รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสำนักงาน สูง 29 ชั้น

"อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

ที่ตั้ง : เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด
TAP Valuation Co., Ltd.

ที่ TAP-L/1308/0566

วันที่ 9 สิงหาคม 2566

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

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

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2566
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 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 1 (สีลม) เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เลขที่ 557 และ 2587 เนื้อที่รวม 3 ไร่ 1 งาน 3.0 ตารางวา หรือ 1,303 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 91,664.0 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 34 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 751/2531
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	ทรัพย์สินมีการจดทะเบียนเช่า มีกำหนดสามสิบปี รวมสองโฉนด ระหว่างบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ผู้เช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2556
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพบว่า ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่โซนสีแดง)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯเห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า	เป็นเงิน 3,889,000,000.-บาท (สามพันแปดร้อยแปดสิบเก้าล้านบาทถ้วน)

74 ถนนนาคนิวาส ซอย 6 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230 โทร. 0-2105-4781 แฟกซ์ 0-2539-7339
74 Soi 6 Nakniwat Road, Lat Phrao, Bangkok 10230 Tel. 0-2105-4781 Fax. 0-2539-7339

หมายเหตุเพิ่มเติม	1.) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่าบริษัทฯ เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ครั้งนี้เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด 2.) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินมูลค่าให้ตามสมมติฐาน ดังนั้นหากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไปก็จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด
TAP VALUATION
TAP VALUATION CO.,LTD.

(นายอมรินทร์ นวมขุนทด)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทน

ลงชื่อ ..... ผู้สำรวจ
(นายเมธี ชุมตั้นติ) ส.43/1807

ลงชื่อ ..... ผู้ประเมินหลัก
(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วฒ.014

ลงชื่อ ..... ผู้ตรวจ
(นายยรรยง หอมจันทน์)

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

		หน้า
1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		
	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 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	3
	3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	4
	3.3 การสำรวจที่ดิน	4
	3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	5
	3.5 ระบบสาธารณูปโภค	5
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง		
	4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
	4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
	4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ		
	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	39
	7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	39
	7.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	39
	7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	40
	7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	40
ภาคผนวก	ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	มี
	ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มี
	ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มี
	ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน, แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	มี
	จ. ผังรูปต่อโฉนดที่ดิน	มี
	ฉ. ผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง	มี
	ช. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	มี
	ซ. สำเนาเอกสารสิทธิ์	มี

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2566 (ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ TAP-L/1308/0566)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้ทำการสำรวจ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. โฉนดที่ดิน จำนวน 2 แปลง เลขที่ 557 และ 2587 เนื้อที่รวม 3 ไร่ 1 งาน 3.0 ตารางวา หรือ 1,303 ตารางวา
2. อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคาร รวม 91,664 ตารางเมตร แยกเป็นพื้นที่สำนักงาน-ร้านค้า และพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 65,722 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถประมาณ 25,942 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 34 ปี

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน	ประมาณ	100.00	เมตร
BTS สถานีศาลาแดง	ประมาณ	250.00	เมตร
สีลมคอมเพล็กซ์	ประมาณ	250.00	เมตร
MRT สถานีสีลม	ประมาณ	450.00	เมตร
โรงแรมดุสิตธานี	ประมาณ	450.00	เมตร
สวนลุม	ประมาณ	600.00	เมตร
โรงแรมพลูแมน	ประมาณ	700.00	เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ถนนสีลม ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ทางสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่เป็นพาณิชยกรรม บริเวณใกล้เคียงประกอบไปด้วย โรงแรม, ศูนย์การค้า, โรงพยาบาล และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้างและได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดที่ดิน ระวาง 5136 III 6616-1

ตำบลสาธร, สีลม อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตรว.	
1.	557	99	215	1	1	11.0	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2.	2587	98	362	1	3	92.0	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
			รวม	**3**	**1**	**3.0**	**หรือ 1,303 ตารางวา**

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน : ทรัพย์สินมีการจดทะเบียนเช่า มีกำหนดสามสิบปี รวมสองโฉนด ระหว่างบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ผู้เช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2556

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี พ.ศ. 2566 – 2569

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคาดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ
1.	557	875,000 บาท / ตารางวา
2.	2587	750,000 บาท / ตารางวา

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก

- ☑ ระวางแผนที่
- ☑ ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขตที่ดิน
- ☑ ได้สำรวจที่ดินโดยมีเจ้าหน้าที่ของทางบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้นำชี้ใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- ☑ พิกัดทางภูมิศาสตร์ GPS : Lat 13.727763 Long 100.532718

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ทำการประเมิน ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวม : 3 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา หรือ 1,303 ตารางวา

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : หลายเหลี่ยม

ที่ดินมีด้านที่ติดถนนทางเข้าออก : 1 ด้าน กล่าวคือ ด้านทิศเหนือติดถนนสีลม ประมาณ 65.0 เมตร และมีความลึกโดยเฉลี่ยประมาณ 100 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่ราบ

ระดับพื้นผิวดิน : ถมแล้วสูงกว่าถนน ประมาณ 0.20 เมตร

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : ประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ		มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	65.00	เมตร	ถนนสีลม
ทิศใต้	103.00	เมตร	อาคารสำนักงาน
ทิศตะวันออก	60.00	เมตร	อาคารลิเบอร์ตี้
ทิศตะวันตก	104.50	เมตร	อาคารอาคเนย์ ประกันภัย

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

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 : มี BTS และรถโดยสารประจำทาง ขสมก.

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่
1	313	อาคารสำนักงาน 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร	91,664.00	557 และ 2587
		รวม	91,664.00	

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

☑ มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 751/2531 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2531

☐ สำหรับอาคารประเภท ..... ซึ่งต้องมีใบอนุญาตการใช้อาคารจากการตรวจสอบพบว่า.....

☐ ไม่สามารถตรวจสอบได้ เนื่องจาก..... กรณีนี้บริษัทจะประเมินโดยมีสมมติฐานว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

☑ เป็นไปตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

☑ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ และสามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

☐ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคารและมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง

☐ อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้างเป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจาก.....

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

☑ ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคารเฉพาะบางส่วน

☐ ผู้ประเมินสำรวจเฉพาะภายนอกอาคารแต่ไม่ได้สำรวจภายในอาคาร เนื่องจาก .....

☑ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

☐ จากการสำรวจสภาพอาคารสิ่งก่อสร้าง พบในเบื้องต้นว่า.....และผู้ประเมินจึงมีความเห็นควรมีการทำการตรวจสอบเพิ่มเติม เกี่ยวกับ.....โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

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

☑ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

☑ ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก ฉ และ ช ตามลำดับ

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

รายการที่ 1	:	**อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น**
รายละเอียดทั่วไป		
ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร
จำนวนชั้น	:	29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ลิฟท์โดยสาร	:	จำนวน 10 ชุด
ลิฟท์ลานจอดรถ	:	จำนวน 2 ชุด
บันไดเลื่อน	:	จำนวน 6 ชุด
พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ	:	91,664 ตารางเมตร
- พื้นที่สำนักงานและร้านค้าประมาณ	:	65,722 ตารางเมตร (รวมส่วนกลาง)
- พื้นที่จอดรถประมาณ	:	25,942 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	:	ทันสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	34 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร		
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซั่มบอร์ดฉาบเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	หินอ่อน, หินแกรนิต, กระเบื้องยาง และกระเบื้องเคลือบ
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูน, กระจกกรอบอลูมิเนียม และหินอ่อน
ประตู	:	กระจกใสหนาบานอัตโนมัติ, กระจกกรอบอลูมิเนียม, ไม้เนื้อแข็ง และไม้อัดทาสี
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อนและบานกระทุ้ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวพื้นและผนังปูด้วยกระเบื้อง และหินแกรนิต
		สุขภัณฑ์ ประกอบด้วยเคาเตอร์, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา,
	:	ฉากกั้นห้องสำเร็จรูป โถส้วมแบบชักโครก, โถปัสสาวะ
		และอ่างล้างมือ
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	สำนักงานและร้านค้าให้เช่า

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 และห้องสำนักงาน ซี.พี.แลนด์
ชั้น 11 - 29	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า และห้องน้ำชาย-หญิง

รายละเอียดงานระบบภายในอาคาร

ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศและระบายอากาศที่ใช้ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ แบ่งการใช้งานตามลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 3 ส่วนคือ

- การปรับอากาศ และระบายอากาศในส่วนกลาง
- การปรับอากาศ และระบายอากาศในส่วนสำนักงาน
- การปรับอากาศ และระบายอากาศในส่วนร้านค้า หรือพื้นที่เฉพาะ

ในการใช้งานของเครื่องปรับอากาศซึ่งสามารถแบ่งลักษณะของการระบายความร้อนที่ตัว CONDENSOR ได้เป็น 2 แบบ คือ แบบชนิดระบายความร้อนด้วยน้ำ (WATER COOLED) และแบบชนิดระบายความร้อนด้วยอากาศ (AIR COOLED) ระบบระบายความร้อนด้วยน้ำอาคารติดตั้ง CONDENSOR WATER PUMP, COOLING TOWER โดยมีท่อน้ำระบายความร้อนไปยังเครื่องปรับอากาศในแต่ละส่วนแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วน PODIUM และส่วน TOWER ในการระบายอากาศได้ติดตั้งพัดลมระบายอากาศทั้งแบบที่ต่อท่อลมและติดตั้งภายในห้องแล้วระบายอากาศออกนอกอาคาร ระบบปรับอากาศและระบายอากาศภายในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ส่วนใหญ่เป็นระบบอัตโนมัติสามารถใช้งานกับระบบ BUILDING AUTOMATION SYSTEM (BAS) ได้ ทำให้ผู้ใช้มีความสะดวก และควบคุมการทำงานได้ง่ายทั้งยังสามารถตรวจสอบระบบได้อีกด้วย

ระบบไฟฟ้า

สถานีจ่ายไฟให้กับทางอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 สีลม มีทั้งหมด 3 สถานี คือ

สถานีลุมพินี (LN - 16)

สถานีสีลม (SL - 13)

สถานีสุรวงศ์ (SU - 25)

สถานีทั้ง 3 เหล่านี้จะทำหน้าที่จ่ายกระแสไฟฟ้า 12,000 V หรือ 12 KV ให้กับตู้ HIGH VOLT ซึ่งติดตั้งในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ จำนวน 14 ตู้ และตู้ HIGH VOLT ดังกล่าวจะทำหน้าที่ จ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับตู้หม้อแปลงต่อไป หม้อแปลงภายในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ จะมีทั้งหมด 8 ชุด มีขนาดตั้งแต่ 800 -2,000 KVA และหม้อแปลงทั้งหมดนั้นจะรับไฟฟ้าจำนวน 12,000 V (12 KV) มาจากตู้ HIGH VOLT จากนั้นหม้อแปลงทั้ง 8 ชุด จะทำการแปลงไฟจาก 12,000 V (12 KV) ให้เหลือเพียง 380 V 3 เฟส 1 นิวตอล 1 สายดิน เพื่อส่งไปยังเบรคเกอร์เมนไฟต่างๆ ภายในอาคาร

ประเภทของไฟฟ้าที่ใช้ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ จะแบ่งออกเป็น 2 ประเภท

-ไฟฟ้าส่วนกลาง แหล่งจ่ายจะออกมาจากหม้อแปลง ซึ่งจะจ่ายให้กับอุปกรณ์ไฟฟ้าประเภทหลอดไฟแสงสว่าง, ปลั๊กไฟตามหน้าลิฟท์, ตู้ไฟฉุกเฉินบริเวณบันไดหนีไฟ และหน้าลิฟท์ของทุกชั้นซึ่งเรียกไฟชนิดนี้ว่า ไฟ " P " (Panel) ส่วนห้องเครื่องต่างๆ จำพวกมอเตอร์, ลิฟท์, บันไดเลื่อน, ในห้องน้ำบางส่วนซึ่งไฟบริเวณนี้เรียกว่าไฟ " E "(Emergency) และไฟชนิดนี้จะรับมาจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) 400 KVA 2 ชุด

-ไฟฟ้าส่วนพื้นที่เช่า (ลูกค้า) จะรับไฟมาจากตู้หม้อแปลง และจ่ายไปยังเมนหรือสะพานไฟใหญ่จะแยกจ่ายไปยังชั้นต่างๆ ซึ่งในแต่ละบริษัทจะมีเมนเบรคเกอร์ใหญ่อยู่ 1 ชุด เป็นแบบ 3 เฟส และจากเบรคเกอร์เมนนี้เองก็จะจ่ายเข้าไปใน OFFICE เพื่อใช้งานต่อไปทั้งปลั๊กไฟ และแสงสว่าง ไฟประเภทนี้จะไม่มีไฟ " E " จาก GENERATOR สำรองให้ยกเว้นบางจุดที่อาคารจัดไว้ให้เพื่ออำนวยความสะดวกในกรณีไฟฟ้าดับ

ระบบโทรศัพท์

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ได้จัดให้มีคู่สายสัญญาณภายในกว่า 1,536 คู่สาย สำหรับพื้นที่เช่าภายในอาคาร พร้อมทั้งได้ติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะทั้งโทรภายในและต่างประเทศ เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้เช่าพื้นที่ หรือผู้ที่มาติดต่อภายในอาคาร

ระบบน้ำดื่มในอาคาร

ได้มีการติดตั้งระบบการทำน้ำดื่มไว้ใช้เองโดยติดตั้งที่ชั้นดาดฟ้า โดยใช้ BOOSTER PUMP เป็นตัวช่วยส่งน้ำเข้าระบบการทำน้ำดื่มแบบ REVERSE OSMOSIS หลังจากผ่านกระบวนการต่างๆ แล้วน้ำก็จะเข้ามาจ่ายในระบบโดยการจ่ายตั้งแต่ชั้น 29 ลงมาถึงชั้น 11 และหลังผ่านกระบวนการจ่ายน้ำดื่มมาในเส้น ท่อ STAINLESS แล้ว จะถูกสูบกลับด้วย MOTOR PUMP 2 ตัว สลับการทำงานเพื่อให้เกิดการหมุนเวียน และควบคุมมาตรฐานของน้ำในอาคาร มีการตรวจสอบวิเคราะห์น้ำดื่มให้ได้มาตรฐานเดือนละ 1 ครั้ง

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

การติดตั้ง PUMP ดับเพลิง แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ที่ชั้นใต้ดิน และชั้น 11 ชั้นใต้ดินประกอบไปด้วย PUMP ดับเพลิงเครื่องยนต์ 1 เครื่อง และ PUMP ดับเพลิงไฟฟ้า 1 เครื่อง PUMP ดับเพลิงช่วยเรียกว่า JOCKEY PUMP ส่วนที่ชั้น 11 มี PUMP ดับเพลิงอยู่ 3 ชุดในลักษณะเดียวกัน ในกรณีที่ SPRINKLER แตก หรือมีการใช้ FIRE HOSE REEL ในแต่ละตู้ดับเพลิงตามชั้นต่างๆ PUMP ดับเพลิงจะทำงานหรือจ่ายน้ำแบบอัตโนมัติในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้ ซึ่งทางอาคารมีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ใช้อยู่ประมาณ 300 ลูกบาศก์เมตร ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และชั้น 11 ซึ่งระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารจะถูกควบคุมด้วย PRESSURE SWITCH เพื่อสั่งการให้ระบบ PUMP ทำงานโดยอัตโนมัติซึ่งระบบดังกล่าวได้รับการบำรุงรักษาและทดสอบเป็นระยะสามารถให้ความมั่นใจได้กับผู้เช่าอาคาร

ระบบน้ำประปาภายในอาคาร

เริ่มจากการติดตั้งมาตรวัดน้ำ หรือ METER ซึ่งน้ำจะไหลเข้ามาเก็บไว้ในถังน้ำชั้นใต้ดิน เมื่อน้ำเต็มถังหรือตามระดับน้ำที่ตั้งไว้ก็จะ PUMP น้ำ เพื่อสูบน้ำจากชั้นใต้ดินไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้น 11 และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าเพื่อจ่ายน้ำลงมาให้พื้นที่ตามส่วนต่างๆ

ระบบบำบัดน้ำเสีย

ได้ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งทางอาคารมีการบำบัดน้ำเสียอย่างถูกวิธี มีการตรวจสอบค่ามาตรฐานเป็นระยะและในส่วนของบ่อดักไขมันได้ตรวจเช็ค PUMP และลูกลอยทุกสัปดาห์ ในส่วนพื้นที่ของร้านอาหารเองในแต่ละร้านทางอาคารกำหนดให้มีการติดตั้งถังดักไขมันก่อนจะปล่อยเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของทางอาคาร

ระบบ Fire Alarm

อุปกรณ์ของระบบ FIRE ALARM มีดังต่อไปนี้

DETECTOR มีอุปกรณ์ที่แยกหน้าที่การทำงานดังนี้

SMOKE DETECTOR คือ อุปกรณ์ที่มีหน้าที่ตรวจจับควัน

HEAT DETECTOR คือ อุปกรณ์ที่มีหน้าที่ตรวจจับความร้อน HEAT จะเริ่มทำงาน ในอุณหภูมิความร้อนประมาณ 1350 F หรือ 570 C

MANUAL STATION ประกอบด้วย

- KEY SWITCH PULL STATION จะติดตั้งตามจุดต่างๆ ที่แจ้งเหตุเพลิงไหม้ได้สะดวกโดยการทุบกระจก และดึง PULL STATION

กระดิ่ง (BELL) จะติดตั้งอยู่ทุกชั้น เพื่อให้สัญญาณเสียงคลอบคลุมพื้นที่ทั้งอาคาร

ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน

ภายในอาคารมีลิฟท์ที่ใช้งานอยู่ 10 ชุด แบ่งเป็น

LIFT HIGH SPEED ด้าน High Zone หมายเลข 1 - 5 ให้บริการชั้น 1-30

LIFT HIGH SPEED ด้าน Low Zone หมายเลข 6 - 10 ให้บริการชั้น 1 - 23

* ลิฟท์ตัวที่ 3, 8 เป็นลิฟท์โดยสาร และลิฟท์ดับเพลิง (FIRE MAN LIFT)
* ลิฟท์ตัวที่ 5, 10 เป็นลิฟท์โดยสาร และลิฟท์ขนของขอใช้ขนของได้ตามช่วงเวลา
* ลิฟท์ตัวที่ 4 เป็นลิฟท์ใช้งานเฉพาะกิจ

