

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน-ศูนย์การค้าสูง 30 ชั้น

“อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)”

ที่ตั้ง : เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง

กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด

ที่ TAP-L/1309/0566

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	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน-ศูนย์การค้าสูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมชั้นที่ 10 และ 29 ที่เป็นสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) 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 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณะประโยชน์
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน จำนวน 10 โฉนด เนื้อที่รวม 18 ไร่ 0 งาน 95.75 ตารางวา หรือ 7,295.75 ตารางวา โดยเป็นเนื้อที่ส่วนที่เช่าตามสัญญาประมาณ 15 ไร่ 3 งาน 3.8 ตารางวา หรือ 6,303.8 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าสูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 194,655 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 31 ปี (ไม่รวมชั้นที่ 10 และ 29 ที่เป็นสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน))
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
ภาวะผูกพันที่มีการจดทะเบียน	ที่ดินติดภาระผูกพันการเช่า มีกำหนดระยะเวลา 30 ปีรวมสิบบนดิน ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ผู้เช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2556
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพบว่า ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่โซนสีน้ำตาล)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด




วิธีการประเมิน	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า	เป็นเงิน 4,346,000,000.-บาท (สี่พันสามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
หมายเหตุเพิ่มเติม	1.) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า บริษัทฯ เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด 2.) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินมูลค่าให้ตามสมมติฐาน ดังนั้นหากสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงไปก็จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

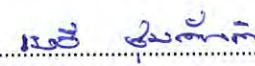
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายอมรินทร์ นวมขุนทด)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทน

ลงชื่อ  ผู้สำรวจ
(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807

ลงชื่อ  ผู้ประเมินหลัก
(นายพีพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วฒ.014

ลงชื่อ  ผู้สำรวจ
(นายยรรยง หอมจันทร์)

สารบัญ

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 เอกสารสิทธิที่ดิน	3
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์	4
3.3 การสำรวจที่ดิน	4
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	5
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	6
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	12
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	12
5.3 การเวนคืน	12
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	12
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	12
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	12
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	13
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	13
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	14
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	45
7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	45
7.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	45
7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	46
7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	46
ภาคผนวก	
ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	มี
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มี
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มี
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน, แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	มี
จ. ผังรูปต่อโฉนดที่ดิน	มี
ฉ. ผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง	มี
ช. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	มี
ซ. สำเนาเอกสารสิทธิ	มี

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2566 (ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ TAP-L/1309/0566)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน-ศูนย์การค้าสูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน ไม่รวมชั้นที่ 10 และ 29 ที่เป็นสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 – วันที่ 3 ธันวาคม 2586 ณ วันที่ประเมินมูลค่า คงเหลือระยะเวลาสัญญา ประมาณ 20 ปี 5 เดือน (20.42 ปี) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. โฉนดที่ดิน จำนวน 10 แปลง เนื้อที่ประเมินมูลค่ารวม 15 ไร่ 3 งาน 3.8 ตารางวา หรือ 6,303.8 ตารางวา
2. อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าสูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่จอดรถประมาณ 92,083.00 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่สำนักงานและศูนย์การค้าประมาณ 102,572.35 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 31 ปี มีสภาพดี

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

MRT สถานีพระราม 9	ประมาณ	ติดกับสถานี
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9	ประมาณ	ตรงข้ามทรัพย์สินที่ประเมินราคา
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ทาวเวอร์	ประมาณ	ตรงข้ามทรัพย์สินที่ประเมินราคา
อาคารสำนักงานจี ทาวเวอร์	ประมาณ	ตรงข้ามทรัพย์สินที่ประเมินราคา
สถานทูตจีน	ประมาณ	100 เมตร
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ประมาณ	250 เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ถนนรัชดาภิเษก ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้างประมาณ 24.00 เมตร เขตทาง 40.00 เมตร ถนนสายรองและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ซอยเกียรติชัยและซอยหมู่บ้านอยู่เจริญ ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ทางสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่เป็นพาณิชยกรรม บริเวณใกล้เคียงประกอบไปด้วย โรงแรม, ศูนย์การค้า, อาคารชุดพักอาศัย และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดที่ดิน ระวาง 5136 III 6820-8

ตำบลดินแดง, ห้วยขวาง (สามเสนนอกฝั่งเหนือ) อำเภอดินแดง, ห้วยขวาง (บางซื่อ)
จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน ตามสัญญาเช่า			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตรว.	ไร่	งาน	ตรว.	
1.	3106	34	3925	0	0	40.0	0	0	40.0	บมจ.ซี.พี.แลนด์
2.	3107	33	3926	0	0	37.0	0	0	37.0	บมจ.ซี.พี.แลนด์
3.	3108	32	3927	0	0	37.0	0	0	37.0	บมจ.ซี.พี.แลนด์
4.	3109	31	3928	0	0	38.0	0	0	38.0	บมจ.ซี.พี.แลนด์
5.	3110	30	3929	0	0	38.0	0	0	38.0	บมจ.ซี.พี.แลนด์
6.	3112	29	3931	0	0	38.0	0	0	38.0	บมจ.ซี.พี.แลนด์
7.	3114	28	3933	0	0	38.0	0	0	38.0	บมจ.ซี.พี.แลนด์
8.	3116	27	3935	0	0	38.0	0	0	38.0	บมจ.ซี.พี.แลนด์
9.	3117	26	3936	0	0	50.0	0	0	50.0	บมจ.ซี.พี.แลนด์
10.	13243	37	544	17	1	41.75	14	3	49.8	บมจ.ซี.พี.แลนด์
รวม				18	0	95.75	15	3	3.8	
หรือ				7,295.75 ตารางวา			6,303.8 ตารางวา			

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน : ทรัพย์สินติดภาระผูกพันการเช่า มีกำหนดสามสิบปี รวมสิบโฉนดระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ผู้เช่า ตั้งแต่ วันที่ 4 ธันวาคม 2556 – 3 ธันวาคม 2586

หมายเหตุ : เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 13243 เป็นการแบ่งเช่ามีกำหนดสามสิบปี คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 14-3-49.8 ไร่

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี พ.ศ. 2566 – 2569

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ
1	3106	395,000 บาท / ตารางวา
2	3107	395,000 บาท / ตารางวา
3	3108	395,000 บาท / ตารางวา
4	3109	395,000 บาท / ตารางวา
5	3110	395,000 บาท / ตารางวา
6	3112	395,000 บาท / ตารางวา
7	3114	395,000 บาท / ตารางวา
8	3116	395,000 บาท / ตารางวา
9	3117	395,000 บาท / ตารางวา
10	13243	395,000 บาท / ตารางวา

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก

- ระวังแผนที่
- ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขตที่ดิน
- ได้สำรวจที่ดินโดยมีเจ้าหน้าที่ของทางบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้นำชี้ใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- พิกัดทางภูมิศาสตร์ GPS : Lat 13.758527 Long 100.565255

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ดินที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ทำการประเมิน ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 10 ฉบับ

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวม : 18 ไร่ 0 งาน 95.75 ตารางวา หรือ 7,295.75 ตารางวา

เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ตามสัญญาเช่า) รวม : 15 ไร่ 3 งาน 3.8 ตารางวา หรือ 6,303.8 ตารางวา

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : หลายเหลี่ยม

ที่ดินมีด้านที่ติดถนนทางเข้าออก : 3 ด้าน กล่าวคือ ด้านทิศตะวันออกติดถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 430 เมตร และมีความลึกโดยเฉลี่ยประมาณ 46 เมตร, ด้านทิศเหนือติดซอยสาธารณประโยชน์ ประมาณ 45 เมตร และมีความลึกโดยเฉลี่ยประมาณ 462 เมตร และด้านทิศตะวันตกติดซอยสาธารณะประโยชน์ ประมาณ 60 เมตร และมีความลึกโดยเฉลี่ยประมาณ 46 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่ราบ

ระดับผิวพื้นดิน : ถมเสมอถนน

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : ประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	45.00 และ 82.00 เมตร	ทางสาธารณประโยชน์ และอาคารทิสโก้
ทิศใต้	46.00 เมตร	โรงแรม แกรนด์ ฟอรัจูน กรุงเทพฯ
ทิศตะวันออก	430.00 เมตร	ถนนรัชดาภิเษก และที่ดินการรถไฟ
ทิศตะวันตก	505.00 เมตร	ชุมชนหมู่บ้านอยู่เจริญ

ภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่ท่วม

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

อื่นๆ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า : มี จากการไฟฟ้านครหลวงเข้าถึงทรัพย์สิน

ระบบประปา : มี จากการประปานครหลวงเข้าถึงทรัพย์สิน

ระบบโทรศัพท์ : มี ระบบโทรศัพท์จากองค์การโทรศัพท์เข้าถึงทรัพย์สิน

ระบบท่อระบายน้ำ : มีระบบท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน

ระบบขนส่งมวลชน : รถไฟฟ้า MRT และระบบขนส่งมวลชน ชสมก.

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	อาคาร เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินโฉนดเลขที่
1	3, 5 และ 7	อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร	194,655.35	3106-3110, 3112, 3114, 3116, 3117 และ 13243
รวม			194,655.35	

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังนี้

1. ใบอนุญาตเลขที่ 745/2531 ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2531
2. ใบอนุญาตเลขที่ 340/2533 ลงวันที่ 2 เมษายน 2533
3. ใบอนุญาตเลขที่ 1034/2534 ลงวันที่ 25 กันยายน 2534
4. ใบอนุญาตเลขที่ 503/2535 ลงวันที่ 15 เมษายน 2534
5. ใบอนุญาตเลขที่ 411/2535 ลงวันที่ 21 กันยายน 2535
6. ใบอนุญาตเลขที่ 14/2536 ลงวันที่ 5 มกราคม 2536
7. ใบอนุญาตเลขที่ ขหข 150/2534 ลงวันที่ 14 เมษายน 2534

ไม่สามารถตรวจสอบได้ เนื่องจาก..... กรณีนี้บริษัทจะประเมินโดยมีสมมติฐานว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

หมายเหตุ : ดูรายละเอียดในภาคผนวก ข.

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 ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

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

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก ฉ และ ช ตามลำดับ

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

รายการที่ 1 : อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าสูง 30 ชั้น
พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร
จำนวนชั้น	:	29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
จำนวนลิฟท์โดยสาร	:	จำนวน 19 ชุด
จำนวนบันไดเลื่อน	:	จำนวน 23 ชุด
พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ	:	194,655.35 ตารางเมตร
- พื้นที่สำนักงานและร้านค้าประมาณ	:	102,572.35 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถประมาณ	:	92,083.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	:	ทันสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	31 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	หินอ่อน, แกรนิต, กระเบื้องยาง และกระเบื้องเคลือบ
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูน, กระจกกรอบอลูมิเนียม และหินอ่อน
ประตู	:	กระจกใสหนานานอัดโน้มติ, กระจกกรอบอลูมิเนียม ไม้เนื้อแข็ง และไม้อัดทาสี
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อนและบานกระทุ้ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวพื้นและผนังปูด้วยกระเบื้อง และหินแกรนิต สุขภัณฑ์ ประกอบด้วยเคาเตอร์, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา, ฉากกั้นห้องสำเร็จรูป โถส้วมแบบชักโครก, โถปัสสาวะ และอ่างล้างมือ

งานระบบในอาคาร

ไฟฟ้า ประปา ปรับอากาศ สุขาภิบาล ป้องกันอัคคีภัย

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : พื้นที่สำนักงานและศูนย์การค้าให้เช่า

การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ในอาคาร

ชั้น G	:	พื้นที่ศูนย์การค้า, ที่จอดรถ และห้องน้ำชาย-หญิง
ชั้น 1	:	พื้นที่ศูนย์การค้า, ที่จอดรถ และห้องน้ำชาย-หญิง
ชั้น 2	:	พื้นที่ศูนย์การค้า, ที่จอดรถ และห้องน้ำชาย-หญิง
ชั้น 3	:	พื้นที่ศูนย์การค้า, ที่จอดรถ และห้องน้ำชาย-หญิง
ชั้น 4	:	พื้นที่ศูนย์การค้า, ที่จอดรถ และห้องน้ำชาย-หญิง
ชั้น 5 - 10	:	ที่จอดรถ และห้องน้ำชาย-หญิง
ชั้น 11 - 31	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า และห้องน้ำชาย-หญิง

รายละเอียดงานระบบภายในอาคาร

1.ระบบไฟฟ้า

สถานีจ่ายไฟให้กับทางอาคารส่วนนี้ได้แก่

- สถานีแอสแทบ กับสถานีห้วยขวาง จ่ายให้กับหม้อแปลงจำนวน 4 ลูก ขนาด 1,600 KVA อาคารได้จัดระบบไฟหลักที่ 380 โวลท์ 3P 9,000A (5,916.6KVA) ให้กับผู้เช่าหากผู้เช่าต้องการเพิ่มกำลังไฟหลักเครื่องจ่ายไฟสำรอง (Generator) ขนาด 500 KVA จะทำงานเมื่อเกิดเหตุขัดข้องการจ่ายไฟจากการไฟฟ้า (MEA)

โดยจะจ่ายไฟสำรองแก่พื้นที่ส่วนกลาง คือ ระบบไฟแสงสว่างส่วนกลางบางส่วน ห้องน้ำ บัมมิ่งดี ระบบลิฟท์ ยกเว้นระบบระบบปรับอากาศ

อาคารได้รับกระแสไฟฟ้าที่ 24 KV จาก MEA จากนั้นจะแปลงไฟไปที่ 3P 4W 380V 50Hz โดยมีกำลังรวมที่ 154 A, 6,400 KVA สำหรับการใช้ไฟปกติในอาคาร อาคารนี้ไม่เคยมีประสบการณ์การเกิดกำลังไฟเกิน

กำลังไฟแควงและ ความถี่ของไฟที่ผิดปกติ ในพื้นที่ของผู้เช่า

อาคารนี้กำหนดให้มีหม้อแปลงไฟฟ้าเฉพาะแต่ละพื้นที่ต่อไปนี้

1. หม้อแปลงไฟฟ้า No. 1 1,600 KVA สำหรับผู้เช่าชั้นที่ 11, 12, 32
2. หม้อแปลงไฟฟ้า No. 2 1,600 KVA สำหรับผู้เช่าชั้นที่ 12, 14, 15, 16, 18
3. หม้อแปลงไฟฟ้า No. 3 1,600 KVA สำหรับผู้เช่าชั้นที่ 19, 20, 21, 22, 23, 24
4. หม้อแปลงไฟฟ้า No. 4 1,600 KVA สำหรับผู้เช่าชั้นที่ 25, 26, 27, 28, 29, 30

สำหรับความปลอดภัยในการใช้ไฟฟ้าของผู้เช่าฝ่ายบริหารอาคารแนะนำให้ผู้เช่าติดตั้ง UPS สำหรับเหตุการณ์ฉุกเฉิน ไฟทางออกฉุกเฉิน (Exit Lamp) จะอยู่ที่ทางเดินห้องน้ำและบันไดหนีไฟในกรณีที่ต้องการไฟทางออกฉุกเฉิน (Exit Lamp) เพิ่มเติมในพื้นที่ ผู้เช่าต้องส่งคำร้องเป็นลายลักษณ์อักษรพร้อมแบบร่างให้กับฝ่ายบริหารอาคาร ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจะรับผิดชอบโดยผู้เช่า อาคารมีตู้ไฟหลัก ขนาด 3P 4W 380V 600A ซึ่งต่ออยู่ทั้งหมด 18 circuits ผู้เช่าสามารถต้องการตู้ไฟเพิ่มเติมได้ เพื่อความปลอดภัยของอาคาร อาคารได้จัดให้มี CCTV จัดเวรยามและสัญญาณกันขโมยในบริเวณที่จำเป็น เช่น พื้นที่ส่วนกลางและลานจอดรถ

2. การป้องกันอัคคีภัยและระบบตรวจสอบ

อาคารมีการติดตั้งหัวกระจายน้ำดับเพลิงทั่วทั้งพื้นที่ของอาคาร เพื่อให้เหมาะสมกับพื้นที่ อุปกรณ์บอกเหตุเพลิงไหม้และระบบป้องกันอัคคีภัยเช่น เครื่องตรวจจับควัน สัญญาณเตือนภัย ระฆังบอกเหตุอันตราย วาล์วควบคุม และตู้ใส่ท่อน้ำผ้าใบ ฯลฯ ได้ติดตั้งทั่วพื้นที่ในอาคาร

3. ระบบการขนส่งแนวดิ่ง

อาคารได้จัดให้มีลิฟท์ 10 ตัว เพื่อบริการผู้เช่า ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- ลิฟท์บริการ ลิฟท์ No. 20
- ลิฟท์ลานจอดรถ ลิฟท์ No. 22, 12, 13
- ลิฟท์โดยสาร (ชั้นคู่) ลิฟท์ No. 14, 16, 18
- ลิฟท์โดยสาร (ชั้นคี่) ลิฟท์ No. 15, 17, 19

ระยะเวลาที่รอลิฟท์ในช่วงเวลาเร่งรีบอยู่ที่ 22 วินาที โดยจะสามารถรองรับผู้โดยสารได้ 102 คน ภายในเวลา 5 นาที อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาที่รอในเวลาปกติจะอยู่ที่ประมาณ 15 วินาที ลิฟท์ No. 20 ได้จัดเตรียมไว้สำหรับ ลิฟท์นักดับเพลิง (Fire man lift)

4. ระบบปั๊มน้ำ และสุขอนามัย

อาคารเตรียม แทงค์น้ำ 3 ลูก ซึ่งได้ตั้งไว้ที่หลังคา ช่วงกลางตึก และใต้ดิน แทงค์น้ำทั้งสอง Roof Tank มีความจุ 114 ลูกบาศก์เมตร Intermediate Tank มีความจุ 67.52 ลูกบาศก์เมตร และ Under ground 618 ลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ แทงค์ทั้งสองมีการติดตั้งปั๊มน้ำทั้งหมด 2 ชุด โดยจะมีการติดตั้งมาตรวัดน้ำหรือ Meter ในแต่ละส่วนผู้เช่าที่ระบายน้ำทั้งหมดจะติดตั้งในพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น

5. ระบบเครื่องปรับอากาศ

อาคารได้จัดเตรียมส่งลมเย็น สำหรับเครื่องปรับอากาศ เหมาะสมกับอากาศเขตร้อน อาคารเตรียมน้ำจากหอหล่อเย็นสำหรับการเพิ่มการระบายความร้อนด้วยน้ำ

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่โซนสีน้ำตาล)

