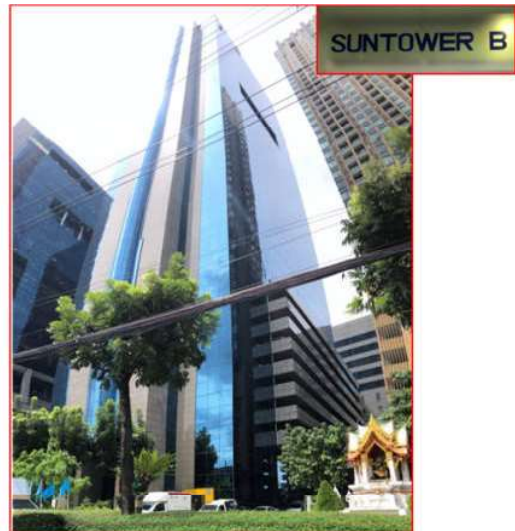


รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



- รายงานเลขที่ 2022-08-0071 (GEN)
- ลูกค้าราย : ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
- ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส
ประกอบด้วยพื้นที่ที่เคลและห้องเก็บของ
ประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร
- ที่ตั้ง : อาคารชั้นทาวเวอร์ส เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร, บางเขน กรุงเทพมหานคร
- เสนอต่อ : บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด

QUALITY APPRAISAL CO.,LTD

110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว 18(แยก 8) ถนนลาดพร้าว

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

110/52 Soi Lardprao 18 Yaek 8 Lardprao Road Chompol Chatuchak Bangkok 10900

Tel : 02 513 1674 – 5 Fax : 02 019 4576



เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอส ธี แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
วันที่ประเมิน	1 กันยายน 2565
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่รีเทลและห้องเก็บของประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร (ประกอบด้วยทาวเวอร์ เอ บางส่วนของชั้น G, 2 – 4 และ 6 ทาวเวอร์ บี บางส่วนของชั้น G, 2 – 9, 11 และ 29) ระยะเวลาการเช่าประมาณ 26 ปี 4 เดือน 17 วัน สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 17 มกราคม 2592
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร, บางเขน กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	อาคารชั้นทาวเวอร์ส ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 35754, 35755, 35950, 35951, 35953 และบางส่วนของโฉนดเลขที่ 35959 และ 35960 เนื้อที่ดินรวม 5-2-2.80 ไร่ หรือ 2,202.80 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วยอาคารเอ สูง 32 ชั้น และอาคารบี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในฐานรากเชื่อมติดต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ 952 คัน โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ภาระผูกพันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้างติดภาระสัญญาแบ่งเช่าบางส่วน of อาคาร ให้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
วิธีการประเมิน	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	เป็นเงิน 223,000,000.-บาท (สองร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน)

บริษัทฯ ขอรับรองว่าบริษัทฯ และผู้ประเมินหลัก ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ


(นายจักรกริช ลำพูน)
กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.1 การมอบหมาย	
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	
2.3 ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (โฉนดที่ดิน)	3
3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน	
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	
3.3 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	
3.4 ระบบสาธารณูปโภค	
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	4-8
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	9
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	
5.3 การเวนคืน	
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	10
7. ภาพโดยรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร	11-18
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	19-32
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน	
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	
ภาคผนวก	
ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
- แผนที่ที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป, ภาพถ่ายทางอากาศ, ผังเมือง,	
- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
- ผังรูปที่ดิน, ผังที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
- สำเนาเอกสารสิทธิ์	
- รายรับรายจ่าย	
- สรุปผู้เช่า	

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ 2022-08-0071 (GEN)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2565

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สิทธิการเช่าพื้นที่ใช้สอยบางส่วนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,326.50 ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่าประมาณ 26 ปี 4 เดือน 17 วัน สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592

สรุปพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าดังนี้

ประเภท	พื้นที่ (ตารางเมตร)
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ	2,760.00
-พื้นที่สุทธิให้เช่าประมาณ	2,326.50
-พื้นที่รื้อมีประมาณ	943.00
-พื้นที่ห้องเก็บของ (Storage) ประมาณ	1,383.50

หมายเหตุ : พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณชั้น G, 2-10 และชั้น 29

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร ,บางเขน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- สถานี MRT สถานีพหลโยธิน	ระยะทางประมาณ	0.90	กิโลเมตร
- สถานี MRT สถานีจตุจักร	ระยะทางประมาณ	1.50	กิโลเมตร
- สถานี BTS สถานีหมอชิต	ระยะทางประมาณ	1.60	กิโลเมตร
- จุดขึ้นลงทางด่วน	ระยะทางประมาณ	4.00	กิโลเมตร
- สนามบินดอนเมือง	ระยะทางประมาณ	10.40	กิโลเมตร
- ห้าแยกลาดพร้าว	ระยะทางประมาณ	0.50	กิโลเมตร
- สวนจตุจักร	ระยะทางประมาณ	0.40	กิโลเมตร
- ทางยกระดับโทลเวย์	ระยะทางประมาณ	1.00	กิโลเมตร
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	ระยะทางประมาณ	1.00	กิโลเมตร
- อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ระยะทางประมาณ	8.20	กิโลเมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

- **ถนนวิภาวดีรังสิต** เป็นถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน
ลักษณะผิวจราจร คอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดความกว้างประมาณ 48.00 เมตร เขตทางประมาณ 60.00 เมตร หรือ 16 ช่องจราจร มีทางเดินเท้า
- **ซอยวิภาวดีรังสิต 9** เป็นถนนสายรองและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน
ลักษณะผิวจราจร คอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดความกว้าง ประมาณ 4.00 เมตร เขตทางประมาณ 5.00 เมตร หรือ 1 ช่องจราจร เดินรถทางเดียว มีไหล่ทาง

2.3 ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

เป็นถนนสาธารณะประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ส่วนใหญ่มีสภาพและการใช้ประโยชน์แบบพาณิชยกรรมและพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม สถานที่ราชการ มหาวิทยาลัย ศูนย์การค้า และ อาคารชุดพักอาศัย โดยมีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ได้แก่ อาคารทีเอสที ทาวเวอร์ส อาคารเอส โอเอซิส เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (โฉนดที่ดิน)

3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน (ไม่ประเมินมูลค่า)

เอกสารสิทธิ บริษัทฯ ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ :	โฉนดที่ดิน ระวังเลขที่ 5136 IV 6826-10		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบล ลาดยาว (บางชื่อฝั่งเหนือ)	อำเภอ บางเขน, จตุจักร(บางชื่อ)	จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ประมาณ			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	35754	2154	5483	0	0	24.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
2	35755	2165	5484	0	1	54.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
3	35950	2174	5411	1	1	62.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
4	35951	2175	4413	0	0	70.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
5	35953	2169	5414	0	0	51.8	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
6	35959	2155	5420	0	1	39.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
7	35960	2164	5421	3	1	19.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
รวม				5	3	19.8	(2,319.8 ตารางวา)

หมายเหตุ : อาคารชั้นทาวเวอร์ส ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 35754, 35755, 35950, 35951, 35953 และบางส่วนของโฉนดเลขที่ 35959 และ 35960

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

- ภาระผูกพันการจำนอง ที่ดินลำดับที่ 1-7 มีภาระผูกพันการจำนองกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพันการเช่า ที่ดินลำดับที่ 1-7 รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 5-3-19.8 ไร่ หรือ 2,391.8 ตารางวา โดยมีการแบ่งเช่าเนื้อที่ดินบางส่วน 5-2-2.80 ไร่ หรือ 2,202.8 ตารางวา ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 ระหว่างบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (ผู้เช่า) ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาสัญญาเช่า 26 ปี 4 เดือน 17 วัน

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนานบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

อาคารชั้น ทาวเวอร์ส ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 2 อาคาร คือ ทาวเวอร์ส เอ สูง 32 ชั้น และทาวเวอร์ส บี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ 952 คัน และ โฟเดียม ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 10 นอกจากนี้ยังมีทางเชื่อมระหว่างอาคารที่ชั้น 11 อาคารมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร อาคารมีการดูแลรักษาดี อายุอาคารประมาณ 28 ปี

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้

ประเภท	พื้นที่ (ตารางเมตร)
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ	2,760.00
-แบ่งเป็นพื้นที่สุทธิให้เช่าประมาณ	2,326.50
-โดยเป็นพื้นที่ร่วมนประมาณ	943.00
-และพื้นที่ห้องเก็บของ (Storage) ประมาณ	1,383.50 (ส่วนเพิ่มทุน 1,273.50 ตารางเมตร และเป็นห้องเก็บของที่อยู่ในส่วนตอมตั่งกอง 110.00 ตารางเมตร)

สรุปรายละเอียดพื้นที่ร่วมนและพื้นที่ห้องเก็บของที่ให้เช่า
แบ่งตามอาคารและชั้น

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)
ทาวเวอร์ เอ ประกอบด้วย	
-ชั้น G	486.50
-ชั้น 2	270.00
-ชั้น 3	44.00
-ชั้น 4	13.00
-ชั้น 6	7.00
รวมพื้นที่ทาวเวอร์ เอ	820.50
ทาวเวอร์ บี ประกอบด้วย	
-ชั้น G	33.00
-ชั้น 2	171.00
-ชั้น 3	150.00

-ชั้น 4	164.00
-ชั้น 5	66.00
-ชั้น 6	116.00
-ชั้น 7	63.00
-ชั้น 8	6.00
-ชั้น 9	705.00
-ชั้น 29	32.00
รวมพื้นที่ทาวเวอร์ บี	1,506.00
รวมทั้ง 2 อาคาร	2,326.50

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 954/2534 ลงวันที่ 20 กันยายน 2534

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมเจ็ด โฉนด

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 1538/2535 (ต่ออายุ ตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ 954/2534) ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2535

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมเจ็ด โฉนด

- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 291/2538 ลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2538

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมเจ็ด โฉนด

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นแบบแปลนที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างจัดส่งให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การสำรวจอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจบริเวณภายในอาคารได้

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารชั้นทาวเวอร์ส ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 2 อาคาร คือ ทาวเวอร์ส เอ สูง 32 ชั้น และทาวเวอร์ส บี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ 952 คัน และ โฟเดียม ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 10 นอกจากนี้ยังมีทางเชื่อมระหว่างอาคารที่ชั้น 11 มีโครงสร้างทั่วไปเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก, พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก, ปูหินอ่อน, กระเบื้องยาง, กระเบื้องแกรนิตโต้, พรหม, กระเบื้องเคลือบ, ลามิเนต และทราวล้าง ผนังก่อด้วยอิฐฉาบปูนเรียบทาสี หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาด (กว้างxยาว)	: ประมาณ 72.00 x 78.00 เมตร
อายุอาคาร	: 28 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ	: 122,965.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ	: 2,760.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นใต้ดิน แบ่งเป็นห้องเครื่อง และลานจอดรถ
	: ชั้น 1-2 แบ่งเป็นพลาซ่า, ห้องโถง, โถงลิฟต์ และพื้นที่สำนักงานให้เช่า
	: ชั้น 3-9 พื้นที่จอดรถในอาคาร และโถงลิฟต์
	: ชั้น 10 แบ่งเป็นพื้นที่จอดรถภายในอาคาร, ห้องเครื่อง, โถงลิฟต์ และห้องสำนักงาน
	: ชั้น 11 แบ่งเป็น : ห้องโถงภายนอกอาคารแบ่งเป็น : ลานอเนกประสงค์
	: ชั้น 12-40 แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า, ห้องอาหาร, ห้องประชุมสัมมนา, โถงลิฟต์ และห้องเครื่อง
	: ชั้นดาดฟ้า ลานจอดเฮลิคอปเตอร์ และห้องเครื่อง

หมายเหตุ: การสำรวจ ผู้ประเมินสามารถสำรวจและตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้เช่ารายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและภายในห้อง สังเกตจากภายนอก

รูปแบบอาคาร : ทันสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี
สภาพอาคาร : ดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคานและวัสดุผนังหลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)
ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีบนโครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสีเคลือบสี
ขาวฝ้ายิปซัมบอร์ด โครงเคร่าที่บาร์
พื้นและวัสดุปูพื้น : พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กปูหินอ่อน, กระเบื้องยาง, หินแกรนิต,
พรม, กระเบื้องเคลือบ, ลามิเนต และทรายล้าง
ผนัง : ผนังก่อด้วยอิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม, กระจกกรอบไม้, บานกระจก,
บานไม้ และบาน PVC
หน้าต่าง : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานเลื่อนคู่
และบานกระจกปิดตาย
ห้องน้ำ : พื้น/ผนัง ก่อด้วยกระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ : อ่างล้างหน้า กระจกเงา โถปัสสาวะ และชักโครกพร้อมสายชำระ
งานระบบในอาคาร
ระบบไฟฟ้า : หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงขนาด 2,000 KVA จำนวน 4 ชุด ขนาด
1,600 KVA จำนวน 1 ชุด เครื่องผลิตไฟฟ้าสำรองขนาด 1,000
KVA จำนวน 2 ชุดและขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด อุปกรณ์
ให้แสงสว่างต่างๆ
ระบบประปา : ประกอบด้วย แท็งก์เก็บน้ำจำนวน 3 แท็งก์และปั๊มสูบน้ำ
ระบบบำบัดน้ำเสีย : ระบบบำบัดน้ำเสียแบบระบบแอกติเวตเตดสลัดจ์ (Activated
Sludge)
ระบบการสื่อสาร : ตู้กระจายสัญญาณโทรศัพท์ อุปกรณ์เชื่อมต่อวงจรอินเทอร์เน็ต
ความเร็วสูง สายใยแก้วนำแสง สายโทรศัพท์
ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน : อาคารเอ;
- ลิฟต์โดยสารผู้บริหาร (ชั้น 2 – 32) จำนวน 1 ชุด

	<ul style="list-style-type: none"> - ลิฟท์ขนของ (ชั้น G – 32) จำนวน 1 ชุด
	อาคารบี;
	<ul style="list-style-type: none"> - ลิฟท์โดยสาร Low Zone (ชั้น 2, 10 – 28) จำนวน 6 ชุด - ลิฟท์โดยสาร High Zone (ชั้น 2, 28 – 40) จำนวน 5 ชุด - ลิฟท์โดยสารผู้บริหาร (ชั้น 2 – 40) จำนวน 1 ชุด - ลิฟท์ขนของ (ชั้น G – 40) จำนวน 1 ชุด
	อาคารจอดรถ;
	<ul style="list-style-type: none"> - ลิฟท์โดยสาร (ชั้น 2 – 9) จำนวน 4 ชุด
	บันไดเลื่อน;
	<ul style="list-style-type: none"> - บันไดเลื่อน (ชั้น G – 2) จำนวน 4 ชุด - บันไดเลื่อน (ชั้น 10 – 11) จำนวน 2 ชุด
ระบบปรับอากาศ	: แบบระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water Cooled Package) โดยแยกอิสระตามส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	: บันไดหนีไฟ อุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ (Smoke Detector) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler)
ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System)	: ระบบประตูอัตโนมัติ ระบบบริหารจัดการอาคาร ระบบกล้องวงจรปิด ระบบคอมพิวเตอร์และเครือข่าย
ระบบที่จอดรถ	: ไม่กั้นจราจร ตู้แจกบัตรอัตโนมัติ (Touch & Go) สำหรับผู้มาติดต่อ และเครื่องตรวจสอบบัตร เครื่องคอมพิวเตอร์ควบคุมระบบ เครื่อง E-Stamp แผงจราจร สำหรับผู้เช่าและสมาชิกจะใช้ tag card ซึ่งเป็นบัตร RFID อยู่ในระยะที่เครื่องรับสามารถอ่าน Tag นั้นได้ จึงทำให้การทำงานในการตรวจรถที่เข้า-ออกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ระบบกล้องวงจรปิด โดยมีกล้องวงจรปิดในอาคารทั้งสิ้น 157 ตัว โดยเป็นกล้องชนิดอินฟราเรด
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า พร้อมที่จอดรถ

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่โซนสีแดง)

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้อง ยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนใด ๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง

- แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี
- การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม : ไม่มี
- การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี
- การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2526

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 รายละเอียดของโครงการ

อาคารชั้นทาวเวอร์ส

เป็นอาคารสำนักงาน โดยมีพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่ที่รื้อถอน ซึ่งตั้งอยู่ชั้น G และ ชั้น 2 ในอาคาร เอ และ บี ประมาณ 943.00 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ห้องเก็บของประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ชั้น G, 3-9 และ 29 ปัจจุบันมีอัตราการเช่าเฉลี่ยในส่วนของพื้นที่ที่รื้อถอนประมาณ 100.00% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 1,064 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนของห้องเก็บของมีอัตราการเช่าเฉลี่ยประมาณ 99.00% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 506 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

6.2 จุดแข็งและจุดอ่อนของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

จุดแข็ง

1. ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน และไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT
2. มีการพัฒนาแล้วเป็นอาคารคอมเพล็กซ์โดยเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่ทันสมัย และมีระบบต่างๆ ที่มีประสิทธิภาพและมีการดูแลรักษาอย่างดีอาคารประกอบด้วยอาคารสำนักงานและพื้นที่จอดรถพร้อมลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์ รวมถึงพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่จอดรถ ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน จนถึงชั้น 10 ซึ่งมีจุดเชื่อมต่อทั้ง 2 อาคารที่บริเวณลิโอบบี้ และชั้น 11 โดยมีระบบการบริหารจัดการที่ดีทำให้มีอัตราการเช่าสูง และมีจำนวนที่จอดรถพอเพียง
3. อาคารมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองได้ทุกความต้องการของผู้เช่าได้อย่างครบครัน อาทิ ฟิตเนส เต็มรูปแบบที่ชั้น 38 อาคาร B พื้นที่ค้าปลีก ธนาคาร ไปรษณีย์ คลินิกพยาบาล และร้านค้าปลีกต่าง ๆ รวมถึงมีห้องประชุมขนาดใหญ่ไว้บริการที่ชั้น 39 อาคาร B

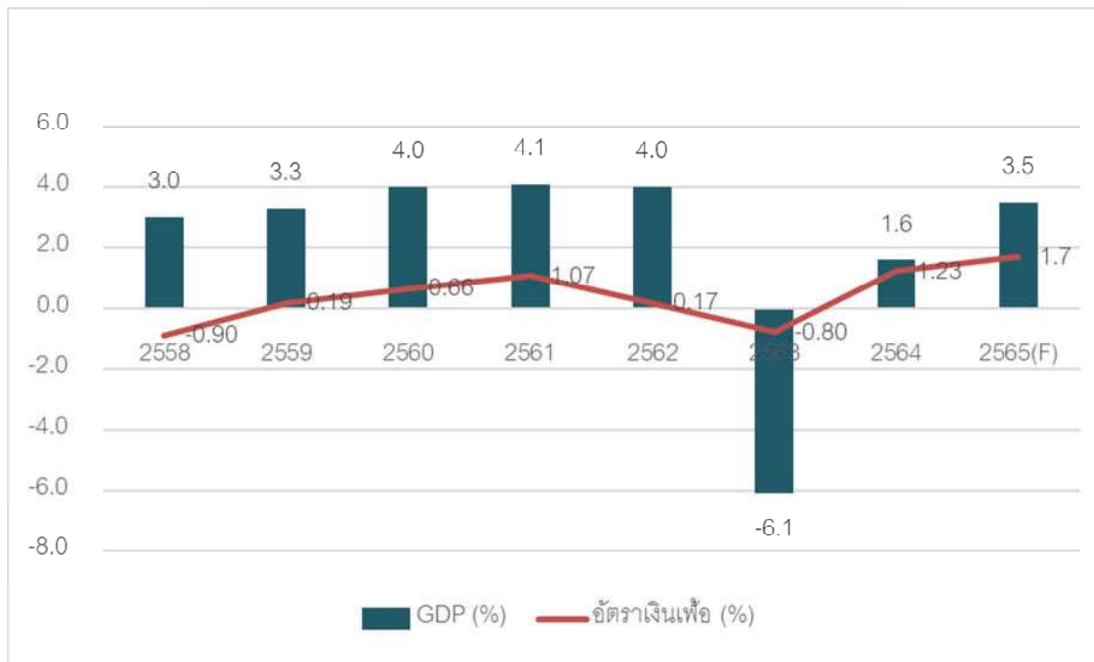
จุดอ่อน

1. การจราจรคับคั่งตลอดเวลา

7. ภาพโดยรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยไตรมาส 2 ปี 2565 ขยายตัวเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า โดยรายได้รวมภาคธุรกิจปรับตัวดีขึ้น ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัวจากปีก่อน ขณะที่ต้นทุนปรับตัวเพิ่มขึ้น ข้อมูลจากสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) กล่าวว่าปัจจัยสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจมากมาจากการส่งออกที่คาดว่าจะขยายตัว 4.9% การอุปโภคบริโภคขยายตัว 4.5% และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัว 3.8% ส่วนการลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัว 4.6% อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุลร้อยละ 1.5 ของจีดีพี สำหรับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่เคยทำรายได้เข้าหลักของประเทศยังคงไม่สามารถกลับมาสู่ภาวะปกติได้ เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 โดยคาดว่าจะทั้งปีจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางท่องเที่ยวในประเทศไทยราว 5 ล้านคน สร้างรายได้ราว 4.2 แสนล้านบาท

อัตราการเติบโตของ GDP และ อัตราเงินเฟ้อ ปี 2558 – 2565 F



ที่มา : สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยปี 2565 ยังคงถูกกดดันจากราคาน้ำมันในตลาดโลกที่ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับสูง ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสสายพันธุ์โอมิครอนเบาบางลง ส่งผลให้แนวโน้มความต้องการพลังงานยังคงมีสูงตลอดทั้งปี ยิ่งไปกว่านั้นราคาไฟฟ้าและก๊าซหุงต้มที่มีการตรึงราคามาตั้งแต่ปีที่แล้วก็มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาค่าขนส่งและต้นทุนการผลิตสินค้าเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปีนี้มีการคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่ระดับ 1.7% ซึ่งเป็นระดับที่อยู่ในกรอบเป้าหมายระยะยาว

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ณ ไตรมาส 2 ปี 2565

ตลาดอาคารสำนักงานกลับมาฟื้นตัวอีกครั้งในไตรมาส 2 ปี 2565 นี้ โดยเฉพาะบริษัทต่างชาติและบริษัทเทคโนโลยี ซึ่งเป็นตัวขับเคลื่อนตลาด บริษัทเหล่านี้มีความต้องการจะย้ายพื้นที่สำนักงานไปอาคารที่ใหม่กว่า ขณะที่อุปทานภายในตลาดเริ่มมีจำนวนมากขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารเองต้องมีความยืดหยุ่นด้านราคาเช่ามากขึ้น เพื่อดึงดูดผู้เช่าปัจจุบันและผู้เช่าใหม่ เทรนด์ที่กำลังเป็นที่จับตามองในปี นี้ ก็คือเรื่องของ ESG (แนวคิดการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน) “Environmental, Social, Governance” เราอาจจะเห็นโครงการอาคารสำนักงานใหม่ๆ ที่มาในรูปแบบเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและอนุรักษ์พลังงานกันมากยิ่งขึ้น

ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 พบว่า **ประมาณการอุปทานใหม่** **ของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ** ในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นประมาณ 54,000 ตารางเมตร (อาคาร S Oasis) หรือ 0.9% ไตรมาสต่อไตรมาส โดยเป็นอาคารที่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่ศูนย์กลาง ดังนั้นอุปทานพื้นที่สำนักงานรวม ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 ประมาณ 9.73 ล้านตารางเมตร ในขณะที่ความต้องการพื้นที่สำนักงานเช่าในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 8.77 ล้านตารางเมตร หรือมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90.1 ปรับตัวลงเล็กน้อยจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ผลจากเศรษฐกิจทั่วโลกชะลอตัวลง

อัตราค่าเช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ 0.4% ไตรมาสต่อไตรมาส หรือ 1.2% ปีต่อปี เป็น 806 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในไตรมาส 2 ซึ่งยังคงต่ำกว่าอัตราการเติบโตในช่วง 10 ปี ที่มีค่าเฉลี่ย 3.6% ต่อปี การเติบโตของค่าเช่ารายไตรมาสปรับเพิ่มขึ้นในอาคารทุกเกรด โดยอาคารเกรด เอ เพิ่มขึ้นมากที่สุด

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ (Office Supply)

อุปทานพื้นที่สำนักงานที่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2565 - 2567 มีทั้งตั้งอยู่รอบนอกเขตใจกลางเมือง และใจกลางเมือง โดยพื้นที่รอบนอกเขตใจกลางเมืองนั้นผู้ประกอบการสามารถซื้อที่ดินมาพัฒนาได้ เนื่องจากราคาที่ดินนั้นยังไม่สูงเกินไป ส่วนถ้าเป็นใจกลางเมืองนั้นส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบการถือครองแบบเช่าระยะยาว เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และมีเนื้อที่ขนาดใหญ่ทำให้โครงการก่อสร้างส่วนใหญ่เน้นจากนี้ไปจะเป็นโครงการแบบ Mix-use Complex ขนาดใหญ่หลายโครงการที่เริ่มมีการก่อสร้างนับตั้งแต่ปี 2565 - 2567 โดยโครงการเหล่านี้จะประกอบด้วย โรงแรม อาคารสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย อาคารค้าปลีก อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เป็นต้น ทำให้อาคารสำนักงานเหล่านี้จะเป็นที่สนใจดึงดูดลูกค้าให้มาเช่า ซึ่งจะโดดเด่นกว่าอาคารสำนักงานธรรมดา เพราะนอกจากจะมีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการแล้วยังมีโครงการรูปแบบอื่นๆ อยู่ภายในโครงการเดียวกัน

จากการสำรวจพบว่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 มีอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมประมาณ 9.73 ล้านตารางเมตร โดยจะมีอุปทานเข้าสู่ตลาดของทั้งปี 2565 ประมาณ 374,218 ตารางเมตร ปี 2566 ประมาณ 431,021 ตารางเมตร และปี 2567 ประมาณ 255,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ภายใน 3-4 ปีข้างหน้าจะมีอุปทานพื้นที่สำนักงานเข้าสู่ตลาดจำนวนมากประมาณ 1,428,180 ตารางเมตร

กราฟแสดงอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานและอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่ตั้งแต่ปี 2557 – 2567



หมายเหตุ: *ปีประมาณการ

ที่มา: บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

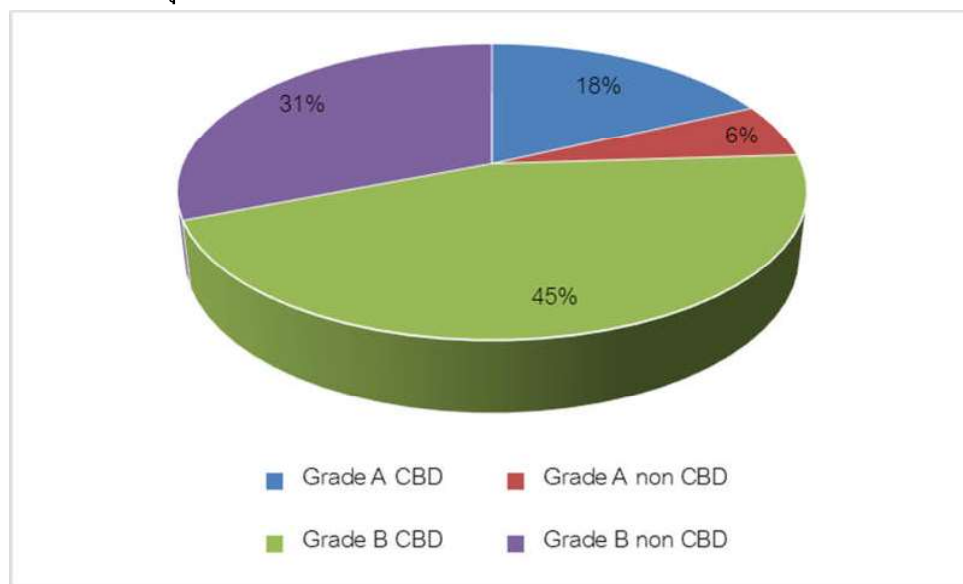
ตารางแสดงอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2564 – 2567

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ปีที่คาดว่าจะ แล้วเสร็จ	ทำเล
S-Oasis	วิภาวดี-รังสิต	54,000	ปี 2565	Non CBD
140 ไวลด์	วิฑู	24,000	ปี 2565	CBD
สีลมแอสควร์	สีลม	47,000	ปี 2565	CBD
548 เฟลินจิต	เฟลินจิต	61,000	ปี 2565	CBD
Park Silom	สีลม	65,000	ปี 2565	CBD
พญาไท คอมเพล็กซ์	พญาไท	22,499	ปี 2565	CBD
AIA East Gateway	บางนา	70,000	ปี 2565	Non CBD
สุขุมวิท (อ่อนนุช) ฮิลล์	อ่อนนุช	8,037	ปี 2565	Non CBD
เอ็มทาวเวอร์ 2	รัตนธิเบศร์	15,682	ปี 2565	Non CBD

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ปีที่คาดว่าจะ แล้วเสร็จ	ทำเล
พาร์ค ออริจิน คอมเพล็กซ์ พญาไท	พญาไท	7,000	ปี 2565	Non CBD
แบ็คคอค มอลล์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์	บางนา-ตราด	107,500	ปี 2566	Non CBD
รัชโยธิน ฮิลล์	รัชโยธิน	16,521	ปี 2566	Non CBD
หมอชิต คอมเพล็กซ์	จตุจักร	72,000	ปี 2566	Non CBD
วันซิตี้เซ็นเตอร์	ลุมพินี	59,170	ปี 2566	CBD
เอ็มสเฟียร์	สุขุมวิท	20,000	ปี 2566	CBD
ศุภลัยไอคอน	สาทร	20,000	ปี 2566	CBD
วัน แบ็คคอค ทาวเวอร์(เฟส 1)	ลุมพินี	195,000	ปี 2566	CBD
ดุสิตเซเนทรัลปาร์ค	ลุมพินี	90,000	ปี 2567	CBD
KingBridge Tower	ถนนพระราม 3	85,000	ปี 2567	Non CBD
เดอะ ปาร์ค เฟส 2	พระราม 4	80,000	ปี 2567	Non CBD

ที่มา: บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

ตารางอุปทานพื้นที่สำนักงานโดยแบ่งตามเกรดและย่าน รายละเอียดดังนี้



ที่มา: บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

นิยามการแบ่งย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ หรือ Central Business District (CBD) ของกรุงเทพฯ

- ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District – CBD)
ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณ สีลม สาทร พระราม 4 เพลินจิต วิทยุ อโศก และ สุขุมวิท ช่วงต้นถึงทองหล่อ พญาไท ศรีอยุธยา และเพชรบุรี/ประตูน้ำ
- นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (non Central Business District – non CBD)
ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณ รัชดาภิเษก พระราม 9 ลาดพร้าว พหลโยธิน วิทยวดี-รังสิต งามวงศ์วาน พระราม 5 นราธิวาสราชนครินทร์ รามคำแหง พระราม 3 นราธิวาสราชนครินทร์ บางนาตราด ระนอง

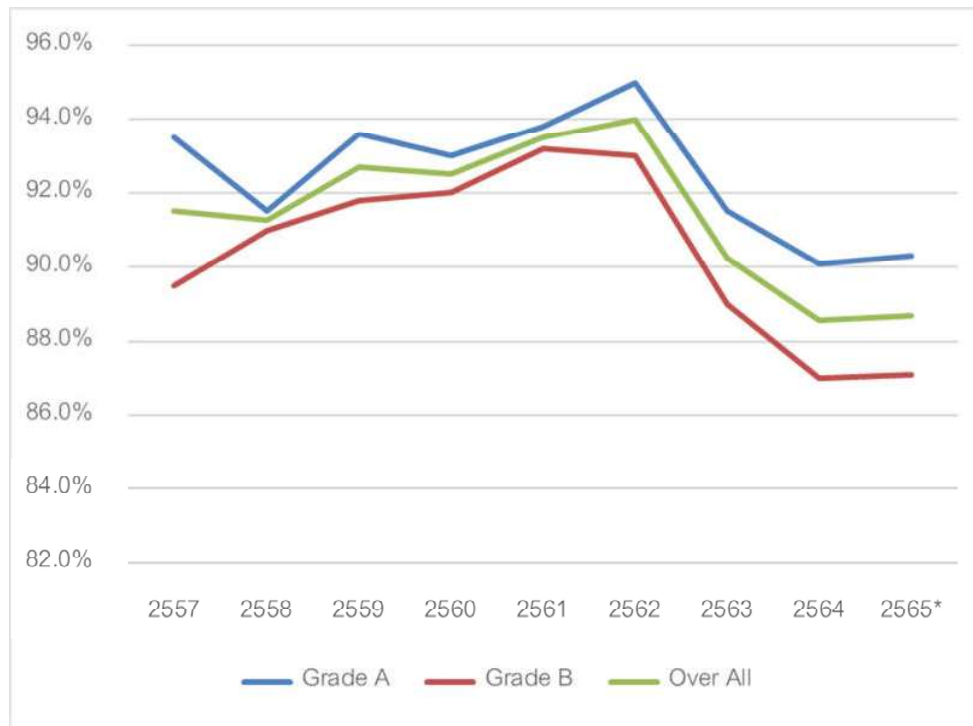
นิยามอาคารสำนักงานเกรด A

- ลักษณะพื้นที่อาคารแต่ละชั้น (Floor Plate) ต้องออกแบบให้สามารถใช้พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่มีเสา กลางคั่นระหว่างพื้นที่ทำให้ง่ายในการจัดแบ่งพื้นที่สำนักงานและยังดูโปร่งสบายตาอีกด้วย อาคารที่มีพื้นที่ หรือรูปทรงไม่ได้สัดส่วนจะทำให้การจัดพื้นที่และการใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่
- ระบบปรับอากาศ (Air-conditioning System) เป็นแบบทำความเย็นจากส่วนกลาง (Central Chiller) และสามารถปรับแรงลมแยกออกจากกันในแต่ละชั้นได้หรือไม่ หรือว่าเป็นแบบปรับอุณหภูมิแยกไม่ได้ ซึ่งอาคาร แต่ละเกรดก็แตกต่างกันไป
- การบริหารจัดการอาคาร (Building Management) มีมืออาชีพที่เป็นที่ยอมรับบริหารอาคารให้หรือไม่
- พื้นที่ส่วนกลาง (Common Areas) ทางเข้าหลักและโถงในแต่ละชั้นมีการตกแต่งด้วยวัสดุคุณภาพดีหรือไม่ รวมถึงมี ห้องน้ำ บนพื้นที่ส่วนกลางด้วยหรือไม่
- อายุอาคาร ความเก่า ความใหม่ของอาคารจะเป็นอีกตัวกำหนดหนึ่งในการกำหนดเกรด บางอาคารอายุ 10 กว่าปีแต่บำรุงรักษาดี ก็ยังได้สามารถเป็นอาคารเกรด A ได้
- ความสูงของเพดาน (Ceiling Height) มีความโปร่งสบายมากน้อยขนาดไหน เพดานยิ่งสูงยิ่งดี
- ลิฟท์ (Lift) ระบบลิฟท์ที่ใช้เวลาในการรอกเกินมาตรฐานที่กำหนดไว้หรือไม่ ปกติมาตรฐานลิฟท์จะอยู่ที่ 30 วินาที และมีลิฟท์แยกในแต่ละโซนรวมถึงมีการติดตั้งลิฟต์ขนของแยกต่างหากด้วยหรือไม่
- สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารมีร้านค้า ร้านอาหารภายในอาคารหรือไม่ เป็นการอำนวยความสะดวก ให้กับคนทำงานในสำนักงาน
- ระบบที่จอดรถมีเพียงพอและลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ
- มีใบรับรองด้านสิ่งแวดล้อม (LEED) โดยเฉพาะอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จ

อุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ (Office Demand)

หลังจากโควิด-19 ได้กลายเป็นโรคประจำถิ่นและข้อจำกัดต่างๆ ผ่อนคลายลง ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้น และความต้องการพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ก็เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน จากการสำรวจเราพบว่า การเคลื่อนไหวของตลาดใน ไตรมาส 2 ปี 2565 ส่วนใหญ่อยู่ในลักษณะของการโยกย้ายที่ตั้ง ตามมาด้วยการขยายตัวและการควบรวมกิจการ ตามลำดับ ตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2565 การครอบครองเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก จาก 54,000 ตารางเมตร เป็น 80,000 ตารางเมตร ในขณะที่ปริมาณพื้นที่ว่างลดลงอย่างมากเช่นกัน

ตารางแสดงอัตราการเช่า (%) โดยแบ่งตามเกรด



หมายเหตุ : * ปีประมาณการ

ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

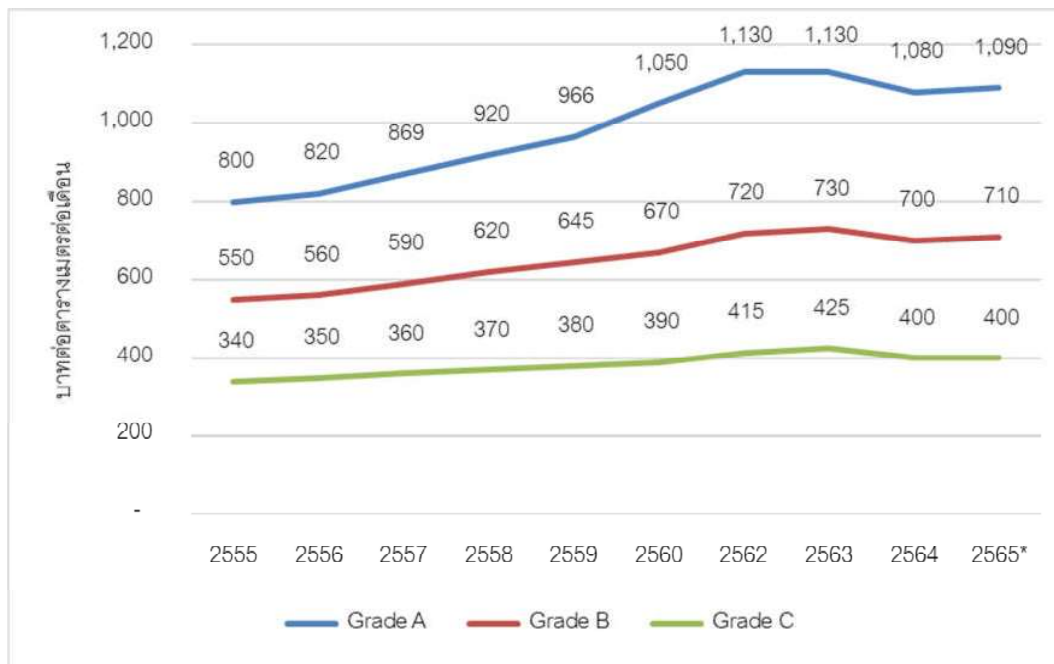
ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

สำหรับค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเช่าในกรุงเทพมหานคร ณ.ไตรมาส 2 ปี 2565 ประมาณการค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 730 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยค่าเช่าสำหรับพื้นที่สำนักงานเกรดเอมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 1,080 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนพื้นที่สำนักงานเกรดบีมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเกรด ซี มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ปัจจุบันตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่านั้น เริ่มเป็นตลาดของผู้เช่า (Tenant Market) ด้วยรูปแบบการทำงานของ บริษัทและองค์กรต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลง เพื่อสอดคล้องกับบรรยากาศการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจและการทำงานอัน เกิดจากการแพร่ระบาดของเชื้อโควิดในไทยและทั่วโลก ทำให้อาคารสำนักงานใหม่ถูกออกแบบเพื่อตอบโจทย์ ความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบันมากขึ้น

โดยมีพื้นที่ Co-learning Space หรือ Co-living Space เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารให้ เกิดประโยชน์ได้มากที่สุด รวมไปถึงการมีพื้นที่เปิดสำหรับร้านค้าที่เช่าอยู่ในอาคารสำนักงาน เพื่อลดความแออัดที่ อาจเกิดขึ้นกับร้านค้าในตัวอาคาร นอกจากนั้นแล้ว อาคารสำนักงานใหม่ๆ จะมีพื้นที่สีเขียวภายในอาคารมากขึ้น เพื่อเป็นพื้นที่ให้พนักงานได้นั่งพักผ่อนและผ่อนคลายจากการทำงาน และอยู่กับธรรมชาติได้มากขึ้น

กราฟแสดงค่าเช่าพื้นที่สำนักงานแยกตามเกรดในเขตศูนย์การธุรกิจ ปี 2557 – 2565



หมายเหตุ : *ปีประมาณการ

ที่มา: บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

ตารางค่าเช่าเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานโดยแบ่งตามทำเลที่ตั้ง

ถนน	ราคาเสนอเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
วิทย์-เพลินจิต	750 – 1,500
สุขุมวิท	550 – 1,300
สาทร-สีลม	450 – 1,250
พระราม 4	400 – 1,000
รัชดา-พหลโยธิน	600 – 1,200
พระราม 3	450 - 850
วิภาวดีรังสิต	550 – 900
บางนา-ตราด	450 – 850

จากตารางข้างต้น ปัจจุบันราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ประมาณ 810 บาทต่อตารางเมตร โดยราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดเอประมาณ 1,200 บาทต่อตารางเมตร ลดลงร้อยละ 2.0 จากปี 2563 สำหรับราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดบีประมาณ 750 บาทต่อตารางเมตร ลดลงร้อยละ 3.0 จากปี

2563 และราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดซีประมาณ 420 บาทต่อตารางเมตร ลดลงร้อยละ 5.0 จากปี 2563

แนวโน้มของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า (Office Future Trend)

แนวโน้มความต้องการพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนแปลงไป จากสถานการณ์ โควิด 19 ส่งผลให้ผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เช่าต้องปรับตัวหลายด้านด้วยการพัฒนาพื้นที่สำนักงานให้ตอบโจทย์เทรนด์การทำงานรูปแบบใหม่ สำหรับอาคารสำนักงานเก่าอาจต้องมีการปรับปรุงพื้นที่ ปรับลดพื้นที่เช่า เพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง และให้ความสำคัญกับการลดความหนาแน่นในอาคาร และต้องมีการปรับรูปแบบการออกแบบสำนักงานในรูปแบบ flexible space ที่เป็นรูปแบบของสำนักงานที่มีความยืดหยุ่นสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการของการใช้งาน นอกจากนี้ผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานยังต้องยกระดับมาตรฐานการบริหารจัดการภายในโครงการโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพในการใช้งานพื้นที่ ตลอดจนการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้ใช้บริการโดยอาจนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่ามากขึ้น เพื่อที่จะทำให้สามารถอยู่กับโรคโควิด 19 ซึ่งคงจะอยู่กันไปอีกนานจนกว่าจะสามารถหาวัคซีนที่มีประสิทธิภาพได้

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน **“เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด”** เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

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

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญโดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)** ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2565 ดังต่อไปนี้

ภาคผนวก 1 - วิธีต้นทุน (Cost Approach)

สรุปมูลค่าประกันวินาศภัย เป็นเงิน 67,000,000.-บาท
(หกสิบล้านบาทถ้วน)

ภาคผนวก 2 - วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 223,000,000.-บาท
(สองร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)

จากการประเมินมูลค่า บริษัทฯ เห็นควรให้ประเมินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมกับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



(นายจักรกริช ลำพูน)

ผู้ประเมินหลักชั้นอุดม เลขที่ วฒ.390

(นายพรพล ชวนชม)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.2099

(นางสาวกัลยา พรวรรณประเสริฐ)

ผู้ตรวจสอบและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินหลักชั้นอุดม เลขที่ วฒ.051

ภาคผนวก ก

ข้อมูลตลาด – อาคารสำนักงาน

1. อาคารไอ ทาวเวอร์ส

ทำเลที่ตั้ง	-	888 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	32,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	32 ชั้น
อายุอาคาร	-	16 ปี
อัตราการใช้พื้นที่	-	85%
ค่าเช่า – สำนักงาน	-	560 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – รีเทล	-	1,000 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – ห้องเก็บของ	-	340 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – จอดรถ	-	2,000 – 3,000 บาท / คัน / เดือน
วันสำรวจ	-	กันยายน 2565
โทรศัพท์	-	02 554 9000



2. อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสเนส คอมเพล็กซ์

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 349 ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	42,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	31 ชั้น
อายุอาคาร	-	9 ปี
อัตราการใช้เฉลี่ย	-	90%
ค่าเช่า – สำนักงาน	-	680 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – รีเทล	-	1,200 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – ห้องเก็บของ	-	520 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – จอดรถ	-	2,500 บาท / คัน / เดือน
วันสำรวจ	-	กันยายน 2565
โทรศัพท์	-	02 719 9555



3. อาคารเล้าเป้งจวน

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 333 ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	32,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	32 ชั้น
อายุอาคาร	-	23 ปี
อัตราการใช้ประโยชน์	-	84%
ค่าเช่า – สำนักงาน	-	490 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – รีเทล	-	820 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – ห้องเก็บของ	-	240 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – จอดรถ	-	2,000 บาท / คัน / เดือน
วันสำรวจ	-	กันยายน 2565
โทรศัพท์	-	02 618 8000



4. อาคารชินวัตร 3 ทาวเวอร์ส

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	53,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	38 ชั้น
อายุอาคาร	-	22 ปี
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย	-	90%
ค่าเช่า – สำนักงาน	-	580 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – รีเทล	-	1,200 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – ห้องเก็บของ	-	350 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – จอดรถ	-	2,500 บาท / คัน / เดือน
วันสำรวจ	-	กันยายน 2565
โทรศัพท์	-	02 949 2000



5. อาคารอีโคโนเตอร์

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 1 ถนนวิภาวดีรังสิต 5 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	40,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	38 ชั้น
อายุอาคาร	-	10 ปี
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย	-	89%
ค่าเช่า – สำนักงาน	-	590 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – รีเทล	-	1,250 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – ห้องเก็บของ	-	350 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – จอดรถ	-	3,500 บาท / คัน / เดือน
วันสำรวจ	-	กันยายน 2565
โทรศัพท์	-	02 272 1600



6. อาคารชั้นทาวเวอร์ส

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	ทาวเวอร์ส เอ - 26,000 ตารางเมตร ทาวเวอร์ส บี - 36,760 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	ทาวเวอร์ส เอ สูง 32 ชั้น ทาวเวอร์ส บี สูง 40 ชั้น
อายุอาคาร	-	28 ปี
อัตราการใช้ประโยชน์	-	90%
ค่าเช่า – สำนักงาน	-	600 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – รีเทล	-	1,010 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า - ห้องเก็บของ	-	506 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – จอดรถ	-	2,500 บาท / คัน / เดือน
วันสำรวจ	-	กันยายน 2565
โทรศัพท์	-	02 273 8444



7. อาคาร Pearl Bangkok

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 1177 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	25,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	25 ชั้น
อายุอาคาร	-	6 ปี
อัตราการใช้เฉลี่ย	-	82%
ค่าเช่า – สำนักงาน	-	890 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – รีเทล	-	1,280 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า - ห้องเก็บของ	-	420 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – จอดรถ	-	3,000 บาท / คัน / เดือน
วันสำรวจ	-	กันยายน 2565
โทรศัพท์	-	02 080 1739



ข้อสมมติฐานในการประเมินราคา - วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

เนื่องจากลักษณะทรัพย์สินพื้นที่รีเทลให้เช่าและเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยบริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้และอื่นๆ โดยพิจารณาจากเอกสารและข้อมูลต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ว่าจ้างพร้อมทั้งพิจารณาและเปรียบเทียบจากข้อมูลตลาดจากธุรกิจประเภทเดียวกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.รายละเอียดพื้นที่ให้เช่า โดยแบ่งเป็นพื้นที่ดังนี้

- พื้นที่รีเทล ประมาณ 943.00 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องเก็บของ ประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร

2.ข้อสมมติฐานด้านรายได้

ค่าเช่าเฉลี่ย, อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม และอัตราการเช่า

ปีที่	0,33	1,33	2,33	3,33	4,33	5,33	6,33	7,33	8,33	9,33	10,33
วันเริ่มต้นสัญญาเช่าในแต่ละปี	1 กันยายน 2565	1 มกราคม 2566	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575
วันสิ้นสุดสัญญาเช่าในแต่ละปี	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575
จำนวนเดือนปี	4,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - รีเทล	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00
อัตราการเช่า (%)	100,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,064	1,096	1,129	1,162	1,197	1,233	1,270	1,308	1,348	1,388	1,430
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ห้องเก็บของ (Storage)	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50
อัตราการเช่า (%)	99,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%
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)	506	521	537	553	570	587	604	622	641	660	680

ปีที่	11,33	12,33	13,33	14,33	15,33	16,33	17,33	18,33	19,33	20,33
วันเริ่มต้นสัญญาเช่าในแต่ละปี	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578	1 มกราคม 2579	1 มกราคม 2580	1 มกราคม 2581	1 มกราคม 2582	1 มกราคม 2583	1 มกราคม 2584	1 มกราคม 2585
วันสิ้นสุดสัญญาเช่าในแต่ละปี	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578	31 ธันวาคม 2579	31 ธันวาคม 2580	31 ธันวาคม 2581	31 ธันวาคม 2582	31 ธันวาคม 2583	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2585
จำนวนเดือนปี	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - รีเทล	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00
อัตราการเช่า (%)	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,473	1,517	1,562	1,609	1,657	1,707	1,758	1,811	1,865	1,921
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ห้องเก็บของ (Storage)	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50
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)	700	721	743	765	788	812	836	861	887	914

ปีที่	21,33	22,33	23,33	24,33	25,33	26,33	26,38
วันเริ่มต้นสัญญาเช่าในแต่ละปี	1 มกราคม 2586	1 มกราคม 2587	1 มกราคม 2588	1 มกราคม 2589	1 มกราคม 2590	1 มกราคม 2591	1 มกราคม 2592
วันสิ้นสุดสัญญาเช่าในแต่ละปี	31 ธันวาคม 2586	31 ธันวาคม 2587	31 ธันวาคม 2588	31 ธันวาคม 2589	31 ธันวาคม 2590	31 ธันวาคม 2591	17 มกราคม 2592
จำนวนเดือนปี	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	0,55
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - รีเทล	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00	943,00
อัตราการเช่า (%)	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,979	2,038	2,100	2,163	2,227	2,294	2,363
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ห้องเก็บของ (Storage)	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50	1,383,50
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)	941	970	999	1,029	1,060	1,091	1,124

รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณ 15.38% ของรวมรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้นปีละ 3.00%

3. ข้อสมมติฐานด้านรายจ่าย

3.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

- ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หมายถึง ค่ารักษาความปลอดภัย / ค่าทำความสะอาด ประมาณ 1.20% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.2 ค่าสาธารณูปโภค

- ค่าสาธารณูปโภค ประมาณ 6.86% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.3 ค่าประกันภัย

- ค่าประกันภัย ในปี 1 ประมาณ 33,296 บาท และปรับขึ้นทุก 5 ปีๆ 5.00%

3.4 ค่าซ่อมแซม

- ค่าซ่อมแซม ประมาณ 0.80% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.5 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน หมายถึงเงินที่สะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนแปลงแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไปได้ นอกจากนี้ยังหมายความรวมถึงเงินที่กิจการสะสมไว้ในกรณีที่อาจมีการขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน รายละเอียดดังนี้

- ปีที่ 1 ประมาณ 571,339 บาท
- ปีที่ 2 ประมาณ 661,810 บาท
- ปีที่ 3 ประมาณ 438,199 บาท
- ปีที่ 4 ประมาณ 523,894 บาท
- ปีที่ 5 – 8 ประมาณ 1.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
- ปีที่ 9 – 26.38 ประมาณ 2.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

3.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1 ประมาณ 1,199,832 บาท และปรับขึ้นทุก 4 ปีๆ ละ 10%

3.7 ค่าบริหารจัดการ ประกอบด้วย

- ค่าบริหาร (Property Management) ประมาณ 4.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
- ค่า Incentive ประมาณ 3.00% ของกำไรจากการดำเนินงาน

4. ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาดำเนินการธุรกิจเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่รีเทลให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วนคือ Discount Rate = Risk Free + Risk Premium

Risk Free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการ คือ ระยะเวลา 10 ปี ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.73% (ณ วันที่ 1 กันยายน 2565)

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน-นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราความเสี่ยงดังกล่าวประมาณ 6.27% - 8.27%

เมื่อพิจารณารวมกันแล้วอยู่ที่ประมาณ 9.00% - 11.00% ดังนั้นบริษัทฯ เห็นควรกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) อยู่ที่ประมาณ 10.00%

5. ระยะเวลาการเช่า 26 ปี 4 เดือน 17 วัน

ภาคผนวก 1 วิธีต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าต้นทุนประกันอัคคีภัย

พื้นที่รื้อถอนและห้องเก็บของ

อาคารชั้นทาวเวอร์ส

วันที่ประเมินมูลค่า 1 กันยายน 2565

- สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ ที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตรม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท/ตารางเมตร)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)
1	อาคารสำนักงานสูง 32 และ 40 ชั้น			
	-พื้นที่รื้อถอนและห้องเก็บของ	2,760.00	27,000	74,520,000.00
	รวม	2,760.00		74,520,000.00
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่				74,520,000.00
มูลค่าต้นทุนประกันอัคคีภัย(คิด90%ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่)				67,000,000.00

หมายเหตุ 1.การประเมินราคาส่งปลูกสร้าง พิจารณาราคาต่อตารางเมตร ตามมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2563-2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่วนสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีในตารางมาตรฐานค่าก่อสร้างในสมาคม พิจารณาราคาต่อตารางเมตรจากลักษณะโครงสร้างและการตกแต่งอาคาร

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด 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 ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดพลาดได้ เป็นจริงได้

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

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

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

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

- 1) ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) 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 แต่ถ้าคาดว่าจะในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

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

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

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

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการโดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว เขียนเป็นสูตร คือ “มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่นๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)”

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

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

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชั่งน้ำหนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสมกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

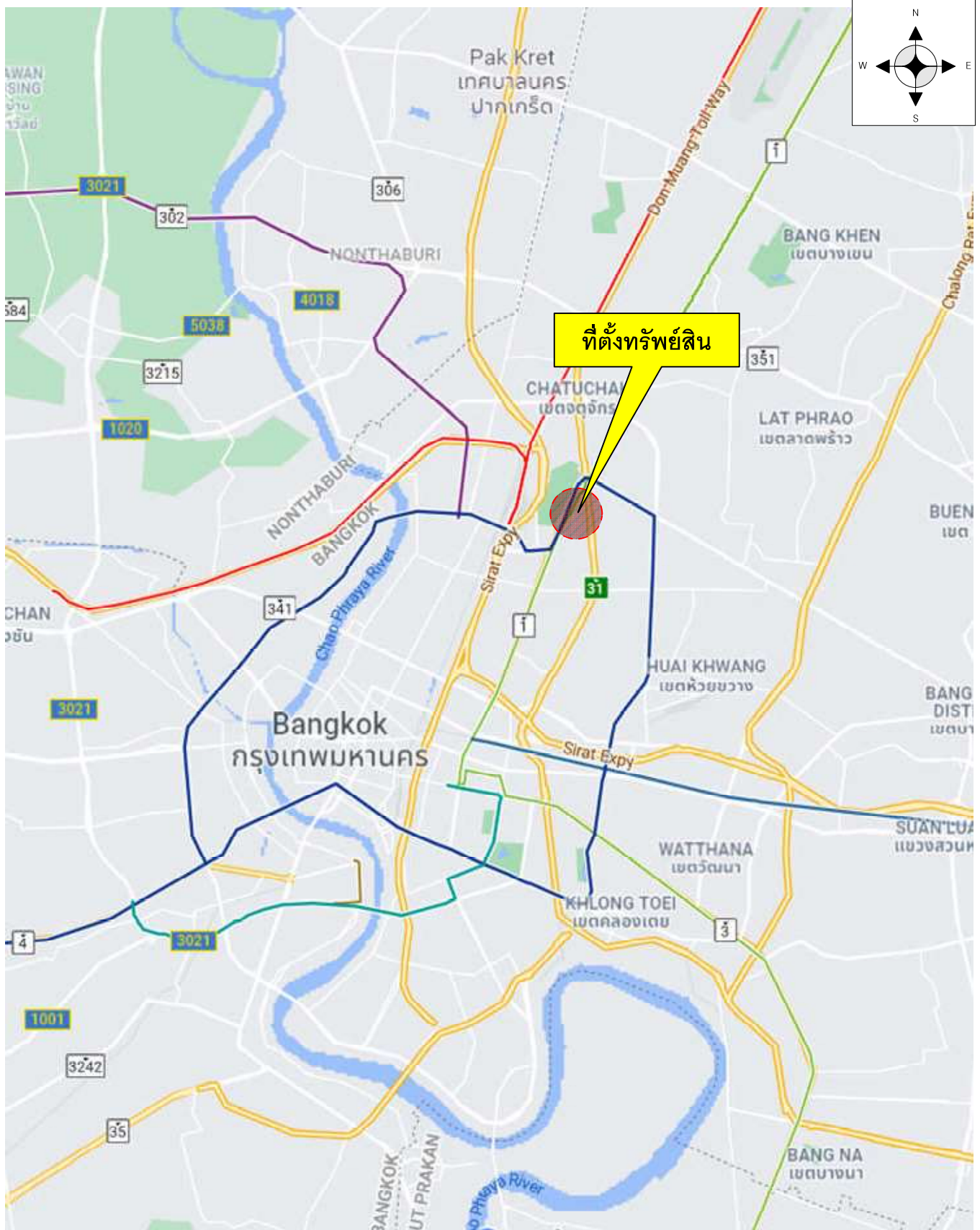
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ควอลิตี้ แอฟไฟรซัล จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์หนี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้อย่างสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันวัน แต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้รับระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน
12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระบุว่าที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น
13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบดิน ตลอดจนวัดภูมิพืชที่อาจมี
14. กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภพ.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ไต่สวนก่อนการดำเนินการที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน
15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

แผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

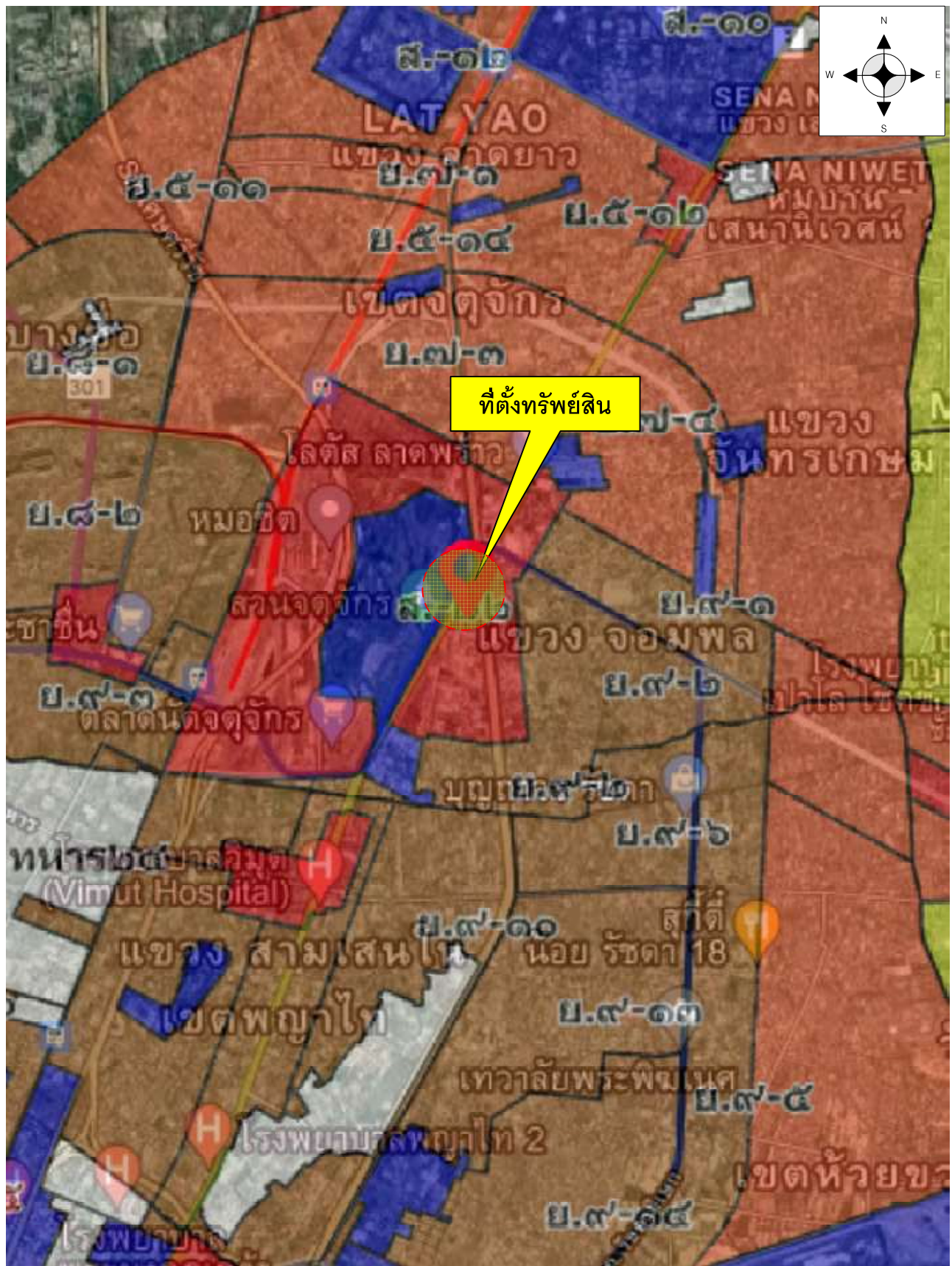


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจตุจักร
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ภาพถ่ายทางอากาศ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ผังเมือง



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

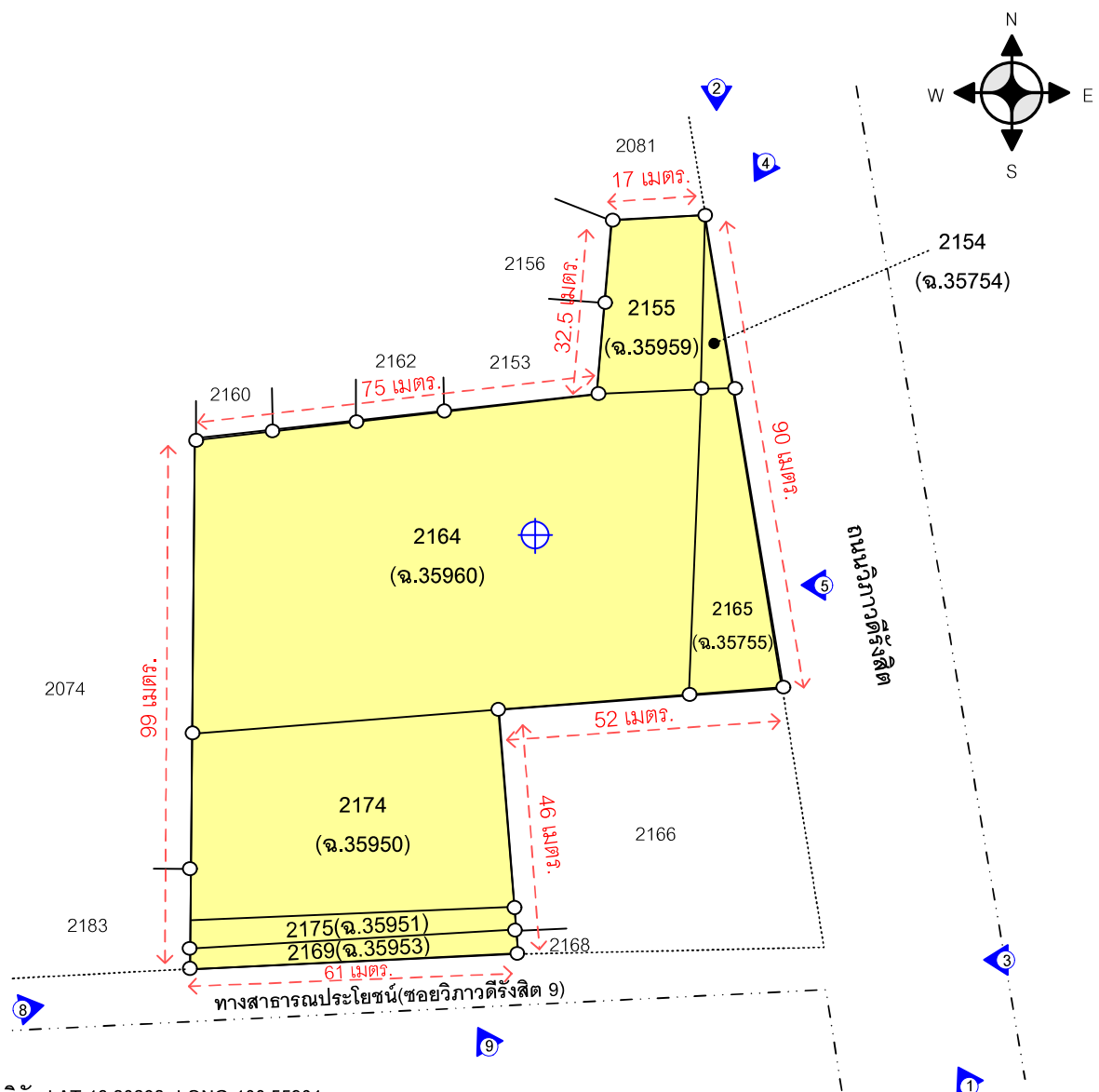


บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซึล จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าว
 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบ



จุดปัก LAT 13.80868 LONG 100.55904

จุดถ่ายภาพ

โฉนดที่ดินจำนวน 7 ฉบับ(ติดต่อกัน) เนื้อที่รวม 5-3-19.8 ไร่ หรือ 2,319.8 ตารางวา มีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)
			ไร่	งาน	ตารางวา	
35754	2154	5483	0	0	24.0	24.0
35755	2165	5484	0	1	54.0	154.0
35950	2174	5411	1	1	62.0	562.0
35951	2175	4413	0	0	70.0	70.0
35953	2169	5414	0	0	51.8	51.8
35959	2155	5420	0	1	39.0	139.0
35960	2164	5421	3	1	19.0	1,319.0

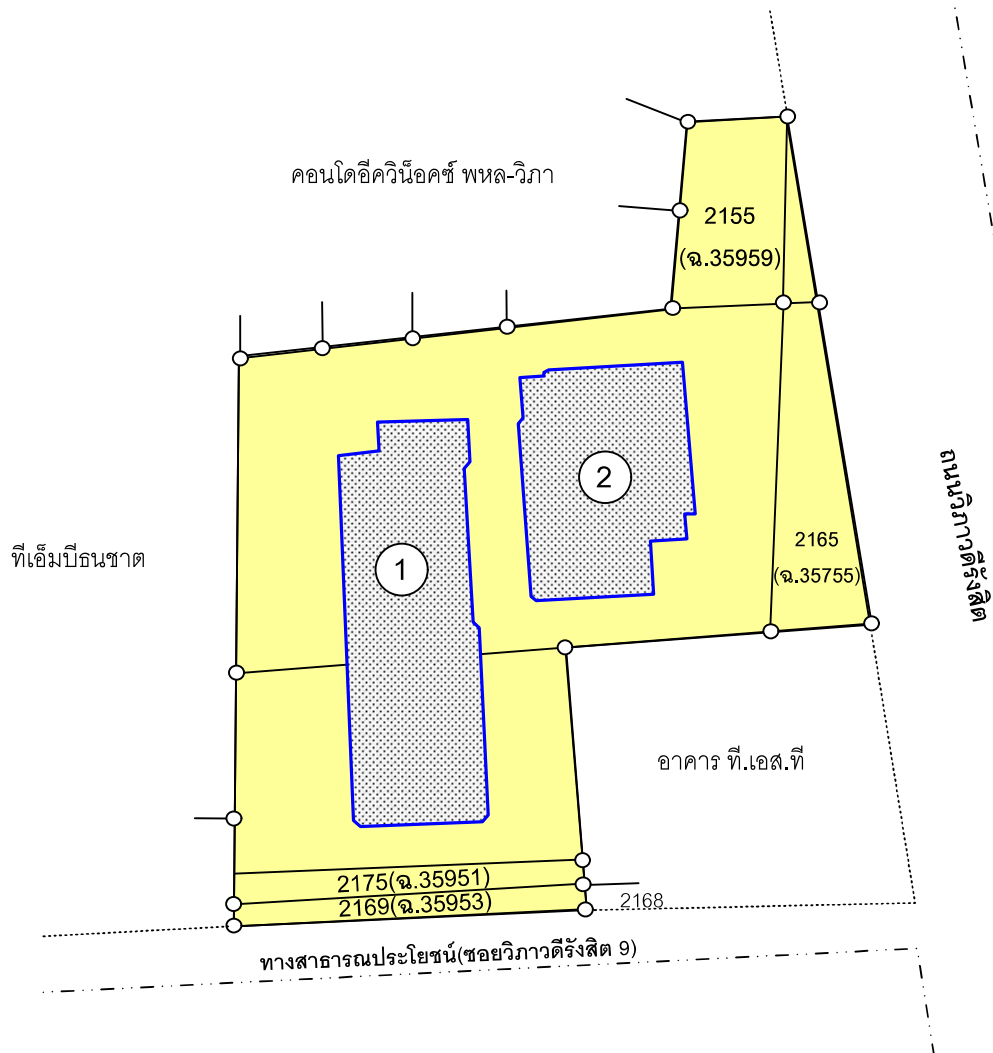
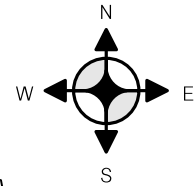


บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซึล จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ผังที่ดิน : ไม่เข้ามาตราส่วน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



อาคาร			ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่
①	1. ทาวเวอร์ เอ สูง 32 ชั้น		35950 , 35951 , 35953 และ 35960
②	2. ทาวเวอร์ บี สูง 40 ชั้น		35960

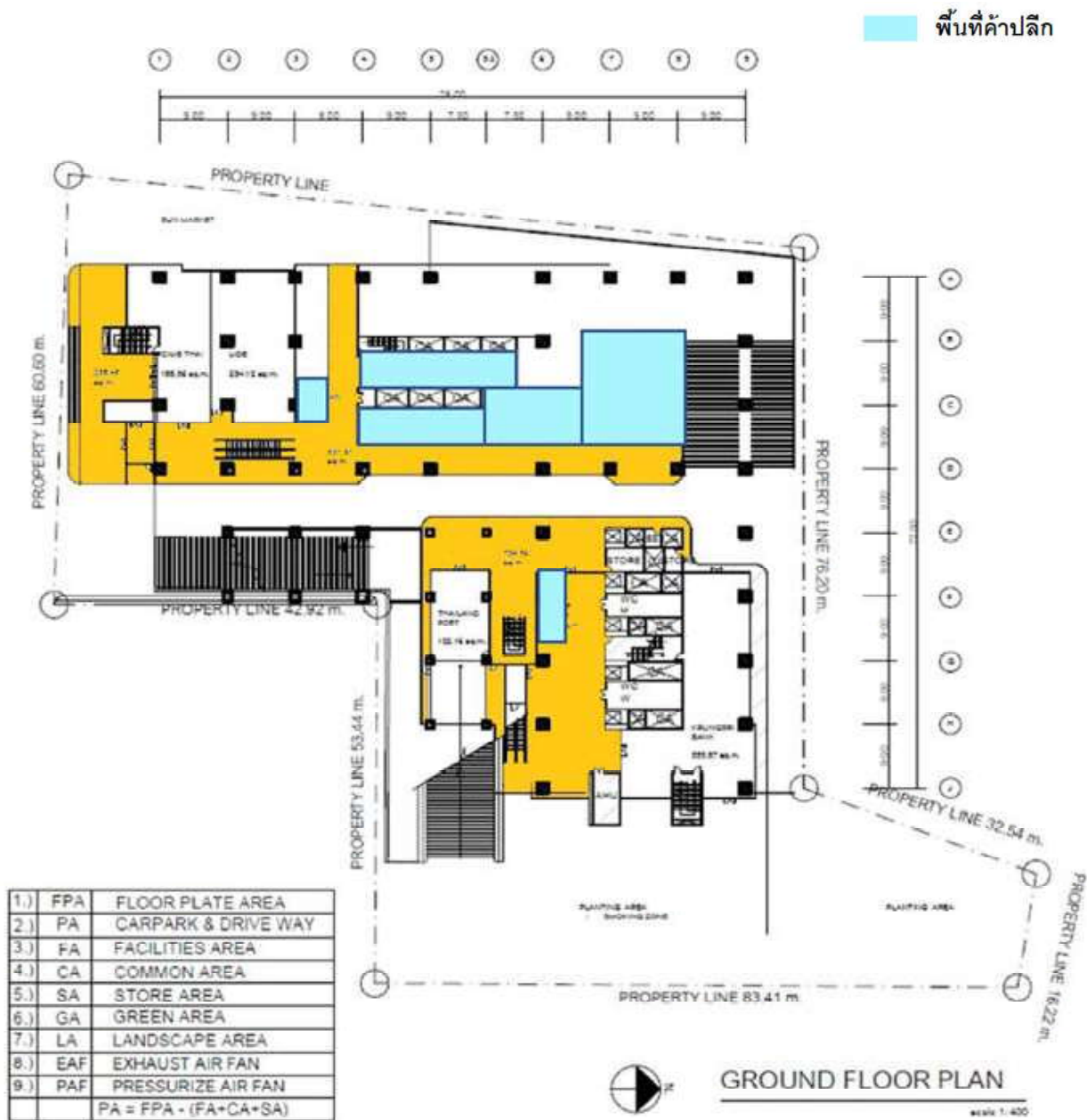


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ผังที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ชั้น 1 (G)



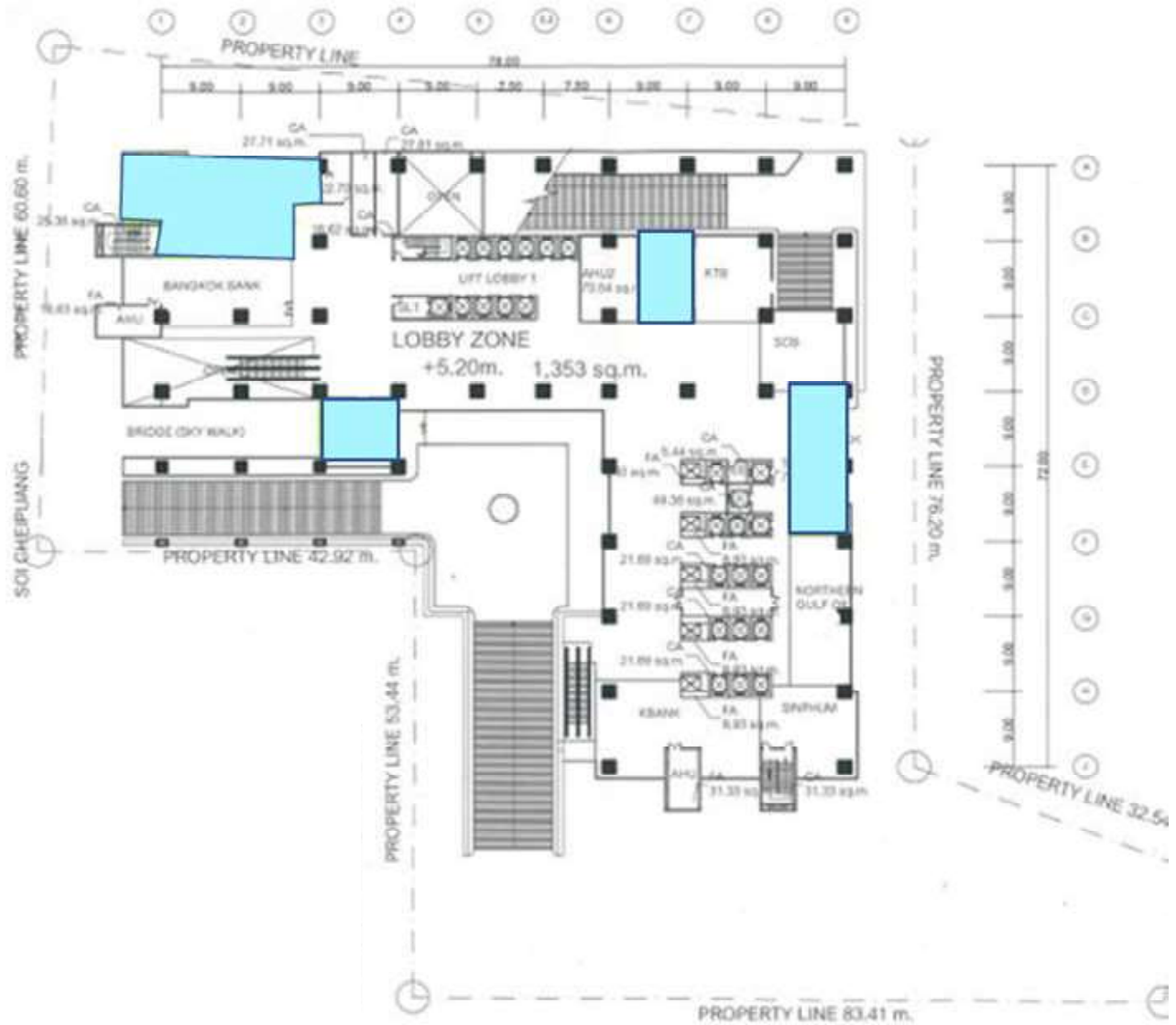
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจวมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ผังพื้นที่ค้าปลีก

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

พื้นที่ค้าปลีก



ชั้น 2 (Lobby)

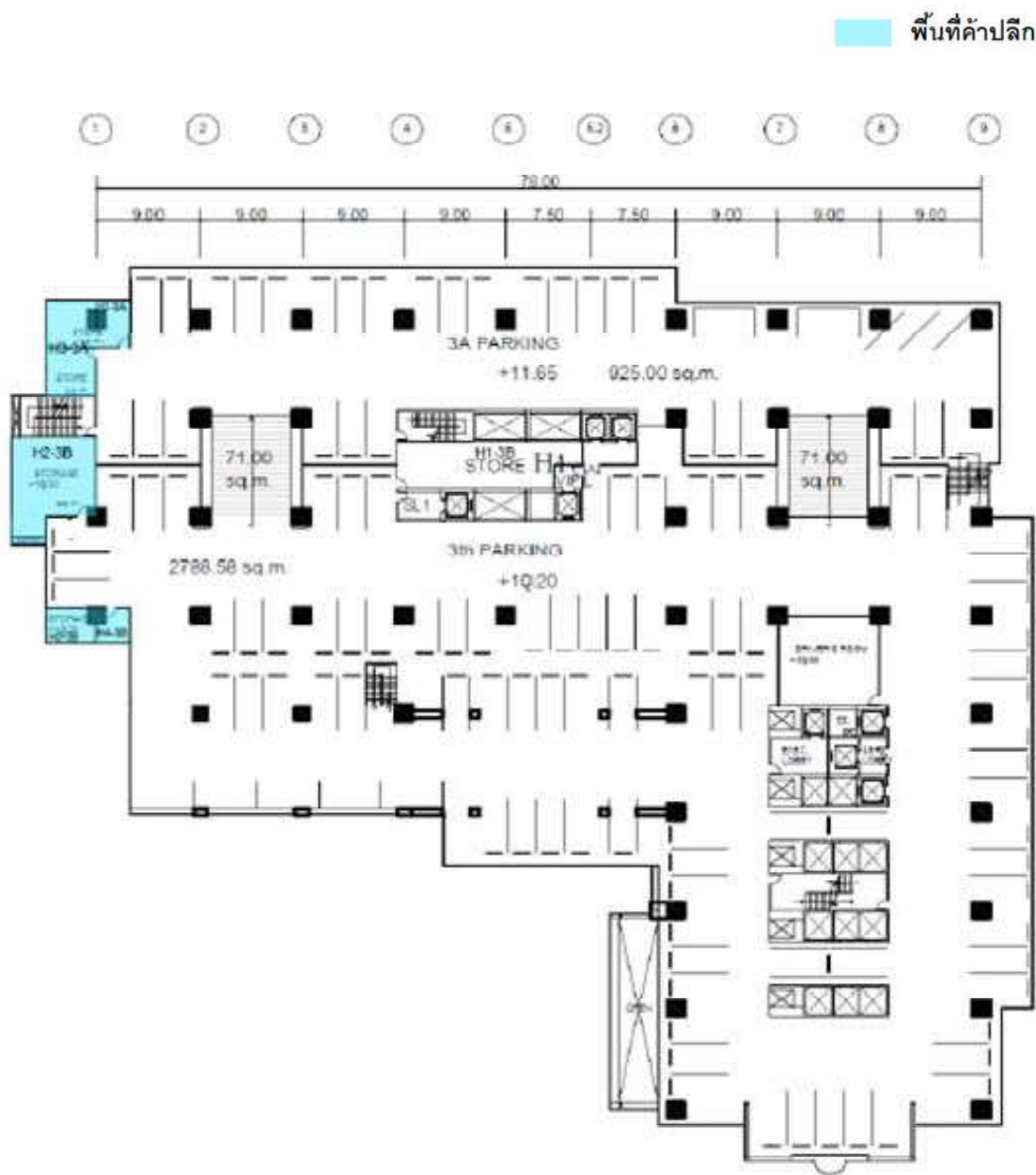


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจวมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ผังพื้นที่ค้าปลีก

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ชั้น 3



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ผังพื้นที่ค้าปลีก

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ชั้น 4-8



บริษัท ควอลิตี แอปไพร์ล จำกัด

QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.

110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล

เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ฝั่งพื้นที่ค้าปลีก

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



9th FLOOR PLAN

scale 1:400

ชั้น 9

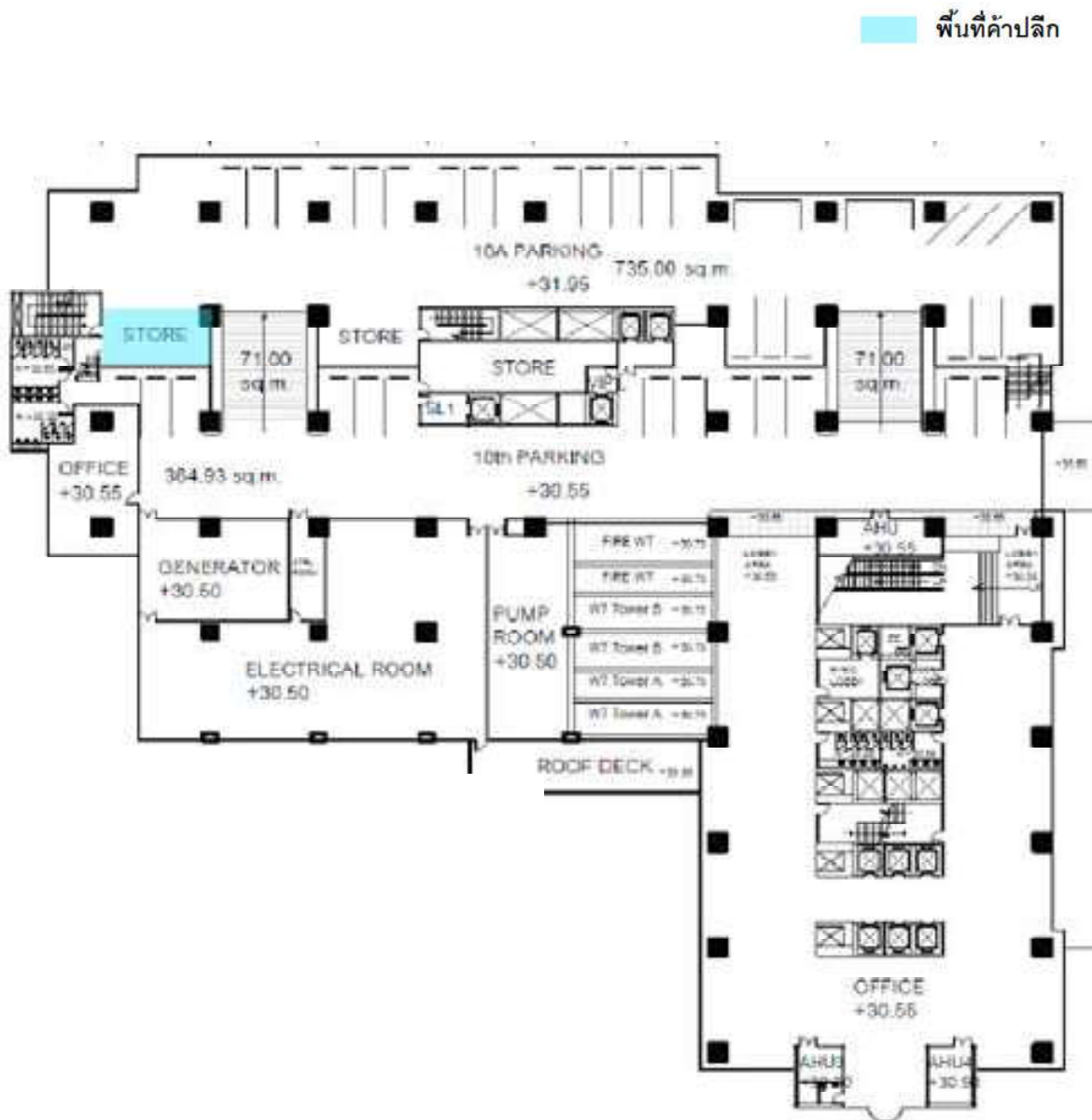


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ผังพื้นที่ค้าปลีก

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ชั้น 10

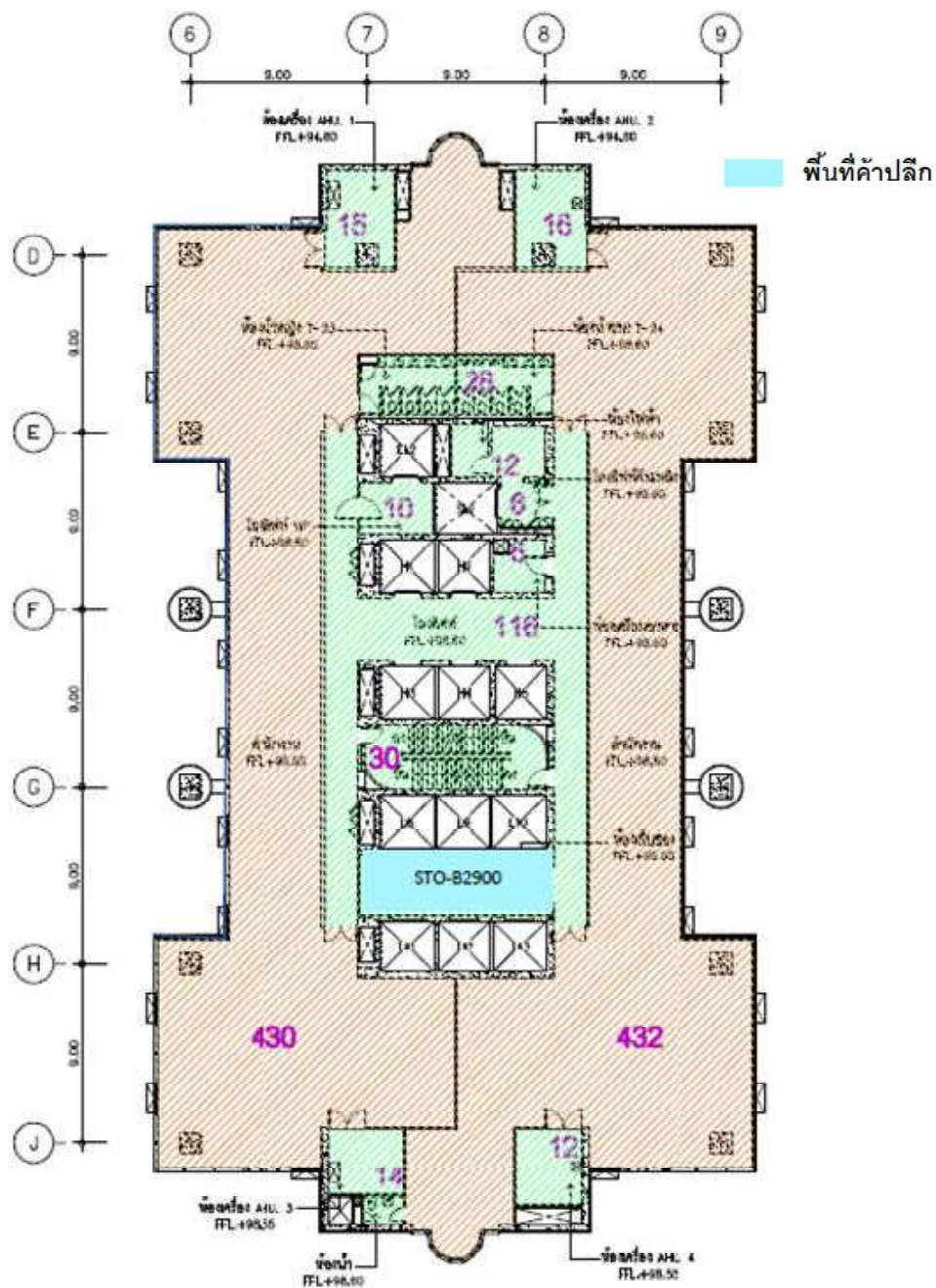


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ผังพื้นที่ค้าปลีก

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ชั้น 29



บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

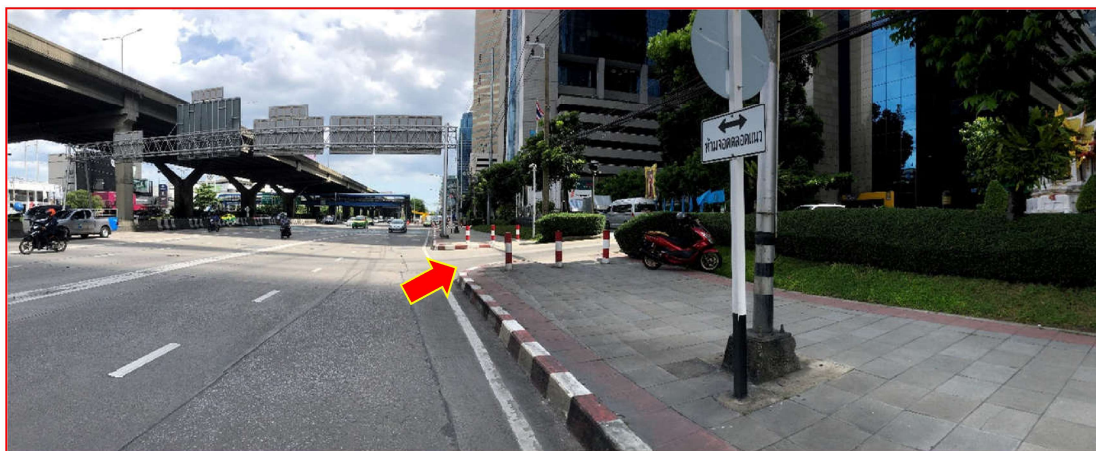
2022-08-0071 (GEN)

ผังพื้นที่ค้าปลีก

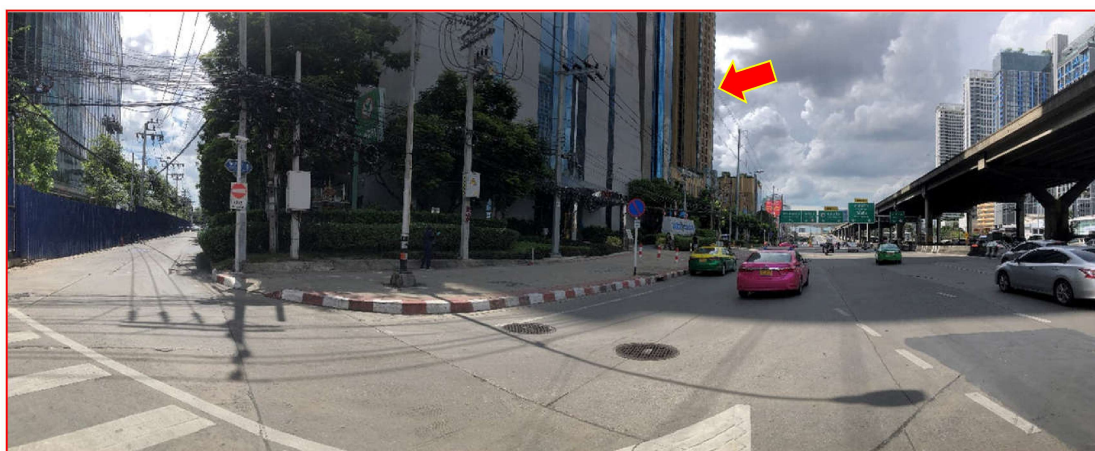
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 3)

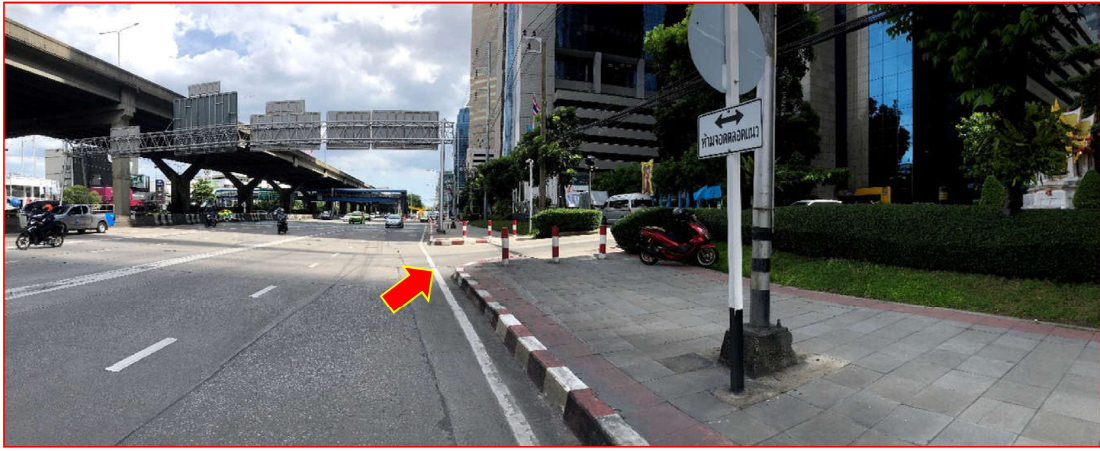


บริษัท คิวอลิตี้ แอปพร้าซึล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพซอยพลโยธิน 18/2 แยกเข้าไปสู่อาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 6)

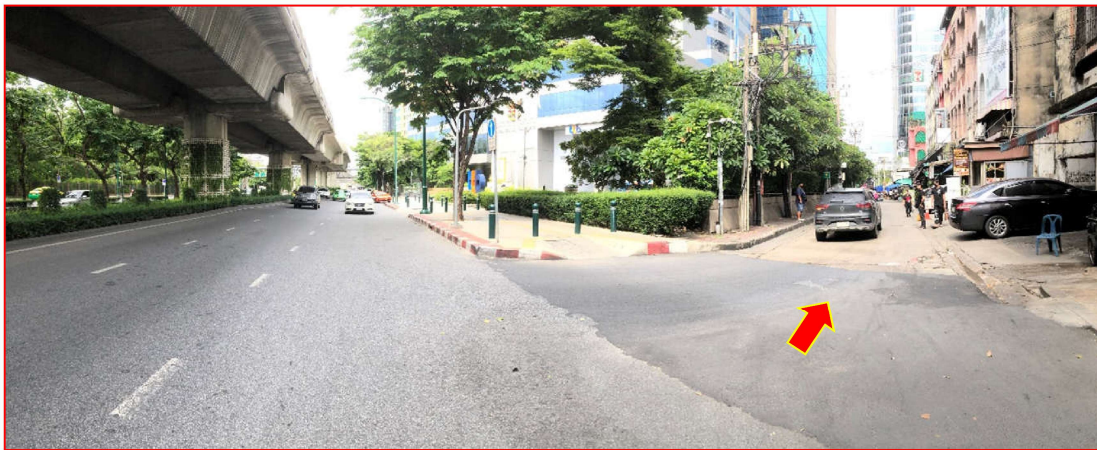


บริษัท คิวอลิตี้ แอปพร้าซึล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพซอยพหลโยธิน 18/2 แยกเข้าไปสู่อาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพซอยพหลโยธิน 18/2 ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพซอยวิภาวดีรังสิต 9 ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 9)

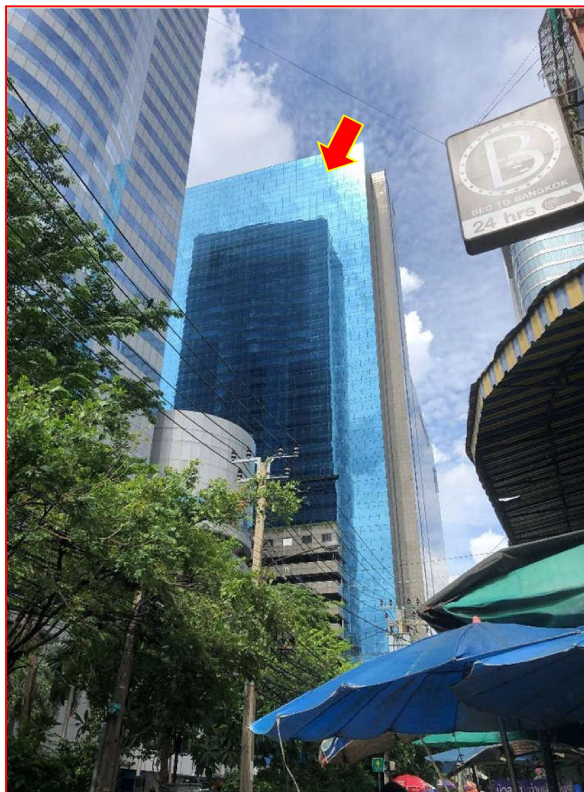


บริษัท คิวอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

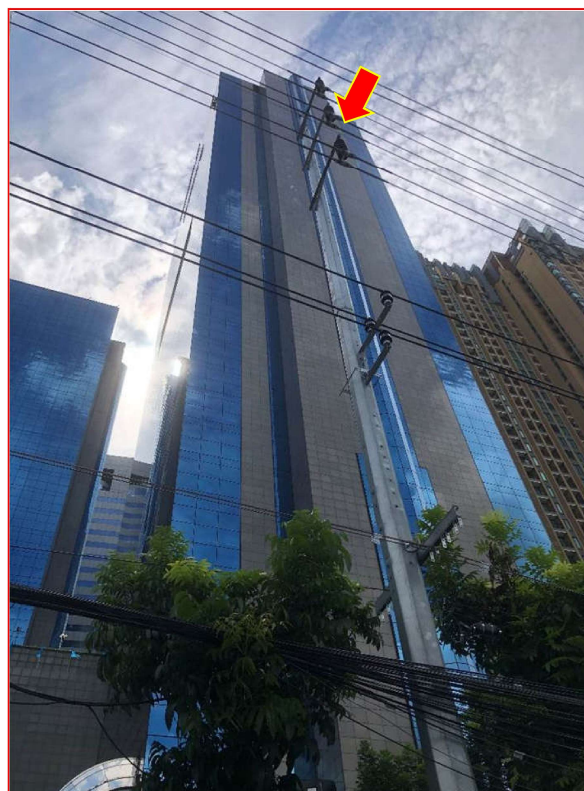
ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



TOWER A

อาคารชั้นทาวเวอร์ เอ



SUNTOWER B

อาคารชั้นทาวเวอร์ บี

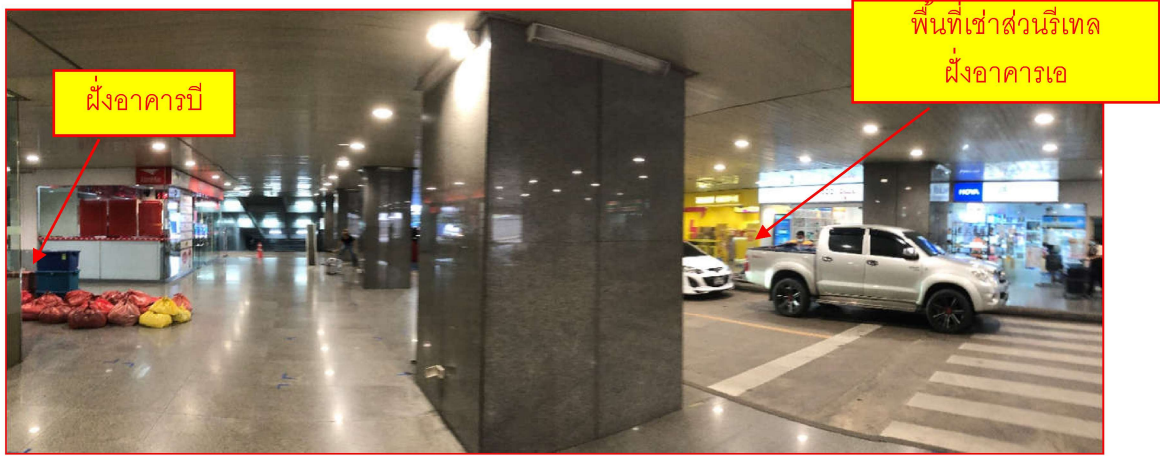


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ เอและบี (ชั้นที่ 1)



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ เอและบี (ชั้นที่ 1)



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ เอและบี (ชั้นที่ 1)

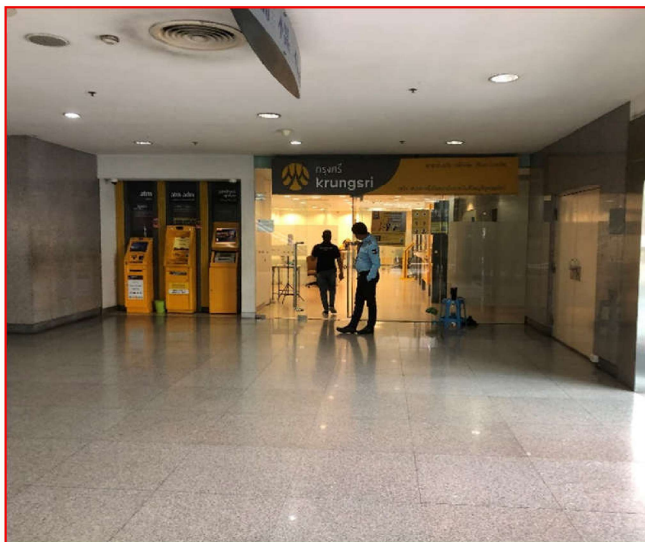


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

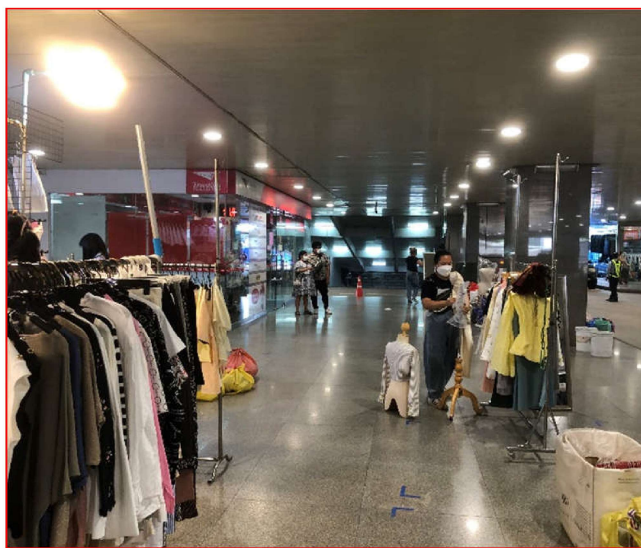
2022-08-0071 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ เอและบี (ชั้นที่ 1)



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ เอและบี (ชั้นที่ 1)

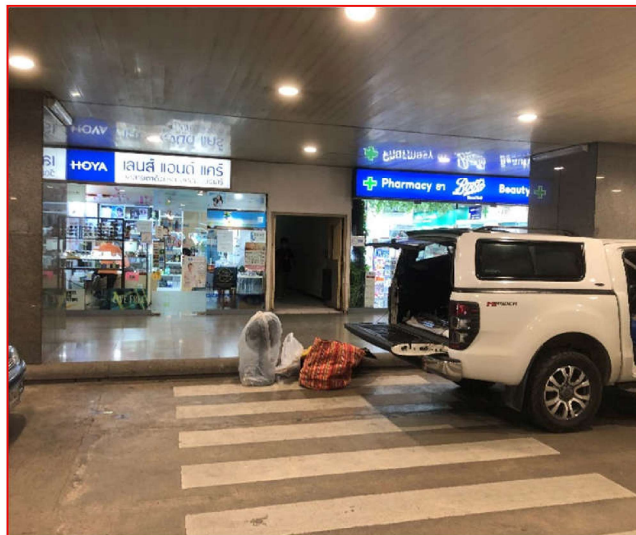
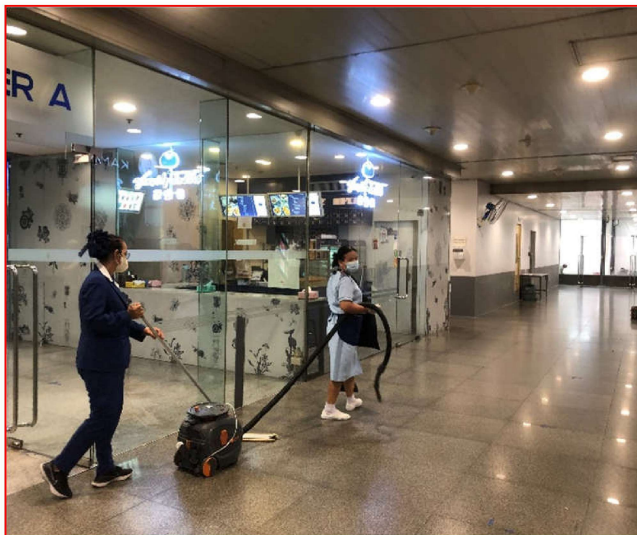


บริษัท คิวอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ เอและบี บริเวณพื้นที่เข้าส่วนรีเทล (ชั้นที่ 1)



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ เอและบี บริเวณพื้นที่เข้าส่วนรีเทล (ชั้นที่ 1)



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

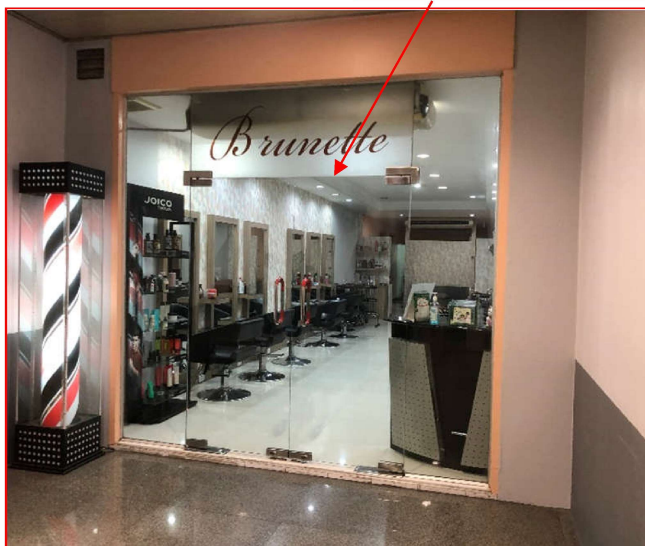
ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ เอและบี (ชั้นที่ 1)

พื้นที่เช่าส่วนรีเทล
ฝั่งอาคารเอ



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ เอและบี (ชั้นที่ 1)



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

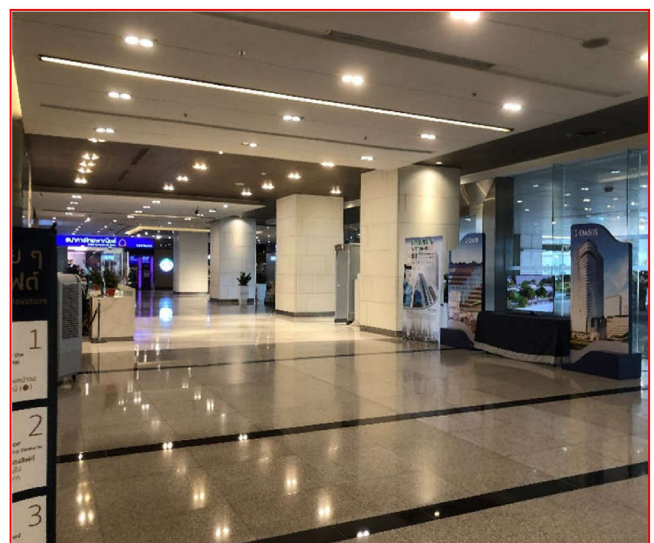
2022-08-0071 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ เอและบี บริเวณโถงลิโอบบี้ (ชั้นที่ 2)



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ เอและบี บริเวณโถงลิโอบบี้ (ชั้นที่ 2)

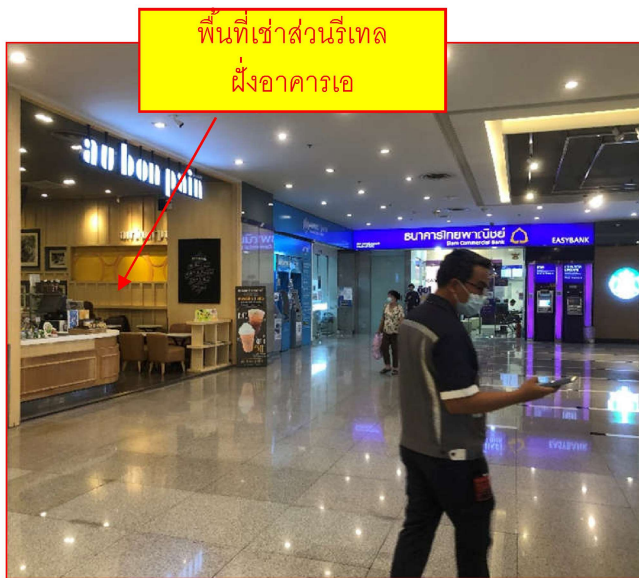


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

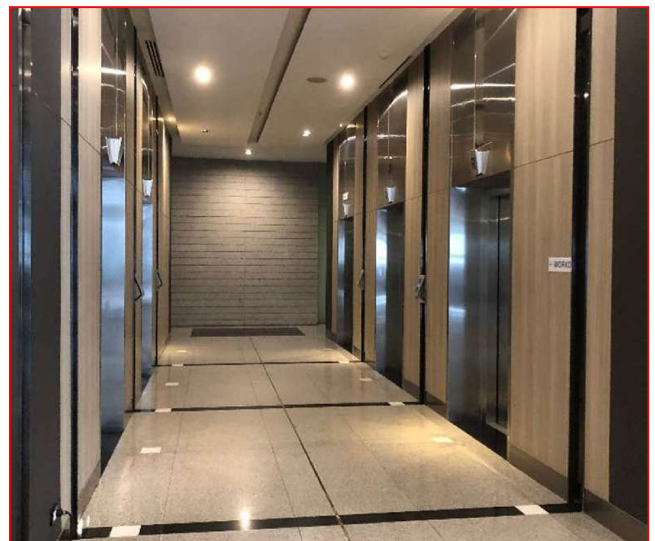
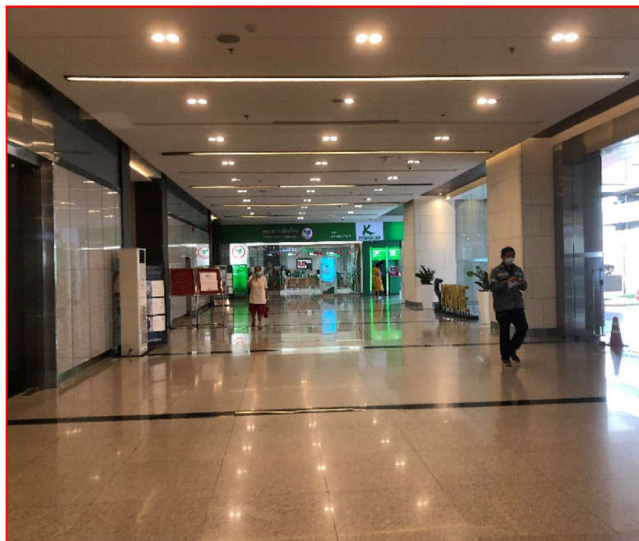
2022-08-0071 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ บี บริเวณโถงลิโอบบี้ (ชั้นที่ 2)



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ บี บริเวณโถงลิโอบบี้/ โถงลิฟต์ (ชั้นที่ 2)

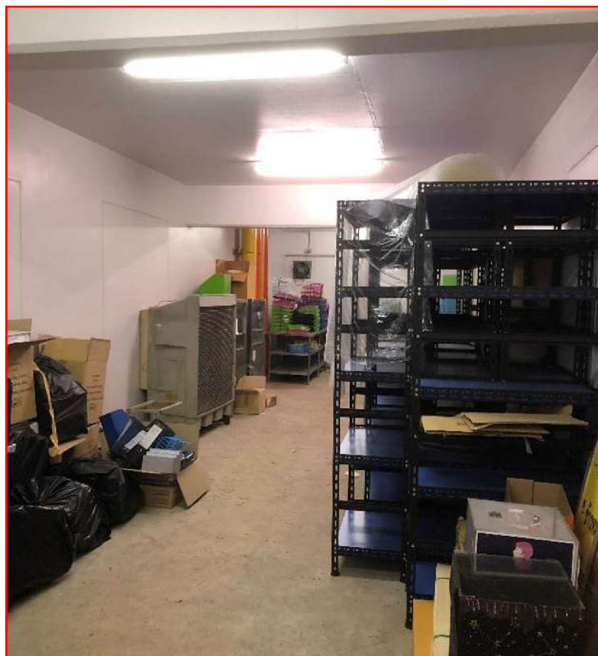


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ บี บริเวณห้องเก็บของ (ชั้นที่ 7)



สภาพภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ บี บริเวณห้องเก็บของ (ชั้นที่ 7)



บริษัท คิวอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2022-08-0071 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ฉบับหลวง

๒๖๕๔
เลขที่กิน ๘๙/๕ หน้าสำเนา ๕๕๕๓
๘๗๘ ๑๑๕๔๕๓
ตำบล กาดยง (บ้านวังแดงเหนือ)



อำเภอ.....ม.ร.ม. (ม.ร.ม.)

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน
พระบาทสมเด็จพระมหากษัตริย์แห่งประเทศไทย

ให้แก้ นาย รุจน์ เป็นบุตร นาย ก นาง ข

ชื่อทำดี ไทย สัญชาติ ไทย

[illegible]

เซตจำกัดคือ

ทิศตะวันออก

จัดพิมพ์โดยกรมศิลปากร

บุทธิศตะวันตก

๖๖

คิดเห็น

_____ ๑๕

អំពី

จุดนัดหมาย _____ ๖๗

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้พระปราชญ์ท่านพระบรมราชานุกตคือทิดนั้เปลี่ยน มีทั้งกรรมสิทธิ์และต้องอยู่ในความจำเป็น
จะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดคกฏหมายสำหรับทิดนั้จึงคงให้อยู่ในเวลานี้และที่จะได้แก่ใจเปลี่ยนแปลงหรือจกรินใหม่
ในภายหลังสืบไปนั้นทุกประการ

ถ้าใครจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนอง, เช่า, รับมรดก, ให้ปัน, ใ้ถือน, แยกเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องมาฉันทนหน้าให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนตามข้อบังคับแล้วจึงจะนับว่าการขึ้นชื่อด้วยกฎหมาย
เว้นแต่ถ้าเช่าถือไม่เกิน ๓ ปี จึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนี้สินกัน เจ้าพนักงานขึ้นชื่อในท้ายหนังสือ โดยชื่อและประทับตราตำแหน่ง
ให้เป็นสำคัญแต่วันที่ ๑๖ เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช ๒๕๖๑

423831

Q. 18