บันไดเลื่อนมีทั้งหมด 6 ชุด

ระบบก๊าซหุงต้ม

ในอาคารได้ติดตั้งระบบก๊าซหุงต้ม LPG สำหรับร้านอาหาร ซึ่งสามารถจ่ายก๊าซให้กับทางผู้เช่าได้อย่างต่อเนื่องโดยทางอาคารได้ติดตั้งท่อส่งก๊าซซึ่งมีระบบตรวจจับการรั่วไหลของก๊าซ (Gas Detector) ที่สถานีจ่ายก๊าซและมีการตรวจสอบความปลอดภัยเป็นระยะ เตรียมไว้ สำหรับลูกค้าร้านอาหาร เพื่อสะดวกในการใช้งานระบบ

ระบบกล้องทีวีวงจรปิด

ในอาคารได้ติดตั้งระบบทีวีวงจรปิดครอบคลุมในพื้นที่ส่วนกลางชั้นพลาซ่า และโถงหน้าลิฟท์สำนักงานทุกชั้น ทั้งนี้ระบบดังกล่าวจะเป็นระบบที่บันทึกภาพตลอด 24 ชั่วโมง สามารถตรวจสอบภาพย้อนหลังได้ตลอดเวลา ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความปลอดภัยสูงสุดในพื้นที่เช่าผู้เช่าควรจะติดตั้งระบบกล้องวงจรปิดหรือระบบ ACCESS CONTROL ด้วย

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

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

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้อง ยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนใด ๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดภารจำยอม : ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในเขตใจกลางเมือง	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	มีการพัฒนาแล้ว โดยมีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน สูง 29 ชั้น และมีความทันสมัยของตัวอาคารและระบบ มีการดูแลดีและปรับปรุงตกแต่งใหม่	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก และมีรถไฟฟ้า BTS ผ่าน	มีปัญหาจราจรหนาแน่นตลอดเวลา
สาธารณูปโภค	พร้อมทั้งไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	มีความเจริญมาก เป็นแหล่งพาณิชยกรรม ประกอบด้วยโรงแรม ศูนย์กลางธุรกิจ ศูนย์การค้า สำนักงาน มหาวิทยาลัย และสวนลุม (สวนสาธารณะขนาดใหญ่)	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	เป็นอาคารขนาดใหญ่และมีพื้นที่ใช้สอยมากถึง 91,664 ตารางเมตร	-
รูปแบบอาคาร	รูปแบบทันสมัย	-
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ออกแบบเฉพาะ / ตกแต่งอย่างดี	-
การบำรุงรักษา	มีการบำรุงรักษาดี	-
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิฟท์ และระบบสื่อสารที่ทันสมัย	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

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

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

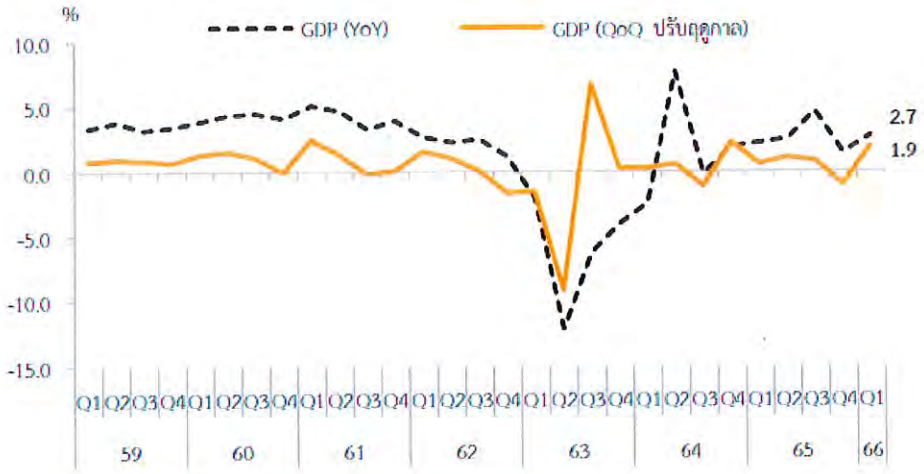
- จากการสำรวจข้อมูลราคาซื้อ – ขาย ภายในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินพบว่า ที่ดินเนื้อที่ 351 ตารางวา - 3 ไร่ เสนอขายหรือซื้อ-ขายแล้ว ตารางวาละ 1,693,138 – 2,220,812.-บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาด รูปร่าง สภาพ และการใช้ประโยชน์ของที่ดิน
- ราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงานบริเวณติดถนนสาทรและสีลมพบว่า มีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 810-1,080.-บาท ซึ่งอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานบริเวณนี้จะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ เนื่องจากเป็นทำเลที่อยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ ประกอบกับการคมนาคมที่สะดวกเนื่องจากตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า BTS และ รถ MRT

ข้อมูลภาวะเศรษฐกิจไทย และภาพรวมตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ

1. ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2566 และแนวโน้มปี 2566

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 2.7 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการและการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูง การลงทุนภาครัฐและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่ การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาขนส่งและ สถานที่เก็บสินค้า สาขาการขายส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซมฯ สาขาการก่อสร้าง และสาขาเกษตรกรรมขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนสาขาการผลิตสินค้า อุตสาหกรรมและสาขาไฟฟ้าและก๊าซฯ 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 ขณะที่การใช้จ่ายหมวดสินค้ากึ่งคงทนขยายตัวร้อยละ 1.6 เท่ากับไตรมาสก่อน โดยการใช้จ่ายหมวดเสื้อผ้าและรองเท้าขยายตัวเร่งขึ้น ขณะที่การใช้จ่ายหมวดเครื่องเรือนและเครื่องตกแต่งปรับตัว ลดลง สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ระดับ 46.9 เพิ่มขึ้นจากระดับ 42.0 ในไตรมาส ก่อนหน้า และสูงสุดในรอบ 12 ไตรมาส การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลลดลงร้อยละ 6.2 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 7.1 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายจ่ายการโอนเพื่อสวัสดิการสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาดลดลงร้อยละ 40.4 ส่วนค่าซื้อสินค้า และบริการ และค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) ขยายตัวร้อยละ 1.0 และร้อยละ 1.8 ตามลำดับ สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณ รายจ่ายประจำในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 23.7 (ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 33.9 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่สูงกว่าร้อยละ 20.3 ในไตรมาส เดียวกันของปีก่อน)

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

3) การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 69,806 ล้านดอลลาร์ สรอ. 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 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 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

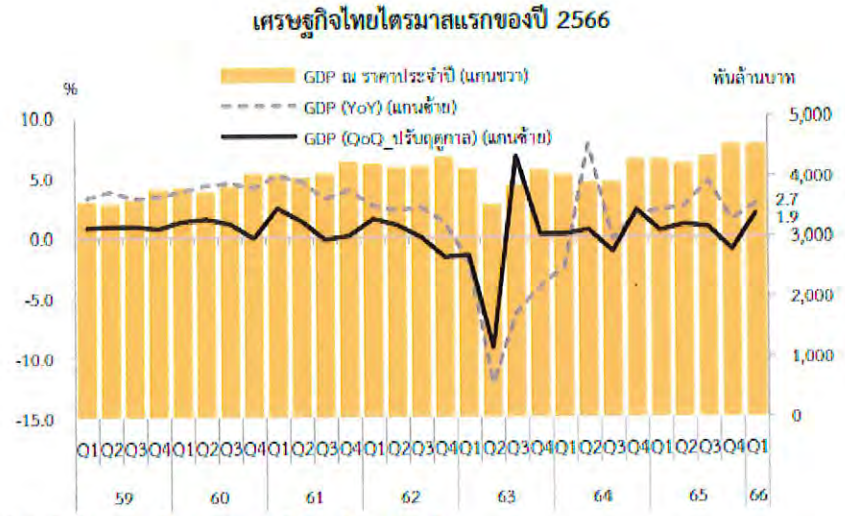
5) สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ 3.1 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 5.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของกลุ่มการผลิต เพื่อส่งออกและกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ ขณะที่การผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนส่งออกในช่วงร้อยละ 30 - 60 ขยายตัว สอดคล้องกับการลดลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมร้อยละ 3.9 โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก (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 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 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 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 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 ส่งผลให้ในไตรมาสนี้มีรายรับรวมจาก 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)



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุน โดยคาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะ 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 15พฤษภาคม 2566)

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

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง โดยพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่าพื้นที่ซึ่งมีปัจจัยบั่นทอนางส่วนจากการทำงานแบบ 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 ที่ทำให้พื้นที่อาคารสามารถรองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างไปในแต่ละช่วงของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.3 เท่าในช่วงปี 2566-2568 ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ

มุมมองวิจัยกรุงศรี

ปี 2566-2568 คาดว่าธุรกิจสำนักงานให้เช่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นจะทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง พื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาด (ไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร) มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่า (ส่วนหนึ่งจากการทำงานแบบ Hybrid working) ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ16 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 อย่างไรก็ตามอุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้ากว่าอุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดตามแผนการลงทุนของผู้ประกอบการ อาจส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงบ้าง ขณะที่ค่าเช่าจะปรับขึ้นได้ไม่มากนัก แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ

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

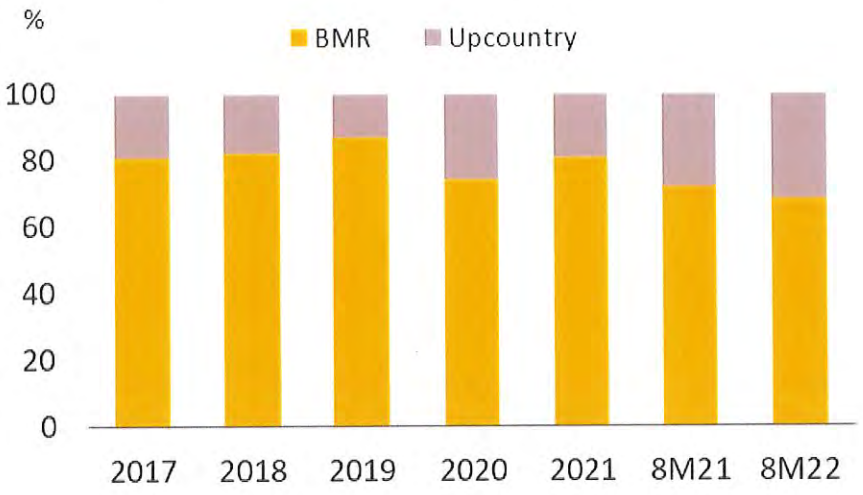
ข้อมูลพื้นฐาน

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)

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

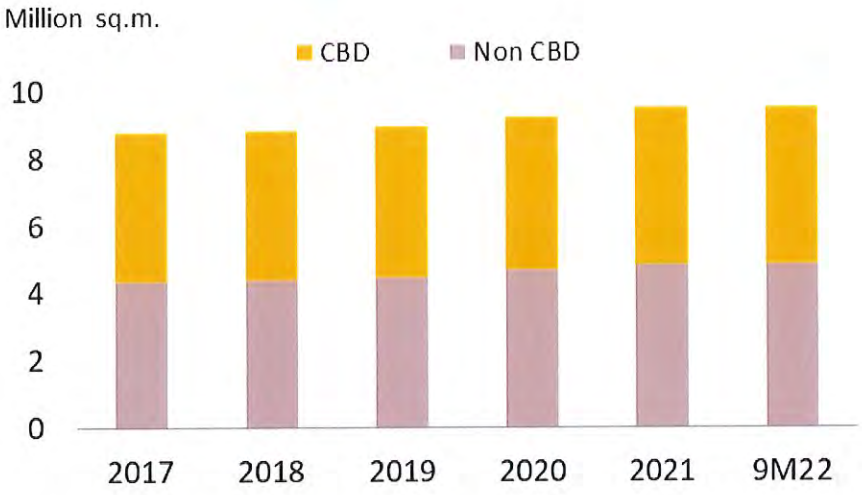
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร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

Figure 1: Office Building Construction



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Box 1 ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map

Figure 4: CBD Office Map

ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD) ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต ถนนวิทยุ อโศก และ สุขุมวิทตอนต้น	
สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิทยุ ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนอโศก และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้ำ
พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Non-CBD) ประกอบด้วยพื้นที่หลัก ได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก และตอนใต้ของ CBD	
รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงค์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงค์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะและซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 4 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา-ตราด	บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 1 ถึง 12 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนจันทน์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนณ ระนอง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source : CBRE Research, Krungsri Research

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

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

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

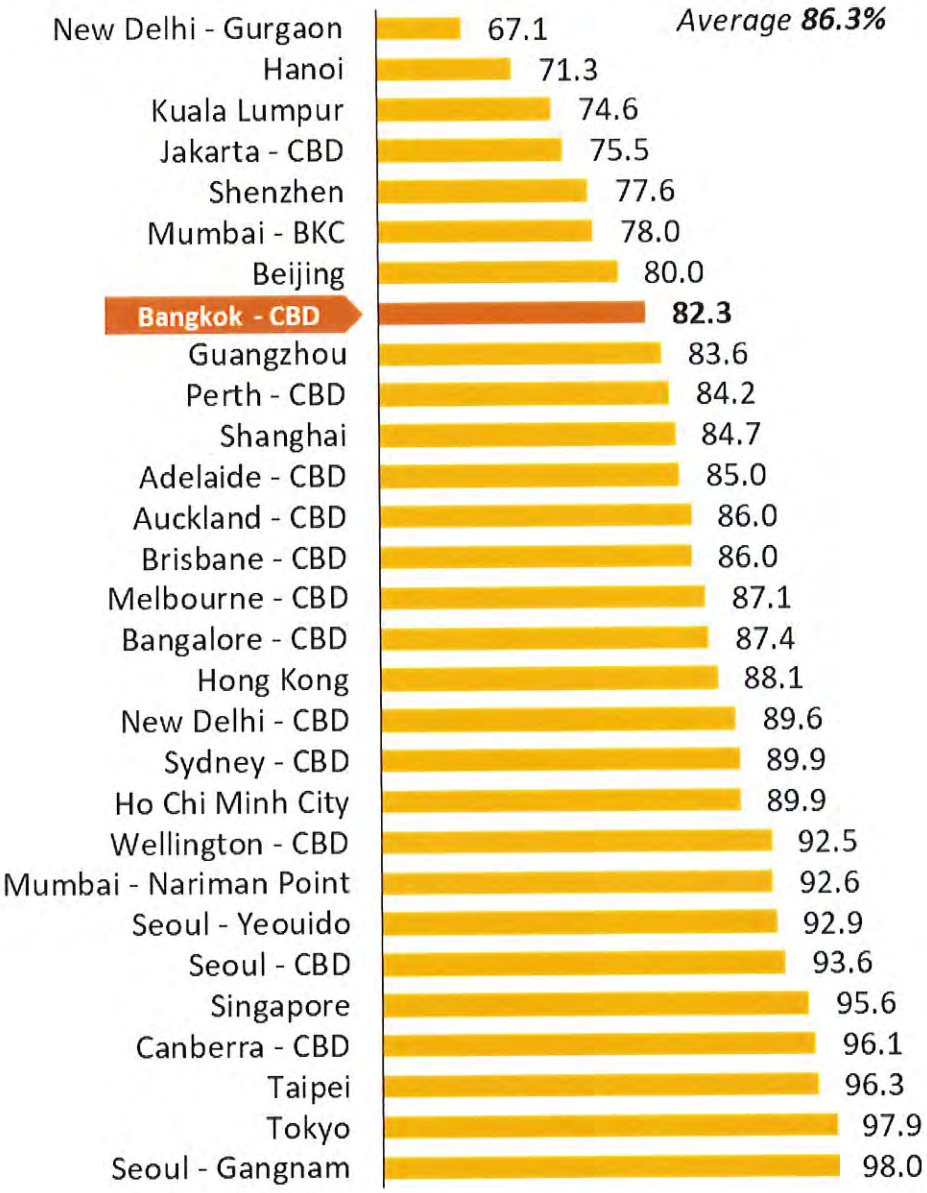
Source : CBRE Research

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 โดยเฉพาะบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับการบริการและอุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ5/ และด้วยโครงสร้างธุรกิจไทยที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็น SME ซึ่งมีข้อจำกัดด้านเงินทุน จึงจำเป็นต้องเช่าสำนักงานเพื่อประกอบธุรกิจ ที่ผ่านมา ความต้องการเช่าพื้นที่จะกระจุกตัวในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ ซึ่งมีอุปทานพื้นที่สำนักงานจำกัด **ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ใน CBD ของกรุงเทพฯ (ณ ไตรมาส 2/2565) เฉลี่ยที่ระดับ 82.3% แต่ยังต่ำกว่าเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย 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) และค่าบริการด้านต่างๆ (สัดส่วน 60%) โดย**สัญญาเช่าพื้นที่** จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่ 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"**

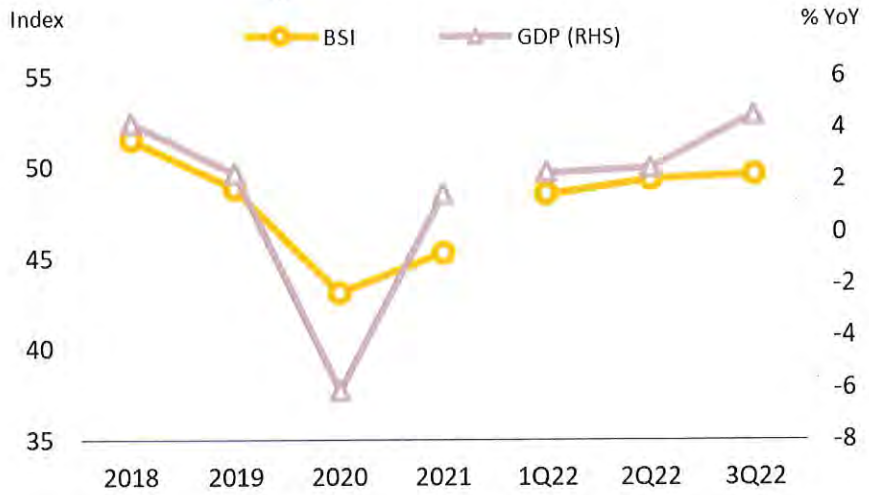
สถานการณ์ที่ผ่านมา

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชะลอลงนับแต่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563

สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ (BSI) ดิ่งลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 12 ปี (ภาพที่ 6) จึงกดดันรายได้ของภาคธุรกิจที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ ส่งผลให้ต้องเร่งปรับตัว อาทิ การปรับลดขนาดองค์กร การควบคุมค่าใช้จ่ายด้วยการลดจำนวนพนักงาน รวมถึงการปรับเปลี่ยนรูปแบบจากการทำงานที่สำนักงานมาเป็นการทำงานที่บ้าน (Work from home) หรือทำงานนอกสถานที่เพื่อรักษาระยะห่างทางสังคม ตลอดจนการใช้เทคโนโลยีออนไลน์เข้ามาช่วยเหลือการทำงานมากขึ้น ปัจจัยข้างต้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานลดลง นำมาสู่การปรับลดขนาดพื้นที่เช่าหรือมีการคืนพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น

ช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 การฉีดวัคซีนที่ครอบคลุมประชากรในวงกว้าง ทำให้ความกังวลเรื่องการแพร่ระบาดของ COVID-19 ลดลงในทุกภาคส่วน ส่งผลให้ช่วงไตรมาส 2 ความต้องการเช่าพื้นที่กลับมาเพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2563 (ภาพที่ 7) 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

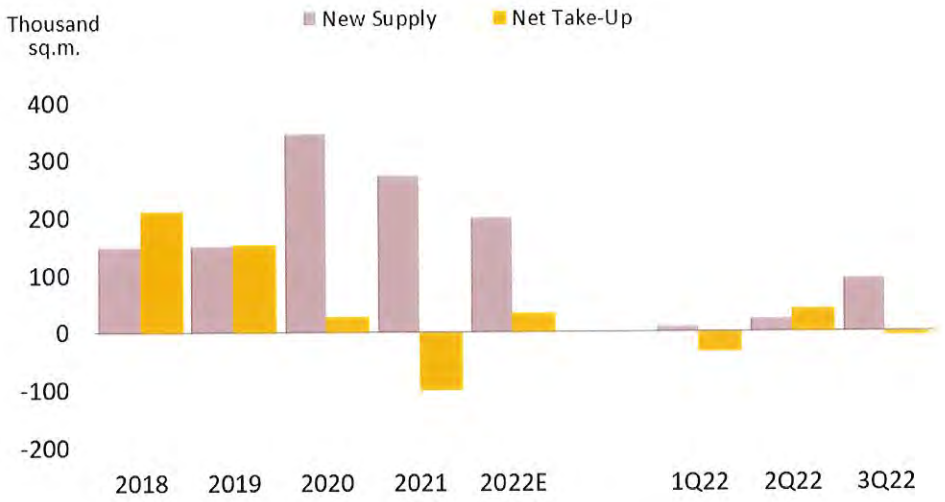
Figure 6: Business Sentiment Index & GDP growth



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 เฟส2 อยู่ในย่าน Non-CBD ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสม ณ สิ้นไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น 1.3% YoY อยู่ที่ระดับ 9.5 ล้านตารางเมตร (ภาพที่ 13) ซึ่ง 74% เป็นพื้นที่ของอาคารสำนักงาน Grade B และที่เหลือ (26%) เป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A (ภาพที่ 8)

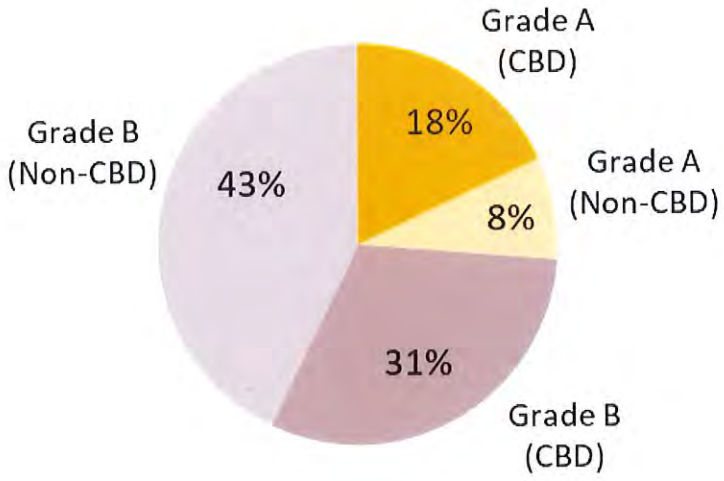
Figure 7: New Supply and Net Take-Up*



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

Source: CBRE Research, calculated by Krungsri Research

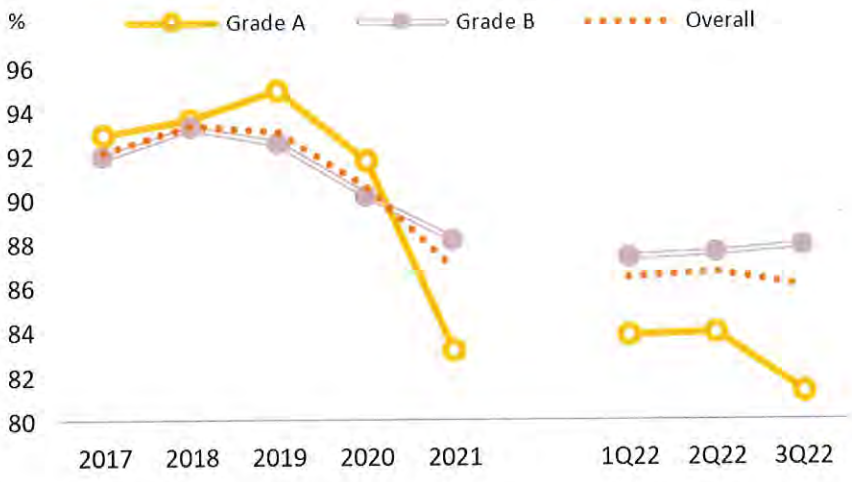
Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

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

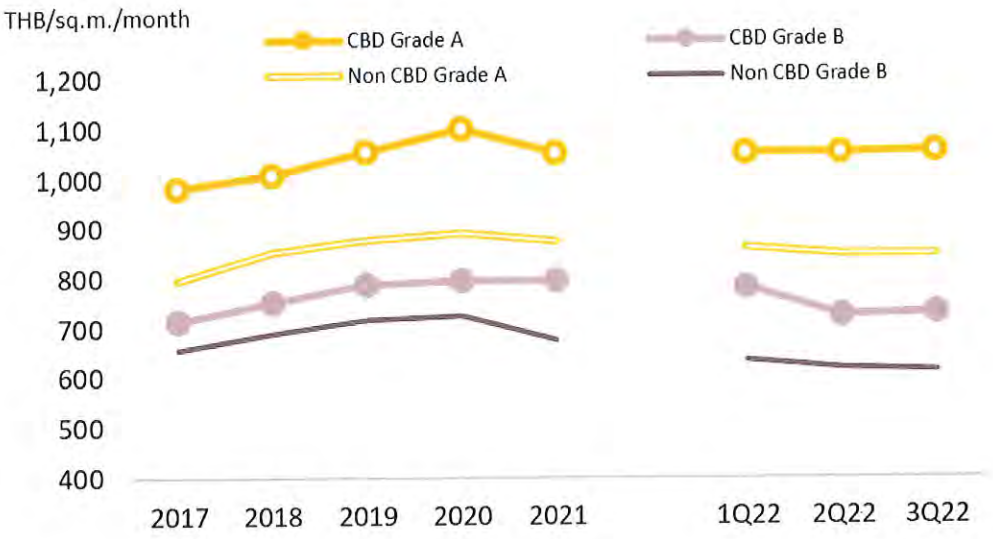
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

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

Figure 10: Rental Rates by Grade

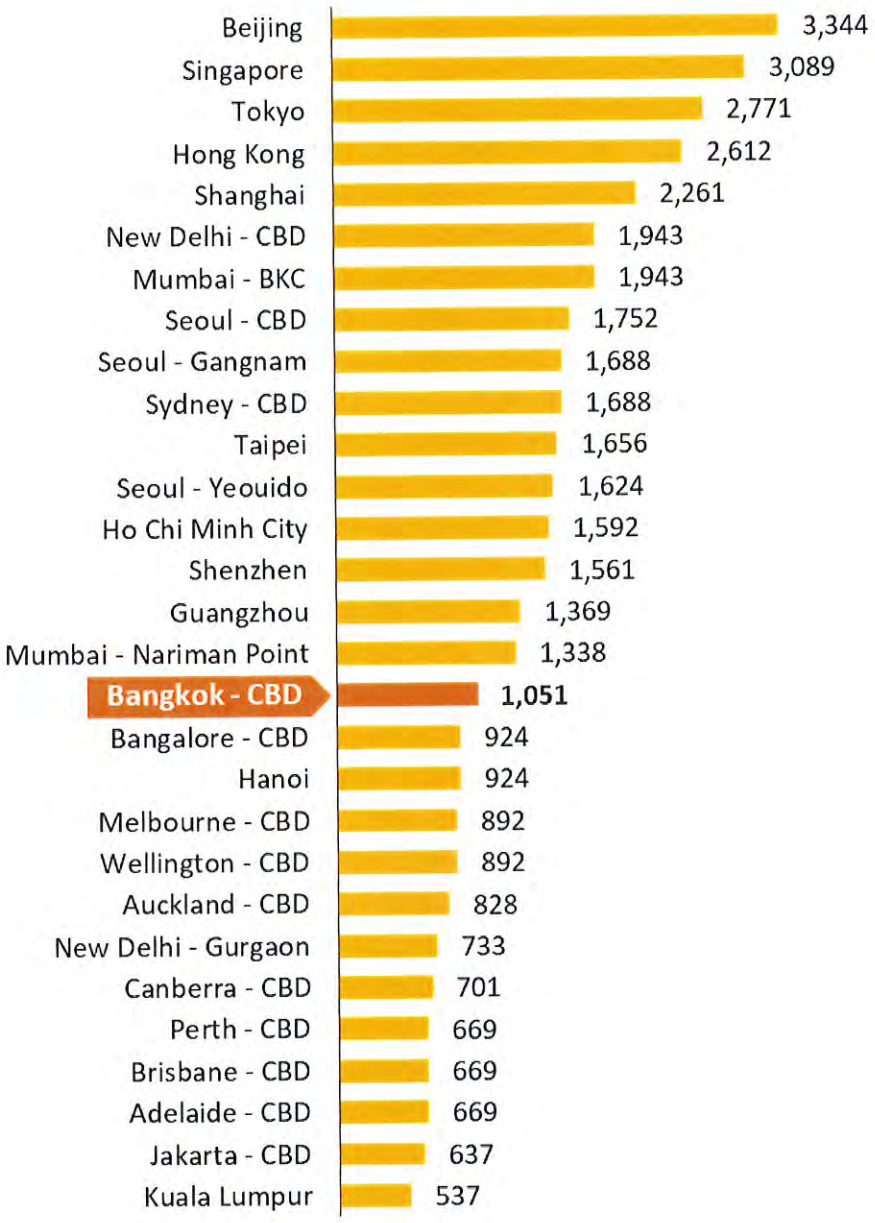


Source : CBRE Research, Krungsri Research

ข้อมูลจาก Knight Frank พบว่าในปี 2564 ประมาณ 44% ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ซึ่งเป็นสัดส่วนสูงสุดในรอบ 10 ปี) มาจากอาคารสำนักงานใหม่และสำนักงานตกแต่งใหม่ สะท้อนว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับคุณภาพของพื้นที่ที่สามารถตอบสนองความต้องการได้ แม้ว่าการประหยัดต้นทุนยังเป็นปัจจัยสำคัญในการทำธุรกิจ ทว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานของไทยยังจัดว่าต่ำกว่าหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก อาทิ ฮ่องกง สิงค์โปร์ และโฮจิมิน (ภาพที่ 11) ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ดึงดูดให้ลูกค้าต่างชาติให้ความสนใจเช่าพื้นที่เพื่อตั้งสำนักงานในไทย

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

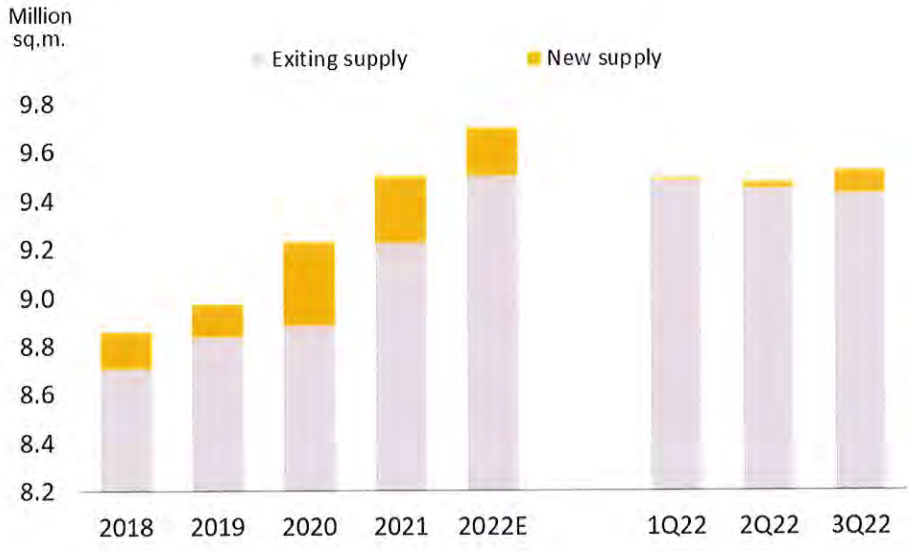
(THB/sq.m./month)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

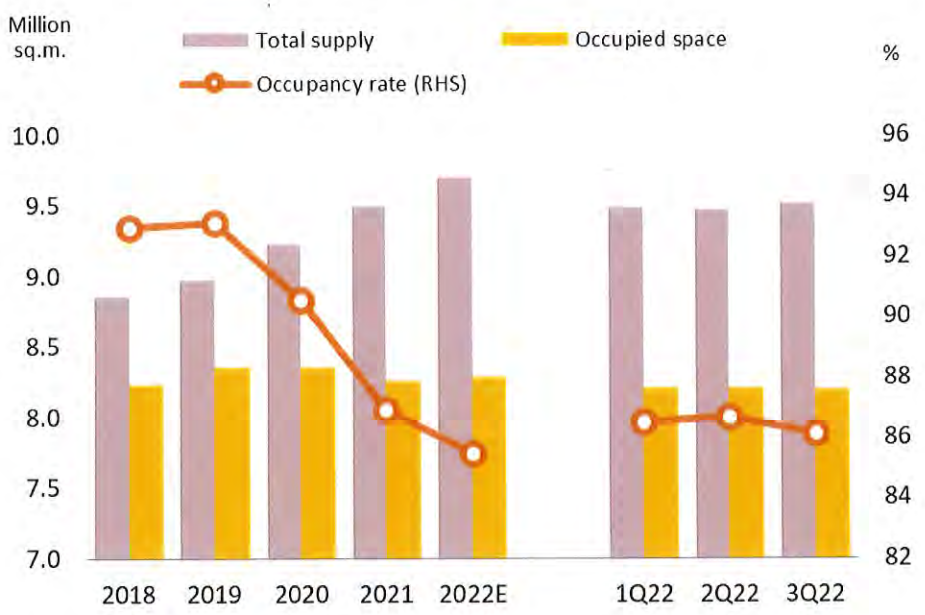
ช่วงที่เหลือของปี อุปทานสำนักงานใหม่มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการกลับมาทำงานที่สำนักงานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาพลังงานและราคาสินค้าซึ่งรวมถึงวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดแคลนแรงงานจะทำให้การก่อสร้างโครงการสำนักงานใหม่บางแห่งอาจล่าช้าออกไป (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



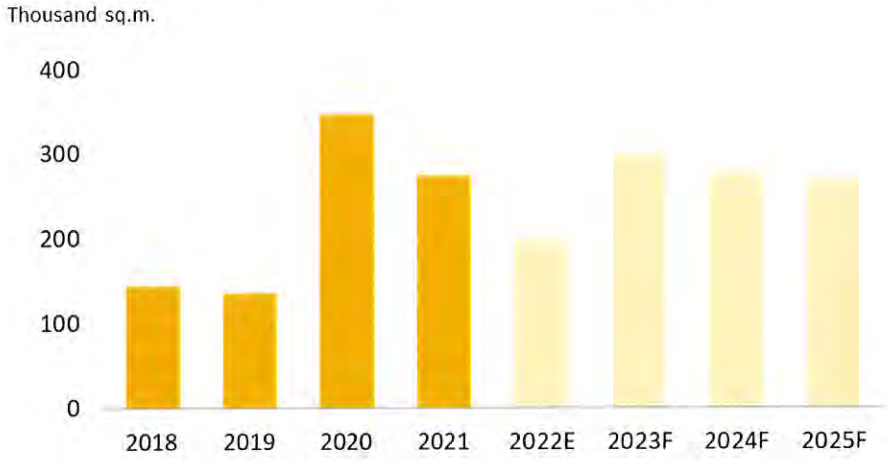
Source : CBRE Research, Krungsri Research0

แนวโน้มอุตสาหกรรม

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

- **ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่อัตราเฉลี่ย 1.5-2.0% ต่อปี** (ปี 2558-2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี) ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยภาคธุรกิจที่เติบโตต่อเนื่องจะทำให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีอุปสงค์จากผู้เช่าต่างชาติโดยเฉพาะพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A ในทำเล CBD อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่อาจถูกจำกัดจากเกณฑ์การใช้พื้นที่ทั้งด้านมาตรฐานและความยืดหยุ่น เช่น ผู้เช่าอาจเช่าพื้นที่หลักตามเกณฑ์มาตรฐานและเช่าส่วนขยายใน Co-Working space แทนการเช่าพื้นที่ทั้งชั้น นอกจากนี้ ผลสำรวจพบว่า มากกว่าครึ่งหนึ่งของธุรกรรมการเช่าสำนักงานที่เกิดขึ้นในย่าน CBD ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา (ข้อมูล ณ กลางปี 2565) เป็นการเช่าพื้นที่ในอาคารที่ได้รับรองมาตรฐานตามอาคารเขียว เนื่องจากผู้เช่าจะมีโอกาสได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมง่ายขึ้น และบรรลุเป้าหมายความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทได้ในระยะยาว (ที่มา: Future of work survey โดย Jones Lang LaSalle (JLL))
- **อุปทานพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการลงทุนของผู้ประกอบการ** โดยบางโครงการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จมาจากช่วง COVID-19 ซึ่ง 70% ของอุปทานทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ อาทิ เดอะ ยูนิคอร์น/ พาร์ค สีลม/ เอ็มสเฟียร์/ และ วัน แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับซูปเปอร์พรีเมี่ยม 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

- **อัตราการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปีที่ 84%** (ภาพที่ 15) ผลจากอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องประมาณ 20 โครงการ (ตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ) ขณะที่อุปสงค์พื้นที่สำนักงานใหม่จะมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาคารเก่าเกิน 12 ปี ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณครึ่งหนึ่งของตลาดและคาดว่าผู้เช่าที่อยู่อาคารเดิมมากกว่า 15 ปีจะโยกย้ายสู่อาคารที่พึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนที่มากขึ้น (ที่มา: JLL) กดดันให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเก่าต้องเร่ง/ ปรับปรุงอาคารทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD อย่างไรก็ตาม อัตราพื้นที่ว่างในอาคารเก่าที่จะเพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารบางรายอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เช่น การคงราคาค่าเช่าหรือการเสนอส่วนลดค่าเช่า โดยเฉพาะกรณีต่อสัญญาเพื่อรักษาอัตราการเช่า
- **ค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย** ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่ต้นทุนการดำเนินโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงด้านแรงงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืนหรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่ดีเอื้อต่อการทำงานวิถีใหม่หลัง COVID-19 ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุง (Renovation) ให้ทันสมัย สำหรับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ Grade B ใน Non-CBD มีแนวโน้มปรับลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นการย้ายออกไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น ทั้งนี้ แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปี คาดว่าจะปรับลดลงมากเมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด 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 แห่งจากทุกๆ 10 แห่งต้องการพื้นที่สำนักงานในอาคารเขียว ซึ่งต่างจากช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่มีเพียง 1-2 ราย)

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

Box 2 ภูมิทัศน์ของธุรกิจที่เปลี่ยนไปและการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังการระบาดของ COVID-19

- **เทรนด์ของอาคารสำนักงานที่เปลี่ยนไป** หลายองค์กร/ บริษัทมีแนวทางที่ชัดเจนขึ้นในการปรับรูปแบบการทำงานมาเป็นแบบผสมผสาน (Hybrid working) เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงาน ควบคุมต้นทุน และรักษาการมีส่วนร่วมและความผูกพันในองค์กรของพนักงาน โดยองค์กรมีแนวโน้มใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เช่าจึงต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่ทำงานแบบเดิมที่ทุกคนมีโต๊ะทำงานและพื้นที่ส่วนตัว (Traditional headcount-based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity-based workplace) ที่เน้นความคล่องตัวและช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working) การกำหนดขนาดของพื้นที่ทำงานจึงเปลี่ยนเป็นจำนวนที่นั่งต่อการใช้งานในหนึ่งหน่วยเวลา (Seating per occupancy ratio)[8] จากเดิมกำหนดจากพื้นที่ทำงานต่อคน (Space per person)

- **ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความเหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนไป** อาทิ

  - **การออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความยืดหยุ่น (Flexible space) ด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น** โดยสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งใช้เทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space[9] ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่ระยะยาวหรือกลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์ การพัฒนาดังกล่าวข้างต้นคาดว่าจะเป็นรูปแบบสำนักงานให้เช่าที่แพร่หลายในอนาคต

  - **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) เพื่อ เพิ่มคุณภาพชีวิตและประสิทธิภาพการทำงานของผู้ใช้อาคาร 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	Vibhavadhi-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*)*

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน **"เพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด"** เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัดดังนี้

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

นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)**

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)
สรุปมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เป็นเงินทั้งสิ้น 3,889,000,000.-บาท
(สามพันแปดร้อยแปดสิบเก้าล้านบาทถ้วน)

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

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ลงชื่อ.....	ลงชื่อ.....
(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807	(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วฒ.014
ผู้สำรวจและประเมินราคา	ผู้ประเมินหลัก

ภาคผนวก ก
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด

ภาคผนวก ก

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ	
			1	2
1.	ลักษณะกายภาพ	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2.	เนื้อที่	3-1-03 ไร่ หรือ 1,303 ตารางวา	1-0-14.5 ไร่ หรือ 414.5 ตารางวา	0-3-51 ไร่ หรือ 351 ตารางวา
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนสีลม	ถนนสาทรเหนือ	ถนนสาทรเหนือ
4.	จุดพิกัดทางภูมิสาสตร์ (Lat/Long)	13.727763 / 100.532718	13.735079 / 100.542189	13.725785 / 100.542656
5.	ระยะห่างถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน
6.	รูปร่างของที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยม
7.	ขนาด กว้าง x ยาว (เมตร)	65.00 x 104.50 เมตร	30.00 x 45.00 เมตร	ประมาณ 28.00 x 50.00 เมตร
8.	ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	สูงกว่าถนน 0.50 เมตร	ถมแล้วมีระดับเสมอถนน	สูงกว่าถนน 0.20 เมตร
9.	สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
10.	ผิวจราจร/เขตทาง	ลาดยาง 18 / 24 เมตร	ลาดยาง 24 / 40 เมตร	ลาดยาง 24 / 40 เมตร
11.	ติดถนนกี่ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
12	ขนาดอาคาร	53.00 x 83.00 เมตร	-	-
13	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	91,664.00 ตารางเมตร	-	-
14	การตกแต่งภายใน	ดี	-	-
15.	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	อาคารสำนักงานให้เช่า ภายใต้ชื่ออาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ก่อสร้างเป็นบริษัทฯ ห้างร้าน
16.	ราคาเสนอขาย	-	ขายรวม 701,805,500.-บาท ตารางวาละ 1,693,138.-บาท	ขายรวม 600,000,000.-บาท หรือตารางวาละ 1,709,402.-บาท
17.	เงื่อนไข(สุทธิ/ต่อรอง/อื่นๆ)	อายุสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 (ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่า 20 ปี 5 เดือน)	ซื้อ-ขายแล้ว เมื่อ 30 ต.ค. 2560	ซื้อ-ขายแล้ว เมื่อ 6 ก.พ. 2563
18.	เดือน ปี สำรวจข้อมูล	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566
19.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	หนังสือสัญญาขาย (ท.ด.13)	หนังสือสัญญาขาย (ท.ด.13)
20.	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	สนง.ที่ดินกรุงเทพมหานคร 02-141-5555	สนง.ที่ดินกรุงเทพมหานคร 02-141-5555
21.	ผังเมือง	พาณิชยกรรม (สีแดง พ.5-6)	ประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.5-6)	ประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.5-6)
22.	ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
23.	ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน ขนาดที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน ขนาดที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน
24.	อื่น ๆ	FAR 1 : 10 และ OSR 1 : 3	FAR 1 : 10 และ OSR 1 : 3	FAR 10 : 1 และ OSR 1 : 3

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ	
			3	4
1.	ลักษณะกายภาพ	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2.	เนื้อที่	3-1-03 ไร่ หรือ 1,303 ตารางวา	3-0-12.2 ไร่ หรือ 1,212.2 ตารางวา	3-3-76.0 ไร่ หรือ 1,576 ตารางวา
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนสีลม	ถนนสีลม	ถนนสีลม
4.	จุดพิกัดทางภูมิสาสตร์ (Lat/Long)	13.727763 / 100.532718	13.724364 / 100.522109	13.722897 / 100.517371
5.	ระยะห่างถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน
6.	รูปร่างของที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
7.	ขนาด กว้าง x ยาว (เมตร)	65.00 x 104.50 เมตร	ประมาณ 69.00 x 77.00 เมตร	ประมาณ 22.00 x 125.00 เมตร
8.	ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	สูงกว่าถนน 0.50 เมตร	สูงเสมอถนน	สูงกว่าถนน 0.20 เมตร
9.	สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
10.	ผิวจราจร/เขตทาง	ลาดยาง 18 / 24 เมตร	ลาดยาง 18 / 24 เมตร	ลาดยาง 18 / 24 เมตร
11.	ติดถนนกี่ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
12	ขนาดอาคาร	53.00 x 83.00 เมตร	-	-
13	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	91,664.00 ตารางเมตร	-	-
14	การตกแต่งภายใน	ดี	-	-
15.	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	อาคารสำนักงานให้เช่า ภายใต้ชื่ออาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	ไม่มีการใช้ประโยชน์	เป็นที่ตั้งโครงการ สีลมวิลเลจ
16.	ราคาเสนอขาย	-	ขายรวม 2,217,960,000.-บาท เฉลี่ยตารางวาละ 1,830,000.-บาท	ขายรวม 3,500,000,000.-บาท หรือตารางวาละ 2,220,812.-บาท
17.	เงื่อนไข(สุทธิ/ต่อรอง/อื่นๆ)	อายุสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 (ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่า 20 ปี 5 เดือน)	ต่อรองได้	-
18.	เดือน ปี สำรวจข้อมูล	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566
19.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ประกาศขาย	คุณดาว
20.	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร. 08-9463-5656	โทร. 08-1917-4824
21.	ผังเมือง	พาณิชยกรรม (สีแดง พ.5-6)	ประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.5-6)	ประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.5-6)
22.	ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
23.	ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ทำเลที่ตั้งและขนาดที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและขนาดที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน
24.	อื่น ๆ	FAR 1 : 10 และ OSR 1 : 3	FAR 10 : 1 และ OSR 1 : 3	FAR 10 : 1 และ OSR 1 : 3

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

ที่	รายเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ		
			5	6	7
1	ชื่ออาคาร	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	อาคารสาทร สแควร์	อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์
2	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
3	ทำเลที่ตั้ง	ถนนสีลม	ถนนสาทรใต้ และถนนนราธิวาสราชนครินทร์	ถนนสาทรเหนือ และถนนนราธิวาสราชนครินทร์	ถนนสาทรใต้ และถนนนราธิวาสราชนครินทร์
4	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.727763 / 100.532718	13.721292 / 100.529850	13.722394 / 100.529457	13.721583 / 100.530732
5	รูปแบบอาคาร	มาตรฐาน ทันสมัย	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง
6	สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ใหม่	ปานกลาง
7	อายุอาคาร	34 ปี	24 ปี	11 ปี	25 ปี
8	จำนวนชั้น	29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและชั้นดาดฟ้า	58 ชั้น	40 ชั้น	30 ชั้น
9	ผิวจราจร / เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง 18 / 24 เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 24 / 40 เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 24 / 40 เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 24 / 40 เมตร
10	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
11	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	37,000 ตารางเมตร	รวม 160,000 ตารางเมตร	รวม 75,000 ตารางเมตร	ชั้นที่ 28 เนื้อที่ 1,034.65 ตารางเมตร
12	ที่จอดรถ	มี	มี	มี	มี
13	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ร้านค้า, ร้านอาหาร, ธนาคาร, โรงเรียนกวดวิชา, ลิฟต์โดยสาร, บันไดเลื่อน, กล้องวงจรปิด, อินเตอร์เน็ทไร้สาย, รปภ. 24 ช.ม.	ร้านค้า, ร้านอาหาร, ธนาคาร, ลิฟต์โดยสาร, บันไดเลื่อน, กล้องวงจรปิด, อินเตอร์เน็ทไร้สาย, รปภ. 24 ช.ม., มีทางเดินเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีช่องนนทรีย์	ร้านค้า, ร้านอาหาร,ลิฟต์โดยสาร, กล้องวงจรปิด, อินเตอร์เน็ทไร้สาย, รปภ. 24 ช.ม., มีทางเดินเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีช่องนนทรีย์	ธนาคาร, ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ร้านสะดวกซื้อ ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีช่องนนทรี และรถโดยสารด่วนพิเศษ BRT สถานีสาทร
14	ข้อดี / ข้อเสีย	ตกแต่งแล้ว	ยังไม่ตกแต่ง	ยังไม่ตกแต่ง	ปัจจุบันมีผู้เช่าแล้ว
15	อัตราค่าเช่า	-	ค่าเช่า 1,080.-บาท/ตรม./เดือน	ค่าเช่า 1,100.-บาท/ตรม./เดือน	ค่าเช่า 810.-บาท/ตรม./เดือน
16	เงื่อนไข	-	อายุสัญญาเช่า 3 ปี	อายุสัญญาเช่า 3 ปี	อายุสัญญาเช่า 3 ปี
17	วันที่สำรวจข้อมูล	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566
18	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	www.irentoffice.com	www.Bangkokofficefinder.com	สอบถามจากผู้จัดการนิติบุคคลฯ
19	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร. 08-4543-4833	โทร. 08-8890-2221	โทร. 08-1926-9717
20	ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
21	อื่น ๆ	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ยูนิตละ 6.-บาท - ค่าน้ำยูนิตละ 20.-บาท - ค่าเช่ารวมค่าใช้จ่ายส่วนกลางแล้ว - ค่าที่จอดรถส่วนเพิ่มประมาณ 2,900.-บาท/คัน/เดือน	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 5.-บาท - ค่าน้ำยูนิตละ 20.-บาท - ค่าที่จอดรถส่วนเพิ่มประมาณ 2,500.-บาท/คัน/เดือน	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ยูนิตละ 6.-บาท - ค่าน้ำยูนิตละ 20.-บาท - ค่าเช่ารวมค่าใช้จ่ายส่วนกลางแล้ว - ค่าที่จอดรถส่วนเพิ่มประมาณ 2,500.-บาท/คัน/เดือน

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

ที่	รายเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ	
			8	9
1	ชื่ออาคาร	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	อาคารสีลม คอมเพล็กซ์	อาคารอับดุลราฮิม เพลส
2	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
3	ทำเลที่ตั้ง	ถนนสีลม	ถนนสีลม	ถนนพระราม 4
4	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.727763 / 100.532718	13.728252 / 100.535061	13.727356 / 100.539119
5	รูปแบบอาคาร	มาตรฐาน ทันสมัย	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง	มาตรฐาน ทันสมัย
6	สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
7	อายุอาคาร	34 ปี	30 ปี	33 ปี
8	จำนวนชั้น	29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและชั้นดาดฟ้า	32 ชั้น	34 ชั้น
9	ผิวจราจร / เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง 18 / 24 เมตร	ลาดยาง กว้าง 18 / 24 เมตร	ลาดยาง กว้าง 18 / 24 เมตร
10	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
11	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	37,000 ตารางเมตร	รวม 34,000 ตารางเมตร	ชั้นที่ 11 เนื้อที่ 113.00 ตารางเมตร
12	ที่จอดรถ	มี	มี	มี
13	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ร้านค้า, ร้านอาหาร, ธนาคาร, โรงเรียน กวดวิชา, ลิฟต์โดยสาร, บันไดเลื่อน, กล้องวงจรปิด, อินเตอร์เน็ทไร้สาย, รปภ. 24 ช.ม.	ลิฟต์โดยสาร, ห้างสรรพสินค้า, กล้องวงจรปิด, อินเตอร์เน็ทไร้สาย, รปภ. 24 ช.ม., มีทางสามารถเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง	ร้านค้า, ร้านอาหาร, ธนาคาร, ลิฟต์, ไฟฟ้าสำรอง, กล้องวงจรปิด, อินเตอร์เน็ทไร้สาย, รปภ. 24 ช.ม., อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง และ MRT สถานีสีลม
14	ข้อดี / ข้อเสีย	ตกแต่งแล้ว	ยังไม่ตกแต่ง	ปัจจุบันมีผู้เช่าแล้ว
15	อัตราค่าเช่า	-	ค่าเช่า 950 บาท/ตรม./เดือน	ค่าเช่า 900 บาท/ ตรม./เดือน
16	เงื่อนไข	-	อายุสัญญาเช่า 3 ปี	อายุสัญญาเช่า 3 ปี
17	วันที่สำรวจข้อมูล	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566	พฤษภาคม 2566
18	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	คุณจิรายุส (Agency)	สอบถามจากเจ้าหน้าที่นิติบุคคลฯ
19	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร. 08-1682-4898	โทร. 02-636-1308 ต่อ 120
20	ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
21	อื่น ๆ	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 6.-บาท - ค่าน้ำยูนิตละ 20.-บาท - ค่าที่จอดรถส่วนเพิ่มประมาณ 2,700.-บาท/คัน/เดือน	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 6.-บาท - ค่าน้ำยูนิตละ 20.-บาท - ค่าที่จอดรถส่วนเพิ่มประมาณ 2,500.-บาท/เดือน

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

ภาคผนวก 1 - อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินส่วนของสิ่งปลูกสร้างได้เลือกใช้โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดการประเมินราคาโดยวิธีดังกล่าว
ตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้

มูลค่าสิทธิการเช่า (บาท)

ที่ดิน

3 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา หรือ

1,303.0 ตารางวา

มูลค่าที่ดิน **836,200,000.00**

สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตรม.)	ราคา (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่รวม (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน(%)	ค่าดูแลรักษา (+),(-)	สรุปค่าเสื่อมราคา (%)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (บาท)	อายุอาคารตามสัญญา (ปี)	ค่าเสื่อมอาคาร (% / ปี)	สรุปค่าเสื่อมตามสัญญาเช่า (%)	คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	**อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและดาดฟ้า**												
	พื้นที่ใช้สอยสำนักงานและร้านค้า	65,722.00	28,000	1,840,216,000.00	34	-58%	20%	-38%	1,140,933,920.00	9.58	-3.33%	-31.93%	776,595,688.21
	พื้นที่จอดรถ	25,942.00	15,000	389,130,000.00	34	-58%	20%	-38%	241,260,600.00	9.58	-3.33%	-31.93%	164,218,048.40
รวมทั้งหมด		**91,664.00**		**2,229,346,000.00**					**1,382,194,520.00**			มูลค่าปัดเศษ	**940,810,000.00**
												รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	**1,777,010,000.00**

หมายเหตุ 1. ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย

2. บริษัทพิจารณาหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่ามูลค่าเท่ากับศูนย์บาท ดังนั้นจึงเฉลี่ยหักค่าเสื่อมปีละ 3.33%

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

การประเมินมูลค่าตลาดสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20 ปี 5 เดือน

สมมติฐานการประเมิน การประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินเพื่อหา "มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าที่ดิน"

เนื้อที่ดิน	:	3-1-3.0 ไร่	หรือ		1,303.00 ตารางวา
อายุสัญญาเช่า	:	23 ปี 5 เดือน	หรือ		20.42 ปี
มูลค่าที่ดิน	:	2,000,000 บาทต่อตารางวา		เป็นเงิน	2,606,000,000 บาท
อัตราค่าเช่า	:	3.50% ของมูลค่าที่ดิน		เป็นเงิน	91,210,000 บาท
		โดยพิจารณาปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น		10% ทุก 3 ปี	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	:	10.00%			
วันที่ประเมินมูลค่า	:	1-Jul-66			

การประเมินมูลค่าตลาดสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับอายุสัญญา 20.42 ปี

ปีที่เช่า	วันที่	เดือน	พ.ศ.	ถึง	วันที่	เดือน	พ.ศ.	ค่าเช่าตลาด (บาทต่อปี)	PV.factor 10.00%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
1	1	กรกฎาคม	2566	-	30	มิถุนายน	2567	91,210,000	0.9091	82,918,182
2	1	กรกฎาคม	2567	-	30	มิถุนายน	2568	91,210,000	0.8264	75,380,165
3	1	กรกฎาคม	2568	-	30	มิถุนายน	2569	91,210,000	0.7513	68,527,423
4	1	กรกฎาคม	2569	-	30	มิถุนายน	2570	94,402,350	0.6830	64,478,075
5	1	กรกฎาคม	2570	-	30	มิถุนายน	2571	94,402,350	0.6209	58,616,432
6	1	กรกฎาคม	2571	-	30	มิถุนายน	2572	94,402,350	0.5645	53,287,666
7	1	กรกฎาคม	2572	-	30	มิถุนายน	2573	97,706,432	0.5132	50,138,849
8	1	กรกฎาคม	2573	-	30	มิถุนายน	2574	97,706,432	0.4665	45,580,772
9	1	กรกฎาคม	2574	-	30	มิถุนายน	2575	97,706,432	0.4241	41,437,065
10	1	กรกฎาคม	2575	-	30	มิถุนายน	2576	101,126,157	0.3855	38,988,511
11	1	กรกฎาคม	2576	-	30	มิถุนายน	2577	101,126,157	0.3505	35,444,101
12	1	กรกฎาคม	2577	-	30	มิถุนายน	2578	101,126,157	0.3186	32,221,910
13	1	กรกฎาคม	2578	-	30	มิถุนายน	2579	104,665,573	0.2897	30,317,888
14	1	กรกฎาคม	2579	-	30	มิถุนายน	2580	104,665,573	0.2633	27,561,717
15	1	กรกฎาคม	2580	-	30	มิถุนายน	2581	104,665,573	0.2394	25,056,106
16	1	กรกฎาคม	2581	-	30	มิถุนายน	2582	108,328,868	0.2176	23,575,518
17	1	กรกฎาคม	2582	-	30	มิถุนายน	2583	108,328,868	0.1978	21,432,289
18	1	กรกฎาคม	2583	-	30	มิถุนายน	2584	108,328,868	0.1799	19,483,899
19	1	กรกฎาคม	2584	-	30	มิถุนายน	2585	112,120,378	0.1635	18,332,578
20	1	กรกฎาคม	2585	-	30	มิถุนายน	2586	112,120,378	0.1486	16,665,980
20.42	1	กรกฎาคม	2586	-	3	ธันวาคม	2586	47,090,559	0.1428	6,725,045
									รวมมูลค่าสิทธิการเช่า	836,170,171
									คิดเป็น	836,200,000

สรุป มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า สำหรับสัญญาอายุ 23 ปี 5 เดือน คิดเป็นมูลค่า 836,200,000 บาท

(แปดร้อยสามสิบหกล้านสองแสนบาทถ้วน)

แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินพิจารณาประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Merket Approach) ซึ่งวิธีการนี้จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินโดยนำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดดังนี้

การวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ทรัพย์สินที่ประเมิน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 1,303.0 ตารางวา

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่ดิน	ตรว.	1,303.0	414.5	351.0	1,212.2	1,576.0
ราคาขาย / เสนอขาย	บาท/ตรว.	-	1,693,138	1,709,402	1,830,000	2,220,812
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตรว.	-	0	0	-30,000	-370,812
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตรว.	-	**1,693,138**	**1,709,402**	**1,800,000**	**1,850,000**
ปัจจัย	**น้ำหนัก (%)**					
ทำเลที่ตั้ง	20	8	8	8	8	8
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	15	9	8	8	8	9
ขนาดรูปร่างที่ดิน	15	9	6	6	7	7
ระดับที่ดิน	5	7	7	7	7	8
การคมนาคม	5	7	7	7	7	7
ถนนผ่านด้านหน้า	5	8	7	7	7	7
ระบบสาธารณูปโภค	3	8	8	8	8	8
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	2	8	8	8	8	8
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	30	9	7	7	8	8
รวมคะแนน WQS.	100	**850.0**	**725.0**	**725.0**	**770.0**	**790.0**
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			**1.17**	**1.17**	**1.10**	**1.08**
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Price)			1,985,058	2,004,126	1,987,013	1,990,506
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (% comparable)		100%	22.65%	22.65%	26.50%	28.21%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			449,607	453,926	526,474	561,425
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	บาท/ตรว.	1,991,432				
มูลค่าปัดเศษ	**บาท/ตรว.**	**2,000,000**				

การถ่วงน้ำหนัก

เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สินโดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้การให้ความเห็นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ

ระดับคะแนน

ระดับคะแนนกำหนดไว้ตั้งแต่ 1-10 โดยระดับคะแนนมีดังนี้ คะแนน 1 คือ ด้อยมาก คะแนน 5 คือ ปานกลาง คะแนน 10 คือ ดีมาก

ปัจจัยต่าง ๆ

ทำเลที่ตั้ง	พิจารณาจากที่ตั้งทรัพย์สิน สภาพชุมชน การใช้ประโยชน์ในบริเวณนั้นๆ การเข้าถึงความเจริญ ตลอดจนความต้องการในบริเวณนั้นๆ
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	พิจารณาจากการใช้ประโยชน์ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน เช่น ใกล้ชุมชนแออัด เป็นต้น
ขนาดรูปร่างที่ดิน	พิจารณาจากจำนวนเนื้อที่ รูปแปลงและขนาดหน้ากว้างที่ดินว่ามีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์อย่างไร
ระดับที่ดิน	พิจารณาจากระดับความสูงต่ำของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้า ซึ่งอาจเกิดจากการถมหรือตามลักษณะภูมิประเทศ
การคมนาคม	พิจารณาจากการเดินทางสู่ชุมชนได้โดยวิธีใด สะดวกรวดเร็วอย่างไร รวมถึงโครงการในอนาคต
ถนนผ่านด้านหน้า	พิจารณาจากความกว้าง สภาพผิวจราจร ลักษณะตามกฎหมายของถนน เช่น สาธารณประโยชน์/ส่วนบุคคล เป็นต้น
ระบบสาธารณูปโภค	พิจารณาจากสาธารณูปโภคพื้นฐานในบริเวณที่ตั้ง เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ เป็นต้น
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	พิจารณาจากข้อกฎหมายที่บังคับใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พิจารณาจากการใช้ประโยชน์สูงสุดที่เหมาะสมกับทรัพย์สินภายใต้ข้อจำกัดตามกฎหมาย

2.แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

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

การวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ทรัพย์สินที่ประเมิน พื้นที่สำนักงานให้เช่า สูง 29 ชั้น เนื้อที่ประมาณ 172 - 2,241 ตารางเมตร / ชั้น

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ข้อมูล 8	ข้อมูล 9
ประเภททรัพย์สิน		สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า
ขนาดพื้นที่ให้เช่า	ตร.ม.	172 - 2,241	107.00	100 - 2,000	100 - 1,800	113.00
ความสูงอาคาร	ชั้น	29	58	40	32	34
ราคาเสนอให้เช่า	บาท/ตร.ม./เดือน	-	1,080	1,100	950	900
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตร.ม./เดือน	-	-100	-100	-90	0
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตร.ม./เดือน	-	**980**	**1,000**	**860**	**900**
ปัจจัย	**น้ำหนัก (%)**					
ทำเลที่ตั้งโครงการ	10	8	8	8	8	8
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	10	9	9	9	8	8
การคมนาคม	5	9	9	9	8	8
ถนนผ่านด้านหน้า	5	8	8	8	8	8
ระดับโครงการ	10	8	9	9	8	8
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	10	8	9	9	8	8
รูปแบบอาคาร	10	7	9	9	8	8
อายุและสภาพอาคาร	10	7	8	9	8	8
งานระบบภายในอาคาร	5	7	8	8	7	7
พื้นที่อาคาร	10	8	9	9	7	7
การตกแต่งภายใน	15	7	9	9	7	8
รวมคะแนน WQS.	100	**775.0**	**870.0**	**880.0**	**770.0**	**785.0**
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			**0.89**	**0.88**	**1.01**	**0.99**
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Price)			873	881	866	889
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (% comparable)		100%	3.29%	2.98%	62.49%	31.25%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			29	26	541	278
สรุปค่าเช่าของทรัพย์สิน	บาท/ตรม./เดือน	873				
ค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สิน (ปัดเศษ)	**บาท/ตรม./เดือน**	**875**				

การถ่วงน้ำหนัก

เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สินโดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้การให้ความเห็นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ

ระดับคะแนน

ระดับคะแนนกำหนดไว้ตั้งแต่ 1-10 โดยระดับคะแนนมีดังนี้ คะแนน 1 คือ ด้อยมาก คะแนน 5 คือ ปานกลาง คะแนน 10 คือ ดีมาก

ปัจจัยต่าง ๆ

ทำเลที่ตั้งโครงการ	พิจารณาจากที่ตั้งทรัพย์สิน สภาพชุมชน การใช้ประโยชน์ในบริเวณนั้นๆ การเข้าถึงความเจริญ ตลอดจนความต้องการในบริเวณนั้นๆ
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	พิจารณาจากการใช้ประโยชน์ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน เช่น ใกล้ชุมชนแออัด เป็นต้น
การคมนาคม	พิจารณาจากการเดินทางสู่ชุมชนได้โดยวิธีใด สะดวกรวดเร็วอย่างไร รวมถึงโครงการในอนาคต
ถนนผ่านด้านหน้า	พิจารณาจากความกว้าง สภาพผิวจราจร ลักษณะตามกฎหมายของถนน เช่น สาธารณประโยชน์/ส่วนบุคคล เป็นต้น
ระดับโครงการ	พิจารณาจากรูปแบบ วัสดุที่ใช้ ราคาขาย ชื่อเสียงของโครงการและกลุ่มผู้ประกอบการ
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	พิจารณาจากทรัพย์สินส่วนกลางและอื่นๆ เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม ร้านค้า เป็นต้น
รูปแบบอาคารชุด	พิจารณาจากลักษณะการก่อสร้าง และออกแบบรูปทรงอาคาร
อายุและสภาพอาคารชุด	พิจารณาจากอายุอาคาร และการดูแลรักษาอาคาร
ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	พิจารณาจากตำแหน่งอาคารและชั้นที่ห้องชุดตั้งอยู่ รวมถึงทำเลห้องมุม ใกล้ลิฟท์ บันได ที่ทิ้งขยะ ทิศทางลมและแสง
เนื้อที่ห้องชุด	พิจารณาจากขนาดความเหมาะสมของเนื้อที่ห้องชุด ซึ่งจะสะท้อนถึงสภาพคล่องในการซื้อขายภายในโครงการนั้นด้วย
การตกแต่งภายใน	พิจารณาจากการใช้วัสดุในการตกแต่งภายใน เช่น งานตกแต่งตู้ และเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินต่างๆ เป็นต้น

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดำเนินธุรกิจประเภทพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ในโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ลักษณะโครงการเป็นอาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนสีลม เขตสีลม กรุงเทพมหานคร โดยโครงการมีจุดเด่น คือ ตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ร้านค้า ศูนย์การค้า และโรงพยาบาล เป็นต้น การคมนาคมสะดวก ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีสีลม และรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง และจุดขึ้นลงทางด่วน เนื่องจากลักษณะทรัพย์สินเป็นพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าและเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยบริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้และอื่นๆ โดยพิจารณาจากเอกสารและข้อมูลต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ว่าจ้างพร้อมทั้งพิจารณาและเปรียบเทียบจากข้อมูลตลาดจากธุรกิจประเภทเดียวกันโดยมีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. สมมติฐานด้านรายได้

รายละเอียดพื้นที่เช่าของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เดือนพฤษภาคม ปี 2566

รายละเอียดพื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารรวม (ตรม.)	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่าจริง (ตรม.)	อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตรม./เดือน)
1. พื้นที่สำนักงาน		35,585.72	32,197.72	90.5%	875.00
2. พื้นที่ค้าปลีก		8,121.62	7,392.62	91.0%	1,119.73
3. พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ		377.12	377.12	100.0%	1,653.38
รวม	**98,783.00**	**44,084.46**	**39,967.46**		

1.1 รายได้จากพื้นที่สำนักงาน

ประมาณการ	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	**875.00**	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
	อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	**10.00%**	ทุกๆ 3 ปี เริ่มปีที่ 4 เป็นต้นไป
	อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	**95.00%**	ต่อปี
	อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 2 เป็นต้นไป	**97.00%**	ต่อปี แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ค้าปลีก

ประมาณการ	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	**1,180.00**	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
	อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	**3.00%**	ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป
	อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	**95.00%**	ต่อปี
	อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 2 เป็นต้นไป	**95.00%**	ต่อปี แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

1.3 รายได้จากพื้นที่เช่าอื่น ๆ

ประมาณการ	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	**1,740.00**	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
	อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	**3.00%**	ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป
	อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 1	**100.00%**	ต่อปี
	อัตราการเช่าเฉลี่ยปีที่ 2 เป็นต้นไป	**95.00%**	ต่อปี แล้วคงที่ตลอดประมาณการ

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

รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย

1.4 รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค	ประมาณการ	9.40%	ของรายได้ค่าเช่า
1.5 รายได้ค่าบริการที่จอดรถ	ประมาณการ	2.30%	ของรายได้ค่าเช่า
1.6 รายได้ค่าบริการอื่นๆ	ประมาณการ	1.00%	ของรายได้ค่าเช่า

2. <u>สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย</u>

จากตารางวิเคราะห์ผลประกอบการย้อนหลัง เมื่อพิจารณาแล้วบริษัทฯจึงประมาณการสัดส่วนของรายจ่ายในอนาคต ดังนี้

2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	ประมาณการ	82.30%	ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	ประมาณการ	7.50%	ของรายได้รวมทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าวัสดุสิ้นเปลือง และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการสำหรับปี 2566 เป็นเงิน	2,410,000	บาท
	ปรับเพิ่มขึ้น	3.00%	ต่อปี
2.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	ประมาณการ	3.50%	ของรายได้รวมทั้งหมด
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ประมาณการ	0.30%	ของรายได้รวมทั้งหมด
2.6 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามตารางประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ดูตารางคำนวณ)		
2.7 เงินสำรองสำหรับปรับปรุง	ประมาณการ	3.00%	ของรายได้รวมทั้งหมด

2.8 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

ข. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปีของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภครายเดือน

ค. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯของเดือนก่อนหน้านั้นโดยชำระ เป็นรายเดือน

ง. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนฯได้รับจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่และรายได้ จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่าย ดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียม ข้อ (1), (2), (3) และค่าใช้จ่ายภาษี โรงเรือน

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

ฉ. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานจะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ไม่ รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติและต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ

3. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

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

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

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ 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 จนสิ้นสุดสัญญาเช่า

หมายเหตุ

1) การตั้งสมมติฐานการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯใช้เอกสารข้อมูลทางการเงินและข้อมูลสัมภาษณ์ที่ได้รับจากลูกค้ามาใช้ในการวิเคราะห์เชิงสถิติ โดยพิจารณาประกอบกับข้อมูลทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ทั้งนี้บริษัทฯได้คำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงในด้านการบริหารด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยทางด้านการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน รวมถึงวิเคราะห์และประมาณการแนวโน้มในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงได้

2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้(Income Approach) เป็นการประเมินราคาให้ตามสมมติฐาน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

อาคารซีพี ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฐานภาษี)

ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดิน				ราคาประเมิน	รวมราคาประเมินที่ดิน
		ไร่	งาน	ตารางวา	ตารางวา	(บาทต่อรารางวา)	กรมธนารักษ์
1	โฉนดที่ดินเลขที่ 557	1	1	11	511	875,000	447,125,000
2	โฉนดที่ดินเลขที่ 92118	1	3	92	792	750,000	594,000,000
	รวม	106	0	3			**1,041,125,000**

100

อาคาร ราคาประเมินทุนทรัพย์อาคารสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่อาคาร รวม (ตร.ม)	ราคาประเมิน (บาทต่อต.ร.ม)	คาประเมินสิ่งปลูกสร้ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตาม กรมธนารักษ์ (%)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาท)
1	**อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและดาดฟ้า**						
	- พื้นที่ภายในอาคาร	91,664.00	9,400	861,641,600	34	-58%	361,889,472
	รวม	**91,664.00**		**861,641,600**			**361,889,472**
						รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฐานภาษี)	**1,403,014,472**

หมายเหตุ

1. ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯ พิจารณาจากบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.2566 - 2569) จากกรมธนารักษ์ สำหรับพื้นที่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร (รายละเอียดแสดงในเอกสารแนบ)
2. ผู้ประเมินอ้างอิงประเภทสิ่งปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างจากแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.7) ประจำปีภาษี พ.ศ.2565 เป็นฐานในการคำนวณของปี 2566
3. ผู้ประเมินยึดถือราคาที่ดินและโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้ข้างต้นเป็นฐานภาษีสำหรับการคำนวณรายจ่ายภาษีที่ดินและอาคารในปี 2566 เป็นต้นไป

TAP VALUATION Leader in property appraisal

ประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกรายปี

	พ.ศ.	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574
	ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน		**1,041,125,000**	**1,041,125,000**	**1,041,125,000**	**1,041,125,000**	**1,166,060,000**	**1,166,060,000**	**1,166,060,000**	**1,166,060,000**	**1,305,987,200**
	อัตราการเพิ่ม (%)	0%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%
2. ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง										
	ราคาอาคารก่อนหักค่าเสื่อม	861,641,600	861,641,600	861,641,600	861,641,600	939,189,344	939,189,344	939,189,344	939,189,344	1,023,716,385
	อัตราการเพิ่ม (%)	0%	0%	0%	0%	9%	0%	0%	0%	9%
	ค่าเสื่อมราคา	58%	60%	62%	64%	66%	68%	70%	72%	74%
	ราคาอาคารหลังหักค่าเสื่อม	361,889,472	344,656,640	327,423,808	310,190,976	319,324,377	300,540,590	281,756,803	262,973,016	266,166,260
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		**1,403,014,472**	**1,385,781,640**	**1,368,548,808**	**1,351,315,976**	**1,485,384,377**	**1,466,600,590**	**1,447,816,803**	**1,429,033,016**	**1,572,153,460**

ประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แยกรายปี)

อัตราภาษี	ฐานภาษี		ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574
0.30%	-	50,000,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
0.40%	50,000,000	200,000,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
0.50%	200,000,000	1,000,000,000	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
0.60%	1,000,000,000	5,000,000,000	2,418,087	2,314,690	2,211,293	2,107,896	2,912,306	2,799,604	2,686,901	2,574,198	3,432,921
		อัตราภาษีสำหรับกองทุน	***7,168,087***	***7,064,690***	***6,961,293***	***6,857,896***	***7,662,306***	***7,549,604***	***7,436,901***	***7,324,198***	***8,182,921***
	ส่วนลดจำนวนภาษีในอัตรา 15% *		15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (หลังหักส่วนลด)		***6,092,874***	***7,064,690***	***6,961,293***	***6,857,896***	***7,662,306***	***7,549,604***	***7,436,901***	***7,324,198***	***8,182,921***

หมายเหตุ ** ตามประกาศพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2566 โดยให้ลดจำนวนภาษีในอัตรา 15% ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ สำหรับปีภาษี 2566 และให้มีผลบังคับใช้นับตั้งแต่วันที่ประกาศ (วันที่ 19 มี.ค. 2566)*

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

ประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกรายปี

	พ.ศ.	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578
	ปีที่	1	2	3	4	5	10	11	12	13
1. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน		1,041,125,000	1,041,125,000	1,041,125,000	1,041,125,000	1,166,060,000	1,305,987,200	1,305,987,200	1,305,987,200	1,462,705,664
	อัตราการเพิ่ม (%)	0%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%
2. ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง										
	ราคาอาคารก่อนหักค่าเสื่อม	861,641,600	861,641,600	861,641,600	861,641,600	939,189,344	1,023,716,385	1,023,716,385	1,023,716,385	1,115,850,860
	อัตราการเพิ่ม (%)	0%	0%	0%	0%	9%	0%	0%	0%	9%
	ค่าเสื่อมราคา	58%	60%	62%	64%	66%	74%	74%	74%	74%
	ราคาอาคารหลังหักค่าเสื่อม	361,889,472	344,656,640	327,423,808	310,190,976	319,324,377	266,166,260	266,166,260	266,166,260	290,121,223
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,403,014,472	1,385,781,640	1,368,548,808	1,351,315,976	1,485,384,377	1,572,153,460	1,572,153,460	1,572,153,460	1,752,826,887

ประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แยกรายปี)

อัตราภาษี	ฐานภาษี		ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578
0.30%	-	50,000,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
0.40%	50,000,000	200,000,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
0.50%	200,000,000	1,000,000,000	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
0.60%	1,000,000,000	5,000,000,000	2,418,087	2,314,690	2,211,293	2,107,896	2,912,306	3,432,921	3,432,921	3,432,921	4,516,961
		อัตราภาษีสำหรับกองทุน	***7,168,087***	***7,064,690***	***6,961,293***	***6,857,896***	***7,662,306***	***8,182,921***	***8,182,921***	***8,182,921***	***9,266,961***
ส่วนลดจำนวนภาษีในอัตรา 15% *			15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (หลังหักส่วนลด)			***6,092,874***	***7,064,690***	***6,961,293***	***6,857,896***	***7,662,306***	***8,182,921***	***8,182,921***	***8,182,921***	***9,266,961***

หมายเหตุ ** ตามประกาศพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2566 โดยให้ลดจำนวนภาษีในอัตรา 15% ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ สำหรับปีภาษี 2566 และให้มีผลบังคับใช้นับตั้งแต่วันที่ประกาศ (วันที่ 19 มี.ค. 2566)*

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

ประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกรายปี

	พ.ศ.	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582
	ปีที่	1	2	3	4	5	14	15	16	17
1. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน		1,041,125,000	1,041,125,000	1,041,125,000	1,041,125,000	1,166,060,000	1,462,705,664	1,462,705,664	1,462,705,664	1,638,230,344
	อัตราการเพิ่ม (%)	0%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%
2. ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง										
	ราคาอาคารก่อนหักค่าเสื่อม	861,641,600	861,641,600	861,641,600	861,641,600	939,189,344	1,115,850,860	1,115,850,860	1,115,850,860	1,216,277,437
	อัตราการเพิ่ม (%)	0%	0%	0%	0%	9%	0%	0%	0%	9%
	ค่าเสื่อมราคา	58%	60%	62%	64%	66%	74%	74%	74%	74%
	ราคาอาคารหลังหักค่าเสื่อม	361,889,472	344,656,640	327,423,808	310,190,976	319,324,377	290,121,223	290,121,223	290,121,223	316,232,134
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,403,014,472	1,385,781,640	1,368,548,808	1,351,315,976	1,485,384,377	1,752,826,887	1,752,826,887	1,752,826,887	1,954,462,477

ประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แยกรายปี)

อัตราภาษี	ฐานภาษี		ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582
0.30%	-	50,000,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
0.40%	50,000,000	200,000,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
0.50%	200,000,000	1,000,000,000	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
0.60%	1,000,000,000	5,000,000,000	2,418,087	2,314,690	2,211,293	2,107,896	2,912,306	4,516,961	4,516,961	4,516,961	5,726,775
		อัตราภาษีสำหรับกองทุน	***7,168,087***	***7,064,690***	***6,961,293***	***6,857,896***	***7,662,306***	***9,266,961***	***9,266,961***	***9,266,961***	***10,476,775***
	ส่วนลดจำนวนภาษีในอัตรา 15% *		15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (หลังหักส่วนลด)		***6,092,874***	***7,064,690***	***6,961,293***	***6,857,896***	***7,662,306***	***9,266,961***	***9,266,961***	***9,266,961***	***10,476,775***

หมายเหตุ ** ตามประกาศพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2566 โดยให้ลดจำนวนภาษีในอัตรา 15% ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ สำหรับปีภาษี 2566 และให้มีผลบังคับใช้นับตั้งแต่วันที่ประกาศ (วันที่ 19 มี.ค. 2566)*

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

ประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกรายปี

	พ.ศ.	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2583	ปี 2584	ปี 2585	ปี 2586
	ปีที่	1	2	3	4	5	18	19	20	21
1. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน		**1,041,125,000**	**1,041,125,000**	**1,041,125,000**	**1,041,125,000**	**1,166,060,000**	**1,638,230,344**	**1,638,230,344**	**1,638,230,344**	**1,834,817,985**
	อัตราการเพิ่ม (%)	0%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%
2. ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง										
	ราคาอาคารก่อนหักค่าเสื่อม	861,641,600	861,641,600	861,641,600	861,641,600	939,189,344	1,216,277,437	1,216,277,437	1,216,277,437	1,325,742,406
	อัตราการเพิ่ม (%)	0%	0%	0%	0%	9%	0%	0%	0%	9%
	ค่าเสื่อมราคา	58%	60%	62%	64%	66%	74%	74%	74%	74%
	ราคาอาคารหลังหักค่าเสื่อม	361,889,472	344,656,640	327,423,808	310,190,976	319,324,377	316,232,134	316,232,134	316,232,134	344,693,026
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		**1,403,014,472**	**1,385,781,640**	**1,368,548,808**	**1,351,315,976**	**1,485,384,377**	**1,954,462,477**	**1,954,462,477**	**1,954,462,477**	**2,179,511,011**

ประมาณการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แยกรายปี)

อัตราภาษี	ฐานภาษี		ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2583	ปี 2584	ปี 2585	ปี 2586
0.30%	-	50,000,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
0.40%	50,000,000	200,000,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
0.50%	200,000,000	1,000,000,000	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
0.60%	1,000,000,000	5,000,000,000	2,418,087	2,314,690	2,211,293	2,107,896	2,912,306	5,726,775	5,726,775	5,726,775	7,077,066
		อัตราภาษีสำหรับกองทุน	***7,168,087***	***7,064,690***	***6,961,293***	***6,857,896***	***7,662,306***	***10,476,775***	***10,476,775***	***10,476,775***	***11,827,066***
	ส่วนลดจำนวนภาษีในอัตรา 15% *		15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (หลังหักส่วนลด)		***6,092,874***	***7,064,690***	***6,961,293***	***6,857,896***	***7,662,306***	***10,476,775***	***10,476,775***	***10,476,775***	***11,827,066***

หมายเหตุ ** ตามประกาศพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2566 โดยให้ลดจำนวนภาษีในอัตรา 15% ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ สำหรับปีภาษี 2566 และให้มีผลบังคับใช้นับตั้งแต่วันที่ประกาศ (วันที่ 19 มี.ค. 2566)*

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ประมาณการ

ปีที่			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00
จำนวนเดือน			12	12	12	12	12	12	12
	เริ่ม		1 ก.ค. 66	1 ก.ค. 67	1 ก.ค. 68	1 ก.ค. 69	1 ก.ค. 70	1 ก.ค. 71	1 ก.ค. 72
	สิ้นสุด		30 มิ.ย. 67	30 มิ.ย. 68	30 มิ.ย. 69	30 มิ.ย. 70	30 มิ.ย. 71	30 มิ.ย. 72	30 มิ.ย. 73
1. ประมาณการรายได้									
รายได้จากค่าเช่า									
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)			44,084.46	44,084.46	44,084.46	44,084.46	44,084.46	44,084.46	44,084.46
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)			35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72
อัตราการเช่า (%)			95.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			0%	0.00%	0.00%	**10.00%**	0.00%	0.00%	10.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			875	875	875	963	963	963	1,059
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน			354,967,557	362,440,558	362,440,558	398,684,614	398,684,614	398,684,614	438,553,075
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)			8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62
อัตราการเช่า (%)			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,180	1,215	1,252	1,289	1,328	1,368	1,409
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก			109,252,032	112,529,593	115,905,481	119,382,645	122,964,125	126,653,049	130,452,640
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)			377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12
อัตราการเช่า (%)			100.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,740	1,792	1,846	1,901	1,958	2,017	2,078
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ			7,874,266	7,704,969	7,936,118	8,174,201	8,419,428	8,672,010	8,932,171
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า			**472,093,855**	**482,675,120**	**486,282,157**	**526,241,461**	**530,068,166**	**534,009,673**	**577,937,886**
รายได้อื่น ๆ									
1.4 ค่าสาธารณูปโภค		9.40%	44,376,822	45,371,461	45,710,523	49,466,697	49,826,408	50,196,909	54,326,161
1.5 ค่าบริการจอดรถ		2.30%	10,858,159	11,101,528	11,184,490	12,103,554	12,191,568	12,282,222	13,292,571
1.6 ค่าบริการอื่นๆ		1.00%	4,720,939	4,826,751	4,862,822	5,262,415	5,300,682	5,340,097	5,779,379
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			**532,049,774**	**543,974,861**	**548,039,991**	**593,074,126**	**597,386,823**	**601,828,901**	**651,335,998**
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย									
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		82.30%	36,522,125	37,340,713	37,619,760	40,711,092	41,007,133	41,312,056	44,710,431
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร		7.50%	39,903,733	40,798,115	41,102,999	44,480,559	44,804,012	45,137,168	48,850,200
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย			2,410,000	2,482,300	2,556,769	2,633,472	2,712,476	2,793,851	2,877,666
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		3.50%	18,621,742	19,039,120	19,181,400	20,757,594	20,908,539	21,064,012	22,796,760
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.30%	1,596,149	1,631,925	1,644,120	1,779,222	1,792,160	1,805,487	1,954,008
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			6,092,874	7,064,690	6,961,293	6,857,896	7,662,306	7,549,604	7,436,901
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน		3.00%	15,961,493	16,319,246	16,441,200	17,792,224	17,921,605	18,054,867	19,540,080
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			**121,108,116**	**124,676,108**	**125,507,541**	**135,012,060**	**136,808,232**	**137,717,043**	**148,166,045**
กำไรจากการดำเนินงาน			**410,941,658**	**419,298,753**	**422,532,450**	**458,062,067**	**460,578,592**	**464,111,858**	**503,169,952**
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			46,144,749	46,883,364	47,144,193	50,026,799	50,282,031	50,567,040	53,736,947
กำไรสุทธิ			**364,796,909**	**372,415,389**	**375,388,257**	**408,035,268**	**410,296,560**	**413,544,818**	**449,434,004**
P.V. Factor	โดยกำหนดอัตราคิดลดที่	10.00%	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด			**331,633,553**	**307,781,314**	**282,034,754**	**278,693,578**	**254,761,883**	**233,435,269**	**230,686,709**
		มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (N.P.V.)	3,888,844,162						
		คิดเป็น	3,889,000,000						

TAP VALUATION
Integrated property appraisal

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ปีที่			8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00
จำนวนเดือน			12	12	12	12	12	12	12
	เริ่ม		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
	สิ้นสุด		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
1. ประมาณการรายได้									
รายได้จากค่าเช่า									
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)			**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)			35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72
อัตราการเช่า (%)			97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,059	1,059	1,165	1,165	1,165	1,281	1,281
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน			438,553,075	438,553,075	482,408,383	482,408,383	482,408,383	530,649,221	530,649,221
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)			8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62
อัตราการเช่า (%)			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,451	1,495	1,540	1,586	1,633	1,682	1,733
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก			134,366,219	138,397,206	142,549,122	146,825,596	151,230,363	155,767,274	160,440,293
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)			377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12
อัตราการเช่า (%)			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			2,140	2,204	2,270	2,338	2,409	2,481	2,555
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ			9,200,136	9,476,140	9,760,424	10,053,237	10,354,834	10,665,479	10,985,443
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า			**582,119,430**	**586,426,421**	**634,717,929**	**639,287,215**	**643,993,580**	**697,081,975**	**702,074,957**
รายได้อื่น ๆ									
1.4 ค่าสาธารณูปโภค		9.40%	54,719,226	55,124,084	59,663,485	60,092,998	60,535,397	65,525,706	65,995,046
1.5 ค่าบริการจอดรถ		2.30%	13,388,747	13,487,808	14,598,512	14,703,606	14,811,852	16,032,885	16,147,724
1.6 ค่าบริการอื่นๆ		1.00%	5,821,194	5,864,264	6,347,179	6,392,872	6,439,936	6,970,820	7,020,750
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			**656,048,598**	**660,902,577**	**715,327,106**	**720,476,692**	**725,780,765**	**785,611,385**	**791,238,477**
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย									
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		82.30%	45,033,923	45,367,121	49,103,048	49,456,538	49,820,631	53,927,656	54,313,923
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร		7.50%	49,203,645	49,567,693	53,649,533	54,035,752	54,433,557	58,920,854	59,342,886
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย			2,963,996	3,052,916	3,144,503	3,238,838	3,336,004	3,436,084	3,539,166
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		3.50%	22,961,701	23,131,590	25,036,449	25,216,684	25,402,327	27,496,398	27,693,347
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.30%	1,968,146	1,982,708	2,145,981	2,161,430	2,177,342	2,356,834	2,373,715
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			7,324,198	8,182,921	8,182,921	8,182,921	8,182,921	9,266,961	9,266,961
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน		3.00%	19,681,458	19,827,077	21,459,813	21,614,301	21,773,423	23,568,342	23,737,154
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			**149,137,067**	**151,112,026**	**162,722,249**	**163,906,464**	**165,126,205**	**178,973,129**	**180,267,153**
กำไรจากการดำเนินงาน			**506,911,531**	**509,790,551**	**552,604,857**	**556,570,228**	**560,654,560**	**606,638,256**	**610,971,324**
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			54,038,151	54,326,514	57,807,283	58,134,616	58,471,769	62,272,828	62,630,513
กำไรสุทธิ			**452,873,380**	**455,464,037**	**494,797,575**	**498,435,612**	**502,182,791**	**544,365,429**	**548,340,811**
P.V. Factor	โดยกำหนดอัตราคิดลดที่	10.00%	0.4665	0.4241	0.3855	0.3505	0.3186	0.2897	0.2634
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด			**211,268,774**	**193,161,213**	**190,765,885**	**174,698,641**	**160,010,913**	**157,683,274**	**144,395,274**
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (N.P.V.)								
	คิดเป็น								

TAP VALUATION Intelligent property appraisal

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ปีที่			15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	20.42
จำนวนเดือน			12	12	12	12	12	12	5
	เริ่ม		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
	สิ้นสุด		30 มิ.ย. 81	30 มิ.ย. 82	30 มิ.ย. 83	30 มิ.ย. 84	30 มิ.ย. 85	30 มิ.ย. 86	2 ธ.ค. 86
1. ประมาณการรายได้									
รายได้จากค่าเช่า									
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)			**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)			35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72
อัตราการเช่า (%)			97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,281	1,409	1,409	1,409	1,550	1,550	1,550
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน			530,649,221	583,714,143	583,714,143	583,714,143	642,085,558	642,085,558	267,535,649
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)			8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62
อัตราการเช่า (%)			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,785	1,838	1,894	1,950	2,009	2,069	2,131
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก			165,253,501	170,211,106	175,317,440	180,576,963	185,994,272	191,574,100	82,217,218
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)			377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12
อัตราการเช่า (%)			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			2,632	2,711	2,792	2,876	2,962	3,051	3,143
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ			11,315,007	11,654,457	12,004,090	12,364,213	12,735,140	13,117,194	5,629,462
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า			**707,217,729**	**765,579,707**	**771,035,673**	**776,655,319**	**840,814,969**	**846,776,851**	**355,382,329**
รายได้อื่น ๆ									
1.4 ค่าสาธารณูปโภค		9.40%	66,478,467	71,964,492	72,477,353	73,005,600	79,036,607	79,597,024	33,405,939
1.5 ค่าบริการจอดรถ		2.30%	16,266,008	17,608,333	17,733,820	17,863,072	19,338,744	19,475,868	8,173,794
1.6 ค่าบริการอื่นๆ		1.00%	7,072,177	7,655,797	7,710,357	7,766,553	8,408,150	8,467,769	3,553,823
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			**797,034,381**	**862,808,329**	**868,957,204**	**875,290,545**	**947,598,470**	**954,317,511**	**400,515,885**
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย									
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		82.30%	54,711,778	59,226,777	59,648,862	60,083,609	65,047,128	65,508,351	27,493,088
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร		7.50%	59,777,579	64,710,625	65,171,790	65,646,791	71,069,885	71,573,813	30,038,691
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย			3,645,341	3,754,701	3,867,343	3,983,363	4,102,864	4,225,950	1,813,637
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		3.50%	27,896,203	30,198,292	30,413,502	30,635,169	33,165,946	33,401,113	14,018,056
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.30%	2,391,103	2,588,425	2,606,872	2,625,872	2,842,795	2,862,953	1,201,548
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			9,266,961	9,266,961	10,476,775	10,476,775	10,476,775	10,476,775	4,927,944
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน		3.00%	23,911,031	25,884,250	26,068,716	26,258,716	28,427,954	28,629,525	12,015,477
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			**181,599,997**	**195,630,031**	**198,253,859**	**199,710,294**	**215,133,347**	**216,678,479**	**91,508,440**
กำไรจากการดำเนินงาน			**615,434,384**	**667,178,298**	**670,703,345**	**675,580,251**	**732,465,123**	**737,639,032**	**309,007,445**
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			62,998,929	67,205,591	67,568,013	67,970,592	72,595,159	73,022,255	30,593,013
กำไรสุทธิ			**552,435,454**	**599,972,707**	**603,135,332**	**607,609,659**	**659,869,963**	**664,616,777**	**278,414,432**
P.V. Factor	โดยกำหนดอัตราคิดลดที่	10.00%	0.2394	0.2176	0.1978	0.1799	0.1635	0.1486	0.1429
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด			**132,248,656**	**130,571,542**	**119,327,110**	**109,283,938**	**107,894,012**	**98,791,049**	**39,772,823**
		มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (N.P.V.)							
		คิดเป็น							

TAP VALUATION Intelligent property appraisal

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method) *ประเมินมูลค่า ณ วันที่* 30 กันยายน 2566

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ประมาณการ

ปีที่		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
จำนวนเดือน		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	เริ่ม	1 ต.ค. 66	1 ต.ค. 67	1 ต.ค. 68	1 ต.ค. 69	1 ต.ค. 70	1 ต.ค. 71	1 ต.ค. 72	1 ต.ค. 73	1 ต.ค. 74	1 ต.ค. 75	1 ต.ค. 76
	สิ้นสุด	30 ก.ย. 67	30 ก.ย. 68	30 ก.ย. 69	30 ก.ย. 70	30 ก.ย. 71	30 ก.ย. 72	30 ก.ย. 73	30 ก.ย. 74	30 ก.ย. 75	30 ก.ย. 76	30 ก.ย. 77
1. ประมาณการรายได้												
รายได้จากค่าเช่า												
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)		**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)		35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72
อัตราการเช่า (%)		95.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม		0%	0.00%	0.00%	**10.00%**	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		875	875	875	963	963	963	1,059	1,059	1,059	1,165	1,165
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน		354,967,557	362,440,558	362,440,558	398,684,614	398,684,614	398,684,614	438,553,075	438,553,075	438,553,075	482,408,383	482,408,383
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)		8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62
อัตราการเช่า (%)		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม		0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		1,180	1,215	1,252	1,289	1,328	1,368	1,409	1,451	1,495	1,540	1,586
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก		109,252,032	112,529,593	115,905,481	119,382,645	122,964,125	126,653,049	130,452,640	134,366,219	138,397,206	142,549,122	146,825,596
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)		377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12
อัตราการเช่า (%)		100.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม		0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		1,740	1,792	1,846	1,901	1,958	2,017	2,078	2,140	2,204	2,270	2,338
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ		7,874,266	7,704,969	7,936,118	8,174,201	8,419,428	8,672,010	8,932,171	9,200,136	9,476,140	9,760,424	10,053,237
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า		**472,093,855**	**482,675,120**	**486,282,157**	**526,241,461**	**530,068,166**	**534,009,673**	**577,937,886**	**582,119,430**	**586,426,421**	**634,717,929**	**639,287,215**
รายได้อื่น ๆ												
1.4 ค่าสาธารณูปโภค	9.40%	44,376,822	45,371,461	45,710,523	49,466,697	49,826,408	50,196,909	54,326,161	54,719,226	55,124,084	59,663,485	60,092,998
1.5 ค่าบริการจอดรถ	2.30%	10,858,159	11,101,528	11,184,490	12,103,554	12,191,568	12,282,222	13,292,571	13,388,747	13,487,808	14,598,512	14,703,606
1.6 ค่าบริการอื่นๆ	1.00%	4,720,939	4,826,751	4,862,822	5,262,415	5,300,682	5,340,097	5,779,379	5,821,194	5,864,264	6,347,179	6,392,872
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด		**532,049,774**	**543,974,861**	**548,039,991**	**593,074,126**	**597,386,823**	**601,828,901**	**651,335,998**	**656,048,598**	**660,902,577**	**715,327,106**	**720,476,692**
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย												
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	82.30%	36,522,125	37,340,713	37,619,760	40,711,092	41,007,133	41,312,056	44,710,431	45,033,923	45,367,121	49,103,048	49,456,538
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	7.50%	39,903,733	40,798,115	41,102,999	44,480,559	44,804,012	45,137,168	48,850,200	49,203,645	49,567,693	53,649,533	54,035,752
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย		2,410,000	2,482,300	2,556,769	2,633,472	2,712,476	2,793,851	2,877,666	2,963,996	3,052,916	3,144,503	3,238,838
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	3.50%	18,621,742	19,039,120	19,181,400	20,757,594	20,908,539	21,064,012	22,796,760	22,961,701	23,131,590	25,036,449	25,216,684
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.30%	1,596,149	1,631,925	1,644,120	1,779,222	1,792,160	1,805,487	1,954,008	1,968,146	1,982,708	2,145,981	2,161,430
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		6,092,874	7,064,690	6,961,293	6,857,896	7,662,306	7,549,604	7,436,901	7,324,198	8,182,921	8,182,921	8,182,921
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	3.00%	15,961,493	16,319,246	16,441,200	17,792,224	17,921,605	18,054,867	19,540,080	19,681,458	19,827,077	21,459,813	21,614,301
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด		**121,108,116**	**124,676,108**	**125,507,541**	**135,012,060**	**136,808,232**	**137,717,043**	**148,166,045**	**149,137,067**	**151,112,026**	**162,722,249**	**163,906,464**
กำไรจากการดำเนินงาน		**410,941,658**	**419,298,753**	**422,532,450**	**458,062,067**	**460,578,592**	**464,111,858**	**503,169,952**	**506,911,531**	**509,790,551**	**552,604,857**	**556,570,228**
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		46,144,749	46,883,364	47,144,193	50,026,799	50,282,031	50,567,040	53,735,947	54,038,151	54,326,514	57,807,283	58,134,616
กำไรสุทธิ		**364,796,909**	**372,415,389**	**375,388,257**	**408,035,268**	**410,296,560**	**413,544,818**	**449,434,006**	**452,873,380**	**455,464,037**	**494,797,575**	**498,435,612**
P.V. Factor	โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ 10.00%	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855	0.3505
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด		**331,633,553**	**307,781,314**	**282,034,754**	**278,693,578**	**254,761,883**	**233,435,269**	**230,630,709**	**211,268,774**	**193,161,213**	**190,765,885**	**174,698,641**
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (N.P.V.)	3,865,364,096										
	คิดเป็น	3,865,000,000										

TAP VALUATION
Leaders in property appraisal

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ปีที่			12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	20.17
จำนวนเดือน			12	12	12	12	12	12	12	12	12	2
	เริ่ม		1 ต.ค. 77	1 ต.ค. 78	1 ต.ค. 79	1 ต.ค. 80	1 ต.ค. 81	1 ต.ค. 82	1 ต.ค. 83	1 ต.ค. 84	1 ต.ค. 85	1 ต.ค. 86
	สิ้นสุด		30 ก.ย. 78	30 ก.ย. 79	30 ก.ย. 80	30 ก.ย. 81	30 ก.ย. 82	30 ก.ย. 83	30 ก.ย. 84	30 ก.ย. 85	30 ก.ย. 86	2 ธ.ค. 86
1. ประมาณการรายได้												
รายได้จากค่าเช่า												
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)			**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)			35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72
อัตราการเช่า (%)			97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,165	1,281	1,281	1,281	1,409	1,409	1,409	1,550	1,550	1,550
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน			482,408,383	530,649,221	530,649,221	530,649,221	583,714,143	583,714,143	583,714,143	642,085,558	642,085,558	107,014,260
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)			8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62
อัตราการเช่า (%)			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%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,633	1,682	1,733	1,785	1,838	1,894	1,950	2,009	2,069	2,131
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก			151,230,363	155,767,274	160,440,293	165,253,501	170,211,106	175,317,440	180,576,963	185,994,272	191,574,100	32,886,887
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)			377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12
อัตราการเช่า (%)			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%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			2,409	2,481	2,555	2,632	2,711	2,792	2,876	2,962	3,051	3,143
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ			10,354,834	10,665,479	10,985,443	11,315,007	11,654,457	12,004,090	12,364,213	12,735,140	13,117,194	2,251,785
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า			**643,993,580**	**697,081,975**	**702,074,957**	**707,217,729**	**765,579,707**	**771,035,673**	**776,655,319**	**840,814,969**	**846,776,851**	**142,152,932**
รายได้อื่น ๆ												
1.4 ค่าสาธารณูปโภค		9.40%	60,535,397	65,525,706	65,995,046	66,478,467	71,964,492	72,477,353	73,005,600	79,036,607	79,597,024	13,362,376
1.5 ค่าบริการจอดรถ		2.30%	14,811,852	16,032,885	16,147,724	16,266,008	17,608,333	17,733,820	17,863,072	19,338,744	19,475,868	3,269,517
1.6 ค่าบริการอื่นๆ		1.00%	6,439,936	6,970,820	7,020,750	7,072,177	7,655,797	7,710,357	7,766,553	8,408,150	8,467,769	1,421,529
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			**725,780,765**	**785,611,385**	**791,238,477**	**797,034,381**	**862,808,329**	**868,957,204**	**875,290,545**	**947,598,470**	**954,317,511**	**160,206,354**
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย												
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		82.30%	49,820,631	53,927,656	54,313,923	54,711,778	59,226,777	59,648,862	60,083,609	65,047,128	65,508,351	10,997,235
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร		7.50%	54,433,557	58,920,854	59,342,886	59,777,579	64,710,625	65,171,790	65,646,791	71,069,885	71,573,813	12,015,477
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย			3,336,004	3,436,084	3,539,166	3,645,341	3,754,701	3,867,343	3,983,363	4,102,864	4,225,950	725,455
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		3.50%	25,402,327	27,496,398	27,693,347	27,896,203	30,198,292	30,413,502	30,635,169	33,165,946	33,401,113	5,607,222
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.30%	2,177,342	2,356,834	2,373,715	2,391,103	2,588,425	2,606,872	2,625,872	2,842,795	2,862,953	480,619
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			8,182,921	9,266,961	9,266,961	9,266,961	9,266,961	10,476,775	10,476,775	10,476,775	10,476,775	1,971,178
2.7 ค่าทันสำรองเพื่อการลงทุน		3.00%	21,773,423	23,568,342	23,737,154	23,911,031	25,884,250	26,068,716	26,258,716	28,427,954	28,629,525	4,806,191
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			**165,126,205**	**178,973,129**	**180,267,153**	**181,599,997**	**195,630,031**	**198,253,859**	**199,710,294**	**215,133,347**	**216,678,479**	**36,603,376**
กำไรจากการดำเนินงาน			**560,654,560**	**606,638,256**	**610,971,324**	**615,434,384**	**667,178,298**	**670,703,345**	**675,580,251**	**732,465,123**	**737,639,032**	**123,602,978**
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			58,471,769	62,272,828	62,630,513	62,998,929	67,205,591	67,568,013	67,970,592	72,595,159	73,022,255	12,238,405
กำไรสุทธิ			**502,182,791**	**544,365,429**	**548,340,811**	**552,435,454**	**599,972,707**	**603,135,332**	**607,609,659**	**659,869,963**	**664,616,777**	**111,364,573**
P.V. Factor	โดยกำหนดอัตราคิดลดที่	10.00%	0.3186	0.2897	0.2633	0.2394	0.2176	0.1978	0.1799	0.1635	0.1486	0.1463
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด			**160,010,913**	**157,683,274**	**144,395,274**	**132,248,656**	**130,571,542**	**119,327,110**	**109,283,938**	**107,894,012**	**98,791,049**	**16,292,757**
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (N.P.V.)											
	คิดเป็น											

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

ประเมินมูลค่า ณ วันที่ **31 ธันวาคม 2566**

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ประมาณการ

ปีที่			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00
จำนวนเดือน			12	12	12	12	12	12	12
	เริ่ม		1 ม.ค. 67	1 ม.ค. 68	1 ม.ค. 69	1 ม.ค. 70	1 ม.ค. 71	1 ม.ค. 72	1 ม.ค. 73
	สิ้นสุด		31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	31 ธ.ค. 69	31 ธ.ค. 70	31 ธ.ค. 71	31 ธ.ค. 72	31 ธ.ค. 73
1. ประมาณการรายได้									
รายได้จากค่าเช่า									
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)			**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)			35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72
อัตราการเช่า (%)			95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			875	875	963	963	963	1,059	1,059
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน			354,967,557	362,440,558	398,684,614	398,684,614	398,684,614	438,553,075	438,553,075
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)			8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62
อัตราการเช่า (%)			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,180	1,215	1,252	1,289	1,328	1,368	1,409
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก			109,252,032	112,529,593	115,905,481	119,382,645	122,964,125	126,653,049	130,452,640
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)			377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12
อัตราการเช่า (%)			100.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,740	1,792	1,846	1,901	1,958	2,017	2,078
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ			7,874,266	7,704,969	7,936,118	8,174,201	8,419,428	8,672,010	8,932,171
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า			**472,093,855**	**482,675,120**	**522,526,213**	**526,241,461**	**530,068,166**	**573,878,134**	**577,937,886**
รายได้อื่น ๆ									
1.4 ค่าสาธารณูปโภค		9.40%	44,376,822	45,371,461	49,117,464	49,466,697	49,826,408	53,944,545	54,326,161
1.5 ค่าบริการจอดรถ		2.30%	10,858,159	11,101,528	12,018,103	12,103,554	12,191,568	13,199,197	13,292,571
1.6 ค่าบริการอื่นๆ		1.00%	4,720,939	4,826,751	5,225,262	5,262,415	5,300,682	5,738,781	5,779,379
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			**532,049,774**	**543,974,861**	**588,887,042**	**593,074,126**	**597,386,823**	**646,760,657**	**651,335,998**
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย									
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		82.30%	36,522,125	37,340,713	40,423,673	40,711,092	41,007,133	44,396,360	44,710,431
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร		7.50%	39,903,733	40,798,115	44,166,528	44,480,559	44,804,012	48,507,049	48,850,200
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย			2,410,000	2,482,300	2,556,769	2,633,472	2,712,476	2,793,851	2,877,666
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		3.50%	18,621,742	19,039,120	20,611,046	20,757,594	20,908,539	22,636,623	22,796,760
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.30%	1,596,149	1,631,925	1,766,661	1,779,222	1,792,160	1,940,282	1,954,008
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			6,092,874	7,064,690	6,961,293	6,857,896	7,662,306	7,549,604	7,436,901
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน		3.00%	15,961,493	16,319,246	17,666,611	17,792,224	17,921,605	19,402,820	19,540,080
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			**121,108,116**	**124,676,108**	**134,152,582**	**135,012,060**	**136,808,232**	**147,226,588**	**148,166,045**
กำไรจากการดำเนินงาน			**410,941,658**	**419,298,753**	**454,734,460**	**458,062,067**	**460,578,592**	**499,534,069**	**503,169,952**
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			46,144,749	46,883,364	49,758,217	50,026,799	50,282,031	53,442,467	53,735,947
กำไรสุทธิ			**364,796,909**	**372,415,389**	**404,976,243**	**408,035,268**	**410,296,560**	**446,091,602**	**449,434,006**
P.V. Factor	โดยกำหนดอัตราคิดลดที่	10.00%	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด			**331,633,553**	**307,781,314**	**304,264,645**	**278,693,578**	**254,761,883**	**251,807,080**	**230,[illegible]**
		มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (N.P.V.)	3,928,835,084						
		คิดเป็น	3,929,000,000						

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ปีที่			8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00
จำนวนเดือน			12	12	12	12	12	12	12
	เริ่ม		1 ม.ค. 74	1 ม.ค. 75	1 ม.ค. 76	1 ม.ค. 77	1 ม.ค. 78	1 ม.ค. 79	1 ม.ค. 80
	สิ้นสุด		31 ธ.ค. 74	31 ธ.ค. 75	31 ธ.ค. 76	31 ธ.ค. 77	31 ธ.ค. 78	31 ธ.ค. 79	31 ธ.ค. 80
1. ประมาณการรายได้									
รายได้จากค่าเช่า									
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)			**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)			35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72
อัตราการเช่า (%)			97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,059	1,165	1,165	1,165	1,281	1,281	1,281
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน			438,553,075	482,408,383	482,408,383	482,408,383	530,649,221	530,649,221	530,649,221
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)			8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62
อัตราการเช่า (%)			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,451	1,495	1,540	1,586	1,633	1,682	1,733
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก			134,366,219	138,397,206	142,549,122	146,825,596	151,230,363	155,767,274	160,440,293
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)			377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12
อัตราการเช่า (%)			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			2,140	2,204	2,270	2,338	2,409	2,481	2,555
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ			9,200,136	9,476,140	9,760,424	10,053,237	10,354,834	10,665,479	10,985,443
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า			**582,119,430**	**630,281,729**	**634,717,929**	**639,287,215**	**692,234,419**	**697,081,975**	**702,074,957**
รายได้อื่น ๆ									
1.4 ค่าสาธารณูปโภค		9.40%	54,719,226	59,246,482	59,663,485	60,092,998	65,070,035	65,525,706	65,995,046
1.5 ค่าบริการจอดรถ		2.30%	13,388,747	14,496,480	14,598,512	14,703,606	15,921,392	16,032,885	16,147,724
1.6 ค่าบริการอื่นๆ		1.00%	5,821,194	6,302,817	6,347,179	6,392,872	6,922,344	6,970,820	7,020,750
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			**656,048,598**	**710,327,508**	**715,327,106**	**720,476,692**	**780,148,190**	**785,611,385**	**791,238,477**
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย									
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		82.30%	45,033,923	48,759,855	49,103,048	49,456,538	53,552,639	53,927,656	54,313,923
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร		7.50%	49,203,645	53,274,563	53,649,533	54,035,752	58,511,114	58,920,854	59,342,886
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย			2,963,996	3,052,916	3,144,503	3,238,838	3,336,004	3,436,084	3,539,166
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		3.50%	22,961,701	24,861,463	25,036,449	25,216,684	27,305,187	27,496,398	27,693,347
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.30%	1,968,146	2,130,983	2,145,981	2,161,430	2,340,445	2,356,834	2,373,715
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			7,324,198	8,182,921	8,182,921	8,182,921	8,182,921	9,266,961	9,266,961
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน		3.00%	19,681,458	21,309,825	21,459,813	21,614,301	23,404,446	23,568,342	23,737,154
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			**149,137,067**	**161,572,525**	**162,722,249**	**163,906,464**	**176,632,755**	**178,973,129**	**180,267,153**
กำไรจากการดำเนินงาน			**506,911,531**	**548,754,983**	**552,604,857**	**556,570,228**	**603,515,435**	**606,638,256**	**610,971,324**
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารสังหาริมทรัพย์			54,038,151	57,489,483	57,807,283	58,134,616	61,951,035	62,272,828	62,630,513
กำไรสุทธิ			**452,873,380**	**491,265,499**	**494,797,575**	**498,435,612**	**541,564,400**	**544,365,429**	**548,340,811**
P.V. Factor	โดยกำหนดอัตราคิดลดที่	10.00%	0.4665	0.4241	0.3855	0.3505	0.3186	0.2897	0.2633
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด			**211,268,774**	**208,344,528**	**190,765,885**	**174,698,641**	**172,559,108**	**157,683,274**	**144,396,27**
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (N.P.V.)								
	คิดเป็น								

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ปีที่			15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	19.92
จำนวนเดือน			12	12	12	12	12	11
	เริ่ม		1 ม.ค. 81	1 ม.ค. 82	1 ม.ค. 83	1 ม.ค. 84	1 ม.ค. 85	1 ม.ค. 86
	สิ้นสุด		31 ธ.ค. 81	31 ธ.ค. 82	31 ธ.ค. 83	31 ธ.ค. 85	31 ธ.ค. 82	2 ธ.ค. 86
1. ประมาณการรายได้								
รายได้จากค่าเช่า								
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)			**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)			35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72
อัตราการเช่า (%)			97%	97%	97%	97%	97.00%	97.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			10%	0%	0%	10%	0%	0%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,409	1,409	1,409	1,550	1,550	1,550
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน			583,714,143	583,714,143	583,714,143	642,085,558	642,085,558	588,578,428
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)			8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62
อัตราการเช่า (%)			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%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,785	1,838	1,894	1,950	2,009	2,069
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก			165,253,501	170,211,106	175,317,440	180,576,963	185,994,272	175,609,592
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)			377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12
อัตราการเช่า (%)			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%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			2,632	2,711	2,792	2,876	2,962	3,051
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ			11,315,007	11,654,457	12,004,090	12,364,213	12,735,140	12,024,094
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า			**760,282,651**	**765,579,707**	**771,035,673**	**835,026,734**	**840,814,969**	**776,212,114**
รายได้อื่น ๆ								
1.4 ค่าสาธารณูปโภค		9.40%	71,466,569	71,964,492	72,477,353	78,492,513	79,036,607	72,963,939
1.5 ค่าบริการจอดรถ		2.30%	17,486,501	17,608,333	17,733,820	19,205,615	19,338,744	17,852,879
1.6 ค่าบริการอื่นๆ		1.00%	7,602,827	7,655,797	7,710,357	8,350,267	8,408,150	7,762,121
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			**856,838,548**	**862,808,329**	**868,957,204**	**941,075,129**	**947,598,470**	**874,791,052**
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย								
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		82.30%	58,816,986	59,226,777	59,648,862	64,599,338	65,047,128	60,049,322
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร		7.50%	64,262,891	64,710,625	65,171,790	70,580,635	71,069,885	65,609,329
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย			3,645,341	3,754,701	3,867,343	3,983,363	4,102,864	3,873,787
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		3.50%	29,989,349	30,198,292	30,413,502	32,937,630	33,165,946	30,617,687
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.30%	2,570,516	2,588,425	2,606,872	2,823,225	2,842,795	2,624,373
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			9,266,961	9,266,961	10,476,775	10,476,775	10,476,775	9,603,710
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน		3.00%	25,705,156	25,884,250	26,068,716	28,232,254	28,427,954	26,243,732
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			**194,257,201**	**195,630,031**	**198,253,859**	**213,633,219**	**215,133,347**	**198,621,939**
กำไรจากการดำเนินงาน			**662,581,347**	**667,178,298**	**670,703,345**	**727,441,910**	**732,465,123**	**676,169,113**
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			66,826,122	67,205,591	67,568,013	72,180,504	72,595,159	66,937,067
กำไรสุทธิ			**595,755,224**	**599,972,707**	**603,135,332**	**655,261,406**	**659,869,963**	**609,232,046**
P.V. Factor	โดยกำหนดอัตราคิดลดที่	10.00%	0.2394	0.2176	0.1978	0.1799	0.1635	0.1498
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด			**142,619,064**	**130,571,542**	**119,327,110**	**117,854,524**	**107,894,012**	**91,280,587**
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (N.P.V.)							
	คิดเป็น							

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ประมาณการ

ปีที่		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00
จำนวนเดือน		12	12	12	12	12	12	12
เริ่ม		1 เม.ย. 67	1 เม.ย. 68	1 เม.ย. 69	1 เม.ย. 70	1 เม.ย. 71	1 เม.ย. 72	1 เม.ย. 73
สิ้นสุด		31 มี.ค. 68	31 มี.ค. 69	31 มี.ค. 70	31 มี.ค. 71	31 มี.ค. 72	31 มี.ค. 73	31 มี.ค. 74
1. ประมาณการรายได้								
รายได้จากค่าเช่า								
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)		**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)		35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72
อัตราการเช่า (%)		95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม		0%	0%	**10%**	0%	0%	**10%**	0%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		875	875	963	963	963	1,059	1,059
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน		354,967,557	362,440,558	398,684,614	398,684,614	398,684,614	438,553,075	438,553,075
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)		8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62
อัตราการเช่า (%)		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม		0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		1,180	1,215	1,252	1,289	1,328	1,368	1,409
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก		109,252,032	112,529,593	115,905,481	119,382,645	122,964,125	126,653,049	130,452,640
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)		377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12
อัตราการเช่า (%)		100.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม		0%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		1,740	1,792	1,846	1,901	1,958	2,017	2,078
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ		7,874,266	7,704,969	7,936,118	8,174,201	8,419,428	8,672,010	8,932,171
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า		**472,093,855**	**482,675,120**	**522,526,213**	**526,241,461**	**530,068,166**	**573,878,134**	**577,937,886**
รายได้อื่น ๆ								
1.4 ค่าสาธารณูปโภค	9.40%	44,376,822	45,371,461	49,117,464	49,466,697	49,826,408	53,944,545	54,326,161
1.5 ค่าบริการจอดรถ	2.30%	10,858,159	11,101,528	12,018,103	12,103,554	12,191,568	13,199,197	13,292,571
1.6 ค่าบริการอื่นๆ	1.00%	4,720,939	4,826,751	5,225,262	5,262,415	5,300,682	5,738,781	5,779,379
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด		**532,049,774**	**543,974,861**	**588,887,042**	**593,074,126**	**597,386,823**	**646,760,657**	**651,335,998**
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย								
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	82.30%	36,522,125	37,340,713	40,423,673	40,711,092	41,007,133	44,396,360	44,710,431
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร	7.50%	39,903,733	40,798,115	44,166,528	44,480,559	44,804,012	48,507,049	48,850,200
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย		2,410,000	2,482,300	2,556,769	2,633,472	2,712,476	2,793,851	2,877,666
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	3.50%	18,621,742	19,039,120	20,611,046	20,757,594	20,908,539	22,636,623	22,796,760
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.30%	1,596,149	1,631,925	1,766,661	1,779,222	1,792,160	1,940,282	1,954,008
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		6,092,874	7,064,690	6,961,293	6,857,896	7,662,306	7,549,604	7,436,901
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	3.00%	15,961,493	16,319,246	17,666,611	17,792,224	17,921,605	19,402,820	19,540,080
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด		**121,108,116**	**124,676,108**	**134,152,582**	**135,012,060**	**136,808,232**	**147,226,588**	**148,166,045**
กำไรจากการดำเนินงาน		**410,941,658**	**419,298,753**	**454,734,460**	**458,062,067**	**460,578,592**	**499,534,069**	**503,169,952**
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		46,144,749	46,883,364	49,758,217	50,026,799	50,282,031	53,442,467	53,735,947
กำไรสุทธิ		**364,796,909**	**372,415,389**	**404,976,243**	**408,035,268**	**410,296,560**	**446,091,602**	[illegible]
P.V. Factor โดยกำหนดอัตราคิดลดที่	10.00%	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	[illegible]
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด		**331,633,553**	**307,781,314**	**304,264,645**	**278,693,578**	**254,761,883**	**251,807,080**	[illegible]
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (N.P.V.)	**3,905,541,187**						
	คิดเป็น	**3,906,000,000**						

LAP VALUATION
Leader in property appraisal

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ปีที่			8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00
จำนวนเดือน			12	12	12	12	12	12	12
	เริ่ม		1 เม.ย. 74	1 เม.ย. 75	1 เม.ย. 76	1 เม.ย. 77	1 เม.ย. 78	1 เม.ย. 79	1 เม.ย. 80
	สิ้นสุด		31 มี.ค. 75	31 มี.ค. 76	31 มี.ค. 77	31 มี.ค. 78	31 มี.ค. 79	31 มี.ค. 80	31 มี.ค. 81
1. ประมาณการรายได้									
รายได้จากค่าเช่า									
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)			**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)			35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72
อัตราการเช่า (%)			97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,059	1,165	1,165	1,165	1,281	1,281	1,281
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน			438,553,075	482,408,383	482,408,383	482,408,383	530,649,221	530,649,221	530,649,221
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)			8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62
อัตราการเช่า (%)			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,451	1,495	1,540	1,586	1,633	1,682	1,733
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก			134,366,219	138,397,206	142,549,122	146,825,596	151,230,363	155,767,274	160,440,293
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)			377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12
อัตราการเช่า (%)			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			2,140	2,204	2,270	2,338	2,409	2,481	2,555
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ			9,200,136	9,476,140	9,760,424	10,053,237	10,354,834	10,665,479	10,985,443
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า			**582,119,430**	**630,281,729**	**634,717,929**	**639,287,215**	**692,234,419**	**697,081,975**	**702,074,957**
รายได้อื่น ๆ									
1.4 ค่าสาธารณูปโภค		9.40%	54,719,226	59,246,482	59,663,485	60,092,998	65,070,035	65,525,706	65,995,046
1.5 ค่าบริการจอดรถ		2.30%	13,388,747	14,496,480	14,598,512	14,703,606	15,921,392	16,032,885	16,147,724
1.6 ค่าบริการอื่นๆ		1.00%	5,821,194	6,302,817	6,347,179	6,392,872	6,922,344	6,970,820	7,020,750
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			**656,048,598**	**710,327,508**	**715,327,106**	**720,476,692**	**780,148,190**	**785,611,385**	**791,238,477**
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย									
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		82.30%	45,033,923	48,759,855	49,103,048	49,456,538	53,552,639	53,927,656	54,313,923
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร		7.50%	49,203,645	53,274,563	53,649,533	54,035,752	58,511,114	58,920,854	59,342,886
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย			2,963,996	3,052,916	3,144,503	3,238,838	3,336,004	3,436,084	3,539,166
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		3.50%	22,961,701	24,861,463	25,036,449	25,216,684	27,305,187	27,496,398	27,693,347
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.30%	1,968,146	2,130,983	2,145,981	2,161,430	2,340,445	2,356,834	2,373,715
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			7,324,198	8,182,921	8,182,921	8,182,921	8,182,921	9,266,961	9,266,961
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน		3.00%	19,681,458	21,309,825	21,459,813	21,614,301	23,404,446	23,568,342	23,737,154
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			**149,137,067**	**161,572,525**	**162,722,249**	**163,906,464**	**176,632,755**	**178,973,129**	**180,267,153**
กำไรจากการดำเนินงาน			**506,911,531**	**548,754,983**	**552,604,857**	**556,570,228**	**603,515,435**	**606,638,256**	**610,971,324**
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			54,038,151	57,489,483	57,807,283	58,134,616	61,951,035	62,272,828	62,630,813
กำไรสุทธิ			**452,873,380**	**491,265,499**	**494,797,575**	**498,435,612**	**541,564,400**	**544,365,429**	**548,340,511**
P.V. Factor	โดยกำหนดอัตราคิดลดที่	10.00%	0.4665	0.4241	0.3855	0.3505	0.3186	0.2897	0.2633
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด			**211,268,774**	**208,344,528**	**190,765,885**	**174,698,641**	**172,559,108**	**157,683,274**	**144,395,271**
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (N.P.V.)								
	คิดเป็น								

TAP VALUATION property appraisal

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Method)

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ปีที่			15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	19.67
จำนวนเดือน			12	12	12	12	12	8
	เริ่ม		1 เม.ย. 81	1 เม.ย. 82	1 เม.ย. 83	1 เม.ย. 84	1 เม.ย. 85	1 เม.ย. 86
	สิ้นสุด		31 มี.ค. 82	31 มี.ค. 83	31 มี.ค. 84	31 มี.ค. 85	31 มี.ค. 86	2 ธ.ค. 86
1. ประมาณการรายได้								
รายได้จากค่าเช่า								
พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)			**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**	**44,084.46**
1.1 พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร)			35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72	35,585.72
อัตราการเช่า (%)			97%	97%	97%	97%	97.00%	97.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม			10%	0%	0%	10%	0%	0%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,409	1,409	1,409	1,550	1,550	1,550
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน			583,714,143	583,714,143	583,714,143	642,085,558	642,085,558	428,057,038
1.2 พื้นที่ค้าปลีก (ตารางเมตร)			8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62	8,121.62
อัตราการเช่า (%)			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%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			1,785	1,838	1,894	1,950	2,009	2,069
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ค้าปลีก			165,253,501	170,211,106	175,317,440	180,576,963	185,994,272	127,716,067
1.3 พื้นที่เช่าอื่น ๆ (ตารางเมตร)			377.12	377.12	377.12	377.12	377.12	377.12
อัตราการเช่า (%)			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%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)			2,632	2,711	2,792	2,876	2,962	3,051
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่เช่าอื่นๆ			11,315,007	11,654,457	12,004,090	12,364,213	12,735,140	8,744,796
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า			**760,282,651**	**765,579,707**	**771,035,673**	**835,026,734**	**840,814,969**	**564,517,901**
รายได้อื่น ๆ								
1.4 ค่าสาธารณูปโภค		9.40%	71,466,569	71,964,492	72,477,353	78,492,513	79,036,607	53,064,683
1.5 ค่าบริการจอดรถ		2.30%	17,486,501	17,608,333	17,733,820	19,205,615	19,338,744	12,983,912
1.6 ค่าบริการอื่นๆ		1.00%	7,602,827	7,655,797	7,710,357	8,350,267	8,408,150	5,645,179
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			**856,838,548**	**862,808,329**	**868,957,204**	**941,075,129**	**947,598,470**	**636,211,674**
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย								
2.1 ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		82.30%	58,816,986	59,226,777	59,648,862	64,599,338	65,047,128	43,672,234
2.2 ค่าใช้จ่ายบริหารอาคาร		7.50%	64,262,891	64,710,625	65,171,790	70,580,635	71,069,885	47,715,876
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย			3,645,341	3,754,701	3,867,343	3,983,363	4,102,864	2,817,300
2.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		3.50%	29,989,349	30,198,292	30,413,502	32,937,630	33,165,946	22,267,409
2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.30%	2,570,516	2,588,425	2,606,872	2,823,225	2,842,795	1,908,635
2.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			9,266,961	9,266,961	10,476,775	10,476,775	10,476,775	6,984,517
2.7 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน		3.00%	25,705,156	25,884,250	26,068,716	28,232,254	28,427,954	19,086,350
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			**194,257,201**	**195,630,031**	**198,253,859**	**213,633,219**	**215,133,347**	**144,452,320**
กำไรจากการดำเนินงาน			**662,581,347**	**667,178,298**	**670,703,345**	**727,441,910**	**732,465,123**	**491,759,355**
2.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			66,826,122	67,205,591	67,568,013	72,180,504	72,595,159	48,681,503
กำไรสุทธิ			**595,755,224**	**599,972,707**	**603,135,332**	**655,261,406**	**659,869,963**	**443,077,852**
P.V. Factor	โดยกำหนดอัตราคิดลดที่	10.00%	0.2394	0.2176	0.1978	0.1799	0.1635	0.1534
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด			**142,619,064**	**130,571,542**	**119,327,110**	**117,854,524**	**107,894,012**	**67,986,690**
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (N.P.V.)							
	คิดเป็น							

TAP VALUATION
Leader in property appraisal

3. สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินได้

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดข้อมูลและวิธีการวิเคราะห์ภายใต้วัตถุประสงค์ของผู้ขอประเมินและเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้แล้วมีความเห็นว่า

รายการประเมินราคา	เนื้อที่ (ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท /ตร.ว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
ประเมินมูลค่าเป็น 2 วิธี ดังนี้			
<u>วิธีที่ 1</u> วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)			
ที่ดิน : สิทธิการเช่าโฉนดที่ดิน 557 และ 2587			
จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 3-1-03 ไร่ หรือ	1,303.0	-	836,200,000.-
(ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 20 ปี 5 เดือน)			
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 1 รายการ	-	-	940,810,000.-
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน			**1,777,010,000.-**
(หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)			
<u>วิธีที่ 2</u> วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)			
- ณ.วันที่ 30 มิถุนายน 2566	**รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน**		**3,889,000,000.-**
(สามพันแปดร้อยแปดสิบเก้าล้านบาทถ้วน)			
- ณ.วันที่ 30 กันยายน 2566	**รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน**		**3,865,000,000.-**
(สามพันแปดร้อยหกสิบห้าล้านบาทถ้วน)			
- ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2566	**รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน**		**3,929,000,000.-**
(สามพันเก้าร้อยยี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)			
- ณ.วันที่ 31 มีนาคม 2567	**รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน**		**3,906,000,000.-**
(สามพันเก้าร้อยหกล้านบาทถ้วน)			

หมายเหตุ :

1.) การประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า บริษัทฯ เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือ วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ 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 "หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด" และ "หลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด" แสดงความหมายโดยสังเขปดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด "มูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน "ที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด 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 การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

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

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ "มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย" ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์ที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล- คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์ที่ประเมิน

2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง

3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ

4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสูตร V = I / R โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาดก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

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

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด (ต่อไปนี้เรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พึงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

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

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

8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมิได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน

11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่าหรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

12. กรณีการตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถือตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำชี้ของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น

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

14. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

15.ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน