

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสำนักงาน

“อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)”

ที่ตั้ง : เลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา

แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี

กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด

ที่ TAP-L/1310/0566


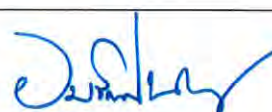
วันที่ 9 สิงหาคม 2566

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ตามที่ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2566
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และอาคารจอดรถพร้อมสำนักงาน, พลาซ่า สูง 5 ชั้น ระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 - วันที่ 3 ธันวาคม 2586 ณ วันที่ประเมินมูลค่า คงเหลือระยะเวลาสัญญาประมาณ 20 ปี 5 เดือน (20.42 ปี)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณะประโยชน์
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 9355 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 2-1-16.0 ไร่ หรือ 916.0 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 9356 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1-2-84.0 ไร่ หรือ 684.0 ตารางวา จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 4-0-00 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (อาคารเอ) โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 12,891.87 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 43 ปี และอาคารจอดรถพร้อมสำนักงานและพลาซ่า สูง 5 ชั้น (อาคารบี และ ซี) โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 16,398.97 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 43 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 409/2518
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	ทรัพย์สินมีการจดทะเบียนเช่า มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี รวมสองโฉนด ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ผู้เช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2556
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพบว่า ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่โซนสีแดง)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

วิธีการประเมิน	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า	เป็นเงิน 727,000,000.-บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)
หมายเหตุเพิ่มเติม	1.) การประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า บริษัทฯ เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือ วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด 2.) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินมูลค่าให้ตามสมมติฐาน ดังนั้นหากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไป ก็จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ




(นายอมรินทร์ นวมขุนทด)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทน

ลงชื่อ ผู้สำรวจ
(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807

ลงชื่อ ผู้ประเมินหลัก
(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วณ.014

ลงชื่อ ผู้ตรวจ
(นายบรรจง หอมจันทร์)

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	
3.1 เอกสารสิทธิ์	3
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมิน	4
3.3 การสำรวจที่ดิน	4
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	4
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	5
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	11
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	11
5.3 การเวนคืน	11
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	11
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	11
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	11
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	12
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	12
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	13
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	37
7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	37
7.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	37
7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	38
7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	38
ภาคผนวก	
ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	มี
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มี
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มี
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน, แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	มี
จ. ผังรูปต่อโฉนดที่ดิน	มี
ฉ. ผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง	มี
ช. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	มี
ซ. สำเนาเอกสารสิทธิ์	มี

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2566 (ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ TAP-L/1310/0566)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และอาคารจอดรถพร้อมสำนักงาน, พลาซ่า สูง 5 ชั้น ระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 - วันที่ 3 ธันวาคม 2586 ณ วันที่ประเมินมูลค่า คงเหลือระยะเวลาสัญญาประมาณ 20 ปี 5 เดือน (20.42 ปี) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. โฉนดที่ดินเลขที่ 9355 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 2-1-16.0 ไร่ หรือ 916.0 ตารางวา
โฉนดที่ดินเลขที่ 9356 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1-2-84.0 ไร่ หรือ 684.0 ตารางวา
จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 4-0-00 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา
2. อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (อาคารเอ) โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 12,891.87 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 43 ปี
3. อาคารจอดรถพร้อมสำนักงาน, พลาซ่า สูง 5 ชั้น (อาคารบี และอาคาร ซี) โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 16,398.97 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 43 ปี

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

BTS สถานีพญาไท	ประมาณ	เชื่อมต่อทรัพย์สินที่ประเมินราคา	
สถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์	ประมาณ	เชื่อมต่อทรัพย์สินที่ประเมินราคา	
สถานีตำรวจนครบาลพญาไท	ประมาณ	450.00	เมตร
โรงพยาบาลราชวิถี	ประมาณ	850.00	เมตร
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	ประมาณ	850.00	เมตร
ห้างสรรพสินค้าสยามพารากอน	ประมาณ	1,750.00	เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ถนนพญาไทและถนนศรีอยุธยา บริเวณสี่แยกพญาไท มีระยะห่างจากแยกราชเทวี ประมาณ 600 เมตร หรือมีระยะห่างจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ประมาณ 850 เมตร ถนนพญาไท ผิวจราจรเป็นลาดยาง กว้างประมาณ 21 เมตร เขตทาง 30 เมตร และถนนศรีอยุธยา ผิวจราจรเป็นลาดยาง กว้างประมาณ 21 เมตร เขตทาง 30 เมตร

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ทางสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่เป็นพาณิชยกรรม บริเวณใกล้เคียงประกอบไปด้วย โรงแรม, ศูนย์การค้า, โรงพยาบาล และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดที่ดิน ระวาง 5136 III 6620-5

ตำบลทุ่งพญาไท (พญาไท) อำเภอพญาไท (ดุสิต) จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตรว.	
1	9355	90	2372	2	1	16.0	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2	9356	136	2373	1	2	84.0	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
รวม				4	0	0.0	หรือ 1,600 ตารางวา

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน : ททรัพย์สินติดภาระผูกพันการเช่า มีกำหนดสามสิบปี รวมสองโฉนดระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ผู้เช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2556

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่าไม่มีข้อความสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี พ.ศ.2566 - 2569

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ
1.	9355	440,000.-บาท / ตารางวา
2.	9356	440,000.-บาท / ตารางวา

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก

- ระวังแผนที่
- ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขตที่ดิน
- ได้สำรวจที่ดินโดยมีเจ้าหน้าที่ของทางบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้นำชี้ใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- พิกัดทางภูมิศาสตร์ GPS : LAT 13.757369 LONG 100.533826

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ทำการประเมิน ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวม : 4-0-00 ไร่ หรือ 1,600 ตารางวา

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : หลายเหลี่ยม

ที่ดินมีด้านที่ติดถนนทางเข้าออก : 2 ด้าน กล่าวคือ ด้านทิศตะวันออกติดถนนพญาไท ประมาณ 70 เมตร และทางทิศเหนือติดถนนศรีอยุธยา ประมาณ 71 เมตร และมีความลึกโดยเฉลี่ยประมาณ 66 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่ราบ

ระดับพื้นผิวดิน : ถมเสมอถนน

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : ประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	81.00 เมตร	ติดถนนศรีอยุธยา
ทิศใต้	68.00 เมตร	ติดที่ดินทางรถไฟ สายตะวันออก
ทิศตะวันออก	70.00 เมตร	ติดถนนพญาไท
ทิศตะวันตก	111.00 เมตร	ติดโรงเรียนสันติราษฎร์วิทยาลัย

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่ท่วม

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

อื่นๆ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า : มี จากการไฟฟ้านครหลวงเข้าถึงทรัพย์สิน

ระบบประปา : มี จากการประปานครหลวงเข้าถึงทรัพย์สิน

ระบบโทรศัพท์ : มี ระบบโทรศัพท์จากองค์การโทรศัพท์เข้าถึงทรัพย์สิน

ระบบท่อระบายน้ำ : มี ระบบท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน

ระบบขนส่งมวลชน : มี BTS และ แอร์พอร์ตลิงค์

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	บ้าน เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่
1	34	อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร เอ) จำนวน 1 อาคาร	12,891.87	9355
2	-	อาคารจอดรถพร้อมสำนักงานสูง, พลาซ่า สูง 5 ชั้น (อาคาร บี และอาคาร ซี) จำนวน 1 อาคาร	16,398.97	9356
รวม			29,290.84	

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 409/2518 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2518
- สำหรับอาคารประเภท.....ซึ่งต้องมีใบอนุญาตการใช้อาคารจากการตรวจสอบพบว่า.....
- ไม่สามารถตรวจสอบได้ เนื่องจาก..... กรณีนี้บริษัทจะประเมินโดยมีสมมติฐานว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ และสามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคารและมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้างเป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจาก.....

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคาร และภายในอาคาร
- ผู้ประเมินสำรวจเฉพาะภายนอกอาคารแต่ไม่ได้สำรวจภายในอาคาร เนื่องจาก.....
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
- จากการสำรวจสภาพอาคารสิ่งก่อสร้าง พบในเบื้องต้นว่า.....และผู้ประเมินจึงมีความเห็นควรมีการทำการตรวจสอบเพิ่มเติม เกี่ยวกับ.....โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก ฉ และ ช ตามลำดับ

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

รายการที่ 1	: อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น (อาคาร A)
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 36.90 x 55.70 เมตร
จำนวนชั้น	: 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
จำนวนลิฟท์โดยสาร	: จำนวน 6 ชุด
จำนวนบันไดเลื่อน	: จำนวน 6 ชุด
พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ	: 12,891.87 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	: ร่วมสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	: 43 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก, เมทัลชีท และโครงเหล็ก
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ, ท้องพื้นชั้นบนฉาบเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: หินอ่อน, หินแกรนิต, กระเบื้องยาง และกระเบื้องเคลือบ
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูน, กระจกกรอบอลูมิเนียม และหินอ่อน
ประตู	: กระจกใสหนานาอันอัตโนมัติ, กระจกกรอบอลูมิเนียม ไม้เนื้อแข็ง และไม้อัดทาสี
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อนและบานกระทุ้ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นและผนังปูด้วยกระเบื้อง และหินแกรนิต สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย เคาเตอร์, อ่างล้างหน้า
งานระบบในอาคาร	: กระจกเงา, ฉากกันห้องสำเร็จรูป, โถส้วมแบบ ชักโครก, โถปัสสาวะ และอ่างล้างมือ ไฟฟ้า, ประปา, ปรับอากาศ, สุขาภิบาล, ป้องกันอัคคีภัย
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: สำนักงาน และพลาซ่าให้เช่า
การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ในอาคาร	
ชั้น 1	: พื้นที่ร้านค้า
ชั้น 2 - 15	: พื้นที่สำนักงาน

<p>รายการที่ 2</p> <p>รายละเอียดทั่วไป</p> <p>ลักษณะอาคาร</p> <p>ขนาดอาคาร</p> <p>จำนวนชั้น</p> <p>จำนวนลิฟท์โดยสาร</p> <p>จำนวนบันไดเลื่อน</p> <p>พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ</p> <p>รูปแบบอาคาร</p> <p>คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง</p> <p>อายุอาคารประมาณ</p> <p>สภาพอาคาร</p> <p>การดูแล บำรุงรักษา</p> <p>โครงสร้างและวัสดุอาคาร</p> <p>โครงสร้างอาคาร</p> <p>โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา</p> <p>ฝ้าเพดาน</p> <p>พื้นและวัสดุปูผิวพื้น</p> <p>ผนังและวัสดุผิว</p> <p>ประตู</p> <p>หน้าต่าง</p> <p>ห้องน้ำและสุขภัณฑ์</p> <p>งานระบบในอาคาร</p> <p>การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน</p> <p>การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ในอาคาร</p> <p>ชั้น 1</p> <p>ชั้น 2 - 5</p>	<p>: อาคารจอดรถพร้อมสำนักงานสูง 5 ชั้น (อาคาร B และอาคาร C เปิดทะเลกัน)</p> <p>: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก</p> <p>: ประมาณ 44.70 x 60.80 เมตร</p> <p>: 5 ชั้น</p> <p>: จำนวน 1 ชุด</p> <p>: -</p> <p>: 16,398.97 ตารางเมตร</p> <p>: ร่วมสมัย</p> <p>: ปานกลาง</p> <p>: 43 ปี</p> <p>: ปานกลาง</p> <p>: มีการดูแลรักษาดี</p> <p>: คอนกรีตเสริมเหล็ก</p> <p>: คอนกรีตเสริมเหล็ก, เมทัลชีท และโครงเหล็ก</p> <p>: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ, ท้องพื้นชั้นบนฉาบเรียบ</p> <p>: หินอ่อน, หินแกรนิต, กระเบื้องยาง และกระเบื้องเคลือบ</p> <p>: ก่ออิฐฉาบปูน, กระจกกรอบอลูมิเนียม และหินอ่อน</p> <p>: กระจกใสหนานาบาดอัตโนมัติ, กระจกกรอบอลูมิเนียม ไม้เนื้อแข็ง และไม้อัดทาสี</p> <p>: กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อนและบานกระทุ้ง</p> <p>: วัสดุผิวพื้นและผนังปูด้วยกระเบื้อง และหินแกรนิต</p> <p>: สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย เคาเตอร์, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา, ฉากกันห้องสำเร็จรูป, โถส้วมแบบชักโครก, โถปัสสาวะ และอ่างล้างมือ</p> <p>: ไฟฟ้า, ประปา, ปรับอากาศ, สุขาภิบาล, ป้องกันอัคคีภัย</p> <p>: สำนักงาน และร้านค้าให้เช่า</p> <p>: พื้นที่ร้านค้า</p> <p>: พื้นที่สำนักงาน</p>
--	--

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้า
- ระบบไฟฟ้าสำรอง
- ระบบปรับอากาศ
- ระบบระบายอากาศ
- ระบบป้องกันและแจ้งเหตุฉุกเฉิน
- ระบบอุปกรณ์ดับเพลิง
- ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- ระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน
- ระบบบำบัดน้ำเสียและบำบัดน้ำดี
- ระบบสื่อสาร
- ระบบรักษาความปลอดภัย

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่โซนสีแดง)

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้อง ยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนใด ๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในเขตใจกลางเมือง	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	มีการพัฒนาแล้ว โดยมีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน สูง 15 ชั้น และมีอาคารจอดรถสูง 5 ชั้น มีการดูแลรักษาดี	-
การคมนาคม / ถนนหน้าที่ดิน	ติดถนน 2 ด้าน มีความสะดวก และมีรถไฟฟ้า BTS ผ่าน และแอร์พอร์ตลิงค์	มีปัญหาจราจรหนาแน่นตลอดเวลา
สาธารณูปโภค	พร้อมทั้ง ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	มีความเจริญมาก เป็นแหล่งพาณิชยกรรม ประกอบด้วยโรงแรม ศูนย์การค้าสำนักงาน มหาวิทยาลัย	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	เป็นอาคารสูงและมีพื้นที่ใช้สอยขนาด 12,891.87 - 16,398.97 ตารางเมตร	-
รูปแบบอาคาร	รูปแบบร่วมสมัย	มีอายุอาคาร 43 ปี
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	-	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	มีการบำรุงรักษาดี	-
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิฟต์ และระบบสื่อสารที่ทันสมัย	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรม (อาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า) หรือ พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน บริษัทมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

- จากการสำรวจข้อมูลราคาซื้อ-ขายภายในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินพบว่า ที่ดิน เนื้อที่ตั้งแต่ 173 ตารางวา – 4 ไร่
เสนอขาย หรือ ซื้อ-ขาย แล้ว ตารางวาละ 982,659 – 2,125,000.-บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล ที่ตั้ง ขนาด
รูปร่าง สภาพ และการใช้ประโยชน์ของที่ดิน

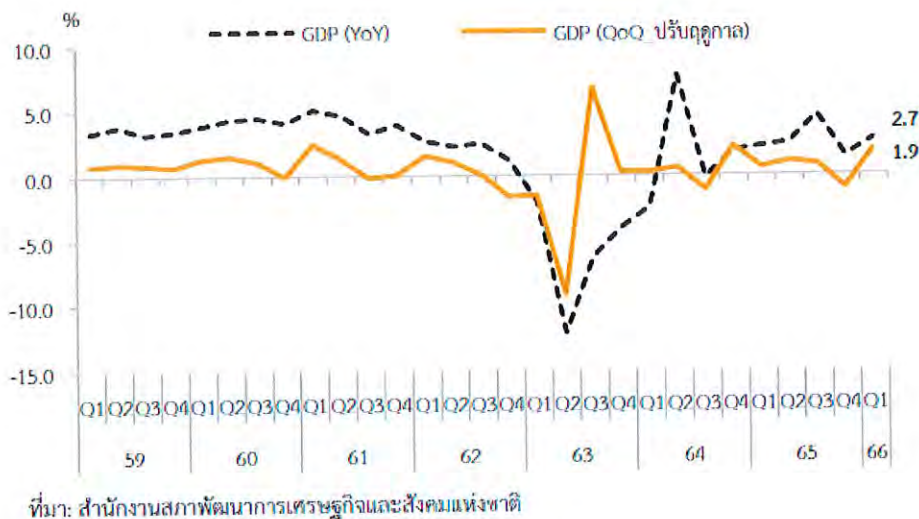
- ราคาเช่าพื้นที่สำนักงานบริเวณติดถนนพญาไทและถนนศรีอยุธยาพบว่า มีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่
ประมาณ 400 - 590.-บาท ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาด, รูปร่าง, การตกแต่ง ทำเลที่ตั้ง และสภาพภายในพื้นที่
สำนักงาน

ข้อมูลภาวะเศรษฐกิจไทย และภาพรวมตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ

1. ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2566 และแนวโน้มปี 2566

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 2.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการและการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูง การลงทุนภาครัฐและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่ การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาขนส่งและ สถานที่เก็บสินค้า สาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซมฯ สาขาการก่อสร้าง และสาขาเกษตรกรรมขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่วนสาขาการผลิตสินค้า อุตสาหกรรมและสาขาไฟฟ้าและก๊าซฯ ปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2566 ขยายตัวจาก ไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ร้อยละ 1.9 (QoQ_SA)

เศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2566



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2566

1) การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 5.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 5.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวในเกณฑ์สูง ของการใช้จ่ายในหมวดบริการสอดคล้องกับการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว และการกลับมาขยายตัวของภาคการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทน โดยการใช้จ่ายในหมวดบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 ตามการขยายตัวสูงของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร การใช้จ่ายในหมวด สินค้าคงทนกลับมาขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ ร้อยละ 4.1 ส่วนการใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัวร้อยละ 2.3 ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ และกลุ่มเครื่องดื่มมีแอลกอฮอล์และยาสูบร้อยละ 3.6 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ ขณะที่การใช้จ่ายหมวดสินค้ากึ่งคงทนขยายตัวร้อยละ 1.6 เท่ากับไตรมาสก่อน โดยการใช้จ่ายหมวดเสื้อผ้าและรองเท้าขยายตัวเร่งขึ้น ขณะที่การใช้จ่ายหมวดเครื่องเรือนและเครื่องตกแต่งปรับตัว ลดลง สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ระดับ 46.9 เพิ่มขึ้นจากระดับ 42.0 ในไตรมาส ก่อนหน้า และสูงสุดในรอบ 12

ไตรมาส การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลลดลงร้อยละ 6.2 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 7.1 ในไตรมาส ก่อนหน้า โดยรายจ่ายการโอนเพื่อสวัสดิการสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาดลดลงร้อยละ 40.4 ส่วนค่าซื้อสินค้า และบริการ และค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) ขยายตัวร้อยละ 1.0 และร้อยละ 1.8 ตามลำดับ สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณ รายจ่ายประจำในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 23.7 (ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 33.9 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่สูงกว่าร้อยละ 20.3 ในไตรมาส เดียวกันของปีก่อน)

2) การลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 3.1 ชะลอลงจากร้อยละ 3.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 2.6 ชะลอลงจากร้อยละ 4.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนในหมวดเครื่องจักร เครื่องมือและหมวดก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 2.8 และ ร้อยละ 1.1 ชะลอลงจากร้อยละ 5.1 และร้อยละ 1.9 ในไตรมาส ก่อนหน้า ตามลำดับ ขณะที่การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.7 เร่งขึ้น จากร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจขยายตัวร้อยละ 6.9 และร้อยละ 1.8 ตามลำดับ อัตราการ เบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 16.7 (ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 18.8 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่สูงกว่าร้อยละ 16.1 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน)

3) การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 69,806 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ลดลงร้อยละ 4.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 7.5 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับ การชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยปริมาณส่งออกลดลงร้อยละ 6.4 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 10.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่ราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 ต่อเนื่องจากร้อยละ 3.1 ในไตรมาสก่อนหน้า กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกลดลง เช่น เคมีภัณฑ์ และปิโตรเคมี (ลดลงร้อยละ 21.6) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์สำหรับยานยนต์ (ลดลงร้อยละ 8.2) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ (ลดลงร้อยละ 24.9) ยางพารา (ลดลงร้อยละ 37.7) และอาหารสัตว์ (ลดลงร้อยละ 20.5) เป็นต้น กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น เช่น ชิ้นส่วน เครื่องใช้ไฟฟ้า (ร้อยละ 27.3) รถยนต์นั่ง (ร้อยละ 29.0) รถกระบะและรถบรรทุก (ร้อยละ 5.5) เครื่องปรับอากาศ (ร้อยละ 12.5) เครื่องใช้ในห้องน้ำ และเครื่องสำอาง (ร้อยละ 10.3) น้ำตาล (ร้อยละ 33.3) ข้าว (ร้อยละ 24.7) และทุเรียน (ร้อยละ 218.9) เป็นต้น การส่งออกสินค้าไปยังตลาดหลักลดลง ขณะที่การส่งออกไปยังตลาดตะวันออกกลาง อินเดีย และสหราชอาณาจักรขยายตัว เมื่อหักการส่งออก ทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 2.4 และเมื่อคิดในรูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 2.0

4) สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง ขยายตัวร้อยละ 7.2 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.4 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุน จากสภาพอากาศที่เอื้ออำนวย และปริมาณน้ำเพียงพอต่อการเพาะปลูก ดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรที่เพิ่มขึ้น เช่น ข้าวเปลือก (ร้อยละ 20.4) กลุ่มไม้ผล (ร้อยละ 22.5) ปาล์มน้ำมัน (ร้อยละ 30.0) อ้อย (ร้อยละ 17.1) และไก่เนื้อ (ร้อยละ 2.2) ส่วนดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรสำคัญที่ลดลงราคาสินค้าเกษตร ปรับตัวลดลงครั้งแรกในรอบ 4 ไตรมาส ร้อยละ 1.3 โดยสินค้าเกษตรที่ดัชนีราคาปรับตัวลดลง เช่น ยางพารา (ลดลง ร้อยละ 22.2) ปาล์มน้ำมัน (ลดลงร้อยละ 48.4) กุ้งขาวแวนนาไม (ลดลงร้อยละ 10.6) เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ราคาสินค้าเกษตรสำคัญ ๆ หลายรายการปรับตัวเพิ่มขึ้น เช่น ข้าวเปลือก (ร้อยละ 19.2) มันสำปะหลัง (ร้อยละ 25.0) ไก่เนื้อ (ร้อยละ 11.1) ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ (ร้อยละ 26.0) และกลุ่มไม้ผล (ร้อยละ 2.8) เป็นต้น การเพิ่มขึ้นของดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรและดัชนีราคาสินค้าเกษตรสำคัญ ๆ หลายรายการ ส่งผลให้ ดัชนีรายได้เกษตรกรโดยรวมขยายตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 5 ร้อยละ 6.2 เทียบกับร้อยละ 16.1 ในไตรมาสก่อน

5) สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ 3.1 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 5.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของกลุ่มการผลิต เพื่อส่งออกและกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ ขณะที่การผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนส่งออกในช่วงร้อยละ 30 - 60 ขยายตัว สอดคล้องกับการลดลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมร้อยละ 3.9 โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก (สัดส่วนส่งออก มากกว่าร้อยละ 60) ลดลงร้อยละ 13.7 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 14.8 ในไตรมาสก่อนหน้าสอดคล้องกับการลดลงต่อเนื่องของ การส่งออกสินค้า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออกน้อยกว่าร้อยละ 30) ลดลงร้อยละ 1.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 5.1 ในไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30 - 60 เพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 1.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสก่อนหน้า อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยใน ไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 63.66 สูงกว่าร้อยละ 60.32 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 66.77 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดัชนีผลผลิต อุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่ลดลง เช่น การผลิตคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (ลดลง ร้อยละ 37.6) การผลิตเฟอร์นิเจอร์ (ลดลงร้อยละ 48.9) และการผลิตพลาสติกและยางสังเคราะห์ขั้นต้น (ลดลงร้อยละ 16.6) เป็นต้น ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่เพิ่มขึ้น เช่น การผลิต ยานยนต์ (ร้อยละ 7.2) การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม (ร้อยละ 7.5) และการผลิตน้ำมันปาล์ม (ร้อยละ 37.6) เป็นต้น

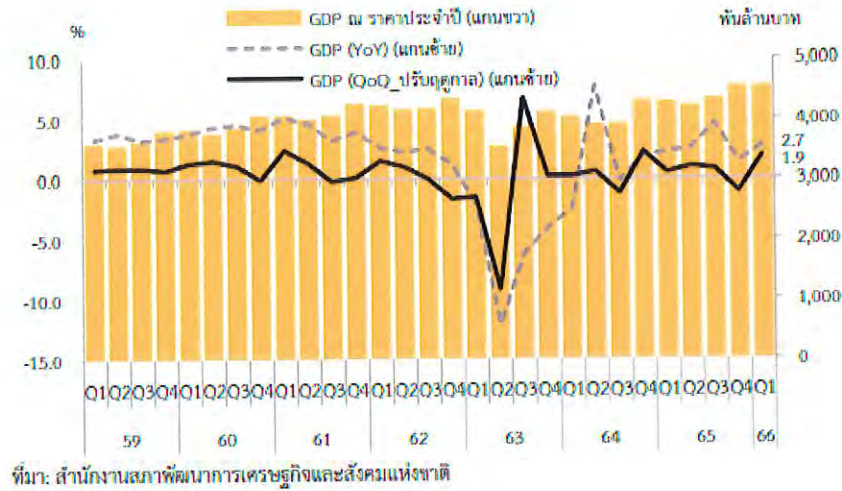
6) สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่องร้อยละ 34.3 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 30.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวในเกณฑ์สูงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ และการท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยในไตรมาสนี้ นักท่องเที่ยวต่างประเทศ ที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมีจำนวน 6.478 ล้านคน (คิดเป็นร้อยละ 63.60 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศในช่วงก่อนเกิด การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19) ส่งผลให้มูลค่าค่าบริการรับด้านการท่องเที่ยวในไตรมาสนี้อยู่ที่ 3.04 แสนล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 60.87 ของมูลค่าบริการรับด้านการท่องเที่ยวในช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19) เพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 7 ร้อยละ 300.4 ส่วนรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทยมีจำนวน 1.95 แสนล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 76.24 ของมูลค่ารายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย ในช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19) เพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 5 ร้อยละ 35.4 ส่งผลให้ในไตรมาสนี้อัตราการเข้าพักรวมจาก การท่องเที่ยว 0.499 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 126.7 สำหรับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 70.28 สูงกว่าร้อยละ 62.64 ในไตรมาส ก่อนหน้า และสูงกว่าร้อยละ 36.32 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รวมทั้งเป็นอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงสุดในรอบ 13 ไตรมาส

7) สาขาการขายส่งและการขายปลีก การซ่อมยานยนต์และจักรยานยนต์ เพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 8 ร้อยละ 3.3 เติบโตขึ้นจากการขยายตัว ร้อยละ 3.1 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการปรับตัวดีขึ้นของภาคบริการด้านการท่องเที่ยว และการขยายตัวต่อเนื่องของการใช้จ่ายภาคครัวเรือน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของดัชนีรวมการขายส่งและการขายปลีก การซ่อมยานยนต์และจักรยานยนต์ โดยดัชนีการขายปลีก (ยกเว้นยานยนต์ และจักรยานยนต์) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.03 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของหมวดร้านขายปลีก สินค้าประเภทอื่น ๆ อาทิ การขายปลีกในร้านค้าทั่วไป เป็นสำคัญ ส่วนดัชนีการขายส่ง (ยกเว้นยานยนต์และจักรยานยนต์) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.8 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเฉพาะหมวดการขายส่งสินค้าประเภทอื่น ๆ อาทิ การขายส่งเชื้อเพลิงเหลว ขณะที่ดัชนีการขายส่ง การขายปลีก การซ่อมยานยนต์และจักรยานยนต์ ลดลงร้อยละ 4.5 ตามการลดลงของหมวดการขายยานยนต์ เป็นสำคัญ

8) สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า เพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 6 ร้อยละ 12.4 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 9.8 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวในเกณฑ์สูงของบริการขนส่งทางอากาศ และการขยายตัวต่อเนื่องของบริการขนส่งทางบกและท่อลำเลียง เป็นสำคัญ โดย (1) บริการขนส่งทางอากาศ ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 76.3 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 60.2 ในไตรมาสก่อนหน้า (2) บริการขนส่งทางบก และท่อลำเลียง ขยายตัวร้อยละ 11.2 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 10.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และ (3) บริการขนส่งทางน้ำเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 ส่วนบริการสนับสนุนการขนส่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 และบริการไปรษณีย์ขยายตัวร้อยละ 9.0 สอดคล้องกับการขยายตัวของรายรับ ผู้ประกอบการ

9) สาขาการไฟฟ้า ก๊าซ ไอน้ำ และระบบปรับอากาศ ลดลงร้อยละ 4.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.1 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับ การลดลงของดัชนีการผลิตไฟฟ้า ก๊าซ และระบบปรับอากาศ โดยดัชนีการผลิตไฟฟ้าลดลงครั้งแรกในรอบ 8 ไตรมาส ร้อยละ 0.4 ตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าภาคครัวเรือนและภาคอุตสาหกรรมที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.9 และลดลงร้อยละ 1.8 ตามลำดับ ขณะที่ปริมาณ การใช้ไฟฟ้าภาคธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 และดัชนีการผลิตโรงแยกก๊าซ ลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 7 ร้อยละ 5.7 สอดคล้องกับการลดลง ของปริมาณการใช้ก๊าซธรรมชาติที่โรงแยกก๊าซ (Gas Separation Plants: GSP)

เศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2566



แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุน โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะ ขยายตัวร้อยละ 3.7 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐขยายตัวร้อยละ 1.9 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปแบบ เงินดอลลาร์ สรอ. ลดลงร้อยละ 1.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 – 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (วันที่ 15 พฤษภาคม 2566)

1. แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2568: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับตัวขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง โดยพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่าพื้นที่ซึ่งมีปัจจัยบั่นทอนบางส่วนจากการทำงานแบบ Hybrid working[1] ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี ด้านค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องเร่งปรับตัว ได้แก่ (1) การบริหารจัดการพื้นที่ในช่วงหลัง COVID-19 ซึ่งองค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid Working ที่ทำให้พื้นที่อาคารสามารถรองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.3 เท่าในช่วงปี 2566-2568 ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ

มุมมองวิจัยกรุงศรี

ปี 2566-2568 คาดว่าธุรกิจสำนักงานให้เช่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นจะทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง พื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาด (ไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร) มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่า (ส่วนหนึ่งจากการทำงานแบบ Hybrid working) ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี อยู่ที่ 84% ด้านค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง

- ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อขาย/ ให้เช่าพื้นที่ (Prime Area[2] ในกทม.): รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันได้ยาก จากการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงและพื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในย่าน Prime Area มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลศักยภาพ อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้ากว่าอุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดตามแผนการลงทุนของผู้ประกอบการ อาจส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงบ้าง ขณะที่ค่าเช่าจะปรับขึ้นได้ไม่มากนัก แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ

- แนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดเล็กน้อยสำหรับอาคาร Grade B และอาคารเก่า เนื่องจากเป็นทำเลที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมากและหาที่พัฒนาโครงการได้ง่าย จึงจูงใจนักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง การแข่งขันจึงสูง ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดกลาง-เล็กที่มีความเปราะบางต่อภาวะเศรษฐกิจ จึงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว และเป็นปัจจัยจำกัดการปรับขึ้นของอัตราราคาเช่า

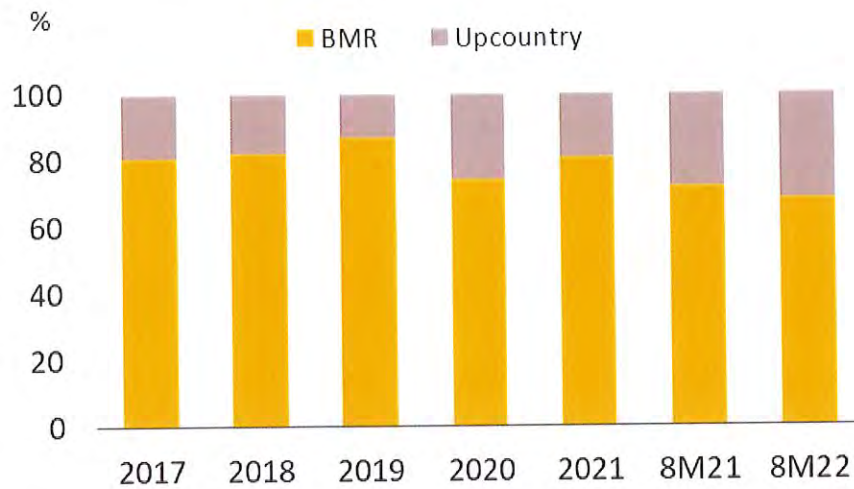
ข้อมูลพื้นฐาน

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) (Box 1) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูง จึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 2)

โครงการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารสูง3/ หรืออาคารขนาดใหญ่4/ รูปแบบการให้เช่ามีทั้งการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว และการให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกันในชั้นเดียวกัน โดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น

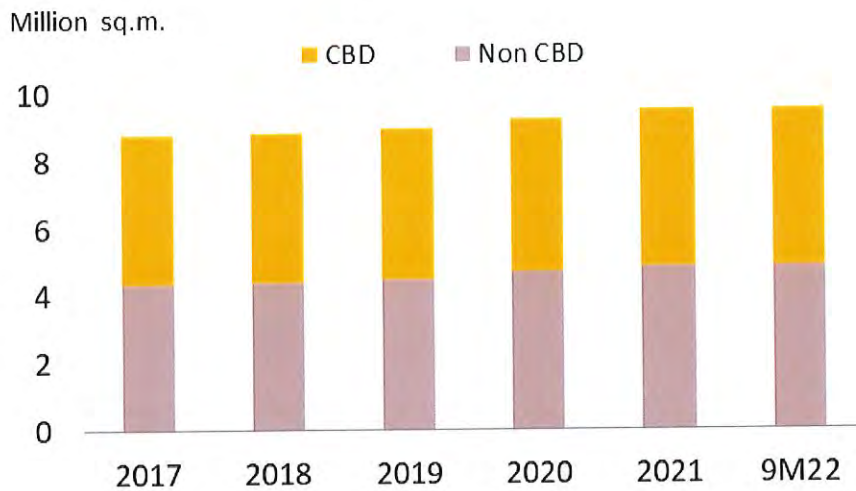
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดให้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานได้เฉพาะในพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งปัจจุบันเหลือแต่พื้นที่ขนาดเล็ก (โครงการอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ จะมีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CBD ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลส่วนใหญ่เป็นกลุ่มทุนขนาดกลาง-ใหญ่ มีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมากเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กเพื่อใช้เป็นที่ตั้งดำเนินกิจการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า และอาคารพาณิชย์ให้เช่า

Figure 1: Office Building Construction



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Box 1 ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map



Figure 4: CBD Office Map



ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD)

ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เหลนิจิต ถนนวิฑูย อโศก และ สุขุมวิทตอนต้น

สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิฑูย ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ชอย 1 ถึง 41 ถนนอโศก และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ชอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้ํา

พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Non-CBD)

ประกอบด้วยพื้นที่หลัก ได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก และตอนใต้ของ CBD

รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะและชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ชอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 4 และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา-ตราด	บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 1 ถึง 12 และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก	ถนนราวิวาสราชนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนราวิวาสราชนครินทร์ ถนนจันทน์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนถน ระนอง และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source : CBRE Research, Krungsri Research

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

- พื้นมีรูปแบบและระดับเป็นปกติไม่มีสิ่งกีดขวางและสามารถแบ่งพื้นที่ได้ง่าย
- ระบบปรับอากาศแบบมีเครื่องทำความเย็นส่วนกลาง และควรมีเครื่องปรับอากาศ 24 ชั่วโมงแยกต่างหากสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า
- ลิฟต์ใช้เวลารอไม่มาก ควรมีลิฟท์ที่แบ่งแยกโซนชั้นต่างๆ และมีลิฟท์บริการแยกต่างหากหากมีลิบบัสของตัวเอง
- พื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะทางเข้าหลักและชั้นลิบบัส ควรมีการออกแบบที่สวยงามทันสมัยและการตกแต่งด้วยอุปกรณ์ที่มีคุณภาพสูง
- ความสูงเพดานภายในสำนักงาน ควรมีอย่างน้อย 2.8 เมตร
- อาคารควรมีการบริหารจัดการโดยบริษัทระดับมืออาชีพ
- รูปแบบที่จอดรถควรมีเส้นทางเข้าและออกอย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพ
- มีใบรับรองด้านสิ่งแวดล้อม (LEED) โดยเฉพาะอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จ
- อาคารส่วนใหญ่จะมีประตูหมุนควบคุมการเข้า-ออก และลิฟต์บางตัวสามารถควบคุมชั้นปลายทางได้

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

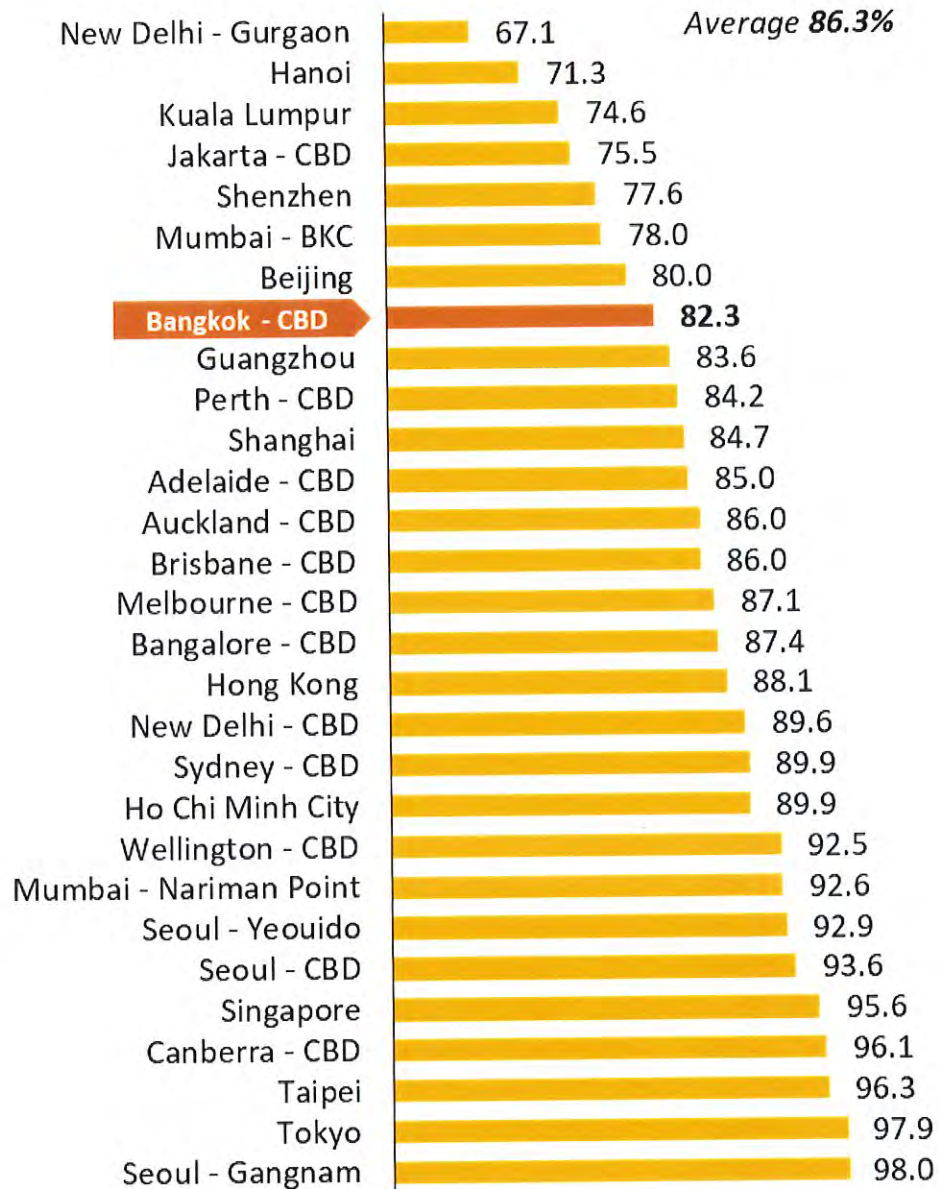
Source : CBRE Research

การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ได้แก่

- **แบบมีเจ้าของรายเดียว (Single Ownership):** มีสัดส่วน 80% ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนา มักเป็นอาคารสูง มีการบริหารอาคารโดยเจ้าของอาคารเองหรือว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญ ส่วนใหญ่จะให้เช่าเพียงอย่างเดียว
- **แบบมีเจ้าของหลายราย (Multiple Ownership):** มีสัดส่วน 20% ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนา คล้ายคอนโดมิเนียม โดยแบ่งพื้นที่ขายให้ลูกค้าแต่ละราย ทำให้มีเจ้าของพื้นที่สำนักงานในอาคารเดียวกันหลายรายและมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน รวมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการร่วมเพื่อดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติที่เข้ามาตั้งสำนักงานในไทย โดยเฉพาะบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับบริการและอุตสาหกรรมการผลิตต่าง ๆ 5/ และด้วยโครงสร้างธุรกิจไทยที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็น SME ซึ่งมีข้อจำกัดด้านเงินทุน จึงจำเป็นต้องเช่าสำนักงานเพื่อประกอบธุรกิจ ที่ผ่านมา ความต้องการเช่าพื้นที่จะกระจุกตัวในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ ซึ่งมีอุปทานพื้นที่สำนักงานจำกัด ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ใน CBD ของกรุงเทพฯ (ณ ไตรมาส 2/2565) เฉลี่ยที่ระดับ 82.3% แต่ยังคงต่ำกว่าเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย 86.3% ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ภาพที่ 5)

Figure 5: Occupancy Rate Grade-A Office in Asia Pacific (%),
as of Q2 2022 (latest available data)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

โดยทั่วไป รูปแบบการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะระบุรายละเอียดการเช่า ดังนี้

- สัญญาเช่าพื้นที่: ครอบคลุมค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ (สัดส่วน 40% ของค่าเช่ารวม) และค่าบริการด้านต่าง ๆ (สัดส่วน 60%) โดยสัญญาเช่าพื้นที่ จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่ ขณะที่ สัญญาบริการ เป็นการกำหนดอัตราค่าใช้บริการ ซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ และค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น
- ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า: โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาเช่าที่ยาวนานพอสมควรเพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องรื้อพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่ผู้เช่าต้องการเช่าระยะเวลามากกว่า 3 ปี จำเป็นต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ 1.1% ของค่าเช่าทั้งหมดส่วนใหญ่จึงไม่นิยมทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี

ธุรกิจนี้มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งการปรับปรุงอาคาร/ภูมิทัศน์ส่วนกลาง ปรับความทันสมัยของเทคโนโลยีในอาคารรูปแบบการบริหารจัดการ และมาตรการรักษาความปลอดภัยซึ่งรวมถึงด้านสุขอนามัย โดยอาคารสำนักงาน Grade A ในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีภาพลักษณ์ทันสมัย มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะเป็นที่ต้องการของตลาด

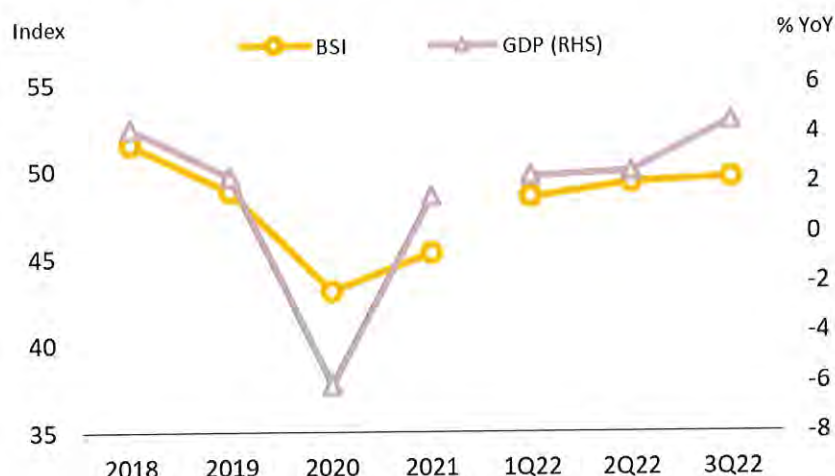
ปัจจัยในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะแวดล้อม โดยรายงานของ CBRE Research พบว่าก่อนปี 2558 ความต้องการของผู้เช่าส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นปัจจัยด้าน "การขยายพื้นที่สำนักงาน" ซึ่งไซ้บประมาณเป็นตัวกำหนด ขณะที่ปี 2558-2562 ปัจจัยการเลือกพื้นที่เปลี่ยนไปสู่ "การใช้งบประมาณที่คุ้มค่า" โดยลูกค้า 53% จะพิจารณาพื้นที่สำนักงานที่มีอยู่เดิมในการรองรับการเติบโตของธุรกิจและจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นก่อนนึกถึงการขยายพื้นที่ และตั้งแต่ปี 2563 ซึ่งมีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เป็นต้นมา ปัจจัยสำคัญในการพิจารณา คือ "การควบคุมค่าใช้จ่ายและการลดความเสี่ยง รวมถึงการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้มีประสิทธิภาพการใช้สอยสูงสุด"

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชะลอลงนับแต่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ (BSI) ดิ่งลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 12 ปี (ภาพที่ 6) จึงกดดันรายได้ของภาคธุรกิจที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ ส่งผลให้ต้องเร่งปรับตัว อาทิ การปรับลดขนาดองค์กร การควบคุมค่าใช้จ่ายด้วยการลดจำนวนพนักงาน รวมถึงการปรับเปลี่ยนรูปแบบจากการทำงานที่สำนักงานมาเป็นการทำงานที่บ้าน (Work from home) หรือทำงานนอกสถานที่เพื่อรักษาระยะห่างทางสังคม ตลอดจนการใช้เทคโนโลยีออนไลน์เข้ามาช่วยเหลือการทำงานมากขึ้น ปัจจัยข้างต้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานลดลง นำมาสู่การปรับลดขนาดพื้นที่เช่าหรือมีการคืนพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น

ช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 การฉีดวัคซีนที่ครอบคลุมประชากรในวงกว้าง ทำให้ความกังวลเรื่องการแพร่ระบาดของ COVID-19 ลดลงในทุกภาคส่วน ส่งผลให้ช่วงไตรมาส 2 ความต้องการเช่าพื้นที่กลับมาเพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2563 (ภาพที่ 7) โดยภาคธุรกิจบางส่วนเริ่มขยายพื้นที่สำนักงาน และมีการย้ายทำเลการทำงาน เช่น บริษัทต่างชาติและบริษัทเทคโนโลยีบางกลุ่มโยกย้ายพื้นที่สำนักงานไปอาคารที่ใหม่กว่า (ซึ่งอาจมีพื้นที่มากขึ้นขณะที่ค่าเช่าใกล้เคียงกับอาคารเดิม) ขณะที่ผู้เช่าบางกลุ่มย้ายไปอาคารที่มีค่าเช่าต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าบางส่วนยังต่ออายุสัญญาเช่าในอาคารเดิม แต่อาจขอปรับลดราคาค่าเช่าและขนาดพื้นที่เช่าเพื่อควบคุมต้นทุน ส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาคารปรับกลยุทธ์เพิ่มความยืดหยุ่นด้านราคาค่าเช่ามากขึ้น ซึ่งรวมถึงการเสนอส่วนลดและปรับลดราคาเพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดผู้เช่าใหม่ เมื่อผนวกกับการทยอยผ่อนคลายเกณฑ์เปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างเต็มรูปแบบ (1 กรกฎาคม) ช่วยหนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมให้ฟื้นตัวดีขึ้น สะท้อนจากดัชนี BSI ปรับดีขึ้นสู่ระดับก่อนเกิด COVID-19 (ปี 2562) ส่งผลให้หลายองค์กรเริ่มให้พนักงานทยอยกลับมาทำงานที่สำนักงาน อย่างไรก็ตาม บางองค์กรยังคงเลือกใช้การทำงานแบบ Hybrid ที่ผสมผสานระหว่างการทำงานที่สำนักงานและการทำงานนอกสถานที่ โดยสถานการณ์อาคารสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

Figure 6: Business Sentiment Index & GDP growth

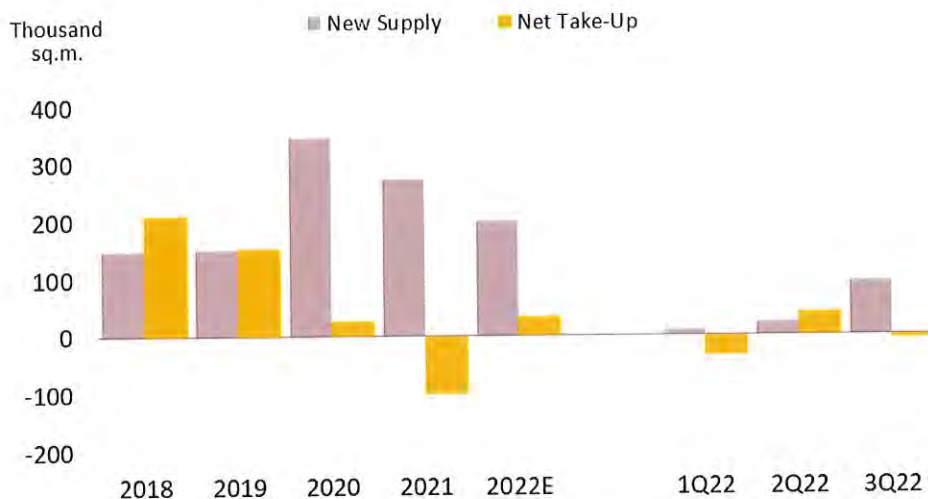


Source : Bank of Thailand (BOT), National Economic and Social Development Council (NESDC)

Note: The index=50 indicates stable business confidence

- ความต้องการเช่าพื้นที่ (Net Take-Up)[6] ลดลง 1,547 ตารางเมตร (ภาพที่ 7) ส่งผลให้การเช่าพื้นที่สำนักงานสะสม (Occupied space) ณ สิ้นไตรมาส 3 ลดลง -0.8% YoY อยู่ที่ 8.2 ล้านตารางเมตร (ภาพที่ 13)
- พื้นที่สำนักงานใหม่หดตัว -27.8% YoY มาอยู่ที่ระดับ 125,600 ตารางเมตร โดยมีอาคารสร้างเสร็จใหม่ อาทิ อาคาร UOB Headquarter และ Silom Edge ซึ่งตั้งอยู่ในย่าน CBD ส่วนอาคาร Summer LaSalle (Campus B), S-Oasis และ True Digital Park เฟส2 อยู่ในย่าน Non-CBD ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสม ณ สิ้นไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น 1.3% YoY อยู่ที่ระดับ 9.5 ล้านตารางเมตร (ภาพที่ 13) ซึ่ง 74% เป็นพื้นที่ของอาคารสำนักงาน Grade B และที่เหลือ (26%) เป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A (ภาพที่ 8)

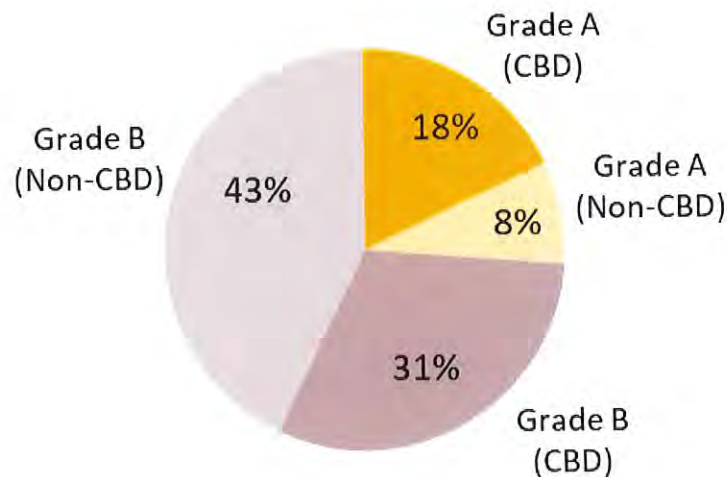
Figure 7: New Supply and Net Take-Up*



Note: *Net take-up represents differential between new occupied spaces and return of rental spaces for each year (square meters).

Source: CBRE Research, calculated by Krungsri Research

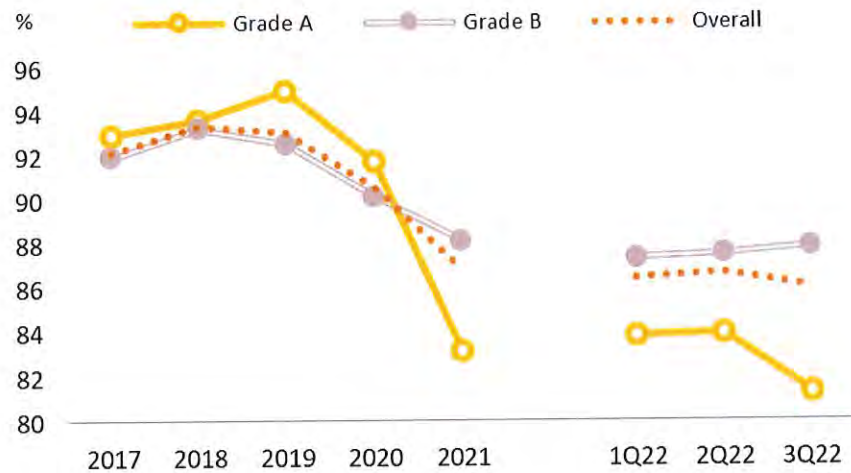
Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area
(Q3 2022)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

- อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 3 อยู่ที่ 86.1% ต่ำสุดในรอบกว่า 10 ปี โดยอัตราการเช่าสำนักงาน Grade A อยู่ที่ 81.3% และ Grade B อยู่ที่ 87.9% ลดลงจาก 86.2% และ 88.7% ในช่วงเดียวกันปีก่อน ตามลำดับ (ภาพที่ 9) โดยอาคาร Grade B ได้อานิสงส์จากผู้เช่าบางส่วนที่ย้ายมาจากสำนักงาน Grade A เพื่อลดต้นทุนค่าเช่า ผสมกับพื้นที่สำนักงานใหม่ Grade A เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยมีสัดส่วนถึง 80% ของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 จึงกดดันให้อัตราการเช่าของสำนักงาน Grade A ต่ำกว่า Grade B เป็นปีที่ 2 (ภาพที่ 9) สำหรับอาคารสำนักงานที่มีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจอยู่ในทำเลย่านสุขุมวิท ขณะที่อาคารสำนักงานรอบนอกเมืองฝั่งตะวันตกมีอัตราการเช่าสูงสุดสำหรับพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (ที่มา: บริษัทคอลลิเออร์ส)

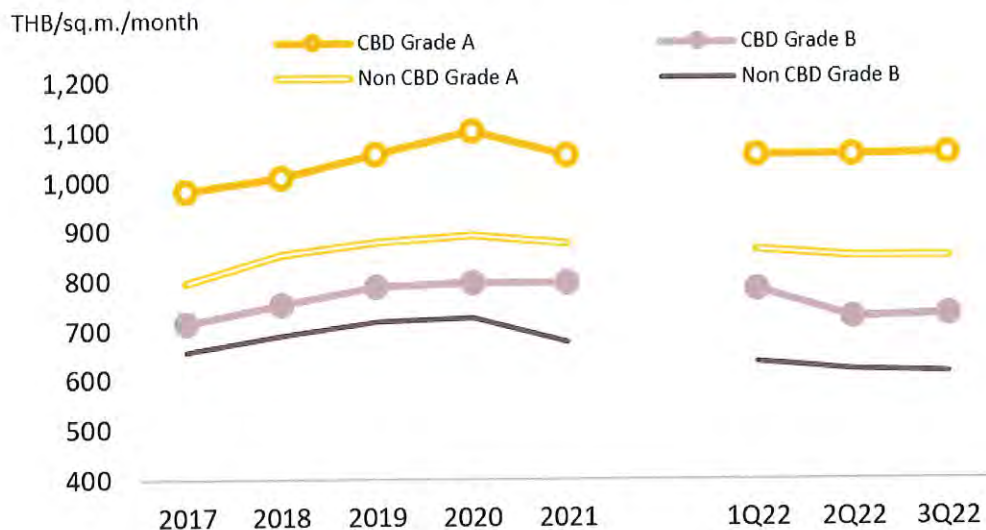
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

