

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)



รายงานเลขที่ 2022-12-0022(GEN)

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร

ที่ตั้ง : อาคารชั้นทาวเวอร์ส เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต

แขวงลาดยาว เขตจตุจักร, บางเขน กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท



บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซึล 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 รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส โพรม โกรท

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส โพรม โกรท
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสอบถาม (เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)
วันที่ประเมิน	1 มกราคม 2566
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วยทาวเวอร์ เอ สูง 32 ชั้น และอาคารทาวเวอร์ บี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมติดต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่ถักรถและทางเข้าออกของรถ 952 คัน และ โฟเตียม ระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี ณ.วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือ ระยะเวลาการเช่า 26 ปี 17 วัน สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 17 มกราคม 2592
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารชั้นทาวเวอร์ บี เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร, บางเขน กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	อาคารชั้นทาวเวอร์ บี ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 35754, 35755, 35950, 35951, 35953 และบางส่วนของโฉนดเลขที่ 35959 และ 35960 จำนวนรวม 7 แปลง โดยมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ รวม 5-3-19.8 ไร่ หรือ 2,391.8 ตารางวา แต่มีการแบ่งเช่าเนื้อที่ดินรวม 5-2-2.80 ไร่ หรือ 2,202.80 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดิน	ที่ดินทั้ง 7 แปลง เนื้อที่ดินรวม 5-2-2.8 ไร่ หรือ 2,202.8 ตารางวา ติดสัญญาเช่า ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 ระหว่างบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส โพรม โกรท (ผู้เช่า) ณ. วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือ ระยะเวลาสัญญาเช่า 26 ปี 17 วัน

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วยอาคารเอ สูง 32 ชั้น และอาคารบี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมติดต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กั๊บลบและทางเข้าออกของรถ 952 คัน และ โปเดียม โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 118,828.00 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ภาระผูกพันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้างติดภาระสัญญาแบ่งเช่าบางส่วนของอาคาร ให้แก่บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 ณ วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาสัญญาเช่า 26 ปี 17 วัน
วิธีการประเมิน	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	เป็นเงิน 5,688,000,000.-บาท (ห้าพันหกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัทฯ ขอรับรองว่าบริษัทฯ และผู้ประเมินหลัก ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้จึงเรียนมาเพื่อทราบ



ขอแสดงความนับถือ

(นายจักรกริช ลำพูน)

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	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)	3-5
3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	
3.3 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	
3.4 ระบบสาธารณูปโภค	
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6-10
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	11
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	
5.3 การเวนคืน	
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	12
7. ภาพโดยรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร	13-20
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	21-22
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน	
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	
ภาคผนวก ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	
ภาคผนวก 1 วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)	
-รายรับรายจ่าย	
-สรุปผู้เช่า	

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ 2022-12-0022 (GEN)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสอบทาน (เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2566 (อ้างอิงรายงานประเมินราคาเดิมเลขที่ 2022-07-0085 (GEN))

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (อาคารชั้นทาวเวอร์ส) ประกอบด้วยอาคาร เอ สูง 32 ชั้น และ อาคาร บี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมติดต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กัณฑ์และทางเข้าออกของรถ 952 คัน และโพเดียม อาคารมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าประมาณ 118,828.00 ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 ณ.วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาการเช่า 26 ปี 17 วัน

สรุปพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าดังนี้

ประเภท	พื้นที่ (ตารางเมตร)
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ	118,828.00
1.พื้นที่สุทธิให้เช่าประมาณ	62,843.00
-อาคาร เอ ประมาณ	26,159.00
-พื้นที่สำนักงาน	25,513.00
-พื้นที่รเท้า	646.00
-อาคาร บี ประมาณ	36,684.00
-พื้นที่สำนักงาน	35,644.00
-พื้นที่รเท้า	1,040.00
2.พื้นที่ห้องประชุมประมาณ	944.00
3.พื้นที่ส่วนกลางประมาณ	21,202.00
4.พื้นที่จอดรถประมาณ	33,839.00

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** เป็นถนนสายหลัก และถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ลักษณะผิวจราจร คอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดความกว้างประมาณ 48.00 เมตร เขตทางประมาณ 60.00 เมตร หรือ 16.00 ช่องจราจร มีทางเดินเท้า
- **ซอยวิภาวดีรังสิต 9** เป็นถนนสายรองและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ลักษณะผิวจราจร คอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดความกว้างประมาณ 4.00 เมตร เขตทางประมาณ 5.00 เมตร หรือ 1.00 ช่องจราจร เดินรถทางเดียว มีไหล่ทาง

2.3 ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

เป็นถนนสาธารณะประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ส่วนใหญ่มีสภาพ และการใช้ประโยชน์แบบพาณิชยกรรม และพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม สถานที่ราชการ มหาวิทยาลัย ศูนย์การค้า และอาคารชุดพักอาศัย โดยมีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ได้แก่ อาคารทีเอสที ทาวเวอร์ส และอาคารเอส ไอเอซิส เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (โฉนดที่ดิน)

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ บริษัทฯ ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :	โฉนดที่ดิน ระวังเลขที่ 5136 IV 6826-10		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบล ลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ)	อำเภอ บางเขน, จตุจักร (บางซื่อ)	จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	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 คิดเป็นเนื้อที่ดินประมาณ 5-2-02.8 ไร่ หรือ 2,202.8 ตารางวา

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

- ภาระผูกพันการจำนอง ที่ดินลำดับที่ 1-7 มีภาระผูกพันการจำนองกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพันการเช่า ที่ดินลำดับที่ 1-7 รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 5-3-19.8 ไร่ หรือ 2,319.8 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) กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (ผู้เช่า) ณ วันที่ประมวลค่าคงเหลือระยะเวลาสัญญาเช่า 26 ปี 17 วัน

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิ และข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่าไม่มีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินราคาจากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาดังต่อไปนี้

- โฉนดที่ดินเลขที่ 35754	- ราคาประเมินราชการ 195,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35755	- ราคาประเมินราชการ 260,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35950	- ราคาประเมินราชการ 135,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35951	- ราคาประเมินราชการ 135,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35953	- ราคาประเมินราชการ 135,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35959	- ราคาประเมินราชการ 170,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35960	- ราคาประเมินราชการ 165,000 บาท / ตารางวา

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้

- โดยตรวจสอบจาก **ระวางที่ดินเลขที่ 5136 IV 6826-10**
- สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต
- สำรวจที่ดินโดย มีผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางแผนที่ เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลงเนื้อที่ ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่และรูปร่าง

