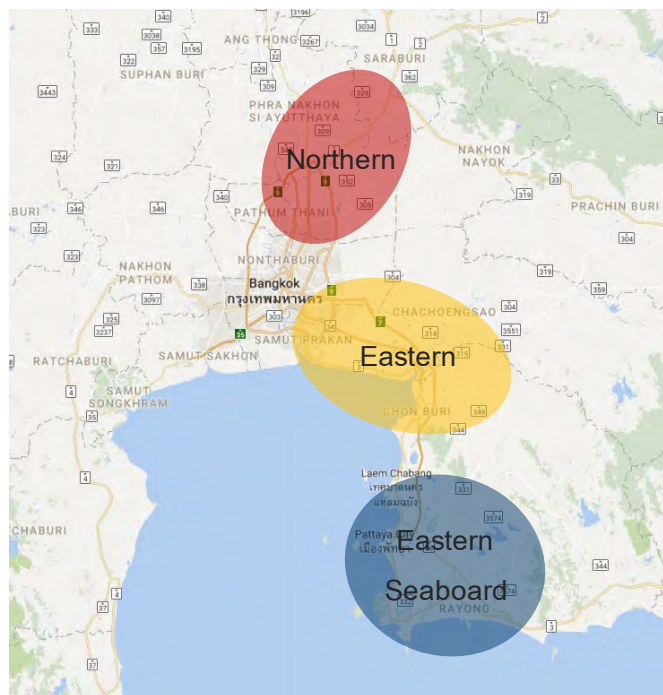
การอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในปี 2566 มีการลงทุนในพื้นที่ต่าง ๆ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล ดังนี้

พื้นที่เป้าหมาย	จำนวนโครงการ	เงินลงทุน (ล้านบาท)
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)	775	326,109
- ฉะเชิงเทรา	92	25,827
- ชลบุรี	405	141,206
- ระยอง	278	159,076
เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษชายแดน	12	1,086
20 จังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวต่ำ	73	28,336
นิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม	762	420,476

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ตลาดภาคอุตสาหกรรม

แผนที่แสดงพื้นที่สำคัญ ของตลาดอุตสาหกรรมในประเทศไทย



● Northern Zone

- ปทุมธานี
- อโยธยา
- สระบุรี

● Eastern Zone

- ลาดกระบัง
- สุวรรณภูมิ
- สมุทรปราการ
- ฉะเชิงเทรา
- ชลบุรี

● Eastern Seaboard Zone

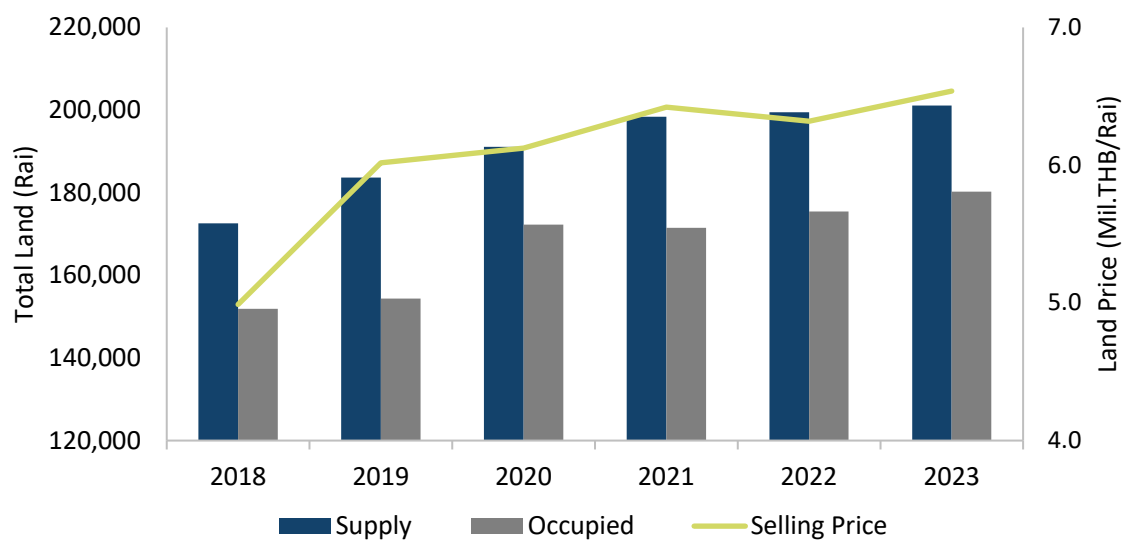
- ระยอง
- ท่าเรือแหลมฉบัง

พื้นที่หลักที่มีกลุ่มพื้นที่อุตสาหกรรมหนาแน่นในประเทศไทย สามารถแบ่งได้เป็น 3 พื้นที่หลัก ดังนี้

- บริเวณตอนเหนือกรุงเทพฯ (Northern Zone) ได้แก่ ปทุมธานี อโยธยา และ สระบุรี
- บริเวณตอนตะวันออกกรุงเทพฯ (Eastern Zone) ได้แก่ ลาดกระบัง สุวรรณภูมิ สมุทรปราการ ฉะเชิงเทรา และ ชลบุรีตอนเหนือ
- บริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด (Eastern Seaboard Zone) ได้แก่ ท่าเรือแหลมฉบัง และ ระยอง

ตลาดอุตสาหกรรมในช่วงปี 2566 - 2567 มีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้น จากการขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจ และการลงทุนในอุตสาหกรรมการผลิต จะส่งเสริมให้มีความต้องการซื้อและเช่าที่ดิน ดังนั้นคาดว่า ยอดขายและการเช่าที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมจะขยายตัว 18 - 20% ต่อปี ในปี 2566 - 2568 โดยมีปัจจัยหนุนจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐโดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ซึ่งจากการดำเนินการตามแผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ระยะที่ 2 ในปี 2566 - 2570 และจากเชื่อมั่นของนักลงทุนหลังสถานการณ์ Covid-19 คลี่คลาย ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างชาติมีโครงการขยายและย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยมากขึ้น เหตุผลส่วนหนึ่งมาจากการเล็งปัจจัยเสี่ยงจากความตึงเครียดทางด้านการเมือง และการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกา ประกอบกับมาตรการการกระตุ้นการลงทุนจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม มีแนวโน้มที่จะปรับตัวและย้ายพื้นที่ของตนไปสู่ Smart Park ที่เพียบพร้อมไปด้วยเทคโนโลยีการผลิตที่ทันสมัย ระบบการขนส่ง และโลจิสติกส์ การจัดหาพลังงาน ตลอดจนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมไปในทิศทางที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในการมุ่งเข้าสู่เป้าหมาย โมเดล BCG (Bioeconomy, Circular Economy และ Green Economy) เพื่อการเจริญเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว โดยการพัฒนาความร่วมมือทางธุรกิจในด้านอื่นๆ ของเศรษฐกิจ เช่น ผู้ให้บริการโลจิสติกส์และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน

Serviced Land Plot Market



ที่มา : Nexus Real Estate Advisory Co., Ltd.

Ready Built Industrial Rental Market



ที่มา : Nexus Real Estate Advisory Co., Ltd.

SUBMARKET	INVENTORY (SQM)	VACANCY RATE	GRADE A ASKING RENT		
			THB/SQM /MO	US\$/SF /MO	EUR/SF /MO
READY BUILT FACTORY					
Northern	780,686	33.35%	195	\$0.50	€0.47
Eastern	843,402	12.72%	198	\$0.51	€0.48
Eastern Seaboard	979,192	15.40%	196	\$0.51	€0.47
READY BUILT FACTORY TOTAL	2,603,280	19.92%	196	\$0.51	€0.47
READY BUILT WAREHOUSE					
Northern	604,420	9.68%	150	\$0.39	€0.36
Eastern	3,397,630	22.93%	164	\$0.42	€0.40
Eastern Seaboard	940,087	11.54%	154	\$0.40	€0.37
READY BUILT WAREHOUSE TOTAL	4,942,137	19.14%	156	\$0.40	€0.38

Remark:

Northern Zone is Ayutthaya, Pathum Thani and Saraburi

Eastern Zone is Samutprakarn, Chonburi and Chachoengsao

Eastern Seaboard Zone is Lamchabang and Rayong

US\$/THB = 36.04, €/THB = 38.38

ที่มา : Nexus Real Estate Advisory Co., Ltd.

ตลาดที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (Serviced Industrial Land Plots-SILP) ยังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากเหตุการณ์วิกฤตโรคระบาด โดยราคาเฉลี่ยของที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (SILP) ปรับตัวเพิ่มขึ้น 3.5% ต่อปี หรือมากกว่าร้อยละ 6.5 ล้านบาท ในขณะที่ อัตราค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูป (RBF) ยังคงทรงตัว แต่สำหรับอัตราค่าเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูป (RRW) ปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.2% เมื่อเทียบเป็นรายปี

แนวโน้ม

แม้ว่าอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้น แต่เศรษฐกิจไทยยังคงฟื้นตัว นอกจากนี้ รัฐบาลอนุมัติให้ขึ้นค่าแรงขั้นต่ำรายวันประมาณ 2% โดยมีความตั้งใจที่จะขึ้นอีกครั้งในเดือนมีนาคม 2567 ซึ่งจะช่วยเพิ่มอัตราเงินเฟ้อ อย่างไรก็ตาม ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อในปี 2567 จะอยู่ในช่วง 1-3% ในทางกลับกัน นักลงทุนต่างชาติยังคงมองโลกในแง่ดีเกี่ยวกับการเติบโตในไทย โดยเฉพาะนักลงทุนจีนยังคงสร้างโรงงานแห่งใหม่ในประเทศไทย ตัวอย่างเช่น Chang an Auto เตรียมก่อสร้างโรงงานรถยนต์ไฟฟ้าแห่งใหม่ขนาด 250 ไร่ ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566

ปัจจุบัน เทนตรถยนต์ไฟฟ้าได้รับความนิยม และเป็นที่แพร่หลาย โดยที่ประเทศไทยได้รับเลือกจากแบรนด์ระดับโลก เช่น MG และ BYD โดยที่ BYD เตรียมตั้งโรงงานผลิตรถยนต์กลุ่มพลังงานใหม่ในประเทศไทย คาดว่าเริ่มเดินสายการผลิตได้ภายในปี 2567 ทั้งนี้ BYD ได้ลงนามซื้อที่ดินจำนวน 600 ไร่ ในนิคมอุตสาหกรรม WHA ระยะที่ 36 ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมลำดับที่ 11 ของ WHA Group ในประเทศไทย ซึ่งนิคมฯ แห่งนี้ตั้งอยู่ในท่าเลยุทธศาสตร์ ในโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) สำหรับโรงงานผลิตรถยนต์ MG ในประเทศไทยเป็นศูนย์กลางในการผลิตรถยนต์ MG พวงมาลัยขวา และส่งออกไปยังประเทศต่างๆ ในภูมิภาคอาเซียน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์น ซีบอร์ด แห่งที่ 2 ในจังหวัดชลบุรี บนเนื้อที่กว่า 473.5 ไร่ ใช้งบประมาณในการลงทุนกว่า 10,000 ล้านบาท นอกจากนี้ บีโอไอ ยังเผยแพร่มาตรการส่งเสริมการลงทุนใหม่ๆ เพื่อดึงดูดนักลงทุน ที่มีมูลค่าการลงทุนสูงและเน้นอุตสาหกรรมที่เป็นนวัตกรรม โดยรวมแล้วมีปัจจัยบวก หลายประการที่ยังคงส่งเสริมการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย

สำหรับตลาดที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (SILP) มีการขยายตัว และที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และออกสู่ตลาดภายใน ปี 2567 มีอยู่ประมาณ 4,156 ไร่ และในปี 2568 ประมาณ 2,265 ไร่ โดยส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ Eastern Seaboard

SERVICED INDUSTRIAL LAND PLOT PROJECTS UNDER DEVELOPMENT

PROPERTY	SUBMARKET	OWNER/DEVELOPER	AREA (RAI)	COMPLETION DATE
EGCO Industrial Estate Rayong	Eastern Seaboard	IEAT & EGCO	622	2567
Rojana Industrial Estate, Nong Yai	Eastern Seaboard	IEAT & Rojana	1,501	2567
Smart Park Industrial Estate	Eastern Seaboard	IEAT	1,383	2567
WHA Industrial Estate Rayong (Phase 1)	Eastern Seaboard	WHA & IRPC	650	2567
WHA Rayong 36 (Phase 2)	Eastern Seaboard	WHA	480	2568
WHA Eastern seaboard 3 (Phase 3)	Eastern Seaboard	WHA	630	2568
Pinthong 5 (Expand)	Eastern Seaboard	Pinthong	1,155	2568
WHA Eastern seaboard 4 (Phase 3)	Eastern Seaboard	WHA	330	2569
Logistics & Industrial City (Phase 1)	Eastern	FPT	1,300	2569
WHA Industrial Estate Rayong (Phase 2)	Eastern Seaboard	WHA & IRPC	1,100	2569
WHA Saraburi (Phase 2)	Northern	WHA	2,400	2570
Digital Park Thailand	Eastern Seaboard	IEAT & CAT	622	N/A
Rojana Ayutthaya Phase 10	Northern	Rojana	2,296	N/A

ที่มา : Nexus Real Estate Advisory Co., Ltd.

4.3 ภาพรวมโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



ที่ตั้ง: ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

รายละเอียดโครงการ: คลังเอกสาร ของบริษัท ทรีพีซีไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2538 เพื่อดำเนินธุรกิจในการให้บริการดูแลและเก็บรักษาเอกสารที่สำคัญ โดยมุ่งเน้นให้บริการที่คุ้มค่าและปลอดภัย ช่วยลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มความสะดวกรวดเร็วในการค้นหาและเรียกดูเอกสาร ให้แก่ บริษัท ห้างร้าน และหน่วยงานราชการต่างๆ อาทิ เอกสารทางด้านบัญชี เอกสารการเงิน เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารข้อมูลสำคัญอื่นๆ ที่กฎหมายกำหนดให้เก็บรักษาเอกสารเหล่านี้ไว้ตรวจสอบอย่างน้อยประมาณ 5 - 10 ปี

บริษัทฯ มีระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ มีระบบระบายอากาศภายในคลังเอกสาร มีชั้นสำหรับวางและจัดเก็บเอกสารเป็นชั้นเหล็กสำเร็จรูปแข็งแรงและทนทาน สะดวกต่อการจัดเก็บและดูแลเพื่อรักษาสภาพกล่องเอกสารและมีระบบคลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยซึ่งนับเป็นแห่งแรกในประเทศไทยมาใช้สำหรับบริการจัดเก็บเอกสาร มีระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็ว และแม่นยำ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุและทำรายการต่างๆ อีกทั้งมีบริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้รวดเร็ว

นอกจากการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ทางบริษัท ทรีพีซีไทย จำกัด (มหาชน) ยังให้ความสำคัญของเอกสารซึ่งถือเป็นเอกสารลับเฉพาะของผู้ฝากแต่ละราย โดยจัดให้มีระบบการควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยในการป้องกันข้อมูลรั่วไหล ตลอดไปจนถึงระบบการป้องกันอัคคีภัยที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ คลังเอกสารมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมควบคุมด้วยกล้องวงจรปิด มีการตรวจสอบการเข้า-ออกบริเวณศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งอุปกรณ์สัญญาณเตือนภัย รวมทั้งระบบตรวจจับแสงอินฟราเรดภายในอาคาร ติดตั้งระบบตรวจจับกลุ่มควัน (Smoke Detector) ระบบตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ระบบเครื่องพ่นฉีดน้ำยาดับเพลิงทั่วทุกบริเวณของศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งท่อส่งน้ำเพื่อใช้ในการดับเพลิง และระบบตัดไฟอัตโนมัติ โดยมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำ นอกจากนี้ยังมีการฉีดพ่นเพื่อป้องกันปลวกแมลงต่างๆ ซึ่งปัจจุบันบริการรับฝากเอกสารได้รับรองมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001:2008

บริการต่างๆ: ทางโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าของบริษัท ทรีพีซีไทย จำกัด (มหาชน) มีการให้บริการต่างๆ เช่น 1.รับฝากเก็บและดูแลเอกสาร 2.รับฝากเก็บและบริหารสื่ออิเล็กทรอนิกส์ 3.รับฝากเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room) 4.การเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Scan) 5.บริการอื่นๆ มีรายละเอียดการให้บริการดังนี้

1. รับฝากเก็บและดูแลเอกสาร

บริษัทฯ มีระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ โดยแบ่งการรับฝากออกเป็น เอกสารแบบรับฝากเป็นกล่อง แบบรายแฟ้ม และประเภทระบอบการบรรจุเอกสารขนาดใหญ่

- แบบรายกล่อง บริษัทฯ มี Computer Program ที่ออกแบบพิเศษโดยเฉพาะมีการใช้ Barcode System ช่วยในการจัดเก็บและระบุตำแหน่งที่เก็บกล่องเอกสารอย่างมีประสิทธิภาพช่วยให้การบันทึกข้อมูลรวดเร็วและระบบยังมีการตรวจสอบขั้นตอนการทำงานทุกขั้นตอนเพื่อความถูกต้อง นอกจากนี้ บริษัทฯ มีบริการบันทึกข้อมูลรายการเอกสารทั้งหมดด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ที่ทันสมัย เพื่อการค้นหาได้ถึงแฟ้มข้อมูลที่ต้องการได้ง่ายและรวดเร็วด้วย Program Packing and Filing ผู้ฝากสามารถค้นหาข้อมูลเอกสารของท่านได้โดยใช้ Key Word ต่างๆ เช่น หมายเลขกล่อง, วันที่นำฝาก, หรือวันหมดอายุของเอกสาร เป็นต้น

- แบบรายแฟ้ม บริษัท ฯ มี Computer Program ที่ออกแบบพิเศษสำหรับการจัดเก็บแบบรายแฟ้มโดยเฉพาะ มีการใช้ Barcode System ช่วยในการจัดเก็บและระบุตำแหน่งที่เก็บแฟ้มเอกสารอย่างมีระบบ ช่วยให้การบันทึกข้อมูลรวดเร็วและระบบยังมีการตรวจสอบขั้นตอนการทำงานทุกขั้นตอนเพื่อความถูกต้อง
- ตรวจสอบข้อมูลและรายงานผล Computer Program ที่ใช้ในการบันทึกและรายงานผลจะช่วยให้ผู้ฝากสามารถติดตามการปฏิบัติงานได้ทุกขั้นตอนและทราบสถานะของเอกสาร
- การรับ-ส่งข้อมูลกับลูกค้าและรายงานต่างๆ บริษัท ฯ บริการการส่งรายงานในรูปแบบของแผ่น Diskette หรือถ้าท่านต้องการความรวดเร็วท่านสามารถใช้ระบบ Computer On-line โดยเข้ามาที่ website: www.subsritthai.co.th ท่านก็จะทราบข้อมูลที่ท่านต้องการทันที นอกจากนี้ผู้ฝากจะสามารถสอบถามข้อมูลของเอกสารของท่านได้โดยตรงทันทีจากพนักงาน

2. รับฝากเก็บและบริหารสื่ออิเล็กทรอนิกส์

บริษัท ฯ มีห้องปลอดภัยสำหรับจัดเก็บรักษาเทปข้อมูล และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ มีการควบคุมอุณหภูมิอยู่ที่ 20°C - 25°C และความชื้นสัมพัทธ์อยู่ที่ 40 - 50% ตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมด้วยกล้องวงจรปิดเอกสารอิเล็กทรอนิกส์

3. รับฝากเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room)

บริษัท ฯ มีห้องมั่นคงสำหรับฝากเก็บเอกสารสำคัญหรืออื่นๆ ที่ต้องการจัดเก็บแบบเป็นพิเศษ โดยใช้ระบบ Automated Storage and Retrieval System (ASRS) มาใช้สำหรับบริการจัดเก็บเอกสารและข้อมูล โดยเอกสารจะถูกจัดเก็บอยู่ในห้องมั่นคง (Strong Room) กันไฟได้นานกว่า 3 ชั่วโมง ซึ่งเป็นห้องระบบปิดที่ไม่มีพนักงานเข้าไปและใช้หุ่นยนต์ซูเปอร์คอมพิวเตอร์ในการเก็บรักษาและค้นหาเอกสาร จึงค้นหาได้ไว และมีความปลอดภัยเต็มที่

4. การเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Scan)

บริษัท ฯ มีบริการในรูปแบบใหม่ที่เพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกค้า โดยการ Scan เอกสารที่รับฝากเก็บไว้ในรูปของ File เพื่อลูกค้าสามารถเข้ามาตรวจสอบได้ด้วยการ Online

5. บริการอื่นๆ

- จัดหากล่องเอกสาร มีกล่องเอกสารที่ได้มาตรฐานออกแบบมาโดยเฉพาะสำหรับบรรจุเอกสาร
- การจัดบรรจุเอกสาร ให้บริการบรรจุเอกสารพร้อมทั้งจัดทำทะเบียนด้วยที่มงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการจัดบรรจุเอกสารมานาน
- บริการค้นหาเอกสาร มีระบบการจัดเก็บกล่องเอกสารที่ทันสมัยด้วยระบบ Computer-Barcode ทำให้สามารถค้นหาเอกสารได้รวดเร็วและ ถูกต้องแม่นยำ มั่นใจได้ว่าเอกสารจะไม่มีการสูญหาย
- ให้บริการนำส่งกล่องเอกสาร ให้บริการนำส่งเอกสารเพื่อการตรวจสอบ ณ ที่ทำการของผู้ฝากโดยเจ้าหน้าที่และรถประจำของบริษัท ฯ โดยรถขนส่งติดตั้งระบบสื่อสารและบอกตำแหน่ง (GPS) เพื่อติดตามได้ตลอดเวลา
- จัดห้องรับรองสำหรับตรวจสอบเอกสาร กรณีที่ผู้ฝากประสงค์จะเดินทางมาตรวจสอบเอกสาร ณ ศูนย์เก็บเอกสาร บริษัท ฯ มีบริการห้องรับรองเพื่อตรวจสอบเอกสารพร้อมอุปกรณ์ สำนักงาน เช่น โทรศัพท์ โทรสาร และเครื่องถ่ายเอกสาร

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงินซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมิน เนื่องจากเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งการใช้ที่ดินที่เหมาะสมเป็นประเภทโรงงานและคลังสินค้า ดังนั้นเมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันที่เป็น “คลังเอกสารและคลังสินค้า” ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้ว

5.2 เงื่อนไข ข้อจำกัดและสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินดังนี้

- 1) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้ผู้ประเมินได้พิจารณาตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน ณ วันที่สำรวจ เป็นเกณฑ์ และถือเสมือนว่าทรัพย์สินจะยังคงไม่มีการโอนเปลี่ยนมือภายในวันที่ประเมิน
- 2) รายละเอียดของวัสดุที่ใช้ภายในอาคารที่ผู้ประเมินนำมาคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร (รวมส่วนของงานโครงสร้างอาคารและฐานราก งานสถาปัตยกรรมและงานระบบอาคาร) ผู้ประเมินได้พิจารณาจากวัสดุตามแบบมาตรฐานที่ใช้ปลูกสร้างอาคารสำหรับให้เช่าเป็นเกณฑ์
- 3) การประเมินมูลค่าไม่ได้มีการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน เนื้อที่ดินที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้พิจารณาตามรายละเอียดเอกสารสิทธิ สำหรับรูปแปลงที่ดินได้พิจารณาจากแผนที่ของโฉนดที่ดิน ประกอบกับการตรวจสอบจากสภาพจริงของที่ดินและผังโครงการ ทำให้เชื่อได้ว่าเนื้อที่ดินดังกล่าวถูกต้องใกล้เคียงกัน
- 4) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับข้อมูล ได้แก่ ผังบริเวณ โฉนดที่ดิน และแบบแปลนอาคารจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
- 5) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับอนุญาตจากผู้เช่าให้เข้าทำการสำรวจสภาพภายในอาคารคลังเอกสารและคลังสินค้า และจากการสังเกตเบื้องต้นไม่พบว่าตัวอาคารมีสภาพชำรุด ซึ่งส่งผลต่อโครงสร้างหลักของตัวอาคารอย่างมีนัยสำคัญ

5.3 วิธีการประเมินมูลค่า

ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน วิธีการประเมินที่ใช้และเป็นมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไปมี 3 วิธีดังนี้

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณสมบัติคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

“วิธีคิดจากต้นทุน” (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณสมบัติคล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้น ๆ

“วิธีพิจารณาจากรายได้” (Income Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่า มูลค่าของทรัพย์สินใด ๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่ประมาณการว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต หลักการในการ “ประมาณการ” นั้น คือ การที่นักลงทุนรับรู้ถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้จากทรัพย์สินและมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้นการที่จะประมาณการผลประโยชน์ของทรัพย์สินได้นั้น จะต้องมีการประมาณการกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเลือกใช้วิธีในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสมเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคา

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธี คือ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากเป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินที่เป็นคลังเก็บเอกสารให้เช่า สำหรับการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจะไม่ถูกนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าเนื่องจากมีข้อจำกัดทางด้านข้อมูลที่น่ามาเปรียบเทียบทั้งขนาดแปลงที่ดิน พื้นที่อาคาร ตลอดจนระยะเวลาในการซื้อขายและราคาเสนอขายของคลังเอกสารและคลังสินค้า

5.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.4.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุนเป็นการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึงมูลค่าตลาดของที่ดินรวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกันและพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน ได้แก่ อายุทางเศรษฐกิจที่เหลืออยู่ตามสภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน ความล้าสมัยของรูปแบบการใช้ประโยชน์ของอาคาร สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินจะพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินโดยเปรียบเทียบราคาซื้อขายและราคาเสนอขายที่เกิดขึ้นในบริเวณใกล้เคียงและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าในส่วนของที่ดินกรรมสิทธิ์ครั้งนี้ได้พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) จากการสำรวจราคาซื้อขาย เสนอขายที่ดินและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดที่เหมาะสมของที่ดินเสมือนว่างเปล่า จากการสำรวจราคาซื้อขายและเสนอขายของที่ดินจำนวน 7 แปลงในบริเวณซอยสุขสวัสดิ์ 76 และบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าทรัพย์สินพบว่ามีทรัพย์สินแปลงที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้กับแปลงทรัพย์สิน ได้แก่ ทรัพย์สินแปลงที่ 2, 3 และ 7 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/1	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/2
ระยะห่างจากถนนสายหลัก ถนนสุขสวัสดิ์	ประมาณ 2.0 กม.	ประมาณ 1.5 กม.	ประมาณ 0.4 กม.
เขตการใช้ประโยชน์	เขตอุตสาหกรรม	เขตอุตสาหกรรม	เขตอุตสาหกรรม
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	1,179	2,493	826
ขนาดที่ดิน (เมตร)	55 x 85	94 x 113.5	62 x 60
หน้ากว้างติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู
ถนนด้านหน้าที่ดิน	คสล. 6 เมตร	คสล. 6 เมตร	คสล. 8 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอถนน	เสมอถนน	เสมอถนน
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตร.ว.)	28,000	-	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	-	35,000	35,000
ปีที่ซื้อ-ขาย/เสนอขาย	2563	พฤษภาคม 2567	พฤษภาคม 2567
ติดต่อ	082-161-7248	083-989-0768	080-785-3223

จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภายในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่าในปัจจุบัน มีราคาเสนอขายที่ดินในบริเวณดังกล่าวอยู่ตารางวาละ 30,000 – 50,000 บาท และราคาซื้อขายในปี 2563 อยู่ตารางวาละประมาณ 28,000 บาท ทั้งนี้ราคาเสนอขายดังกล่าวสามารถต่อรองได้ ประมาณ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการชำระเงินและขนาดที่ดินที่ซื้อ ดังนั้นเมื่อนำมาเปรียบเทียบและพิจารณาปรับค่าความแตกต่างในด้านทำเลที่ตั้ง เขตการใช้ประโยชน์ ข้อจำกัดด้านกฎหมาย ตลอดจนระยะเวลาการซื้อขายและเสนอขายที่ผ่านมา บริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าขนาดเนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (2,352.4 ตารางวา) จะมีมูลค่าเท่ากับ 72,924,400 บาท (เจ็ดสิบล้านเก้าแสนสองหมื่นสี่พันสี่ร้อยบาทถ้วน) หรือตารางวาละ 31,000 บาท (ดูตารางที่ 1 ประกอบ)

ตารางที่ 1 : การวิเคราะห์และปรับแก้ข้อมูลเปรียบเทียบราคาที่ดิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	แปลงเปรียบเทียบ 2	ปรับมูลค่า	แปลงเปรียบเทียบ 3	ปรับมูลค่า	แปลงเปรียบเทียบ 7	ปรับมูลค่า
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า	
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	296-1,214	1,179		2,493		826	
ระดับพื้นดิน	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน		เสมอระดับถนน		เสมอระดับถนน	
ปีที่เสนอขาย/ซื้อขาย		ประมาณปี 2563		พฤษภาคม 2567		พฤษภาคม 2567	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)		-		35,000		35,000	
ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		28,000		-		-	
ปรับราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย			20%		-10%		-10%
ราคาล้างปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		33,600		31,500		31,500	
รายละเอียดตัวแปร			ปรับตัวแปร		ปรับตัวแปร		ปรับตัวแปร
ทำเลที่ตั้ง							
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยสุขสวัสดิ์ 76	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	0%	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/1	0%	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/2	0%
ระยะห่างจากถนนหลัก	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 1.5 กม.	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2 กม.	0%	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 1.5 กม.	0%	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 0.4 กม.	-5%
สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดิน	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%
สภาพถนนผ่านหน้าแปลงที่ดิน	ทางภายในโครงการ (คสล.กว้างประมาณ 8 เมตร)	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 6 เมตร)	-5%	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 6 เมตร)	-5%	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 8 เมตร)	-5%
รวม			-5%		-5%		-10%
กายภาพ							
ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา)	296-1,214	1,179	0%	2,493	0%	826	0%
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	0%	หลายเหลี่ยม	5%	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	0%
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ลึก)	24.5x75 เมตร, 30x48 เมตร, 28x48 เมตร, 53x96.5 เมตร	55x85 เมตร	0%	94x113.5 เมตร	0%	62x60 เมตร	0%
ติดถนน (ด้าน)	1 ด้าน	1 ด้าน	0%	1 ด้าน	0%	1 ด้าน	0%
รวม			0%		5%		0%
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย							
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	0%	ประเภทอุตสาหกรรม	0%	ประเภทอุตสาหกรรม	0%
ศักยภาพการพัฒนา	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%
รวม			0%		0%		0%
รวมตัวแปรทั้งหมดหลังปรับแก้		-5%		0%		-10%	
มูลค่าที่ดินหลังปรับแก้ตัวแปร		31,920		31,500		28,350	
การปรับค่าถมดิน		0		0		0	
มูลค่าที่ดินหลังปรับค่าถมดิน		31,920		31,500		28,350	
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	100%	35%		35%		30%	
มูลค่าที่ดินหลังเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	30,702	บาทต่อตารางวา					
หรือประมาณ	31,000	บาทต่อตารางวา					
มูลค่าที่ดินรวม @ 2,352.4 ตารางวา	72,924,400	บาท					

การประเมินมูลค่าอาคาร

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนปรับปรุงทั้งหมดเป็นการประมาณการตามสภาพจริง ในขณะสำรวจ พร้อมทั้งได้พิจารณาประกอบกับหลักวิชาการออกแบบโครงสร้างมาทำการพิจารณา เปรียบเทียบ และประยุกต์เข้ากับอาคารที่ทำการประเมินมูลค่า

โดยต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารได้มาจากการสอบถามผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารทั่วไปในตลาด และอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2566 - 2567 โดยคำนึงถึงสภาพของทรัพย์สิน รูปแบบอาคารและการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างที่ใช้ ในการพิจารณาปรับให้ให้ เหมาะสมกับการประเมินในครั้งนี้

การคำนวณค่าเสื่อมราคา ในการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาต่อปีของสิ่งปลูกสร้างนั้น บริษัทฯ ได้ประมาณการ หักอัตราค่าเสื่อมของอาคารตามการประมาณการของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2566 - 2567 ประกอบกับการพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่ออัตราค่าเสื่อมของอาคาร ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางการใช้ประโยชน์และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ เป็นต้น

อาคารคลังเอกสารและคลังสินค้า

ลำดับ ที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่ (บาท/ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทน สุทธิ (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	10,100	18,937,500	31	72.5%	5,207,813
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)							
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894	13,600	39,358,400	18	40.0%	23,615,040
3	คลังเอกสารหมายเลข 48	1,894	13,600	25,758,400	18	40.0%	15,455,040
4	คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169	13,600	15,898,400	18	40.0%	9,539,040
5	คลังเอกสารหมายเลข 52 (Strong room – AS/RS)	1,445	18,200	26,299,000	18	40.0%	15,779,400
รวมมูลค่าอาคารคลังเอกสาร		9,277		126,251,700			69,596,333

งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง ใหม่	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	หักค่า เสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทน สุทธิ (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 1 ยูนิต)						
คลังเอกสารหมายเลข 31 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 2 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	7,002	เหมาจ่าย	22,600,000	10	50%	11,300,000
บางส่วนของคลังสินค้า 3 (จำนวน 4 ยูนิต)						
คลังเอกสารหมายเลข 47 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 6 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	20,110	เหมาจ่าย	65,000,000	15	75%	16,250,000
คลังเอกสารหมายเลข 48/1 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 6 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	717	เหมาจ่าย	2,300,000	9	45%	1,265,000
คลังเอกสารหมายเลข 48/2 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 6 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	4,818	เหมาจ่าย	15,600,000	10	50%	7,800,000
คลังเอกสารหมายเลข 49 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 6 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	7,011	เหมาจ่าย	22,645,530	12	60%	9,058,212
คลังเอกสารหมายเลข 52 A (Strong room – AS/RS) -งาน Racking -งาน Stacker crane, Programmable Logical Controller -งาน Conveyor system -Material Flow Controller -Adjustments because of Emergency strategy	-	เหมาจ่าย	97,900,000	17	85%	14,685,000
คลังเอกสารหมายเลข 52 B (Strong room – AS/RS) -งาน Racking -งาน Stacker crane, Programmable Logical Controller -งาน Conveyor system -Material Flow Controller -Adjustments because of Emergency strategy	-	เหมาจ่าย	67,600,000	10	50%	33,800,000
รวมมูลค่างานระบบ สาธารณูปโภคและอุปกรณ์	39,658		293,645,530			94,158,212

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน

ดังนั้น ผลจากการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการประยุกต์ใช้การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) นั้นสามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันประเมิน (บาท)
มูลค่าที่ดิน	72,924,400
มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม	69,596,333
มูลค่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์หลังหักค่าเสื่อม	94,158,212
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทน	236,678,945
หรือประมาณ	236,700,000

5.4.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยทั่วไปจะมีวิธีการคิดอยู่ 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้จะขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ถ้ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือค่อนข้างมีเสถียรภาพจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงมากตามสภาวะของตลาดก็จะใช้วิธีวิเคราะห์จากกระแสเงินสด

สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นการกำหนดมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า โดยถือเสมือนว่ามีการบริหารกิจการในลักษณะของการให้เช่าของคลังเก็บเอกสาร ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ เนื่องจากทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้ (Income Producing Property) จากการให้เช่าของคลังเก็บเอกสาร ซึ่งระดับราคาเช่าจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลง การประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับที่เป็นรายได้จากค่าเช่าหรือรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการค่าเช่าในอนาคต หักด้วยอัตราว่างและกระแสเงินสดจ่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อที่จะหากระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในอนาคตตามระยะเวลาที่ประมาณไว้เป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Rate) ซึ่งผลรวมทั้งหมดของมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เกิดขึ้น (NPV) และนำมารวมกับการหามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ ปีที่สิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ซึ่งกำหนดจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ที่นักลงทุนคาดหวัง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ ผู้ประเมินได้ทำการตั้งสมมติฐานในการคำนวณดังนี้

- 1) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับแบบแปลนของอาคาร และผังของอาคาร ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ยึดตามแบบแปลนและผังของอาคารเป็นเกณฑ์ ประกอบกับการสำรวจจากสภาพจริงของอาคารไม่พบว่ามีแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแบบและผังอาคารที่ได้รับ

- 2) ณ วันสำรวจ มีอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 955,464 กล่อง และพื้นที่ขนาดมาตรฐานประมาณ 22,404,400 แพ้ม
- 3) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับรายละเอียดเกี่ยวกับผลประกอบการย้อนหลังของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2562 – Q1 2567 ประมาณ 5 ปี ซึ่งเมื่อนำข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างดังกล่าวมาพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลในตลาด พบว่าไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวน่าจะเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง ดังนั้นในการประมาณการเกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่าย ผู้ประเมินจึงได้พิจารณาจากข้อมูลผลประกอบการย้อนหลัง 5 ปี เป็นเกณฑ์

รายได้ค่าเช่าตามตลาด

ในการประมาณการรายได้ค่าเช่าของอาคารคลังเก็บเอกสาร เป็นการประมาณการที่เกิดจากการเปรียบเทียบและวิเคราะห์ราคาเช่าของอาคารคลังเก็บเอกสาร ที่มีรูปแบบของการใช้ประโยชน์ และสิ่งอำนวยความสะดวกในการบริหารจัดการ จากการสำรวจและเก็บข้อมูลค่าเช่าฝากเก็บเอกสารแบบกล่องและแบบแพ้มในตลาดมีรายละเอียดคู่แข่งดังนี้

อาคารคลังเก็บเอกสาร	บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด	บริษัท เอพีที อินเตอร์โพลิส จำกัด
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบกล่อง		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหม่าจ่าย 1,000 บาท 101-1,500 กล่อง กล่องละ 8.50 บาท 1,501-3,000 กล่อง กล่องละ 8.00 บาท 3,001 กล่องขึ้นไป กล่องละ 7.00 บาท	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหม่าจ่าย 1,000 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 10.00 บาท
ค่าบริการกล่องเก็บเอกสาร	กล่องละ 30 บาท	กล่องละ 35 บาท
ค่าบริการหยิบเอกสาร	กล่องละ 10 บาท	ไม่เสียค่าบริการ
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสารทางโทรสารหรือทางอีเมล	หน้าละ 10 บาท	ดำเนินการภายใน 30 นาที ไม่เสียค่าบริการ ดำเนินการเกิน 30 นาที คิดเป็น 1 ชม. ค่าบริการ 150 บาท/ครั้ง
ค่าทำลายเอกสาร	กล่องละ 10 บาท	ไม่เสียค่าบริการ
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	กล่องละ 25 บาท	300 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการรับเอกสารกลับ	กล่องละ 25 บาท	300 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบแพ้ม		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	1-500 แพ้ม แพ้มละ 4 บาท 501 แพ้มขึ้นไป แพ้มละ 3.50 บาท	-
ค่าบริการหยิบเอกสาร	แพ้มละ 10 บาท	-
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสารทางโทรสารหรือทางอีเมล	หน้าละ 10 บาท	-
ค่าทำลายเอกสาร	แพ้มละ 10 บาท	-
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	1-20 แพ้ม คิดที่ 25 บาท	-
ค่าบริการรับเอกสารคืน	1-20 แพ้ม คิดที่ 25 บาท	-

อาคารคลังเก็บเอกสาร	บริษัท อาเซียคลังเอกสาร จำกัด	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบกล่อง		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหม่าจ่าย 1,000 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 10.00 บาท	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหม่าจ่าย 1,000 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 10.00 บาท
ค่าบริการกล่องเก็บเอกสาร	กล่องละ 32 บาท	กล่องละ 35 บาท
ค่าบริการหยิบเอกสาร	-	ไม่เสียค่าบริการ (คลังจะไม่เกิน 50 กล่อง) กล่องต่อไปกล่องละ 10 บาท
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสาร ทางโทรสารหรือทางอีเมล	-	หน้าละ 10 บาท
ค่าทำลายเอกสาร	กล่องละ 10 บาท	กล่องละ 20 บาท
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	400 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 25 กล่อง/เที่ยว)	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการรับเอกสารกลับ	400 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 25 กล่อง/เที่ยว)	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบแฟ้ม		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	-	-
ค่าบริการหยิบเอกสาร	-	-
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสาร ทางโทรสารหรือทางอีเมล	-	-
ค่าทำลายเอกสาร	-	-
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	-	-
ค่าบริการรับเอกสารคืน	-	-

อาคารคลังเก็บเอกสาร	บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิง เซอร์วิส จำกัด
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบกล่อง	
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหม่าจ่าย 900 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 9.00 บาท
ค่าบริการกล่องเก็บเอกสาร	กล่องละ 35 บาท
ค่าบริการหีบเอกสาร	กล่องละ 10 บาท
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสาร ทางโทรสารหรือทางอีเมล	-
ค่าทำลายเอกสาร	ไม่เสียค่าบริการ
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการรับเอกสารกลับ	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบแฟ้ม	
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	-
ค่าบริการหีบเอกสาร	-
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสาร ทางโทรสารหรือทางอีเมล	-
ค่าทำลายเอกสาร	-
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	-
ค่าบริการรับเอกสารคืน	-

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นพบว่าค่าบริการรับฝากเอกสารแบบกล่อง อัตราค่าบริการอยู่ที่ 1-100 กล่อง คิดค่าบริการขั้นต่ำ 900-1,000 บาทต่อเดือน และ 101 กล่องขึ้นไปอัตราค่าบริการอยู่ที่ 7-10 บาทต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับปริมาณการฝากเอกสาร) และค่าบริการรับฝากเอกสารแบบแฟ้ม อัตราค่าบริการอยู่ที่ 1-500 แฟ้ม คิดค่าบริการแฟ้มละ 4 บาทต่อเดือน และ 501 แฟ้มขึ้นไปคิดค่าบริการแฟ้มละ 3.50 บาทต่อเดือน

สมมติฐานในการคำนวณรายรับ

จากการพิจารณา และวิเคราะห์ถึงปัจจัยเปรียบเทียบ ของอัตราค่าบริการรับฝากเอกสารข้างต้น กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดค่าบริการรับฝากเอกสารตามค่าบริการตลาดที่เหมาะสมในปีแรกเท่ากับ ค่าบริการรับฝากเอกสารแบบกล่อง 6.10 บาท/กล่อง/เดือน และค่าบริการรับฝากเอกสารแบบแฟ้ม 0.21 บาท/แฟ้ม/เดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	จำนวนความจุที่ได้รับได้สูงสุด	ค่าธรรมเนียมการฝาก (บาท/หน่วย/เดือน)		การปรับขึ้นค่าเช่า
		กล่อง	แฟ้ม	
กล่อง	955,464 กล่อง	6.10	-	2% ต่อปีตลอดอายุการ ประมาณการ
แฟ้ม	22,404,400 แฟ้ม	-	0.21	
อัตราการใช้พื้นที่	จากข้อมูลของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ย้อนหลัง 5 ปี อัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ประมาณ 87% - 95% ซึ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและกองทรัสต์เข้าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินเอง อาจจะมีลูกค้าบางรายยกเลิกการฝากกล่อง ซึ่งทำให้การใช้พื้นที่ลดลง แล้วเริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใหม่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราการใช้พื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเริ่มต้นที่ 80% และปรับเพิ่มในปีถัดไปที่ 85% และ 90% ตามลำดับ ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ของแฟ้มเริ่มต้นที่ 65% และปรับเพิ่มในปีถัดไปที่ 70% และ 75% ตามลำดับ			
รายได้อื่นๆ	คิดที่ 2% ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่องและแฟ้ม			

สมมติฐานในการคำนวณค่าใช้จ่าย

เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ:	ปีที่ 1 และ ปีที่ 2 คิดที่ 20,500,000 บาท ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไปปรับขึ้นทุกปี ปีละ 3%
ต้นทุนการให้บริการคลังสินค้า:	ประมาณ 13.5% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร:	ประมาณ 2% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง:	คิดที่ 0.3% และ 0.4% (คิดตามชั้นบันไดที่ได้กำหนดไว้) ของราคาประเมินทางราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าประกันภัยอาคาร:	ปีที่ 1 คิดที่ 270,225 บาท และปรับขึ้นทุกปี ปีละ 1.5%
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร:	ประมาณ 3.5% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขาย:	บริษัทฯ พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ 3.5% ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุนซึ่งประกอบด้วย ค่านายหน้าในการซื้อขายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงาน

อัตราคิดลด (Discount Rate)

ในการกำหนดอัตราคิดลดของการลงทุนประเภทคล้งสินค้านั้น ผู้ประเมินได้ใช้วิธีอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง + ความเสี่ยงของกิจการนั้น (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ โดยวิธีนี้เป็นการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวอายุ 15 - 30 ปี ที่ 3.05% - 3.43% ในขณะที่ผลตอบแทนจากการลงทุนที่นักลงทุนต้องการเพิ่มในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงอยู่ที่ประมาณ 5% - 7% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้เท่ากับ 9.75%

อัตราผลตอบแทนการลงทุน

ในการกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากการสำรวจและวิเคราะห์อัตราส่วนระหว่างรายได้ที่ได้รับจากการลงทุนกับราคาซื้อขายทรัพย์สินของโรงงานและคล้งสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมจะได้อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 6.20% - 8.07% ดังนั้นทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของนักลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่เป็นคล้งสินค้าในสภาวะปัจจุบันจะอยู่ที่เท่ากับ 8%

ตารางการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลในตลาด

ทำเลที่ตั้ง (นิคมฯ)	ประเภท	ราคาซื้อขาย	รายได้สุทธิ (บาท/ปี)	อัตราผล ตอบแทน
อมตะซิตี้ ชลบุรี	โรงงาน	53,000,000	4,275,180	8.07%
ไฮเทค	โรงงาน	55,500,000	4,463,100	8.04%
โรจนะ	โรงงาน	40,400,000	2,988,849	7.40%
บางปะอิน	โรงงาน	21,900,000	1,642,178	7.50%
ทีเอฟดี	โรงงาน	29,800,000	2,033,550	6.82%
แหลมฉบัง 2	คล้งสินค้า	513,000,000	31,759,656	6.20%
ศรีราชา	คล้งสินค้า	124,000,000	9,832,671	7.92%

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคล้งเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ฐาน (คล้งเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 814,000,000 บาท (แปดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน) (ดูตารางที่ 2 ประกอบ)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52)

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2/5/2567 - 1/5/2568	2/5/2568 - 1/5/2569	2/5/2569 - 1/5/2570	2/5/2570 - 1/5/2571	2/5/2571 - 1/5/2572	2/5/2572 - 1/5/2573	2/5/2573 - 1/5/2574	2/5/2574 - 1/5/2575	2/5/2575 - 1/5/2576	2/5/2576 - 1/5/2577	2/5/2577 - 1/5/2578
พื้นที่คลังเอกสารทั้งหมด											
- คลังเอกสารหมายเลข 31 (ตารางเมตร)	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875	1,875
- คลังเอกสารหมายเลข 47 - 49 (ตารางเมตร)	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957	5,957
- คลังเอกสารหมายเลข 52 (ตารางเมตร)	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445
รวมพื้นที่คลังเอกสารทั้งหมด (ตารางเมตร)	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277	9,277
พื้นที่ชั้นเล็ก (ตารางเมตร)	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658	39,658
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด											
- คลังเอกสารหมายเลข 31 (กล่อง)	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400	134,400
- คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 49 (กล่อง)	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204	629,204
- คลังเอกสารหมายเลข 48/1 (กล่อง)	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160	18,160
- คลังเอกสารหมายเลข 48/2 (กล่อง)	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700	173,700
รวมจำนวนกล่องมาตรฐานทั้งหมด (กล่อง)	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464
จำนวนความจุเพิ่มขนาดมาตรฐานทั้งหมด (เพิ่ม)											
- คลังเอกสารหมายเลข 52 (เพิ่ม)	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400
ระยะเวลาในการคำนวณ											
จำนวนวันของสัญญาเช่าคงเหลือ	365	365	365	275	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนเดือนของสัญญาเช่าคงเหลือ	12	12	12	9.04	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนวันหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	-	90	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนเดือนหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	-	3	12	12.00	12	12	12	12	12
รายได้จากธุรกิจคลังสินค้า											
รายได้จากการบริการรับฝากกล่อง											
อัตราการใช้ (%)	-	-	-	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝากได้ (กล่อง)	-	-	-	188,475	812,144	859,918	859,918	859,918	859,918	859,918	859,918
อัตราค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท/กล่อง/เดือน)	6.10	6.22	6.35	6.47	6.60	6.73	6.87	7.01	7.15	7.29	7.44
ปรับค่าบริการรับฝากกล่องทุกปีละ 2%		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
รายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท)	-	-	-	14,640,825	64,349,477	69,497,435	70,887,384	72,305,132	73,751,234	75,226,259	76,730,784
รายได้จากการบริการรับฝากเพิ่ม											
อัตราการใช้ (%)	-	-	-	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
จำนวนเพิ่มขนาดมาตรฐานที่รับฝากได้ (เพิ่ม)	-	-	-	3,590,842	15,683,080	16,803,300	16,803,300	16,803,300	16,803,300	16,803,300	16,803,300
อัตราค่าบริการรับฝากเพิ่ม (บาท/เพิ่ม/เดือน)	0.21	0.21	0.22	0.22	0.23	0.23	0.24	0.24	0.25	0.25	0.26
ปรับค่าบริการรับฝากเพิ่มทุกปีละ 2%		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
รายได้จากค่าบริการรับฝากเพิ่ม (บาท)	-	-	-	9,602,789	42,779,193	46,751,546	47,686,577	48,640,309	49,613,115	50,605,377	51,617,485
รวมรายได้จากการบริการรับฝากกล่องและเพิ่ม	-	-	-	24,243,614	107,128,670	116,248,982	118,573,961	120,945,441	123,364,349	125,831,636	128,348,269
รายได้อื่นๆ	-	-	-	484,872	2,142,573	2,324,980	2,371,479	2,418,909	2,467,287	2,516,633	2,566,965
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	-	24,728,486	109,271,243	118,573,961	120,945,441	123,364,349	125,831,636	128,348,269	130,915,234
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน											
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	-	-	-	5,362,632	22,400,904	23,072,931	23,765,119	24,478,072	25,212,414	25,968,787	26,747,850
ต้นทุนการให้บริการคลังสินค้า	-	-	-	3,338,346	14,751,618	16,007,485	16,327,634	16,654,187	16,987,271	17,327,016	17,673,557
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	-	494,570	2,185,425	2,371,479	2,418,909	2,467,287	2,516,633	2,566,965	2,618,305
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	9,195,547	39,337,946	41,451,895	42,511,662	43,599,546	44,716,318	45,862,768	47,039,712
หัก ค่าใช้จ่ายอื่นๆ											
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	60,077	240,868	271,033	267,980	264,927	261,873	294,329	290,971
ค่าประกันภัยอาคาร	-	-	-	69,674	286,807	291,109	295,476	299,908	304,406	308,973	313,607
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	-	-	-	865,497	3,824,494	4,150,089	4,233,090	4,317,752	4,404,107	4,492,189	4,582,033
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	-	995,248	4,352,169	4,712,231	4,796,546	4,882,587	4,970,387	5,095,491	5,186,611
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	-	-	-	14,537,691	65,581,128	72,409,836	73,637,233	74,882,216	76,144,931	77,390,010	78,688,912
رابได้จากกาให้เข้า											
ค่าเช่าตามสัญญา	69,000,000	69,000,000	70,473,118	52,392,473	-	-	-	-	-	-	-
รายได้สุทธิจากการให้เช่าและการดำเนินงาน (Net Operating Income)	69,000,000	69,000,000	70,473,118	66,930,165	65,581,128	72,409,836	73,637,233	74,882,216	76,144,931	77,390,010	
อัตราคิดลด @9.75%	0.9112	0.8302	0.7565	0.6893	0.6280	0.5722	0.5214	0.4751	0.4329	0.3944	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	62,870,159	57,284,883	53,310,150	46,132,159	41,186,628	41,435,291	38,394,212	35,574,799	32,960,989	30,523,871	
ผลรวมกระแสเงินสด										439,673,142	
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปลายปีที่ถือครองที่อัตราผลตอบแทน @8%										983,611,399	
หัก : ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ถือครอง @3.5%										34,426,399	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่าย										949,185,000	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่ายคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน										374,373,912	
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ										814,047,054	
หรือประมาณ										814,000,000	

6 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละวิธีได้ดังนี้

รายละเอียด	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52)	236,700,000	814,000,000

สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้นั้นเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในปัจจุบันกล่าวคือเป็นอาคารคลังเก็บเอกสารให้เช่า ดังนั้นทางบริษัท มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิสมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 5 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52) ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ

814,000,000 บาท
(แปดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)

ทางบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการพิสูจน์มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ความรู้และหลักวิชาการ ที่ดีที่สุดของทางบริษัทฯ

1. ทางบริษัทฯ ขอรับรองความถูกต้องในรายงานนี้
2. ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ แสดงความคิดเห็น และสรุปมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดและข้อสันนิษฐาน ภายในรายงานฉบับนี้ และทำอย่างไม่มีอคติและตรงไปตรงมา
3. ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ทั้งในปัจจุบันหรืออนาคต อันใกล้นี้ และไม่มีความสัมพันธ์ส่วนบุคคล กับบุคคลกลุ่มใด ๆ ในรายงานฉบับนี้
4. ทางบริษัทฯ ไม่ได้มีอคติเกี่ยวกับทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ หรือ กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้
5. ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นในรายงานฉบับนี้ ไม่ได้ถูกชี้นำโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลใด
6. ผลตอบแทนสำหรับการทำรายงานฉบับนี้ ไม่ได้มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่มีการตั้งใจให้เป็นของผู้ว่าจ้าง ให้บรรลุผลตามมูลค่าของทรัพย์สินที่คาดคะเนไว้ หรือภายหลังเกิดขึ้นโดยมีเจตนาในการประเมินในครั้งนี้
7. บริษัทฯ ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ ให้ความคิดเห็น และสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงอยู่ใน รายงานฉบับนี้ได้เป็นไปตามความรู้ทางวิชาการและความเชื่อมั่นของทางบริษัทฯ และอยู่ในมาตรฐานและ จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ตามบทบัญญัติของสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. นายณัฐพล เมืองนันทะ เป็นผู้ทำการสำรวจทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้
9. นายณัฐพล เมืองนันทะ และนายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล เป็นผู้ทำการจัดเตรียม และจัดทำรายงานฉบับ นี้
10. ทางบริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขมูลค่าที่เจาะจงไว้ หรือมูลค่าที่ได้มีการคาดหวังไว้ สำหรับการจ้างในอนาคตหรือเพื่อการขออนุมัติสินเชื่อ
11. การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไม่มีการกำหนดมูลค่าประเมินขั้นต่ำ มูลค่าที่เฉพาะเจาะจง หรือเพื่อเป็นการขอ สินเชื่อ
12. ทางบริษัทฯ ได้ทำรายงานฉบับนี้ด้วยความรู้และประสบการณ์เพื่อให้เป็นรายงานฉบับสมบูรณ์

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“การประเมินมูลค่า” หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าและความคิดเห็นในมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นอยู่ หรือเป็นจดหมายที่แสดงความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้งหมดนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของภาคผนวกนี้

“ทรัพย์สิน” หมายถึง ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

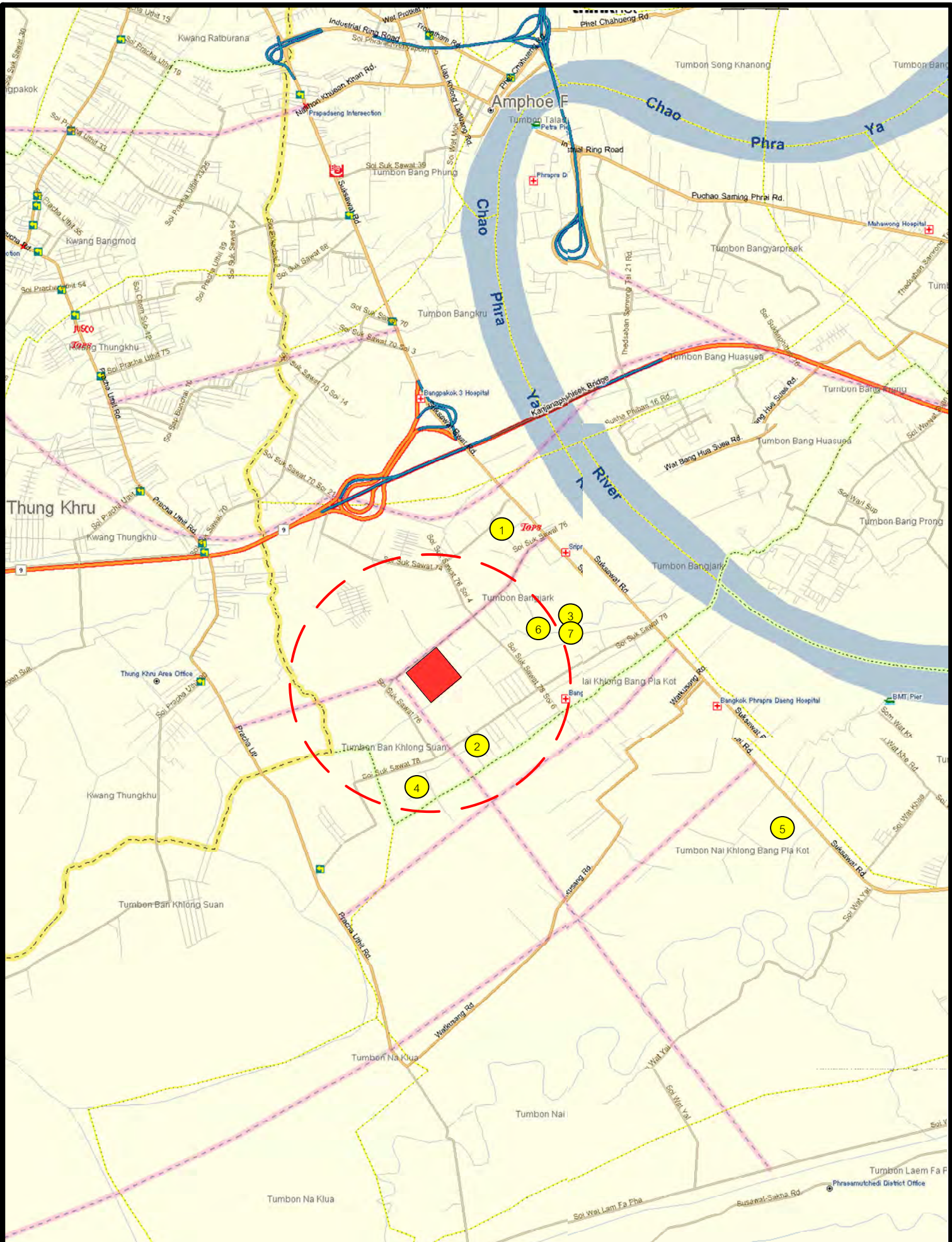
“เน็กซ์” หมายถึง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ ซึ่งทำการประเมินราคา

“ผู้ประเมินราคา” หมายถึง ลูกจ้างของบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ซึ่งเตรียมและลงนามในการประเมินราคา

1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ที่ตกลงกันเท่านั้น และจะใช้สำหรับลูกค้าที่ระบุชื่อในรายงานเท่านั้น โดยรายงานนี้ถือเป็นความลับของลูกค้าและที่ปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญของลูกค้า แม้ว่ารายงานนี้จะถูกจัดเตรียมขึ้นด้วยทักษะความระมัดระวังอย่างมีเหตุผลซึ่งสามารถคาดหวังได้จากผู้ประเมินมูลค่าที่มีความรู้ความสามารถ เน็กซ์ และผู้ประเมินมูลค่าจะรับผิดชอบต่ลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น โดยจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่เชื่อถือและใช้รายงานนี้อันถือว่าเป็นความเสี่ยงของผู้ใช้เอง
2. ข้อมูลที่อยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ มีพื้นฐานจากการเก็บข้อมูลจากผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมาจากข้อสมมติที่เชื่อถือได้และถูกต้อง บางข้อมูลได้รับจากลูกค้าที่ได้จัดหาให้ เน็กซ์ หรือผู้ประเมินราคา ไม่จำเป็นจะต้องรับผิดชอบต่อความถูกต้องหรือสมบูรณ์ทั้งในข้อมูล รวมถึงการประเมินที่ถูกต้อง ความคิดเห็น ขนาด ต้นฉบับ การอธิบาย และ เนื้อหาข้อเท็จจริง
3. วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันเดียวกับวันที่ออกรายงานถ้าไม่มีการระบุเป็นอย่างอื่น
4. การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียนหรือวงการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ให้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น และไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานอื่นที่มีได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้
5. การให้บริการของ เน็กซ์ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งระบุไว้ข้างต้น แต่อาจมีเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นเพิ่มเติมซึ่งอาจกำหนดขึ้นโดยลูกค้า โดยที่เงื่อนไขเหล่านี้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ถ้าไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร ระหว่างตัวแทนผู้มีอำนาจจาก เน็กซ์ กับลูกค้า
6. รายงานการประเมินมูลค่านี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานดังต่อไปนี้โดยที่ เน็กซ์ ไม่ต้องตรวจสอบรับรองความถูกต้อง
 - ข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ได้รับจากลูกค้าและ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่ปรึกษาของลูกค้าซึ่งการประเมินมูลค่าได้ยึดถือข้อมูลดังกล่าวนั้นมีความถูกต้องสมบูรณ์
 - ถึงแม้ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการตรวจสอบอย่างระมัดระวังเกี่ยวกับเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ การตรวจสอบโฉนดที่ดิน หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและได้ทำการตรวจสอบภาระผูกพันซึ่งจดทะเบียนไว้ในเอกสารสิทธิ เน็กซ์ ไม่มีพันธะที่ต้องรับผิดชอบต่อข้อมูลที่ได้รับซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของที่ปรึกษากฎหมายของท่านไม่ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่เราได้รับเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่ว่าจะเป็นคำบอกเล่าหรือเป็นลายลักษณ์อักษรจากตัวแทนหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- ถ้า เน็กซ์ มิได้รับคำบอกกล่าวเป็นอย่างอื่นจะถือว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับทางราชการแล้ว (ไม่เฉพาะแต่ระเบียบการป้องกันเพลิง กฎระเบียบและสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน)
7. ไม่มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ของโครงสร้างในการประเมินมูลค่านี้ แม้ว่าจะได้มีการทดสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภคในอาคารหรือสำรวจส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ในการประเมินมูลค่าจะตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า อาคารทั้งภายนอก และภายใน รวมถึงส่วนประกอบต่าง ๆ อยู่ในสภาพและมีการบำรุงรักษาที่ดี ความเสียหายที่พบเห็นได้ชัดเจนหรือส่วนที่ขาดการดูแลรักษาจะถูกนำมาพิจารณาประกอบการประเมินมูลค่า แต่ไม่สามารถรับประกันว่าทรัพย์สินนี้มีความสมบูรณ์ปราศจากความเสียหาย
 8. การประมาณการของรายได้และรายจ่าย ทางเน็กซ์ ได้ทำการประมาณการรายได้และรายจ่ายที่ดีที่สุดของตลาดในปัจจุบัน ผู้ประเมินราคาและเน็กซ์ ไม่ได้แสดงถึงการค้าประกันหรือแสดงข้อคิดเห็นว่าสิ่งที่คาดคะเนนั้นจะเป็นความจริง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงตลอด ผู้ประเมินราคาสามารถสะท้อนตลาดในกลุ่มผู้ลงทุน ณ วันที่ประเมินมูลค่า คิดสำหรับค่าเช่าในอนาคต ค่าใช้จ่ายและอุปสงค์และอุปทาน
 9. นอกเหนือจากคำบอกกล่าวในรายงานฉบับนี้ ความเสี่ยงที่เป็นไปได้ หรือ อุปสรรคที่เป็นพิษ ซึ่งอาจจะใช้ในการก่อสร้างหรือการบำรุงรักษาสำหรับการพัฒนาหรืออาจจะอยู่ใกล้หรือเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่นำมาคำนึงถึงการประเมินมูลค่า วัตถุอื่น ๆ (เช่น สารกัมมันตรังสี เชื้อโรค ป้องกันแร่ใยหิน) และความเป็นไปได้ของวัตถุที่มีความเสี่ยง อาจจะส่งผลให้มีมูลค่าตรงกันข้าม ทางเน็กซ์ ได้ทำการแนะนำว่าควรจะให้ผู้มีความเชี่ยวชาญตรวจสอบเกี่ยวกับผลกระทบของความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน
 10. ถ้ามีงานที่นอกเหนือไปจากที่ตกลงไว้ในรายงานฉบับนี้ทางเน็กซ์ ต้องมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น การเตรียมการสำหรับการขึ้นศาล การปรับปรุงมูลค่า การวิจัยเพิ่มเติม การเป็นพยาน การเดินทาง หรือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ จะเรียกเก็บเป็นค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายล่วงหน้า
 11. ในกรณีที่ลูกค้า หรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น จากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้จากเน็กซ์ หรือผู้บริหารของเน็กซ์ หรือพนักงานของเน็กซ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางเน็กซ์ จะรับผิดชอบเฉพาะความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้ ในจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างที่เน็กซ์ ได้รับจริงจากผู้ว่าจ้างสำหรับงานที่ได้รับมอบหมายครั้งนี้ โดยลูกค้าหรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องไม่สามารถที่จะเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างดังกล่าวข้างต้นสำหรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง
 12. ทางลูกค้าขอรับรองว่าทางเน็กซ์ ทำหน้าที่ภายใต้ความเป็นความเป็นอิสระการให้บริการในที่นี้และไม่รู้สึกว่าการทำสัญญานี้ เป็นการสร้างความสัมพันธ์อื่น ๆ ระหว่างลูกค้ากับทางเน็กซ์ รายงานฉบับนี้จะเสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินและส่งรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า
 13. รายงานฉบับนี้ ไม่ได้เตรียมขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินคดี และรายงานฉบับนี้ไม่สามารถที่จะใช้ในการดำเนินการฟ้องร้อง ฉะนั้น ทางเน็กซ์ ไม่มีสิทธิ์เป็นผู้ให้การเป็นพยานในศาล เตรียมการสอบสวน หรือการประชุมอื่น ๆ หรือหนังสือให้การเป็นพยาน หรือการให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้รวมถึงการประเมินมูลค่า

ในรายงานฉบับนี้ ถ้าทางเน็กซ์ส ได้รับการร้องขอให้เตรียมเอกสารในการฟ้องร้องให้ดำเนินคดี ทั้งนี้ขึ้นถ้ามี
ระบุไว้ในข้อกำหนดที่อยู่ในสัญญาการว่าจ้าง หรือถ้าไม่ได้ระบุไว้ ก็ขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ทางเน็กซ์ส หรือนัก
ประเมินมีในตอนนั้นและถ้ามีการร้องขอบริการนี้จะต้องมีการชำระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ ที่
เกิดขึ้นทั้งในกรณีที่ระบุไว้ในสัญญาหรือไม่



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ – ที่ดินว่างเปล่า

ข้อมูลเปรียบเทียบ 1



ประเภท	ที่ดินเสมือนว่างเปล่า (โรงงานอุตสาหกรรมเดิม)
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 74
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 0.4 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 5-0-00 ไร่ (2,000 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	สี่เหลี่ยมคางหมู
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 90 x 100 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 90 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 8 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 40,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2567
แหล่งข้อมูล	081-456-1326

ข้อมูลเปรียบเทียบ 2



ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 2-3-79 ไร่ (1,179 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 55 x 85 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 55 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	-
ราคาซื้อขาย	ตารางวาละ 28,000 บาท
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	ประมาณต้นปี 2563
แหล่งข้อมูล	082-161-7248

ข้อมูลเปรียบเทียบ 3



ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติตชอยสุขสวัสดิ์ 76/1
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 1.5 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 6-0-93 ไร่ (2,493 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 94 x 113.5 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 6 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 35,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2567
แหล่งข้อมูล	083-989-0768

ข้อมูลเปรียบเทียบ 4



ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2.1 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 1-2-42 ไร่ (642 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 24 x 114 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 108 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 28,816 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2567
แหล่งข้อมูล	082-161-7248

ข้อมูลเปรียบเทียบ 5



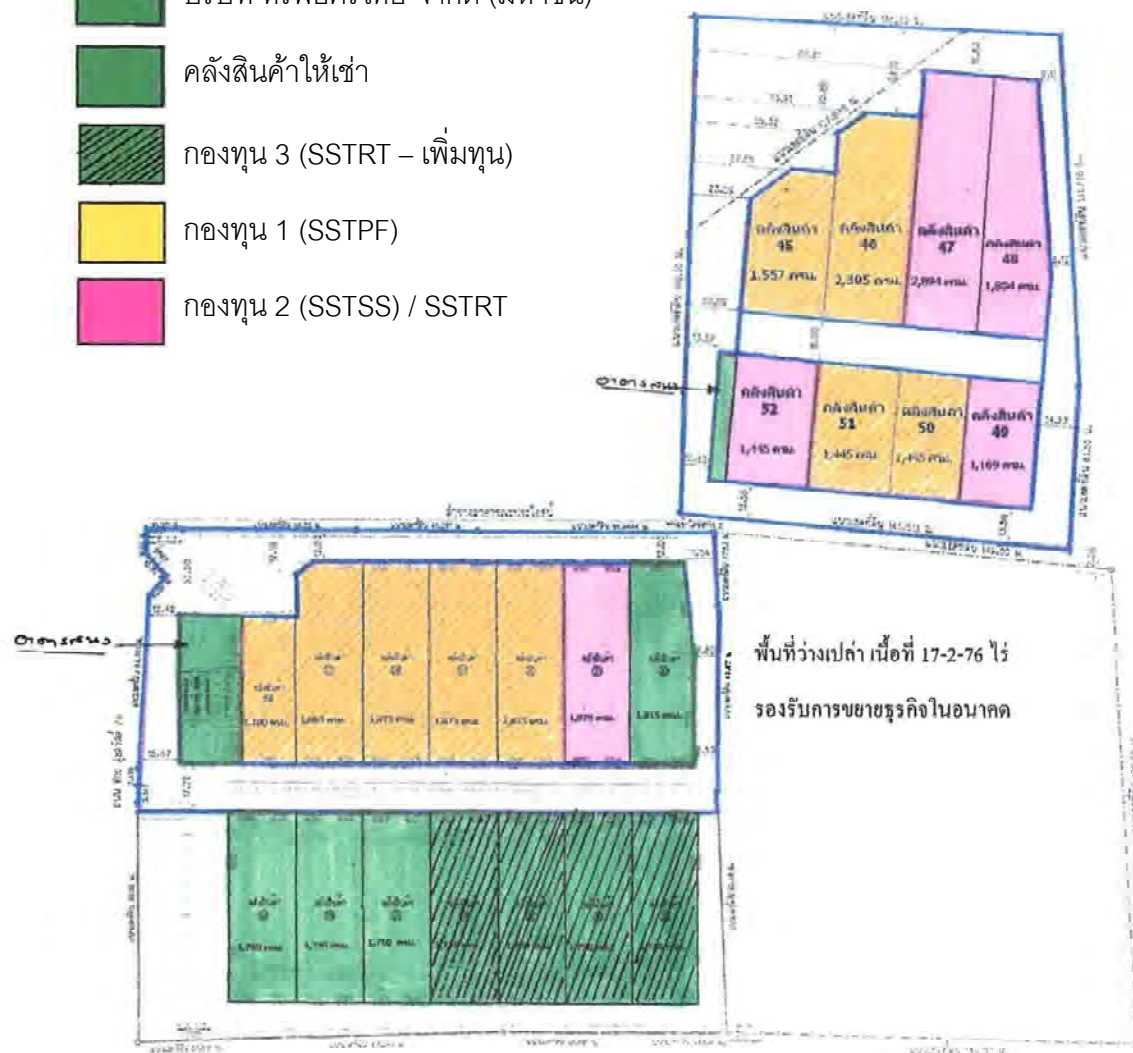
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยไม่มีชื่อ
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 80 เมตร
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 4-2-00 ไร่ (1,800 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 140 x 76 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 140 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 50,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2567
แหล่งข้อมูล	062-838-5550

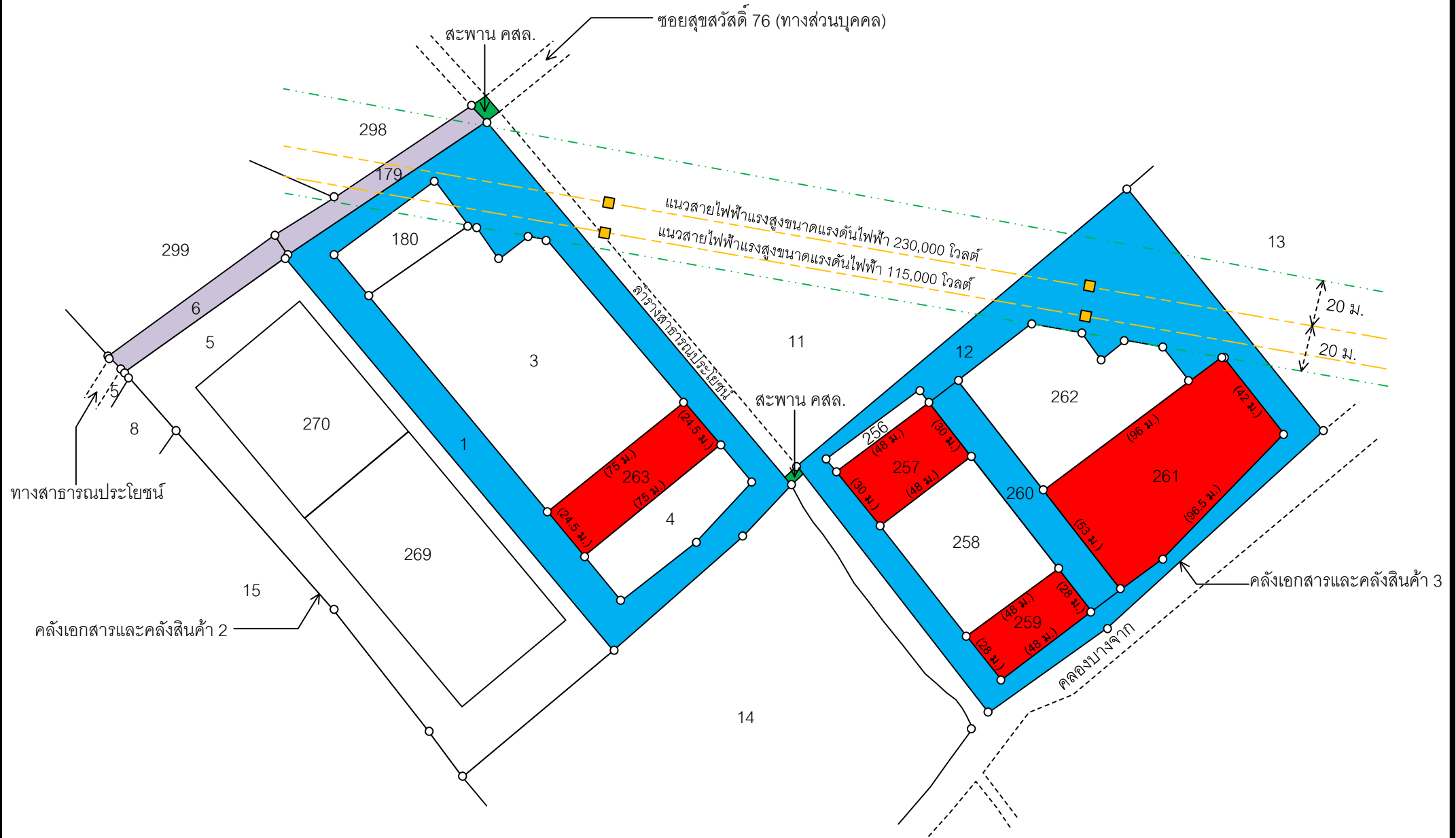
ข้อมูลเปรียบเทียบ 6



ประเภท	ที่ดินพร้อมโรงงาน
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยก 5
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 980 เมตร
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 4-0-72 ไร่ (1,672 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	สี่เหลี่ยมคางหมู
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 82 x 90 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 82 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอรระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 8 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 40,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	พฤษภาคม 2567
แหล่งข้อมูล	093-452-9559, 094-959-1991 คุณวรพล

-  บริษัท ทริพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
-  คลังสินค้าให้เช่า
-  กองทุน 3 (SSTRT – เพิ่มทุน)
-  กองทุน 1 (SSTPF)
-  กองทุน 2 (SSTSS) / SSTRT







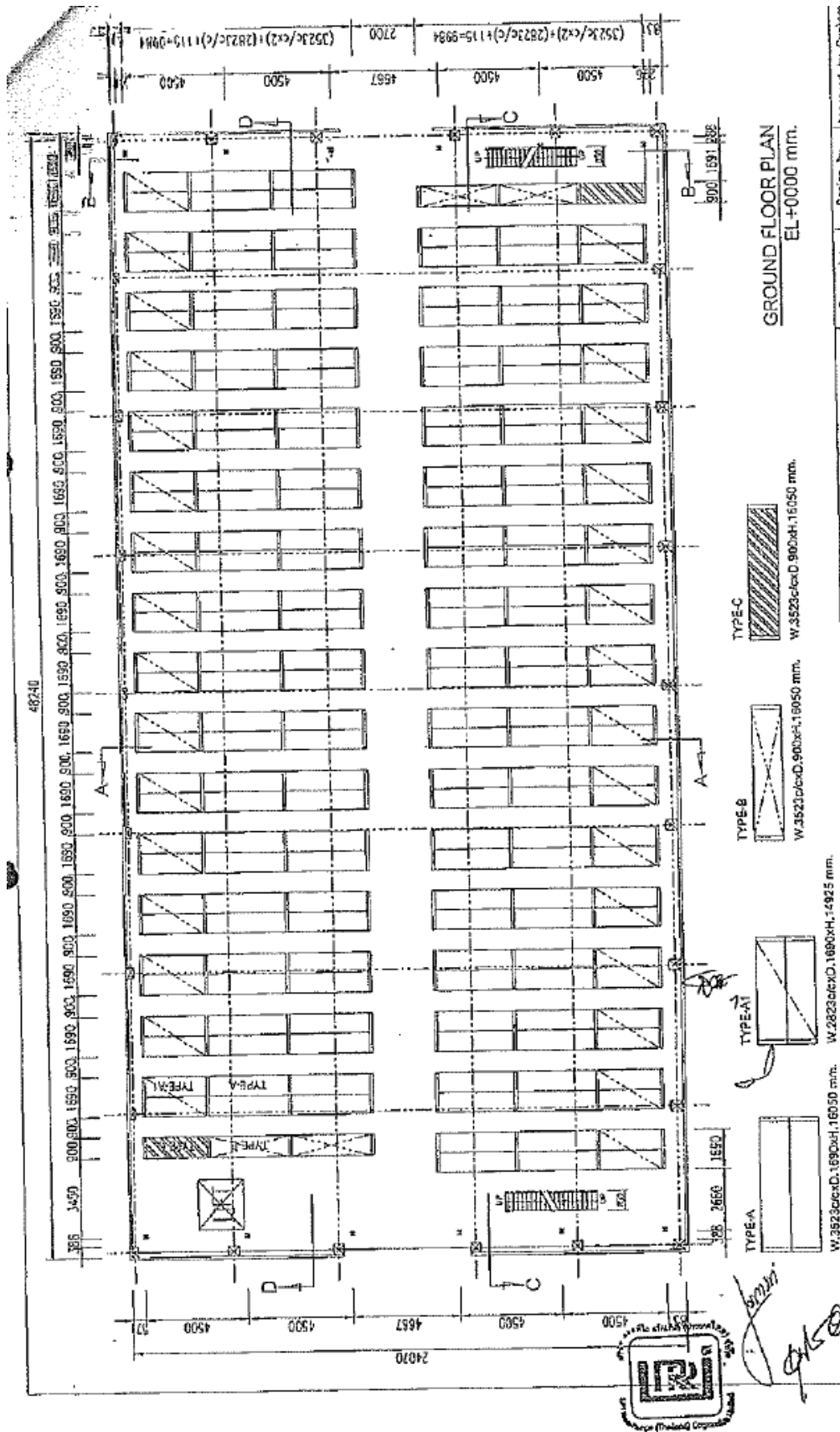
nexus
innovative real estate solutions

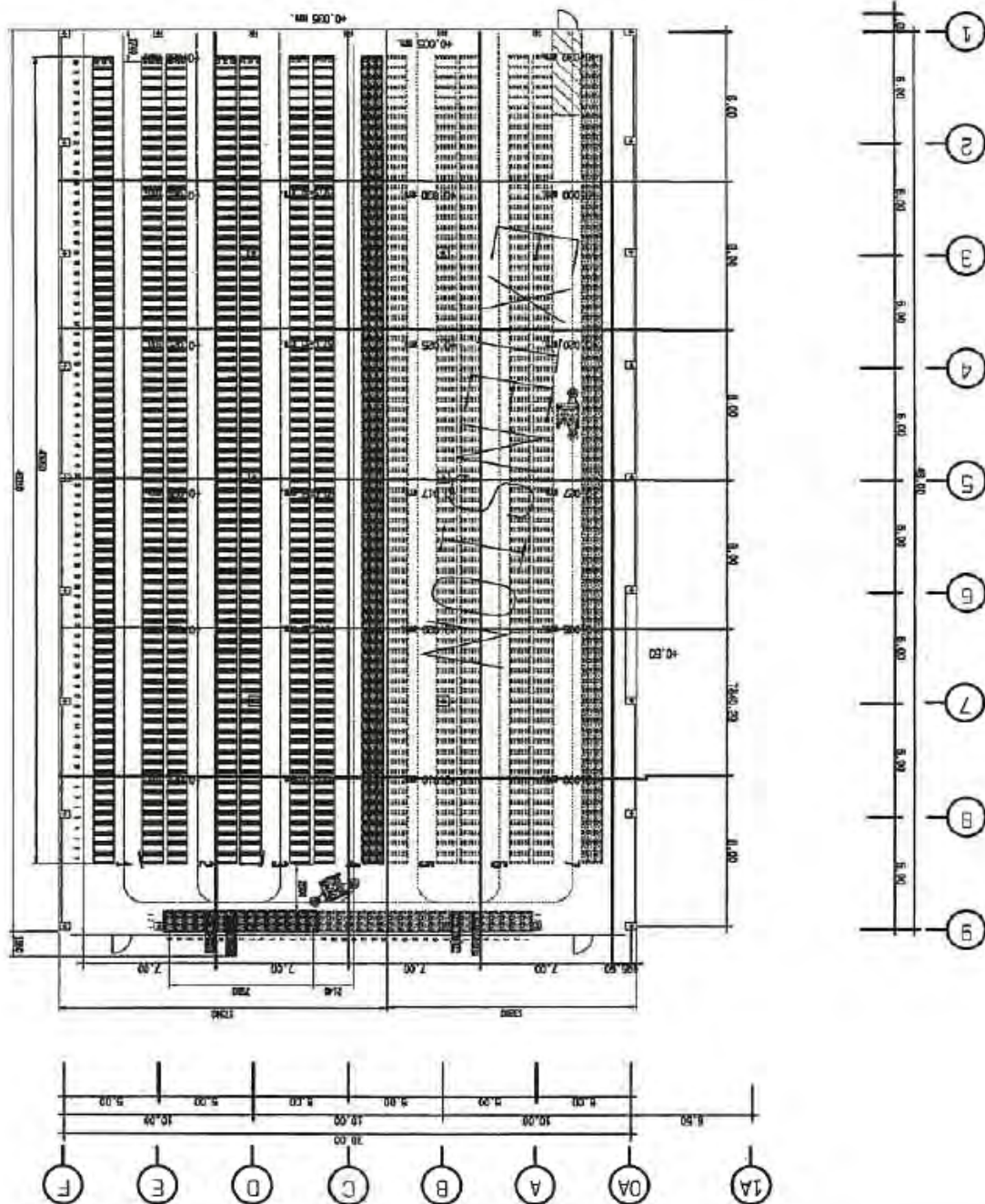
ภาพถ่ายอากาศ

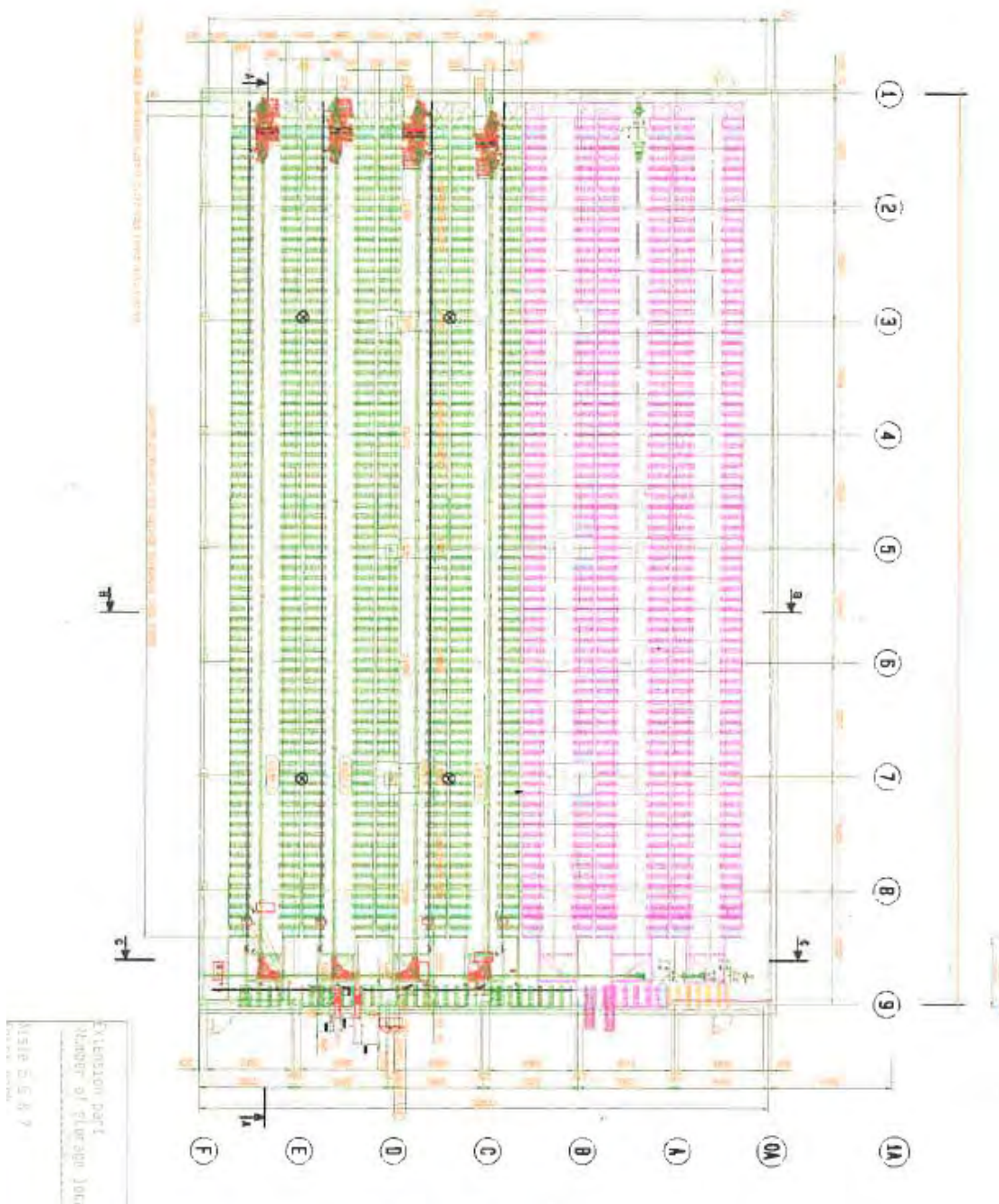
ไม่เข้ามাত্রาส่วน



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า









สภาพถนนสุขสวัสดิ์ แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นถนนผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



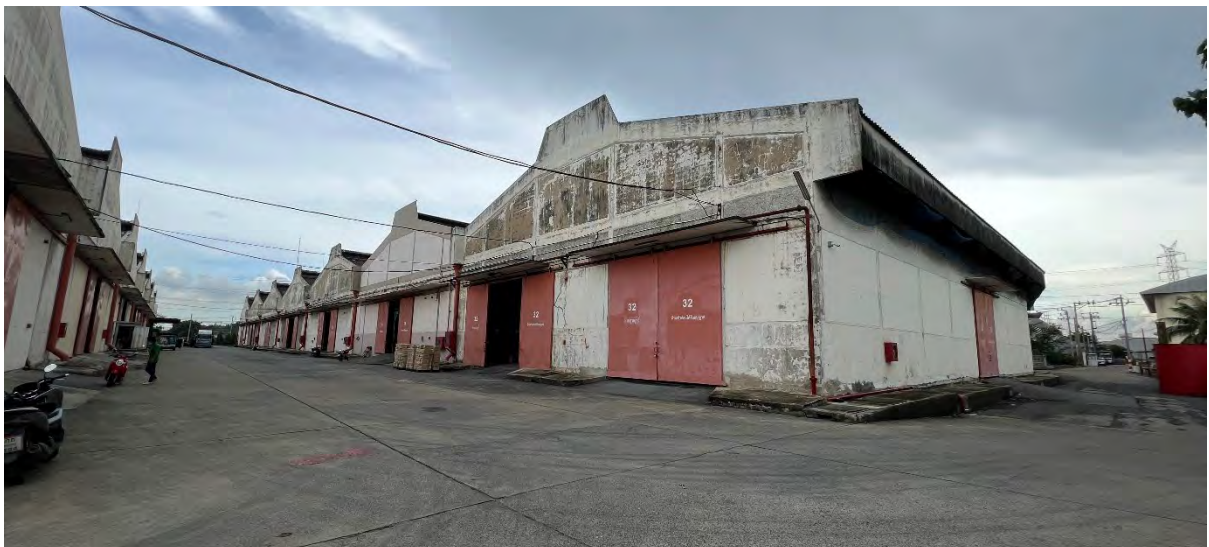
สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นถนนผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



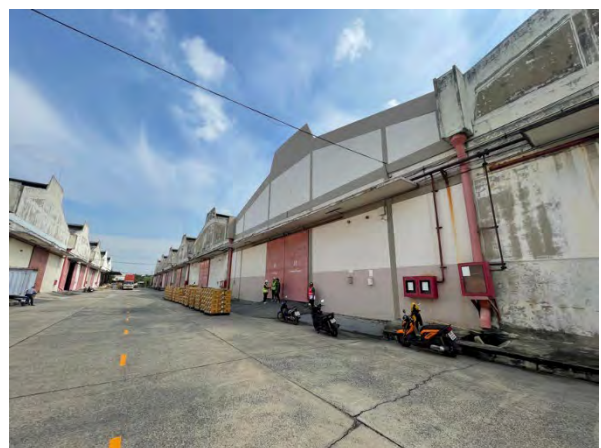
สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 ผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า



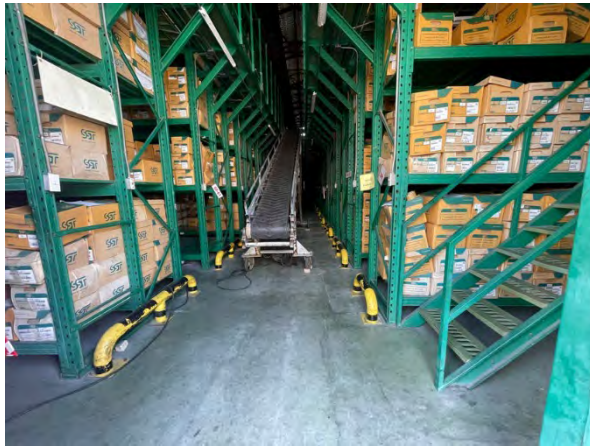
สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 2



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 2



สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 31



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 31



สภาพสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นทางเชื่อมระหว่างคลังสินค้า 2 และคลังสินค้า 3



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 3



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 3



สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 3



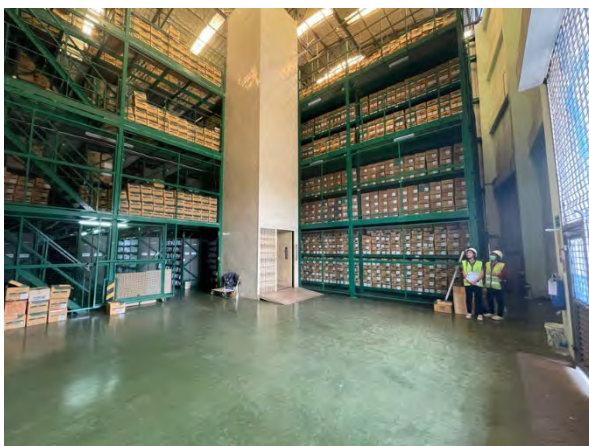
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 47



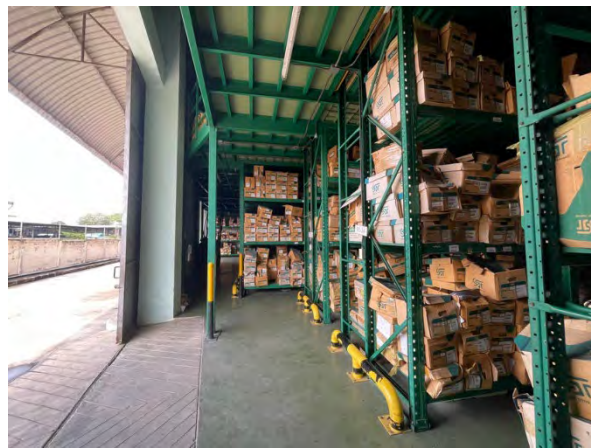
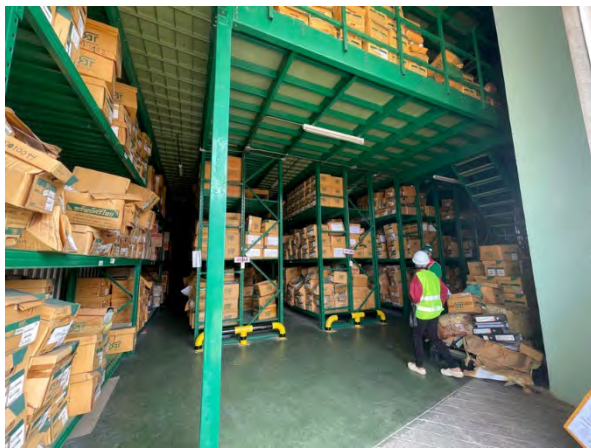
สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 47



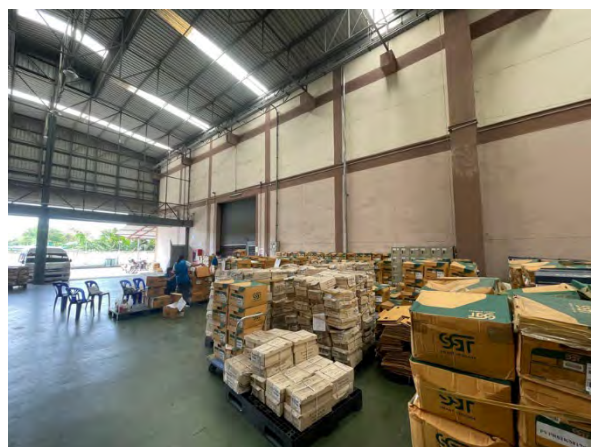
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 48/1 และ 48/2



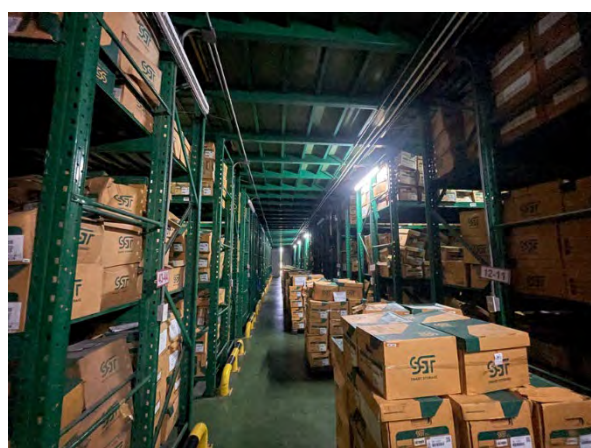
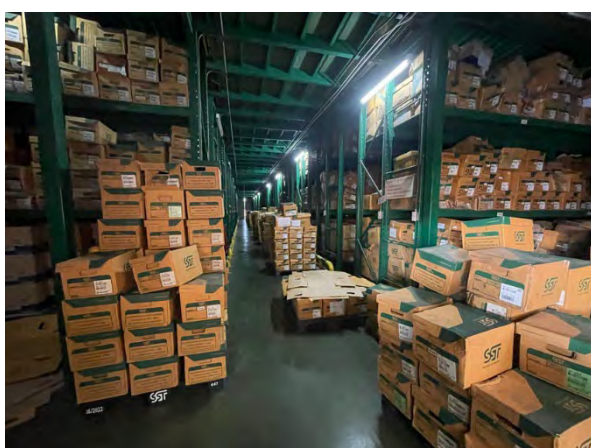
สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 48/1



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 48/2



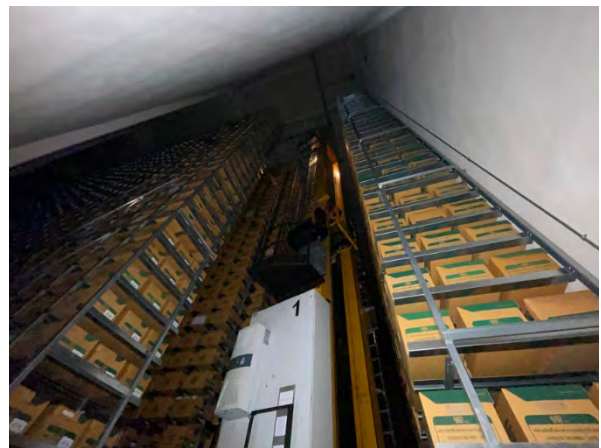
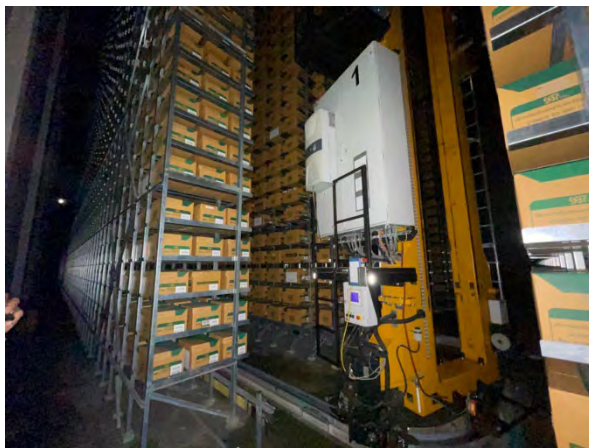
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 49



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 49



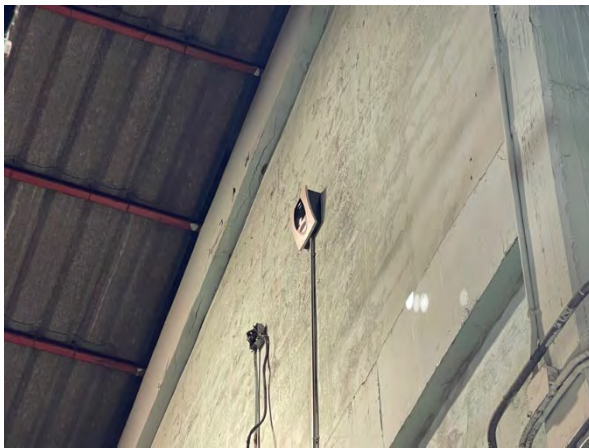
สภาพบริเวณด้านหน้าด้านหน้าคลังเอกสาร 52



สภาพงานระบบ และบริเวณภายในคลังเอกสาร 52



สภาพระบบตรวจจับควันไฟ และระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน



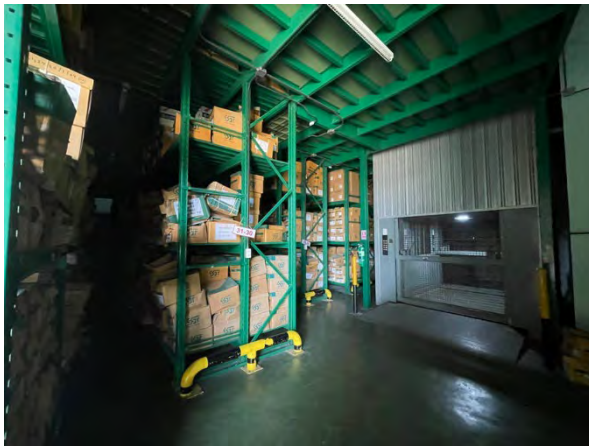
สภาพระบบตรวจจับแสงอินฟราเรด



สภาพระบบดับเพลิง และระบบเตือนอัคคีภัย



สภาพเครื่องปั้มระบบดับเพลิง



สภาพลิฟท์ขนเอกสาร