- ค่าเช่าสำนักงานเฉลี่ยทั้ง **Grade A และ B** ปรับลดต่อเนื่อง โดยสำนักงาน Grade A มีค่าเช่าเฉลี่ยที่ 951 บาท/ตารางเมตร ลดลง -2.6% YoY ขณะที่ Grade B ลดลงสู่ระดับเฉลี่ยต่ำสุดในรอบ 5 ปีที่ 672 บาท/ตารางเมตร (-8.8% YoY) (ภาพที่ 10) ผลจากเจ้าของอาคารสำนักงานต้องการรักษาผู้เช่าเดิมไว้และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ จึงใช้กลยุทธ์ปรับลดค่าเช่าให้ผู้เช่า อาทิ การปรับลดค่าเช่าในช่วงเวลาที่กำหนดหรือคงค่าเช่าเท่าเดิมแล้วขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าออกไป เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้มีความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ จึงอาจชะลอการเช่าหรือย้ายไปอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่มีค่าเช่าถูกกว่าได้

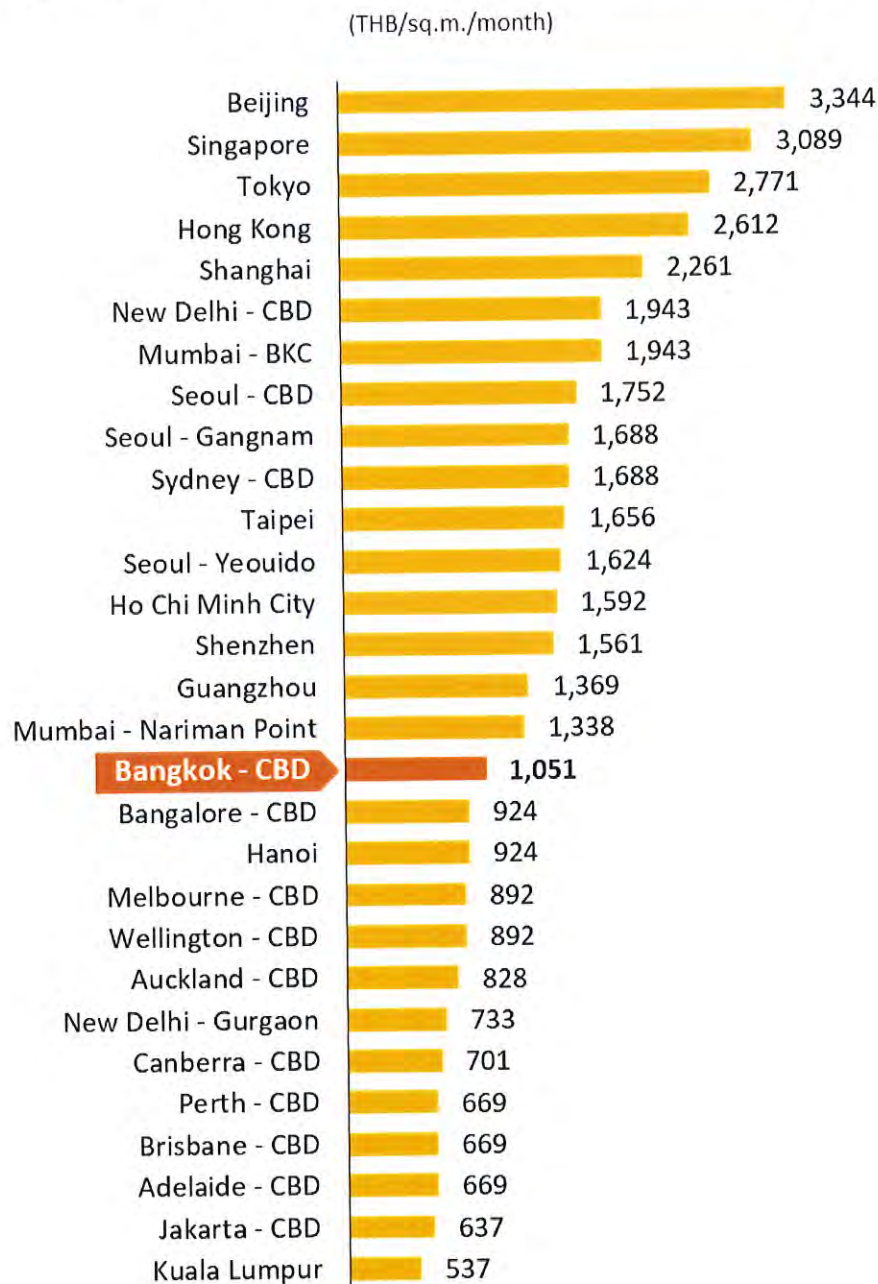
Figure 10: Rental Rates by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

ข้อมูลจาก Knight Frank พบว่าในปี 2564 ประมาณ 44% ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ซึ่งเป็นสัดส่วนสูงสุดในรอบ 10 ปี) มาจากอาคารสำนักงานใหม่และสำนักงานตกแต่งใหม่ สะท้อนว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับคุณภาพของพื้นที่ที่สามารถตอบสนองความต้องการได้ แม้ว่าการประหยัดต้นทุนยังเป็นปัจจัยสำคัญในการทำธุรกิจ ทว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานของไทยยังจัดว่าต่ำกว่าหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก อาทิ ฮองกง สิงคโปร์ และโอจีมิน (ภาพที่ 11) ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ดึงดูดให้ลูกค้าต่างชาติให้ความสนใจเช่าพื้นที่เพื่อตั้งสำนักงานในไทย

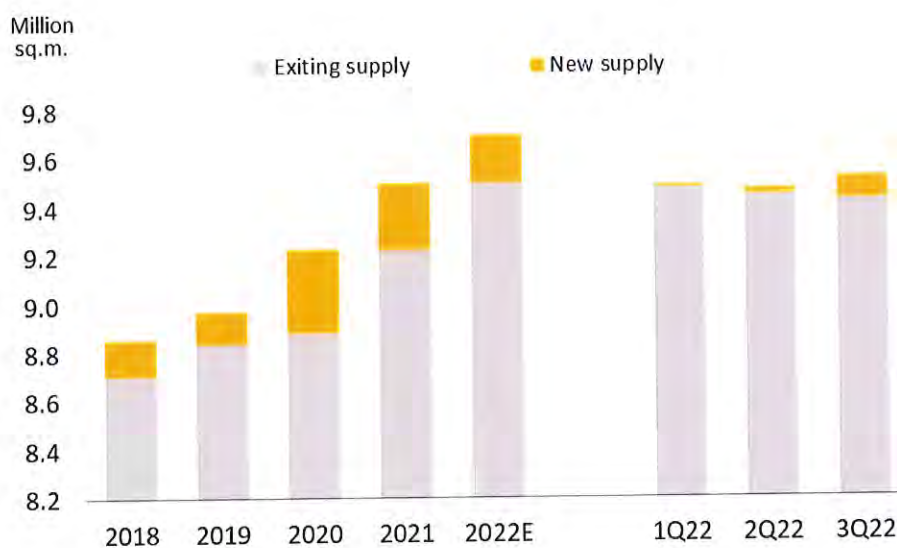
Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2022



Source : CBRE Research, Krungsri Research

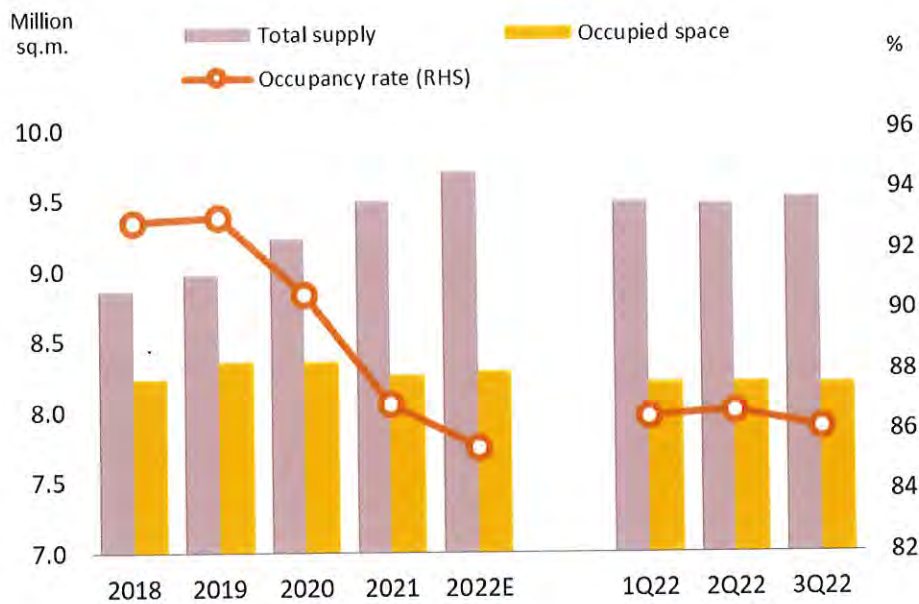
ช่วงที่เหลือของปี อุปทานสำนักงานใหม่มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการกลับมาทำงานที่สำนักงานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาพลังงานและราคาสินค้าซึ่งรวมถึงวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดแคลนแรงงานจะทำให้การก่อสร้างโครงการสำนักงานใหม่บางแห่งอาจล่าช้าออกไป (บริษัทคอลลีเออร์สประเมินว่า 58% ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลมและสาทร ซึ่ง 82% เป็นสำนักงาน Grade A) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่จะถูกกระทบจากการเพิ่มขึ้นของรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid จึงคาดว่าทั้งปี 2565 อุปทานพื้นที่ใหม่ก่อสร้างแล้วเสร็จจะเพิ่มขึ้น 2.1% หรือเพิ่มขึ้น 200,000 ตารางเมตร (ภาพที่ 12) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 0.4% หรือเพิ่มขึ้น 33,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงสู่ระดับเฉลี่ย 85% จาก 87% ณ สิ้นปี 2564 (ภาพที่ 13) ด้านค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน Grade A จะทรงตัวถึงปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากยังเป็นที่ต้องการของผู้เช่าโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่เติบโตได้ต่อเนื่อง อาทิ ธุรกิจด้านแพลตฟอร์มเทคโนโลยี อีคอมเมิร์ซ และธุรกิจสถาบันการเงิน ขณะที่ค่าเช่าสำนักงาน Grade B อาจปรับลดลงเล็กน้อย เนื่องจากมีแนวโน้มที่ผู้เช่าจะมีความต้องการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพดีกว่าและมีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงกัน ประกอบกับผู้เช่าส่วนใหญ่ยังมีความเปราะบาง เนื่องจากเป็นผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก

Figure 12: Existing and New Supply



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Figure 13: Office Space in BMR



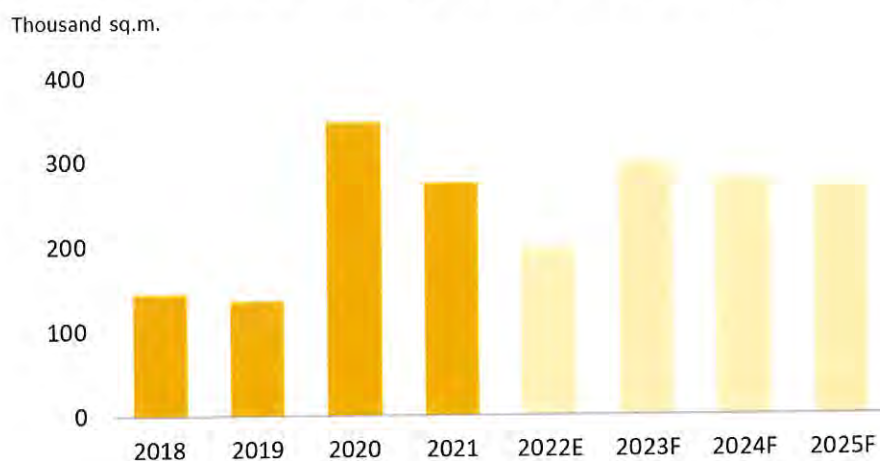
Source : CBRE Research, Krungsri Research0

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ หลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลายทำให้รูปแบบการทำงานจะทยอยกลับสู่สำนักงานมากขึ้น โดยผลสำรวจความคิดเห็นของบริษัทในเอเชียแปซิฟิกมากกว่า 150 แห่ง พบว่าเกือบ 40% คาดหวังให้พนักงานทำงานเต็มรูปแบบในสำนักงานเพิ่มขึ้นจาก 26% ที่สำรวจในปี 2564 (ที่มา: CBRE) สะท้อนว่าสำนักงานให้เช่ายังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจอยู่มาก อย่างไรก็ตาม รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid working) ซึ่งอนุญาตให้ทำงานแบบ Work from anywhere หรือลดวันมาทำงานที่สำนักงานลงมีแนวโน้มเป็นที่นิยมมากขึ้นสำหรับธุรกิจบางกลุ่ม เช่น ธุรกิจบริการ จึงอาจส่งผลต่อทิศทางการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน เช่น ขนาดและคุณสมบัติของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้งาน ความนิยม Co-Working Spaces ที่จะแพร่หลายมากขึ้น และการปรับเปลี่ยนที่นั่งทำงานแบบยืดหยุ่น โดยผลสำรวจของ CBRE พบว่า หลายบริษัทในไทยมีการปรับพื้นที่สำนักงานรองรับการทำงานแบบ Hybrid อาทิ การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงาน การนำสิ่งใหม่มาใช้ เช่น โต๊ะทำงานแบบหมุนเวียน (Hot Desk) และเทคโนโลยีสำหรับสำนักงานอัจฉริยะ โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เช่าในระยะ 3 ปีข้างหน้า สรุปได้ดังนี้

- ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่อัตราเฉลี่ย 1.5-2.0% ต่อปี (ปี 2558-2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี) ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยภาคธุรกิจที่เติบโตต่อเนื่องจะทำให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีอุปสงค์จากผู้เช่าต่างชาติโดยเฉพาะพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A ในทำเล CBD อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่อาจถูกจำกัดจากเกณฑ์การใช้พื้นที่ทั้งด้านมาตรฐานและความยืดหยุ่น เช่น ผู้เช่าอาจเช่าพื้นที่หลักตามเกณฑ์มาตรฐานและเช่าส่วนขยายใน Co-Working space แทนการเช่าพื้นที่ทั้งชั้น นอกจากนี้ ผลสำรวจพบว่า มากกว่าครึ่งหนึ่งของธุรกรรมเช่าสำนักงานที่เกิดขึ้นในย่าน CBD ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา (ข้อมูล ณ กลางปี 2565) เป็นการเช่าพื้นที่ในอาคารที่ได้รับรองมาตรฐานตามอาคารเขียว เนื่องจากผู้เช่าจะมีโอกาสได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมง่ายขึ้น และบรรลุเป้าหมายความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทได้ในระยะยาว (ที่มา: Future of work survey โดย Jones Lang LaSalle (JLL))
- อุปทานพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการลงทุนของผู้ประกอบการ โดยบางโครงการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จมาจากช่วง COVID-19 ซึ่ง 70% ของอุปทานทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ อาทิ เดอะ ยูนิคอร์น/ พาร์ค สีม/ เอ็มสเฟียร์/ และ วัน แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับซูเปอร์พรีเมียม โดยคาดว่าพื้นที่สำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จจะอยู่ที่ 8.5 แสนตารางเมตรในช่วง 3 ปีข้างหน้าหรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.8% ต่อปี (ภาพที่ 14) ซึ่งมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ที่เช่า แนวโน้มดังกล่าวจึงอาจทำให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานให้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นจากตัวเลือกพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น หรือมีโอกาสได้รับเงื่อนไขที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร

Figure 14: New Supply of Office Buildings in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

- อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปีที่ 84% (ภาพที่ 15) ผลจากอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องประมาณ 20 โครงการ (ตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ) ขณะที่อุปสงค์พื้นที่สำนักงานใหม่จะมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาคารเก่าเกิน 12 ปี ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณครึ่งหนึ่งของตลาดและคาดว่าผู้เช่าที่อยู่อาคารเดิมมากกว่า 15 ปีจะโยกย้ายสู่อาคารที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนที่มากขึ้น (ที่มา: JLL) กัดดันให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเก่าต้องเร่ง/ ปรับปรุงอาคารทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD อย่างไรก็ตาม อัตราพื้นที่ว่างในอาคารเก่าที่จะเพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารบางรายอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เช่น การลดราคาเช่าหรือการเสนอส่วนลดค่าเช่า โดยเฉพาะกรณีต่อสัญญาเพื่อรักษาอัตราการเช่า
- ค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่ต้นทุนการดำเนินโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงด้านแรงงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืนหรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่ต่อเนื่องการทำงานวิถีใหม่หลัง COVID-19 ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุง (Renovation) ให้ทันสมัย สำหรับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ Grade B ใน Non-CBD มีแนวโน้มปรับลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นการย้ายออกไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น ทั้งนี้ แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปีคาดว่าจะปรับลดลงมากเมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด อย่างไรก็ตาม อาคารเก่าที่ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัย และยกระดับด้านคุณภาพที่ตอบโจทย์ความต้องการของบริษัทผู้เช่าได้ ยังสามารถเป็นจุดขายในการให้บริการแก่ผู้เช่า

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า ได้แก่

(1) การบริหารจัดการพื้นที่ ซึ่งองค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ซึ่งสามารถใช้การหมุนเวียนพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานได้ ผู้ประกอบการควรออกแบบพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลาของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ (ผลสำรวจจาก Jones Lang LaSalle (JLL) พบว่าบริษัท 3-5 แห่งจากทุก ๆ 10 แห่งต้องการพื้นที่สำนักงานในอาคารเขียว ซึ่งต่างจากช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่มีเพียง 1-2 ราย)

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยจัดว่ายังมีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก (1) ประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ในประเทศคู่แข่ง เช่น สิงคโปร์ โฮจิมิน และ (3) ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับบริษัทจัดตั้งที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC)[7] ในประเทศไทย (แทนที่มาตรการ ROH) ปัจจัยข้างต้นหนุนให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

Box 2 ภูมิทัศน์ของธุรกิจที่เปลี่ยนไปและการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังการระบาดของ COVID-19

- **เทรนด์ของอาคารสำนักงานที่เปลี่ยนไป** หลายองค์กร/บริษัทมีแนวทางที่ชัดเจนขึ้นในการปรับรูปแบบการทำงานมาเป็นแบบผสมผสาน (Hybrid working) เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงาน ควบคุมต้นทุน และรักษาการมีส่วนร่วมและความผูกพันในองค์กรของพนักงาน โดยองค์กรมีแนวโน้มใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้าใจต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่ทำงานแบบเดิมที่ทุกคนมีโต๊ะทำงานและพื้นที่ส่วนตัว (Traditional headcount-based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity-based workplace) ที่เน้นความคล่องตัวและช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working) การกำหนดขนาดของพื้นที่ทำงานจึงเปลี่ยนเป็นจำนวนที่นั่งต่อการใช้งานในหนึ่งหน่วยเวลา (Seating per occupancy ratio)⁹ จากเดิมกำหนดจากพื้นที่ทำงานต่อคน (Space per person)
- **ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้ามีแนวโน้มออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความเหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนไป** อาทิ
 - **การออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความยืดหยุ่น (Flexible space)** ด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น โดยสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งใช้เทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space⁹ ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่ระยะยาวหรือกลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์ การพัฒนาดังกล่าวข้างต้นคาดว่าจะเปลี่ยนรูปแบบสำนักงานให้เข้าที่แพร่หลายในอนาคต
 - **รูปแบบการเช่าแบบ Flexible office เริ่มถูกนำมาปรับใช้ในวิถีการทำงานแบบใหม่** ซึ่งตอบโจทย์การทำงานแบบ WFH หรือธุรกิจขนาดเล็ก (เช่น Startup และ SMEs) โดยผู้ให้เช่าพื้นที่จะคิดค่าเช่าแบบรายวัน - รายเดือน ไม่ต้องผูกสัญญาระยะยาว ขนาดของสำนักงานจะอยู่ระหว่าง 5-15 ที่นั่ง ซึ่งจะช่วยควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงช่วยเพิ่มความคล่องตัวแก่ธุรกิจปัจจุบันมีหลายทำเลให้เลือก เช่น สาทร สยาม อโศก หรืออาคารใกล้ BTS/ MRT และทางด่วน
 - **มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (Environment, Social, Governance: ESG) จะมีความสำคัญมากขึ้น** จากกระแสความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) หรือการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) จะผลักดันให้ผู้ประกอบการเร่งปรับปรุงอาคารสำนักงานตามมาตรฐาน ESG ในรูปแบบของอาคารประหยัดพลังงานหรืออาคารเขียว (Green building) เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตและประสิทธิภาพการทำงานของผู้ใช้อาคาร ทั้งยังส่งเสริมภาพลักษณ์ด้านการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร ทั้งยังสะท้อนวิสัยทัศน์การพัฒนาอย่างยั่งยืนของผู้ประกอบการ ซึ่งจากข้อมูลพบว่า อาคารเขียวจะทำให้ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำลดลง 30% และ 10% ตามลำดับ จึงช่วยให้อัตรากำไรสุทธิของธุรกิจสำนักงานให้เข้ามีโอกาสปรับสูงขึ้นจากเดิมประมาณ 3-4% และสามารถเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป 5-10%¹⁰ ทั้งยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัทข้ามชาติ

ธุรกิจสำนักงานให้เข้านับว่ายังมีความจำเป็นอยู่มากในระยะต่อไป เนื่องจากการทำงานในสำนักงานมีข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารทำได้โดยตรงและมีความสะดวกรวดเร็ว รวมถึงมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น ขณะที่การ WFH อาจติดขัดเรื่องสถานที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยจำกัด ทำให้แนวคิดด้านการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานให้เข้าอาจไม่ใช่วิธีลดขนาดพื้นที่เช่าเพียงอย่างเดียว แต่ผู้เช่ายังคงต้องการพื้นที่สำนักงานที่ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ช่วยยกระดับประสิทธิภาพการทำงาน รวมถึงการจัดพื้นที่ทำงานที่มีรูปแบบหลากหลาย และมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนได้รวดเร็วสำหรับความต้องการใช้พื้นที่ที่ไม่ได้วางแผนล่วงหน้า

Table 1: Major Future Supply of Office Building

Project Name	Location	NLA* (Sq.m.)	Completion Year
S-Oasis	Vibhavadi-Rangsit	54,000	2022
True Digital Park (Phase 2)	Sukhumvit 101	30,000	2022
Silom Edge	Silom	12,000	2022
One City Centre	Ploenchit	57,000	2022
Pier 111	Ratchaprasong	39,000	2023
Park Silom	Silom	56,000	2023
The Unicorn	Phayathai	21,000	2023
Siam Patumwan House	Phayathai/ Rama I	50,000	2023
PUNN	Rama IV	22,500	2023
Ratchayothin Hills	Ratchayothin	16,000	2023
One Bangkok (Phase I)	Rama IV/ Wireless	300,000	2023-2024
One Origin Sanam Pao	Sanam Pao	33,000	2024
Summit Tower	Phayathai	47,000	2024
Central Park Office	Rama IV	70,000	2024
Supalai icon Sathorn	South Sathorn	18,000	2024
The Forestias	Bangna km 7	20,000	2024
Grand Center Point Lumpini Rama IV	Rama IV	15,000	2025

Note: *Net lettable area

Source: Knight Frank, Jones Lang LaSalle, Krungsri Research

ที่มา : วิจัยกรุงศรี วันที่ 8 มีนาคม 2566 (By Patchara Klinchuan) (By Patchara Klinchuan)

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดดังนี้

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินมูลค่าให้ตามสมมติฐาน ดังนั้นหากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไป ก็จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ทีเอฟอี แวลูเอชัน จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ดังต่อไปนี้

โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

สรุปมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เป็นเงินทั้งสิ้น 727,000,000.-บาท
(เจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

จากการประเมินราคาทั้ง 2 วิธีดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ เห็นควรให้ราคาประเมินโดยวิธีที่ 2 คือ วิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมกับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ลงชื่อ..... 

(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807

ผู้สำรวจและประเมินราคา

ลงชื่อ..... 

(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วฒ.014

ผู้ประเมินหลัก

ภาคผนวก ก
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด

ภาคผนวก ก

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบกรณีมูลค่าทรัพย์สิน

ที่	รายละเอียด	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ			
		1	2	3	4
	ทรัพย์สิน				
1.	ลักษณะกายภาพ	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2.	เนื้อที่	4-0-00 ไร่ หรือ 1,600 ตารางวา	1-0-00 ไร่ หรือ 400 ตารางวา	0-1-73 ไร่ หรือ 173 ตารางวา	0-2-92 ไร่ หรือ 292 ตารางวา
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท	ถนนพชรบุรี	ถนนศรีอยุธยา
4.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.757369 / 100.533826	13.754815 / 100.532182	13.754568 / 100.527581	13.756242 / 100.540723
5.	ระยะห่างถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน
6.	รูปร่างของที่ดิน	สี่เหลี่ยมคางหมู	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
7.	ขนาด กว้าง x ยาว (เมตร)	70.00 x 68.00 เมตร	26.00 x 58.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 10.30 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30 เมตร
8.	ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	สูงกว่าถนน 0.30 เมตร	สูงเสมอกัน	สูงกว่าถนน 0.10 เมตร	สูงกว่าถนน 0.10 เมตร
9.	สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
10.	ผิวจราจร/เขตทาง	ลาดยาง 21 / 30 เมตร	ลาดยาง 18 / 24 เมตร	ลาดยาง 18 / 24 เมตร	ลาดยาง 24 / 30 เมตร
11.	ติดถนนกี่ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
12.	ขนาดอาคาร	อาคาร A : 36.90 x 55.70 เมตร อาคาร B และ C : 44.70 x 60.80 เมตร รวม 29,290.84 ตารางเมตร	-	-	-
13.	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	-	-	-	-
14.	การตกแต่งภายใน	ปานกลาง	-	-	-
15.	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	อาคารสำนักงานให้เช่า	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	เป็นห้องแถวสูง 2 ชั้น และ 3 ชั้น
16.	ราคาเสนอขาย	-	เคยบอกขายไว้เมื่อปี 2563 ตารางวาละ 1,400,000.-บาท	ขายรวม 170,000,000.-บาท หรือตารางวาละ 982,659.-บาท	ขายตารางวาละ 1,440,000.-บาท
17.	เดือนใบ(สุทธิ)ต่อรอบ(อื่น ๆ)	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20 ปี 5 เดือน	ยกเลิกการขายแล้ว ปัจจุบันให้เช่า	-	ต่อรอบได้
18.	เดือน ปี สัปดาห์ข้อมูล	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566
19.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ประกาศขาย	ประกาศขาย	ประกาศขาย
20.	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร.08-1731-8754, 09-2757-9858	โทร. 08-3989-0768	09-7783-2669
21.	ผังเมือง	ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง)	ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง)	ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง)	ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง)
22.	ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
23.	ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลดีเกือบเท่ากับทรัพย์สิน	ทำเลใกล้เคียงทรัพย์สิน
24.	อื่น ๆ	-	-	-	ค่าโอนคนละครึ่ง



ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ		
			5	6	7
1.	ชื่ออาคาร	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	อาคารพญาไท พลาซ่า	อาคารศรีอยุธยา	อาคารเคเอสแอล ทาวเวอร์
2.	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท	ถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา
4.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.757369 / 100.533826	13.756219 / 100.533153	13.757525 / 100.537390	13.757395 / 100.537761
5.	รูปแบบอาคาร	มาตรฐาน มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง
6.	สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
7.	อายุอาคาร	43 ปี	30 ปี	32 ปี	29 ปี
8.	จำนวนชั้น	15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-ดาดฟ้า (อาคาร A) 5 ชั้น พร้อมดาดฟ้า (อาคาร B และ C)	38 ชั้น	18 ชั้น	21 ชั้น
9.	ผังจราจร / เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง 21 / 30 เมตร	ลาดยาง 21 / 30 เมตร	ลาดยาง 24 / 30 เมตร	ลาดยาง 24 / 30 เมตร
10.	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
11.	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	29,290.84 ตารางเมตร	55,455 ตารางเมตร	16,200 ตารางเมตร	18,000 ตารางเมตร
12.	ที่จอดรถ	มี	มี	มี	มี
13.	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ร้านอาหาร, ร้านค้า, โรงเรียนการวิชา, ธนาคาร, กล้องวงจรปิด, อินเทอร์เน็ตไร้สาย, ลิฟต์, บันไดเลื่อน, รมป.ก. 24 ชม.	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสรา, ระบบแอร์ Water Cool Package	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสรา, ระบบแอร์ Split Type	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสรา, บันไดเลื่อน, ระบบแอร์ Central Air
14.	ข้อดี / ข้อเสีย	ยังไม่ตกแต่ง	ยังไม่ตกแต่ง	ยังไม่ตกแต่ง	ยังไม่ตกแต่ง
15.	อัตราค่าเช่า	-	560 บาท/ตารางเมตร/เดือน	450 บาท/ตารางเมตร/เดือน	590 บาท/ตารางเมตร/เดือน
16.	เงื่อนไข	-	อายุสัญญาเช่า 3 ปี	อายุสัญญาเช่า 3 ปี	อายุสัญญาเช่า 3 ปี
17.	เดือน ปี ที่สำรวจข้อมูล	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566
18.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ประกาศเช่า	ประกาศเช่า	ประกาศเช่า
19.	เบอร์โทรศัพท์ที่ติดต่อ	-	08- 9777-3917	08-1682-4989	02-642-6229
20.	ทรัพย์สินดีกว่า / ต่ำกว่า	-	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
21.	อื่น ๆ	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีทางเดินเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	- ค่าไฟฟ้า ตามอัตราการใช้ไฟฟ้า - ค่าที่จอดรถ 2,000 - 3,000.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ติดแนวรถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 5.-บาท - ค่าที่จอดรถ 1,500.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ใกล้รถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 6.-บาท - ค่าที่จอดรถ 2,500.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ใกล้รถไฟฟ้า BTS

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ	
			8	9
1.	ชื่ออาคาร	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	อาคาร สิริวิทยุโย	อาคาร มหานคร ยิปซัม
2.	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เข้าสำนักงาน	พื้นที่เข้าสำนักงาน	พื้นที่เข้าสำนักงาน
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา
4.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.757369 / 100.533826	13.757954 / 100.535420	13.756432 / 100.541834
5.	รูปแบบอาคาร	มาตรฐาน มั่นคงแข็งแรง	ร่วมสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง
6.	สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
7.	อายุอาคาร	43 ปี	31 ปี	31 ปี
8.	จำนวนชั้น	15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-ดาดฟ้า (อาคาร A) 5 ชั้น พร้อมดาดฟ้า (อาคาร B และ C)	17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	26 ชั้น
9.	ผิวจราจร / เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง 21 / 30 เมตร	ลาดยาง 24 / 30 เมตร	ลาดยาง 24 / 30 เมตร
10.	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
11.	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	29,290.84 ตารางเมตร	18,285 ตารางเมตร	21,000 ตารางเมตร
12.	ที่จอดรถ	มี	มี	มี
13.	สิ่งอำนวยความสะดวก	ร้านอาหาร, ร้านค้า, โรงเรียนกวดวิชา, ธนาคาร, กอล์ฟวงจร	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, ระบบแอร์	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, บันไดเลื่อน,
14.	ภายในอาคาร	ปิด, อินเทอร์เน็ตไร้สาย, ลิฟต์, บันไดเลื่อน, ปรก. 24 ชม.	Packaged Water Cooled Air Conditioner	ระบบแอร์ Central Air
14.	ข้อดี / ข้อเสีย	ยังไม่ตกแต่ง	ยังไม่ตกแต่ง	ยังไม่ตกแต่ง
15.	อัตราค่าเช่า	-	535 บาท/ตารางเมตร/เดือน	400 บาท/ตารางเมตร/เดือน
16.	เงื่อนงำ	-	อายุสัญญาเช่า 3 ปี	อายุสัญญาเช่า 3 ปี
17.	เดือน ปี ที่สำรวจข้อมูล	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566
18.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ประกาศเช่า	ประกาศเช่า
19.	เบอร์โทรศัพท์ที่ติดต่อ	-	08-3989-1506	02-248-7940
20.	ทรัพย์สินดีกว่า / ต่ำกว่า	-	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
21.	อื่น ๆ	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีทางเดินเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	- ค่าไฟฟ้า ยูนิคละ 5.50-บาท - ค่าที่จอดรถ 1,500 - 2,000.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิคละ 5.50.-บาท - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถ 1,000.-บาท/คัน/เดือน

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินพิจารณาประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ซึ่งวิธีการนี้จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สิน โดยนำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดดังนี้

การวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
ทรัพย์สินที่ประเมิน: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 1,600.0 ตารางวา

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่ดิน	ตารางวา	1,600.0	1,788	400	173.0	292
ราคาขาย / เสนอขาย	บาท/ตารางวา	-	2,125,000	1,400,000	982,659	1,440,000
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตารางวา	-	-125,000	-50,000	-12,659	-140,000
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตารางวา	-	2,000,000	1,350,000	970,000	1,300,000
ปัจจัย	น้ำหนัก (%)					
ทำเลที่ตั้ง	30	7	9	8	7	7
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	15	6	9	7	6	7
ขนาดรูปร่างที่ดิน	10	6	8	6	5	7
ระดับที่ดิน	5	7	8	7	7	7
การคมนาคม	5	7	8	7	7	7
ถนนผ่านด้านหน้า	3	7	8	7	7	7
ระบบสาธารณูปโภค	5	8	8	8	8	8
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	2	8	8	8	8	8
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	25	7	9	8	6	7
รวมคะแนน WQS.	100	682.0	870.0	752.0	647.0	707.0
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			0.78	0.91	1.05	0.96
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Price)			1,567,816	1,224,335	1,022,473	1,254,031
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (% comparable)		100%	6.03%	16.20%	32.40%	45.36%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			94,577	198,358	331,308	568,875
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	บาท/ตารางวา	1,193,118				
มูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)	บาท/ตารางวา	1,200,000				

การถ่วงน้ำหนัก	
เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สินโดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้การให้ความเห็นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ	
ระดับคะแนน	
ระดับคะแนนกำหนดไว้ตั้งแต่ 1-10 โดยระดับคะแนนมีดังนี้ คะแนน 1 คือ ต่ำมาก คะแนน 5 คือ ปานกลาง คะแนน 10 คือ ดีมาก	
ปัจจัยต่าง ๆ	
ทำเลที่ตั้ง	พิจารณาจากที่ตั้งทรัพย์สิน สภาพชุมชน การใช้ประโยชน์ในบริเวณนั้นๆ การเข้าถึงความเจริญ ตลอดจนความต้องการในบริเวณนั้นๆ
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	พิจารณาจากการใช้ประโยชน์ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน เช่น ใกล้ชุมชนแออัด เป็นต้น
ขนาดรูปร่างที่ดิน	พิจารณาจากจำนวนเนื้อที่ รูปแปลงและขนาดหน้ากว้างที่ดินว่ามีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์อย่างไร
ระดับที่ดิน	พิจารณาจากระดับความสูงต่ำของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้า ซึ่งอาจเกิดจากการถมหรือตามลักษณะภูมิประเทศ
การคมนาคม	พิจารณาจากการเดินทางสู่ชุมชนได้โดยวิธีใด สะดวกรวดเร็วอย่างไร รวมถึงโครงการในอนาคต
ถนนผ่านด้านหน้า	พิจารณาจากความกว้าง สภาพผิวจราจร ลักษณะตามกฎหมายของถนน เช่น สาธารณประโยชน์/ส่วนบุคคล เป็นต้น
ระบบสาธารณูปโภค	พิจารณาจากสาธารณูปโภคพื้นฐานในบริเวณที่ตั้ง เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ เป็นต้น
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	พิจารณาจากข้อกฎหมายที่บังคับใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พิจารณาจากการใช้ประโยชน์สูงสุดที่เหมาะสมกับทรัพย์สินภายใต้ข้อจำกัดตามกฎหมาย

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินพิจารณาประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) วิธีการนี้จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สิน โดยนำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดดังนี้

การวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
ทรัพย์สินที่ประเมิน พื้นที่สำนักงานให้เช่า สูง 15 ชั้น เนื้อที่ประมาณ 100.00 ตารางเมตรขึ้นไป / ชั้น

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ข้อมูล 7	ข้อมูล 8
ประเภททรัพย์สิน		สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า
ขนาดพื้นที่ให้เช่า	ตร.ม.	100.00	60 - 400	100-1,200	50 - 900	100 - 1000
ความสูงอาคาร	ชั้น	15	38	18	21	17
ราคาเสนอให้เช่า	บาท/ตร.ม./เดือน	-	560	450	590	535
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตร.ม./เดือน	-	-40	0	-70	-55
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตร.ม./เดือน	-	520	450	520	480
ปัจจัย	น้ำหนัก (%)					
ทำเลที่ตั้งโครงการ	30	7	7	7	7	7
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	10	7	7	6	7	7
การคมนาคม	10	7	7	7	7	7
ถนนผ่านด้านหน้า	5	7	7	7	7	7
ระดับโครงการ	5	7	8	7	8	7
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	5	7	8	7	8	7
รูปแบบอาคาร	5	7	7	7	7	7
อายุและสภาพอาคาร	5	6	6	6	7	6
งานระบบภายในอาคาร	5	6	7	7	7	7
พื้นที่อาคาร	5	6	8	6	7	7
การตกแต่งภายใน	15	7	7	6	7	6
รวมคะแนน WQS.	100	685.0	710.0	665.0	710.0	680.0
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			0.96	1.03	0.96	1.01
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Price)			502	464	502	484
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (% comparable)		100%	12.12%	15.15%	12.12%	60.61%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			61	70	61	293
สรุปค่าเช่าของทรัพย์สิน	บาท/ตร.ม./เดือน	485				
ค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สิน (พิเศษ)	บาท/ตร.ม./เดือน	490				

การถ่วงน้ำหนัก	
เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สินโดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้การให้ความเห็นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ	
ระดับคะแนน	
ระดับคะแนนกำหนดไว้ตั้งแต่ 1-10 โดยระดับคะแนนมีดังนี้ คะแนน 1 คือ ต่ำมาก คะแนน 5 คือ ปานกลาง คะแนน 10 คือ ดีมาก	
ปัจจัยต่าง ๆ	
ทำเลที่ตั้งโครงการ	พิจารณาจากที่ตั้งทรัพย์สิน สภาพชุมชน การใช้ประโยชน์ในบริเวณนั้นๆ การเข้าถึงความเจริญ ตลอดจนความต้องการในบริเวณนั้นๆ
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	พิจารณาจากการใช้ประโยชน์ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน เช่น ใกล้ชุมชนแออัด เป็นต้น
การคมนาคม	พิจารณาจากการเดินทางสู่ชุมชนได้โดยวิธีใด สะดวกรวดเร็วอย่างไร รวมถึงโครงการในอนาคต
ถนนผ่านด้านหน้า	พิจารณาจากความกว้าง สภาพผิวจราจร ลักษณะตามกฎหมายของถนน เช่น สาธารณประโยชน์/ส่วนบุคคล เป็นต้น
ระดับโครงการ	พิจารณาจากรูปแบบ วัสดุที่ใช้ ราคาขาย ชื่อเสียงของโครงการและกลุ่มผู้ประกอบการ
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	พิจารณาจากทรัพย์สินส่วนกลางและอื่นๆ เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม ร้านค้า เป็นต้น
รูปแบบอาคารชุด	พิจารณาจากลักษณะการก่อสร้าง และออกแบบรูปทรงอาคาร
อายุและสภาพอาคารชุด	พิจารณาจากอายุอาคาร และการดูแลรักษาอาคาร
ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	พิจารณาจากตำแหน่งอาคารและชั้นที่ห้องชุดตั้งอยู่ รวมถึงทำเลห้องมุม ใกล้ลิฟท์ บันได ที่ห้องชายทิศทางลมและแสง
เนื้อที่ห้องชุด	พิจารณาจากขนาดความเหมาะสมของเนื้อที่ห้องชุด ซึ่งจะสะท้อนถึงสภาพคล่องในการซื้อขายภายในโครงการนั้นด้วย
การตกแต่งภายใน	พิจารณาจากการใช้วัสดุในการตกแต่งภายใน เช่น งานตกแต่งตู้ และเฟอร์นิเจอร์อื่นต่างๆ เป็นต้น

ภาคผนวก 1 - อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินส่วนหนึ่งของสิ่งปลูกสร้างได้เลือกใช้โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดการประเมินราคาโดยวิธีดังกล่าว

ตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้

มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)

ที่ดิน

4 ไร่ หรือ

1,600.0 ตารางวา

มูลค่าที่ดิน

616,060,000.00

สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	ราคา (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่รวม (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน(%)	ค่าดูแลรักษา (+),(-)	สรุปค่าเสื่อมราคา (%)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (บาท)	อายุอาคารตามสัญญา (ปี)	ค่าเสื่อมอาคาร (%/ปี)	สรุปค่าเสื่อมตามสัญญาเช่า (%)	คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	อาคารสำนักงาน สูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-ดาดฟ้า (อาคาร A)	12,891.87	24,000	309,404,880.00	43	-74%	25%	-49%	157,796,488.80	9.58	-3.33%	-31.93%	107,406,810.04
	พื้นที่ภายในอาคาร	12,891.87		309,404,880.00					157,796,488.80				107,406,810.04
2	อาคารสำนักงานพร้อมอาคารจอดรถ สูง 5 ชั้น และ 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า (อาคาร B และ C)	4,222.97	22,000	92,905,340.00	43	-74%	25%	-49%	47,381,723.40	9.58	-3.33%	-31.93%	32,251,159.73
	พื้นที่ภายในอาคาร	12,176.00	12,000	146,112,000.00	43	-74%	25%	-49%	74,517,120.00	9.58	-3.33%	-31.93%	50,721,319.68
	พื้นที่จอดรถ	16,398.97		239,017,340.00					121,898,843.40				82,972,479.41
	รวมทั้งหมด	29,290.84		548,422,220.00					279,695,332.20			มูลค่าพิเศษ	190,380,000.00
												รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	806,440,000.00

หมายเหตุ : 1. ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2566 - 2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วยโดยมีการเพิ่มลดในส่วนที่แตกต่างกัน

2. บริษัทฯพิจารณาหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่ามูลค่าค่าหักค่าเสื่อมปีละ 3.33%

การประเมินมูลค่าตลาดสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20 ปี 5 เดือน

สมมติฐานการประเมิน การประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินเพื่อหา "มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าที่ดิน"

เนื้อที่ดิน	:	4-0-0.0 ไร่	หรือ	1,600.00 ตารางวา
อายุสัญญาเช่า	:	23 ปี 5 เดือน	หรือ	20.42 ปี
มูลค่าที่ดิน	:	1,200,000 บาทต่อตารางวา	เป็นเงิน	1,920,000,000 บาท
อัตราค่าเช่า	:	3.50% ของมูลค่าที่ดิน	เป็นเงิน	67,200,000 บาท
		โดยพิจารณาปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น	10% ทุก 3 ปี	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	:	10.00%		
วันที่ประเมินมูลค่า	:	1-Jul-66		

การประเมินมูลค่าตลาดสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับอายุสัญญา 20.42 ปี

ปีที่เช่า	วันที่	เดือน	พ.ศ.	ถึง	วันที่	เดือน	พ.ศ.	ค่าเช่าตลาด (บาทต่อปี)	PV.factor 10.00%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
1	1	กรกฎาคม	2566	-	30	มิถุนายน	2567	67,200,000	0.9091	61,090,909
2	1	กรกฎาคม	2567	-	30	มิถุนายน	2568	67,200,000	0.8264	55,537,190
3	1	กรกฎาคม	2568	-	30	มิถุนายน	2569	67,200,000	0.7513	50,488,355
4	1	กรกฎาคม	2569	-	30	มิถุนายน	2570	69,552,000	0.6830	47,504,952
5	1	กรกฎาคม	2570	-	30	มิถุนายน	2571	69,552,000	0.6209	43,186,320
6	1	กรกฎาคม	2571	-	30	มิถุนายน	2572	69,552,000	0.5645	39,260,291
7	1	กรกฎาคม	2572	-	30	มิถุนายน	2573	71,986,320	0.5132	36,940,365
8	1	กรกฎาคม	2573	-	30	มิถุนายน	2574	71,986,320	0.4665	33,582,150
9	1	กรกฎาคม	2574	-	30	มิถุนายน	2575	71,986,320	0.4241	30,529,227
10	1	กรกฎาคม	2575	-	30	มิถุนายน	2576	74,505,841	0.3855	28,725,227
11	1	กรกฎาคม	2576	-	30	มิถุนายน	2577	74,505,841	0.3505	26,113,843
12	1	กรกฎาคม	2577	-	30	มิถุนายน	2578	74,505,841	0.3186	23,739,857
13	1	กรกฎาคม	2578	-	30	มิถุนายน	2579	77,113,546	0.2897	22,337,047
14	1	กรกฎาคม	2579	-	30	มิถุนายน	2580	77,113,546	0.2633	20,306,407
15	1	กรกฎาคม	2580	-	30	มิถุนายน	2581	77,113,546	0.2394	18,460,370
16	1	กรกฎาคม	2581	-	30	มิถุนายน	2582	79,812,520	0.2176	17,369,530
17	1	กรกฎาคม	2582	-	30	มิถุนายน	2583	79,812,520	0.1978	15,790,482
18	1	กรกฎาคม	2583	-	30	มิถุนายน	2584	79,812,520	0.1799	14,354,983
19	1	กรกฎาคม	2584	-	30	มิถุนายน	2585	82,605,958	0.1635	13,506,734
20	1	กรกฎาคม	2585	-	30	มิถุนายน	2586	82,605,958	0.1486	12,278,849
20.42	1	กรกฎาคม	2586	-	3	ธันวาคม	2586	34,694,502	0.1428	4,954,753
รวมมูลค่าสิทธิการเช่า										616,057,839
คิดเป็น										616,060,000

สรุป มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า สำหรับสัญญาอายุ 20 ปี 5 เดือน คิดเป็นมูลค่า

616,060,000 บาท

(หกร้อยสิบหกล้านหกหมื่นบาทถ้วน)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดำเนินการประเมินพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ในโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ลักษณะโครงการเป็นอาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น และอาคารจอดรถพร้อมสำนักงาน, ร้านค้า สูง 5 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนพญาไทและถนนศรีอยุธยา เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โดยโครงการมีจุดเด่นคือเชื่อมต่อรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท และมีทางเดินเชื่อมไปยังสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์ (มักกะสัน) และแวดล้อมด้วยอาคารสำนักงาน และอาคารชุดพักอาศัย เป็นต้น เนื่องจากลักษณะทรัพย์สินเป็นพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าและเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินการธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยบริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้าอัตรการเติบโตของรายได้และอื่นๆ โดยพิจารณาจากเอกสารและข้อมูลต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ว่าจ้างพร้อมทั้งพิจารณาและเปรียบเทียบจากข้อมูลตลาดจากธุรกิจประเภทเดียวกันโดยมีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. สมมติฐานด้านรายได้

รายละเอียดพื้นที่เช่าของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เดือนพฤษภาคม ปี 2566

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารรวม (ตรม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่าจริง (ตรม.)	อัตรการเช่า (%)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตรม./เดือน)
1. พื้นที่สำนักงาน		9,166.50	6,362.00	69.4%	467.81
2. พื้นที่ค้าปลีก		5,644.12	4,576.43	81.1%	656.61
3. พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ		310.31	310.31	100.0%	1,528.42
รวม	29,656.00	15,120.93	11,248.74		

1.1 รายได้จากพื้นที่สำนักงาน

ประมาณการ	อัตรค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	490.00	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
	อัตรการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	3.00%	ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป
	อัตรการเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	75.00%	ต่อปี
	อัตรการเช่าเฉลี่ยปีที่ 2	85.00%	ต่อปี
	อัตรการเช่าเฉลี่ยปีที่ 3 เป็นต้นไป	95.00%	ต่อปี แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ค้าปลีก

ประมาณการ	อัตรค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	690.00	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
	อัตรการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	3.00%	ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป
	อัตรการเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	86.00%	ต่อปี
	อัตรการเช่าเฉลี่ยปีที่ 2 เป็นต้นไป	95.00%	ต่อปี แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

1.3 รายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ

ประมาณการ	อัตรค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	1,600.00	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
	อัตรการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	3.00%	ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป
	อัตรการเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	100.00%	ต่อปี
	อัตรการเช่าเฉลี่ยปีที่ 2 เป็นต้นไป	98.00%	ต่อปี แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

หมายเหตุ - อัตรการเติบโตเป็นการคาดการณ์แนวโน้มในอนาคต โดยพิจารณาจากอัตราเงินเฟ้อเป้าหมายนโยบายการเงินของคณะกรรมการนโยบายการเงินธนาคารแห่งประเทศไทย ในช่วงสถานการณ์ปกติ (ช่วงก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19) จะกำหนดให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยทั้งปี ที่ร้อยละ 2.5 + 1.5 เป็นเป้าหมายนโยบายการเงินระยะกลาง และจากข้อมูลสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ประมาณการอัตราเงินเฟ้อปี 2566 เฉลี่ยทั้งปี ที่ 2.5-3.5% ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ จึงมีความเห็นพิจารณากำหนดอัตรา Growth rate ที่ 3%

รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย				
1.4 รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค	ประมาณการ	9.00%	ของรายได้ค่าเช่า	
1.5 รายได้ค่าบริการที่จอดรถ	ประมาณการ	6.50%	ของรายได้ค่าเช่า	
1.6 รายได้ค่าบริการอื่นๆ	ประมาณการ	1.70%	ของรายได้ค่าเช่า	

2. สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

จากตารางวิเคราะห์ผลประกอบการย้อนหลัง เมื่อพิจารณาแล้วบริษัทจึงประมาณการสัดส่วนของรายจ่ายในอนาคต ดังนี้

2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	ประมาณการ	77.00%	ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	ประมาณการ	11.00%	ของรายได้รวมทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าวัสดุสิ้นเปลือง และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น			
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการสำหรับปี 2566 เป็นเงิน ปรับเพิ่มขึ้น	506,000 บาท 3.00%	ต่อปี
2.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	ประมาณการ	9.00%	ของรายได้รวมทั้งหมด
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการ	0.70%	ของรายได้รวมทั้งหมด
2.6 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามตารางประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ดูตารางคำนวณ)		
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	ประมาณการ	3.00%	ของรายได้รวมทั้งหมด

2.8 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทางบริษัท อ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 โดยมีสาระสำคัญดังนี้

ก. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปีของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน โดยรายได้รวม จากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการ จัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้ จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ รายได้ ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการ ให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา

ข. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปีของรายได้จากการให้บริการระบบ สาธารณูปโภครายเดือน

ค. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนของเดือนก่อนหน้านั้นโดยชำระ เป็นรายเดือน

ง. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากรายได้ทั้งหมดที่กองทุนได้รับจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่และรายได้ จากการ ให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่าย ดังกล่าวไม่รวม ค่าธรรมเนียม ข้อ (1), (2), (3) และค่าใช้จ่ายภาษี โรงเรือน

จ. ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่าโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการราย เดือนของผู้เช่าราย นั้นๆ ในอัตรา 0.5-1.0 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า

ฉ. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานจะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำกรเป็นปกติและต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำกรเป็นปกติ

3. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเงินธุรกิจเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free rate + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

Risk free Rate พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการ คือ ระยะประมาณ 20-21 ปี ย้อนหลัง 3 เดือน (มี.ค. - พ.ค. 2566) มีอัตราผลตอบแทนการลงทุนเฉลี่ยประมาณ 3.00%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้ว เห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 7.00%

Discount Rate	=	Risk free Rate + Risk premium
Risk free rate	=	3.00%
Risk premium	=	7.00%
	=	10.00%

อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน **10.00%**

ระยะเวลาประมาณการ

ประมาณการ 20 ปี 5 เดือน กำหนดรอบระยะเวลา 1 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 กรกฎาคม ถึง 30 มิถุนายน ของทุกปี จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า

หมายเหตุ

1) การตั้งสมมติฐานการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้เอกสารข้อมูลทางการเงินและข้อมูลสัมภาษณ์ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างมาใช้ในการวิเคราะห์เชิงสถิติ โดยพิจารณาประกอบกับข้อมูลทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ทั้งนี้บริษัทฯ ได้คำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงในด้านการบริหารด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยทางด้านการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเงินธุรกิจในปัจจุบัน รวมถึงวิเคราะห์และประมาณการแนวโน้มในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงได้

2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินราคาให้ตามสมมติฐาน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

อาคารซีพี ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฐานภาษี)

ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ที่ดิน		ตารางวา	ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา)	รวมราคาประเมินที่ดิน กรรมสิทธิ์
		ไร่	งาน			
1	โฉนดที่ดินเลขที่ 9355	2	1	16	440,000	403,040,000
2	โฉนดที่ดินเลขที่ 9356	1	2	84	440,000	300,960,000
	รวม	106	0	0		704,000,000

อาคาร ราคาประเมินทุนทรัพย์อาคารสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	รายละเอียด	พื้นที่อาคาร รวม (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาทต่อตร.ม.)	คาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตาม กรรมสิทธิ์ (%)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาท)
1	อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและดาดฟ้า - พื้นที่ภายในอาคาร (อาคาร A) สำนักงาน	16,711.27	8,600	143,716,922	43	-76%	34,492,061
2	อาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น และ 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า - พื้นที่ภายในอาคาร (อาคาร B) จอดรถ	14,011.86	5,650	79,167,009	43	-76%	19,000,082
3	อาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น และ 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า - พื้นที่ภายในอาคาร (อาคาร C) สำนักงาน	16,398.99	7,400	121,352,526	43	-76%	29,124,606
	รวม	-		344,236,457			82,616,750
							รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฐานภาษี)
							786,616,750

หมายเหตุ

- ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯ พิจารณาจากบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.2566 - 2569) จากกรรมสิทธิ์สำหรับพื้นที่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร (รายละเอียดแสดงในเอกสารแนบ)
- ผู้ประเมินอ้างอิงประเภทสิ่งปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างจากแบบแสดงรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.7) ประจำปีภาษี พ.ศ.2565 เป็นฐานในการคำนวณของปี 2566
- ผู้ประเมินยึดถือราคาที่ดินและโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้ข้างต้นเป็นฐานสำหรับการคำนวณรายจ่ายภาษีที่ดินและอาคารในปี 2566 เป็นต้นไป

ประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกตามปี

ประเภทการประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกตามปี	พ.ศ. ปี	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน	ที่ดิน	704,000,000	704,000,000	704,000,000	704,000,000	704,000,000	704,000,000	704,000,000	704,000,000	704,000,000	704,000,000	704,000,000
	สิ่งปลูกสร้าง (%)	0%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%	0%	0%
	รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	344,236,457	344,236,457	344,236,457	344,236,457	375,217,738	375,217,738	375,217,738	375,217,738	375,217,738	408,987,335	408,987,335
2. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ราคาที่ดิน	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	ราคาสิ่งปลูกสร้าง (%)	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
	รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	82,616,750	82,616,750	82,616,750	82,616,750	90,052,257	90,052,257	90,052,257	90,052,257	90,052,257	98,156,660	98,156,660
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	786,616,750	786,616,750	786,616,750	786,616,750	878,532,257	878,532,257	878,532,257	878,532,257	878,532,257	981,254,560	981,254,560	

ประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แยกตามปี)

อัตราภาษี	ฐานภาษี	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0.30%	50,000,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
0.40%	50,000,000	200,000,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
0.50%	200,000,000	2,933,084	2,933,084	2,933,084	2,933,084	3,392,661	3,392,661	3,392,661	3,392,661	3,392,661	3,392,661	3,392,661
0.60%	1,000,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีทั้งหมด 15%	3,683,084	3,683,084	3,683,084	3,683,084	4,142,661	4,142,661	4,142,661	4,142,661	4,142,661	4,142,661	4,142,661
รวมค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (พร้อมค่าส่วนลด)	3,130,621	3,683,084	3,683,084	3,683,084	3,683,084	4,142,661	4,142,661	4,142,661	4,142,661	4,142,661	4,142,661	4,142,661

หมายเหตุ * ตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566 โดยได้ลดจำนวนภาษีเงินได้ที่ดิน 15% ของจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่เกินกว่า 2566 และให้เหลืออยู่ที่ 15% ของจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่เกินกว่า 2566 (วันที่ 19 ธ.ค. 2569)



ปี	ประมาณการ						
	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00
จำนวนเดือน	12	12	12	12	12	12	12
เริ่ม	1 ก.ค. 66	1 ก.ค. 67	1 ก.ค. 68	1 ก.ค. 69	1 ก.ค. 70	1 ก.ค. 71	1 ก.ค. 72
สิ้นสุด	30 มิ.ย. 67	30 มิ.ย. 68	30 มิ.ย. 69	30 มิ.ย. 70	30 มิ.ย. 71	30 มิ.ย. 72	30 มิ.ย. 73
1. ประมาณการรายได้							
รายได้จากค่าเช่า	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50
1.1 พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่า (%)	0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	490	505	520	535	551	568	585
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	40,424.265	47,188.592	54,322.397	55,952.069	57,630.631	59,359.550	61,140.336
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าทั้งหมด	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12
1.2 พื้นที่ว่างเปล่า (ตารางเมตร)	86.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	690	711	732	754	777	800	824
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ว่างเปล่า	40,190.650	45,728.547	47,100.404	48,513.416	49,968.618	51,467.863	53,011.919
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31
อัตราค่าเช่า (%)	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,600	1,648	1,697	1,748	1,801	1,855	1,910
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่น ๆ	5,957.952	6,013.957	6,194.375	6,380.207	6,571.613	6,768.761	6,971.824
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	86,572.867	98,931.096	107,617.176	110,845.691	114,171.062	117,596.194	121,124.080
รายได้ค่าบริการ							
1.4 ค่าสาธารณูปโภค	7,791.558	8,903.799	9,685.546	9,976.112	10,275.396	10,693.657	10,901.167
1.5 ค่าบริการจอดรถ	5,627.236	6,430.521	6,995.116	7,204.970	7,421.119	7,643.753	7,873.065
1.6 ค่าบริการอื่น ๆ	1,471.739	1,681.829	1,825.482	1,884.377	1,940.808	1,999.135	2,059.109
รวมประมาณการรายได้ค่าบริการ	101,463.400	115,947.245	126,127.330	128,911.150	133,808.485	137,822.739	141,957.421
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย							
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	5,999.500	6,856.925	7,457.870	7,681.606	7,912.055	8,149.416	8,393.899
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	11,180.974	12,754.197	13,874.006	14,290.227	14,716.933	15,160.501	15,615.316
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	506.000	521.180	536.815	552.920	569.507	586.693	604.190
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	9,131.706	10,435.252	11,351.460	11,682.004	12,042.764	12,404.047	12,776.168
2.5 ค่าใช้สอยอื่น ๆ	710.244	811.631	882.891	909.378	936.659	964.759	993.702
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,130.621	3,683.084	3,683.084	3,683.084	4,142.661	4,142.661	4,142.661
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	3,043.902	3,478.417	3,763.820	3,897.355	4,014.255	4,134.682	4,258.723
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด	35,682.947	38,559.686	41,569.947	42,706.553	44,336.834	45,542.659	46,784.659
กำไรจากการดำเนินงาน	67,780.453	77,407.559	84,557.384	87,204.598	89,471.651	92,280.080	95,172.762
2.8 ค่าคอมมิชชั่นบริหารอสังหาริมทรัพย์	8,974.568	9,856.681	10,468.799	10,696.074	10,939.359	11,180.476	11,428.826
กำไรสุทธิ	58,805.886	67,550.878	74,088.584	76,508.523	78,532.291	81,099.604	83,743.937
P.V. Factor	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6208	0.5645	0.5122
มูลค่าปัจจุบันของรายได้	53,459.896	55,827.172	55,663.850	52,256.351	48,762.374	45,778.612	42,973.961
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	727,451.327						
คิดเป็น	727,000.000						

การประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีการกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

อาคาร 3 อาคาร 3 (พญาไท)

วันที่	8.00		9.00		10.00		11.00		12.00		13.00		14.00	
	12	30 มิ.ย. 74	12	30 มิ.ย. 75	12	30 มิ.ย. 76	12	30 มิ.ย. 77	12	30 มิ.ย. 78	12	30 มิ.ย. 79	12	30 มิ.ย. 80
1. ประมาณการรายได้														
รายได้จากค่าเช่า														
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)														
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93
อัตราเช่า (%)	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ประมาณการรายได้เช่า - พื้นที่สำนักงาน	603	621	639	659	678	699	720	742	764	786	808	830	852	874
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)	62,974.546	64,863.783	66,809.696	68,813.987	70,878.407	72,999.904	75,174.902	77,402.900	79,683.498	82,016.296	84,400.894	86,836.892	89,323.690	91,861.688
อัตราเช่า (%)	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ประมาณการรายได้เช่า - พื้นที่ค้าปลีก	849	874	900	927	955	984	1,013	1,043	1,073	1,103	1,133	1,163	1,193	1,223
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)	54,602.277	56,240.345	57,927.556	59,665.382	61,455.344	63,299.004	65,197.974	67,149.654	69,155.654	71,215.654	73,329.654	75,497.654	77,719.654	79,995.654
อัตราเช่า (%)	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ประมาณการรายได้เช่า - พื้นที่เช่าอื่น ๆ	7,180.979	7,396.408	7,618.300	7,846.849	8,082.255	8,324.723	8,574.464	8,822.255	9,077.255	9,339.255	9,607.255	9,881.255	10,161.255	10,447.255
รวมประมาณการรายได้เช่า	124,757,802	128,500,536	132,355,552	136,326,219	140,416,005	144,628,486	148,967,340	153,434,654	158,017,654	162,717,654	167,534,654	172,468,654	177,519,654	182,687,654
รายได้ค่าบริการ														
1.4 ค่าสาธารณูปโภค	11,228,202	11,565,048	11,912,000	12,269,360	12,637,440	13,016,564	13,407,061	13,808,440	14,220,200	14,642,960	15,076,240	15,520,560	15,975,440	16,440,400
1.5 ค่าบริการจอดรถ	8,109,257	8,352,535	8,603,111	8,861,204	9,127,040	9,400,852	9,682,877	9,973,440	10,272,000	10,578,000	10,890,880	11,210,000	11,535,840	11,867,840
1.6 ค่าบริการอื่น ๆ	2,120,883	2,184,509	2,250,044	2,317,546	2,387,072	2,458,684	2,532,445	2,608,688	2,686,688	2,766,688	2,848,688	2,932,688	3,018,688	3,106,688
รวมประมาณการรายได้ค่าบริการ	146,216,144	150,602,628	155,120,707	159,774,328	164,567,558	169,504,585	174,589,723	179,817,680	185,189,680	190,707,680	196,371,680	202,182,680	208,141,680	214,250,680
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย														
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	8,645,716	8,905,087	9,172,240	9,447,407	9,730,829	10,022,754	10,323,437	10,633,200	10,951,440	11,278,640	11,614,880	11,960,640	12,316,400	12,681,600
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	16,083,776	16,566,289	17,063,278	17,575,176	18,106,431	18,657,504	19,228,432	19,809,664	20,401,728	21,005,040	21,619,120	22,243,488	22,878,640	23,524,000
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	622,316	640,986	660,215	680,022	700,422	721,435	743,078	765,368	788,312	811,920	836,192	861,136	886,848	913,224
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	13,159,453	13,554,237	13,960,864	14,379,690	14,811,080	15,255,413	15,713,075	16,184,464	16,669,088	17,167,472	17,679,072	18,203,488	18,740,320	19,289,184
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	1,023,513	1,054,218	1,085,845	1,118,420	1,151,973	1,186,532	1,222,128	1,258,784	1,296,512	1,335,328	1,375,248	1,416,288	1,458,448	1,501,728
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	4,142,661	4,252,661	4,365,273	4,480,621	4,608,848	4,740,192	4,874,784	5,012,752	5,154,320	5,304,688	5,464,064	5,622,672	5,790,816	5,958,800
2.7 ค่ากันสาดรูงเพื่อทรงพื้นที่	4,386,484	4,518,079	4,653,621	4,793,200	4,937,027	5,085,138	5,237,692	5,390,832	5,543,680	5,696,272	5,848,640	6,000,816	6,152,832	6,304,704
รวมประมาณการรายการจ่ายทั้งหมด	48,065,919	49,895,169	51,762,335	53,667,328	55,609,680	57,589,680	59,607,680	61,663,680	63,757,680	65,889,680	68,059,680	70,268,680	72,516,680	74,804,680
กำไรจากการดำเนินงาน	88,152,225	90,705,367	93,293,217	95,916,891	98,575,325	101,268,974	104,007,664	106,791,974	109,622,974	112,501,974	115,429,974	118,407,974	121,436,974	124,507,974
2.8 ค่าคอมมิชชั่นบริหารอสังหาริมทรัพย์	11,684,626	11,995,372	12,229,751	12,509,271	12,797,176	13,093,000	13,407,200	13,739,360	14,080,000	14,438,720	14,805,040	15,179,440	15,561,440	15,951,600
กำไรสุทธิ	85,467,599	88,710,000	91,063,466	93,407,620	95,778,149	98,165,974	100,570,464	102,992,974	105,433,974	107,894,254	110,374,534	112,874,534	115,394,534	117,934,534
P.V. Factor	0.4665	0.4241	0.3855	0.3505	0.3186	0.2897	0.2632	0.2391	0.2171	0.1971	0.1791	0.1631	0.1491	0.1371
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	40,337,773	37,638,277	35,330,655	33,151,924	31,123,969	29,035,523	27,255,919	25,666,919	24,251,919	22,904,919	21,711,919	20,669,919	19,774,919	18,924,919
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) คือเป็น														



วันที่	15.00		16.00		17.00		18.00		19.00		20.00		20.42	
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5
จำนวนเดือน														
เริ่ม	1 น.ค. 80		1 น.ค. 81		1 น.ค. 82		1 น.ค. 83		1 น.ค. 84		1 น.ค. 85		1 น.ค. 86	
สิ้นสุด	30 มิ.ย. 81		30 มิ.ย. 82		30 มิ.ย. 83		30 มิ.ย. 84		30 มิ.ย. 85		30 มิ.ย. 86		2 ธ.ค. 86	
1. ประมาณการรายได้														
รายได้จากค่าเช่า	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93
พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50
1.1 พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราเช่า (%)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	741	763	786	810	834	859	885	911	937	963	989	1,015	1,041	1,067
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	77,450,749	79,774,271	82,167,499	84,632,524	87,171,500	89,786,645	92,473,405	95,239,295	98,084,445	101,008,500	104,019,925	107,117,275	110,301,125	113,579,925
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่า	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12
1.2 พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)														
อัตราเช่า (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,044	1,075	1,107	1,140	1,175	1,210	1,246	1,283	1,320	1,358	1,396	1,435	1,474	1,513
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ว่าง	67,553,913	69,188,531	71,243,587	73,800,894	75,982,321	77,849,791	79,410,555	80,719,275	81,824,500	82,786,625	83,659,250	84,488,000	85,221,500	85,919,500
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)														
อัตราเช่า (%)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	2,420	2,493	2,568	2,645	2,724	2,806	2,890	2,976	3,064	3,154	3,246	3,340	3,436	3,534
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่น ๆ	8,831,698	9,096,649	9,369,549	9,650,635	9,940,154	10,238,359	10,544,525	10,858,950	11,181,925	11,513,750	11,854,725	12,205,150	12,565,425	12,935,950
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	153,436,360	155,039,451	162,790,635	167,664,054	172,693,975	177,874,795	183,208,950	188,704,275	194,371,250	200,209,250	206,218,750	212,400,250	218,766,750	225,329,250
รายได้ค่าบริการ														
1.4 ค่าสาธารณูปโภค	13,809,272	14,223,551	14,650,257	15,088,765	15,542,458	16,000,732	16,473,104	16,950,184	17,441,500	17,947,575	18,468,925	19,005,175	19,556,850	20,123,500
1.5 ค่าบริการจอดรถ	9,973,363	10,272,564	10,580,741	10,898,163	11,225,108	11,561,862	11,908,825	12,266,400	12,635,075	13,014,350	13,403,725	13,803,700	14,214,875	14,637,750
1.6 ค่าบริการอื่น ๆ	2,608,418	2,686,671	2,767,271	2,850,289	2,937,275	3,027,825	3,121,450	3,218,675	3,319,000	3,422,925	3,530,000	3,640,725	3,754,650	3,872,475
รวมประมาณการรายได้ค่าบริการ	25,391,053	27,182,786	28,098,275	29,037,117	29,995,841	30,970,319	31,960,604	32,966,459	33,988,275	35,025,875	36,079,425	37,148,925	38,233,925	39,334,725
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	178,827,414	182,222,237	190,778,904	196,502,271	202,397,339	208,469,259	214,717,450	221,140,725	227,739,750	234,515,125	241,488,175	248,660,175	255,944,175	263,344,175
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย														
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	10,633,140	10,952,134	11,280,698	11,619,119	11,967,692	12,326,723	12,696,625	13,076,800	13,467,750	13,869,975	14,283,000	14,707,325	15,142,450	15,588,875
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	19,781,016	20,374,446	20,985,679	21,615,250	22,263,707	22,931,619	23,629,500	24,356,975	25,114,550	25,902,825	26,721,300	27,570,575	28,450,150	29,360,625
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	765,370	788,332	811,581	836,341	861,431	887,274	913,861	941,200	969,300	998,175	1,027,825	1,058,150	1,089,150	1,120,825
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	16,184,467	16,670,001	17,170,101	17,685,204	18,215,761	18,761,233	19,322,100	19,898,875	20,491,050	21,108,225	21,740,900	22,389,675	23,055,050	23,736,625
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	1,258,792	1,296,556	1,335,452	1,375,516	1,416,781	1,459,285	1,503,000	1,547,925	1,594,050	1,641,375	1,689,900	1,739,625	1,790,550	1,842,775
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	5,230,302	5,230,302	5,871,890	5,871,890	5,871,890	5,871,890	5,871,890	5,871,890	5,871,890	5,871,890	5,871,890	5,871,890	5,871,890	5,871,890
2.7 ค่ากันสาดรองพื้นอาคารสูง	5,394,822	5,556,667	5,723,367	5,895,068	6,071,920	6,254,078	6,441,600	6,633,750	6,830,625	7,032,450	7,239,425	7,451,750	7,669,625	7,893,150
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด	59,247,909	60,868,438	63,179,169	64,898,388	66,669,183	68,493,101	70,370,625	72,292,375	74,259,875	76,272,725	78,331,500	80,436,825	82,588,175	84,785,125
กำไรจากการดำเนินงาน	120,579,505	124,353,799	127,599,735	131,603,883	135,728,157	139,976,158	144,347,625	148,848,350	153,479,875	158,239,375	163,126,675	168,141,650	173,284,125	178,554,125
2.8 ค่าคอมมิชชั่นบริหารอสังหาริมทรัพย์	13,725,241	14,049,281	14,395,874	14,739,648	15,093,735	15,458,446	15,833,200	16,218,400	16,613,550	17,018,975	17,434,175	17,859,550	18,294,625	18,739,875
กำไรสุทธิ	106,854,264	110,304,518	113,203,861	116,864,235	120,634,421	124,517,712	128,529,175	132,660,225	136,911,300	141,280,400	145,767,500	150,373,125	155,098,250	159,944,250
P.V. Factor	0.2394	0.2176	0.1978	0.1799	0.1635	0.1486	0.1350	0.1226	0.1113	0.1010	0.0917	0.0833	0.0757	0.0688
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	25,560,061	24,005,477	22,396,780	21,019,050	19,724,692	18,500,225	17,344,625	16,246,875	15,205,875	14,220,500	13,290,625	12,415,125	11,592,875	10,822,875

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)
คิดเป็น



ประเภทการ	ปี												
	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	
จำนวนเดือน	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
เริ่ม	1 ต.ค. 66	1 ต.ค. 67	1 ต.ค. 68	1 ต.ค. 69	1 ต.ค. 70	1 ต.ค. 71	1 ต.ค. 72	1 ต.ค. 73	1 ต.ค. 74	1 ต.ค. 75	1 ต.ค. 76	1 ต.ค. 77	1 ต.ค. 78
สิ้นสุด	30 ก.ย. 67	30 ก.ย. 68	30 ก.ย. 69	30 ก.ย. 70	30 ก.ย. 71	30 ก.ย. 72	30 ก.ย. 73	30 ก.ย. 74	30 ก.ย. 75	30 ก.ย. 76	30 ก.ย. 77	30 ก.ย. 78	30 ก.ย. 79
1. ประมาณการรายได้													
รายได้จากค่าเช่า													
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93
1.1 พื้นที่ว่างงาน (ตารางเมตร)	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50
อัตราเช่า (%)	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาทตารางเมตรเดือน)	490	505	520	535	551	568	585	603	621	639	658	677	697
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ว่างงาน	40,424,265	47,188,952	54,322,397	61,844,12	69,764,12	78,104,12	86,964,12	96,344,12	106,244,12	116,664,12	127,604,12	139,164,12	151,344,12
1.2 พื้นที่ว่างงาน (ตารางเมตร)	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12
อัตราเช่า (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาทตารางเมตรเดือน)	690	711	732	754	777	800	824	849	874	900	927	955	984
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ว่างงาน	40,190,690	45,728,547	47,100,404	48,513,416	49,968,818	51,467,883	53,011,919	54,602,277	56,241,919	57,932,761	59,676,919	61,476,519	63,332,761
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	80,614,955	92,917,499	101,422,801	109,357,532	117,732,936	126,071,936	134,976,802	144,467,180	154,556,089	165,240,880	176,517,600	188,390,280	200,871,480
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย													
2.1 ค่าเช่าที่ดิน	5,995,500	6,855,525	7,457,870	7,681,606	7,912,055	8,149,416	8,393,899	8,645,716	8,905,316	9,172,121	9,445,656	9,725,456	10,011,156
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	11,160,974	12,754,197	13,874,006	14,290,227	14,718,933	15,160,501	15,615,316	16,083,776	16,564,416	17,057,856	17,563,776	18,081,776	18,611,576
2.3 ค่าใช้จ่ายประกันภัย	506,000	521,180	536,815	552,920	569,507	586,587	604,180	622,316	640,921	660,021	679,607	699,707	720,356
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	9,131,706	10,435,252	11,351,460	11,692,004	12,042,784	12,404,047	12,776,168	13,158,653	13,551,916	13,956,480	14,372,856	14,800,576	15,240,192
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	710,244	811,631	882,891	909,378	936,659	964,759	993,702	1,023,513	1,054,121	1,085,584	1,117,848	1,150,968	1,184,992
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,130,621	3,693,084	3,693,084	3,693,084	3,693,084	3,693,084	3,693,084	3,693,084	3,693,084	3,693,084	3,693,084	3,693,084	3,693,084
2.7 ค่าบำรุงรักษาที่ว่างงาน	3,043,902	3,476,417	3,786,820	3,693,355	3,693,355	3,693,355	3,693,355	3,693,355	3,693,355	3,693,355	3,693,355	3,693,355	3,693,355
รวมประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมด	101,463,400	115,947,245	126,127,330	129,911,150	133,806,485	137,822,739	141,957,421	146,216,144	150,599,316	155,117,600	159,771,488	164,564,128	169,494,480
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	21,151,555	26,970,254	27,300,471	27,446,382	27,446,382	27,446,382	27,446,382	27,446,382	27,446,382	27,446,382	27,446,382	27,446,382	27,446,382
คิดเป็น	722,960,934	723,000,000	723,000,000	723,000,000	723,000,000	723,000,000	723,000,000	723,000,000	723,000,000	723,000,000	723,000,000	723,000,000	723,000,000



วันที่	9.00		11.00		12.00		13.00		14.00		15.00		16.00	
	12	30 ก.ย. 74	12	30 ก.ย. 75	12	30 ก.ย. 76	12	30 ก.ย. 77	12	30 ก.ย. 78	12	30 ก.ย. 79	12	30 ก.ย. 80
จำนวนเดือน														
เริ่ม														
สิ้นสุด														
1. ประมาณการรายได้														
รายได้จากค่าเช่า														
พื้นที่รวม (ตารางเมตร)														
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)														
อัตราค่าเช่า (%)														
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม														
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)														
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน														
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)														
อัตราค่าเช่า (%)														
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม														
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)														
ประมาณการรายได้ค้าปลีก - พื้นที่ค้าปลีก														
1.3 พื้นที่อื่น ๆ (ตารางเมตร)														
อัตราค่าเช่า (%)														
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม														
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)														
ประมาณการรายได้ค้าปลีก - พื้นที่อื่น ๆ														
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า														
รายได้ค่าบริการ														
1.4 ค่าบริการดูแล														
1.5 ค่าบริการซ่อม														
1.6 ค่าบริการอื่น ๆ														
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด														
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย														
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค														
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร														
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย														
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา														
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ														
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง														
2.7 ค่าหักค่าเสื่อมของทรัพย์สิน														
รวมประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมด														
กำไรจากการดำเนินงาน														
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารหรือกรรมการบริษัท														
กำไรสุทธิ														
P.V. Factor														
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด														
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)														
คิดเป็น														



การประเมินมูลค่าโดยวิธีลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)
อาคารสำนักงานเลขที่ 3 (พญาไท)

ปี	17.00		18.00		19.00		20.00		20.17	
	12	12	12	12	12	12	12	12	2	2
จำนวนเดือน	12		12		12		12		2	
เริ่ม	1 ต.ค. 82		1 ต.ค. 83		1 ต.ค. 84		1 ต.ค. 85		1 ต.ค. 86	
สิ้นสุด	30 ก.ย. 83		30 ก.ย. 84		30 ก.ย. 85		30 ก.ย. 86		2 ธ.ค. 86	
1. ประมาณการรายได้										
รายได้จากค่าเช่า	15,120.93		15,120.93		15,120.93		15,120.93		15,120.93	
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	9,166.50		9,166.50		9,166.50		9,166.50		9,166.50	
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)	95.00%		95.00%		95.00%		95.00%		95.00%	
อัตราเช่า (%)	3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%	
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	788		810		834		859		885	
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาทตารางเมตรต่อเดือน)	82,167,499		84,632,524		87,171,500		89,786,645		92,413,374	
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน	5,644.12		5,644.12		5,644.12		5,644.12		5,644.12	
1.2 พื้นที่อุปโภค (ตารางเมตร)	85.00%		85.00%		85.00%		85.00%		85.00%	
อัตราเช่า (%)	3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%	
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	1,107		1,140		1,175		1,210		1,246	
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาทตารางเมตรต่อเดือน)	71,243,587		73,380,884		75,582,321		77,849,791		80,178,214	
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่อุปโภค	310.31		310.31		310.31		310.31		310.31	
1.3 พื้นที่เช่าอื่นๆ (ตารางเมตร)	98.00%		98.00%		98.00%		98.00%		98.00%	
อัตราเช่า (%)	3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%	
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	2,568		2,645		2,724		2,806		2,890	
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาทตารางเมตรต่อเดือน)	9,369,549		9,650,635		9,940,154		10,238,359		10,544,166	
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ	162,780,635		167,664,054		172,663,975		177,874,795		183,305,173	
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	162,780,635		167,664,054		172,663,975		177,874,795		183,305,173	
รวมได้ค่าบริการ	9.00%		9.00%		9.00%		9.00%		9.00%	
1.4 ค่าบริการมูลค่า	14,650,257		15,089,765		15,542,458		16,008,732		16,488,166	
1.5 ค่าบริการลดหย่อน	10,580,741		10,898,163		11,225,108		11,561,862		11,909,098	
1.6 ค่าบริการอื่นๆ	2,767,271		2,850,289		2,935,798		3,023,872		3,114,922	
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	190,778,904		196,502,271		202,397,339		208,469,259		214,717,223	
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย										
2.1 ต้นทุนค่าเช่ารวมมูลค่า	11,280,698		11,619,119		11,967,692		12,326,723		12,697,315	
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	20,985,679		21,615,250		22,263,707		22,931,619		23,620,595	
2.3 ค่าซ่อมแซมปรับปรุง	811,981		836,341		861,431		887,274		913,915	
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	17,170,101		17,685,204		18,215,761		18,762,233		19,321,850	
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,335,452		1,375,516		1,416,781		1,459,285		1,503,011	
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	5,871,890		5,871,890		5,871,890		5,871,890		5,871,890	
2.7 ค่าประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง	5,723,367		5,895,068		6,071,920		6,254,078		6,441,617	
รวมประมาณการจ่ายทั้งหมด	63,179,169		64,898,388		66,669,183		68,483,101		70,343,145	
กำไรจากกิจการดำเนินงาน	127,599,735		131,603,883		135,728,157		139,976,158		144,374,078	
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน	14,385,874		14,739,648		15,093,735		15,458,446		15,824,107	
กำไรสุทธิ	113,213,861		116,864,235		120,634,421		124,517,712		128,549,971	
P.V. Factor	0.1799		0.1799		0.1799		0.1799		0.1799	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	20,000,000		20,000,000		20,000,000		20,000,000		20,000,000	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิรวม	22,396,780		21,019,060		19,724,692		18,508,765		17,315,872	

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)
คิดเป็น



ปี	ประมาณการ						
	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00
จำนวนเดือน	12	12	12	12	12	12	12
เริ่ม	1 ม.ค. 67	1 ม.ค. 68	1 ม.ค. 69	1 ม.ค. 70	1 ม.ค. 71	1 ม.ค. 72	1 ม.ค. 73
สิ้นสุด	31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	31 ธ.ค. 69	31 ธ.ค. 70	31 ธ.ค. 71	31 ธ.ค. 72	31 ธ.ค. 73
1. ประมาณการรายได้							
รายได้ค่าเช่า	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50
1.1 พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
อัตราเช่า (%)	0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	490	505	520	535	551	568	585
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	40,424,265	47,188,592	54,322,397	55,952,069	57,630,631	59,359,550	61,140,336
1.2 พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12
อัตราการเช่า (%)	86.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	690	711	732	754	777	800	824
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ว่าง	40,190,650	45,726,547	47,100,404	48,513,416	49,968,818	51,467,883	53,011,919
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31
อัตราการเช่า (%)	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,600	1,648	1,697	1,748	1,801	1,855	1,910
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่น ๆ	5,957,952	6,019,957	6,194,375	6,380,207	6,571,613	6,768,761	6,971,824
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	86,572,867	98,931,086	107,617,176	110,845,691	114,171,082	117,596,194	121,124,080
รายได้ค่าบริการ							
1.4 ค่าสาธารณูปโภค	7,791,568	8,903,799	9,685,546	9,976,112	10,275,396	10,583,657	10,901,167
1.5 ค่าบริการจอดรถ	5,627,236	6,430,521	6,995,116	7,204,970	7,421,119	7,643,763	7,873,065
1.6 ค่าบริการอื่น ๆ	1,471,739	1,681,829	1,829,492	1,884,377	1,940,908	1,999,135	2,059,109
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	101,463,400	115,947,245	126,127,330	129,911,150	133,805,495	137,822,739	141,957,421
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย							
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	5,999,500	6,855,925	7,457,870	7,681,606	7,912,055	8,149,416	8,393,899
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	11,160,974	12,754,197	13,874,006	14,290,227	14,718,933	15,160,501	15,615,316
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	506,000	521,180	536,815	552,920	569,507	586,593	604,190
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	9,131,706	10,435,252	11,351,460	11,682,004	12,042,764	12,404,047	12,776,168
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	710,244	811,631	882,891	909,378	936,659	964,759	993,702
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,130,621	3,683,084	3,683,084	3,683,084	4,142,661	4,142,661	4,142,661
2.7 ค่ากันสาดและสิ่งปลูกสร้าง	3,043,902	3,478,417	3,783,820	3,897,335	4,014,255	4,134,682	4,258,723
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด	33,662,947	38,539,686	41,569,947	42,706,553	44,336,834	45,562,659	46,784,659
กำไรจากค่าเช่ารวม	67,780,453	77,407,559	84,557,384	87,204,588	89,471,651	92,280,080	95,172,762
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์	8,974,568	9,856,681	10,468,799	10,696,074	10,939,359	11,190,476	11,499,848
กำไรสุทธิ	58,805,885	67,550,878	74,088,584	76,508,514	78,532,291	81,089,604	83,672,914
P.V. Factor	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5141
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	53,459,896	55,827,172	55,663,850	52,256,351	48,764,374	45,778,612	42,875,883
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	718,337,494						
คิดเป็น	718,000,000						

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

อาคารสีฟ้าภาค 3 (อพาร์ท)

ปี	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00
จำนวนเดือน	12	12	12	12	12	12	12
เริ่ม	1 ม.ค. 74	1 ม.ค. 75	1 ม.ค. 76	1 ม.ค. 77	1 ม.ค. 78	1 ม.ค. 79	1 ม.ค. 80
สิ้นสุด	31 ธ.ค. 74	31 ธ.ค. 75	31 ธ.ค. 76	31 ธ.ค. 77	31 ธ.ค. 78	31 ธ.ค. 79	31 ธ.ค. 80
1. ประมาณการรายได้							
รายได้จากค่าเช่า	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93
พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50
1.1 พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราเช่า (%)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	603	621	639	659	678	699	720
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	62,974,546	64,863,763	66,809,696	68,813,987	70,878,407	73,004,759	75,194,902
1.2 พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12	5,644.12
อัตราเช่า (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	849	874	900	927	955	984	1,013
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ว่าง	54,602,277	56,240,345	57,927,556	59,665,382	61,455,344	63,299,004	65,197,974
1.3 พื้นที่อื่น ๆ (ตารางเมตร)	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31
อัตราเช่า (%)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,966	2,027	2,088	2,150	2,215	2,281	2,350
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่อื่น ๆ	7,180,979	7,396,408	7,618,300	7,846,849	8,082,255	8,324,723	8,574,464
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	124,757,802	128,500,536	132,355,552	136,326,219	140,416,005	144,628,486	148,967,340
รายได้ค่าบริการ							
1.4 ค่าสาธารณูปโภค	11,228,202	11,585,048	11,912,000	12,269,360	12,637,440	13,016,564	13,407,061
1.5 ค่าบริการรถ	8,109,257	8,352,535	8,603,111	8,861,204	9,127,040	9,400,852	9,682,877
1.6 ค่าบริการอื่น ๆ	2,120,883	2,184,509	2,250,044	2,317,546	2,387,072	2,458,684	2,532,445
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	146,216,144	150,602,628	155,120,707	159,774,328	164,567,556	169,504,565	174,589,723
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย							
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	8,645,716	8,905,087	9,172,240	9,447,407	9,730,829	10,022,754	10,323,437
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	16,083,776	16,586,289	17,063,278	17,575,176	18,102,431	18,645,504	19,204,869
2.3 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	622,316	640,986	660,215	680,022	700,422	721,435	743,078
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	13,159,453	13,554,237	13,960,864	14,379,690	14,811,080	15,255,413	15,713,075
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	1,023,513	1,054,218	1,085,845	1,118,420	1,151,973	1,186,532	1,222,128
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	4,142,661	4,656,273	4,656,273	4,656,273	4,656,273	4,656,273	4,656,273
2.7 ค่ากันสั่นเชิงโครงสร้าง	4,386,484	4,518,079	4,653,621	4,793,230	4,937,027	5,085,138	5,237,692
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด	48,063,919	49,895,169	51,252,339	52,650,217	54,090,036	56,147,078	57,674,581
กำไรจากการดำเนินงาน	98,152,225	100,707,460	103,868,372	107,124,111	110,477,523	113,357,507	116,915,142
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัท	11,684,626	11,958,372	12,225,751	12,509,271	12,797,126	13,105,200	13,410,638
กำไรสุทธิ	86,467,599	88,749,087	91,638,621	94,614,840	97,680,346	100,252,308	103,504,503
P.V. Factor	0.4665	0.4241	0.3855	0.3505	0.3186	0.2897	0.2633
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	40,337,773	37,638,277	35,330,655	33,161,924	31,123,969	29,039,523	27,255,971
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)							
คิดเป็น							

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)
ตารางที่ 5 (ต่อหน้า)

ปี	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	19.67
ไตรมาส	12	12	12	12	12	12	12	12	12	3
วันที่	1 ม.ย. 77	1 ม.ย. 78	1 ม.ย. 79	1 ม.ย. 80	1 ม.ย. 81	1 ม.ย. 82	1 ม.ย. 83	1 ม.ย. 84	1 ม.ย. 85	1 ม.ย. 86
วันที่	31 มี.ค. 78	31 มี.ค. 79	31 มี.ค. 80	31 มี.ค. 81	31 มี.ค. 82	31 มี.ค. 83	31 มี.ค. 84	31 มี.ค. 85	31 มี.ค. 86	25 มี.ค. 86
1. ประมาณการรายได้										
รายได้จากเช่า	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93	15,120.93
1.1 ค่าเช่ารวม (ตารางเมตร)	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50	9,166.50
1.1.1 พื้นี่ให้เช่า (ตารางเมตร)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่า (%)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราค่าเช่าปรับขึ้น	688	720	741	763	786	810	834	859	885	910
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	68.813,987	70,878,407	73,004,759	75,184,932	77,450,749	79,774,271	82,167,499	84,632,524	87,171,500	89,857,763
ประมาณการรายได้เช่า - ทั้งปี/ทั้งงาน	5,844.12	5,844.12	5,844.12	5,844.12	5,844.12	5,844.12	5,844.12	5,844.12	5,844.12	5,844.12
1.2 พื้นี่ให้เช่า (ตารางเมตร)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่า (%)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราค่าเช่าปรับขึ้น	927	955	984	1,013	1,044	1,075	1,107	1,140	1,175	1,210
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	59,666,382	61,455,344	63,289,004	65,167,974	67,093,913	69,068,531	71,093,597	73,168,894	75,293,321	77,467,861
ประมาณการรายได้เช่า - ทั้งปี/ทั้งงาน	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31	310.31
1.3 พื้นี่ให้เช่า (ตารางเมตร)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
อัตราค่าเช่า (%)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราค่าเช่าปรับขึ้น	2,150	2,215	2,281	2,350	2,420	2,493	2,568	2,645	2,724	2,805
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	7,846,849	8,082,235	8,324,723	8,574,464	8,831,698	9,096,549	9,369,549	9,650,635	9,940,154	10,238,573
ประมาณการรายได้เช่า - ทั้งปี/ทั้งงาน	136,326,218	140,416,005	144,628,486	148,967,340	153,436,360	158,038,451	162,766,635	167,624,054	172,603,975	177,709,195
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	158,774,226	164,567,556	169,594,585	174,599,723	179,627,414	184,722,237	190,778,904	196,902,271	202,397,339	208,279,206
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย										
2.1 ค่าใช้จ่ายเช่าซื้อ	9,447,407	9,730,629	10,022,754	10,323,437	10,633,140	10,952,134	11,280,699	11,619,119	11,967,682	12,316,616
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหาร	17,575,176	18,102,431	18,645,504	19,204,669	19,781,016	20,374,446	20,985,079	21,615,250	22,263,707	22,931,746
2.3 ค่าใช้จ่ายประกันภัย	680,022	700,422	721,435	743,078	765,370	788,332	811,981	836,341	861,431	887,266
2.4 ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา	14,379,690	14,811,080	15,255,413	15,713,075	16,184,467	16,670,001	17,170,101	17,685,204	18,215,161	18,760,456
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,118,420	1,151,973	1,186,532	1,222,128	1,258,782	1,296,566	1,335,422	1,375,516	1,416,781	1,459,267
2.6 ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง	4,656,273	4,856,273	5,030,302	5,230,302	5,430,302	5,630,302	5,830,302	6,030,302	6,230,302	6,430,302
2.7 ค่าใช้จ่ายจัดการลงทุน	4,783,230	4,837,027	5,085,138	5,237,692	5,394,022	5,556,667	5,723,917	5,896,008	6,071,920	6,252,385
รวมประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมด	52,650,217	54,050,036	55,147,078	57,674,981	59,247,609	60,868,438	63,178,169	64,888,388	66,689,183	68,480,157
กำไรจากการดำเนินงาน	107,124,111	110,477,523	114,357,507	116,915,142	120,579,805	124,353,799	127,599,735	131,033,883	134,728,157	138,339,349
2.8 ค่าเสื่อมราคา	12,599,271	12,797,176	13,105,200	13,410,639	13,725,241	14,048,381	14,380,549	14,721,368	15,071,355	15,430,192
กำไรสุทธิ	94,614,840	97,680,346	100,252,308	103,504,503	106,854,564	110,305,418	113,219,186	116,312,515	119,656,802	123,249,157
P.V Factor	0.3505	0.3186	0.2897	0.2633	0.2394	0.2176	0.1979	0.1789	0.1635	0.1534
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	33,161,924	31,123,869	29,038,823	27,255,971	25,800,661	24,605,477	23,396,790	21,919,069	19,724,692	12,662,660

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)
คิดเป็น

3. สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินได้

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดข้อมูลและวิธีการวิเคราะห์ภายใต้วัตถุประสงค์ของผู้ขอประเมินและเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้แล้วมีความเห็นว่า

รายการประเมินราคา	เนื้อที่ (ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท /ตร.ว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
ประเมินมูลค่าเป็น 2 วิธี ดังนี้			
วิธีที่ 1 วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)			
ที่ดิน : สิทธิการเช่าโฉนดที่ดิน 9355 และ 9356			
จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 4-0-00 ไร่ หรือ (ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 20 ปี 5 เดือน)	1,600.0	-	616,060,000.-
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 2 รายการ	-	-	806,440,000.-
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน			1,422,500,000.-
(หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบสองล้านห้าแสนบาทถ้วน)			
วิธีที่ 2 วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)			
- ณ.วันที่ 30 มิถุนายน 2566	รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน		727,000,000.-
(เจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)			
- ณ.วันที่ 30 กันยายน 2566	รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน		723,000,000.-
(เจ็ดร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน)			
- ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน		718,000,000.-
(เจ็ดร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)			
- ณ.วันที่ 31 มีนาคม 2567	รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน		714,000,000.-
(เจ็ดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)			

หมายเหตุ :

- 1.) การประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า บริษัทฯ เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือ วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด
- 2.) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินมูลค่าให้ตามสมมติฐาน ดังนั้นหากสมมติฐาน เปลี่ยนแปลงไป ก็จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

ภาคผนวก ข
หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมี ในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถ ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดย ที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถ โอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือ ค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การ กำหนดมูลค่าตลาด คือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการก็คือ การประมาณการ ต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวก ด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้น เฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สิน ตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมิน ด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล- คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นหักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิตามเข้าสู่สูตร $V = I / R$ โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาดก็จะใช้วิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้นๆ ลงๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีสมมติฐานการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว เขียนเป็นสูตร คือ "มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)"

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วย ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชี้แจงนำหนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม้อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล ศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาท ในพื้นที่จังหวัดอื่น

7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน

11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่าหรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

12. กรณีการตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถัดตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำชื่อของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น

13. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

14. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

15. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง วันแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน