

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)



รายงานเลขที่ 2022-12-0023 (GEN)

ลูกค้าราย : บริษัทเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส

ประกอบด้วยพื้นที่ที่รื้อและห้องเก็บของ

ประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร

ที่ตั้ง : อาคารชั้นทาวเวอร์ส เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต

แขวงลาดยาว เขตจตุจักร, บางเขน กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ

บริษัทเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท



TOWER A



SUNTOWER B

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 รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสอบถาม (เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)
วันที่ประเมิน	1 มกราคม 2566
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่รีเทลและห้องเก็บของประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร (ประกอบด้วยทาวเวอร์ เอ บางส่วนของชั้น G, 2 - 4 และ 6 ทาวเวอร์ส บี บางส่วนของชั้น G, 2 - 9, 11 และ 29) ระยะเวลาการเช่าประมาณ 26 ปี 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	อาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคารเอ สูง 32 ชั้น และอาคารบี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมติดต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กับริดและทางเข้าออกของรถ 952 คัน โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ภาระผูกพันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้างติดภาระสัญญาแบ่งเช่าบางส่วน of อาคาร ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ระยะเวลาการเช่าประมาณ 26 ปี 17 วัน สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 17 มกราคม 2592
วิธีการประเมิน	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	เป็นเงิน 224,000,000.-บาท (สองร้อยยี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)

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	19-20
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 แอฟไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ 2022-12-0023 (GEN)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสอบถาม (เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2566 (อ้างอิงรายงานประเมินราคาเดิมเลขที่ 2022-08-0071 (GEN))

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สิทธิการเช่าพื้นที่ใช้สอยบางส่วนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,326.50 ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่าประมาณ 26 ปี 17 วัน สัญญาเช่าสิ้นสุด วันที่ 17 มกราคม 2592

สรุปพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าดังนี้

ประเภท	พื้นที่ (ตารางเมตร)
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ	2,760.00
-พื้นที่สุทธิให้เช่าประมาณ	2,326.50
-พื้นที่รื้อถอนประมาณ	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 16.00 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 ส่วนใหญ่มีสภาพและการใช้ประโยชน์แบบพาณิชยกรรมและพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม สถานที่ราชการ มหาวิทยาลัย ศูนย์การค้า และอาคารชุดพักอาศัย โดยมีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ได้แก่ อาคารทีเอสที ทาวเวอร์ส และอาคารเอส ไอเอซิส เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (โฉนดที่ดิน)

3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน (ไม่ประเมินมูลค่า)

เอกสารสิทธิ บริษัทฯ ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ :	โฉนดที่ดิน ระบุเลขที่ 5136 IV 6826-10		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบล ลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ)	อำเภอ บางเขน, จตุจักร (บางซื่อ)	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 และ
บางส่วนของโฉนดเลขที่ 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 17 วัน

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ 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
-โดยเป็นพื้นที่ที่รืเทลงประมาณ	943.00
-และพื้นที่ห้องเก็บของ (Storage) ประมาณ	1,383.50 (ส่วนเพิ่มทุน 1,273.50 ตารางเมตร และเป็นห้องเก็บของที่อยู่ในส่วนตอมตั่งกอง 110.00 ตารางเมตร)

สรุปรายละเอียดพื้นที่ที่รืเทลงและพื้นที่ห้องเก็บของที่ให้เช่า 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) รวมเจ็ดโฉนด
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 1538/2535 (ต่ออายุตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ 954/2534) ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2535 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมเจ็ดโฉนด
- 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) รวมเจ็ดโฉนด

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 และโพเดียม ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 10 นอกจากนี้ยังมีทางเชื่อมระหว่างอาคารที่ชั้น 11 มีโครงสร้างทั่วไปเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก, พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก, ปูหินอ่อน, กระเบื้องยาง, กระเบื้องแกรนิตโต้, พรหม, กระเบื้องเคลือบ, ลามิเนต และทรายล้าง ผนังก่อด้วยอิฐฉาบปูนเรียบทาสีหลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาด (กว้างxยาว)	:	ประมาณ 72.00 x 78.00 เมตร
อายุอาคาร	:	28 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ	:	122,965.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่า	:	2,760.00 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 ลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์ และห้องเครื่อง
หมายเหตุ :	:	การสำรวจ ผู้ประเมินสามารถสำรวจและตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้เช่ารายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและภายในห้อง สังกัดจากภายนอก
รูปแบบอาคาร	:	ทันสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี

สภาพอาคาร : ดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงสร้างหลังคาและวัสดุหลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)

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 : ระบบบำบัดน้ำเสียแบบระบบแอคติเวตเตดสลัดจ์(Activated
Sludge)

ระบบการสื่อสาร : ตู้กระจายสัญญาณโทรศัพท์ อุปกรณ์เชื่อมต่อวงจรอินเทอร์เน็ต
ความเร็วสูง สายใยแก้วนำแสง สายโทรศัพท์

ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน : อาคารเอ;
-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
-ลิฟต์โดยสาร High Zone (ชั้น 2, 28 – 40) จำนวน 5 ชุด
-ลิฟต์โดยสารผู้บริหาร (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	: 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 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีส้ม)

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้อง ยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนใด ๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง

- แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี
- การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียนจำนอง : 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 ประกอบด้วยพื้นที่ที่รืเทล ซึ่งตั้งอยู่ชั้น G และ ชั้น 2 ในอาคาร เอ และ บี ประมาณ 943.00 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ห้องเก็บของประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ชั้น G, 3-9 และ 29 ปัจจุบันมีอัตราการเช่าเฉลี่ยในส่วนของพื้นที่ที่รืเทลประมาณ 97.00% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 1,096 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนของห้องเก็บของมีอัตราการเช่าเฉลี่ยประมาณ 95.00% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 521 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

6.2 จุดแข็งและจุดอ่อนของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

จุดแข็ง

1. ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน และไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT
2. มีการพัฒนาแล้วเป็นอาคารคอมเพล็กซ์โดยเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่ทันสมัย และมีระบบต่างๆ ที่มีประสิทธิภาพ และมีการดูแลรักษาอย่างดี อาคารประกอบด้วย อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถพร้อมลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์ รวมถึงพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่จอดรถ ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน จนถึงชั้น 10 ซึ่งมีจุดเชื่อมต่อทั้ง 2 อาคารที่บริเวณลิบบี และชั้น 11 โดยมีระบบการบริหารจัดการที่ดีทำให้มีอัตราการเช่าสูง และมีจำนวนที่จอดรถพอเพียง
3. อาคารมีทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองได้ทุกความต้องการของผู้เช่าได้อย่างครบครัน อาทิ ฟิตเนส เต็มรูปแบบที่ชั้น 38 อาคาร B พื้นที่ค้าปลีก ธนาคาร ไปรษณีย์ คลินิกพยาบาล และร้านค้าปลีกต่าง ๆ รวมถึงมีห้องประชุมขนาดใหญ่ไว้บริการที่ชั้น 39 อาคาร B

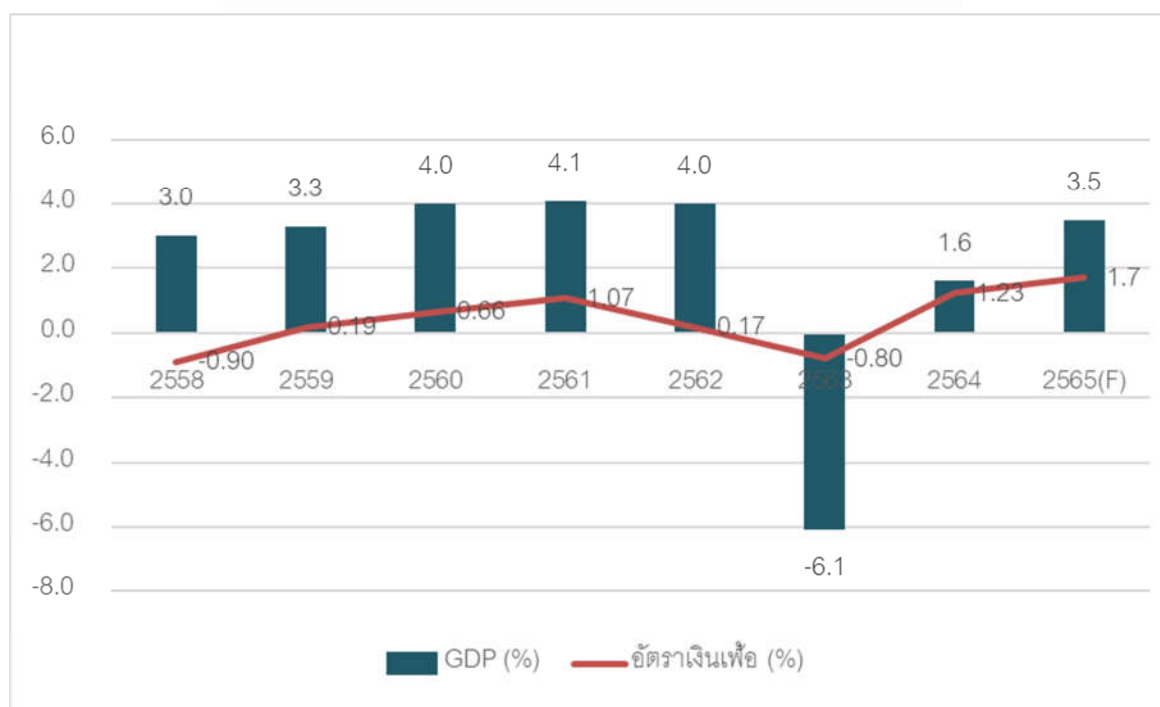
จุดอ่อน

1. การจราจรคับคั่งตลอดเวลา

7. ภาพโดยรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยไตรมาส 2 ปี 2565 ขยายตัวเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า โดยรายได้รวมภาคธุรกิจปรับตัวดีขึ้น ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัวจากปีก่อน 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 **ประมาณการอุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ** 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 ทั้งนี้ผลจากเศรษฐกิจทั่วโลกซบเซาลดลง

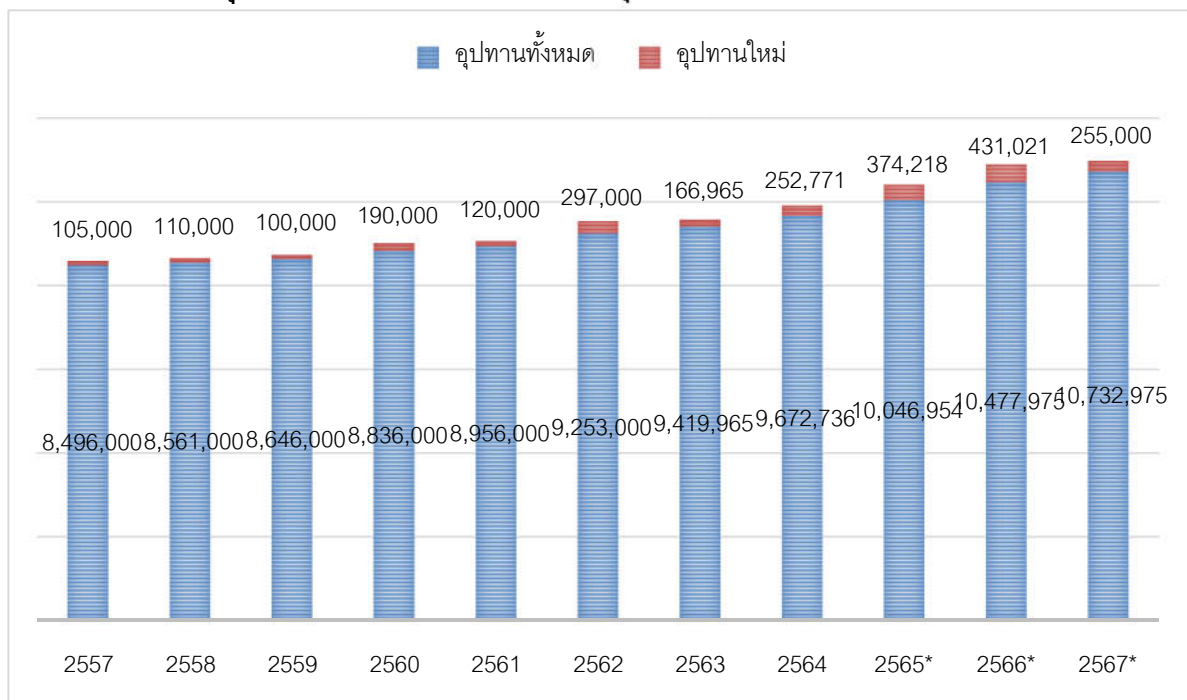
อัตราค่าเช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ 0.4% ไตรมาสต่อไตรมาส หรือ 1.2% ปีต่อปี เป็น 806 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในไตรมาส 2 ซึ่งยังคงต่ำกว่าอัตราการเติบโตในช่วง 10 ปี ที่มีค่าเฉลี่ย 3.6% ต่อปี การเติบโตของค่าเช่ารายไตรมาสปรับเพิ่มขึ้นในอาคารทุกเกรด โดยอาคารเกรด เอ เพิ่มขึ้นมากที่สุด

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ (Office Supply)

อุปทานพื้นที่สำนักงานที่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2565 - 2567 มีทั้งตั้งอยู่รอบนอกเขตใจกลางเมือง และใจกลางเมือง โดยพื้นที่รอบนอกเขตใจกลางเมืองนั้นผู้ประกอบการสามารถซื้อที่ดินมาพัฒนาได้ เนื่องจากราคาที่ดินนั้นยังไม่สูงเกินไป ส่วนถ้าเป็นใจกลางเมืองนั้นส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบการถือครองแบบเช่าระยะยาว เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และมีเนื้อที่ขนาดใหญ่ทำให้โครงการก่อสร้างส่วนใหญ่ นับจากนี้ไปจะเป็นโครงการแบบ Mix-use Complex ขนาดใหญ่หลายโครงการที่เริ่มมีการก่อสร้างนับตั้งแต่ปี 2565 - 2567 โดยโครงการเหล่านี้จะประกอบด้วย โรงแรม อาคารสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย อาคารค้าปลีก อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เป็นต้น ทำให้อาคารสำนักงานเหล่านี้จะเป็นที่สนใจดึงดูดลูกค้าให้มาเช่าซึ่งจะโดดเด่นกว่าอาคารสำนักงานธรรมดา 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 ปีข้างหน้าจะมีอุปทานพื้นที่สำนักงานเข้าสู่ตลาดจำนวนมากกว่าประมาณ 1,428,180 ตารางเมตร

กราฟแสดงอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานและอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่ตั้งแต่ปี 2557 – 2567



หมายเหตุ: *ปีประมาณการ

ที่มา: บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

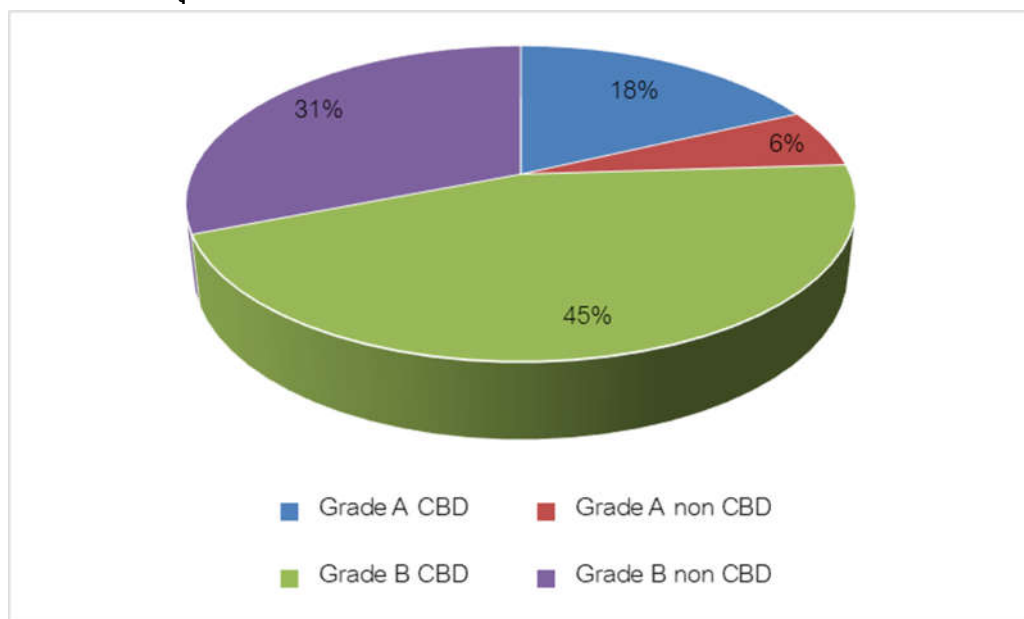
ตารางแสดงอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2564 – 2567

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	ทำเล
S-Oasis	วิภาวดี-รังสิต	54,000	ปี 2565	Non CBD
140 ไวลด์	วิฑู	24,000	ปี 2565	CBD
สีลมแสดควร์	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)	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
วันซิตี้เซ็นเตอร์	ลุมพินี	59,170	ปี 2566	CBD
เอ็มสเฟียร์	สุขุมวิท	20,000	ปี 2566	CBD
ศุภาลย์ไอคอน	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 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 รัตนอง

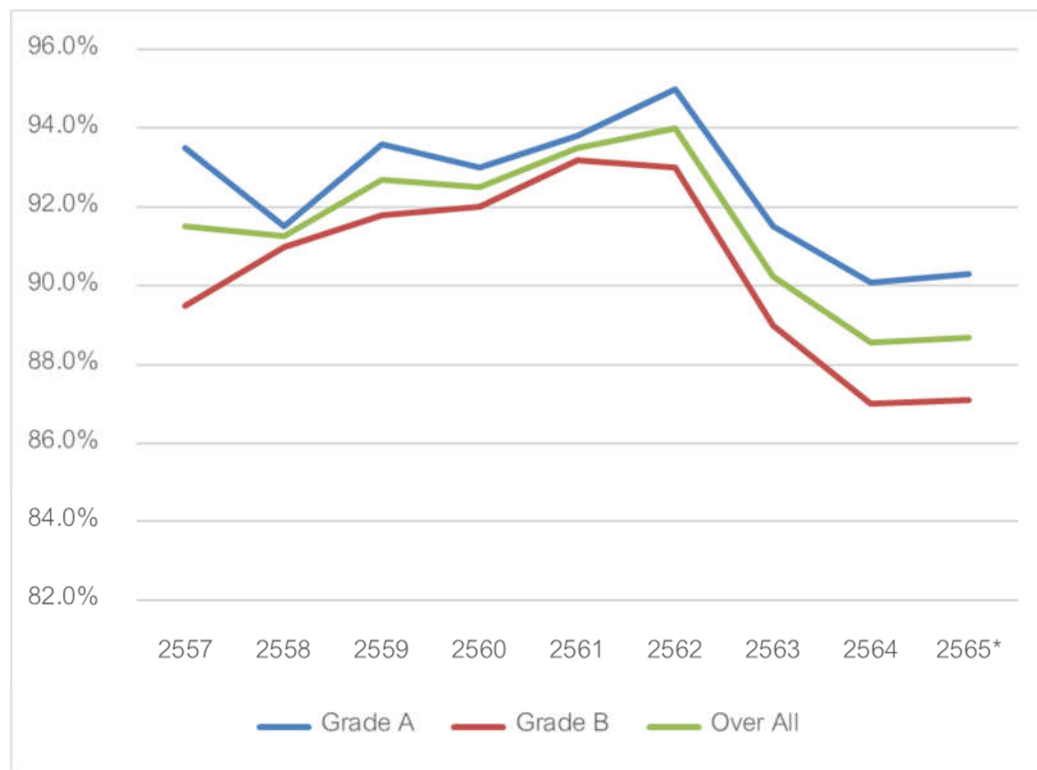
นิยามอาคารสำนักงานเกรด A

- 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) ระบบลิฟต์ที่ใช้เวลาในการรอกเกินมาตรฐานที่กำหนดไว้หรือไม่ ปกติมาตรฐานลิฟท์จะอยู่ที่ 30 วินาที และมีลิฟต์แยกในแต่ละโซนรวมถึงมีการติดตั้งลิฟต์ขนของแยกต่างหากด้วยหรือไม่
- สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารมีร้านค้า ร้านอาหารภายในอาคารหรือไม่ เป็นการอำนวยความสะดวกให้กับคนทำงานในสำนักงาน
- ระบบที่จอดรถมีเพียงพอและลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ
- มีใบรับรองด้านสิ่งแวดล้อม (LEED) โดยเฉพาะอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จ

อุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ (Office Demand)

หลังจากโควิด-19 ได้กลายเป็นโรคประจำถิ่นและข้อจำกัดต่างๆ ผ่อนคลายลง ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวขึ้น 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 แอปพร็อช จำกัด

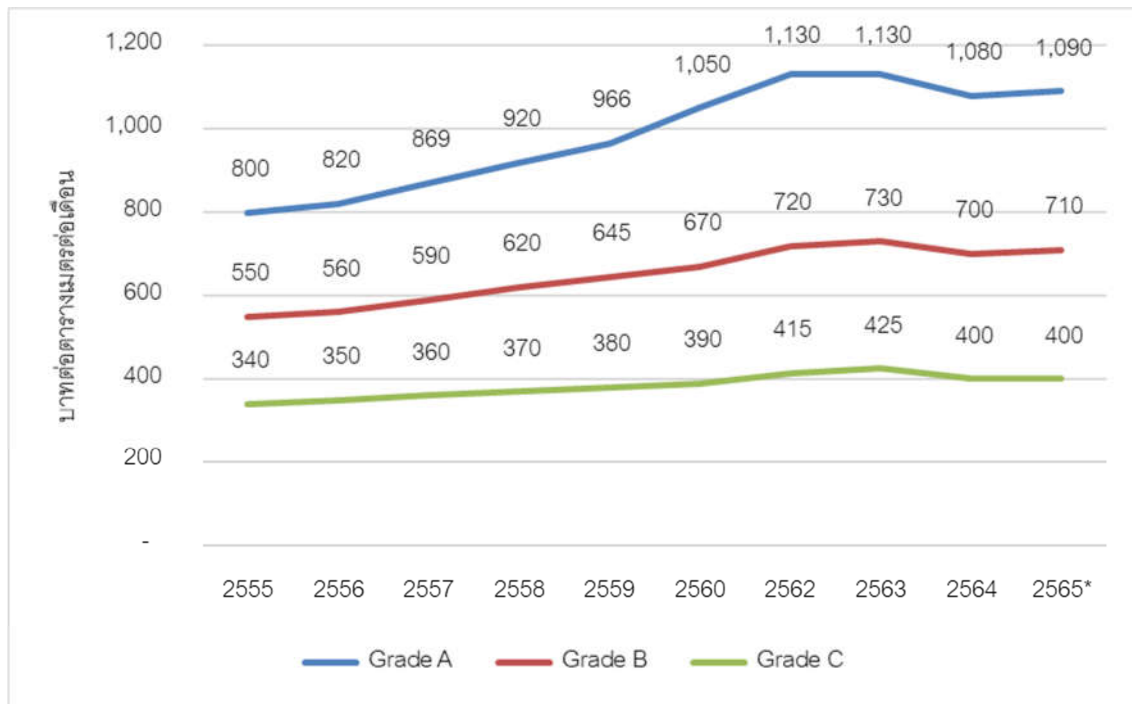
ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

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 แอฟไพร์ซัล จำกัด

ตารางค่าเช่าเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานโดยแบ่งตามทำเลที่ตั้ง

ถนน	ราคาเสนอเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
วิทยุ-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 เพื่อที่จะทำให้สามารถอยู่ร่วมกับโรคโควิด 19 ซึ่งคงจะอยู่กันไปอีกนานจนกว่าจะสามารถหาวัคซีนที่มีประสิทธิภาพได้

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

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

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

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 แอปพร้าซัล 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 224,000,000.-บาท

(สองร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)

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

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

(นายจักรกริช ลำพูน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.390



(นายพรพล ชวนชม)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.2099

(นางสาวกัญญา พงษ์ตันประเสริฐ)

ผู้ตรวจสอบและประเมินมูลค่า

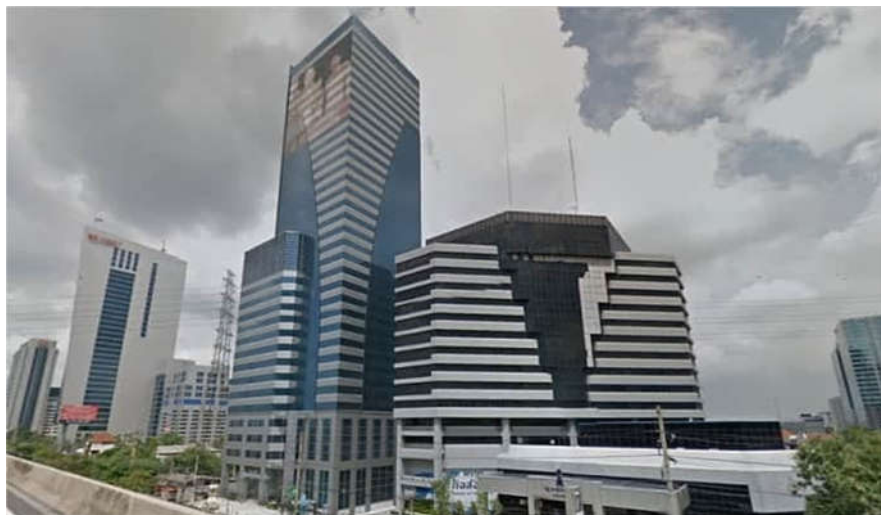
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.051

ภาคผนวก ก

ข้อมูลตลาด – อาคารสำนักงาน

1. อาคารไอ ทาวเวอร์ส

ทำเลที่ตั้ง	-	888 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	32,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	32 ชั้น
อายุอาคาร	-	16 ปี
อัตราการใช้ประโยชน์	-	85%
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



2. อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสเนส คอมเพล็กซ์

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 349 ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	42,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	31 ชั้น
อายุอาคาร	-	9 ปี
อัตราการเช่าเฉลี่ย	-	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



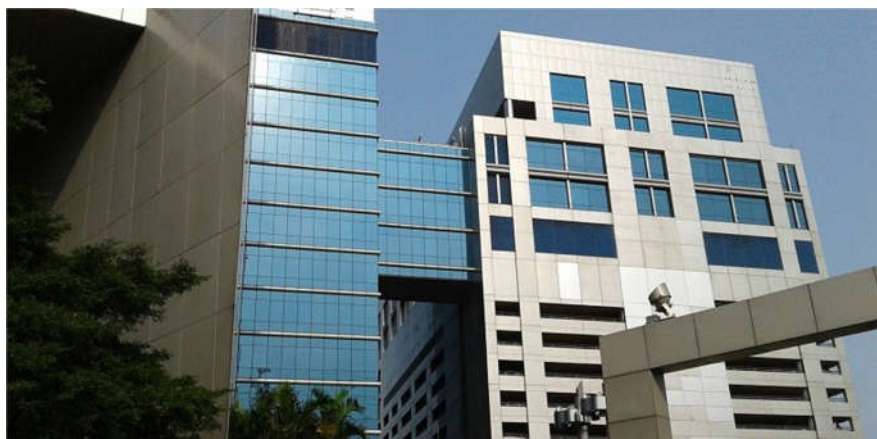
3. อาคารเล้าเป้ง่วน

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 333 ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	32,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	32 ชั้น
อายุอาคาร	-	23 ปี
อัตราการเช่าเฉลี่ย	-	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



4. อาคารชินวัตร 3 ทาวเวอร์ส

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	53,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	38 ชั้น
อายุอาคาร	-	22 ปี
อัตราการใช้ประโยชน์	-	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



5. อาคารอีสวอเตอร์

ทำเลที่ตั้ง	-	เลขที่ 1 ถนนวิภาวดีรังสิต 5 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่ให้เช่าประมาณ	-	40,000 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	-	38 ชั้น
อายุอาคาร	-	10 ปี
อัตราการเช่าเฉลี่ย	-	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



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	-	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



7. 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	-	11 ตุลาคม 2564
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 ได้รับจากผู้ว่าจ้างพร้อมทั้งพิจารณาและเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดจากธุรกิจประเภทเดียวกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.รายละเอียดพื้นที่ให้เช่า โดยแบ่งเป็นพื้นที่ดังนี้

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

2.ข้อสมมติฐานด้านรายได้

ค่าเช่าเฉลี่ย, อัตราค่าเช่าปรับเปลี่ยน และอัตราการเช่า

ปีที่	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
วันเริ่มต้นสัญญาเช่าในแต่ละปี	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 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) - 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 (บาทตารางเมตร/เดือน)	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
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 (บาทตารางเมตร/เดือน)	521	537	553	570	587	604	622	641	660	680

ปีที่	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00
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 (บาทตารางเมตร/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 (บาทตารางเมตร/เดือน)	700	721	743	765	788	812	836	861	887	914

ปีที่	21.00	22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	26.05
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 (บาทตารางเมตร/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 (บาทตารางเมตร/เดือน)	941	970	999	1,029	1,060	1,091	1,124

รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณ 14.28% 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 ในปีที่ 1 ประมาณ 33,296 บาท และปรับขึ้นทุก 5 ปีๆ 5.00%

3.4 ค่าซ่อมแซม

- ค่าซ่อมแซม ประมาณ 0.08% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.5 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน หมายถึง เงินที่สะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนแปลงแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไปได้ นอกจากนี้ยังหมายความรวมถึงเงินที่กิจการสะสมไว้ในกรณีที่มีโอกาสมีการขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน รายละเอียดดังนี้

- ปีที่ 1 ประมาณ 661,810 บาท
- ปีที่ 2 ประมาณ 438,199 บาท
- ปีที่ 3 ประมาณ 523,894 บาท
- ปีที่ 4 – 7 ประมาณ 1.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
- ปีที่ 8 – 26.05 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 โดยปกตินักลงทุน จะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วนคือ $\text{Discount Rate} = \text{Risk Free} + \text{Risk Premium}$

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

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน-นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราความเสี่ยงดังกล่าวประมาณ 5.28% - 7.28%

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

5.ระยะเวลาการเช่า 26 ปี 17 วัน

	2019	2020	2021	2022
	Actual	Actual	Actual	Act+Forecast
Revenue				
<i>Shop & Storage [Code : 66RTP]</i>				
Rental	15,890,491	13,491,213	13,921,904	16,108,738
- Shop				
- Storage				
Utilities	3,694,426	3,001,693	3,673,300	3,054,605
Other	84,244	5,441	13,059	
Total Revenue	19,669,161	16,498,347	17,608,263	19,163,343
Utilities	- 1,673,252 -	1,604,294 -	1,663,424 -	1,409,255
Security	- 131,990 -	139,493 -	144,635 -	149,974
Cleaning	- 152,923 -	126,775 -	131,448 -	134,774
CAPEX	- 12,580 -	980,294	- -	191,633
Maintainance	- 5,710 -	19,357 -	20,071 -	25,201
Property Tax	- 628,887 -	71,689 -	1,090,757 -	1,199,832
Insurance	- 31,413 -	32,507 -	33,705 -	35,558
Total Cost	- 2,636,755 -	2,974,410 -	3,084,039 -	3,146,228
Profit	17,032,406	13,523,937	14,524,224	16,017,115

SHOP

UNIT	Floor	Total Area	Sales Area	Rental Rate	Start	Ending
A-103	G	75	75	825	1/1/2020	31/12/2022
A-104	G	26	26	1,325	1/2/2021	31/1/2024
A-105	G	24	24	1,890	1/7/2020	30/6/2023
A-106	G	24	24	1,730	16/10/2022	15/10/2023
A-107	G	22	22	1,418	1/11/2020	31/10/2023
A-108	G	20	20	1,500	1/3/2021	28/2/2024
A-109	G	52	52	1,100	1/8/2021	31/7/2024
A-110	G	35	35	1,905	1/1/2023	31/12/2025
A-111	G	86	86	915	1/10/2019	30/9/2022
A-112	G	105	105	500	1/1/2022	31/12/2022
A-201/1	2	158	158	500	1/10/2020	30/9/2023
A-201/2	2	45	45	1,495	1/9/2019	31/8/2022
A-202	2	67	67	1,485	1/11/2019	31/10/2022
B-102	G	14	14	1,053	1/10/2020	30/9/2021
B102-1	G	19	19	1,066		
B-203	2	70	70	1,177	1/4/2022	31/3/2023
B-207	2	101	101	1,392	1/12/2020	30/11/2023
		943	943			

Suntowers Store Rent Roll as of October 2021

UNIT	Floor	NLA	Occupied Area	ARR	Start	Ending
STO-H1-3A	SA301	6	6	678	1/11/2022	31/10/2025
STO-H2-3A	SA302	38	38	0	1/1/2023	31/12/2023
STO-H2-3B	SB302	44	44	350	1/2/2022	31/1/2025
STO-H3-3/1B	SB303/1	100	100	400	1/6/2022	30/6/2023
STO-H4-3B	SB304	6	6			
STO-H1-4A	SA401	6	6	555	1/10/2022	30/9/2025
STO-H2-4A	SA402	7	7	606	1/1/2023	31/12/2023
STO-H1-4B	SB401	55	55	415	1/7/2022	30/6/2025
STO-H2-4B	SB402	71	71	400	1/4/2022	31/3/2023
STO-H3-4B	SB403	38	38	493	22/1/2022	21/1/2025
STO-H2-5B	SB502	55	55	345	1/8/2022	31/7/2025
STO-H3,4-5B		11	11			
STO-H2-6A	SA602	7	7	476	1/10/2022	30/9/2025
STO-H1-6B	SB601	55	55	350	1/8/2022	31/7/2025
STO-H2-6B	SB602	55	55	253	1/12/2020	30/11/2023
STO-H3-6B	SB603	6	6	716	1/1/2023	31/12/2023
STO-H2-7B	SB702	57	57	400	1/1/2023	31/12/2023
STO-H3-7B	SB703	6	6	782	23/12/2021	22/12/2024
STO-H4-8B	SB804	6	6	728	1/1/2023	31/12/2023
STO-H2-9B	SB902	98	98	412	8/7/2022	7/7/2025
STO -29B	SB2901	32	32	415	1/7/2022	30/6/2025
B0900	B0900	607	607	480	1/1/2022	31/12/2024
OA09G1	OA09G1	18	18	6,735	1/7/2022	30/6/2025
		1,383.50	1,367			