- ที่ดินที่ประเมินประกอบด้วยที่ดิน : จำนวน 7 ฉบับติดต่อกัน
- เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวม : 5-3-19.8 ไร่ (2,319.8 ตารางวา)
- เนื้อที่ที่ประเมินมูลค่ารวม : 5-2-02.8 ไร่ (2,202.8 ตารางวา)
- ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินโดยรวม : เป็นรูปหลายเหลี่ยม
- ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 2 ด้าน กล่าวคือ ทางด้านทิศตะวันออกและทิศใต้
ติดถนนวิภาวดีรังสิต และซอยวิภาวดีรังสิต 9 ตามลำดับ

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

- สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่ราบ
- ระดับพื้นผิวดิน : ถมแล้ว มีระดับสูงกว่าถนนผ่านหน้าที่ดิน
- การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : อาคารสำนักงาน

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	124.50 เมตร	ที่ดินส่วนบุคคล
ทิศใต้	159.00 เมตร	ติดซอยวิภาวดีรังสิต 9 และที่ดินส่วนบุคคล (ซอยวิภาวดีรังสิต 9 และอาคารสำนักงาน)
ทิศตะวันออก	90.00 เมตร	ถนนวิภาวดีรังสิต
ทิศตะวันตก	99.00 เมตร	ติดที่ดินส่วนบุคคล (อาคารสำนักงาน)

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

- มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน และท่อระบายน้ำ

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 118,828.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้

สรุปพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าดังนี้

ประเภท	พื้นที่ (ตารางเมตร)
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ	118,828.00
1.พื้นที่สุทธิให้เช่าประมาณ	62,843.00
-อาคาร เอ ประมาณ	26,159.00
-พื้นที่สำนักงาน	25,513.00
-พื้นที่รีเทล	646.00
-อาคาร บี ประมาณ	36,684.00
-พื้นที่สำนักงาน	35,644.00
-พื้นที่รีเทล	1,040.00
2.พื้นที่ห้องประชุมประมาณ	944.00
3.พื้นที่ส่วนกลางประมาณ	21,202.00
4.พื้นที่จอดรถประมาณ	33,839.00

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 954/2534 ลงวันที่ 20 กันยายน 2534 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลงโอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมเจ็ดโหนด
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 1538/2535 (ต่ออายุตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ 954/2534) ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2535 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด)

- ไปรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 291/2538 ลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2538 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด)

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 โฟเตียม ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 10 นอกจากนี้ยังมีทางเชื่อมระหว่างอาคารที่ชั้น 11 มีโครงสร้างทั่วไปเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก, พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก, ปูหินอ่อน, กระจังบังแดด, กระจังบังแดด, พรหม, กระจังเคลือบ, ลามิเนต และทรายล้าง ผันก่อกด้วยอิฐฉาบปูนเรียบทาสีหลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาด (กว้างxยาว)	:	ประมาณ 72.00 x 78.00 เมตร
อายุอาคาร	:	28 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ	:	122,965.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่า	:	118,828.00 ตารางเมตร
ประมาณ		
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 : ห้องโถง ภายนอกอาคารแบ่งเป็น : ลานอเนกประสงค์
	:	ชั้น 12-40 แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า, ห้องอาหาร, ห้องประชุมสัมมนา, โถงลิฟต์ และห้องเครื่อง
	:	ชั้นดาดฟ้า ลานจอดเฮลิคอปเตอร์ และห้องเครื่อง
หมายเหตุ :		การสำรวจ ผู้ประเมินสามารถสำรวจและตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้เช่ารายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและภายในห้อง สังกัดจากภายนอก
รูปแบบอาคาร	:	ทันสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี

สภาพอาคาร : ดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

- โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้างหลังคาและวัสดุผนังหลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก (ตาดฟ้า)
- ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีบนโครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสีเคลือบสี
ขาวฝ้ายิปซัมบอร์ด โครงเคร่าที่บาร์
- พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : 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
อุปกรณ์ให้แสงสว่างต่างๆ
- ระบบประปา : ประกอบด้วย แท็งก์เก็บน้ำจำนวน 3 แท็งก์และปั๊มสูบน้ำ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : ระบบบำบัดน้ำเสียแบบระบบแอกติเวตเตดสลัดจ์(Activated
Sludge)
- ระบบการสื่อสาร : ตู้กระจายสัญญาณโทรศัพท์ อุปกรณ์เชื่อมต่อวงจรอินเทอร์เน็ต
ความเร็วสูง สายใยแก้วนำแสง สายโทรศัพท์
- ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน : อาคารเอ;
-ลิฟต์โดยสาร Low Zone (ชั้น 2, 11 – 22) จำนวน 3 ชุด
-ลิฟต์โดยสาร High Zone (ชั้น 2, 11, 23 – 32) จำนวน 4 ชุด
-ลิฟต์โดยสารผู้บริหาร (ชั้น 2 – 32) จำนวน 1 ชุด
-ลิฟต์ขนของ (ชั้น G – 32) จำนวน 1 ชุด
อาคารบี;
-ลิฟต์โดยสาร 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;
 - ลิฟท์โดยสาร (ชั้น 2 – 9) จำนวน 4 ชุด
 - บันไดเลื่อน;
 - 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 : ไม่นั่งจราจร 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 โดยเป็นกล้องชนิดอินฟาเรด
- การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า พร้อมที่จอดรถ

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีเหลือง)

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอนอาคาร จะต้อง ยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนใด ๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง

- แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี
- การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน : ไม่มี
- การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี
- การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2526

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 รายละเอียดของโครงการ

อาคารชั้นทาวเวอร์ส

เป็นอาคารสำนักงานและรีเทล โดยมีพื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ 118,828.00 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 62,843.00 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าส่วนสำนักงานประมาณ 61,157.00 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าส่วนรีเทลประมาณ 1,686.00 ตารางเมตร ณ.วันที่ประเมินมูลค่ามีอัตราเช่าเฉลี่ยในส่วนของพื้นที่สำนักงานประมาณ 86.00% และส่วนรีเทลประมาณ 100.00% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในส่วนของสำนักงานประมาณ 620 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนรีเทลประมาณ 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

6.2 จุดแข็งและจุดอ่อนของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

จุดแข็ง

1. ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน และไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT
2. มีการพัฒนาแล้วเป็นอาคารคอมเพล็กซ์โดยเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่ทันสมัย และมีระบบต่างๆ ที่มีประสิทธิภาพและมีการดูแลรักษาอย่างดี อาคารประกอบด้วยอาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถพร้อมลานจอดรถลิฟต์รวมไปถึงพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่จอดรถ ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน จนถึงชั้น 10 ซึ่งมีจุดเชื่อมต่อทั้ง 2 อาคารที่บริเวณลิโอบบี้ และชั้น 11 โดยมีระบบการบริหารจัดการที่ดีทำให้มีอัตราเช่าสูง และมีจำนวนที่จอดรถพอเพียง
3. อาคารมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองได้ทุกความต้องการของผู้เช่าได้อย่างครบครัน อาทิ ฟิตเนสเต็มรูปแบบที่ชั้น 38 อาคาร B พื้นที่ค้าปลีก ธนาคาร ไปรษณีย์ คลินิกพยาบาล และร้านค้าปลีกต่าง ๆ รวมถึงมีห้องประชุมขนาดใหญ่ไว้บริการที่ชั้น 39 อาคาร B

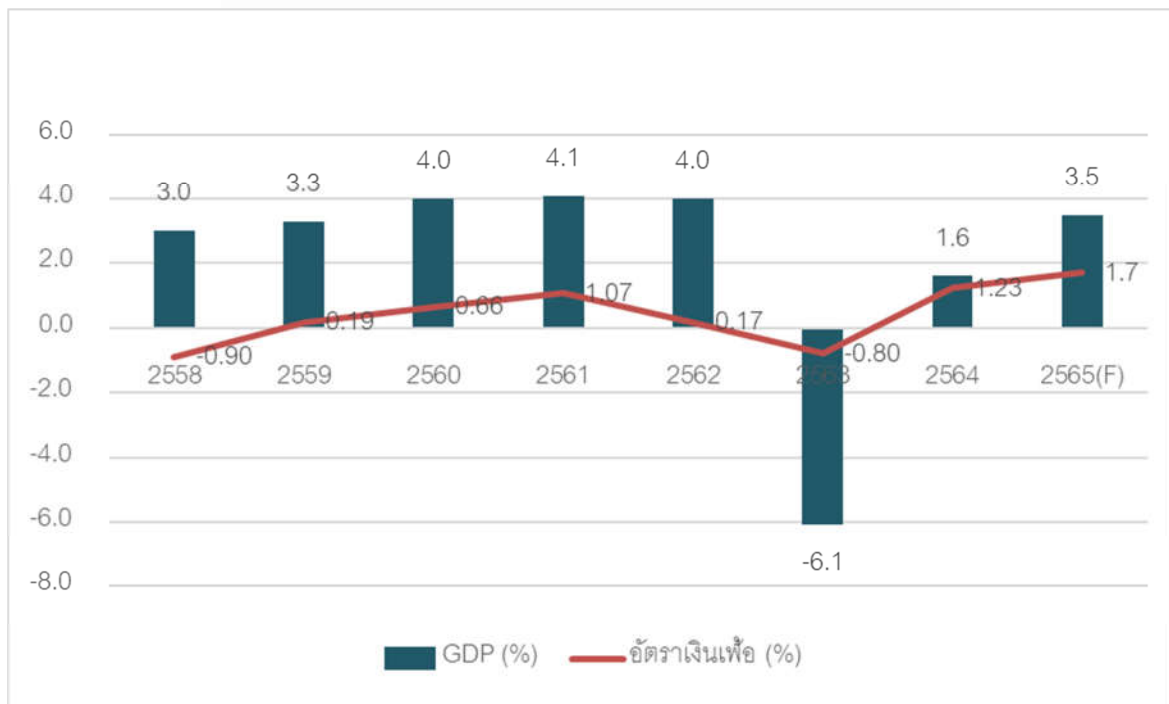
จุดอ่อน

1. การจราจรคับคั่งตลอดเวลา

7. ภาพโดยรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

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

อัตราการเติบโตของ GDP และ อัตราเงินเฟ้อ ปี 2558 – 2565 F



ที่มา : สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยปี 2565 จึงยังคงถูกกดดันจากราคาน้ำมันในตลาดโลกที่ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับสูง ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสสายพันธุ์โอมิครอนเบาบางลง ส่งผลให้แนวโน้มความต้องการพลังงานยังคงมีสูงตลอดทั้งปี ยิ่งไปกว่านั้นราคาไฟฟ้าและก๊าซหุงต้มที่มีการตรึงราคาามาตั้งแต่ปีที่แล้วก็มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น 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 หรือมีอัตราการใช้เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90.1 ปรับตัวลงเล็กน้อยจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ผลจากเศรษฐกิจทั่วโลกซบเซาลง

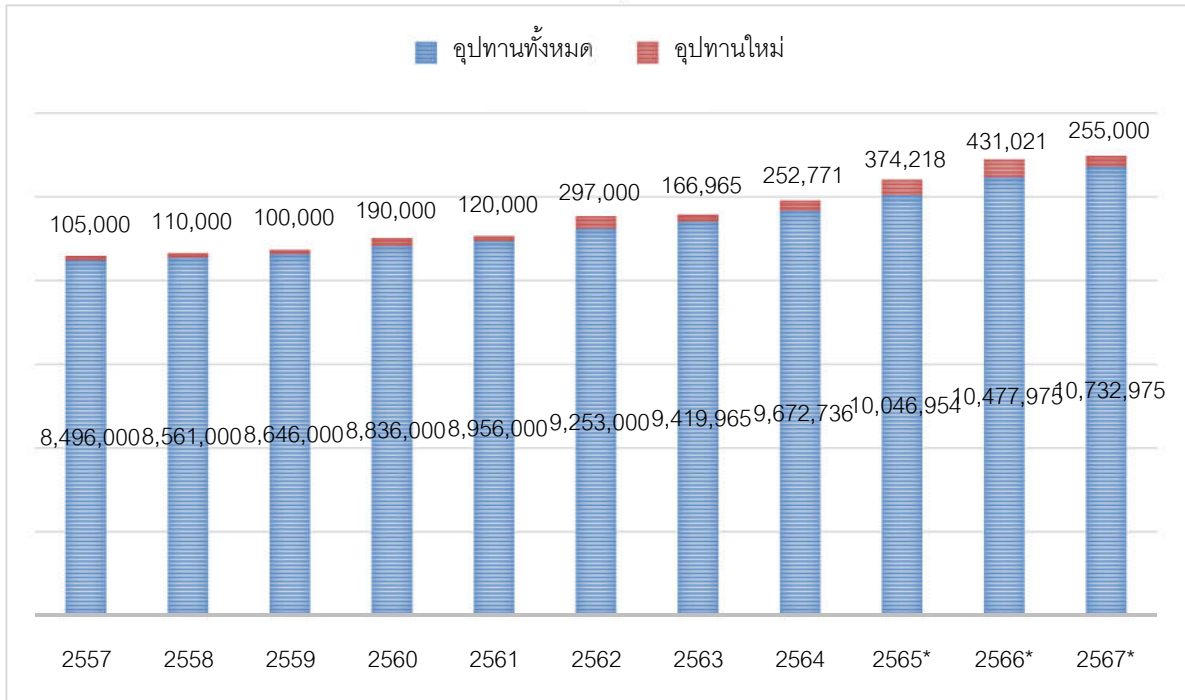
อัตราค่าเช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ 0.4% ไตรมาสต่อไตรมาส หรือ 1.2% ปีต่อปี เป็น 806 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในไตรมาส 2 ซึ่งยังคงต่ำกว่าอัตราเติบโตในช่วง 10 ปี ที่มีค่าเฉลี่ย 3.6% ต่อปี การเติบโตของค่าเช่ารายไตรมาสปรับเพิ่มขึ้นในอาคารทุกเกรด โดยอาคารเกรด เอ เพิ่มขึ้นมากที่สุด

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ (Office Supply)

อุปทานพื้นที่สำนักงานที่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2565 - 2567 มีทั้งตั้งอยู่รอบนอกเขตใจกลางเมือง และใจกลางเมือง โดยพื้นที่รอบนอกเขตใจกลางเมืองนั้นผู้ประกอบการสามารถซื้อที่ดินมาพัฒนาได้ เนื่องจากราคาที่ดินนั้นยังไม่สูงเกินไป ส่วนถ้าเป็นใจกลางเมืองนั้นส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบการถือครองแบบเช่าระยะยาว เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และมีเนื้อที่ขนาดใหญ่ทำให้โครงการก่อสร้างส่วนใหญ่ นับจากนี้ไปจะเป็นโครงการแบบ 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 แอปไพร์ซัล จำกัด

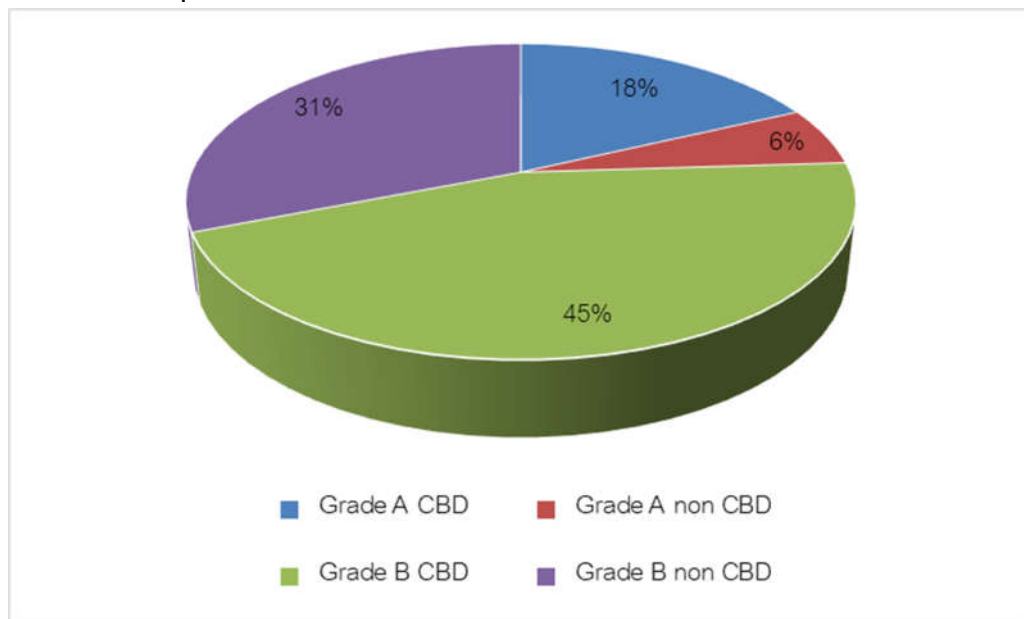
ตารางแสดงอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2564 – 2567

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	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 เพลินจิต	เพลินจิต	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	รัตนานิเบศร์	15,682	ปี 2565	Non CBD
ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	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
วันซีดีเซ็นเตอร์	ลุมพินี	59,170	ปี 2566	CBD
เอ็มสเฟียร์	สุขุมวิท	20,000	ปี 2566	CBD
ศุภาลัยไอคอน	สาทร	20,000	ปี 2566	CBD
วัน แบ็คคอค ทาวเวอร์(เฟส 1)	ลุมพินี	195,000	ปี 2566	CBD
ดุสิตเซ็นทรัลปาร์ค	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 แอฟไพร์ซ จำกัด

ตารางอุปทานพื้นที่สำนักงานโดยแบ่งตามเกรดและย่าน รายละเอียดดังนี้



ที่มา: บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซ จำกัด

นิยามการแบ่งย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ หรือ Central Business District (CBD) ของกรุงเทพฯ

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

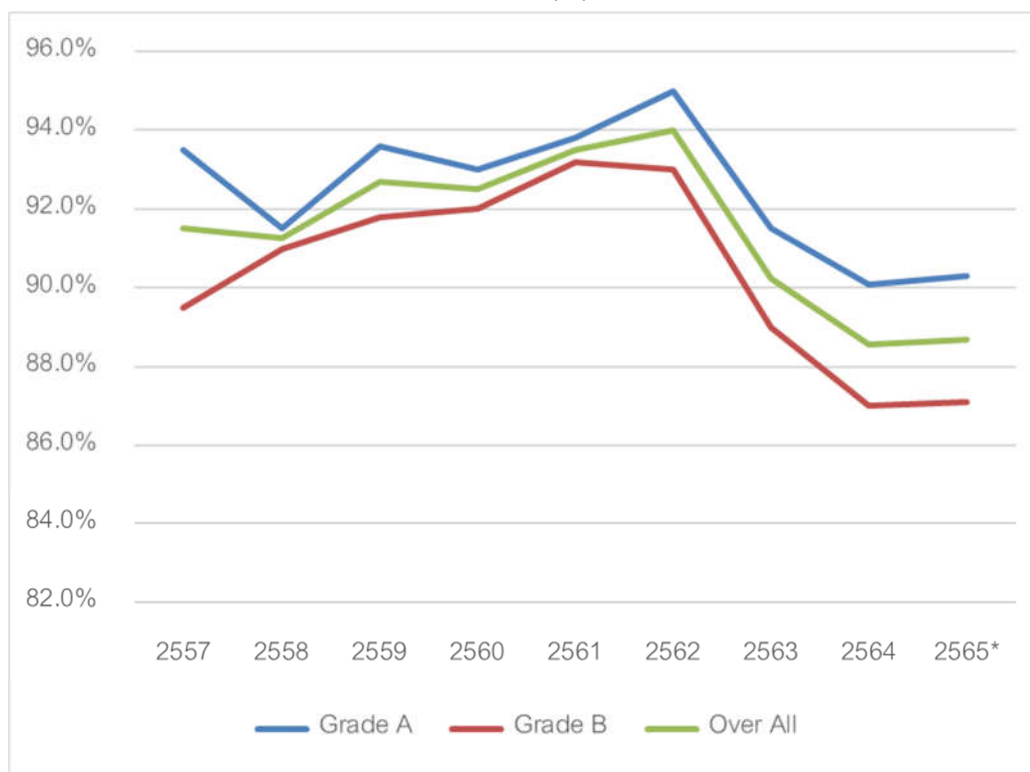
นิยามอาคารสำนักงานเกรด A

- ลักษณะพื้นที่อาคารแต่ละชั้น (Floor Plate) ต้องออกแบบให้สามารถใช้พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่มีเสา กลางคั่นระหว่างพื้นที่ทำให้ง่ายในการจัดแบ่งพื้นที่สำนักงานและยังดูโปร่งสบายตาอีกด้วย อาคารที่มีพื้นที่ หรือรูปทรงไม่ได้สัดส่วนจะทำให้การจัดพื้นที่และการใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่
- ระบบปรับอากาศ (Air-conditioning System) เป็นแบบทำความเย็นจากส่วนกลาง (Central Chiller) และสามารถปรับแรงลมแยกออกจากกันในแต่ละชั้นได้หรือไม่ หรือว่าเป็นแบบปรับอุณหภูมิแยกไม่ได้ ซึ่งอาคารแต่ละเกรดก็แตกต่างกันไป
- 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 และมีลิฟท์แยกในแต่ละโซนรวมถึงมีการติดตั้งลิฟท์ขนของแยกต่างหากด้วยหรือไม่
- สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารมีร้านค้า ร้านอาหารภายในอาคารหรือไม่ เป็นการอำนวยความสะดวกให้กับคนทำงานในสำนักงาน
- 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

ตารางแสดงอัตราเช่า (%) โดยแบ่งตามเกรด



หมายเหตุ : * ปีประมาณการ

ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด

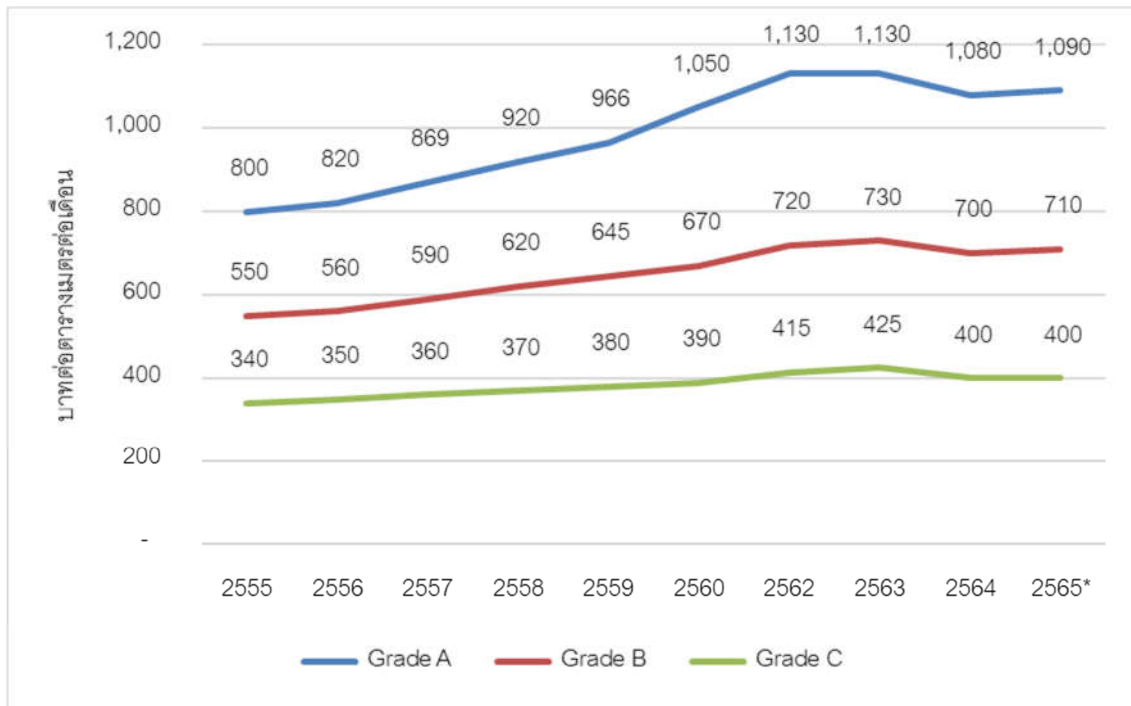
ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

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 เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารให้เกิดประโยชน์ได้มากที่สุด รวมไปถึงการมีพื้นที่เปิดสำหรับร้านค้าที่เช่าอยู่ในอาคารสำนักงาน เพื่อลดความแออัดที่ อาจเกิดขึ้นกับร้านค้าในตัวอาคาร นอกจากนั้นแล้ว อาคารสำนักงานใหม่ๆ จะมีพื้นที่สีเขียวภายในอาคารมากขึ้น เพื่อเป็นพื้นที่ให้พนักงานได้นั่งพักผ่อนและผ่อนคลายจากการทำงาน และอยู่กับธรรมชาติได้มากขึ้น

กราฟแสดงค่าเช่าพื้นที่สำนักงานแยกตามเกรดในเขตศูนย์การธุรกิจ ปี 2557 – 2565



หมายเหตุ : *ปีประมาณการ

ที่มา: บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

ตารางค่าเช่าเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานโดยแบ่งตามทำเลที่ตั้ง

ถนน	ราคาเสนอเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
วิฑู-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 ซึ่งคงจะอยู่กับไปอีกนานจนกว่าจะสามารถหาวัคซีนที่มีประสิทธิภาพได้

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน **“เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด”** เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

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

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญโดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

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

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ.วันที่ 1 มกราคม 2566 ดังต่อไปนี้

ภาคผนวก 1 - วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 5,688,000,000.-บาท

(ห้าพันหกกร้อยแปดสิบบแปดล้านบาทถ้วน)

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

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

(นายจักรกริช ลำพูน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.390



(นายพรพล ชวนชม)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.2099

(นางสาวกัลยา พรรตณประเสริฐ)

ผู้ตรวจสอบและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.051

ภาคผนวก ก

ข้อมูลตลาด – อาคารสำนักงานให้เช่า

A. อาคารไอ ทาวเวอร์ส

ทำเลที่ตั้ง	-	888 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	32,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	32 ชั้น
อายุอาคาร	-	16 ปี
อัตราการเช่าเฉลี่ย	-	86%
ค่าเช่า – สำนักงาน	-	570 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – รีเทล	-	1,050 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า - ห้องเก็บของ	-	340 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – จอดรถ	-	2,000 – 3,000 บาท / คัน / เดือน
วันสำรวจ	-	ธันวาคม 2565
โทรศัพท์	-	02 554 9000



B. อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส 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	-	ธันวาคม 2565
โทรศัพท์	-	02 719 9555



C. อาคารเช่าเป้งง่วน

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 333 ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	32,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	32 ชั้น
อายุอาคาร	-	23 ปี
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	-	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	-	ธันวาคม 2565
โทรศัพท์	-	02 618 8000



D. อาคารชินวัตร 3 ทาวเวอร์ส

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	53,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	38 ชั้น
อายุอาคาร	-	22 ปี
อัตราการเช่าเฉลี่ย	-	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	-	ธันวาคม 2565
โทรศัพท์	-	02 949 2000



E. อาคารอ็ิสวอเตอร์

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 1 ถนนวิภาวดีรังสิต 5 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	40,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	38 ชั้น
อายุอาคาร	-	10 ปี
อัตราการใช้เฉลี่ย	-	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	-	ธันวาคม 2565
โทรศัพท์	-	02 272 1600



F. 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
อัตราการใช้เฉลี่ย	-	87%
ค่าเช่า – สำนักงาน	-	620 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – รีเทล	-	1,100 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – ห้องเก็บของ	-	521 บาท / ตารางเมตร / เดือน
ค่าเช่า – จอดรถ	-	2,500 บาท / คัน / เดือน
วันสำรวจ	-	ธันวาคม 2565
โทรศัพท์	-	02 050 5555



G. อาคาร Pearl Bangkok

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 1177 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	25,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	25 ชั้น
อายุอาคาร	-	6 ปี
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย	-	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	-	ธันวาคม 2565
โทรศัพท์	-	02 080 1739



ข้อสมมติฐานในการประเมินราคา - วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

เนื่องจากลักษณะทรัพย์สินพื้นที่สำนักงานและรีเทลให้เช่าและเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยบริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเข้า อัตราการเติบโตของรายได้และอื่นๆ โดยพิจารณาจากเอกสารและข้อมูลต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ว่าจ้างพร้อม ทั้งพิจารณาและเปรียบเทียบจากข้อมูลตลาดจากธุรกิจประเภทเดียวกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รายละเอียดพื้นที่ให้เช่า โดยแบ่งเป็นพื้นที่ดังนี้

- พื้นที่สำนักงาน ประมาณ 61,157.00 ตารางเมตร
- พื้นที่รีเทล ประมาณ 1,686.00 ตารางเมตร

2. ข้อสมมติฐานด้านรายได้

ค่าเช่าเฉลี่ย, อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม และอัตราการเข้า

ปีที่	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
วันเริ่มต้นในแต่ละปี	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
วันสิ้นสุดในแต่ละปี	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	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่สำนักงาน ทาวเวอร์ ๒ และ บี	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157
อัตราการเช่า (%)	86.00%	90.00%	95.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาทตารางเมตร/เดือน)	620	645	671	697	725	754	784	816	849	882
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่รีเทล ทาวเวอร์ ๒ และ บี	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686
อัตราการเช่า (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาทตารางเมตร/เดือน)	1,100	1,144	1,190	1,237	1,287	1,338	1,392	1,448	1,505	1,566

ปีที่	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00
วันเริ่มต้นในแต่ละปี	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
วันสิ้นสุดในแต่ละปี	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) - พื้นที่สำนักงาน ทาวเวอร์ ๒ และ บี	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157
อัตราการเช่า (%)	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 (บาทตารางเมตร/เดือน)	909	936	964	993	1,023	1,054	1,085	1,118	1,151	1,186
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่รีเทล ทาวเวอร์ ๒ และ บี	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686
อัตราการเช่า (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาทตารางเมตร/เดือน)	1,613	1,661	1,711	1,762	1,815	1,869	1,926	1,983	2,043	2,104

ปีที่	21.00	22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	26.05
วันเริ่มต้นในแต่ละปี	1 มกราคม 2586	1 มกราคม 2587	1 มกราคม 2588	1 มกราคม 2589	1 มกราคม 2590	1 มกราคม 2591	1 มกราคม 2592
วันสิ้นสุดในแต่ละปี	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) - พื้นที่สำนักงาน ทาวเวอร์ ๒ และ บี	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157	61,157
อัตราการเช่า (%)	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%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาทตารางเมตร/เดือน)	1,222	1,258	1,296	1,335	1,375	1,416	1,459
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่รีเทล ทาวเวอร์ ๒ และ บี	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686
อัตราการเช่า (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาทตารางเมตร/เดือน)	2,167	2,232	2,299	2,368	2,439	2,512	2,588

รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย

- รายได้ค่าโฆษณา ประมาณ 0.61% ของรวมรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้นปีละ 3.00%
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณ 19.90% ของรวมรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้นปีละ 3.00%
- รายได้ค่าจอดรถ ประมาณ 6.72% ของรวมรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้นปีละ 3.00%
- รายได้อื่นๆ ประมาณ 1.24% ของรวมรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้นปีละ 3.00%

3. ข้อสมมติฐานด้านรายจ่าย

3.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

- ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หมายถึง ค่ารักษาความปลอดภัย / ค่าทำความสะอาด ประมาณ 2.09% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.2 ค่าสาธารณูปโภค

- ค่าสาธารณูปโภค ประมาณ 13.13% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.3 ค่าประกันภัย

- ค่าประกันภัย ในปีที่ 1 ประมาณ 1,395,220 บาท และปรับขึ้นทุก 5 ปีๆ 5.00%

3.4 ค่าซ่อมแซม

- ค่าซ่อมแซม ประมาณ 0.17% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.5 ค่าการตลาดและโฆษณา

- ค่าการตลาดและโฆษณา ประมาณ 0.13% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

3.6 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน หมายถึง เงินที่สะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนแปลงแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไปได้ นอกจากนี้ยังหมายความรวมถึงเงินที่กิจการสะสมไว้ในกรณีที่อาจมีการขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน รายละเอียดดังนี้

- ปีที่ 1 – 4 ประมาณ 1.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
- ปีที่ 5 – 26.05 ประมาณ 2.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

3.7 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1 ประมาณ 4,420,823 บาท และปรับขึ้นทุก 4 ปีๆ ละ 10%

3.9 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณ 0.29% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

3.10 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 โดยปกตินักลงทุน จะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วนคือ $Discount Rate = Risk Free + Risk Premium$

Risk Free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือระยะเวลา 26 ปี ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 3.72% (ณ.วันที่ 30 ธันวาคม 2565)

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทธุรกิจต่างๆ โดยคำนึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน-นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานธุรกิจ โดยมีอัตราความเสี่ยงดังกล่าวประมาณ 5.28% - 7.28%

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

5. ระยะเวลาการเช่า 26 ปี 17 วัน

ภาคผนวก 1 - วิธีคิดการประเมินมูลค่า (Discounted Cash Flow Method)

นายเชษฐาภรณ์
เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและเอกสารอ้างอิง ณ วันที่ 26 มิถุนายน 2566 (วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า 17 มกราคม 2567)
วันที่ประเมินมูลค่า: 1 มกราคม 2566

Table with columns for Year (ปี) from 2562 to 2610, and rows for various financial metrics like Cash Flow, Debt, and Equity. It includes sub-sections for 'ส่วนที่ 1' and 'ส่วนที่ 2' with specific numerical data.

มูลค่าปัจจุบัน 5,688,098.119 บาท
มูลค่าสุทธิ 5,688,000.000 บาท

หมายเหตุ: 1 ค่าใช้จ่ายในการเช่ารถยนต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าดำเนินการประเมินมูลค่า

Suntowers - Office

	Actual & Forecast	Average by Month				11 Months
	Jan-Dec 2022	2019	2020	2021	2022	
Rental	390,905,630.15	33,083,195.05	33,248,409.03	32,186,612.74	32,575,469.18	358,330,160.97
Advertisement	2,980,626.32	122,567.27	123,128.74	169,923.20	248,385.53	2,732,240.79
Parking -ST	26,836,388.61	2,451,918.77	2,535,443.97	2,038,188.21	2,236,365.72	24,600,022.89
Banquet	2,455,974.28	177,874.07	88,658.33	110,709.64	204,664.52	2,251,309.76
Electricity	75,576,107.31	6,504,136.69	6,245,270.07	5,378,131.80	6,298,008.94	69,278,098.37
OT Air	8,988,245.18	740,966.27	605,657.26	520,107.33	749,020.43	8,239,224.75
Utilities & Others Income	3,601,110.64	380,229.78	299,120.83	256,936.07	300,092.55	3,301,018.08
Others Income	0.00		0.00			0.00
Renovation Income	0.00	188,250.00	97,500.00	0.00	0.00	0.00
Total Revenue	511,344,082.49	43,649,137.90	43,243,188.23	40,660,609.00	42,612,006.87	468,732,075.61
Cost of Sales	129,771,650.20	10,322,606.54	11,822,395.66	9,015,485.77	10,814,304.18	118,957,346.01
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	75,456,882.74	6,099,126.25	5,847,035.65	5,025,527.02	6,288,073.56	69,168,809.18
ต้นทุนเกี่ยวกับพนักงาน	2,000.00	1,348.05	360.83	166.67	166.67	1,833.33
ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	39,659,417.31	878,293.55	5,067,123.91	3,051,611.32	3,304,951.44	36,354,465.87
ต้นทุนค่าบริการรักษาความปลอดภัย	5,301,804.85	480,904.40	504,737.79	494,381.98	441,817.07	4,859,987.78
ต้นทุนค่าบริการทำความสะอาด	4,164,444.29	564,315.21	453,653.98	367,286.44	347,037.02	3,817,407.26
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	198,314.65	41,439.91	18,463.51	6,671.90	16,526.22	181,788.43
ต้นทุนค่าเสื่อมราคา	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	21,877.74	2,542.17	2,522.08	2,387.55	1,823.15	20,054.60
ภาษีโรงเรือน	4,420,822.85	2,247,061.25	-101,805.09	39,120.14	368,401.90	4,052,420.95
ต้นทุนค่าตกแต่งพื้นที่กลับคืนมาตรฐาน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ต้นทุนค่าเช่าพลาซ่า	546,085.77	7,575.75	30,303.00	28,332.75	45,507.15	500,578.62
Net Gross Profit	381,572,432.29	33,326,531.36	31,420,792.57	31,645,123.23	31,797,702.69	349,774,729.60
Sales & Marketing	682,803.84	47,513.87	59,316.58	60,171.79	56,900.32	625,903.52
Staff Expenses	162,969.08	0.00	166.67	0.00	13,580.76	149,388.32
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	4,666,341.80	12,393.08	128,817.88	73,361.72	388,861.82	4,277,479.98
วัสดุสิ้นเปลืองทั่วไป	1,213,979.44	107,131.00	124,218.65	91,292.61	101,164.95	1,112,814.49
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,395,220.04	114,451.16	118,437.12	117,925.49	116,268.34	1,278,951.70
ค่าใช้จ่ายภาษี	183,279.63	13,876.00	5,396.17	13,873.00	15,273.30	168,006.32
Administration Exps.	7,458,820.91	247,851.24	376,869.82	296,452.81	621,568.41	6,837,252.50
Total Expenses	8,304,593.83	295,365.11	436,353.06	356,624.61	692,049.49	7,612,544.34
EBTDA	373,267,838.46	33,031,166.25	30,984,439.52	31,288,498.62	31,105,653.21	342,162,185.26
ค่าบริการจัดการ (PM Fee)	31,651,798.45	2,736,900.50	2,659,260.71	2,565,079.32	2,637,649.87	29,014,148.58
Net Profit	341,616,040.01	30,294,265.74	28,325,178.80	28,723,419.31	28,468,003.33	313,148,036.67

Actual RentRoll 2022-2024										
TOWER A										10%
UNIT	Fl.	Rental Area	พื้นที่สำหรับขาย	Rental Rate			Start	Ending	Renew 2022	
				Y1	Y2	Y3			Sqm.	Ending
A1100	11		1,123	500			1/9/2022	31/12/2022		
A1201	12	1000371	221	700	700	700	1/9/2020	31/8/2023		
A1202/1	12	1000371	60	700	700	700	1/9/2020	31/8/2023		
A1202	12		220							
A1203-4	12	1001150	602	740	740	740	1/2/2020	31/1/2023		
A1400	14	1000400	1,227	620	620	639	1/5/2022	30/4/2025	1,227	30/4/2025
A1501	15	1003647	193				15/6/2022	14/9/2022		
A1501	15			700	700	700	1/1/2023	31/12/2025		
A1502	15		259							
A1503-4	15	1002226	633	689	689	689	1/1/2021	31/12/2023		
A1600	16	1000404	1,256	590	590	590	1/8/2021	31/7/2024		
A1701	17		553							
A1703	17	1000404	592							
A1801	18	1000404	553	590	590	590	1/8/2021	31/7/2024		
A1803	18	1000404	703	590	590	590	1/8/2021	31/7/2024		
A1900	19	1000380	1,256	592	592	592	1/1/2021	31/12/2023		
A2000	20	1000404	1,256	590	590	590	1/8/2021	31/7/2024		
A2101	21	1002255	137	660	730	730	17/10/2019	16/10/2022	137	16/10/2025
A2102	21	1000386	126	715	715	715	19/2/2020	18/2/2023		
A2103-A	21	1000411	197	785			1/1/2022	31/12/2022	197	31/12/2023
A2105-7	21	1002885	416	680	680	680	28/1/2020	15/8/2022		
A2108	21	1000405	114	650	650	650	1/1/2022	31/12/2024		
A2200	22	1000404	1,256	590	590	590	1/8/2021	31/7/2024		
A23-26	23-26	1000403	5,024	551	551	551	1/7/2021	30/6/2023		
A27-30	27-30	1000398	5,024	525	551	551	7/4/2021	6/4/2024		
A3101/1	31	4066001	1,040	500			18/1/2022	17/1/2023	1,040	17/1/2023
A3101/2	31	4076000	163	1,563			18/1/2022	17/1/2023	184	17/1/2023
A3101/3	31	000404S00	32	1,563			18/1/2022	17/1/2023	32	17/1/2023
A3101/2			21				16/6/2022	31/12/2022		
A3200	32	1000405	1,256	500			1/10/2019	30/9/2022	1,256	30/9/2025
A-101	G	1005598	88.40	1,100	1,100	1,100	10/1/2022	9/1/2025		
A-101/1	G	1005728	79.60	900	900	900	17/5/2022	28/2/2025		
A-102	G	1001478	250	800	800	842	18/6/2021	17/6/2024		
A-201	2	1000965	143	1,260	1,260	1,260	15/1/2020	14/1/2023		
A-203/1	2	1000960	85	1,430	1,430	1,430	1/5/2022	30/4/2025	85	30/4/2028
			26,159						4,158	พื้นที่ขายได้

ACTUAL RentRoll 2022										10%	
TOWER B											
4	Floor		Rental Area	Rental Rate			Start	Ending	Renew 2022		
			พื้นที่สำหรับขาย	Y1	Y2	Y3			Sqm.	Ending	
B1003	10	401B000	412	660	660	660	01/11/19	31/10/22	412	31/10/25	
B1004	10	1000421	433								
B1101	11	1000384	353	650	650	650	01/09/21	31/08/22	353	31/08/23	
B1102.3	11	1000406	581								
B1104	11	1001502	31	229	229	229	01/05/22	30/04/25	31	30/04/25	
B1201	12	1002186	220	660	660	660	01/11/22	31/10/25			
B1202-3	12	1000421	556	660	660	660	01/11/22	31/10/25			
B1204	12	1003228	372	720	720	720	01/11/21	31/10/24			
B1400	14	1000963	1,311	550	550	550	01/01/20	31/12/22	1311	31/12/22	
B1500	15	1000385	656.24	616			01/06/21	31/05/22	656.24	31/05/23	
B1500	15		577.76								
B1600	16	1000379	1,311	540	564	564	08/07/19	07/07/22	1311	07/07/25	
B1700	17	1003866	1,311	635	635	635	01/07/19	30/06/22	1311	30/6/25	
B18-2000	18	1000378	1,234	565	570	570	01/08/19	31/07/22	3702	31/07/25	
B18-2000	19-20		2,468								
B2101	21	1000387	278	672	672	672	15/10/19	14/10/22	278	14/10/25	
B2102-4	21		864								
B2200	22	000401G00	1,123	660	660	660	01/01/22	31/10/22	1123	31/10/25	
B2200	22	000406K000	55	660	660	660	01/01/22	31/10/22	55	31/10/25	
B2302	23	1000389	390								
B2301	23	1000380	86	742	742	742	01/01/21	31/12/23			
B2302/1	23	1001145	78	715	715	715	01/06/20	31/05/23			
B2303	23	1002898	400	730	730	730	20/08/21	20/07/22			
B2304	23	1000961	237	670	670	670	01/11/19	31/10/22	237	31/10/25	
B2400	24	1000398	1,310	525	551	551	07/04/21	06/04/24			
B2500	25	1000403	1,311	551	551	551	01/07/21	30/06/23			
B-2602-3	26	1000408	510	532	570	610	15/01/21	14/01/24			
B-2602-4	26	1000964	801	532	570	610	15/01/21	14/01/24			
B2700	27		1,311								
B2801	28		75	740	740	740	01/12/22	31/01/25			
B2802	28	1000390	139	740	740	740	16/10/21	15/10/24			
B2803	28	1005614	67	630	630	630	01/10/21	30/09/24			
B2804	28	1000383	179	603	670	670	16/06/21	15/06/24			
B2807	28	1003755	114	690	725	725	01/05/22	30/04/25	114	30/04/25	
B2805	28	4076000	181	660	660	660	01/11/19	31/10/22	181	31/10/25	
B2806	28	1000396	119	726	726	726	01/06/21	31/05/24			
B2901	29	1000421	457	600	650	650	01/12/22	30/11/25			
B2903	29	1000423	189	710	710	710	16/12/21	15/12/24			
B2904	29	1005641	296	610	610	610	01/12/21	30/11/24			
B30013004	30	4076000	580	660	660	660	01/11/19	31/10/22	580	31/10/25	
B3002	30	1004204		680			01/10/21	31/03/22			
B3002/1	30	1000424		1,106	1,106	1,106	16/02/19	15/02/22			
B3002,B3002/1	30		155	650	650	650	01/08/22	31/07/25			
B3003,3003/1	30	4078000	200	620	620	620	01/11/20	31/10/23			
B-3103/3,3102/1	31	1005754	371	650	650	650	01/05/22	30/04/25			
B3103/1	31	1005754	53	650	650	650	01/05/22	30/04/25			
B3104	31	1000421	336								
B3101.02	31		490								
B3201-2	32	1003901	391.27	770	810		01/02/22	31/01/24	391.27	31/1/25	
B3201-2			151.73								
B3203	32		508								
B3204	32	1000418	183	685	685	685	01/11/20	31/10/23			
B3300	33	1003250	1,234	625	625	625	01/07/22	30/06/25	1234	14/6/25	
B3401	34	1000367	305	690	710	730	01/08/19	31/07/22	305	31/07/25	
B3402	34	1003143	240	670			01/11/21	31/01/22			
B3405	34	1003255	174	730	730	730					
B-3403.4	34	1000367	517	690	710	730	01/08/19	31/07/22	517	31/7/25	
B35-3600	35-36	1000399	2,750	572	572	572	01/07/22	30/06/25	2750	30/6/25	
B-3700	37	1000399	1,375	572	572	572	01/01/21	31/12/22	1375	30/6/25	
B3800	38	4066001	1,375	500			18/01/22	17/01/23	1375	17/1/23	
B3901	39	1005481	150	433			01/04/21	30/06/22	150	31/3/23	
B3901/1	39		13.86								
B3902	39	1005508	145	414			01/07/21	30/06/22	145	30/6/22	
B3902/1	39	1005508	28.83	1,110			01/10/21	30/06/22	29	30/6/22	
B3902/2	39	1005800	15.65	767			05/05/22	31/12/22			
B3900	39		107.66								
B3900	39						01/01/23	31/12/2026			
B-4000	40	4076000	1,382	660	660	660	01/11/22	31/10/25	1382	31/10/25	
B11S01	11	1003378	15	1,419			16/12/19	15/12/22	15	15/12/25	
B-205	2	1000391	275	800	800	800	23/12/21	22/12/24			
B-101	G	1000393	102	567	567	567	01/10/21	30/09/24			
B-114	G	1000956	375	1,102			01/04/22	31/03/23	375	31/03/23	
B-202	2	1000388	202	1,195	1,195	1,315	16/09/21	31/08/24			
B-208	2	1000962	86	1,117			01/11/21	31/10/22	86	31/10/23	
			36,684						21,784	พื้นที่ขายได้	