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตห้วยขวาง 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

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม (เป็นระบบรถไฟฟ้าที่มีทั้งโครงสร้างใต้ดินและยกระดับ มีแนวเส้นทางที่รองรับการเดินทางภายในเขตเมืองตามแนวตะวันออก – ตะวันตก) สำหรับสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้มที่อยู่ใกล้ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด คือสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นสถานีที่เชื่อมกับกับโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้าใต้ดิน – MRT) สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทยที่เปิดให้บริการอยู่ในปัจจุบัน

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในเขตใจกลางเมือง (New CBD)	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	มีการพัฒนาแล้ว โดยมีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน สูง 30 ชั้น	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก และมีรถไฟฟ้า BTS ผ่าน	มีปัญหาจราจรหนาแน่นตลอดเวลา
สาธารณูปโภค	พร้อมทั้งไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	มีความเจริญมาก เป็นแหล่งพาณิชยกรรม ประกอบด้วยโรงแรม ศูนย์การค้า สำนักงาน และมหาวิทยาลัย	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	เป็นอาคารสูงและมีพื้นที่ใช้สอยมากถึง 194,655.35 ตารางเมตร	-
รูปแบบอาคาร	รูปแบบร่วมสมัย	อาคารมีอายุ 31 ปี
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	-	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	มีการบำรุงรักษาดี	-
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิฟท์ และระบบสื่อสารที่ทันสมัย	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

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

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

- จากการสำรวจข้อมูลราคาซื้อ - ขาย ภายในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินพบว่า ที่ดินเนื้อที่ตั้งแต่ 5 - 8 ไร่ เสนอขายหรือซื้อ-ขายแล้ว ตารางวาละ 824,768 - 1,100,000.-บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาด รูปร่าง สภาพ และการใช้ประโยชน์ของที่ดิน

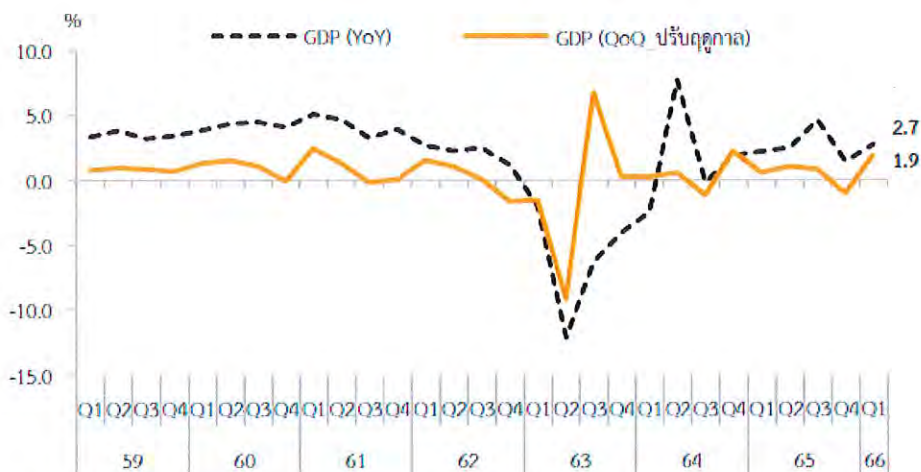
- ราคาเช่าพื้นที่สำนักงานบริเวณติดถนนรัชดาภิเษกและถนนพระรามเก้า พบว่ามีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย อยู่ที่ประมาณ 480 - 1,000.-บาท ซึ่งอัตราค่าเช่าสำนักงานบริเวณนี้จะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ เนื่องจากเป็น ทำเลที่อยู่ในเขตใจกลางเมือง (New CBD) ประกอบกับการคมนาคมที่สะดวกเนื่องจากตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า MRT

ข้อมูลภาวะเศรษฐกิจไทย และภาพรวมตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ

1. ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2566 และแนวโน้มปี 2566

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

เศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2566



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

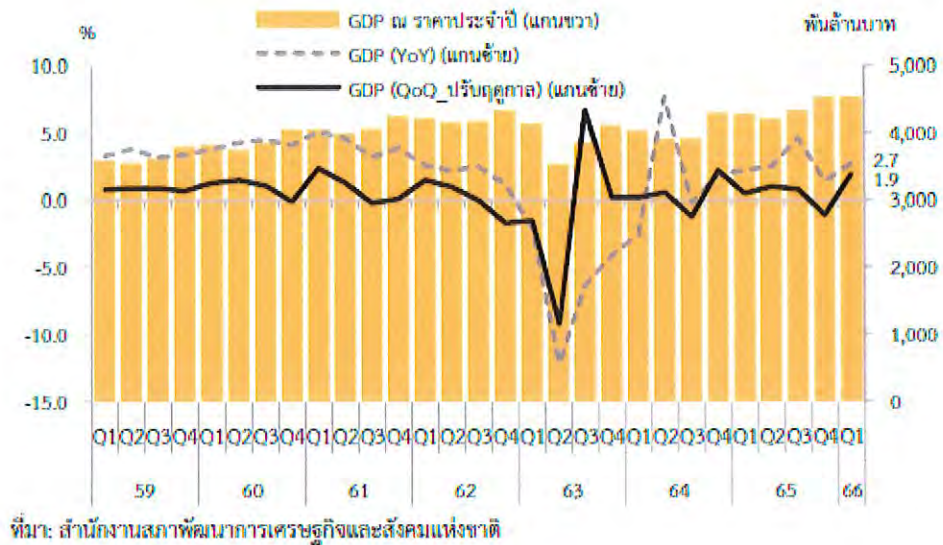
เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2566

- 1) การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 5.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 5.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวในเกณฑ์สูง ของการใช้จ่ายในหมวดบริการสอดคล้องกับการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว และการกลับมาขยายตัวของการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทน 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 ขณะที่การใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนขยายตัวร้อยละ 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 ส่วนค่าซื้อสินค้าและบริการ 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 โดยการลงทุนในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือและหมวดก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 2.8 และ ร้อยละ 1.1 ชะลอลงจากร้อยละ 5.1 และร้อยละ 1.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามลำดับ ขณะที่การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.7 เร่งขึ้น จากระดับ 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 (ลดลงร้อยละ 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) ส่งผลให้มูลค่าบริการรับด้านการท่องเที่ยวในไตรมาสนี้อยู่ที่ 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 ส่งผลให้ในไตรมาสนี้อัตราการรับรวมจาก 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 เร่งขึ้นจากการขยายตัว 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 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 9.8 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวในเกณฑ์สูงของบริการขนส่งทางอากาศ และการขยายตัวต่อเนื่องของบริการขนส่งทางบกและท่อลำเลียง เป็นสำคัญ โดย (1) บริการขนส่งทางอากาศ ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 76.3 เร่งขึ้นจากร้อยละ 60.2 ในไตรมาสก่อนหน้า (2) บริการขนส่งทางบก และท่อลำเลียง ขยายตัวร้อยละ 11.2 เร่งขึ้นจากร้อยละ 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 และดัชนีการผลิตโรงแยกก๊าซลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 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 ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูป 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 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติ 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) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้นสำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ

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 และเป็นปัจจัยจำกัดการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่า

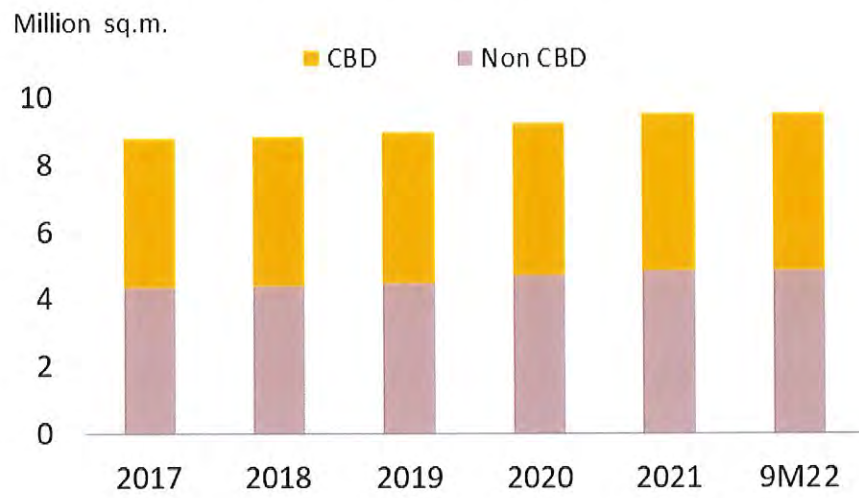
ข้อมูลพื้นฐาน

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)

โครงการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารสูง 3/ หรืออาคารขนาดใหญ่ 4/ รูปแบบการให้เช่ามีทั้งการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว และการให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกันในระดับเดียวกัน โดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น

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

Figure 2: Total Supply in BMR



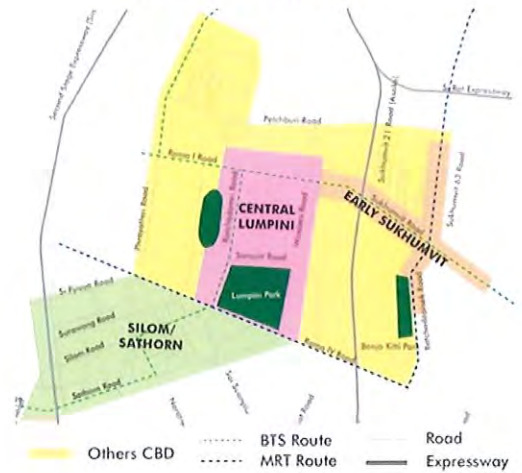
Source : CBRE Research, Krungsri Research

Box 1 ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map



Figure 4: CBD Office Map



ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD)
ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต ถนนวิฑูย์ โอโศก และ สุขุมวิทตอนต้น

สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิฑูย์ ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ชอย 1 ถึง 41 ถนนโอโศก 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

รัชดา 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	ถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ ถนนจันทน์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนถน ระนอง และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source : CBRE Research, Krungsri Research

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

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

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

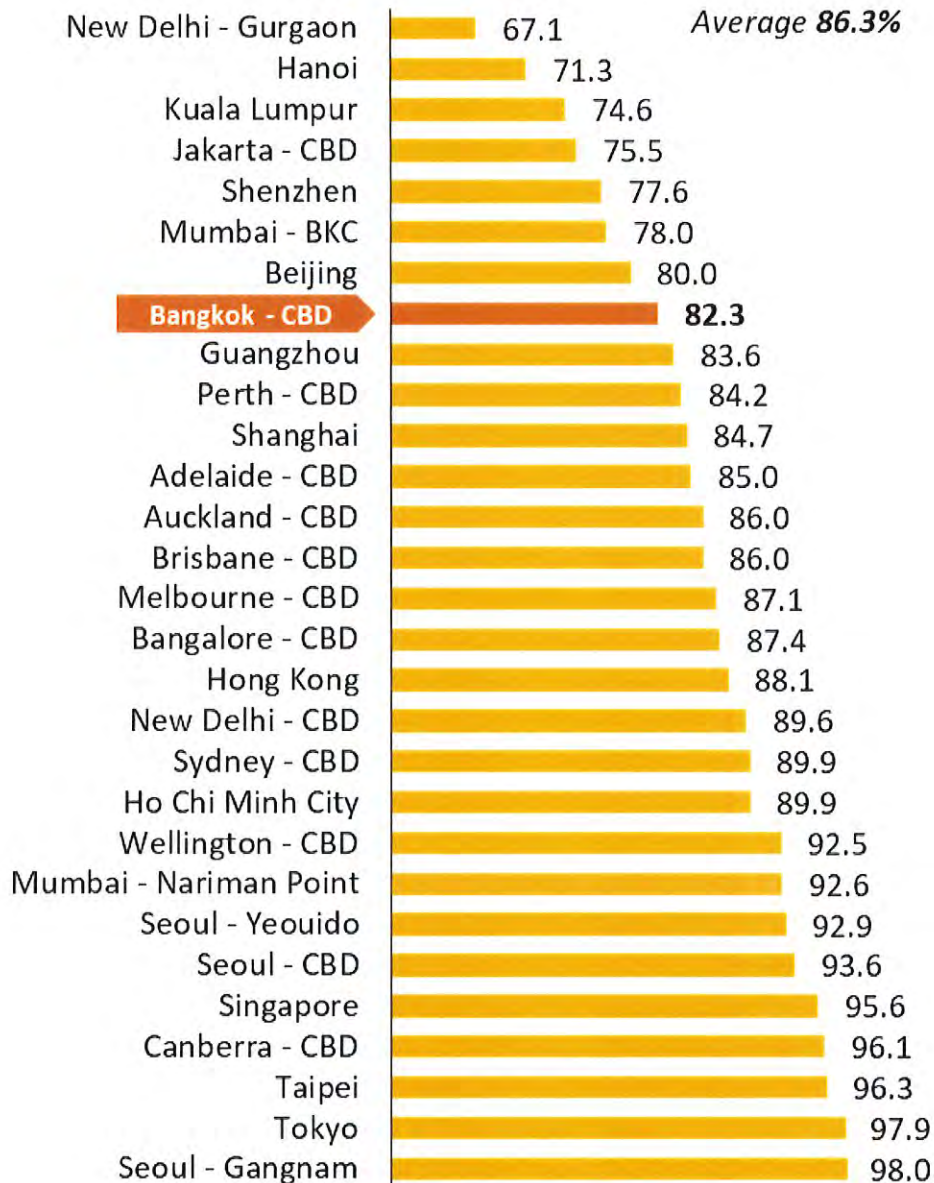
Source : CBRE Research

การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ได้แก่

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

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติที่เข้ามาตั้งสำนักงานในไทย โดยเฉพาะบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับการบริการและอุตสาหกรรมการผลิตต่าง ๆ 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 จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นอัตราราคาที่ ขณะที่ สัญญาบริการ เป็นการกำหนดอัตราค่าใช้บริการ ซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ และค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น
- ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า: โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาเช่าที่ยาวนานพอสมควรเพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องรื้อพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่ผู้เช่าต้องการเช่าระยะเวลามากกว่า 3 ปี จำเป็นต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ 1.1% ของค่าเช่าทั้งหมด ส่วนใหญ่จึงไม่นิยมทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี

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

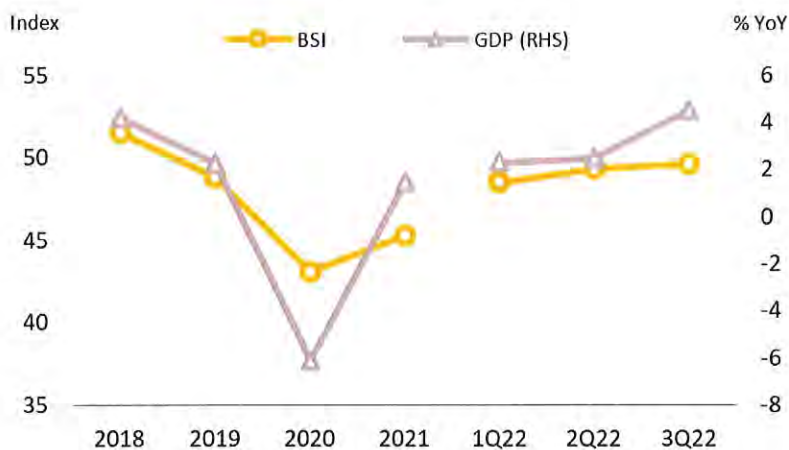
ปัจจัยในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะแวดล้อม โดยรายงานของ CBRE Research พบว่าก่อนปี 2558 ความต้องการของผู้เช่าส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นปัจจัยด้าน "การขยายพื้นที่สำนักงาน" ซึ่งใช้งบประมาณเป็นตัวกำหนด ขณะที่ปี 2558-2562 ปัจจัยการเลือกพื้นที่เปลี่ยนไปสู่ "การใช้งบประมาณที่คุ้มค่า" โดยลูกค้า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

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชะลอลงนับแต่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ (BSI) ตึงลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 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) โดยภาคธุรกิจบางส่วนเริ่มขยับขยายพื้นที่สำนักงาน 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

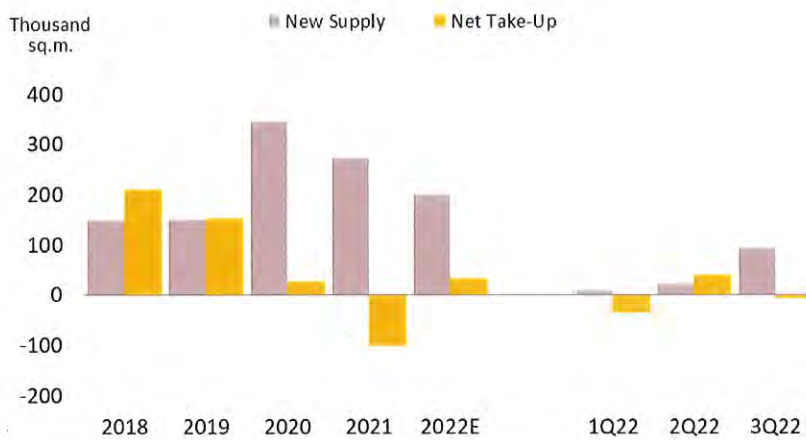
Figure 6: Business Sentiment Index & GDP growth



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 เฟส 2 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)

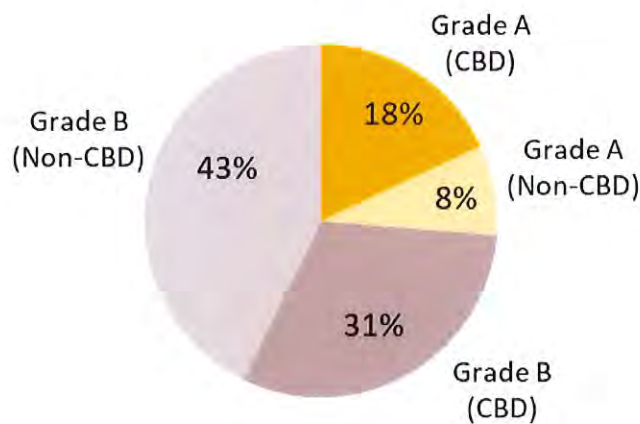
Figure 7: New Supply and Net Take-Up*



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

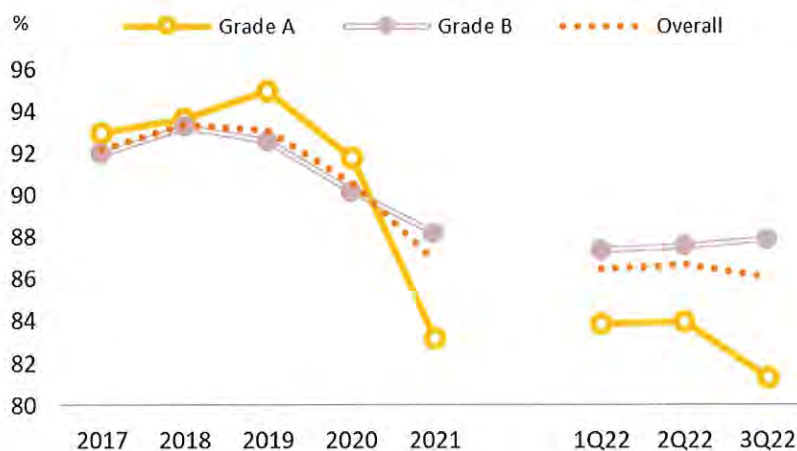
Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)



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)

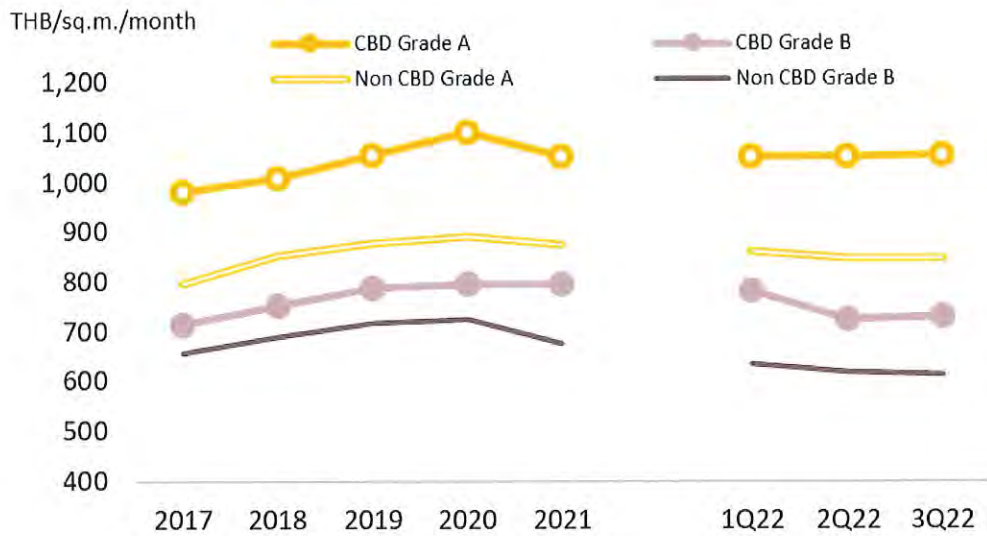
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



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) ผลจากเจ้าของอาคารสำนักงานต้องการรักษาผู้เช่าเดิมไว้ และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ จึงใช้กลยุทธ์ปรับลดค่าเช่าจ่ายให้ผู้เช่า อาทิ การปรับลดค่าเช่าในช่วงเวลาที่กำหนด หรือคงค่าเช่าเท่าเดิมแล้วขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าออกไป 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 และโฮจิมิน (ภาพที่ 11) ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ดึงดูดให้ลูกค้าต่างชาติให้ความสนใจเช่าพื้นที่เพื่อตั้งสำนักงานในไทย

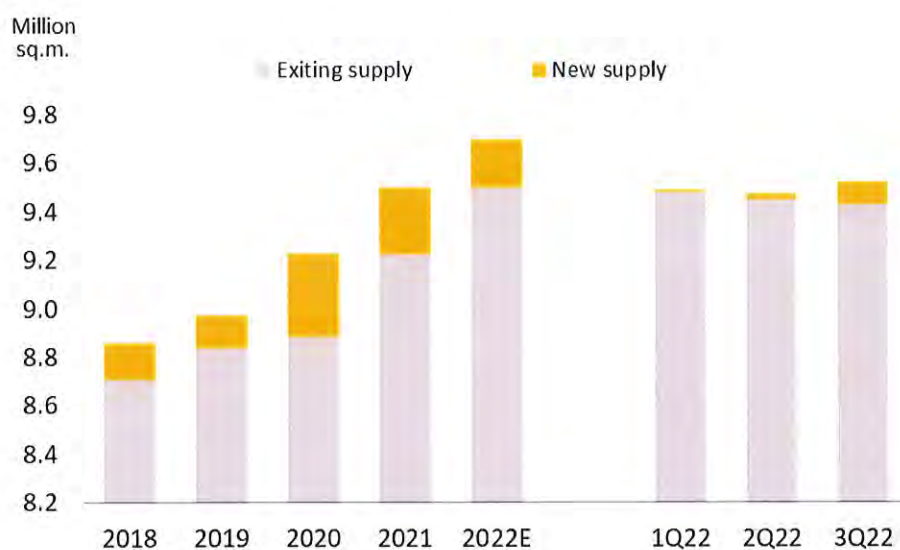
Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2022 (THB/sq.m./month)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

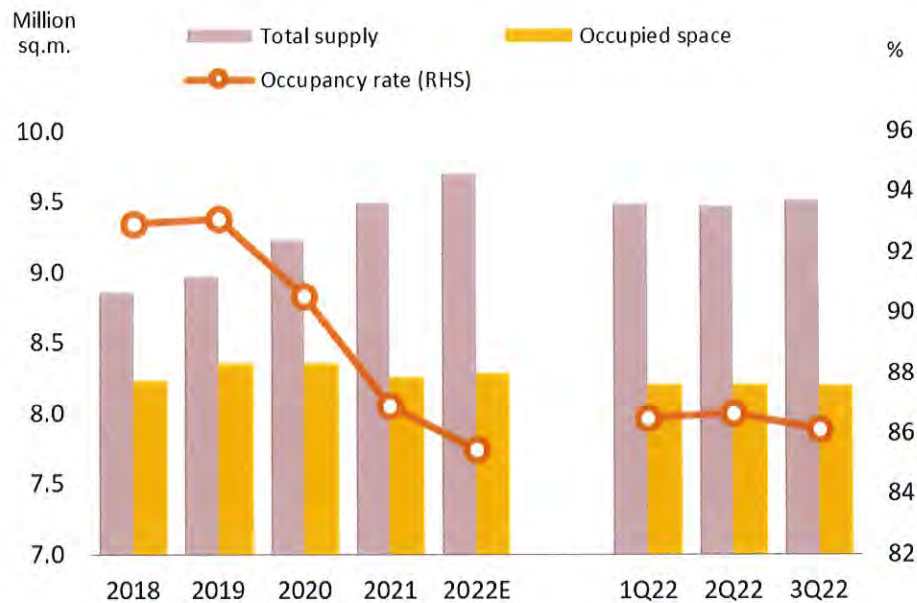
ช่วงที่เหลือของปี อุปทานสำนักงานใหม่มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการกลับมาทำงานที่สำนักงานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาพลังงานและราคาสินค้าซึ่งรวมถึงวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดแคลนแรงงานจะทำให้การก่อสร้างโครงการสำนักงานใหม่บางแห่งอาจล่าช้าออกไป (บริษัทคอลลิเออร์สประเมินว่า 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



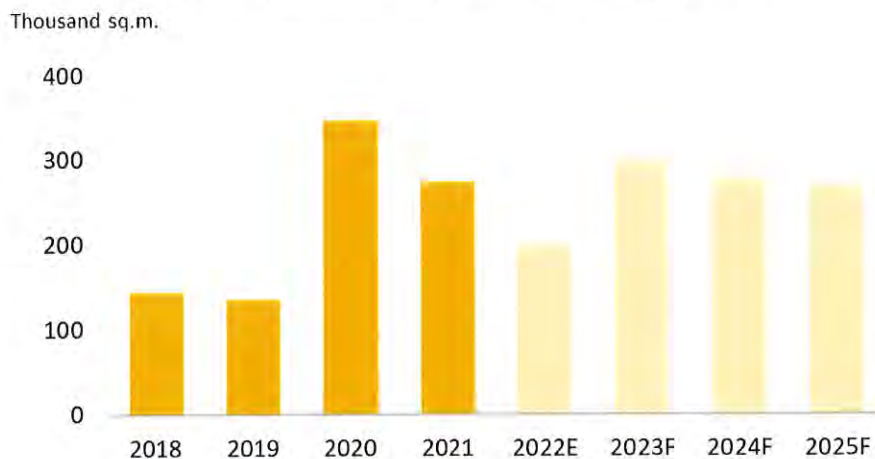
Source : CBRE Research, Krungsri Research0

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ 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 จึงอาจส่งผลต่อทิศทางการฟื้นตัวของพื้นที่สำนักงาน เช่น ขนาดและคุณสมบัติของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้งาน ความนิยม Co-Working Spaces ที่จะแพร่หลายมากขึ้น และการปรับเปลี่ยนที่นั่งทำงานแบบยืดหยุ่น โดยผลสำรวจของ CBRE พบว่า หลายบริษัทในไทยมีการปรับพื้นที่สำนักงานรองรับการทำงานแบบ Hybrid อาทิ การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงาน การนำสิ่งใหม่มาใช้ เช่น โต๊ะทำงานแบบหมุนเวียน (Hot Desk) และเทคโนโลยีสำหรับสำนักงานอัจฉริยะ โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เช่าในระยะ 3 ปีข้างหน้า สรุปลงได้ดังนี้

- ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่อัตราเฉลี่ย 1.5-2.0% ต่อปี (ปี 2558-2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี) ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยภาครัฐกิจที่เติบโตต่อเนื่องจะทำให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น 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 ยูนิคอร์ต/ พาร์ค สิลม/ เอ็มสเฟียร์/ และ วัน แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับซูเปอร์พรีเมียม โดยคาดว่าพื้นที่สำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จจะอยู่ที่ 8.5 แสนตารางเมตรในช่วง 3 ปีข้างหน้าหรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.8% ต่อปี (ภาพที่ 14) ซึ่งมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์พื้นที่เช่า 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) กดดันให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเก่าต้องเร่ง/ ปรับปรุงอาคารทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD อย่างไรก็ตาม อัตราพื้นที่ว่างในอาคารเก่าที่จะเพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารบางรายอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เช่น การคงราคาเช่าหรือการเสนอส่วนลดค่าเช่า โดยเฉพาะกรณีต่อสัญญาเพื่อรักษาอัตราการเช่า
- ค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่ต้นทุนการดำเนินโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงด้านแรงงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืนหรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่เชื่อมต่อการทำงานวิถีใหม่หลัง 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 ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป 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 ฮ่องกง 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)
- **ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความเหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนไป** อาทิ
 - **การออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความยืดหยุ่น (Flexible space)** ด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น โดยสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งใช้เทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space⁹ ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่ระยะยาวหรือกลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์ การพัฒนาดังกล่าวข้างต้นคาดว่าจะเปลี่ยนรูปแบบสำนักงานให้เช่าที่แพร่หลายในอนาคต
 - **รูปแบบการเช่าแบบ Flexible office เริ่มถูกนำมาปรับใช้ในวิถีการทำงานแบบใหม่** ซึ่งตอบโจทย์การทำงานแบบ WFH หรือธุรกิจขนาดเล็ก (เช่น Startup และ SMEs) โดยผู้ให้เช่าพื้นที่จะคิดค่าเช่าแบบรายวัน – รายเดือน ไม่ต้องผูกสัญญาระยะยาว ขนาดของสำนักงานจะอยู่ระหว่าง 5-15 ที่นั่ง ซึ่งจะช่วยควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงช่วยเพิ่มความคล่องตัวแก่ธุรกิจ ปัจจุบันมีหลายทำเลให้เลือก 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 จึงช่วยให้อัตรากำไรสุทธิของธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีโอกาสปรับสูงขึ้นจากเดิมประมาณ 3-4% และสามารถเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป 5-10%¹⁰ ทั้งยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัทข้ามชาติ

ธุรกิจสำนักงานให้เช่านับว่ายังมีความจำเป็นอยู่มากในระยะต่อไป เนื่องจากการทำงานในสำนักงานมีข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารทำได้โดยตรงและมีความสะดวกรวดเร็ว รวมถึงมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น ขณะที่การ WFH อาจติดขัดเรื่องสถานที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยจำกัด ทำให้แนวคิดด้านการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานให้เช่าอาจไม่ใช่การลดขนาดพื้นที่เช่าเพียงอย่างเดียว 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 Klinchuanchun)

แนวโน้มตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าปี 2023

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยความต้องการพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้นจากการออกมาทำกิจกรรมนอกบ้านเริ่มเป็นปกติมากขึ้นหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย ขณะที่คาดว่าพื้นที่ให้เช่าได้จะขยายตัวตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นมากกว่า 500,000 ตร.ม. อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ คาดว่าจะมากกว่าของอุปสงค์ส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าปี 2023 มีแนวโน้มชะลอตัวลงเล็กน้อย ส่วนปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทั้ง ภาวะเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง กดดันให้ กำลังซื้อยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป เช่นเดียวกับผู้เช่า พื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา และ ยังอยู่ในระยะเริ่มฟื้นตัว ประกอบกับการเติบโตของ Ecommerce ทำให้การฟื้นตัวของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้ม เป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่อัตราราคาเช่าในปี 2023มี แนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องหลังการแพร่ระบาดกลับสู่ภาวะปกติ และตามอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นมาก อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่มีแนวโน้มมากกว่าอุปสงค์ และการเติบโตของ E-commerce อาจกดดันการฟื้นตัวของตลาดให้ เป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไปในระยะต่อไป

- ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดย ความต้องการพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มฟื้นตัวจากการออกมาทำกิจกรรม นอกบ้านเริ่มเป็นปกติมากขึ้นหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย ซึ่งคาดว่าพื้นที่ให้เช่าได้จะขยายตัวราว +3% ถึง +7%YOYในส่วนของอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นมากกว่า 500,000 ตร.ม. จากทั้งตามแผนการเปิดเดิมและทั้งที่ชะลอการเปิดไปในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่คาดว่าจะมากกว่าของอุปสงค์ส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าปี 2023 มีแนวโน้มชะลอตัวลงเล็กน้อย อีกทั้ง ภาวะเงินเฟ้อและหนี้ครัวเรือนที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ยังคงกดดันให้ กำลังซื้อยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป เช่นเดียวกับผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา และยังคงอยู่ในระยะเริ่มฟื้นตัว ประกอบกับการเติบโตของ E-commerce ทำให้การฟื้นตัวของ พื้นที่ ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป
- อัตราราคาเช่าในปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ราว +1.0% ถึง +5.0%YOY ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า โดยเป็นการฟื้นตัวอย่าง ค่อยเป็นค่อยไปหลังจากหดตัวแรงต่อเนื่องในช่วง COVID-19 และภาวะ ต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น
- ในปี 2024-2026อุปทานใหม่อย่างน้อยอีก 600,000 ตร.ม. มีแนวโน้มกดดันอัตราการขยายตัวของตลาด ทั้งใน ด้านอัตราการ ปล่อยเช่า และอัตราราคาเช่า

อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ

หน่วย : ล้านตารางเมตร

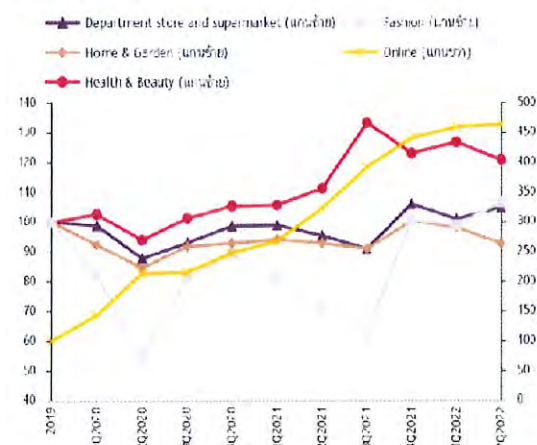


Key indicator	2015-19	2022E	2023F
พื้นที่ให้เช่าได้ (Occupied space)	+3.1%	+2.0% ถึง +4.0%	+3.0% ถึง +7.0%
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Total supply)	+2.4%	+3.0% ถึง +5.0%	+5.0% ถึง +9.0%
อัตราปล่อยเช่า (Occupancy rate)	94.1%	93% ถึง 95%	90% ถึง 94%
อัตราราคาเช่า (Average rent)	+0.9%	+2.0% ถึง +4.0%	+1.0% ถึง +5.0%

ดัชนีค้าปลีกในหมวดต่าง ๆ ยังมีแนวโน้มทรงตัวหรือฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางความกังวลเกี่ยวกับเงินเฟ้อ และค่าครองชีพที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ยังคงทรงตัว อย่างไรก็ตาม ดัชนีค้าปลีก ในหมวด Online ยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง สะท้อนการเติบโตของตลาด E-commerce

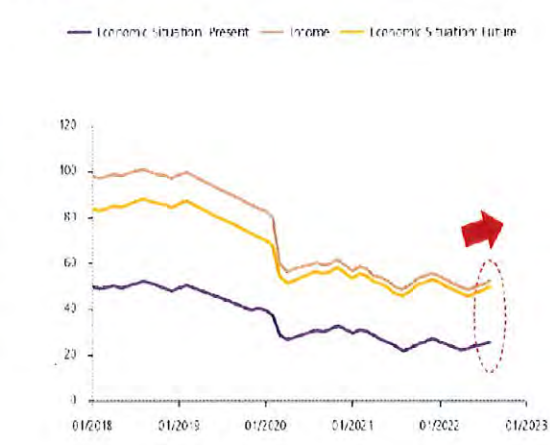
ดัชนีค้าปลีกหมวดต่าง ๆ

หน่วย : ดัชนี 2019=100



ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค

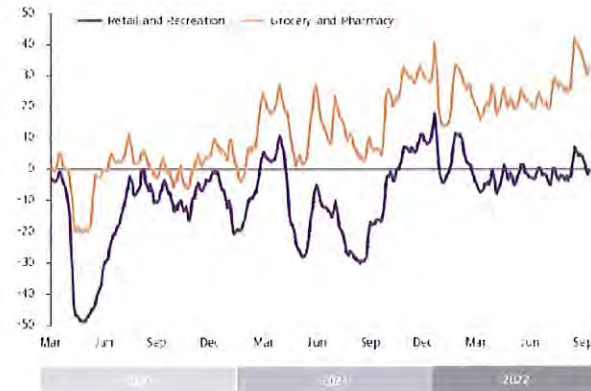
หน่วย : ดัชนี



Traffic ในพื้นที่ค้าปลีกมักจะดีกว่าในช่วง COVID-19 ระบาดรุนแรงแต่เริ่มชะลอตัว เช่นเดียวกับความถี่ในการซื้อ และการใช้จ่ายแต่ละครั้ง จากปัจจัยเสี่ยงทางเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการฟื้นตัวของกำลังซื้อ และส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีกที่ยังมีความกังวลถึงความไม่แน่นอนของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

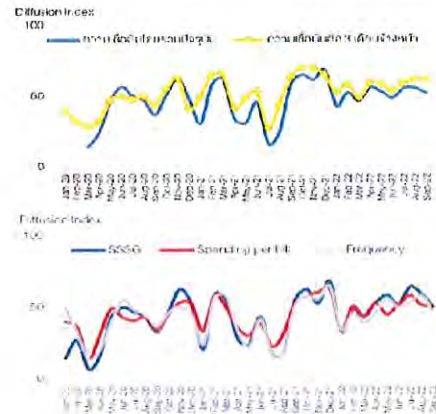
Google Mobility Index

ทวีป เอเชีย (% ของปริมาณการค้นหาปกติ - 6 ต.ค. 2020)



ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก

ทวีป เอเชีย



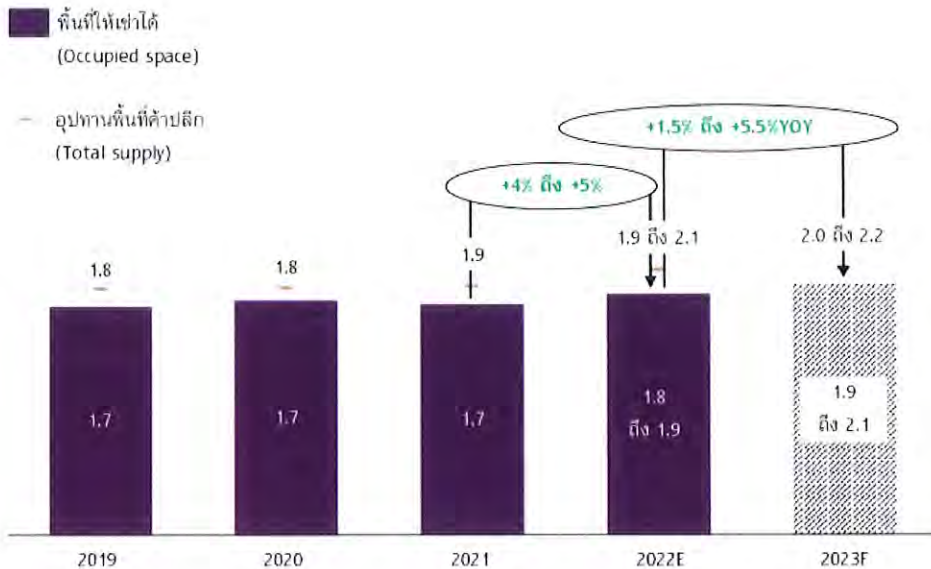
ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในพื้นที่ Downtown มีแนวโน้มกลับมาปรับตัวเพิ่มขึ้น จากทำเลใจกลางเมืองที่ยังสามารถดึงดูด Traffic ได้ดี ทั้งจากชาวไทย และนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่นเดียวกับอัตราค่าเช่าในพื้นที่ที่คาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวได้ดี หลังลดลงต่อเนื่องจาก COVID-19 และมาตรการลดค่าเช่าในช่วงที่ผ่านมา

ภาพรวมภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Downtown

- อัตราการปล่อยเช่าในปี 2023 มีแนวโน้มกลับมาปรับตัวเพิ่มขึ้น มาอยู่ที่ราว 91-95% จากสถานการณ์การแพร่ระบาดที่คลี่คลาย การใช้ชีวิตเข้าสู่ภาวะปกติ นักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มกลับมา มากขึ้น และอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นไม่มากนัก หลังเพิ่มขึ้นมากกว่า 1.2 แสน ตร.ม. ในปีก่อนหน้า โดยคาดว่าอุปสงค์จะขยายตัวได้ต่อเนื่อง ราว +1.5% ถึง +5.5%YOY
- อัตราค่าเช่าปี 2023 มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้ดี ราว +2% ถึง +6%YOY หลังลดลงมาแรงตั้งแต่ปี 2020 และทรงตัวได้ในปีที่ผ่านๆ มา หลังสถานการณ์เริ่มคลี่คลายมากขึ้น โดยอัตราค่าเช่ามีแนวโน้ม ฟื้นตัวได้เร็วจากทำเลในเมืองที่ยังคงดึงดูด Traffic ที่หนาแน่นได้ อย่างต่อเนื่อง เมื่อสถานการณ์เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ประเด็นที่ต้องติดตาม
- ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินจากโครงการขนาดใหญ่ในระยะกลาง ช่วงปี 2024-2026 ที่อาจกดดันอัตราการขยายตัวของตลาด อาทิ Dusit Central Park (2024) One Bangkok (2024) British Embassy Site (2026+) ซึ่งอาจส่งผลให้การแข่งขันในพื้นที่สีลม และบริเวณใกล้เคียงมีความเข้มข้นมากขึ้นในระยะต่อไป

พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในพื้นที่ Downtown

หน่วย : ล้านตารางเมตร



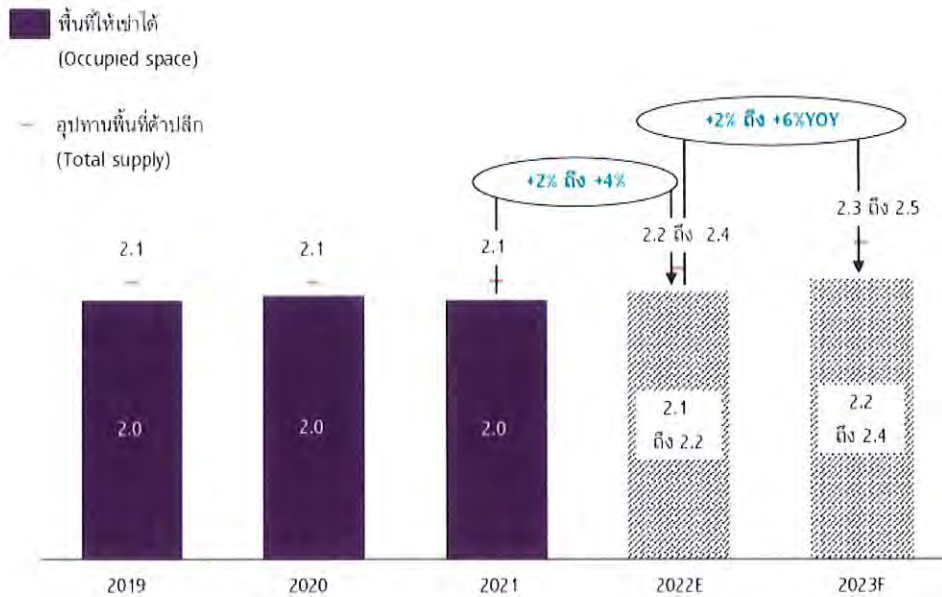
ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในพื้นที่ Midtown มีแนวโน้มขยายตัวได้ในอัตราที่ใกล้เคียงกับในพื้นที่ Downtown ตามการขยายตัวของอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นมาก อย่างไรก็ตาม ด้วย Traffic อาจยังไม่เท่าของพื้นที่ Downtown ทำให้อัตราการปล่อยเช่าในพื้นที่อาจชะลอลดลง และต่ำกว่าอัตราการปล่อยเช่าของ Downtown เล็กน้อย

ภาพรวมภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Midtown

- พื้นที่ให้เช่าได้ในปี 2023 ยังมีแนวโน้มขยายตัว ราว +2% ถึง +6%YOY ตามการขยายตัวของอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นเกือบ 200,000 ตร.ม. หรือราว +9%YOY และกำลังซื้อในภาพรวมที่ค่อย ๆ เพิ่มขึ้น แม้ Traffic อาจยังไม่เท่าของพื้นที่ Downtown ทำให้อัตราการปล่อยเช่ามีแนวโน้มลดลงจากปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ระดับ 90% หรือต่ำกว่าเล็กน้อย
- อัตราค่าเช่าปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในอัตราที่ใกล้เคียงกับในปีก่อนหน้าอยู่ที่ราว +0.5% ถึง +4.5%YOY ส่วนหนึ่ง จากการกดดันของอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นมาก โดยในระยะต่อไป อัตรา ค่าเช่าในพื้นที่ที่ยังมีทิศทางขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในอัตรา ที่ใกล้เคียงกับในปัจจุบัน ประเด็นที่ต้องติดตาม
- ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินจากโครงการขนาดใหญ่ในระยะกลาง ช่วงปี 2024-2026 ที่อาจกดดันอัตราการขยายตัวของตลาด อาทิ Asiatiquephase 2.3 (2024) CenterpointShopping Mall Ratchadapisek(2026+) และ Gateway (Thonburi) (2026+)

พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในพื้นที่ Midtown

หน่วย : ล้านตารางเมตร



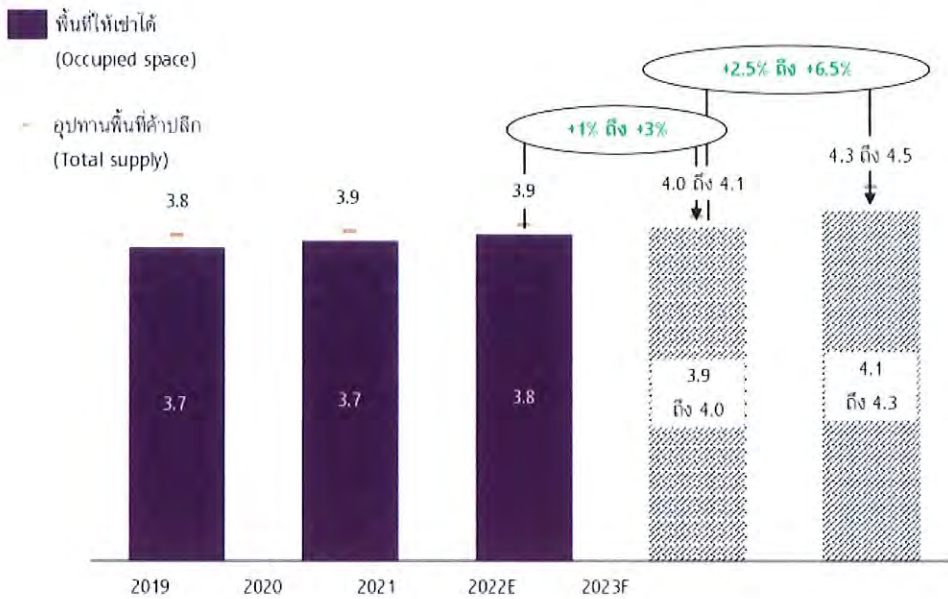
ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในพื้นที่ Suburb ยังขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง และเป็นพื้นที่เดียวที่ยังขยายตัวได้แม้ในช่วงที่ COVID-19 แพร่ระบาดรุนแรง อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากอาจทำให้อัตราการเช่าลดลงเล็กน้อย ในระยะสั้น แต่ด้วยทำเลที่ตอบโจทย์การขยายตัวของเมืองส่งผลให้ตลาดยังมีแนวโน้มเติบโตและคาดว่าจะกลับไปอยู่ระดับ เดิมได้ในระยะต่อไป ที่มา : ข้อมูลปี 2022-2023 วิเคราะห์และคาดการณ์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE :

ภาพรวมภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Suburb

- พื้นที่ให้เช่าได้ในปี 2023 ยังมีแนวโน้มขยายตัว รวด +2.5% ถึง +6.5%YOY ตามการขยายตัวของอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นกว่า 350,000 ตร.ม. ประกอบกับการฟื้นตัวของกำลังซื้อที่ดีขึ้น ทำให้ทิศทางการขยายตัวอยู่ในลักษณะเดียวกับในพื้นที่ Midtown สำหรับอัตราการเช่าที่มีแนวโน้มชะลอลงมา อยู่ที่ระดับราว 91-95% จาก 96-97% ในช่วงก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม จากแนวโน้ม Traffic ในพื้นที่ที่ตีมาตลอดแม้ในช่วงที่มีการแพร่ระบาด จากการซื้อสินค้าอาหาร และของใช้ที่จำเป็นตามพื้นที่ค้าปลีก ที่อยู่ไม่ไกล จากบ้าน ประกอบกับสัดส่วนการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวน้อย ทำให้ คาดว่าอัตราการเช่าจะกลับมาขยายตัวขึ้นไปอยู่ในระดับเดิมได้ในระยะต่อไป
- อัตราค่าเช่าปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย รวด +0% ถึง +4% น้อยกว่าในพื้นที่ Midtown เล็กน้อยจากการกดดันของอุปทานใหม่ที่ เพิ่มขึ้นมากเช่นกัน ประเด็นที่ต้องติดตาม
- ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินจากโครงการขนาดใหญ่ในระยะกลาง ช่วงปี 2024-2026 ที่อาจกดดันอัตราการขยายตัวของตลาด อาทิ Gateway Bangna(2026+) Central M (2026+) และ Big Lake City (2026+)

พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในพื้นที่ Suburb

หน่วย : ล้านตารางเมตร

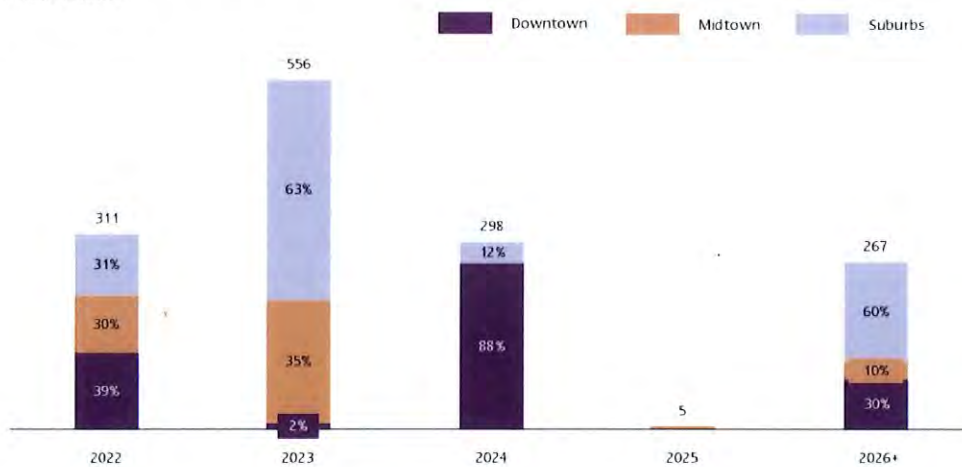


ประเด็นที่ต้องจับตามองของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป

พื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่มากกว่า 1 ล้านตารางเมตร ระหว่างปี 2023-2026กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ไม่รวมพื้นที่ที่ทำการ Renovate ใหม่ ทำให้ยังต้องติดตามความเสี่ยงภาวะอุปทานส่วนเกินในระยะต่อไป โดยในพื้นที่ Downtown ต้องติดตามการแข่งขันในพื้นที่สีลมและพื้นที่ใกล้เคียงในระยะต่อไป

อุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่ แบ่งตามพื้นที่

หน่วย : พันตารางเมตร



พื้นที่ค้าปลีกในต่างจังหวัดแข่งขันรุนแรงขึ้นจากการขยายสาขาของผู้ประกอบการรายใหญ่ ขณะที่พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ในจังหวัดหลักส่วนใหญ่เริ่มฟื้นตัวตั้งแต่ปี 2021 สะท้อนถึงพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าที่จะเพิ่มมากขึ้นในระยะข้างหน้า

ผู้ประกอบการรายใหญ่ โดยเฉพาะเซ็งทรัลขยายสาขาในต่างจังหวัดมากขึ้น

- จังหวัดนั้น ๆ และจังหวัดโดยรอบมีศักยภาพ
- พัฒนาโครงการ Mixed-use เพื่อสร้าง Synergy ระหว่างธุรกิจค้าปลีก กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ปัจจัยสำคัญ

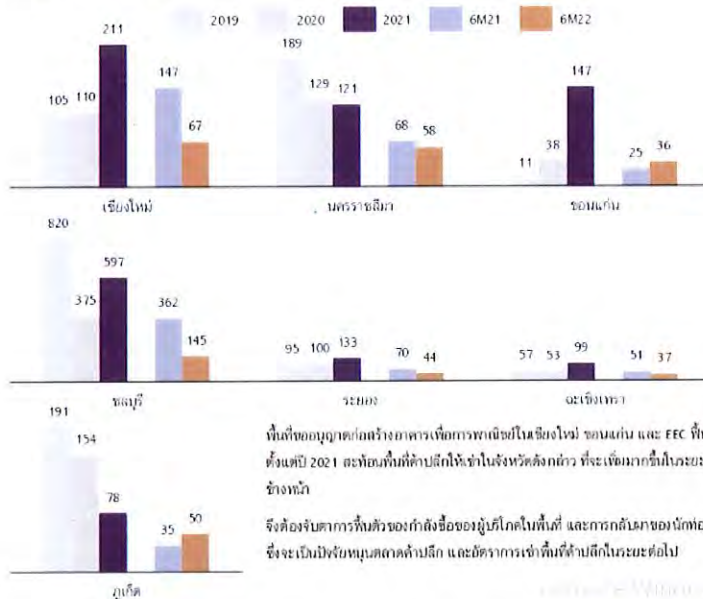
- การแข่งขันถึง Traffic ของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่เป็นไปอย่างรุนแรงขึ้น
- กระทั่งต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการรายเล็กในท้องถิ่นมากขึ้น



27 พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ในจังหวัดหลักและจังหวัดต่าง

พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ในจังหวัดหลัก

หน่วย : พันตารางเมตร



การปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกให้เข้า

เทรนด์พื้นที่ค้าปลีกปี 2023 และระยะข้างหน้า



Traffic พื้นที่ค้าปลีกฟื้นตัวขึ้นต่อเนื่อง

ผู้บริโภคใช้ชีวิตนอกบ้านมากขึ้น แม้ยังมีการระมัดระวัง COVID-19 แต่ยังคงจับตาดูเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งจะกดดันการใช้จ่ายต่อไป



Dynamic ในตลาดค้าปลีก ส่งผลให้รูปแบบสัญญาเช่าเปลี่ยนแปลงไป

- รูปแบบสัญญาเช่า : ระยะยาว ▶ ระยะปานกลาง+ เงื่อนไขยืดหยุ่นมากขึ้น
- การจัดเก็บค่าเช่า : แบบคงที่ ▶ แบบแบ่งปันส่วนแบ่งรายได้ (Revenue sharing) จากผู้เช่า



เทรนด์ ESG เป็นแรงกดดันให้เจ้าของพื้นที่ค้าปลีกต้องเร่งปรับกลยุทธ์

- ผู้บริโภค โดยเฉพาะ Gen Y และ Z ที่จะเป็นกำลังซื้อที่สำคัญในตลาดค้าปลีก มีความใส่ใจสิ่งแวดล้อมมากขึ้น
- เจ้าของพื้นที่ค้าปลีกจำเป็นต้องลด Emission

การปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกให้เข้า



เพิ่ม Traffic รวมถึงดึงดูดผู้บริโภคให้ใช้เวลาเพิ่มขึ้น และใช้จ่ายมากขึ้น

- กำหนดตำแหน่งการแข่งขันที่ชัดเจน
- ปรับสัดส่วนร้านค้าให้มีความหลากหลาย และสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ๆ
- ปรับสัดส่วนพื้นที่ เช่น Display ส่วนกลาง พื้นที่ Open air อย่างเหมาะสม
- ร่วมมือกับผู้เช่าใช้ฐานข้อมูลลูกค้า และทำการตลาดร่วมกัน



สร้าง Physical & Digital experience ควบคู่กันไป

- Omni channel
- นำเทคโนโลยีมาช่วยสร้างประสบการณ์ในการซื้อสินค้า เช่น AR/VR, Metaverse และระบบไร้สัมผัส
- ใช้ฐานข้อมูลลูกค้าจัดทำ Personalized marketing และ Loyalty program ทั้งทางออนไลน์ และหน้าร้าน



ตอบโจทย์เทรนด์ ESG เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน และอัตราค่าเช่า

- อาคารสีเขียว เช่น อาคารประหยัดพลังงาน ใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม มีพื้นที่ Open air
- มาตรฐานอาคาร เช่น Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) และ Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- สภาพแวดล้อมที่ดีสำหรับลูกค้า ผู้เช่า และชุมชนโดยรอบ
- เปิดโอกาสให้ผู้เช่าอย่างหลากหลาย โดยเฉพาะ SMEs

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้ง นี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ในระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัดดังนี้

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินมูลค่าให้ตามสมมติฐาน ดังนั้นหากสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงไปก็จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

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 1 กรกฎาคม 2566 ดังต่อไปนี้

โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

สรุปมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เป็นเงินทั้งสิ้น 4,346,000,000.-บาท

(สี่พันสามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

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

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ลงชื่อ.....

(นายเมธี ชุ่มตันติ) ส.43/1807

ผู้สำรวจ

ลงชื่อ.....

(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วฒ.014

ผู้ประเมินหลัก

ภาคผนวก ก
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด

ภาคผนวก ก

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ	
			1	2
1.	ลักษณะกายภาพ	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า (ณ วันที่ซื้อ-ขาย)	ที่ดินว่างเปล่า
2.	เนื้อที่	15-3-3.8 ไร่ หรือ 6,303.8 ตารางวา	8-0-92.41 ไร่ หรือ 3,292.41ตารางวา	7-0-06 ไร่ หรือ 2,806 ตารางวา
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก
4.	พิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.758527 / 100.565255	13.765143 / 100.569717	13.784936 / 100.573227
5.	ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน
6.	รูปร่างของที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
7.	ขนาด กว้าง x ยาว (เมตร)	46.00 x 430.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 18.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร
8.	ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.30 เมตร	ถมเสมอถนน	ถมเสมอถนน
9.	สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
10.	ผิวจราจร/เขตทาง (เมตร)	ค.ส.ล. 24/40 เมตร	ค.ส.ล. 24/40 เมตร	ค.ส.ล. 24/40 เมตร
11.	ติดถนนกี่ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
12.	ขนาดอาคาร	68.60 x 439.00 เมตร	-	-
13.	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	194,655.35 ตารางเมตร	-	-
14.	การตกแต่งภายใน	-	-	-
15.	การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	อาคารสำนักงาน สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและชั้นดาดฟ้า ชื่ออาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
16.	ราคาเสนอขาย	-	ชื่อ-ขายรวม 3,621,651,000.-บาท เฉลี่ย 1,100,000.-บาท/ตารางวา	เสนอขาย 2,806,000,000.-บาท เฉลี่ย 1,000,000.-บาท/ตารางวา
17.	เงื่อนไข (สุทธิ/ตอรองอื่น ๆ)	อายุสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 (ปัจจุบันเหลือระยะเวลาเช่า 20 ปี 5 เดือน)	ชื่อ-ขายแล้ว เมื่อ 31 มีนาคม 2564	ตอรองได้
18.	เดือน ปี สิ้นสุดข้อมูล	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566
19.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	สัญญาชื่อ-ขายสำนักงานที่ดินฯ	คุณเอกซ์
20.	เบอร์โทรศัพท์ติดต่อได้	-	-	โทร. 08-1655-2558
21.	ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)
22.	ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
23.	ทรัพย์สินดีกว่าต่อกว่า	-	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
24.	อื่น ๆ	-	-	ปัจจุบันแปลงที่ดินดังกล่าวได้ยกเลิกการขายแล้ว (เคยประกาศขาย ในปี 2563)

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ
			3
			4
1.	ลักษณะกายภาพ	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า
2.	เนื้อที่	15-3-3.8 ไร่ หรือ 6,303.8 ตารางวา	5-1-94 ไร่ หรือ 2,194 ตารางวา
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนพระราม 9
4.	พิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.758527 / 100.565255	13.755028 / 100.576470
5.	ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนน
6.	รูปร่างของที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
7.	ขนาด กว้าง x ยาว (เมตร)	46.00 x 430.00 เมตร	110.00 x 90.00 เมตร
8.	ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.30 เมตร	เสมอถนน
9.	สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
10.	ผิวจราจร/เขตทาง (เมตร)	ค.ส.ล. 24/40 เมตร	ลาดยาง 24/30 เมตร
11.	ติดถนนกี่ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน
12.	ขนาดอาคาร	68.60 x 439.00 เมตร	-
13.	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	194.655.35 ตารางเมตร	-
14.	การตกแต่งภายใน	-	-
15.	การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน	อาคารสำนักงาน สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและชั้นดาดฟ้า ซ้ออาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวร์)	ไม่มีการใช้ประโยชน์
16.	ราคาเสนอขาย	-	เสนอขาย 2,413,400,000.-บาท เฉลี่ย 1,100,000.-บาท/ตารางวา
17.	เงื่อนไข (สุทธิ/ต่อรอง/อื่น ๆ)	อายุสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 (ปัจจุบันเหลือระยะเวลาเช่า 20 ปี 5 เดือน)	ต่อรองได้
18.	เดือน ปี สัปดาห์ข้อมูล	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566
19.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ประกาศขาย
20.	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร. 08-0946-3699
21.	ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
22.	ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
23.	ทรัพย์สินที่ควบคู่ไปด้วย	-	ต่อยกทรัพย์สิน
24.	อื่น ๆ	-	ด้านหลังติดคลอง

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ		ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ	
ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	5
			6
1	ชื่ออาคาร	อาคารซีพี ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	อาคาร ซี-ทาวเวอร์
2	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เข้าสำนักงาน	พื้นที่เข้าสำนักงาน
3	ทำเลที่ตั้ง	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก -ถนนพระราม 9
4	พิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.758527 / 100.565255	13.759152 / 100.567840
5	รูปแบบอาคาร	มาตรฐาน มั่นคงแข็งแรง	มาตรฐานทันสมัย
6	สภาพอาคาร	เก่า	ใหม่
7	อายุอาคาร	31 ปี (ก่อสร้างปี 2535)	ประมาณ 9 ปี (ก่อสร้างปี 2557)
8	จำนวนชั้น	30 ชั้น	อาคารสำนักงานสูง 36 ชั้น (Tower A) และสูง 34 ชั้น (Tower B) พร้อมชั้นใต้ดิน
9	ผิวจราจร / เขตทาง (เมตร)	ค.ส.ล. 24/40 เมตร	ลาดยาง 20/30 เมตร
10	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
11	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	30,000 ตารางเมตร	รวม 57,000.00 ตารางเมตร
12	ที่จอดรถ	มี	มี
13	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ธนาคาร, ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ร้านค้าปลีก, ร้านสะดวกซื้อ และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดินสถานีพระราม 9	ธนาคาร, ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ร้านค้าปลีก, ร้านสะดวกซื้อ, ลิฟต์โดยสาร, กล้องวงจรปิด, รปภ. 24 ชม. และเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีพระราม 9
14	ข้อดี / ข้อเสีย	-	-
15	อัตราค่าเช่า	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ค่าเช่า 950 บาท/ตรม./เดือน
16	เงื่อนงำ	-	อายุสัญญาเช่า 3 ปี
17	วันที่สำรวจข้อมูล	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566
18	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	www.officebangkok.com
19	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร. 08-1682-4898
20	ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ทำเลใกล้เคียง แต่อาคารใหม่กว่าทรัพย์สิน
21	อื่น ๆ	-	- ค่าไฟฟ้าชนิดละ 7.11.-บาท - คำน้ำหน่วยละ 20.00.-บาท - ค่าที่จอดรถส่วนเพิ่มประมาณ 1,800.-บาท/เดือน - เป็นราคาผ่าน Agency

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ	
			7	8
1	ชื่ออาคาร	อาคารซีที ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	อาคาร เลอคองคอร์ต	อาคาร อาร์เอส ทาวเวอร์
2	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
3	ทำเลที่ตั้ง	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก
4	พิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.758527 / 100.565255	13.775970 / 100.573769	13.767360 / 100.570642
5	รูปแบบอาคาร	มาตรฐาน มั่นคงแข็งแรง	มาตรฐานทันสมัย	มาตรฐานทันสมัย
6	สภาพอาคาร	เก่า	เก่า	เก่า
7	อายุอาคาร	31 ปี (ก่อสร้างปี 2535)	ประมาณ 26 ปี (ก่อสร้างปี 2540)	ประมาณ 30 ปี (ก่อสร้างปี 2536)
8	จำนวนชั้น	30 ชั้น	อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น	อาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน
9	ผิวจราจร / เขตทาง (เมตร)	ค.ส.ล. 24/40 เมตร	ค.ส.ล. 24/40 เมตร	ค.ส.ล. 24/40 เมตร
10	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
11	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	30,000 ตารางเมตร	รวม 26,000.00 ตารางเมตร	รวม 53,000.00 ตารางเมตร
12	ที่จอดรถ	มี	มี	มี
13	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ธนาคาร, ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ร้านค้าปลีก, ร้านสะดวกซื้อ และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดินสถานีพระราม 9	ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, กล้องวงจรปิด, รปภ. 24 ชม. และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีห้วยขวาง	ธนาคาร, ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ร้านสะดวกซื้อ, ลิฟต์โดยสาร, กล้องวงจรปิด, รปภ. 24 ชม. และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีศูนย์วัฒนธรรม
14	ข้อดี / ข้อเสีย	-	-	-
15	อัตราค่าเช่า	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ลิ้นจี่ศาล)	ค่าเช่า 750 บาท/ตรม./เดือน	ค่าเช่า 480 บาท/ตรม./เดือน
16	เงื่อนงำ	-	อายุสัญญาเช่า 3 ปี	อายุสัญญาเช่า 3 ปี
17	วันที่สำรวจข้อมูล	มีนาคม 2566	มีนาคม 2566	มีนาคม 2566
18	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	www.irentoffice.com	www.irentoffice.com
19	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร. 08-4543-4833	โทร. 08-4543-4833
20	ทรัพย์สินดังกล่าวดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ทำเลใกล้เคียง แต่อาคารเก่ากว่าทรัพย์สิน	ทำเลใกล้เคียง แต่อาคารเก่ากว่าทรัพย์สิน
21	อื่น ๆ	-	- ค่าไฟฟ้านิติละ 6.00.-บาท - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถส่วนเพิ่มประมาณ 2,000.-บาท/เดือน	- ค่าไฟฟ้าตามอัตราของการไฟฟ้า - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถส่วนเพิ่มประมาณ 2,000.-บาท/เดือน - เป็นราคาผ่าน Agency

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ				
ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	9	10
1	ชื่ออาคาร	อาคารซีพี ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์)	อาคาร เอเออ แคปิตอล เซ็นเตอร์	อาคาร ซีดับเบิลยู ทาวเวอร์
2	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
3	ทำเลที่ตั้ง	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก
4	พิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.758527 / 100.565255	13.764616 / 100.568252	13.769681 / 100.573784
5	รูปแบบอาคาร	มาตรฐาน มั่นคงแข็งแรง	มาตรฐานทันสมัย	มาตรฐานทันสมัย
6	สภาพอาคาร	เก่า	ใหม่	ใหม่
7	อายุอาคาร	28 ปี (ก่อสร้างปี 2535)	ประมาณ 9 ปี (ก่อสร้างปี 2557)	ประมาณ 15 ปี (ก่อสร้างปี 2551)
8	จำนวนชั้น	30 ชั้น	อาคารสำนักงานสูง 34 ชั้น	อาคารสำนักงานสูง 46 ชั้น และ 51 ชั้น
9	ผิวจราจร / เขตทาง (เมตร)	ค.ส.ล. 24/40 เมตร	ค.ส.ล. 24/40 เมตร	ค.ส.ล. 24/40 เมตร
10	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
11	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	30,000 ตารางเมตร	รวม 54,000.00 ตารางเมตร	รวม 60,000.00 ตารางเมตร
12	ที่จอดรถ	มี	มี	มี
13	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ร้านค้าปลีก, ร้านค้าปลีก, ร้านสะดวกซื้อ และเคาน์เตอร์ไฟฟ้าใต้ดินสถานีพระราม 9	ธนาคาร, ร้านกาแฟ, ร้านค้าปลีก, ร้านสะดวกซื้อ, ลิฟต์โดยสาร, กอล์ฟวงจรมืด, รปภ. 24 ชม.และใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีศูนย์วัฒนธรรม	ธนาคาร, ร้านกาแฟ, ร้านค้าปลีก, ร้านสะดวกซื้อ, ลิฟต์โดยสาร, กอล์ฟวงจรมืด, รปภ. 24 ชม.และใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีศูนย์วัฒนธรรม
14	ข้อดี / ข้อเสีย	-	ตกแต่ง และใช้ประโยชน์พื้นที่	ตกแต่ง และใช้ประโยชน์พื้นที่
15	อัตราค่าเช่า	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ค่าเช่า 1,000 บาท/ตรม./เดือน	ค่าเช่า 800 บาท/ตรม./เดือน
16	เงื่อนไข	-	อายุสัญญาเช่า 3 ปี	อายุสัญญาเช่า 3 ปี
17	วันที่สำรวจข้อมูล	มีถุนายน 2566	มีถุนายน 2566	มีถุนายน 2566
18	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	www.bangkokofficefinder.com	www.bangkokofficefinder.com
19	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร. 088-890-2221	โทร. 088-890-2221
20	ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ทำเลใกล้เคียง แต่อาคารใหม่กว่าทรัพย์สิน	ทำเลใกล้เคียง แต่อาคารใหม่กว่าทรัพย์สิน
21	อื่น ๆ	-	- ค่าไฟฟ้าในแต่ละ 6.50.-บาท - ค่าน้ำหน่วยละ 20.00.-บาท - ค่าที่จอดรถส่วนเพิ่มประมาณ 2,000.-บาท/เดือน	- ค่าไฟฟ้าในแต่ละ 6.75.-บาท - ค่าน้ำหน่วยละ 23.00.-บาท - ค่าที่จอดรถส่วนเพิ่มประมาณ 1,800.-บาท/เดือน
			- เป็นราคาผ่าน Agency	- เป็นราคาผ่าน Agency

ที่	รายละเอียด	ข้อมูลราคา				
		11	12	13	14	15
1.	ชื่อโครงการ	เจ.เจ.มอลล์ (J.J.Mall)	มีกซ์ จตุจักร	บางซื่อ จักร	อิมพีเรียล เวิลด์ ลาดพร้าว	เอ็นมาร์คพลาซ่า
2.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนกำแพงเพชร 2	ถนนกำแพงเพชร 4	ถนนกำแพงเพชร 2	ถนนลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว
3.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.802135 / 100.548860	13.801394 / 100.550526	13.799135 / 100.547872	13.785629 / 100.612027	13.767558 / 100.642325
4.	สภาพอาคาร/รูปแบบอาคาร	คอมมิวนิตี้ออลล์	คอมมิวนิตี้ออลล์	คอมมิวนิตี้ออลล์	ศูนย์การค้า	คอมมิวนิตี้ออลล์
6.	ผิวจราจร / เขตทาง	คอนกรีต 20 / 24 เมตร	ลาดยาง 10 / 14 เมตร	ลาดยาง 10 / 14 เมตร	คอนกรีต 16 / 20 เมตร	คอนกรีต 16 / 20 เมตร
7.	พื้นที่เช่า (ตร.ม)	10.50 ตารางเมตร ชั้น 2 (ห้องมุม)	13.00 – 60.00 ตารางเมตร ชั้น 3	8.00 ตารางเมตร ชั้น 3	15.00 ตารางเมตร ชั้น 1	10.00 ตารางเมตร ชั้น 1
8.	ที่จอดรถ	มี	มี	มี	มี	มี
9.	ข้อดีข้อต่อ	ใกล้ตลาดนัดสวนจตุจักร	ใกล้ตลาดนัดสวนจตุจักร	ใกล้ตลาดนัดสวนจตุจักร	มีรถไฟฟ้า MRT สายสีเหลือง ผ่านหน้า	มีรถไฟฟ้า MRT สายสีเหลือง ผ่านหน้า
10.	อัตราราคาเช่า	952.00 บาท/ตร.ม./เดือน	1,000.00-1,200.00 บาท/ตร.ม./เดือน	813.00 บาท/ตร.ม./เดือน	933.00 บาท/ตร.ม./เดือน	1,500.00 บาท/ตร.ม./เดือน
11.	เงื่อนไข (สุทธิ/ต่อรอง/อื่น ๆ)	ชำระค่ามัดจำ 2 เดือน และค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน	ชำระค่ามัดจำ 2 เดือน สัญญาปีต่อปี	ชำระค่ามัดจำ 2 เดือน	ชำระค่ามัดจำ 2 เดือน สัญญาปีต่อปี	ชำระค่ามัดจำ 2 เดือน สัญญาปีต่อปี
12.	เดือน ปี สิ้นสุดข้อมูล	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566
13.	แหล่งที่มาของข้อมูล	คุณโป	ฝ่ายขาย	คุณห้อง	ฝ่ายขาย	คุณแพท
14.	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	โทร.089-938-1595	โทร.02-079-4888, 090-954-4818	โทร.095-926-8681	โทร.02-934-9014, 02-933-1939	โทร.088-022-8374
15.	ผังเมือง	พาณิชย์กรรม (เขตสีแดง)	พาณิชย์กรรม (เขตสีแดง)	พาณิชย์กรรม (เขตสีแดง)	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (เขตสีเหลือง)	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (เขตสีเหลือง)
16.	อื่น ๆ	กรณีขายสิทธิ์ (แข็ง) ตารางเมตรละ 400,000.-บาท (สัญญาเหลือ ประมาณ 5 ปี เมื่อหมดสัญญา สามารถต่อสัญญาเพิ่มได้อีก 10 ปี	-	-	-	-

ภาคผนวก 1 - อัตรารั.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาว์น)

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างได้เลือกใช้โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดการประเมินราคาโดยวิธีดังกล่าวตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)

ที่ดิน

15 ไร่ 3 งาน 3.8 ตารางวา หรือ

6,303.8 ตารางวา

มูลค่าที่ดิน

2,427,190,000.00

สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	ราคา (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทดแทน ใหม่รวม (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตาม มาตรฐาน(%)	ค่าดูแลรักษา (+),(-)	สรุปค่าเสื่อม ราคา (%)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (บาท)	อายุอาคาร ตามสัญญา (ปี)	ค่าเสื่อม อาคาร (% /ปี)	สรุปค่าเสื่อม ตามสัญญาเช่า (%)	คิดเป็นมูลค่า สิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและดาดฟ้า พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	102,572.35	28,000	2,872,025,800.00	31	-52%	10%	-42%	1,665,774,964.00	9.58	-3.33%	-31.93%	1,133,837,492.16
	พื้นที่จอดรถ	92,083.00	15,000	1,381,245,000.00	31	-52%	10%	-42%	801,122,100.00	9.58	-3.33%	-31.93%	545,297,109.40
	รวมทั้งหมด	194,655.35		4,253,270,800.00					2,466,897,064.00			มูลค่าปิดเศษ	1,679,130,000.00
												รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	4,106,320,000.00

หมายเหตุ

1. ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาต่อตาราง ฟ.ต. 2666-2667 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาทั้งหมด โดยมีการเพิ่มเติมในส่วนที่แตกต่างกัน
2. บริษัทฯพิจารณาหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า 30 ปี ดังนั้นจึงเฉลี่ยหักค่าเสื่อมปีละ 3.33%



การประเมินมูลค่าตลาดสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20 ปี 5 เดือน

สมมติฐานการประเมิน	การประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินเพื่อหา "มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าที่ดิน"		
เนื้อที่ที่ดิน :	15-3-3.8 ไร่	หรือ	6,303.80 ตารางวา
อายุสัญญาเช่า :	23 ปี 5 เดือน	หรือ	20.42 ปี
มูลค่าที่ดิน :	1,200,000.00 บาทต่อตารางวา	เป็นเงิน	7,564,560,000 บาท
อัตราค่าเช่า :	3.50% ของมูลค่าที่ดิน	เป็นเงิน	264,759,600
	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	264,759,600	0.9091	240,690,545
2	1	กรกฎาคม	2567	-	30	มิถุนายน	2568	264,759,600	0.8264	218,809,587
3	1	กรกฎาคม	2568	-	30	มิถุนายน	2569	264,759,600	0.7513	198,917,806
4	1	กรกฎาคม	2569	-	30	มิถุนายน	2570	274,026,186	0.6830	187,163,572
5	1	กรกฎาคม	2570	-	30	มิถุนายน	2571	274,026,186	0.6209	170,148,702
6	1	กรกฎาคม	2571	-	30	มิถุนายน	2572	274,026,186	0.5645	154,680,638
7	1	กรกฎาคม	2572	-	30	มิถุนายน	2573	283,617,103	0.5132	145,540,419
8	1	กรกฎาคม	2573	-	30	มิถุนายน	2574	283,617,103	0.4665	132,309,471
9	1	กรกฎาคม	2574	-	30	มิถุนายน	2575	283,617,103	0.4241	120,281,338
10	1	กรกฎาคม	2575	-	30	มิถุนายน	2576	293,543,701	0.3855	113,173,804
11	1	กรกฎาคม	2576	-	30	มิถุนายน	2577	293,543,701	0.3505	102,885,276
12	1	กรกฎาคม	2577	-	30	มิถุนายน	2578	293,543,701	0.3186	93,532,070
13	1	กรกฎาคม	2578	-	30	มิถุนายน	2579	303,817,731	0.2897	88,005,174
14	1	กรกฎาคม	2579	-	30	มิถุนายน	2580	303,817,731	0.2633	80,004,704
15	1	กรกฎาคม	2580	-	30	มิถุนายน	2581	303,817,731	0.2394	72,731,549
16	1	กรกฎาคม	2581	-	30	มิถุนายน	2582	314,451,351	0.2176	68,433,776
17	1	กรกฎาคม	2582	-	30	มิถุนายน	2583	314,451,351	0.1978	62,212,523
18	1	กรกฎาคม	2583	-	30	มิถุนายน	2584	314,451,351	0.1799	56,556,840
19	1	กรกฎาคม	2584	-	30	มิถุนายน	2585	325,457,149	0.1635	53,214,844
20	1	กรกฎาคม	2585	-	30	มิถุนายน	2586	325,457,149	0.1486	48,377,131
20.42	1	กรกฎาคม	2586		3	ธันวาคม	2586	136,692,002	0.1428	19,521,108
รวมมูลค่าสิทธิการเช่า										2,427,190,879
คิดเป็น										2,427,190,000

สรุป มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า สำหรับสัญญาอายุ 20 ปี 5 เดือน คิดเป็นมูลค่า

2,427,190,000 บาท

(สองพันสี่ร้อยยี่สิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินพิจารณาประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ซึ่งวิธีการนี้จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สิน property appraisal โดยนำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดดังนี้

การวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
ทรัพย์สินที่ประเมิน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 10 แปลง **เนื้อที่รวม** 6,303.8 **ตารางวา**

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	ตารางวา	6,303.8	3,292.4	2,806.0	542.2	2,194.0
ราคาขาย / เสนอขาย	บาท/ตารางวา	-	1,100,000	1,000,000	1,200,000	1,100,000
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตารางวา	-	0	-50,000	-150,000	-100,000
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตารางวา	-	1,100,000	950,000	1,050,000	1,000,000
ปัจจัย	น้ำหนัก (%)					
ทำเลที่ตั้ง	25	9	8	7	8	8
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	10	9	7	7	6	6
ขนาดรูปร่างที่ดิน	10	8	7	7	7	7
ระดับที่ดิน	10	9	7	7	7	7
การคมนาคม	10	9	8	8	8	8
ถนนผ่านด้านหน้า	5	8	8	8	8	8
ระบบสาธารณูปโภค	5	8	7	7	7	7
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	5	7	7	7	7	6
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	20	8	7	7	7	7
รวมคะแนน WQS.	100	850.0	740.0	715.0	730.0	725.0
อัตราส่วนของค่าปรับแก้ (Adjust Ratio)			1.15	1.19	1.16	1.17
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Price)			1,263,514	1,129,371	1,222,603	1,172,414
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (% comparable)		100%	27.69%	22.56%	25.38%	24.37%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			349,860	254,806	310,321	285,679
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	บาท/ตรว.	1,200,666				
มูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)	บาท/ตรว.	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 รูปร่างและขนาดหน้ากว้างที่ดินว่ามีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์อย่างไร
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) วิธีการนี้จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินโดยนำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดดังนี้

การวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
 ทรัพย์สินที่ประเมิน: พื้นที่สำนักงานให้เช่า เนื้อที่: 69.68 - 1,382 ตารางเมตร

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 6	ข้อมูล 7	ข้อมูล 9	ข้อมูล 10
ประเภททรัพย์สิน		สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า
ขนาดพื้นที่ให้เช่า	ตร.ม.	69.68 - 1,382	100 - 1,600	60- 1,300	100 - 1,500	100 - 1,200
ความสูงอาคาร	ชั้น	36	36	25	34	46
ราคาเสนอให้เช่า	บาท/ตร.ม./เดือน	-	950	750	1,000	800
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตร.ม./เดือน	-	-200	-50	-150	-100
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตร.ม./เดือน	-	750	700	850	700
ปัจจัย	น้ำหนัก (%)					
ทำเลที่ตั้งโครงการ	15	7	7	7	8	7
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	10	7	8	7	8	7
การคมนาคม	5	7	8	8	8	7
ถนนผ่านด้านหน้า	5	7	7	8	8	7
ระดับโครงการ	10	7	8	7	8	7
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	5	7	8	7	9	7
รูปแบบอาคาร	10	5	7	7	8	7
อายุและสภาพอาคาร	15	5	7	7	8	7
งานระบบภายในอาคาร	8	5	7	7	8	7
พื้นที่อาคาร	7	6	7	7	8	7
การตกแต่งภายใน	10	6	6	6	8	7
รวมคะแนน WQS.	100	617.0	720.0	700.0	805.0	700.0
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			0.86	0.88	0.77	0.88
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Price)			643	617	651	617
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (% comparable)		100%	24.82%	30.79%	13.60%	30.79%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			159	190	89	190
สรุปค่าเช่าของทรัพย์สิน	บาท/ตรม./เดือน	628				
ค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สิน (พิเศษ)	บาท/ตรม./เดือน	630				

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	พิจารณาจากเส้นทางสู่ชุมชนได้โดยวิธีใด สะดวกรวดเร็วอย่างไร รวมถึงโครงการในอนาคต
ถนนผ่านด้านหน้า	พิจารณาจากความกว้าง สภาพผิวจราจร ลักษณะและตามกฎหมายของถนน 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 ที่ทิ้งขยะ ทิศทางลมและแสง
เนื้อที่ห้องชุด	พิจารณาจากขนาดความเหมาะสมของเนื้อที่ห้องชุด ซึ่งจะสะท้อนถึงสภาพคล่องในการซื้อขายภายในโครงการนั้นด้วย
การตกแต่งภายใน	พิจารณาจากการใช้วัสดุในการตกแต่งภายใน เช่น งานตกแต่งตู้ และเฟอร์นิเจอร์อื่นต่างๆ เป็นต้น

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดำเนินการธุรกิจประเภทพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ในโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ลักษณะโครงการเป็นอาคารศูนย์การค้าและสำนักงานสูง 30 ชั้น มีชั้นใต้ดิน ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร โดยโครงการมีจุดเด่นคือตั้งอยู่ในเขตใจกลางเมือง (New CBD) และแวดล้อมด้วยอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอาคารชุดพักอาศัย เป็นต้น เนื่องจากลักษณะทรัพย์สินเป็นพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าและเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงาน ธุรกิจ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยบริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่า อัตราการเติบโตของรายได้และอื่นๆ โดยพิจารณาจากเอกสารและข้อมูลต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ว่าจ้างพร้อมทั้งพิจารณาและเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดธุรกิจประเภทเดียวกันโดยมีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. สมมติฐานด้านรายได้

รายละเอียดพื้นที่เช่าของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 ฟอร์จูน ทาวน์) เดือนพฤษภาคม ปี 2566

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารรวม (ตรม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่าจริง (ตรม.)	อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตรม./เดือน)
1. พื้นที่สำนักงาน		25,300.16	19,415.36	76.7%	599.24
2. พื้นที่ค้าปลีก		29,628.53	27,905.64	94.2%	1,001.00
3. พื้นที่เช่า (Tesco Lotus)		13,805.00	13,805.00	100.0%	245.77
4. พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ		3,723.28	3,589.01	96.4%	1,002.86
รวม	194,655.35	72,456.97	64,715.01		

1.1 รายได้จากพื้นที่สำนักงาน

ประมาณการ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	630.00	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	3.00%	ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 2 เป็นต้นไป
อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	80.00%	ต่อปี
อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 2	90.00%	ต่อปี
อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 3 เป็นต้นไป	95.00%	ต่อปี แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ค้าปลีก

ประมาณการ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	1,050.00	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	3.00%	ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 2 เป็นต้นไป
อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	97.00%	ต่อปี
อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 2 เป็นต้นไป	97.00%	ต่อปี แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

1.3 รายได้จากพื้นที่เช่า (Tesco Lotus)

ประมาณการ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	246.00	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	10.00%	ต่อปี ปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 2 เป็นต้นไป
อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 1-2	100.00%	ต่อปี
อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 3 เป็นต้นไป	97.00%	ต่อปี แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

1.4 รายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ

ประมาณการ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	1,050.00	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	3.00%	ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 2 เป็นต้นไป
อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	100.00%	ต่อปี
อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 2 เป็นต้นไป	97.00%	ต่อปี แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

หมายเหตุ - อัตราการเติบโตเป็นการคาดการณ์แนวโน้มในอนาคต 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%

รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย

1.5 รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค	ประมาณการ	14.00%	ของรายได้ค่าเช่า
1.6 รายได้ค่าบริการที่จอดรถ	ประมาณการ	5.60%	ของรายได้ค่าเช่า
1.7 รายได้ค่าบริการอื่นๆ	ประมาณการ	1.00%	ของรายได้ค่าเช่า

2. สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

จากตารางวิเคราะห์ผลประกอบการย้อนหลัง เมื่อพิจารณาแล้วบริษัทจึงประมาณการสัดส่วนของรายจ่ายในขนาด ดังนี้

2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	ประมาณการ	77.00%	ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	ประมาณการ	17.50%	ของรายได้รวมทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าวัสดุสิ้นเปลือง และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น			
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการสำหรับปี 2566 เป็นเงิน ปรับเพิ่มขึ้น	10,093,000 บาท 3.00%	ต่อปี
2.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	ประมาณการ	4.00%	ของรายได้รวมทั้งหมด
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการ	0.30%	ของรายได้รวมทั้งหมด
2.6 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามตารางประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ดูตารางคำนวณ)		
2.7 ค่าใช้จ่ายในการขาย	ประมาณการ	0.75%	ของรายได้รวมทั้งหมด
2.8 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	ประมาณการ	3.00%	ของรายได้รวมทั้งหมด

2.9 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ก. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปีของรายได้รวมทั้งหมดจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน โดยรายได้รวมทั้งหมดหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้ จากการให้บริการระบบค่าเช่าชุดดื่ม เป็นต้น แต่ไม่รวมดอกเบียร์รับรายได้ ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการ ให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา

ข. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปีของรายได้จากการให้บริการระบบ สาธารณูปโภครายเดือน

ค. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ของเดือนก่อนหน้านั้นโดยชำระ เป็นรายเดือน

ง. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปี ของกำไรสุทธิจาก อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนฯได้รับจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงดอกเบียร์รับ รายได้ ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่และรายได้ จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่าย ดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียม ข้อ (1), (2), (3) และค่าใช้จ่ายภาษี โรงเรือน

จ. ค่าหมายหน้าจากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่าโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการราย เดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตรา 0.5-1.0 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตราขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า

ฉ. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานจะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำกรเป็นปกติและต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำกรเป็นปกติ

3. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)



อัตราคิดลด (Discount Rate)

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

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

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาค่าเงินธุรกิจ 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 จนถึงสุดท้ายเช่า

หมายเหตุ

1) การตั้งสมมติฐานการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯใช้เอกสารข้อมูลทางการเงินและข้อมูลสัมภาษณ์ที่ได้รับจากลูกค้ามาใช้ในการวิเคราะห์เชิงสถิติ โดยพิจารณาประกอบกับข้อมูลทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ทั้งนี้บริษัทฯได้คำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงในด้านการบริหารด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยทางด้านการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาค่าเงินธุรกิจในปัจจุบัน รวมถึงวิเคราะห์และประมาณการแนวโน้มในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงได้

2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้(Income Approach) เป็นการประเมินราคาให้ตามสมมติฐาน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

อาคารซีพี ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

ประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฐานภาษี)

ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ที่ดิน			ตารางวา	ราคาประเมิน (บาทต่อตารางวา)	รวมราคาประเมินที่ดิน กรมธนารักษ์
		ไร่	งาน	ตารางวา			
1	โฉนดที่ดินเลขที่ 3106-3110, 3112, 3114, 3116-3117, 13243	18	0	95.75	7,296	-	
2	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	15	3	3.8	6,304	2,490,001,000	
	รวมเนื้อที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่า (ตามสัญญาเช่า)	15	3	3.8		2,490,001,000	

อาคาร ราคาประเมินทุนทรัพย์อาคารสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	รายละเอียด	พื้นที่อาคาร รวม (ตร.ม)	ราคาประเมิน (บาทต่อตร.ม)	คาประเมินสิ่งปลูกสร้ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตาม กรมธนารักษ์ (%)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาท)
1	อาคารสำนักงานสูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและดาดฟ้า - พื้นที่ภายในอาคาร (ห้างสรรพสินค้า)	194,655.35	9,650	1,878,424,128	31	-52%	901,643,581
	รวม	194,655.35		1,878,424,128			901,643,581
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฐานภาษี)							3,391,644,581

หมายเหตุ 1. ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯ พิจารณาจากบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.2566 - 2569) จากกรมธนารักษ์ สำหรับพื้นที่ใน
จังหวัดกรุงเทพมหานคร (รายละเอียดแสดงไม่เอกสารแนบ)

2. ผู้ประเมินอ้างอิงประเภทสิ่งปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างจากแบบแสดงรายการค่าโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.7) ประจำปีภาษี พ.ศ.2565 เป็นฐานในการคำนวณของปี 2566

3. ผู้ประเมินยึดถือราคาที่ดินและโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณภาษีสำหรับรายการจ่ายภาษีที่ดินและอาคารในปี 2566 เป็นต้นไป

ประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกตามปี

พ.ศ.	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576
1. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน	2,490,001,000	2,490,001,000	2,490,001,000	2,490,001,000	2,788,801,120	2,788,801,120	2,788,801,120	2,788,801,120	3,123,457,254	3,123,457,254	3,123,457,254
อัตราเพิ่ม (%)	0%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%	0%	0%
2. ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	1,878,424,128	1,878,424,128	1,878,424,128	1,878,424,128	2,047,482,299	2,047,482,299	2,047,482,299	2,047,482,299	2,231,755,706	2,231,755,706	2,231,755,706
อัตราเพิ่ม (%)	0%	0%	0%	0%	9%	0%	0%	0%	9%	0%	0%
ค่าเสื่อมราคา	901,643,581	864,075,099	826,506,616	788,938,134	816,982,920	778,043,274	737,093,628	696,143,982	714,161,826	669,526,712	624,891,568
อัตราค่าเสื่อม (%)	52%	54%	58%	58%	60%	62%	64%	66%	68%	70%	72%
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,391,644,581	3,354,076,099	3,316,507,616	3,278,939,134	3,607,794,040	3,566,844,394	3,525,985,748	3,484,945,102	3,837,619,080	3,792,983,966	3,748,248,852

ประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แยกตามปี)

อัตราภาษี	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576
ฐานภาษี	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
0.30%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0.40%	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
0.50%	200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
0.60%	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	15,646,764	15,401,066	15,155,388	14,909,671	17,025,714	16,757,904	16,960,093
อัตราภาษีสำหรับกองทุน	19,099,887	18,874,457	18,649,046	18,423,635	20,396,764	20,151,066	19,905,388	19,659,671	21,775,714	21,507,904	21,240,093
ส่วนลดจำนวนภาษีในอัตรา 15% *	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (หลังหักส่วนลด)	16,234,887	18,874,457	18,649,046	18,423,635	20,396,764	20,151,066	19,905,388	19,659,671	21,775,714	21,507,904	21,240,093

หมายเหตุ * ตามประกาศกระทรวงการคลังและสิ่งปลูกสร้างประเภท (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2566 โดยให้ลดจำนวนภาษีในอัตรา 15% ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ สำหรับปีภาษี 2566 และให้เหลือคงไว้รับตั้งแต่ปีถัดไปประกาศ (วันที่ 19 มิ.ย. 2566)

2572	2573	2574	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586
2,788,801,120	2,788,801,120	3,123,457,254	3,123,457,254	3,488,272,125	3,488,272,125	3,488,272,125	3,488,272,125	3,918,064,780	3,918,064,780	3,918,064,780	3,918,064,780	4,388,232,554
0%	0%	12%	0%	12%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%
2,047,482,299	2,047,482,299	2,231,755,706	2,231,755,706	2,432,613,719	2,432,613,719	2,432,613,719	2,432,613,719	2,651,548,954	2,651,548,954	2,651,548,954	2,651,548,954	2,890,188,360
0%	0%	9%	0%	9%	0%	0%	0%	9%	0%	0%	0%	9%
737,093,628	696,143,982	714,161,826	560,256,464	583,827,293	583,827,293	583,827,293	583,827,293	636,371,749	636,371,749	636,371,749	636,371,749	693,845,206
64%	66%	68%	74%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
3,525,894,748	3,484,945,102	3,837,619,080	3,703,713,238	4,082,099,418	4,082,099,418	4,082,099,418	4,082,099,418	4,554,436,529	4,554,436,529	4,554,436,529	4,554,436,529	5,081,877,760
150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
15,155,368	14,909,671	17,025,714	16,252,382	18,492,597	18,492,597	18,492,597	18,492,597	21,326,619	21,326,619	21,326,619	21,326,619	24,491,267
19,905,368	19,659,671	21,775,714	20,972,882	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	26,076,619	26,076,619	26,076,619	26,076,619	29,241,267
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
19,905,368	19,659,671	21,775,714	20,972,882	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	26,076,619	26,076,619	26,076,619	26,076,619	29,241,267

การประเมินมูลค่าโดยวิธีลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)
อาคารสำนักงาน 2 (พจบุรีทหาร)

วันที่	8.00		9.00		10.00		11.00		12.00		13.00		14.00	
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
เดือน	1 ก.ค. 73	1 ก.ค. 74	1 ก.ค. 75	1 ก.ค. 76	1 ก.ค. 77	1 ก.ค. 78	1 ก.ค. 79	1 ก.ค. 80	1 ก.ค. 81	1 ก.ค. 82	1 ก.ค. 83	1 ก.ค. 84	1 ก.ค. 85	1 ก.ค. 86
สิ้นปี	30 มิ.ย. 74	30 มิ.ย. 75	30 มิ.ย. 76	30 มิ.ย. 77	30 มิ.ย. 78	30 มิ.ย. 79	30 มิ.ย. 80	30 มิ.ย. 81	30 มิ.ย. 82	30 มิ.ย. 83	30 มิ.ย. 84	30 มิ.ย. 85	30 มิ.ย. 86	30 มิ.ย. 87
1. ประมาณการรายได้														
รายได้จกค่าเช่า														
พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97
1.1 พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16
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%
อัตราเช่าเริ่มต้น	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)	775	798	822	847	872	898	925	953	981	1,009	1,037	1,065	1,093	1,121
ประมาณการรายได้เช่า - พื้นที่ว่าง	223,475,152	230,179,407	237,084,789	244,197,332	251,623,252	259,068,950	266,841,019	275,065,900	283,752,900	292,913,000	302,558,000	312,698,000	323,343,000	334,493,000
1.2 พื้นที่สินค้า (ตารางเมตร)	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53
อัตราเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราเช่าเริ่มต้น	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)	1,291	1,330	1,370	1,411	1,453	1,497	1,542	1,588	1,635	1,683	1,732	1,782	1,833	1,885
ประมาณการรายได้เช่า - พื้นที่สินค้า	445,361,793	458,722,647	472,484,327	476,624,653	480,923,363	485,382,073	490,000,783	494,779,493	499,619,203	504,519,913	509,480,623	514,502,333	519,585,043	524,728,753
1.3 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00
อัตราเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราเช่าเริ่มต้น	0.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	298	327	357	387	417	447	477	507	537	567	597	627	657	687
ประมาณการรายได้เช่า - Tesco Lotus	47,831,045	52,814,149	57,800,000	57,800,000	57,800,000	57,800,000	57,800,000	57,800,000	57,800,000	57,800,000	57,800,000	57,800,000	57,800,000	57,800,000
1.4 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28
อัตราเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราเช่าเริ่มต้น	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)	1,291	1,330	1,370	1,411	1,453	1,497	1,542	1,588	1,635	1,683	1,732	1,782	1,833	1,885
ประมาณการรายได้เช่า - พื้นที่เช่าอื่น ๆ	55,866,552	57,845,548	59,874,915	61,956,162	64,092,822	66,285,407	68,536,540	70,846,842	73,218,033	75,651,844	78,148,996	80,702,229	83,313,381	85,983,283
รวมประมาณการรายได้เช่า	772,834,542	799,161,752	821,558,190	834,892,297	848,313,057	861,832,923	875,454,916	889,182,929	903,022,062	916,967,314	931,022,786	945,190,568	959,473,770	973,874,502
รายได้อื่น ๆ														
1.5 ส่วนบริการเช่าอุปโภค	108,168,836	111,882,645	115,018,145	118,482,922	122,202,221	126,187,944	130,449,991	134,999,262	139,849,257	144,913,076	150,203,729	155,734,226	161,518,679	167,569,096
1.6 ส่วนบริการจอดรถ	43,267,534	44,753,058	46,007,258	47,345,531	48,781,876	50,330,291	51,994,876	53,779,631	55,689,556	57,729,651	59,905,026	62,221,781	64,685,916	67,294,531
1.7 ส่วนบริการอื่น	7,285,345	7,891,618	8,456,933	9,097,298	9,820,713	10,634,188	11,546,723	12,567,318	13,707,973	14,978,798	16,391,793	17,958,068	19,689,723	21,598,868
รวมประมาณการรายได้	931,797,258	963,799,155	990,799,155	1,006,518,310	1,021,487,426	1,036,624,561	1,051,936,650	1,067,430,811	1,083,114,044	1,099,000,373	1,115,102,796	1,131,435,419	1,148,009,452	1,164,837,996
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย														
2.1 ส่วนค่าเช่าอุปโภค	83,260,004	86,149,637	89,669,050	93,959,972	99,066,800	104,954,124	111,682,696	119,318,720	127,935,996	137,612,924	148,434,404	160,506,436	173,945,012	188,865,124
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	163,064,520	168,663,088	173,989,854	179,140,704	184,139,832	189,991,232	196,723,904	204,365,840	212,947,040	222,506,504	233,084,224	244,722,208	257,472,456	271,387,968
2.3 ส่วนเบี้ยประกันภัย	12,413,117	12,765,510	13,169,076	13,666,148	14,260,732	14,968,832	15,798,464	16,757,728	17,855,728	19,002,464	20,309,024	21,786,400	23,445,600	25,309,760
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	37,271,880	38,551,563	39,931,967	41,424,191	43,039,145	44,786,839	46,678,273	48,724,447	50,936,371	53,325,045	55,902,469	58,678,643	61,665,567	64,984,341
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2,795,392	2,891,367	2,972,342	3,049,317	3,122,292	3,191,267	3,257,242	3,320,217	3,380,192	3,437,167	3,491,142	3,542,117	3,590,092	3,635,067
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	19,659,671	21,775,714	24,039,757	26,563,800	29,357,843	32,431,886	35,895,929	39,759,972	44,034,015	48,828,058	54,151,101	60,025,144	66,469,187	73,504,230
2.7 ค่าใช้จ่ายบริหารงาน	6,988,479	7,228,418	7,430,994	7,548,887	7,688,980	7,861,273	8,067,766	8,308,459	8,584,352	8,895,445	9,242,738	9,628,231	10,053,924	10,520,617
2.8 ค่าพื้นที่ว่างที่ค้างขาย	27,893,918	28,813,672	29,723,975	30,626,728	31,523,931	32,416,584	33,305,687	34,191,240	35,073,253	35,951,716	36,826,629	37,698,992	38,567,855	39,434,218
รวมประมาณการค่าใช้จ่าย	353,936,991	366,958,970	381,339,138	397,140,826	414,402,072	433,149,804	453,421,120	475,252,436	498,694,752	523,795,068	550,601,384	579,162,700	609,541,016	641,809,332
กำไรจากการดำเนินงาน	577,860,267	596,830,185	609,460,017	609,377,484	612,085,354	613,482,757	618,513,730	626,284,814	636,417,292	649,205,326	664,736,472	682,873,544	703,468,436	726,028,664
2.9 ค่าคอมมิชชั่นบริหารงานในหลักทรัพย์	88,715,037	70,538,203	72,124,119	73,045,673	74,309,641	75,927,109	77,908,187	80,262,875	83,001,363	86,134,851	89,674,339	93,730,827	98,417,315	103,748,803
กำไรสุทธิ	509,145,230	526,291,982	537,335,898	536,331,811	537,775,713	537,555,648	538,005,543	539,022,639	540,213,929	541,970,475	544,262,147	547,094,727	550,481,121	554,459,861
P.V. Factor	0.4665	0.4241	0.3855	0.3505	0.3186	0.2897	0.2633	0.2401	0.2198	0.2021	0.1866	0.1729	0.1607	0.1495
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	237,753,261	233,193,141	209,074,307	183,309,274	162,273,448	145,035,788	129,745,168	116,451,592	105,097,968	95,614,496	87,937,064	81,999,632	77,734,192	74,000,000
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)														
คิดเป็น														

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

อาคารพาณิชย์แถว 2 (หน้าโรงแรมพารา)

	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
1. ประมาณการรายได้														
รายได้จากค่าเช่า	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97
พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16
1.1 พื้นที่สำนักงาน (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%
อัตราค่าเช่า (%)	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	983	982	1,011	1,041	1,073	1,105	1,138	1,171	1,204	1,237	1,270	1,303	1,336	1,369
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	274,846,249	283,091,637	281,584,386	300,331,917	309,341,875	318,622,131	327,902,887	337,183,643	346,464,399	355,745,155	365,025,911	374,306,667	383,587,423	392,868,179
ประมาณการรวมได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราค่าเช่า (%)	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	1,588	1,588	1,636	1,685	1,735	1,784	1,833	1,882	1,931	1,980	2,029	2,078	2,127	2,176
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	547,238,830	564,170,995	581,103,160	598,035,325	614,967,490	631,899,655	648,831,820	665,763,985	682,696,150	699,628,315	716,560,480	733,492,645	750,424,810	767,356,975
ประมาณการรวมได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00
1.3 พื้นที่เช่า Tesco Lotus (ตารางเมตร)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราค่าเช่า (%)	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	63,663,121	63,663,121	63,663,121	63,663,121	63,663,121	63,663,121	63,663,121	63,663,121	63,663,121	63,663,121	63,663,121	63,663,121	63,663,121	63,663,121
ประมาณการรวมได้ค่าเช่า - Tesco Lotus	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28
1.4 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราค่าเช่า (%)	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	1,588	1,588	1,636	1,685	1,735	1,784	1,833	1,882	1,931	1,980	2,029	2,078	2,127	2,176
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	68,631,799	70,696,753	72,761,707	74,826,661	76,891,615	78,956,569	81,021,523	83,086,477	85,151,431	87,216,385	89,281,339	91,346,293	93,411,247	95,476,201
ประมาณการรวมได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่น ๆ	955,080,000	981,822,506	1,008,565,012	1,035,307,518	1,062,050,024	1,088,792,530	1,115,535,036	1,142,277,542	1,169,020,048	1,195,762,554	1,222,505,060	1,249,247,566	1,275,990,072	1,302,732,578
รวมประมาณการรวมได้ค่าเช่า	1,151,026,479	1,184,077,942	1,217,129,405	1,250,180,868	1,283,232,331	1,316,283,794	1,349,335,257	1,382,386,720	1,415,438,183	1,448,489,646	1,481,541,109	1,514,592,572	1,547,644,035	1,580,695,498
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย														
2.1 ส่วนค่าเช่าตามสัญญา	102,557,624	102,557,624	102,557,624	102,557,624	102,557,624	102,557,624	102,557,624	102,557,624	102,557,624	102,557,624	102,557,624	102,557,624	102,557,624	102,557,624
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	201,589,634	201,589,634	201,589,634	201,589,634	201,589,634	201,589,634	201,589,634	201,589,634	201,589,634	201,589,634	201,589,634	201,589,634	201,589,634	201,589,634
2.3 ค่าใช้จ่ายปรับเพิ่ม	15,266,568	15,266,568	15,266,568	15,266,568	15,266,568	15,266,568	15,266,568	15,266,568	15,266,568	15,266,568	15,266,568	15,266,568	15,266,568	15,266,568
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	46,073,059	46,073,059	46,073,059	46,073,059	46,073,059	46,073,059	46,073,059	46,073,059	46,073,059	46,073,059	46,073,059	46,073,059	46,073,059	46,073,059
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	3,455,479	3,455,479	3,455,479	3,455,479	3,455,479	3,455,479	3,455,479	3,455,479	3,455,479	3,455,479	3,455,479	3,455,479	3,455,479	3,455,479
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597	23,242,597
2.7 ค่าใช้จ่ายในการขาย	6,638,699	6,638,699	6,638,699	6,638,699	6,638,699	6,638,699	6,638,699	6,638,699	6,638,699	6,638,699	6,638,699	6,638,699	6,638,699	6,638,699
2.8 ค่าหักค่าเสื่อมของทรัพย์สิน	34,554,794	34,554,794	34,554,794	34,554,794	34,554,794	34,554,794	34,554,794	34,554,794	34,554,794	34,554,794	34,554,794	34,554,794	34,554,794	34,554,794
รวมประมาณการค่าใช้จ่าย	435,756,454	447,238,542	458,720,630	470,202,718	481,684,806	493,166,894	504,648,982	516,131,070	527,613,158	539,095,246	550,577,334	562,059,422	573,541,510	585,023,598
กำไรจากการดำเนินงาน	716,068,025	736,839,400	757,609,775	778,380,150	799,150,525	819,920,900	840,691,275	861,461,650	882,232,025	903,002,400	923,772,775	944,543,150	965,313,525	986,083,900
2.9 ค่าเสื่อมมูลค่าทรัพย์สินที่มีกำหนด	81,905,112	81,905,112	81,905,112	81,905,112	81,905,112	81,905,112	81,905,112	81,905,112	81,905,112	81,905,112	81,905,112	81,905,112	81,905,112	81,905,112
กำไรสุทธิ	634,562,913	654,934,288	675,305,663	695,677,038	716,048,413	736,419,788	756,791,163	777,162,538	797,533,913	817,905,288	838,276,663	858,648,038	879,019,413	899,390,788
P.V. Factor	0.2394	0.2176	0.1978	0.1799	0.1635	0.1489	0.1358	0.1241	0.1137	0.1045	0.0964	0.0893	0.0832	0.0780
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	151,998,316	142,187,373	132,541,577	123,051,731	113,809,935	104,807,189	96,034,493	87,481,847	79,140,251	71,000,705	63,053,209	55,288,763	47,696,267	40,256,821
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	1,151,026,479	1,184,077,942	1,217,129,405	1,250,180,868	1,283,232,331	1,316,283,794	1,349,335,257	1,382,386,720	1,415,438,183	1,448,489,646	1,481,541,109	1,514,592,572	1,547,644,035	1,580,695,498

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) 1,151,026,479

คิดเป็น 1,151,026,479

	8.00		9.00		10.00		11.00		12.00		13.00		14.00		15.00	
	12	1 ม.ค. 73 30 ก.พ. 74	12	1 ม.ค. 74 30 ก.พ. 75	12	1 ม.ค. 75 30 ก.พ. 76	12	1 ม.ค. 76 30 ก.พ. 77	12	1 ม.ค. 77 30 ก.พ. 78	12	1 ม.ค. 78 30 ก.พ. 79	12	1 ม.ค. 79 30 ก.พ. 80	12	1 ม.ค. 80 30 ก.พ. 81
1. ประมาณการรายได้																
รายได้ค่าเช่า	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97
1.1 พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16
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%	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%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	775	798	822	847	872	898	925	953	983	1,015	1,049	1,085	1,123	1,163	1,205	1,250
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ว่าง	223,475.152	230,179.407	237,084.789	244,197.332	251,523.252	259,068.950	266,841.019	274,846.249	283,082.825	291,553.286	300,263.480	309,217.450	318,421.450	327,882.850	337,600.000	347,573.000
1.2 พื้นที่ปลูก (ตารางเมตร)	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53
อัตราเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
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%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,291	1,330	1,370	1,411	1,453	1,497	1,542	1,589	1,638	1,689	1,742	1,797	1,854	1,913	1,974	2,037
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ปลูก	445,561.789	458,722.647	472,484.327	486,824.653	499,923.393	509,651.095	520,820.627	531,536.890	542,897.625	553,911.680	564,587.000	574,921.540	584,914.000	594,563.250	603,877.000	612,855.000
1.3 พื้นที่เช่า Tesco Lotus (ตารางเมตร)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00
อัตราเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	288	327	372	423	480	544	615	693	778	870	969	1,076	1,191	1,314	1,446	1,587
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - Tesco Lotus	47,831.045	52,614.149	58,149.149	64,514.149	71,728.149	79,807.149	88,765.149	98,617.149	109,379.149	121,067.149	133,798.149	147,582.149	162,428.149	178,346.149	195,346.149	213,446.149
1.4 พื้นที่อื่น ๆ (ตารางเมตร)	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28
อัตราเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
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%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,291	1,330	1,370	1,411	1,453	1,497	1,542	1,589	1,638	1,689	1,742	1,797	1,854	1,913	1,974	2,037
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่อื่น ๆ	55,966.552	57,846.548	59,774.515	61,751.162	63,776.510	65,849.477	67,970.847	70,140.647	72,359.897	74,628.617	76,946.827	79,314.547	81,732.887	84,201.867	86,721.487	89,291.767
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	772,634.542	799,161.752	821,558.180	834,592.297	853,313.057	869,476.181	887,476.181	912,384.200	938,313.057	965,271.810	993,263.627	1,022,295.547	1,052,373.627	1,083,503.057	1,115,691.057	1,149,043.057
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย																
2.1 ต้นทุนค่าเช่ารวมไป	83,290.004	86,149.637	89,069.050	92,049.263	95,089.263	98,189.050	101,338.637	104,538.050	107,787.263	111,086.263	114,435.050	117,833.637	121,282.050	124,780.263	128,328.050	131,925.263
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	163,064.520	168,863.088	173,389.854	177,643.704	181,624.754	185,335.000	188,776.554	191,948.300	194,851.254	197,585.500	200,151.254	202,558.754	204,807.500	206,906.754	208,856.500	210,656.754
2.3 ค่าปรับปรุงพื้นที่	12,413.117	12,785.510	13,189.076	13,623.826	14,088.776	14,584.826	15,112.076	15,670.526	16,260.276	16,882.326	17,536.776	18,224.626	18,946.876	19,703.626	20,495.876	21,323.626
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	37,271.890	38,551.563	39,931.967	41,413.217	42,996.317	44,683.267	46,474.067	48,368.817	50,367.517	52,470.167	54,676.867	57,087.717	59,603.717	62,224.867	64,992.117	67,896.567
2.5 ค่าใช้สอย	2,795.382	2,891.367	2,972.397	3,039.472	3,092.602	3,131.787	3,157.027	3,169.322	3,168.572	3,155.822	3,132.072	3,097.322	3,051.572	2,994.822	2,927.072	2,848.322
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	19,659.671	21,715.714	23,840.000	26,032.444	28,393.044	30,921.844	33,627.844	36,512.044	39,585.444	42,847.044	46,306.844	50,074.044	54,148.844	58,530.244	63,218.244	68,212.244
2.7 ค่าใช้สอยในทรัพย์	6,988.479	7,228.418	7,490.994	7,786.322	8,115.412	8,478.262	8,874.892	9,306.322	9,774.572	10,279.722	10,822.772	11,404.722	12,026.572	12,689.322	13,393.972	14,140.522
2.8 ค่าที่สร้างอาคาร	27,953.918	28,913.672	29,723.975	30,395.549	30,937.275	31,349.049	31,630.875	31,792.649	31,835.375	31,759.049	31,562.675	31,246.249	30,810.775	30,256.249	29,583.675	28,792.975
รวมประมาณการค่าใช้จ่าย	353,436.991	366,958.970	376,390.138	381,938.719	384,023.744	382,763.432	378,151.544	370,338.044	360,393.672	348,330.244	334,166.844	318,023.244	300,023.672	280,287.044	258,933.672	236,081.244
กำไรจากการดำเนินงาน	578,398.267	596,839.103	614,498.927	624,578.591	631,249.308	634,712.750	634,324.637	630,046.156	622,940.378	612,941.566	600,277.383	585,070.244	567,346.872	547,076.210	524,249.282	500,000.000
2.9 ค่าลดหย่อนผู้ให้เช่า	66,715.037	72,124.119	75,046.641	75,046.641	75,046.641	75,046.641	75,046.641	75,046.641	75,046.641	75,046.641	75,046.641	75,046.641	75,046.641	75,046.641	75,046.641	75,046.641
กำไรสุทธิ	509,645.230	526,291.900	542,294.907	551,533.919	557,202.667	559,666.109	559,278.000	555,000.000	547,893.737	537,895.000	525,230.743	510,023.603	492,329.631	471,029.569	447,202.641	424,953.359
P.V. Factor	0.4655	0.4241	0.3855	0.3505	0.3186	0.2897	0.2633	0.2400	0.2194	0.2012	0.1854	0.1717	0.1599	0.1499	0.1414	0.1343
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	237,753.261	223,199.141	208,974.307	193,309.274	182,273.448	173,908.274	167,238.274	162,151.274	158,563.274	156,373.274	155,503.274	155,873.274	157,443.274	160,163.274	164,003.274	168,943.274
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)																
คิดเป็น																



การประเมินมูลค่าโดยวิธีลดการคงเหลือ (Discounted Cashflow Method)

อาคารสีหราชวอเตอร์ 2 (ผอ.รัฐเพนทาว์)

ปี	8.00		9.00		10.00		11.00		12.00		13.00		14.00	
	12	31 ธ.ค. 74	12	31 ธ.ค. 75	12	31 ธ.ค. 76	12	31 ธ.ค. 77	12	31 ธ.ค. 78	12	31 ธ.ค. 79	12	31 ธ.ค. 80
1. ประมาณการรายได้														
รายได้จากค่าเช่า														
พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16
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%
อัตราเช่าปรับเพิ่ม	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)	775	798	822	847	888	925								
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน	223,475,152	230,179,407	237,084,789	244,197,332	251,523,232	259,068,950	266,841,019							
1.2 พื้นที่ศูนย์ (ตารางเมตร)														
อัตราเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราเช่าปรับเพิ่ม	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)	1,291	1,330	1,370	1,411	1,453	1,497	1,542							
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ศูนย์	445,361,793	458,722,647	472,484,327	476,624,653	490,923,393	505,651,095	520,820,627							
1.3 พื้นที่เช่า Tesco Lotus (ตารางเมตร)														
อัตราเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราเช่าปรับเพิ่ม	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	298	327	357	380	380	380	380							
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - Tesco Lotus	47,831,045	52,814,149	52,814,149	52,814,149	57,875,594	57,875,594	57,875,594							
1.4 พื้นที่ที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)														
อัตราเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราเช่าปรับเพิ่ม	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)	1,291	1,330	1,370	1,411	1,453	1,497	1,542							
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่น ๆ	55,966,552	57,845,548	59,374,915	61,156,182	62,990,847	64,890,572	66,826,990							
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	772,634,542	799,161,752	821,556,180	834,592,297	863,313,057	887,476,181	912,364,220							
รายได้อื่น ๆ														
1.5 ส่วนบริการอาคารสูง/โกดัง	108,168,836	111,892,645	115,018,145	118,842,922	120,863,828	124,246,695	127,730,988							
1.6 ส่วนบริการจอดรถ	43,267,534	44,753,058	46,007,258	46,737,169	48,345,531	49,698,686	51,062,395							
1.7 ส่วนบริการอื่น ๆ	7,726,345	7,991,618	8,215,582	8,345,923	8,633,131	8,874,762	9,123,642							
รวมประมาณการรายได้	931,797,258	963,789,072	990,799,165	1,006,518,310	1,041,155,546	1,070,296,275	1,100,311,225							
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย														
2.1 ส่วนค่าเช่าอาคารสูง/โกดัง	83,290,004	86,149,637	88,563,972	89,969,050	93,065,148	95,669,932	98,352,861							
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	163,064,520	168,663,088	173,389,854	176,140,704	182,202,221	187,301,848	192,564,464							
2.3 ค่าใช้จ่ายปรับเพิ่ม	12,413,117	12,786,510	13,166,076	13,564,148	13,971,072	14,390,205	14,821,911							
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	37,271,890	38,551,563	39,631,967	40,280,732	41,646,222	42,811,851	44,012,449							
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2,795,392	2,891,367	2,972,397	3,019,555	3,123,467	3,210,889	3,300,934							
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	19,659,671	21,775,714	21,507,504	21,240,093	20,972,282	23,242,597	23,242,597							
2.7 ค่าใช้จ่ายในอาคาร	6,898,479	7,228,418	7,546,887	7,808,667	8,027,222	8,252,334	8,487,334							
2.8 ค่ากันน้ำของอาคารสูง/โกดัง	27,853,918	28,813,672	29,723,975	30,195,549	31,234,666	32,108,888	33,009,337							
รวมประมาณการค่าใช้จ่าย	353,636,991	366,956,970	376,390,138	381,939,719	394,023,744	406,763,432	417,546,866							
กำไรจากการดำเนินงาน	578,360,267	596,830,103	614,409,027	624,578,591	647,131,802	663,532,843	682,764,339							
2.9 ค่าคอมมิชชั่นบริหารอสังหาริมทรัพย์	68,716,037	70,536,203	72,124,119	73,045,673	76,078,641	76,730,392	76,485,619							
กำไรสุทธิ	509,644,230	526,293,900	542,284,907	551,533,919	572,052,161	586,802,451	604,278,720							
P.V. Factor	0.4665	0.4241	0.3965	0.2897	0.3186	0.2897	0.2693							
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	237,753,261	233,199,141	208,074,307	193,309,274	182,273,448	169,974,768	159,124,573							
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)														
คิดเป็น														

การประเมินมูลค่าโดยวิธีลดการเป็นเงินสด (Discounted Cashflow Method)
อาคารสำนักงาน 2 (หน้าวิภาวดี)

วันที่	8.00		9.00		10.00		11.00		12.00		13.00		14.00	
	12	1	12	1	12	1	12	1	12	1	12	1	12	1
จำนวนเดือน	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
เดือน	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ปี	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
ปี ค.ศ.	75	76	76	77	77	78	78	79	79	80	80	81	81	81
1. ประมาณการรายได้														
รายได้ค่าเช่า	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97	72,456.97
หักต้นทุน (ตารางเมตร)	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16	25,300.16
หักค่าเช่า (%)	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%
หักค่าเช่าปรับเพิ่ม	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%
หักค่าเช่า (บาท/ตารางเมตรต่อเดือน)	775	798	822	847	872	898	925	952	979	1,006	1,033	1,060	1,087	1,114
ประมาณการรายได้สุทธิ - หักต้นทุน	223,475,152	230,179,407	237,084,789	244,197,352	251,523,252	259,088,950	266,841,019	274,800,000	282,964,000	291,341,000	299,940,000	308,763,000	317,810,000	327,081,000
1.2 หักต้นทุน (ตารางเมตร)	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53	29,628.53
หักค่าเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
หักค่าเช่าปรับเพิ่ม	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%
หักค่าเช่า (บาท/ตารางเมตรต่อเดือน)	1,291	1,330	1,370	1,411	1,453	1,497	1,542	1,589	1,637	1,687	1,738	1,790	1,843	1,897
ประมาณการรายได้สุทธิ - หักต้นทุน	445,861,793	458,722,647	472,484,327	476,824,653	490,923,393	505,651,095	520,820,627	536,541,000	552,814,000	569,641,000	587,029,000	605,079,000	623,800,000	643,201,000
1.3 หักค่าใช้จ่าย (ตารางเมตร)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00
หักค่าเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
หักค่าเช่าปรับเพิ่ม	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
หักค่าเช่า (บาท/ตารางเมตรต่อเดือน)	298	327	357	387	417	447	477	507	537	567	597	627	657	687
ประมาณการรายได้สุทธิ - หักต้นทุน	432,056,793	444,917,647	458,679,327	463,019,653	477,118,393	493,846,095	510,015,627	526,736,000	544,009,000	561,834,000	580,224,000	599,274,000	618,995,000	639,396,000
1.4 หักค่าเสื่อม (ตารางเมตร)	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28	3,723.28
หักค่าเช่า (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
หักค่าเช่าปรับเพิ่ม	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%
หักค่าเช่า (บาท/ตารางเมตรต่อเดือน)	1,291	1,330	1,370	1,411	1,453	1,497	1,542	1,589	1,637	1,687	1,738	1,790	1,843	1,897
ประมาณการรายได้สุทธิ - หักต้นทุน	428,333,513	441,187,367	454,956,047	459,296,373	473,395,113	490,042,800	506,738,980	523,583,000	540,575,000	557,716,000	575,003,000	592,436,000	610,021,000	627,758,000
รวมประมาณการรายได้สุทธิ	772,634,542	799,161,752	821,558,180	834,592,297	863,313,057	887,476,181	912,364,200	938,088,000	964,653,000	992,079,000	1,020,374,000	1,049,547,000	1,079,596,000	1,110,521,000
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย														
2.1 ค่าใช้จ่ายค่าเช่า	83,290,004	86,149,637	89,069,050	92,049,463	95,089,876	98,190,289	101,350,702	104,571,115	107,851,528	111,191,941	114,592,354	118,052,767	121,573,180	125,153,593
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	163,064,520	168,863,088	173,989,854	178,440,704	183,222,221	188,340,221	193,799,221	199,592,221	205,732,221	212,214,221	219,042,221	226,220,221	233,752,221	241,642,221
2.3 ค่าใช้จ่ายประกันภัย	12,413,117	12,785,510	13,169,076	13,564,148	13,971,072	14,390,205	14,820,851	15,263,421	15,718,321	16,185,951	16,666,621	17,160,731	17,668,681	18,190,871
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	37,271,890	38,551,563	39,831,967	40,260,732	41,646,222	42,811,851	44,012,449	45,248,321	46,518,876	47,824,521	49,165,671	50,541,721	51,952,171	53,397,421
2.5 ค่าใช้จ้างอื่น ๆ	2,795,392	2,891,367	2,972,397	3,019,555	3,123,467	3,210,889	3,300,934	3,394,021	3,490,461	3,590,571	3,694,671	3,802,171	3,913,571	4,028,271
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	19,655,671	21,775,714	21,507,904	21,240,093	20,972,282	20,704,471	20,436,660	20,168,849	19,901,038	19,633,227	19,365,416	19,097,605	18,829,794	18,561,983
2.7 ค่าใช้จ้างในการขาย	6,588,479	7,228,418	7,430,994	7,548,887	7,667,191	7,785,905	7,905,029	8,024,553	8,144,477	8,264,801	8,385,625	8,506,949	8,628,773	8,751,197
2.8 ค่าหักค่าเสื่อมของทรัพย์สิน	27,553,918	28,913,672	30,195,549	31,234,666	32,108,888	32,922,221	33,676,660	34,471,199	35,206,898	35,982,857	36,709,176	37,475,955	38,283,294	39,131,193
รวมประมาณการค่าใช้จ่าย	353,436,991	376,990,138	381,958,719	384,023,744	405,763,432	417,546,886	429,380,340	441,263,794	453,197,248	465,181,702	477,216,156	489,300,610	501,435,064	513,619,518
กำไรจากการดำเนินงาน	419,197,551	422,171,614	440,600,467	450,568,553	457,549,625	469,935,209	481,087,810	491,816,296	501,455,752	511,102,248	520,857,252	530,716,390	540,688,426	550,769,482
2.9 ค่าลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	68,715,037	70,536,203	72,124,119	73,045,673	74,012,227	75,024,781	76,082,335	77,185,889	78,334,443	79,528,000	80,766,554	82,049,108	83,375,662	84,746,216
กำไรสุทธิ	508,845,230	508,845,230	508,845,230	508,845,230	508,845,230	508,845,230	508,845,230	508,845,230	508,845,230	508,845,230	508,845,230	508,845,230	508,845,230	508,845,230
P.V. Factor	0.4665	0.4241	0.3865	0.3521	0.3201	0.2901	0.2621	0.2361	0.2121	0.1901	0.1701	0.1521	0.1361	0.1221
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	237,753,281	223,195,141	209,074,307	193,309,274	182,273,448	169,975,688	158,521,928	147,917,168	138,162,408	129,257,648	121,202,888	113,998,128	107,133,368	100,608,608
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	534,881,261	575,976,614	619,728,974	666,289,322	715,622,207	767,749,617	822,670,680	880,402,792	940,945,852	1,004,308,960	1,070,494,018	1,139,512,076	1,211,373,134	1,286,084,192
คิดเป็น														

3. สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินได้

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดข้อมูลและวิธีการวิเคราะห์ภายใต้วัตถุประสงค์ของผู้ประเมินและเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้แล้วมีความเห็นว่า

รายการประเมินราคา	เนื้อที่ (ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท / ตร.ว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
ประเมินมูลค่าโดย 2 วิธี ดังนี้			
วิธีที่ 1 วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)			
ที่ดิน : สิทธิการเช่าโฉนดที่ดิน 3106 – 3110, 3112, 3114, 3116, 3117 และ 13243 จำนวน 10 แปลง			
เนื้อที่ดินส่วนที่เช่าตามสัญญารวม 15-3-3.8 ไร่ หรือ (ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 20 ปี 5 เดือน)	6,303.8	-	2,427,190,000.-
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 1 รายการ	-	-	1,679,130,000.-
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน			4,103,320,000.-
(สี่พันหนึ่งร้อยสามล้านสามแสนสองหมื่นบาทถ้วน)			
วิธีที่ 2 วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)			
- ณ.วันที่ 30 มิถุนายน 2566	รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน		4,346,000,000.-
(สี่พันสามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)			
- ณ.วันที่ 30 กันยายน 2566	รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน		4,319,000,000.-
(สี่พันสามร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน)			
- ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน		4,293,000,000.-
(สี่พันสองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)			
- ณ.วันที่ 31 มีนาคม 2567	รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน		4,267,000,000.-
(สี่พันสองร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)			

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 ที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน 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 ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ 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)

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

- 1) ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้อื่นๆ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นหักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร $V = I / R$ 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 ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

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 รวมทั้งมีความรู้ทางด้านการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร 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 จากนั้นก็อาจชี้แจงนำหน้าความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใด ๆ หรือใช้อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผู้กัปบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล ศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่าง ๆ 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 และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน

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

12. กรณีการตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถัดตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำชื่อของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น

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

14. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

15. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง วันแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน