รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน
ภายในโครงการ "อาคารซันทาวเวอร์ส"
ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 66-1-2489-GL-1

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วิภาวดี-จตุจักร อาคารบี ชั้น 17

เลขที่ 6/92, 6/97 ซอยร่วมศิริมิตร ถนนวิภาวดีรังสิต

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 530-4333

SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES

SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.
อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วิภาวดี-จตุจักร (อาคาร บี) ชั้น 17
6/92, 6/97 ซอยร่วมศิริมิตร ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ +66 (2) 530-4333 โทรสาร +66 (2) 530-4050

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 66-1-2489-GL-1

วันที่ 31 มกราคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน ประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน) พื้นที่ที่เช่าประมาณ 943.00 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 26.05 ปี) ภายในโครงการ "อาคารซันทาวเวอร์ส" ซึ่งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (G) และ 2 ภายในอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10 โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 217,000,000 บาท (สองร้อยสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)**
  (ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 25.05 ปี)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายวรศักดิ์ โชติแฉล้มสกุลชัย
กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน i

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน iii

1.0 บทนำ 1

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน 2

2.1 ที่ตั้ง 2

2.2 การเข้าออก 3

2.3 สภาพแวดล้อม 4

2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการบริเวณใกล้เคียง 4

2.5 โครงการพัฒนาของรัฐ 5

2.6 สภาพภาพรวมตลาดค้าปลีกและตลาดอาคารสำนักงาน 7

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า 13

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน 13

3.2 รายละเอียดที่ดิน 17

3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 20

4.0 เอกสารสิทธิ 27

4.1 รายละเอียดเอกสารสิทธิ 27

4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า 28

4.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินฯ 29

5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 30

5.1 ผังเมือง 30

5.2 ข้อกำหนดทางกฎหมายอื่นๆ 34

6.0 วิธีการประเมินมูลค่า 35

6.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน 35

7.0 การประเมินมูลค่า 36

7.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด 36

8.0 การประเมินค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างโดยวิธีต้นทุนทดแทน 53

8.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน 53

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า 54

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 54

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 54

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน 54

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง
- ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร / ภายถ่ายทางอากาศ / ผังพื้นที่เช่า
- สำเนาเอกสารสิทธิ /สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินทางราชการ / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / สำเนาใบรับรองการก่อสร้าง / สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	:	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ภายในโครงการ "อาคารซันทาวน์เวอร์ส" ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS	:	LAT : 13.808368 LON : 100.558633
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน ประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน) พื้นที่ที่เช่าประมาณ 943.00 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.05 ปี) ภายในโครงการ "อาคารซันทาวเวอร์ส" ซึ่งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (G) และ 2 ภายในอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10

มีรายละเอียดของพื้นที่แบ่งเช่าที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ดังนี้

พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้		
1) พื้นที่ค้าปลีก (GP)	158.00	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีก (Rent)	785.00	ตารางเมตร
3) พื้นที่เก็บของ (Storage)	1,383.50	ตารางเมตร
รวมพื้นที่แบ่งเช่าที่ปล่อยให้เช่าได้	2,326.50	ตารางเมตร

สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	:	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ภาระผูกพันอื่นๆ	:	ทรัพย์สินติดสัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 26 ปี 6 เดือน 25 วัน) กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (*เริ่มวันที่ 24 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.05 ปี*)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (บริเวณ พ.4-1)
สมมติฐานเพิ่มเติม	:	ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ลูกค้า) (อ้างอิงตามสรุปข้อมูลสัญญาเช่า ณ เดือนกันยายน 2566 เป็นเกณฑ์) และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่า กำหนดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.05 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

วันที่ทำการประเมินมูลค่า	:	31 ธันวาคม 2566
วิธีการประเมินมูลค่า	:	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
มูลค่าทรัพย์สิน	:	217,000,000 บาท (สองร้อยสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

(ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 25.05 ปี)

หมายเหตุ : บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้เรียกว่า บริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของ บริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พึงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่อง เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาท ในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มิได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐ และเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายใดๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจาก ที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมิได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน ประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน) พื้นที่ที่เช่าประมาณ 943.00 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่า 25.05 ปี) ภายในโครงการ "อาคารซันทาวเวอร์ส" ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (G) และ 2 ภายในอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 10 โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองภายใต้สิทธิการแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้างระยะยาว ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท(โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวการณ์บังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2566

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายในโครงการ "อาคารซันทาวเวอร์ส" ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยอาคารซันทาวเวอร์ส มีระยะทางห่างจากห้าแยกลาดพร้าว ไปทางทิศใต้ประมาณ 0.60 กิโลเมตร และมีระยะทางห่างจากแยกถนนสุทธิสารวินิจฉัยตัดกับถนนวิภาวดีรังสิตไปทางทิศเหนือ ประมาณ 2.10 กิโลเมตร โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานเขตจตุจักร ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ฯ	ระยะประมาณ	0.20	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว	ระยะประมาณ	0.95	กิโลเมตร
- ห่างจาก	กรมการขนส่งทางบก	ระยะประมาณ	1.20	กิโลเมตร
- ห่างจาก	สนามกีฬากองทัพบก	ระยะประมาณ	2.80	กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงพยาบาล ทหารผ่านศึก	ระยะประมาณ	4.30	กิโลเมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีระยะห่างจากบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (บริเวณสีลม สาทร และสุรวงศ์) ระยะทางประมาณ 10.00 กิโลเมตร



(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

SIMS VALUATION & ADVISORY TRANSACTION SERVICES

2.2 การเข้าออก

- ถนนสายหลักและผ่านด้านหน้าทรัพย์สินฯ: ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 16 ช่องจราจร จราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 48.00 เมตร พร้อมเกาะกลางและทางเท้า เขตทางกว้างประมาณ 98.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์
- ถนนสายรองด้านหน้าทรัพย์สินฯ: ได้แก่ ซอยวิภาวดีรังสิต 9 (ซอยเฉยพ่วง) ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร จราจร (เดินรถเดินทางเดียว) เขตทางกว้างประมาณ 6.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์







SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม และการอยู่อาศัยเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ซ็อปปิ้งเซ็นเตอร์ สถาบันการเงิน ฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนวิภาวดีรังสิต ทั้งสองฝั่งเช่นกัน และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ สำหรับในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High-rise และแบบ Low-rise ก่อสร้าง และพัฒนาเป็นจำนวนมาก โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ อาคารวังเด็กอาคารอีสท์ วอเตอร์ อาคารแสงโสม สถานีโทรทัศน์ ไทยรัฐทีวี สถานีโทรทัศน์กองทัพบกช่อง 7 อาคารเล้าเป้งง้วน อาคารชุดอีควีน็อคซ์ พหล-วิภา กรมการขนส่งทางบก ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ฯ สนามกีฬากองทัพบก โรงพยาบาลทหารผ่านศึก สถานีโทรทัศน์ PPTV อาคารชุด ยู วิภา-ลาดพร้าว โรงเรียนรักษาดินแดน ศูนย์การนักศึกษาวิชาทหาร สถานีวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย โรงเรียนสุรศักดิ์มนตรี อาคารชินวัตร 3 อาคารไอทาวเวอร์ และสำนักงานเขตจตุจักร เป็นต้น

2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการบริเวณใกล้เคียง

- ธนาคาร ประกอบด้วย ธนาคารทหารไทยธนชาตจำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพจำกัด (มหาชน) สาขาถนนวิภาวดีรังสิต ธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน) สาขาย่อยการบินไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาถนนวิภาวดีรังสิต (ซันทาวเวอร์ส) เป็นต้น
- ห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ประกอบด้วย ศูนย์การค้ายูเนี่ยน มอลล์ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว ห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัสศูนย์การค้าเจ เจ มอลล์ ศูนย์การค้าดีดีมอลล์ อาคารมิกซ์ จตุจักร และสวนลุมไนซบาร์ซ่า เป็นต้น
- สถานศึกษา ประกอบด้วย มหาวิทยาลัยเซ็นต์ จอห์น โรงเรียนนานาชาติ เซ็นต์ จอห์น โรงเรียนหอวัง มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย โรงเรียนสุรศักดิ์มนตรี และมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก วิทยาเขตจักรพงษภูวนารถ เป็นต้น
- โรงพยาบาล ประกอบด้วย โรงพยาบาลทหารผ่านศึก โรงพยาบาลเปาโล เมโมเรียล พหลโยธิน โรงพยาบาลพญาไท 2 โรงพยาบาลเปาโล เมโมเรียล เกษตร เป็นต้น
- สถานีรถไฟฟ้า ได้แก่ รถไฟฟ้า MRT สถานีพหลโยธิน สถานีหมอชิต และ รถไฟฟ้า BTS สถานีหมอชิต และสถานีห้าแยกลาดพร้าว เป็นต้น
- ระบบขนส่งมวลชน ได้แก่ สาย 24, 69, 92, 107, 129, 138, 187, 504, 538 และ 555 เป็นต้น

2.5 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินในบริเวณนี้ ได้แก่

<u>โครงการระบบขนส่งมวลชนขนาดรองสายศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร-อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ถนนโยธี</u>

โครงการระบบขนส่งมวลชนขนาดรองหรือรถไฟฟ้ารางเดี่ยว มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับตลอดแนวเส้นทางระยะรวม 6 กิโลเมตร ลักษณะเป็นทางวิ่งคู่เริ่มต้นจากศาลาว่าการกรุงเทพ 2 โดยเริ่มจากสถานีศาลาว่าการกรุงเทพ 2 เป็นสถานีใต้ดินเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้มในอนาคต แล้วยกระดับออกจากซอยมิตรไมตรี 3 เลี้ยวขวาเข้าถนนประชาสงเคราะห์ เลี้ยวขวาข้ามแยกโบสถ์แม่พระ เข้าสู่ถนนดินแดง เลียบทางเท้าด้านหน้าถนนดินแดงขาเข้า แล้วยกระดับข้ามทางด่วนขั้นที่ 1 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนราชปรารภ ผ่านสถานีรางน้ำ และสิ้นสุดที่สถานีราชปรารภ ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับสถานีราชปรารภของรถไฟฟ้าสายสีแดงแอร์พอร์ทลิงค์ได้จากสถานีราชปรารภ วิ่งย้อนไปทางถนนราชปรารภเข้าสู่ถนนรางน้ำผ่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิหน้า King Power แล้วยกระดับข้ามรถไฟฟ้า BTS เข้าสู่ถนนโยธี สิ้นสุดแนวเส้นทางบริเวณหน้าโรงพยาบาลรามาธิบดี แล้ววิ่งกลับทางเดิม ระบบขนส่งมวลชนขนาดรองสายศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ-ถนนโยธี จะมีจุดเริ่มต้นเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนหลักสายสีส้มบริเวณศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ใต้ถนนวิภาวดีรังสิต และสามารถเดินเชื่อมต่อกับระบบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงค์ (Airport Rail Link) ณ สถานีราชปรารภ และสายสีเขียวหรือ BTS บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิบนถนนรางน้ำ ซึ่งระบบขนส่งมวลชนขนาดรองสายนี้ มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับเกือบตลอดแนวเส้นทางเพื่อให้สอดคล้องกับระบบขนส่งมวลชนที่ต้องมีการเชื่อมต่อกัน ยกเว้นที่สถานีศาลาว่าการกรุงเทพมหานครเป็นสถานีใต้ดิน



SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES

ตำแหน่งที่ตั้งของสถานีรวมทั้งหมด 7 สถานี โดยสถานีที่เกี่ยวข้องหรืออยู่ในพื้นที่โครงการมีทั้งหมด 3 สถานี ได้แก่

1) สถานีศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (ดินแดง) เป็นสถานีใต้ดินที่มีการออกแบบเพื่อการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้มในอนาคต รองรับผู้มาติดต่อศูนย์งานราชการของกทม. หน่วยงานต่างๆ รองรับโรงเรียน ชุมชนที่พักอาศัย และผู้มาใช้สนามกีฬา โดยมีสถานีและโรงซ่อมบำรุงใต้ลานกิจกรรม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมภาพลักษณ์ของกลุ่มอาคารหลังใหม่ของกทม. ซึ่งจะไม่บดบังทัศนียภาพโดยรวม
2) สถานีประชาสงเคราะห์ ตั้งอยู่บนถนนประชาสงเคราะห์ มีชานชาลาด้านข้างสองด้าน บริเวณโดยรอบประกอบด้วยการเคหะดินแดง โรงเรียนวิชูทิศ โรงพยาบาลราชานุกูล สามารถรองรับประชาชนที่มาจากเส้นทางจตุรทิศและห้วยขวาง มีระบบขนส่งเชื่อมต่อรถประจำทาง 8 สาย
3) สถานีกระทรวงแรงงาน ตั้งอยู่บนถนนดินแดง เป็นสถานีชานชาลาด้านข้าง บริเวณโดยรอบประกอบด้วยโรงเรียนพิบูลย์ประชาสรรค์ ชุมชนเคหะ ชุมชนดินแดง และสถานที่ราชการขนาดใหญ่ เช่น สถาบันราชานุกูล กรมสุขภาพจิต กระทรวงสาธารณสุข ศูนย์การศึกษานอกระบบ และการศึกษาตามอัธยาศัย (เขตดินแดง), ศูนย์การเรียนรู้การผลิตปุ๋ยชีวภาพจากเศษผัก และผลไม้ ด้วยจุลินทรีย์ ฝ่ายรักษาความสะอาด และสวนสาธารณะ สำนักงานเขตดินแดง และกระทรวงแรงงาน รองรับผู้โดยสารที่มาจากถนนพระราม 9 และถนนจตุรทิศ

นอกจากเส้นทางรถ Monorail ที่วิ่งพาดผ่านพื้นที่โครงการแล้ว ยังมีศูนย์ซ่อมบำรุงอยู่ในบริเวณพื้นที่โครงการด้วย ซึ่งตำแหน่งของศูนย์ซ่อมบำรุงอยู่บริเวณใต้กองโรงงานช่างกล สำนักการคลังกรุงเทพมหานคร เลยไปถึงพื้นที่ใต้กองเครื่องจักรกล สำนักระบายน้ำกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นที่จอดรถไฟฟ้าศูนย์ซ่อมบำรุง ศูนย์ควบคุมการเดินรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเดินรถเนื่องจาก

1) ไม่บดบังทัศนียภาพของศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
2) สามารถให้บริการประชาชนบริเวณถนนประชาสงเคราะห์ได้
3) สอดคล้องกับแนวนโยบายของกรุงเทพมหานคร

โดยทางเข้าออกอยู่บริเวณถนนประชาสงเคราะห์เลี้ยวซ้ายเข้าซอยมิตรไมตรี 3 และเบี่ยงซ้ายเข้าด้านหลังโรงเรียนวิชากร

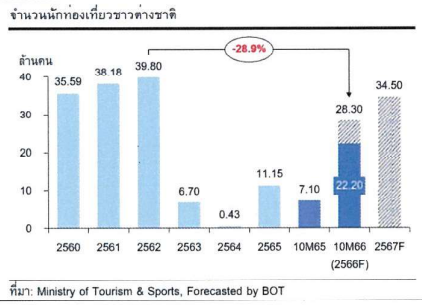


SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES

2.6 สภาพภาพรวมตลาดค้าปลีกและตลาดอาคารสำนักงาน

ภาพรวมตลาดค้าปลีก

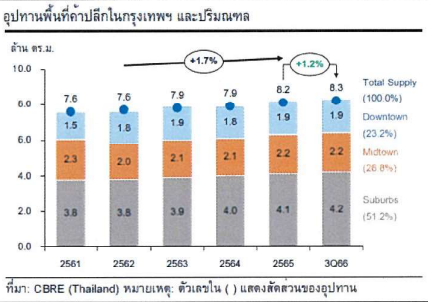
ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในปี 2566 มีทิศทางฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจที่ยังขยายตัวได้จากแรงขับเคลื่อนของภาคบริการและการบริโภคภาคเอกชนเป็นสำคัญ โดยจากสถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและคาดว่า ณ สิ้นปี 2566 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ราว 28.3ล้านคน ส่งผลให้ภาคบริการและการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคของประชาชนขยายตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับอัตราการ ว่างงานที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำส่งผลต่อรายได้ของครัวเรือนให้เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง และมีปัจจัยกดดันการขยายตัวของธุรกิจจากอุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกที่ฟื้นตัวช้าจากภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้โดยเฉพาะภาคการส่งออกที่ได้รับผลกระ ทบจากเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัวและจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ต่ำกว่าคาด รวมถึงกำลังซื้อในประเทศที่ยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบันที่มีความคุ้นชินและยังนิยมซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์อยู่ซึ่งสะท้อนได้จากมูลค่าตลาด E-commerce ที่ยังเติบโตได้ต่อเนื่องแม้จะมีทิศทางชะลอลงหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 คลี่คลาย โดยคาดว่าจะมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ที่ 15.1%ในช่วงปี 2566-2570 ส่งผลทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกปรับตัวลดลงเล็กน้อยในไตรมาสที่ 3

จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ	มูลค่าตลาดอีคอมเมิร์ซในประเทศไทย
	
ที่มา: Ministry of Tourism & Sports, Forecasted by BOT	ที่มา: Statista, Euromonitor

อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงไตรมาส 3 ปี2566 มีพื้นที่สะสม 8.3 ล้าน ตร.ม. ขยายตัว 1.2%YTD ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 8.2 ล้าน ตร.ม. ณ สิ้นปี 2565 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากโครงการพื้นที่ชานเมืองเป็นสำคัญ ขณะที่พื้นที่ใจกลางเมืองและรอบใจกลางเมืองยังทรงตัวใกล้เคียงกับ ณ สิ้นปีก่อน เนื่องจากบางส่วนยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างและส่วนใหญ่จะเน้นไปที่การรีโนเวทพื้นที่ให้มีความทันสมัยเพื่อดึงดูดลูกค้าให้มาใช้ บริการมากขึ้นเนื่องจากมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่สำหรับส่วนแบ่งทางการตลาดของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก หากจำแนกตามพื้นที่ตั้ง พบว่ากว่า 51.2% ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมืองเนื่องจากยังมีพื้นที่ สำหรับการพัฒนาโครงการได้มากกว่าตามการขยายตัวของเขตเมือง รวมถึงยังมีต้นทุนในการพัฒนาที่ถูกกว่า รองลงมาเป็นพื้นที่รอบใจกลางเมือง 26.8% และพื้นที่ใจกลางเมือง 23.2%ตามลำดับ โดย ณ ไตรมาส 3 ปี 2566 ยังมีโครงการพื้นค้าปลีกที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีกราว 1.0 ล้าน ตร.ม. และยังมีโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างอีกประมาณ 0.4 ล้าน ตร.ม. ซึ่งก็คาดว่าจะยิ่งส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีความรุนแรงและมีความเสี่ยงที่จะทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินโดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมืองได้ในระยะต่อไป

สำหรับสถานการณ์ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในไตรมาส 3 ปี2566 พบว่าทยอยปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจ ทำให้อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกขยายตัวได้ที่ 1.3%YTD มาอยู่ที่ 7.8 ล้าน ตาราง เมตร.ขยายตัวชะลอลงจากช่วง 4 ปีที่ผ่านมาที่มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี(CAGR) ในช่วงปี 2562-2565 ที่ 1.8% ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากอุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกที่ขยายตัวเร่งขึ้นในปี 2565 ตามการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจหลังจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เริ่มคลี่คลาย แต่จากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังได้รับแรงกดดันจากภาระค่าครองชีพและภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับรายได้ที่ฟื้นตัวช้า รวมถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ยังนิยมซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ ส่งผลทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ขยายตัวชะลอลงเล็กน้อย

อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล



ที่มา: CBRE (Thailand) หมายเหตุ: ตัวเลขใน ( ) แสดงสัดส่วนของอุปทาน

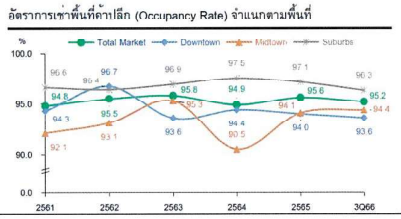
อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล



ที่มา: CBRE (Thailand)

หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกโดยจำแนกตามพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่าภาพรวมของอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยปรับลดลงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2565 ที่ระดับ 95.6% มาอยู่ที่ระดับ 95.2% โดยเป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่ในย่านใจกลางเมือง (Downtown) ที่ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับ 93.6% เมื่อเทียบกับระดับ 94.0% ณ สิ้นปี 2564และพื้นที่ชานเมือน (Suburbs) ที่ลดลงมาอยู่ที่ 96.3% จาก 97.1% ณ สิ้นปีก่อน โดยสาเหตุส่วนหนึ่งเกิดจากจำนวนอุปทานใหม่ที่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังเปราะบาง ส่งผลต่อความต้องการเช่าของผู้เช่าให้ปรับตัวเพิ่มขึ้นไม่มากนัก และหากพิจารณาด้านอัตราค่าเช่าคาดว่าในปี 2567 จะมีการปรับเพิ่มขึ้ นราว 2.0% - 3.0%YOY จากที่ปรับเพิ่มขึ้นในปี 2566 ที่ 2.5%YOY ตามการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจและภาระด้านต้นทุนที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) จำแนกตามพื้นที่



ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกตั้งแต่ 2564-2Q65 (หน่วย: บาท/ตร.ม./เดือน)		
ใจกลางเมือง (Downtown)	3,500-5,500	
รอบใจกลางเมือง (Midtown)	2,000-4,800	
ชานเมือง (Suburbs)	1,200-3,000	
อัตราค่าเช่า	2566E	2567F
อัตราการขยายตัว (%YoY)	+2.5%	+2.0% ถึง +3.0%

ที่มา: CBRE (Thailand)

SIMS VALUATION & ADVISORY TRANSACTION SERVICES

2.7 ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงาน

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR)(สะท้อนจากพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central BusinessDistrict: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรม และที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูง จึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษกพหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น

โครงการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ รูปแบบการให้เช่ามีทั้งการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว และการให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกันในชั้นเดียวกัน โดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น

การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน

โดยเฉพา:กลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานได้เฉพา:ในพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งปัจจุบันเหลือแต่พื้นที่ขนาดเล็ก (โครงการอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ จะมีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CB ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลส่วนใหญ่เป็นกลุ่มทุนขนาดกลาง-ใหญ่ มีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมากเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กเพื่อใช้เป็นที่ตั้งดำเนินกิจการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า และอาคารพาณิชย์ให้เช่า

ด้านทิศทางการแข่งขันในธุรกิจยังคงสูง โดยเฉพาะการแข่งขันด้านรูปแบบ การบริหารจัดการ ความทันสมัยของเทคโนโลยีในอาคาร และมาตรการรักษาความปลอดภัย โดยอาคารสำนักงาน เกรดเอ ในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะยังคงเป็นที่ต้องการของตลาด สำหรับประเภทของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มี 2 ประเภท

- แบบมีเจ้าของรายเดียว (Single Ownership): มีสัดส่วน 80%ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนามักเป็นอาคารสูง มีการบริหาร

อาคารโดยเจ้าของอาคารเองหรือว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญ ส่วนใหญ่จะให้เช่าเพียงอย่างเดียว

- แบบมีเจ้าของหลายราย (Multiple Ownership): มีสัดส่วน 20%ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนาคล้ายคอนโดมิเนียม โดยแบ่งพื้นที่ขายให้ลูกค้าแต่ละราย ทำให้มีเจ้าของพื้นที่สำนักงานในอาคารเดียวกันหลายรายและมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน รวมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการร่วมเพื่อดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สิน

รูปแบบการเช่าพื้นที่สำนักงาน ระยะเวลาการทำสัญญาเช่าส่วนใหญ่ อยู่ที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาที่ยาวนานพอสมควร เพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องซื้อพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่ผู้เช่าต้องการเช่าระยะเวลามากกว่า 3 ปี จำเป็นต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องมีการเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ 1.1% ของค่าเช่าทั้งหมด โดยทั่วไปค่าเช่าโดยรวมประกอบด้วย ค่าเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วน 40% ส่วนอีก 60% เป็นค่าบริการด้านต่างๆ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ ค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น ผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารสำนักงาน

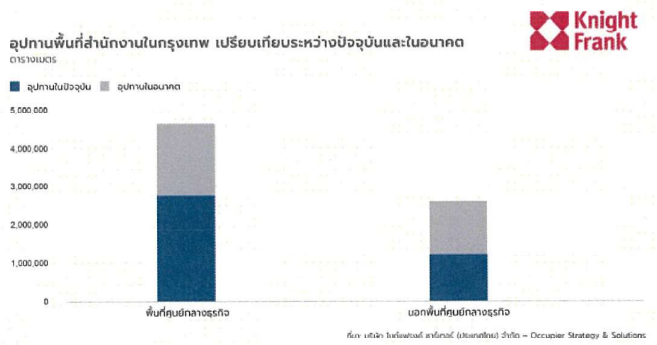
SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES

อุปทาน

อุปทานอาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯในไตรมาส3เพิ่มขึ้น 25,000 ตร.ม. หรือ 0.4% ไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 5.99 ล้านตร.ม. มีอาคารสำนักงานใหม่ 3 แห่งสร้างแล้วเสร็จ ได้แก่ อาคารควอนท์ - สุขุมวิท 25 หน้าปากซอยสุขุมวิท 25, พี 23 ในซอยสุขุมวิท 23 และสุขุมวิท ฮิลล์ ตั้งอยู่ระหว่างสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุชและบางจาก ส่วนพื้นที่ให้เช่าของอาคารสำนักงานสีเขียวไม่มีการเปลี่ยนแปลงในไตรมาสนี้ 1,344,000 ตร.ม. คิดเป็น 22% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในตลาด



อุปทานในอนาคต มี 2 โครงการใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) แถวสุขุมวิทตอนบน เปิดตัวในไตรมาส3นี้ ได้แก่ วันออริจิ้น สุขุมวิท 79 และ โปรเจคโอ ซึ่งอยู่ติดกับเทสโก้โลตัส สุขุมวิท 50 และอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการแรก อุปทานใหม่ในช่วงปี 2566-2568 คาดว่าจะอยู่ที่ 345,000 480,000 และ 302,000 ตารางเมตร ตามลำดับ ปริมาณรวมทั้งหมดของพื้นที่ให้เช่าในอนาคตที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาคาดว่าจะแตะ 1.62 ล้าน ตารางเมตร คิดเป็น 27% ของระดับอุปทานในปัจจุบันประมาณ 62% ของอุปทาน



SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES

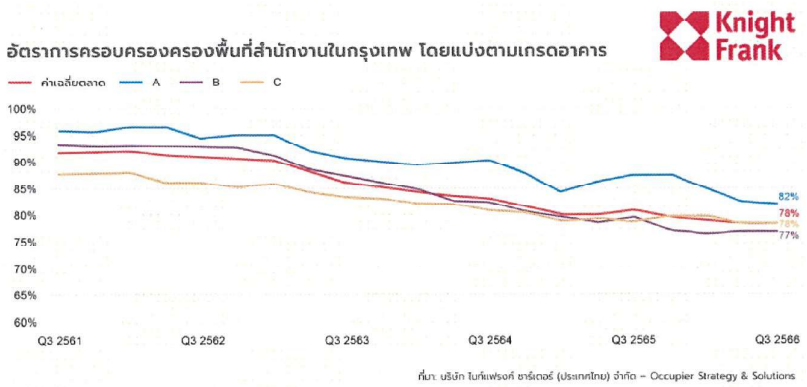
อุปสงค์

การดูดซับสุทธิของตลาดพื้นที่สำนักงานในไตรมาสนี้เท่ากับ 11,000 ตารางเมตร ต่ำกว่าไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ 53,000 ตารางเมตร การดูดซับสุทธิของพื้นที่สำนักงานสีเขียวยังคงเป็นบวกที่ 27,900 ตารางเมตร ในขณะที่พื้นที่สำนักงานที่ไม่ใช่สำนักงานสีเขียวกลับติดลบ -16,900 ตารางเมตร แสดงให้เห็นว่าผู้เช่าหลายรายกำลังย้ายจากพื้นที่สำนักงานแบบเดิมๆ ไปยังพื้นที่สีเขียว

ความต้องการพื้นที่สำนักงานในย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจ (non-CBD) เพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักมาจากความต้องการอาคารใหม่ การดูดซับสุทธิสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจสูงถึง 17,200 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 70% จากไตรมาสก่อน ในทางกลับกัน กิจกรรมภายในย่านศูนย์กลางธุรกิจมุ่งเน้นไปที่การย้ายอาคารและการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดลดลง และการดูดซับสุทธิติดลบ -6,200 ตารางเมตร

อาคารเกรด B เป็นกลุ่มที่มีประสิทธิภาพดีที่สุด มีอัตราการครอบครองที่ดีขึ้น แม้ว่าจะมีการเปิดตัวพื้นที่ใหม่ก็ตาม อัตราการครอบครองตลาดลดลงเล็กน้อย -0.2% ไตรมาสต่อไตรมาส เหลือ 78% ในไตรมาส 3 เกรด A ลดลงมากที่สุด -0.6% ไตรมาสต่อไตรมาส และ -5.4% ปีต่อปี เหลือ 82% เกรด B เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.1% ไตรมาสต่อไตรมาส แต่ลดลงเกือบ -3% จากปีก่อน เช่นเดียวกับเกรด A ส่วนเกรด C มั่นคงที่สุดเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่นๆ โดยลดลง 0.4% ไตรมาสต่อไตรมาส และ 0.5% ปีต่อปี เหลือ 78%

เมื่อพิจารณาในด้านอุปสงค์ที่แท้จริง พื้นที่ปล่อยเช่าแล้วทั้งหมดในตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น 11,000 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่รวม 4.68 ล้าน ตารางเมตร เกรด A มีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย เนื่องจากธุรกรรมล่าสุดส่วนใหญ่เป็นการย้ายทำเลที่เช่า ในขณะที่พื้นที่ปล่อยเช่าแล้วของเกรด B เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีการดูดซับสุทธิรายไตรมาสที่ 20,100 ตารางเมตร โดยได้รับแรงหนุนหลักจากการปล่อยเช่าของอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จใหม่ ตรงกันข้ามกับเกรด C ซึ่งมีอัตราการดูดซับสุทธิต่ำที่สุดในไตรมาสนี้ เราสังเกตเห็นว่ามีผู้เช่าบางรายย้ายออกจากเกรด C ไปพื้นที่สำนักงานที่ใหม่และมีคุณภาพสูงกว่า โดยเฉพาะอาคารที่มีอัตราการครอบครองต่ำ อาคารประเภทนี้ใช้กลยุทธ์ลดค่าเช่าเพื่อให้พื้นที่เช่าเต็มอย่างรวดเร็ว



ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารย่านศูนย์กลางธุรกิจลดลงเหลือ 929 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราการครอบครองเฉลี่ยก็ลดลงเช่นกัน อยู่ที่ 82% ทั้งค่าเช่าและอัตราการครอบครองของอาคารทุกเกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจลดลงในไตรมาสล่าสุด ย่านเพลินจิต-ชิดลม-วิทยุ ยังคงครองตำแหน่งโซนที่แพงที่สุด โดยมีค่าเช่าสูงสุดที่ 1,055 บาท พร้อมอัตราค่าเช่าที่เติบโตสูงสุด ที่ 2.8% ปีต่อปี ย่านนานา-อโศก-พร้อมพงษ์ มีอาคารสร้างเสร็จใหม่ 2 แห่ง ส่งผลให้อัตราการครอบครองลดลง 1.5% ไตรมาสต่อไตรมาส และ 5.5% ปีต่อปี ย่านสีลม-สาทร-พระราม 4 มีความต้องการสูงสุดโดยเห็นได้จากอัตราการดูดซับสุทธิที่ 42,800 ตารางเมตร ปีต่อปี ทำให้เป็นพื้นที่ที่มีการเช่ามากที่สุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ที่ 83%

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารนอกศูนย์กลางธุรกิจไม่เปลี่ยนแปลง ที่ 662 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน ในขณะที่อัตราการครอบครองเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 74% ย่านเพชรบุรี-พระราม 9-รัชดา ยังคงเป็นย่านที่มีค่าเช่าและอัตราการครอบครองสูงสุดที่ 726 บาท และ 80% ตามลำดับ ในขณะที่ย่านพหลโยธิน-วิภาวดี มีอัตราการดูดซับสุทธิสูงสุดในไตรมาสนี้ ที่ 8,700 ตร.ม. ส่งผลให้อัตราการครอบครองเฉลี่ยอยู่ที่ 75% เพิ่มขึ้น 1.6% ไตรมาสต่อไตรมาส ในทางกลับกัน ย่านบางนา-ศรีนครินทร์ ค่าเช่าลดลง 3.2% ไตรมาสต่อไตรมาส หลังจากที่เพิ่มขึ้นในช่วงต้นปี ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นในย่านนี้

ตัวชี้วัดตลาดของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

Knight Frank

พื้นที่	ราคาเสนอเช่าโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า: ไตรมาสต่อไตรมาส	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า: ปีต่อปี	อัตราการครอบครอง (%)	การเปลี่ยนแปลงของอัตราการครอบครอง: ไตรมาสต่อไตรมาส	การเปลี่ยนแปลงของอัตราการครอบครอง: ปีต่อปี
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	**929**	▼ 0.3%	▲ 2.1%	**82%**	▼ 0.5%	▼ 2.0%
เพลินจิต - ชิดลม - วิทยุ	1,055	▼ 0.4%	▲ 2.8%	79%	▼ 0.6%	▼ 4.3%
นานา - อโศก - พร้อมพงษ์	927	▼ 0.7%	▲ 1.2%	82%	▼ 1.5%	▼ 5.5%
สีลม - สาธร - พระราม 4	911	▼ 0.1%	▲ 2.3%	83%	▼ 0.4%	▼ 0.3%
นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	**662**	**0.0%**	▲ 0.4%	**74%**	▲ 0.4%	▼ 3.0%
เพชรบุรี - พระราม 9 - รัชดา	726	0.0%	▼ 0.5%	80%	▲ 0.3%	▼ 1.5%
พหลโยธิน - วิภาวดี	690	▼ 1.4%	▲ 1.7%	75%	▲ 1.6%	▼ 2.0%
บางนา - ศรีนครินทร์	596	▼ 3.2%	▲ 2.7%	64%	▼ 1.3%	▼ 12.4%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด – Occupier Strategy & Solutions

อาคารสำนักงานที่จะทำก่อสร้างเสร็จในปี 2565 ถึง 2567 จากการเก็บรวบรวมข้อมูลอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ที่จะสร้างเสร็จเสร็จในปี 2565 ถึง ปี 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

ก่อสร้างเสร็จประมาณปี 2565-2567

Building Name	No. of Storey	Location	Zone	NLA (sq.m.)	Year of Completion
S-Oasis	35	Viphavadee Rangsit Road, Chathuchak, Bangkok.	Non-CBD	53,000.00	2565
140 Wireless	22	Wireless Road, Lumphini, Pathumwan, Bangkok.	CBD	24,000.00	2565
M Tower II	45	Rathanathbet Raod, Muang, Nonthaburi Province.	Non-CBD	15,000.00	2565
One City Centre	61	Plonchit Raod, Lumpini, Bangkok.	CBD	59,000.00	2565
The Unicorn (Phayathai)	51	Phayathai Road, Ratchathevi, Bangkok.	Non-CBD	22,000.00	2565
Vanit Place Aree	31	Phaholyothin Road, Phayathai, Bangkok.	Non-CBD	33,000.00	2565
The Forestias	16	Theparat Road, Bangplee, Samutprakarn.	Non-CBD	100,000.00	2565
AIA East Gateway	33	Theparat Road, Bang Na, Bangkok.	Non-CBD	70,000.00	2565
Emsphere	27	Sukhumvit Rd, Khlong Tan, Khlong Toei, Bangkok.	CBD	20,000.00	2566
Park Silom	39	BTS-Saldaeng Station, Silom Road, Bangrak, Bangkok.	CBD	65,000.00	2566
Chuvit Garden	51	Sukhumvit Road, Klong-toey. Bangkok.	CBD	20,000.00	2566
One Bangkok (Phase I)	58	Rama IV Road, Pahumwan, Bangkok	CBD	195,000.00	2566
Ratchayothin Hills	32	Phaholyothin Road , Chatuchak, Bangkok.	Non-CBD	16,000.00	2566
Dusit Central Park	44	Rama IV Road, Bangrak, Bangkok.	CBD	90,000.00	2567
Total				**782,000**	

SIMS VALUATION & ADVISORY TRANSACTION SERVICES

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ได้แก่ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าพื้นที่ในอาคารซันทาวเวอร์ส โดยเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ซึ่งประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน) พื้นที่ประมาณ 943.00 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่า 25.05 ปี) ภายในโครงการ "อาคารซันทาวเวอร์ส" ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (G) และ 2 ภายในอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร สำนักงานสูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10

มีรายละเอียดของพื้นที่แบ่งเช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้ดังนี้

พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้		
1) พื้นที่ค้าปลีก (GP)	158.00	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีก (Rent)	785.00	ตารางเมตร
3) พื้นที่เก็บของ (Storage)	1,383.50	ตารางเมตร
รวมพื้นที่ที่แบ่งเช่าที่ปล่อยให้เช่าได้	2,326.50	ตารางเมตร

โดยปัจจุบันอาคารซันทาวเวอร์ส มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์ภายในอาคารดังนี้

- ชั้น Basement แบ่งเป็น ห้องเครื่อง ที่จอดรถ และที่จอดรถจักรยานยนต์ (อาคาร A และอาคาร B)
- ชั้นที่ 1 - 2 แบ่งเป็น โถงร้านค้า สำนักงาน โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
- ชั้นที่ 3 - 9 แบ่งเป็น ที่จอดรถ โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
- ชั้นที่ 10 แบ่งเป็น พื้นที่สำนักงาน (อาคาร A และอาคาร B) ที่จอดรถ ห้องเครื่องปั่นไฟ ห้องควบคุม และห้องปั๊มน้ำ
- ชั้นที่ 11 - 40 แบ่งเป็น อาคารสำนักงาน โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
- ชั้นดาดฟ้า แบ่งเป็น พื้นที่ห้องเครื่อง ห้องลิฟต์ และลานจอดเฮลิคอปเตอร์

◆ รายละเอียดโครงการ

ปัจจุบันอาคารซันทาวน์เวอร์ส มีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด B ประกอบด้วย อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร สำนักงาน สูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10 ตั้งอยู่ติดถนนวิภาวดีรังสิตใกล้กับสวนจตุจักร สวนวชิรเบญจทัศ สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ฯ ธนาคารทหารไทยธนชาตสำนักงานใหญ่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ และมหาวิทยาลัยเซ็นจอห์น เป็นต้น

- **สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่จะจัดให้มีไว้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ ประกอบด้วย**

  สิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านค้าปลีก และร้านสะดวกซื้อ
  ความสูงจากพื้นจรดฝ้า ประมาณ 2.60 เมตร
  ลิฟต์ / บันไดเลื่อน ได้แก่ ลิฟต์โดยสาร 18 ตัว ลิฟต์ VIP 2 ตัว ลิฟต์ขนของ 2 ตัว ลิฟต์ลานจอดรถ 4 ตัว และบันไดเลื่อน จำนวน 6 ชุด
  ระบบความเย็นในอาคาร ได้แก่ระบบทำความเย็น แบบ Cooling Tower และระบบ AirHandling Unit (AHU) สำหรับพื้นที่เช่า
  ระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับความปลอดภัยในพื้นที่ของอาคาร 24 ชั่วโมง และระบบ Card Access Control เป็นต้น
  ที่จอดรถภายในอาคาร ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 3-10 มีพื้นที่จอดรถได้ประมาณ 1,047 คัน

- **การบริหารกิจการ**

  บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับแจ้งจากบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ลูกค้า) ทราบว่าผู้บริหารอาคารและจัดหาผู้เช่า คือ บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการปรับถมดินแล้ว มีระดับของที่ดินสูงกว่าถนนผ่านด้านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกติดถนนวิภาวดีรังสิตระยะประมาณ 89.00 เมตร มีแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ติดซอยวิภาวดี 9 (ซอยเฉยพ่วง) ระยะประมาณ 60.00 เมตร



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

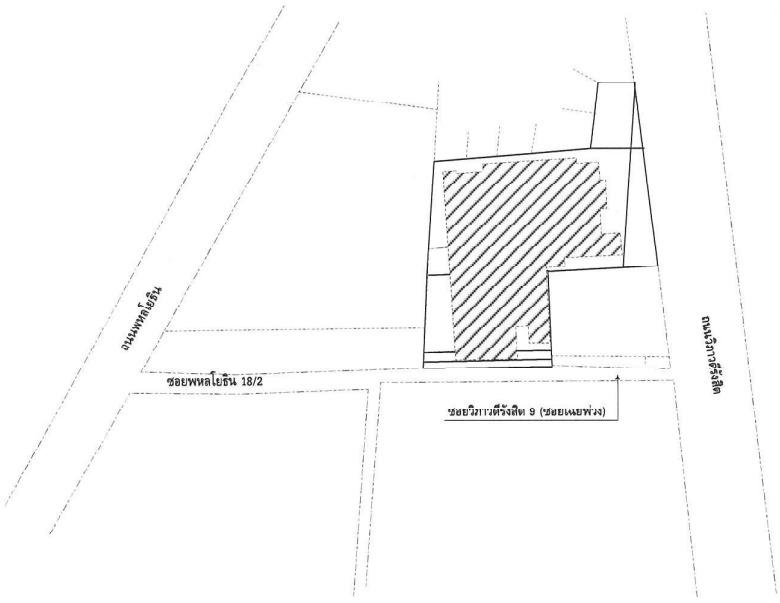
3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	124.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ซอยวิภาวดีรังสิต 9	ประมาณ	60.00	เมตร
	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	98.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ถนนวิภาวดีรังสิต	ประมาณ	89.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	100.00	เมตร



ผังแปลงที่ดินของที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ผังแปลงสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

SIMS VALUATION & ADVISORY TRANSACTION SERVICES

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เช่าร้านค้า และพื้นที่เก็บของภายในโครงการ "อาคารซันเทาวเวอร์ส"

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

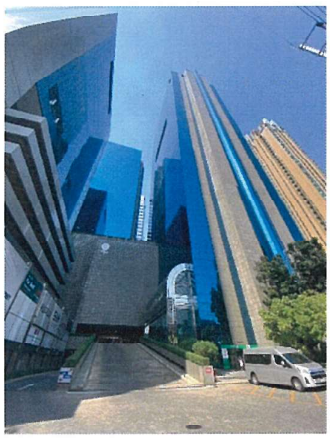
3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

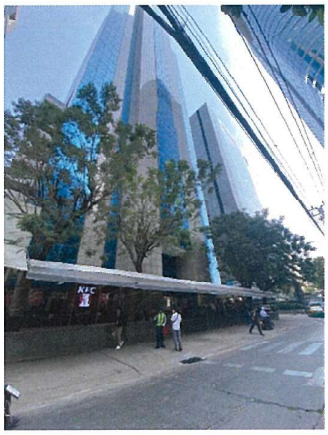
การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี
- การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงาน สูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10





ตำแหน่งที่ตั้ง	:	ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 35951, 35953, 35754, 35755 และ 35959 และบางส่วนของโฉนดเลขที่ 35950 และ 35960

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงาน สูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10
ขนาด (กว้าง x ยาว)	:	ประมาณ 72.00 x 78.00เมตร
พื้นที่ใช้สอย	:	พื้นที่ภายในอาคาร ประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	29 ปี (รวมระยะเวลาก่อสร้าง ประมาณ 3 ปี)
สภาพการก่อสร้าง	:	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	:	บางส่วนปูกระเบื้องเซรามิค ไม้ปาร์เก้ พรม คอนกรีตขัดมัน และคอนกรีตผิวเปลือย (ตกแต่งโดยผู้เช่า)
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีกรุด้วยวอลเปเปอร์และกระเบื้อง
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้ายิบซั่มบอร์ดฉาบเรียบทาสี บนโครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี เคลือบสีขาวฝ้ายิปซั่มบอร์ด โครงเคร่าทีบาร์

SIMS VALUATION & ADVISORY TRANSACTION SERVICES

ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม บานไม้เนื้อแข็ง บานเปิดเหล็ก และบานเลื่อนกรุกระจก
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานเลื่อนคู่ บานกระจกปิดตาย
ห้องน้ำ	:	พื้น / ผนัง กรุกระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	:	ห้องน้ำส่วนกลาง ประกอบด้วย อ่างล้างหน้ากระจกเงา โถปัสสาวะ และชักโครก

<u>การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร</u>

ชั้นที่ Basement	:	ห้องเครื่องที่จอดรถ และที่จอดรถจักรยานยนต์ (อาคาร A และอาคาร B)
ชั้นที่ 1-2	:	โถงร้านค้า ห้องเครื่องโถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
ชั้นที่ 3-9	:	ที่จอดรถโถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
ชั้นที่ 10	:	สำนักงาน ห้องเครื่อง ที่จอดรถ โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
ชั้นที่ 11 - 40	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า โถงลิฟต์ ห้องเครื่องปั่นไฟ ห้องปั๊มน้ำ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
ชั้นดาดฟ้า	:	พื้นที่ห้องเครื่อง และห้องลิฟต์และลานจอดเฮลิคอปเตอร์
<u>หมายเหตุ</u>	:	1) ณ วันสำรวจ เข้าตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่ รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร และภายในห้องพัก ได้จากการสังเกตุจากภายนอก และสอบถามจากผู้นำชี้
		2) การระบุเลขที่ชั้นภายในอาคาร ไม่มีเลขชั้นที่ 13 ซึ่งทางฝ่ายอาคาร ระบุเลขเป็นชั้น 14 ดังนั้นตั้งแต่ชั้น 13 ถึง 40 เป็นชั้น 14 ถึง 41

- **งานระบบภายในอาคาร**

งานระบบภายในโครงการและอาคาร ประกอบด้วย งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร (Electrical and Communication System), งานระบบสุขาภิบาลและระบบดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System), งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Condition and Ventilation System) มีรายละเอียดดังนี้

1) งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร (Electrical and Communication System) ประกอบด้วย

- งานระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System) ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า (Electrical Transformer) เพื่อแปลงแรงดันไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage) จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA.) ให้เป็นไฟฟ้าแรงดันต่ำ (Low Voltage) เพื่อใช้งานในพื้นที่ของอาคารทั้งหมด
- ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency) ด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Sets) สำหรับงานระบบปั๊มน้ำ และบางพื้นที่ของระบบส่องสว่าง เป็นต้น
- ระบบตู้ประธาน ตู้จ่ายไฟฟ้า และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่างๆ (Main Distribution Board, Load Center and Emergency Distribution Board) ที่มีการออกแบบไว้เพื่อการใช้งานถูกต้องตามมาตรฐานของอาคารทั่วไป
- ระบบโทรศัพท์ (Telephone System) ประกอบด้วย ตู้รับสายโทรศัพท์ (Main Distribution Frame) พร้อมที่จะทำการแจกจ่ายสัญญาณโทรศัพท์ไปยังพื้นที่ใช้งานโดยการควบคุมของ PABX และเทคโนโลยี
- ระบบโทรทัศน์วงจรเปิด (Television System) ประกอบด้วย เสาอากาศรวม (Master Attenna)
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับความปลอดภัยในพื้นที่ของอาคาร เช่นบริเวณโถงต้อนรับ โถงทางเดินภายในอาคารแต่ละชั้น เป็นต้น
- ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computor Network System) สำหรับจัดการฐานข้อมูล และให้บริการกับแขกผู้ใช้บริการ เช่นการให้บริการ Internet เป็นต้น
- ระบบป้องกันฟ้าผ่าและสายดิน (Lightening Protection and Grounding System) พร้อมทั้งอุปกรณ์ประกอบ

2) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System) ประกอบด้วย

- ระบบน้ำดี (Cold Water System) โดยอาศัยน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคพักไว้ที่ถังเก็บน้ำ และใช้ปั๊มสูบน้ำส่งใช้งานภายในอาคาร
- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) สำหรับน้ำเสียที่มาจากส่วนต่างๆ ของพื้นที่ในอาคาร เช่น ห้องน้ำ อ่างล้างมือ อ่างล้างหน้าต่าง ๆ จะถูกนำมาบำบัดที่ถังบำบัดน้ำเสีย
- ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System) เช่น การระบายน้ำเสียจากถังบำบัด ลงสู่ท่อระบายระบายน้ำของโครงการฯ ซึ่งเชื่อมต่อกับระบบท่อระบายน้ำของหน่วยงานราชการ
- ระบบดับเพลิง (Fire Protection System) ประกอบด้วย สัญญาณไฟฉุกเฉิน สัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน สปริงเกอร์ เครื่องดับเพลิงเคมีแห้ง ที่ติดตั้งกระจายตามพื้นที่ในอาคาร โดยมีระยะห่างและตำแหน่งการติดตั้ง บริเวณโถงทางเดินภายในอาคาร

3) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Conditioning and Ventilation System) ประกอบด้วย

- ระบบปรับอากาศแบบแบบ Cooling Tower และระบบ AirHandling Unit (AHU)
- ระบบระบายอากาศ ได้แก่ พัดลม และท่อสำหรับระบายอากาศเสียในห้องน้ำ (Exhaust FanSystem)

4) ระบบลิฟต์โดยสาร / บันไดเลื่อน

ลิฟต์โดยสารจำนวน 26 ตัวโดยสามารถแยกออกได้ดังนี้อาคาร A จำนวน 11 ตัว และอาคาร B จำนวน 15 ตัว

- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 16 ตัว
- ลิฟต์โดยสาร CAR PARK จำนวน 4 ตัว ได้แก่ อาคาร A จำนวน 2 ตัว อาคาร B จำนวน 2 ตัว
- ลิฟต์โดยสาร VIP จำนวน 2 ตัว อาคาร A ได้แก่ จำนวน 1 ตัว อาคาร B จำนวน 1 ตัว
- ลิฟต์โดยสาร บริการ จำนวน 2 ตัว อาคาร A ได้แก่ จำนวน 1 ตัว อาคาร B จำนวน 1 ตัว
- บันไดเลื่อน จำนวน 6 ชุด

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารและรายละเอียดของใบอนุญาตต่างๆ จากทางลูกค้า มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) จำนวน 2 ฉบับ ใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) และใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.5) จำนวน 1 ฉบับจำนวน 1 ฉบับ ได้แก่

1. ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)
   เลขที่ใบอนุญาต : 954/2534
   ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร
   วันที่อนุญาต : 20 กันยายน 2534
   อนุญาตให้ : บริษัท ซันทาวเวอร์ส จำกัด
   เป็นอาคารชนิด : 1) ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 40 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 122,965.00 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และจอดรถยนต์ ทางท่อระบายน้ำ ยาว 394.00 เมตร เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำ
   บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35950, 35959 และ 35961
   เป็นที่ดินของ (ตามที่ระบุในใบอนุญาต) : บริษัท ซันทาวเวอร์ส จำกัด
   หมายเหตุ : -

2. ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)
   เลขที่ใบอนุญาต : 1538/2535 (ต่ออายุตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ 954/2534)
   ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร
   วันที่อนุญาต : 4 ธันวาคม 2535
   อนุญาตให้ : บริษัท ซันทาวเวอร์ส จำกัด
   เป็นอาคารชนิด : 1) ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 40 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 122,965.00 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และจอดรถยนต์ ทางท่อระบายน้ำ ยาว 394.00 เมตร เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำ
   บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35950, 35959 และ 35961
   เป็นที่ดินของ (ตามที่ระบุในใบอนุญาต) : บริษัท ซันทาวเวอร์ส จำกัด
   หมายเหตุ : -

มีใบรับการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่

3.	ประเภทใบอนุญาต	:	ใบรับการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6)
	เลขที่ใบอนุญาต	:	291/2538
	ออกให้โดย	:	กรุงเทพมหานคร
	วันที่อนุญาต	:	26 พฤษภาคม 2538
	ใบรับรอง	:	บริษัท ซันทาวเวอร์ส จำกัด
	ทำการ	:	ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต เลขที่ 1538/2535
	เป็นอาคาร	:	1) ชนิดตึก 40 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 122,965.00 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และจอดรถยนต์ ท่อระบายน้ำ ยาว 394.00 เมตร เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำ
	บนแปลงที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35950, 35959 และ 35961
	เป็นที่ดินของ (ตามที่ระบุในใบอนุญาต)	:	บริษัท ซันทาวเวอร์ส จำกัด
	เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร	:	บริษัท ซันทาวเวอร์ส จำกัด

(ตามสำเนาเอกสารแนบท้าย แสดงไว้ในภาคผนวก)

มีใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.5) จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่

4.	ประเภทใบอนุญาต	:	ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.5)
	เลขที่ใบอนุญาต	:	ม.12/2562
	ออกให้โดย	:	กรุงเทพมหานคร
	ณ วันที่	:	28 กุมภาพันธ์ 2562
	อนุญาตให้เจ้าของอาคาร	:	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
	ในที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 35950, 35959, 35961, 35754, 35755
	เป็นที่ดินของ	:	บริษัท ซันทาวเวอร์ส จำกัด
	เปลี่ยนการใช้อาคาร	:	จากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ 2) ชนิดตึก 40 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พาณิชย์ และจอดรถยนต์

(ตามสำเนาเอกสารแนบท้าย แสดงไว้ในภาคผนวก)

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 เอกสารสิทธิ

4.1 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน ระวาง 5136 IV 6828-08 และ 12 ตำบลลาดยาว อำเภอจตุจักร และบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร						
ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	35754	2154	5483	0	0	24.0
2	35755	2165	5484	0	1	54.0
3	35950	2174	5411	1	1	62.0
4	35951	2175	4413	0	0	70.0
5	35953	2169	5414	0	0	51.8
6	35959	2155	5420	0	1	39.0
7	35960	2164	5421	3	1	19.0
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				5	3	19.8

กรรมสิทธิ์การถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : โฉนดทั้ง 7 แปลง ติดสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างบางส่วน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 25.05 ปี)

4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่า

ประกอบด้วยหนังสือสัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับ ดังนี้

สัญญาเช่า	:	สัญญาแบ่งเช่า มีกำหนด 26 ปี 6 เดือน 25 วัน
ทรัพย์สินที่เช่า	:	พื้นที่เช่าในอาคารซันทาวเวอร์ส มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 2,760 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ 2,217 ตารางเมตร ดังนี้ ก. พื้นที่ของอาคารซันทาวเวอร์สในส่วนพื้นที่ค้าปลีก เนื้อที่รวมประมาณ 943 ตารางเมตร ข. พื้นที่บางส่วนของอาคารซันทาวเวอร์สในส่วนฐานอาคารชั้น 9 (บางส่วน) และพื้นที่ห้องเก็บของ เนื้อที่รวมประมาณ 1,274 ตารางเมตร
ชั้นที่มีการแบ่งเช่า	:	ชั้นจี ชั้น 2 – ชั้น 10 และชั้น 29 (ตั้งอยู่บนฐานรากเดียวกัน) รวม 11 ชั้น
วัตถุประสงค์ในการเช่า	:	เข้าครอบครองใช้หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นอันเกี่ยวเนื่องกับอาคารสำนักงานให้เช่า
วันจดทะเบียนเช่า	:	วันที่ 24 มิถุนายน 2565
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	:	วันที่ 24 มิถุนายน 2565
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	:	วันที่ 17 มกราคม 2592
ระยะเวลาสัญญาเช่า	:	26 ปี 6 เดือน 25 วัน (ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 25.05 ปี)
ผู้ให้เช่า / เจ้าของที่ดิน	:	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ผู้เช่า	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
ค่าเช่าตามสัญญารวมทั้งหมด	:	เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 213,000,000 บาท โดยชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
ภาษีอากรที่เกี่ยวเนื่อง	:	กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีอื่นใดที่ทางราชการกำหนดอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง
การประกันภัย	:	ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงต่อบุคคลภายนอก ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องในการดำเนินการดังกล่าว
เงื่อนไขอื่นๆ	:	ดูรายละเอียดตามเอกสารสัญญาแบ่งเช่า แนบท้ายรายงาน

4.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากระวางรูปแผนที่ทิศทางที่ตั้ง รูปที่ดิน และรูปถ่ายทางอากาศ (GoogleEarth) และผู้นำชี้ ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไปแล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	35754	24.0	300,000	7,200,000
2	35755	154.0	225,000	34,650,000
3	35950	562.0	225,000	126,450,000
4	35951	70.0	225,000	15,750,000
5	35953	51.8	225,000	11,655,000
6	35959	139.0	300,000	41,700,000
7	35960	1,319.0	225,000	296,775,000
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการรวมเท่ากับ ราคาประเมินฯที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				534,180,000

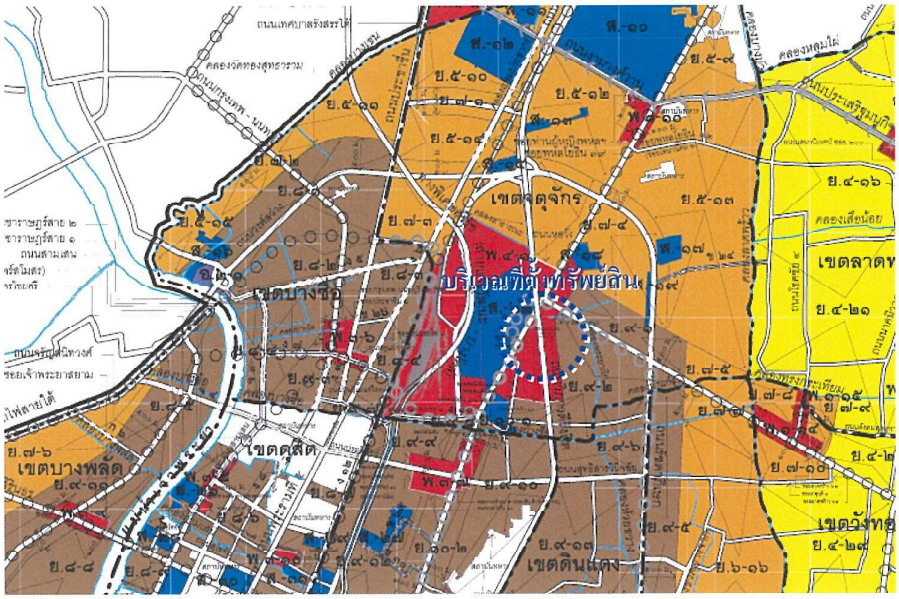
(สำเนาราคาประเมินที่ดินของทางราชการแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

หมายเหตุ : ราคาประเมินที่ดินของทางราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากทางบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินของทางราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน ดังนั้นทาง บริษัทฯ เห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมือง รวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (บริเวณ พ.4-1)



ที่ดินประเภท พ. 4 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร

(2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

(4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย

(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(11) การติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิน้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ

(12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร

(13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,300ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม

(20) สวนสัตว์

(21) สนามแข่งรถ

(22) สนามแข่งม้า

(23) สนามยิงปืน

(24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร

(29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

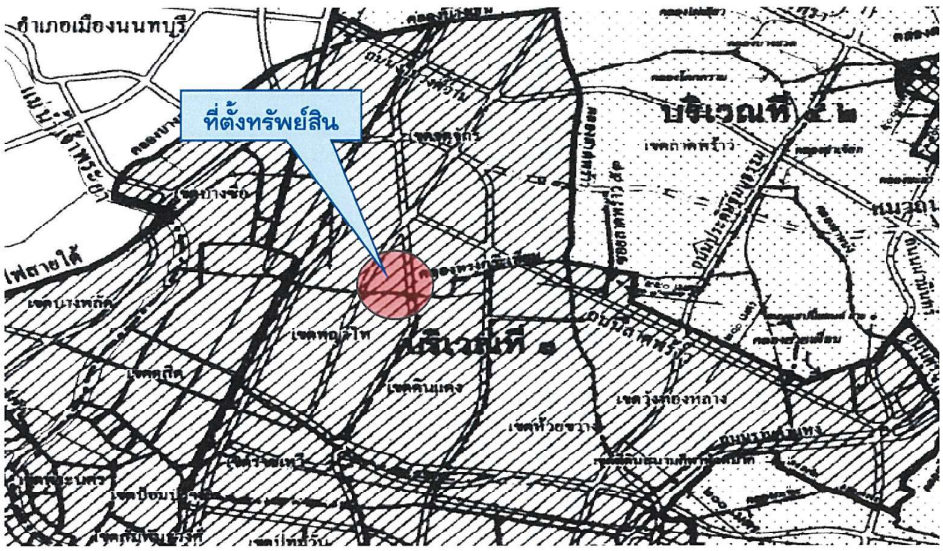
(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8 : 1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ข้อกฎหมายอื่นๆ

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548

  ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร



ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท (บริเวณที่ 3) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548

ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

1) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 200 เมตร
3) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
4) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

5) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
6) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
7) ต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ
8) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจร ที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ 100 คันขึ้นไป
9) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
10) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวงในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544

  ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544

5.2 ข้อกำหนดทางกฎหมายอื่นๆ

- ทรัพย์สินฯ ไม่อยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ
- ทรัพย์สินฯ ไม่อยู่ในเขตประกาศกระทรวงทรัพยากร และคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

(รายละเอียดต่างๆดูตามเอกสารแนบท้ายรายงาน)

6.0 วิธีการประเมินมูลค่า

6.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่า 25.05 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

6.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่าย ที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

6.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน (REPLACEMENT COST APPROACH)

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหามูลค่าจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบ สำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนั้นเราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

6.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่าง ๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้ไกลจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ

7.0 การประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่า 25.05 ปี) เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายงานฉบับนี้

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐาน ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน ประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน) พื้นที่ที่เช่าประมาณ 943.00 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ที่เช่าประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่า 25.05 ปี) ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เช่าร้านค้า บริเวณชั้นที่ 1 (G) และ 2 และพื้นที่ห้องเก็บของ ภายในโครงการ "อาคารซันทาวเวอร์ส" ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10

ซึ่งมีรายละเอียดของพื้นที่เช่าดังนี้

พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้		
1) พื้นที่ค้าปลีก (GP)	158.00	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีก (Rent)	785.00	ตารางเมตร
3) พื้นที่เก็บของ (Storage)	1,383.50	ตารางเมตร
รวมพื้นที่ที่แบ่งเช่าทั้งหมด	2,326.50	ตารางเมตร

หมายเหตุ : ข้อมูล Rent Roll Tenancy Report (พื้นที่เช่าค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เช่าสำนักงาน (Storage) และพื้นที่เช่าอื่นๆ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับข้อมูลจาก บริษัท เอส รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ลูกค้า) อ้างอิงตามสัญญาเช่า ณ 9/2023 ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ และในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ครั้งนี้ทางบริษัทฯ กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในการพิจารณากระแสรายได้ เป็นเกณฑ์

- **แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆได้ดังนี้**

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าโดยทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งแหล่งที่มาของรายได้ออกเป็น 2 ช่วงเวลา กล่าวคือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า ที่ปัจจุบันมีอายุสัญญาเช่าเหลืออยู่ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

สรุปพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าปัจจุบันในแต่ละปี unit : sq.m./year

รายการ	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-GP)	1,896.00	1,896.00	1,580.00	-	-
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-Rent)	7,126.76	5,346.00	1,925.00	-	-
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	15,075.00	4,104.00	705.00	-	-

สรุปกระแสรายได้ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน unit : Baht/year

รายการ	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-GP)	758,400.00	790,000.00	790,000.00	-	-
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-Rent)	8,986,128.40	6,993,223.90	2,734,039.00	-	-
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	6,365,566.56	1,792,471.56	203,955.00	-	-

และช่วงที่ 2 คือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบันดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยทำการพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ ซึ่งจากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ พบว่ามีระดับอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้นมีรายละเอียดดังนี้

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

โครงการเปรียบเทียบ	พื้นที่เช่า/ขาย (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/เดือน/ตรม.)
• อาคาร เอสเจ อินฟินิทวัน	29.00 - 150.00	1,500
• อาคาร ชินวัตร 3	50.00 - 100.00	2,000 - 2,400
• อาคาร เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์	100.00 - 200.00	2,000 - 2,500
• อาคาร จีแลนด์ทาวเวอร์	100.00 - 300.00	2,000 - 2,500
• อาคาร พหลโยธิน เพลส	60.00 - 400.00	850 - 1,500

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่งภายในห้อง สภาพของอาคาร สาธารณูปโภคต่างๆ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร และสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลอัตราค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร รวมถึงสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว ดังนั้นเมื่อทำการเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาร่วมกับข้อมูลที่ทรัพย์สินสามารถปล่อยเช่าได้ในปัจจุบันซึ่งมีความใกล้เคียงกับข้อมูลเปรียบเทียบ อีกทั้งข้อมูลเปรียบเทียบยังเป็นราคาเสนอเช่าซึ่งสามารถต่อรองได้ ทางบริษัทฯ จึงสามารถพิจารณาอัตราค่าเช่าพื้นที่ประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่าดังนี้

ประมาณการราคาค่าเช่าตลาด และการปรับค่าเช่า

รายการ	ก.ย.-66	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
ประมาณการอัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)						
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-GP)	400	400	400	500	515	DCF
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-Rent)	1,224	1,300	1,339	1,379	1,421	DCF
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	435	440	453	467	481	DCF
ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)						
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-GP)	-	(อ้างอิงตามสัญญาขั้นต่ำ)			3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-Rent)	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	-	2.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี

สรุปประมาณการอัตราการเช่า (Occupancy Rate)

รายการ	ปีที่ 1 (6 เดือน)	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-GP)	100%	100%	100%	100%	97%
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	85%	98%	98%	98%	98%
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	95%	95%	95%	95%	95%

ประมาณการสัดส่วน ค่าเช่า และค่าบริการ

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
- สัดส่วนค่าเช่า	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%
- สัดส่วนค่าบริการ	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%
รายได้อื่นๆ (% of total rent)	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%

รายได้อื่นๆ

คือ รายได้ต่างๆ ที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภค (ส่วนต่างค่าน้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์) และอื่นๆ ดังนั้นทางบริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้อื่นๆ มีสัดส่วนอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 18 เปอร์เซ็นต์ของรายรับรวม ซึ่งจะปรับเพิ่มขึ้นตามรายได้จากค่าเช่ารวม

- **แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้**

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารอาคารสำนักงาน ทั่วไปที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและประกอบการบริหารได้ที่รับจากทางลูกค้าโดยมีรายรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปงบการเงินอาคาร Sun Towers 2019-2023

Decriptions	2019 (12 Month)	2020 (12 Month)	2021 (9 Month)	2022 (6 Month)	2023 (11+1 Month)	Average / month
Cost						
- Utilities	1,673,252	1,604,294	1,029,545	1,209,578	2,161,092	150,544
- Security	131,990	139,493	102,468	187,000	165,358	11,985
- Cleaning	152,923	126,775	79,036	-	164,231	11,621
- CAPEX	12,580	980,294	367,397	-	-	41,220
- Maintainance	5,710	19,357	3,203	-	-	857
- Property Tax	628,887	71,689	11,744	-	123,632	18,577
- Insurance	31,413	32,507	24,283	-	38,009	2,805
Total Cost	2,636,755	2,974,410	1,617,677	1,396,578	2,652,323	237,609
Gross Profit	17,032,406	13,523,937	11,292,214	9,167,320	16,886,909	1,314,950

Decriptions	2019 (12 Month)	2020 (12 Month)	2021 (9 Month)	2022 (6 Month)	2023 (11+1 Month)	Average
COST (% of Total Revenue)						
- Utilities	*8.51%*	*9.72%*	*7.97%*	*11.45%*	*11.06%*	*9.74%*
- Security	*0.67%*	*0.85%*	*0.79%*	*1.77%*	*0.85%*	*0.99%*
- Cleaning	*0.78%*	*0.77%*	*0.61%*	*0.00%*	*0.84%*	*0.75%*
- CAPEX	*0.06%*	*5.94%*	*2.85%*	*0.00%*	*0.00%*	*2.95%*
- Maintainance	*0.03%*	*0.12%*	*0.02%*	*0.00%*	*0.00%*	*0.06%*
- Property Tax	*3.20%*	*0.43%*	*0.09%*	*0.00%*	*0.63%*	*1.09%*
- Insurance	*0.16%*	*0.20%*	*0.19%*	*0.00%*	*0.19%*	*0.18%*
Total Cost	13.41%	18.03%	12.53%	13.22%	13.57%	*14.15%*
Gross Profit	86.59%	81.97%	87.47%	86.78%	86.43%	85.85%

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

- ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน 1,870,000 บาท ในปีที่ 1 (12 เดือน)
  (พิจารณาปรับเพิ่มขึ้น 3% จากค่าเฉลี่ยปี 2564 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3% ตั้งแต่ปีที่ 2-26)
- ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด 150,000 บาท ในปีที่ 1 (12 เดือน)
  (พิจารณาปรับเพิ่มขึ้น 2% จากค่าเฉลี่ยปี 2564 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2% ตั้งแต่ปีที่ 2-26)
- ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความปลอดภัย 150,000 บาท ในปีที่ 1 (12 เดือน)
  (พิจารณาปรับเพิ่มขึ้น 2% จากค่าเฉลี่ยปี 2564 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2% ตั้งแต่ปีที่ 2-26)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 0.50% จากรายรับรวมของแต่ละปี
- ค่าประกันภัย 40,000 บาท ในปีที่ 1 (12 เดือน)
  (พิจารณาปรับเพิ่มขึ้น 1% จากค่าเฉลี่ยปี 2564 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 1% ตั้งแต่ปีที่ 2-26)
- เงินสำรองปรับปรุงอาคารในอนาคต (FF&E) ประมาณการที่ 2.00% ของรายรับรวมแต่ละปี
- ค่า Property Management 4.0% ของรายรับรวมแต่ละปี
- ค่า Incentive 3.00% ของรายรับรวมก่อนสุทธิ

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่ายตามงบเอกสารที่ได้รับจากทางลูกค้าประกอบกับวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามตลาดพื้นที่ค้าปลีกทั่วไป

ค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ประมาณการตามหลักเกณฑ์ของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยคิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ และค่าเสื่อมราคาอาคารของทางราชการเป็นเกณฑ์ และได้ทำการประมาณการอัตราการเติบโตของราคาประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก ๆ 4 ปี (ปรับปีที่ 5) อ้างอิงตามรอบบัญชีราชการที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ปี 2566-2569 เป็นเกณฑ์ โดยพิจารณาค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เฉพาะสัดส่วนที่กองทุนฯ ได้เข้าลงทุนในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกบางส่วน และพื้นที่ห้องเก็บของคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 4.00 เปอร์เซ็นต์

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีหามูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

บริษัทฯ ใช้อัตราคิดลดที่อัตรา 10.0% โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี ที่อัตรา 2.695% บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งทรัพย์สินเป็นอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10 ภายใต้ชื่อ "อาคารซันทาวเวอร์ส" ตั้งอยู่บริเวณใกล้ห้าแยกลาดพร้าว ซึ่งมีทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมดีมาก รวมถึงสาธารณูปโภค และสาธารณูปการครบครัน โดยในครั้งนี้กำหนดอัตราความเสี่ยงไว้ประมาณ 7 - 8% ***ดังนั้นอัตราคิดลดกระแสเงินสดประมาณ 10.00% นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อให้เห็นถึงความเสี่ยงของการดำเนินกิจการตามตารางข้างล่างนี้***

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อให้เห็นถึงความเสี่ยงของการดำเนินกิจการตามตารางข้างล่าง

ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล พระราม 2	พื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน)	Leasehold 32 ปี	9.00%
ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล พระราม 3	พื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน)	Leasehold 72 ปี	9.00%
อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) อาคารสำนักงาน ในศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า	พื้นที่สำนักงาน / ค้าปลีก (บางส่วน)	Leasehold 2 ปี	10.50%
ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	พื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน)	Leasehold 21 ปี	9.00%
ศูนย์การค้า เซ็นทรัลมารีน่า	พื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน)	Leasehold 12 ปี	9.50%
เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป	ศูนย์การค้า	FH and LH	9.10%
ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา บีช	พื้นที่ค้าปลีก	Leasehold 14 ปี	9.00%
ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล ลำปาง	พื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน)	Leasehold 18 ปี	9.00%
พื้นที่พลาซ่า โครงการ เดอะ ไลท์เฮ้าส์	พื้นที่ค้าปลีก		10.00%
ศูนย์การค้าพิวเจอร์พาร์ค รังสิต	พื้นที่ค้าปลีก	Leasehold 19 ปี	11.00%
ศูนย์การค้าเมเจอร์ รัชโยธิน	พื้นที่ค้าปลีก	Leasehold	8.50%
ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน	พื้นที่ค้าปลีก	Leasehold 17.74 ปี	8.50%
ศูนย์การค้าเมเจอร์ รังสิต	พื้นที่ค้าปลีก	Leasehold 4.92 ปี	10.00%
โลตัส คลอง 6	พื้นที่ค้าปลีก	Leasehold 16.42 ปี	11.00%
อาคารตรีทิพย์ 2	พื้นที่ค้าปลีก	Leasehold	11.00%
อาคาร เอ็กเซน ทาวเวอร์	อาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก	Freehold	8.5% / 6%
อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	อาคารสำนักงาน-ศูนย์การค้า	LH 30 Year	10.0%
อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	อาคารสำนักงาน	LH 30 Year	10.0%
อาคารสำนักงาน แอทสาทร	อาคารสำนักงาน	Freehold	9.0%
เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	อาคารสำนักงาน	LH 20 Year	9.5%
อาคาร ทรู ทาวเวอร์ 1	อาคารสำนักงาน	LH 30 Year	9.50%
อาคาร ทรู ทาวเวอร์ 2	อาคารสำนักงาน	LH 30 Year	9.50%
อาคาร Mercury Tower	อาคารสำนักงาน	LH 14.6 Year	9.00%
อาคารสำนักงาน (อาคารศาลาแอทสาทร)	อาคารสำนักงาน	Freehold	9.0%
อาคารสำนักงาน (อาคาร เอสเจ อินฟินิจ วัน บิสซิเนส)	อาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก	Freehold	9.0%
อาคารสำนักงาน (อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์)	อาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก	Leasehold	8.5%
อาคารสำนักงาน (อาคารสิริภิญโญ)	อาคารสำนักงาน	Freehold	9.0%
อาคารสำนักงาน (อาคาร อินเตอร์เซนจ)	อาคารสำนักงาน	Leasehold	9.0 - 9.5%
อาคารสำนักงาน (อาคาร สาทร สแควร์)	อาคารสำนักงาน	LH 20 Year	9.25%
อาคารสำนักงาน (อาคาร ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์)	อาคารสำนักงาน	LH 21 Year	9.25%
อาคารสำนักงาน (อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค)	อาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก	Leasehold	9.5%
อาคารสำนักงาน (อาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์)	อาคารสำนักงาน	Leasehold	10.0%
อาคารสำนักงาน (เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส)	พื้นที่สำนักงาน (บางส่วน)	Leasehold	9.0%
อาคารสำนักงาน (ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์)	พื้นที่สำนักงาน (บางส่วน)	Leasehold	9.0%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	จัดสรรที่ดินฯ ตลอดจนอาคารให้เช่า ที่จอดรถ และธุรกิจสนามกอล์ฟ	Freehold	6.27%

จากตารางดังกล่าวข้างต้น อัตราคิดลดของทรัพย์สินแต่ละประเภท ซึ่งเป็นข้อมูลที่ทาง บริษัทฯ ได้รวบรวมจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่จัดทำให้กับ บริษัท ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จะพบว่าปัจจุบันอัตราคิดลดของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น สูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับระดับความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจในการปล่อยเช่ากิจการ หรือสัญญาเช่าที่ทำกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกิจการ

7.1.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าทรัพย์สิน	217,000,000 บาท
(ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 25.05 ปี)	

8.0 การประเมินค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างโดยวิธีต้นทุนทดแทน

8.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

8.1.1 ค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างและมูลค่าประกันอัคคีภัย

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาราคาค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้าง โดยใช้วิธีคิดราคาค่าก่อสร้างต้นทุนทดแทน ตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในวันที่ทำการสำรวจ ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตรูปแบบของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ลักษณะการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตย์กรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ตารางคำนวณค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีต้นทุนทดแทน

ลำดับที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
		มูลค่าทดแทนใหม่ (RCN)	มูลค่าประกันอัคคีภัย
1	อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร สำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10		
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม 122,965.00 ตารางเมตร @ 32,400 บาท	3,984,066,000	3,585,659,400
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	3,984,066,000	3,585,659,400
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	3,984,066,000	3,585,659,400
	พื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งหมดเท่ากับ 122,965.00 ตารางเมตร	***คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับ 100.00%***	
	พื้นที่ที่เช่าตามสัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 4,137.00 ตารางเมตร	***คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับ 03.36%***	
	ดังนั้นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด) เท่ากับ (ปัดเศษ)	**134,040,000**	**120,630,000**

ตารางคำนวณค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.1.2 สรุปราคาค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินโดยวิธีทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการข้างต้น สามารถสรุปค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้างได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ ค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้าง	134,040,000 บาท

SIMS VALUATION & ADVISORY TRANSACTION SERVICES

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท เคส รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ลูกค้า) (อ้างอิงตามสัญญาเช่า ณ 9/2023) เป็นแกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่า กำหนดอายุสัญญาเช่า 25.05 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่าหากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้โดยอ้างถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าแบ่งเช่าอาคารคงเหลือ 25.05 ปี

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 217,000,000 บาท (สองร้อยสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)**
  (ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 25.05 ปี)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ลงชื่อ).....
(นายวรศักดิ์ โชติแฉล้มสกุลชัย)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกลต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน/ผู้ตรวจสอบ	:	**นายกุลธวัช กอร่ม**
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า	:	**นางสาววิมลศิริ ศรีนันทา**
ผู้พิมพ์รายงาน	:	**นางสาวอัจฉรา แจ้ห่มเครือ**

ข้อมูล และข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน PROJECT : SUN TOWER

Valuation Information

ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	พื้นที่พื้นที่ค้าปลีก ในอาคาร Sun Tower บริเวณชั้น G และชั้นที่ 2
กรรมสิทธิ์	ทำการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้ระยะเวลาเช่าระยะยาว 25.05 ปี
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินประกอบด้วย พื้นที่ค้าปลีก 943.00 ตารางเมตร พื้นที่เก็บของ 1,383.5 ตารางเมตร

สรุปพื้นที่เช่า / พื้นที่ปล่อยเช่าได้ปัจจุบัน /อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (อ้างอิงสัญญาเช่า ณ 09/2023)

พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)		อัตราการปล่อยเช่า	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญา (บาท/ตร.ม./เดือน)
	พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(%)	
- พื้นที่ค้าปลีก (GP)	158.00	158.00	100%	400
- พื้นที่ค้าปลีก (Rent)	785.00	665.76	85%	1,224
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	1,383.50	1,309.50	95%	435

สรุปพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีก (Retail Space) / พื้นที่ปล่อยเช่าได้ปัจจุบัน อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (อ้างอิงสัญญาเช่า ณ 09/2023) *Retail GP*

Floor	Net Letable Area (sq.m.)	Occupied Area (sq.m.)	Occupancy Rate	Average Rent / sq.m/month
2	158.00	158.00	100%	400.00
Total	158.00	158.00	100%	

สรุปพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีก (Retail Space) / พื้นที่ปล่อยเช่าได้ปัจจุบัน อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (อ้างอิงสัญญาเช่า ณ 09/2023) *Retail Rent*

Floor	Net Letable Area (sq.m.)	Occupied Area (sq.m.)	Occupancy Rate	Average Rent / sq.m/month
G	502.00	382.76	76%	1,198
2	283.00	283.00	100%	1,259
Total				1,224

ตารางสรุปงบการเงิน Sun Tower Unit : Baht

Decriptions	2019 (12 Month)	2020 (12 Month)	2021 (9 Month)	2022 (6 Month)	2023 (11+1 Month)	Average / month
Revenue						
- Rent from Shop and Storage	15,890,491	13,491,213	10,715,786	8,475,731	16,589,688	1,277,704
- Total Rent	15,890,491	13,491,213	10,715,786	8,475,731	16,589,688	1,277,704
- Plus Other Income	3,778,671	3,007,134	2,194,104	2,088,167	2,949,544	274,855
Total Revenue	19,669,161	16,498,347	12,909,891	10,563,898	19,539,232	1,552,559
Cost						
- Utilities	1,673,252	1,604,294	1,029,545	1,209,578	2,161,092	150,544
- Security	131,990	139,493	102,468	187,000	165,358	11,985
- Cleaning	152,923	126,775	79,036	-	164,231	11,621
- CAPEX	12,580	980,294	367,397	-	-	41,220
- Maintainance	5,710	19,357	3,203	-	-	857
- Property Tax	628,887	71,689	11,744	-	123,532	18,577
- Insurance	31,413	32,507	24,283	-	38,009	2,805
Total Cost	2,636,755	2,974,410	1,617,677	1,396,578	2,652,323	237,609
Gross Profit	17,032,406	13,523,937	11,292,214	9,167,320	16,886,909	1,314,950

Decriptions	2019 (12 Month)	2020 (12 Month)	2021 (9 Month)	2022 (6 Month)	2023 (11+1 Month)	Average
REVENUE						
- Total Rent	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
- Plus Other Income (% of total rent)	23.78%	22.29%	20.48%	24.64%	17.78%	21.51%
COST (% of Total Revenue)						
- Utilities	*8.51%*	*9.72%*	*7.97%*	*11.45%*	*11.06%*	*9.74%*
- Security	*0.67%*	*0.85%*	*0.79%*	*1.77%*	*0.85%*	*0.99%*
- Cleaning	*0.78%*	*0.77%*	*0.61%*	*0.00%*	*0.84%*	*0.75%*
- CAPEX	*0.06%*	*5.94%*	*2.85%*	*0.00%*	*0.00%*	*2.95%*
- Maintainance	*0.03%*	*0.12%*	*0.02%*	*0.00%*	*0.00%*	*0.06%*
- Property Tax	*3.20%*	*0.43%*	*0.09%*	*0.00%*	*0.63%*	*1.09%*
- Insurance	*0.16%*	*0.20%*	*0.19%*	*0.00%*	*0.19%*	*0.18%*
Total Cost	13.41%	18.03%	12.53%	13.22%	13.57%	*14.15%*
Gross Profit	86.59%	81.97%	87.47%	86.78%	86.43%	85.85%

Valuation Assumption

วันที่ทำการประเมิน 31/12/2566

อายุสัญญาเช่าระยะยาว (บัคเศษ) 25.05 ปี วันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน 17/1/2592

กระค้านวณมูลค่าทรัพย์สินตามรอบปี จาก เดือนมกราคม ถึง เดือนธันวาคม ของทุกปี

สรุปพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าปัจจุบันในแต่ละปี unit : sq.m./year

รายการ	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-GP)	1,896.00	1,896.00	1,580.00	-	-
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-Rent)	7,126.75	5,346.00	1,925.00	-	-
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	15,075.00	4,104.00	705.00	-	-

สรุปกระแสรายได้ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน unit Baht/year

รายการ	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-GP)	758,400.00	790,000.00	790,000.00	-	-
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-Rent)	8,986,128.40	6,993,223.90	2,734,039.00	-	-
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	6,365,566.56	1,792,411.56	205,955.00	-	-

ประมาณการราคาค่าเช่าตลาด และการปรับค่าเช่า

รายการ	ก.ย.-66	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
ประมาณการอัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)						
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-GP)	400	400	400	500	515	DCF
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-Rent)	1,224	1,300	1339	1,379	1,421	DCF
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	435	440	453	467	481	DCF
ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)						
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-GP)	-	(อ้างอิงตามสัญญาขั้นต่ำ)	(อ้างอิงตามสัญญาขั้นต่ำ)	(อ้างอิงตามสัญญาขั้นต่ำ)	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-Rent)	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	-	2.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี

ประมาณการอัตราการเช่า (Occupancy Rate)

รายการ	ก.ย.-66	ปีที่ 1 (12 month)	ปีที่ 2 (12 month)	ปีที่ 3 (12 month)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-GP)	100%	100%	100%	100%	100%	97%
- พื้นที่ค้าปลีก (Retial-Rent)	85%	96%	98%	98%	98%	98%
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	95%	95%	95%	95%	95%	95%

ประมาณการโครงสร้างสัญญาเช่า และรายได้แต่ละประเภท

รายการ		Average	ปีที่ 1 (12 month)	ปีที่ 2 (12 month)	ปีที่ 3 (12 month)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
- ลัดส่วนค่าเช่า		40%	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%
- ลัดส่วนค่าบริการ	ปี 64	60%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%
รายได้อื่นๆ (% of total rent)		22%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าเบี้ยงทุน (Operating Expenses)

รายการ	2023 (11+1 month)	ปีที่ 1 (12 month)	ปีที่ 2 (12 month)	ปีที่ 3 (12 month)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
- ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน	151,000 /month	1,870,000	1,926,100	1,983,883	DCF	DCF
อัตราการปรับปีละ		3%	3%	3%	3% ต่อปี	3% ต่อปี
- ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด	12,000 /month	150,000	150,000	156,060	DCF	DCF
อัตราการปรับปีละ		2%	2%	2%	2% ต่อปี	2% ต่อปี
- ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความปลอดภัย	12,000 /month	150,000	150,000	156,060	DCF	DCF
อัตราการปรับปีละ		2%	2%	2%	2% ต่อปี	2% ต่อปี
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร/เครื่องจักร/อุปกรณ์	0.06%	ถ่ายไปอยู่ในค่าใช้จ่ายอื่นๆ				
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (including Marketing Cost)		0.5%	0.5%	จากรายรับรวมของแต่ละปี (Y02-End)		

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)

รายการ	ปีที่ 1 (12 month)	ปีที่ 2 (12 month)	ปีที่ 3 (12 month)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	224,054	218,255	212,456	DCF	DCF
อัตราการปรับปีละ	10%	ปรับทุกๆ 4 ปี (ปรับปีที่ 5) เริ่มตั้งแต่ปี 2573 (รอบ ม/ธราคาประเมินรายการปัจจุบันปี 2568-2569)			
ค่าประกันภัย	3,167 /month	40,000	40,400	40,804	DCF	DCF
อัตราการปรับปีละ		1%	1%	1%	1% ต่อปี	1% ต่อปี

ประมาณการ FF&E

รายการ	ปีที่ 1 (12 month)	ปีที่ 2 (12 month)	ปีที่ 3 (12 month)	ปีที่ 4	ปีที่ 5-End
สำรองสำหรับปรับปรุงในอนาคต (FF&E)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0% จากรายรับรวมแต่ละปี

หมายเหตุ -

ข้อสมมติฐานเพิ่มเติม เป็นไปตามข้อตกลงระหว่าง เจ้าของทรัพย์สิน กับ กองฯ

รายการ		ปีที่ 1 (12 month)	ปีที่ 2 (12 month)	ปีที่ 3 (12 month)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
- ค่า Property Managamnet (PM)	of Total Revenue	4.0%		4.0%		
- ค่า Incentive	of Gross Operating Income	3.0%		3.0%		

- อัตราคิดลดกระแสเงินสด 10.0%

Summary Valuation Leasehold 25.05 Year
มูลค่าทรัพย์สิน ตามข้อตกลงการลงทุนของทรัสตี 217,000,000 บาท

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด / กรณีเข้ากองทรัสต์

Remaing Leasehold Time **(From 31/12/2023 to 17/01/2049 = LH 25.05 Year)**

DCF Methord

Detail			Unit	Year 01 (12 month) (1/01/2024 - 31/12/2024)	Year 02 (12 month) (1/01/2025 - 31/12/2025)	Year 03 (12 month) (1/01/2026 - 31/12/2026)	Year 04 (12 month) (1/01/2027 - 31/12/2027)	Year 05 (12 month) (1/01/2028 - 31/12/2028)	Year 06 (12 month) (1/01/2029 - 31/12/2029)
Total Rental Area									
- Retail - GP	158.00	Sq.m.	(sq.m./year)	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00
- Retail - Rent	785.00	Sq.m.	(sq.m./year)	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00
- Retail -Storage	1,383.50	Sq.m.	(sq.m./year)	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00
Estimated Occupancy Rate									
- Retail - GP			(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- Retail - Rent			(%)	98%	98%	98%	98%	98%	98%
- Retail -Storage			(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Tota Rentable Area									
- Retail - GP			(sq.m./year)	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00
- Retail - Rent			(sq.m./year)	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60
- Retail -Storage			(sq.m./year)	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90
Existing Contract Area (Base on existing contract)									
- Retail - GP			(sq.m./year)	1,896.00	1,896.00	1,580.00	-	-	-
- Retail - Rent			(sq.m./year)	7,126.76	5,346.00	1,925.00	-	-	-
- Retail -Storage			(sq.m./year)	15,075.00	4,104.00	705.00	-	-	-
Existing Rental and Service from Existing Contract									
- Retail - GP			(Baht/year)	758,400.00	790,000.00	790,000.00	-	-	-
- Retail - Rent			(Baht/year)	8,986,128.40	6,993,223.90	2,734,039.00	-	-	-
- Retail -Storage			(Baht/year)	6,365,566.56	1,792,471.56	203,955.00	-	-	-
Remaining for New Take-up									
- Retail - GP			(sq.m./year)	-	-	316.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00
- Retail - Rent			(sq.m./year)	2,104.84	3,885.60	7,306.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60
- Retail -Storage			(sq.m./year)	696.90	11,667.90	15,066.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90
Estimated Market Rent									
- Retail - GP				400	400	500	515	530	546
- Retail - Rent			(Baht/sq.m./month)	1,300	1,339	1,379	1,420	1,463	1,507
- Retail -Storage			(Baht/sq.m./month)	440	453	467	481	495	510
Estimated Growth Rate									
- Retail - GP			(%)	(อ้างอิงตามสัญญาขั้นต่ำ)	(อ้างอิงตามสัญญาขั้นต่ำ)	(อ้างอิงตามสัญญาขั้นต่ำ)	3.0%	3.0%	3.0%
- Retail - Rent			(%)	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- Retail -Storage			(%)	2.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Revenue									
Income for rental space			(Baht/year)	19,153,023	20,064,073	20,998,038	21,671,596	22,317,801	22,990,906
- Rental-GP Income			(Baht/year)	758,400	790,000	948,000	976,440	1,004,880	1,035,216
- Rental-Rental Income			(Baht/year)	11,722,420	12,196,042	12,809,840	13,108,872	13,505,831	13,912,021
- Retail -Storage Income			(Baht/year)	6,672,203	7,078,030	7,240,197	7,586,284	7,807,091	8,043,669
Plus Other Income (inc.Ads)	18%	(% of total rent)	(Baht/year)	3,447,544	3,611,533	3,779,647	3,900,887	4,017,204	4,138,363
Total Revenue				22,600,567	23,675,606	24,777,684	25,572,483	26,335,006	27,129,269
Operating Expensest									
- Utilities Cost			(Baht/year)	1,870,000	1,926,100	1,983,883	2,043,399	2,104,701	2,167,843
- Cleaning Expenses			(Baht/year)	150,000	153,000	156,060	159,181	162,365	165,612
- Security Expenses			(Baht/year)	150,000	153,000	156,060	159,181	162,365	165,612
- Other Operating Expenses			(Baht/year)	113,003	118,378	123,888	127,862	131,675	135,646
Total Oprating Expenses			(Baht/year)	2,283,003	2,350,478	2,419,891	2,489,624	2,561,106	2,634,713
Gross Operating Income			(Baht/year)	20,317,564	21,325,128	22,357,793	23,082,859	23,773,899	24,494,556
			% of Total Revenue	*90%*	*90%*	*90%*	*90%*	*90%*	*90%*
Less Other Expenses									
- Property Management (PM.)			(Baht/year)	904,023	947,024	991,107	1,022,899	1,053,400	1,085,171
- Incentive			(Baht/year)	609,527	639,754	670,734	692,486	713,217	734,837
- Prooperty Tax			(Baht/year)	224,054	218,255	212,456	232,378	226,000	219,621
- Insurance Expenses			(Baht/year)	40,000	40,400	40,804	41,212	41,624	42,040
- FF&E			(Baht/year)	452,011	473,512	495,554	511,450	526,700	542,585
Net Operating Income			(Baht/year)	18,087,949	19,006,183	19,947,138	20,582,434	21,212,958	21,870,302
			% of Total Revenue	*80%*	*80%*	*81%*	*80%*	*81%*	*81%*
Time (n)				1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00
PV of 1 Baht at Discount Rate	*10.00%*			*0.9091*	*0.8264*	*0.7513*	*0.6830*	*0.6209*	*0.5645*
Present Value			***(Baht/year)***	***16,443,590***	***15,707,589***	***14,986,580***	***14,058,079***	***13,171,578***	***12,345,216***
Total Present Value	**(LH 25.05 Year)**			**216,654,407**	**Baht**				
			Rounded	**217,000,000**	**Baht**				

SIMS VALUATION & ADVISORY TRANSACTION SERVICES

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์ดิสเคาน์กระแสเงินสด / กรณีเข้ากองทรัสต์

Remaing Leasehold Time **(From 31/12/2023 to 17/01/2049 = LH 25.05 Year)**

DCF Methord

Detail			Unit	Year 07 (12 month) (1/01/2030 - 31/12/2030)	Year 08 (12 month) (1/01/2031 - 31/12/2031)	Year 09 (12 month) (1/01/2032 - 31/12/2032)	Year 10 (12 month) (1/01/2033 - 31/12/2033)	Year 11 (12 month) (1/01/2034 - 31/12/2034)	Year 12 (12 month) (1/01/2035 - 31/12/2035)
Total Rental Area									
- Retail - GP	158.00	Sq.m.	(sq.m./year)	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00
- Retail - Rent	785.00	Sq.m.	(sq.m./year)	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00
- Retail -Storage	1,383.50	Sq.m.	(sq.m./year)	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00
Estimated Occupancy Rate									
- Retail - GP			(%)	100%	100%	100%	100%	97%	97%
- Retail - Rent			(%)	98%	98%	98%	98%	98%	98%
- Retail -Storage			(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Total Rentable Area									
- Retail - GP			(sq.m./year)	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,839.12	1,839.12
- Retail - Rent			(sq.m./year)	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60
- Retail -Storage			(sq.m./year)	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90
Existing Contract Area (Base on existing contract)									
- Retail - GP			(sq.m./year)	-	-	-	-	-	-
- Retail - Rent			(sq.m./year)	-	-	-	-	-	-
- Retail -Storage			(sq.m./year)	-	-	-	-	-	-
Existing Rental and Service from Existing Contract									
- Retail - GP			(Baht/year)	-	-	-	-	-	-
- Retail - Rent			(Baht/year)	-	-	-	-	-	-
- Retail -Storage			(Baht/year)	-	-	-	-	-	-
Remaining for New Take-up									
- Retail - GP			(sq.m./year)	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,839.12	1,839.12
- Retail - Rent			(sq.m./year)	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60
- Retail -Storage			(sq.m./year)	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90
Estimated Market Rent									
- Retail - GP				562	579	596	614	632	651
- Retail - Rent			(Baht/sq.m./month)	1,552	1,599	1,647	1,696	1,747	1,799
- Retail -Storage			(Baht/sq.m./month)	525	541	557	574	591	609
Estimated Growth Rate									
- Retail - GP			(%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- Retail - Rent			(%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- Retail -Storage			(%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Revenue									
Income for rental space			(Baht/year)	23,673,243	24,391,710	25,119,410	25,874,008	26,611,122	27,410,003
- Rental-GP Income			(Baht/year)	1,065,552	1,097,784	1,130,016	1,164,144	1,162,324	1,197,267
- Rental-Rental Income			(Baht/year)	14,327,443	14,761,328	15,204,445	15,656,794	16,127,605	16,607,648
- Retail -Storage Income			(Baht/year)	8,280,248	8,532,598	8,784,948	9,053,071	9,321,193	9,605,087
Plus Other Income (inc.Ads)	18%	(% of total rent)	(Baht/year)	4,261,184	4,390,508	4,521,494	4,657,321	4,790,002	4,933,800
Tota Revenue				27,934,426	28,782,218	29,640,903	30,531,330	31,401,124	32,343,803
Operating Expensest									
- Utilities Cost			(Baht/year)	2,232,878	2,299,864	2,368,860	2,439,926	2,513,124	2,588,517
- Cleaning Expenses			(Baht/year)	168,924	172,303	175,749	179,264	182,849	186,506
- Security Expenses			(Baht/year)	168,924	172,303	175,749	179,264	182,849	186,506
- Other Operating Expenses			(Baht/year)	139,672	143,911	148,205	152,657	157,006	161,719
Total Oprating Expenses			(Baht/year)	2,710,399	2,788,381	2,868,562	2,951,110	3,035,828	3,123,249
Gross Operating Income			(Baht/year)	25,224,028	25,993,837	26,772,341	27,580,219	28,365,296	29,220,554
			% of Total Revenue	*90%*	*90%*	*90%*	90%	*90%*	*90%*
Less Other Expenses									
- Property Management (PM.)			(Baht/year)	1,117,377	1,151,289	1,185,636	1,221,253	1,256,045	1,293,752
- Incentive			(Baht/year)	756,721	779,815	803,170	827,407	850,959	876,617
- Prooperty Tax			(Baht/year)	213,242	232,605	225,588	218,571	211,555	230,047
- Insurance Expenses			(Baht/year)	42,461	42,885	43,314	43,747	44,185	44,627
- FF&E			(Baht/year)	558,689	575,644	592,818	610,627	628,022	646,876
Net Operating Income			(Baht/year)	22,535,539	23,211,599	23,921,814	24,658,614	25,374,531	26,128,635
			% of Total Revenue	*81%*	*81%*	*81%*	81%	*81%*	*81%*
Time (n)				7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00
PV of 1 Baht at Discount Rate	*10.00%*			*0.5132*	*0.4665*	*0.4241*	*0.3855*	*0.3505*	*0.3186*
Present Value			***(Baht/year)***	***11,564,295***	***10,828,382***	***10,145,184***	***9,506,963***	***8,893,618***	***8,325,388***
Total Present Value	**(LH 25.05 Year)**								
			Rounded						

VALUATION & ADVISORY TRANSACTION SERVICES
SIMS

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์ดิสเคาน์กระแสเงินสด / กรณีเข้ากองทรัสต์

Remaing Leasehold Time **(From 31/12/2023 to 17/01/2049 = LH 25.05 Year)**

DCF Methord

Detail			Unit	Year 13 (12 month) (1/01/2036 - 31/12/2036)	Year 14 (12 month) (1/01/2037 - 31/12/2037)	Year 15 (12 month) (1/01/2038 - 31/12/2038)	Year 16 (12 month) (1/01/2038 - 31/12/2039)	Year 17 (12 month) (1/01/2040 - 31/12/2040)	Year 18 (12 month) (1/01/2041 - 31/12/2041)
Total Rental Area									
- Retail - GP	158.00	Sq.m.	(sq.m./year)	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00
- Retail - Rent	785.00	Sq.m.	(sq.m./year)	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00
- Retail -Storage	1,383.50	Sq.m.	(sq.m./year)	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00
Estimated Occupancy Rate									
- Retail - GP			(%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%
- Retail - Rent			(%)	98%	98%	98%	98%	98%	98%
- Retail -Storage			(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Total Rentable Area									
- Retail - GP			(sq.m./year)	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12
- Retail - Rent			(sq.m./year)	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60
- Retail -Storage			(sq.m./year)	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90
Existing Contract Area (Base on existing contract)									
- Retail - GP			(sq.m./year)	-	-	-	-	-	-
- Retail - Rent			(sq.m./year)	-	-	-	-	-	-
- Retail -Storage			(sq.m./year)	-	-	-	-	-	-
Existing Rental and Service from Existing Contract									
- Retail - GP			(Baht/year)	-	-	-	-	-	-
- Retail - Rent			(Baht/year)	-	-	-	-	-	-
- Retail -Storage			(Baht/year)	-	-	-	-	-	-
Remaining for New Take-up									
- Retail - GP			(sq.m./year)	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12
- Retail - Rent			(sq.m./year)	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60
- Retail -Storage			(sq.m./year)	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90
Estimated Market Rent									
- Retail - GP				671	691	712	733	755	778
- Retail - Rent			(Baht/sq.m./month)	1,853	1,909	1,966	2,025	2,086	2,149
- Retail -Storage			(Baht/sq.m./month)	627	646	665	685	706	727
Estimated Growth Rate									
- Retail - GP			(%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- Retail - Rent			(%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- Retail -Storage			(%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Revenue									
Income for rental space			(Baht/year)	28,229,186	29,082,604	29,947,093	30,845,816	31,780,615	32,735,715
- Rental-GP Income			(Baht/year)	1,234,050	1,270,832	1,309,453	1,348,075	1,388,536	1,430,835
- Rental-Rental Income			(Baht/year)	17,106,155	17,623,124	18,149,326	18,693,990	19,257,118	19,838,708
- Retail -Storage Income			(Baht/year)	9,888,981	10,188,647	10,488,314	10,803,752	11,134,961	11,466,171
Plus Other Income (inc.Ads)	18%	(% of total rent)	(Baht/year)	5,081,253	5,234,869	5,390,477	5,552,247	5,720,511	5,892,429
Total Revenue				33,310,439	34,317,472	35,337,569	36,398,063	37,501,125	38,628,144
Operating Expensest									
- Utilities Cost			(Baht/year)	2,666,173	2,746,158	2,828,543	2,913,399	3,000,801	3,090,825
- Cleaning Expenses			(Baht/year)	190,236	194,041	197,922	201,880	205,918	210,036
- Security Expenses			(Baht/year)	190,236	194,041	197,922	201,880	205,918	210,036
- Other Operating Expenses			(Baht/year)	166,552	171,587	176,688	181,990	187,506	193,141
Total Opraiting Expenses			(Baht/year)	3,213,198	3,305,827	3,401,074	3,499,150	3,600,142	3,704,038
Gross Operating Income			(Baht/year)	30,097,241	31,011,645	31,936,495	32,898,914	33,900,983	34,924,106
			% of Total Revenue	*90%*	*90%*	*90%*	*90%*	*90%*	*90%*
Less Other Expenses									
- Property Management (PM)			(Baht/year)	1,332,418	1,372,699	1,413,503	1,455,923	1,500,045	1,545,126
- Incentive			(Baht/year)	902,917	930,349	958,095	986,967	1,017,029	1,047,723
- Prooperty Tax			(Baht/year)	222,329	214,610	214,610	241,127	241,127	241,127
- Insurance Expenses			(Baht/year)	45,073	45,524	45,979	46,439	46,903	47,372
- FF&E			(Baht/year)	665,209	686,349	706,751	727,961	750,023	772,563
Net Operating Income			(Baht/year)	26,928,296	27,762,113	28,597,557	29,440,496	30,345,855	31,270,194
			% of Total Revenue	*81%*	*81%*	*81%*	*81%*	*81%*	*81%*
Time (n)				13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00
PV of 1 Baht at Discount Rate	*10.00%*			*0.2897*	*0.2633*	*0.2394*	*0.2176*	*0.1978*	*0.1799*
Present Value			***(Baht/year)***	***7,800,168***	***7,310,632***	***6,846,028***	***6,407,110***	***6,003,766***	***5,624,219***
Total Present Value	**(LH 25.05 Year)**								
			Rounded						

VALUATION & ADVISORY TRANSACTION SERVICES SIMS

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด / กรณีเข้ากองทรัสต์

Remaing Leasehold Time (From 31/12/2023 to 17/01/2049 = LH 25.05 Year)

DCF Methord

Detail			Unit	Year 19 (12 month) (1/01/2042 - 31/12/2042)	Year 20 (12 month) (1/01/2043 - 31/12/2043)	Year 21 (12 month) (1/01/2044 - 31/12/2044)	Year 22 (12 month) (1/01/2045 - 31/12/2045)	Year 23 (12 month) (1/01/2046 - 31/12/2046)	Year 24 (12 month) (1/01/2047 - 31/12/2047)
Total Rental Area									
- Retail - GP	158.00	Sq.m.	(sq.m./year)	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00	1,896.00
- Retail - Rent	785.00	Sq.m.	(sq.m./year)	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00	9,420.00
- Retail -Storage	1,383.50	Sq.m.	(sq.m./year)	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00	16,602.00
Estimated Occupancy Rate									
- Retail - GP			(%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%
- Retail - Rent			(%)	98%	98%	98%	98%	98%	98%
- Retail -Storage			(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Total Rentable Area									
- Retail - GP			(sq.m./year)	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12
- Retail - Rent			(sq.m./year)	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60
- Retail -Storage			(sq.m./year)	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90
Existing Contract Area (Base on existing contract)									
- Retail - GP			(sq.m./year)	-	-	-	-	-	-
- Retail - Rent			(sq.m./year)	-	-	-	-	-	-
- Retail -Storage			(sq.m./year)	-	-	-	-	-	-
Existing Rental and Service from Existing Contract									
- Retail - GP			(Baht/year)	-	-	-	-	-	-
- Retail - Rent			(Baht/year)	-	-	-	-	-	-
- Retail -Storage			(Baht/year)	-	-	-	-	-	-
Remaining for New Take-up									
- Retail - GP			(sq.m./year)	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12	1,839.12
- Retail - Rent			(sq.m./year)	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60	9,231.60
- Retail -Storage			(sq.m./year)	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90	15,771.90
Estimated Market Rent									
- Retail - GP				801	825	850	876	902	929
- Retail - Rent			(Baht/sq.m./month)	2,213	2,279	2,347	2,417	2,490	2,565
- Retail -Storage			(Baht/sq.m./month)	749	771	794	818	843	868
Estimated Growth Rate									
- Retail - GP			(%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- Retail - Rent			(%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- Retail -Storage			(%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Revenue									
Income for rental space			(Baht/year)	33,715,819	34,716,225	35,752,706	36,825,261	37,941,282	39,077,606
- Rental-GP Income			(Baht/year)	1,473,135	1,517,274	1,563,252	1,611,069	1,658,886	1,708,542
- Rental-Rental Income			(Baht/year)	20,429,531	21,038,816	21,666,565	22,312,777	22,986,684	23,679,054
- Retail -Storage Income			(Baht/year)	11,813,153	12,160,135	12,522,889	12,901,414	13,295,712	13,690,009
Plus Other Income (inc.Acs)	18%	(% of total rent)	(Baht/year)	6,068,847	6,248,921	6,435,487	6,628,547	6,829,431	7,033,969
Total Revenue				39,784,666	40,965,146	42,188,193	43,453,807	44,770,713	46,111,575
Operating Expensest									
- Utilities Cost			(Baht/year)	3,183,550	3,279,056	3,377,428	3,478,751	3,583,113	3,690,607
- Cleaning Expenses			(Baht/year)	214,237	218,522	222,892	227,350	231,897	236,535
- Security Experses			(Baht/year)	214,237	218,522	222,892	227,350	231,897	236,535
- Other Operating Expanses			(Baht/year)	198,923	204,826	210,941	217,269	223,854	230,558
Total Oprating Expenses			(Baht/year)	3,810,947	3,920,925	4,034,153	4,150,720	4,270,761	4,394,234
Gross Operating Income			(Baht/year)	35,973,719	37,044,220	38,154,040	39,303,088	40,499,952	41,717,340
			% of Total Revenue	*90%*	*90%*	*90%*	*90%*	*90%*	*90%*
Less Other Expenses									
- Property Management (PM.)			(Baht/year)	1,591,387	1,638,606	1,687,528	1,738,152	1,790,829	1,844,463
- Incentive			(Baht/year)	1,079,212	1,111,327	1,144,621	1,179,093	1,214,999	1,251,520
- Prooperty Tax			(Baht/year)	241,127	270,296	270,296	270,296	270,296	302,382
- Insurance Expenses			(Baht/year)	47,846	48,324	48,808	49,296	49,789	50,287
- FF&E			(Baht/year)	795,693	819,303	843,764	869,076	895,414	922,231
Net Operating Income			(Baht/year)	32,218,454	33,156,365	34,159,023	35,197,175	36,278,626	37,346,457
			% of Total Revenue	*81%*	*81%*	*81%*	*81%*	*81%*	*81%*
Time (n)				19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	24.00
PV of 1 Baht at Discount Rate	*10.00%*			*0.1635*	*0.1486*	*0.1351*	*0.1228*	*0.1117*	*0.1015*
Present Value			***(Baht/year)***	***5,267,975***	***4,928,482***	***4,615,928***	***4,323,831***	***4,051,530***	***3,791,621***
Total Present Value	**(LH 25.05 Year)**								
			Rounded						

VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES
SIMS

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์ดัดลดกระแสเงินสด / กรณีเข้ากองทรัสต์

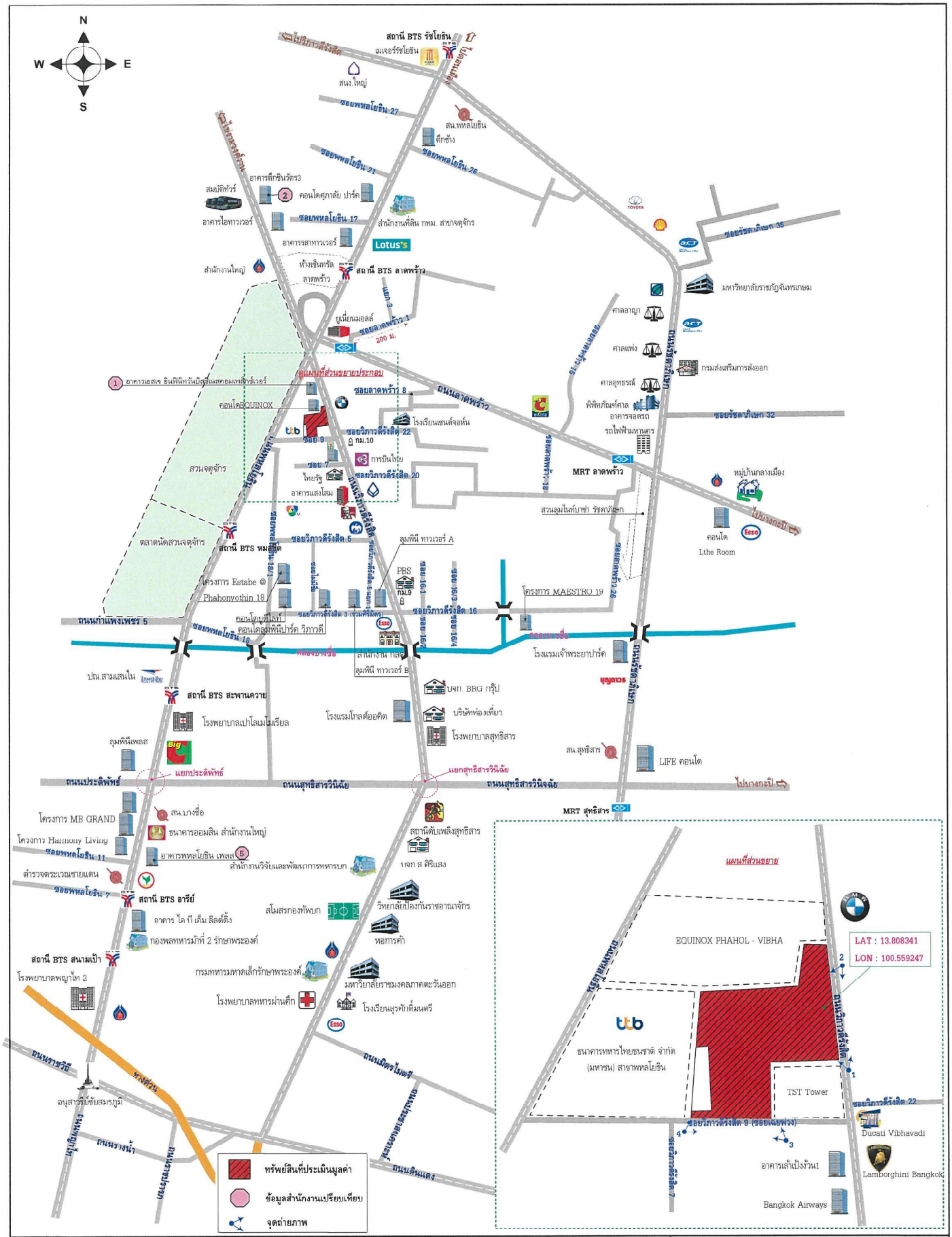
Remaing Leasehold Time **(From 31/12/2023 to 17/01/2049 = LH 25.05 Year)**

DCF Methord

Detail			Unit	Year 25 (12 month) (1/01/2048 - 31/12/2048)	Year 26 (0.56 month) (1/01/2049 - 17/01/2049)
Total Rental Area					
- Retail - GP	158.00	Sq.m.	(sq.m./year)	1,896.00	88.31
- Retail - Rent	785.00	Sq.m.	(sq.m./year)	9,420.00	438.74
- Retail -Storage	1,383.50	Sq.m.	(sq.m./year)	16,602.00	773.24
Estimated Occupancy Rate					
- Retail - GP			(%)	97%	97%
- Retail - Rent			(%)	98%	98%
- Retail -Storage			(%)	95%	95%
Total Rentable Area					
- Retail - GP			(sq.m./year)	1,839.12	85.65
- Retail - Rent			(sq.m./year)	9,231.60	429.95
- Retail -Storage			(sq.m./year)	15,771.90	734.58
Existing Contract Area (Base on existing contract)					
- Retail - GP			(sq.m./year)	-	-
- Retail - Rent			(sq.m./year)	-	-
- Retail -Storage			(sq.m./year)	-	-
Existing Rental and Service from Existing Contract					
- Retail - GP			(Baht/year)	-	-
- Retail - Rent			(Baht/year)	-	-
- Retail -Storage			(Baht/year)	-	-
Remaining for New Take-up					
- Retail - GP			(sq.m./year)	1,839.12	85.65
- Retail - Rent			(sq.m./year)	9,231.60	429.95
- Retail -Storage			(sq.m./year)	15,771.90	734.58
Estimated Market Rent					
- Retail - GP				957	985
- Retail - Rent			(Baht/sq.m./month)	2,642	2,721
- Retail -Storage			(Baht/sq.m./month)	894	921
Estimated Growth Rate					
- Retail - GP			(%)	3.0%	3.0%
- Retail - Rent			(%)	3.0%	3.0%
- Retail -Storage			(%)	3.0%	3.0%
Revenue					
Income for rental space			(Baht/year)	40,250,004	1,930,943
- Rental-GP Income			(Baht/year)	1,760,038	84,458
- Rental-Rental Income			(Baht/year)	24,389,887	1,169,935
- Retail -Storage Income			(Baht/year)	14,100,079	676,550
Plus Other Income (inc.Acs)	18%	(% of total rent)	(Baht/year)	7,245,001	347,570
Total Revenue				47,495,004	2,278,512
Operating Expensest					
- Utilities Cost			(Baht/year)	3,801,325	182,359
- Cleaning Expenses			(Baht/year)	241,266	11,462
- Security Experses			(Baht/year)	241,266	11,462
- Other Operating Expenses			(Baht/year)	237,475	11,393
Total Oprating Expenses			(Baht/year)	4,521,331	216,676
Gross Operating Income			(Baht/year)	42,973,673	2,061,837
			% of Total Revenue	*90%*	*90%*
Less Other Expenses					
- Property Management (PM.)			(Baht/year)	1,899,800	91,140
- Incentive			(Baht/year)	1,289,210	61,855
- Prooperty Tax			(Baht/year)	302,382	14,084
- Insurance Expenses			(Baht/year)	50,789	2,389
- FF&E			(Baht/year)	949,900	45,570
Net Operating Income			(Baht/year)	38,481,592	1,846,798
			% of Total Revenue	*81%*	*81%*
Time (n)				25.00	26.00
PV of 1 Baht at Discount Rate	*10.00%*			*0.0923*	*0.0839*
Present Value			***(Baht/year)***	***3,551,697***	***154,956***
Total Present Value	**(LH 25.05 Year)**		**Rounded**		

VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES
SIMS

THIS MAP IS FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY / NOT TO SCALE

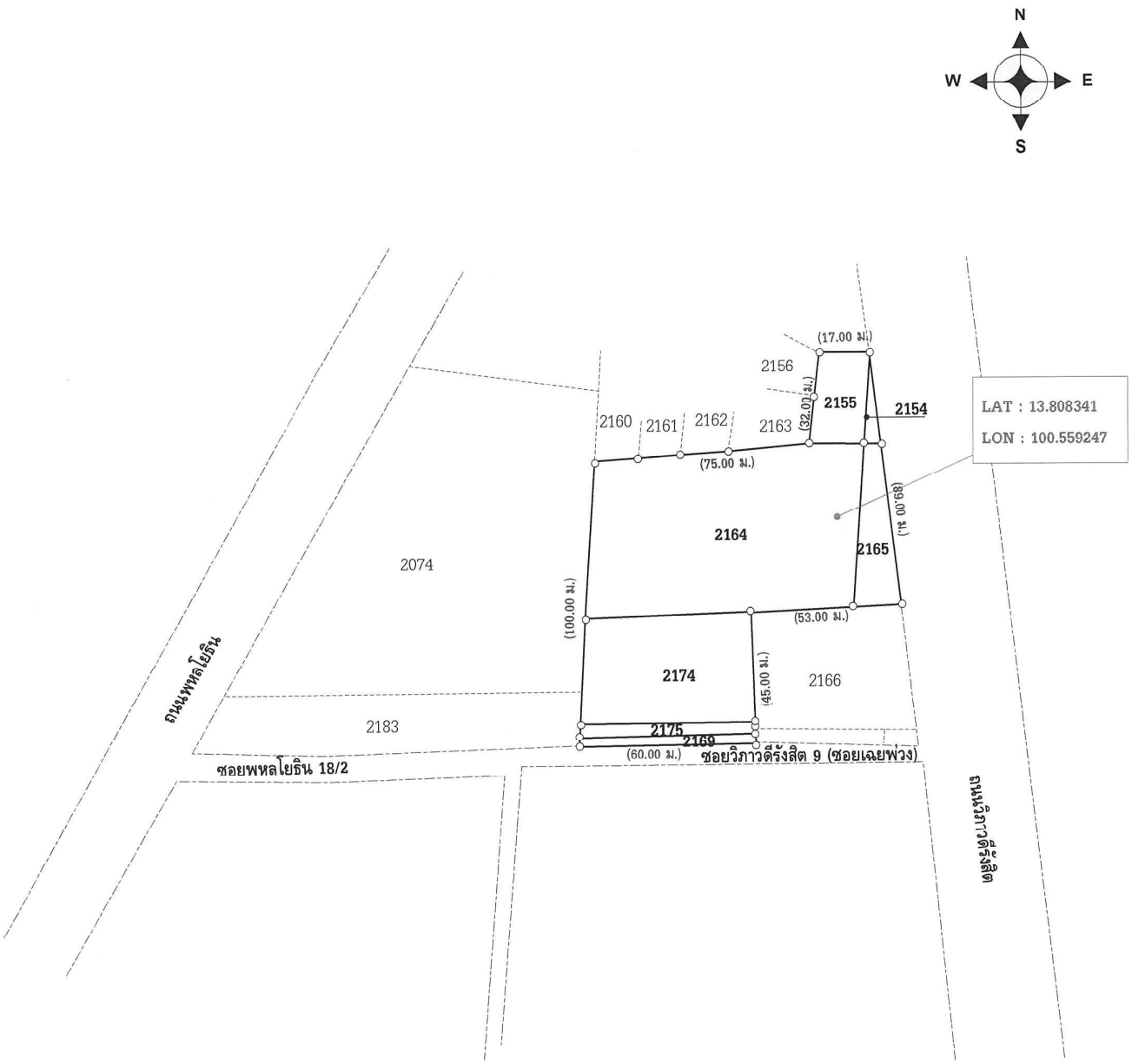


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / SITE PLAN

Ref No. : 66-1-2489-GL-1

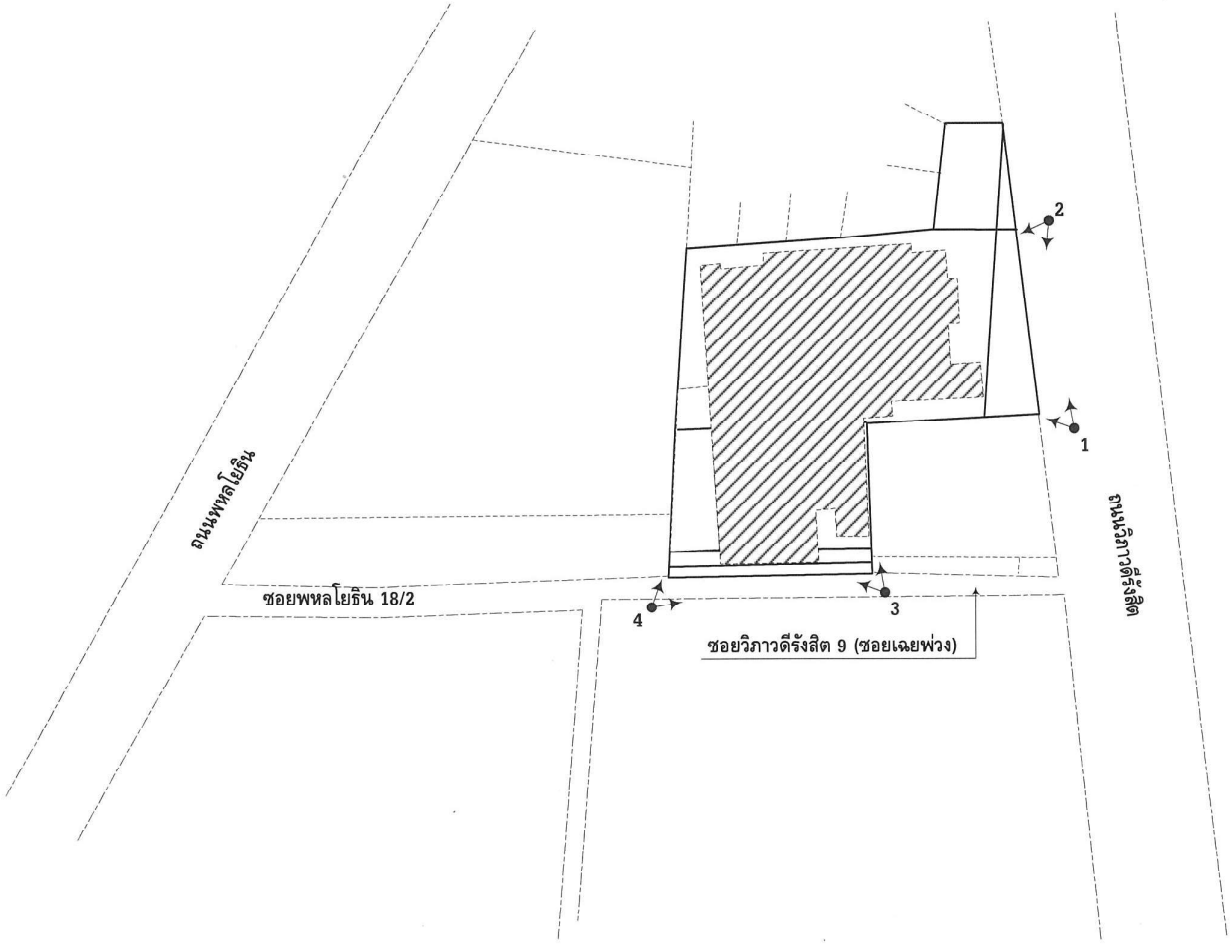
SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES



SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังแปลงที่ดิน / LOT PLAN	Ref No. : 66-1-2489-GL-1

SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES

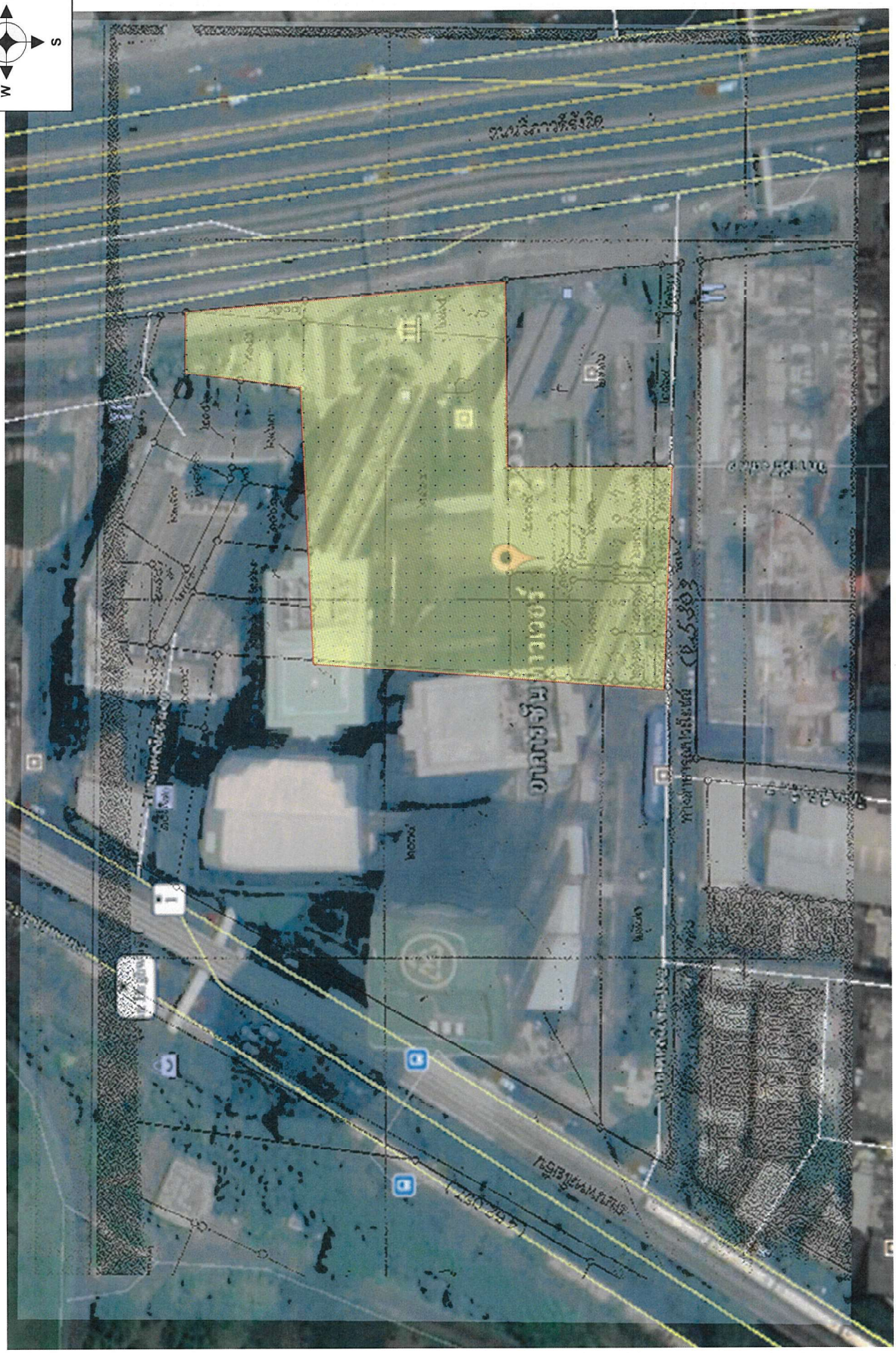


อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร สำนักงาน สูง 40 (อาคาร B)
โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10

จุดถ่ายภาพ

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.	
ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง / LAYOUT PLAN	Ref No. : 66-1-2489-GL-1

SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES



SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ภาพถ่ายทางอากาศ	Ref No. : 66-1-2489-GL-1

SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES



SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO. LTD.

แผนที่ระบบค้นหาแปลงที่ดิน/กรมที่ดิน	**Ref No. : 66-1-2489-GL-1**

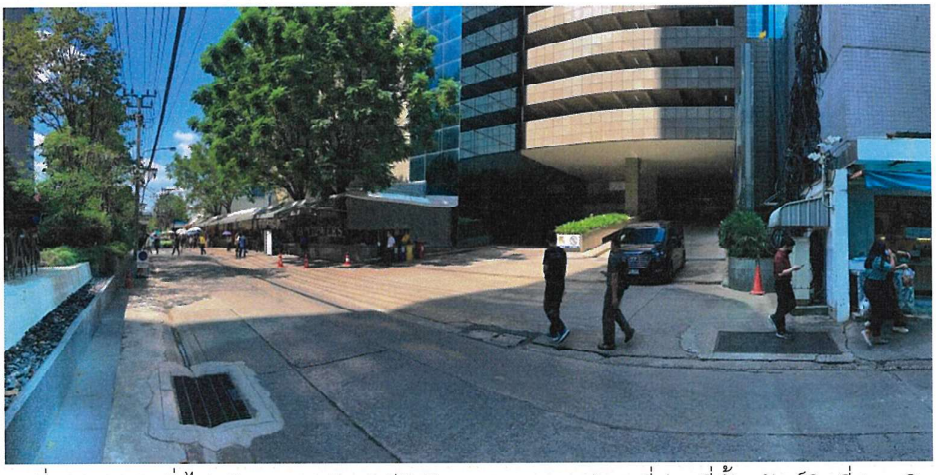
SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพทั่วไปบริเวณถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณผ่านด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพทั่วไปบริเวณถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณผ่านด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพทั่วไปบริเวณซอยวิภาวดีรังสิต 9 (ซอยเฉยพ่วง) ที่ผ่านที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



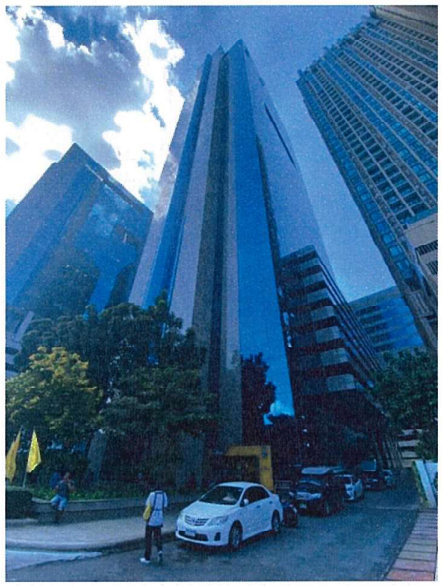
จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพทั่วไปบริเวณซอยวิภาวดีรังสิต 9 (ซอยเฉยพ่วง) ที่ผ่านที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



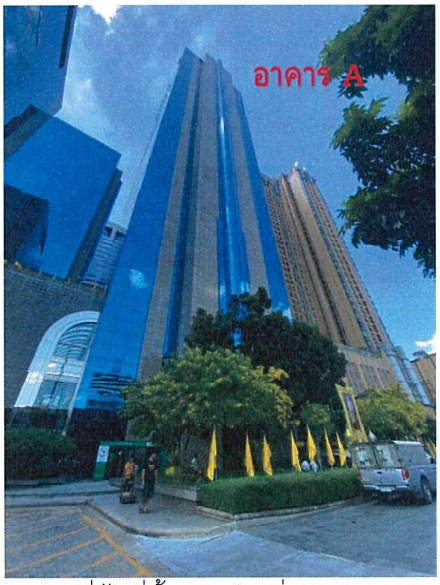
สภาพทั่วไปภายในที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



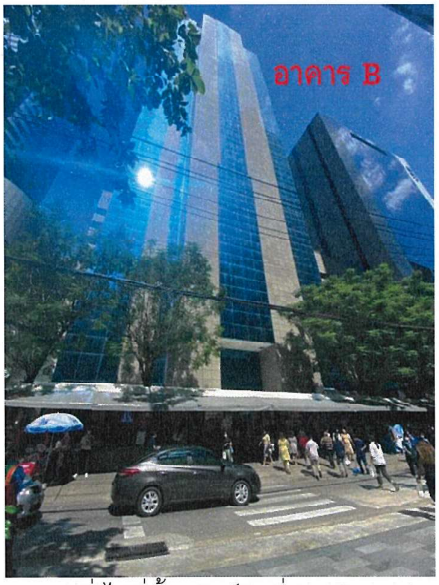
สภาพทั่วไปภายในที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



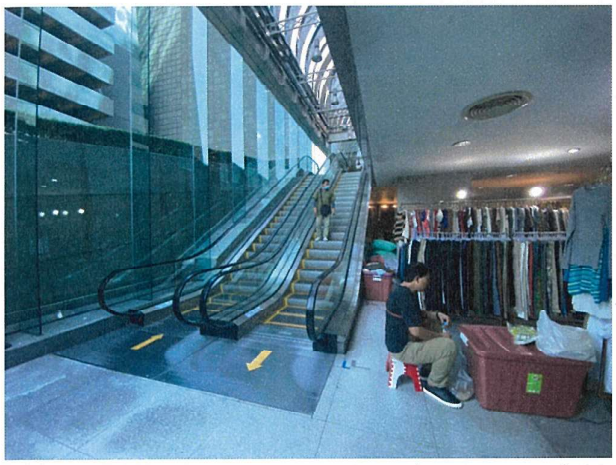
สภาพทั่วไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10



สภาพทั่วไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A)



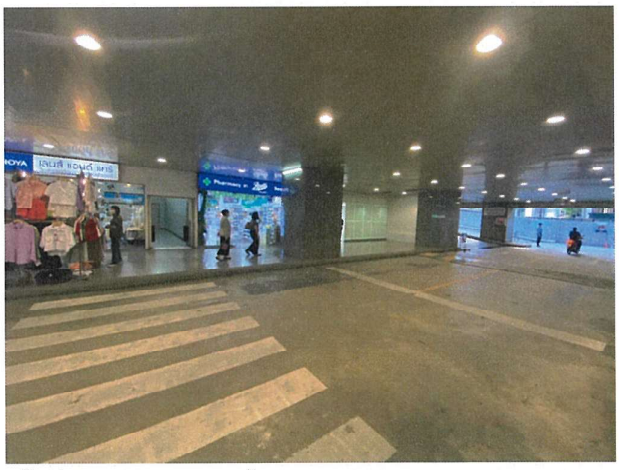
สภาพทั่วไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
อาคารสำนักงาน สูง 40 (อาคาร B)





สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณโถง ชั้น 1 (G)



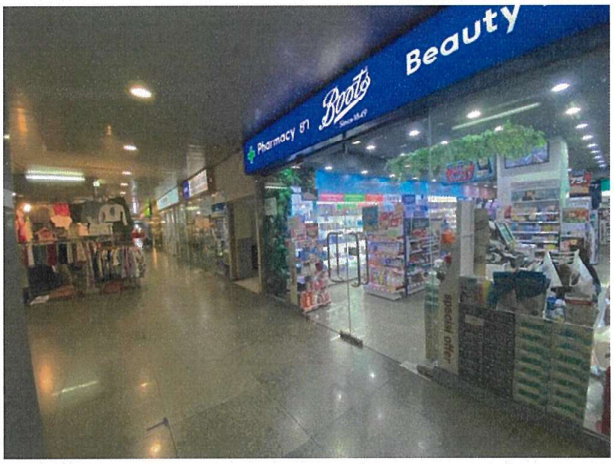


สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (shop) / ชั้น 1 (G)





สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (shop) / ชั้น 1 (G)





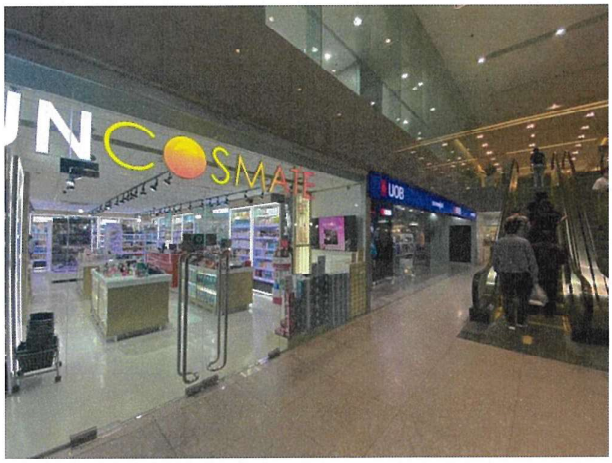
สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (shop) / ชั้น 1 (G)





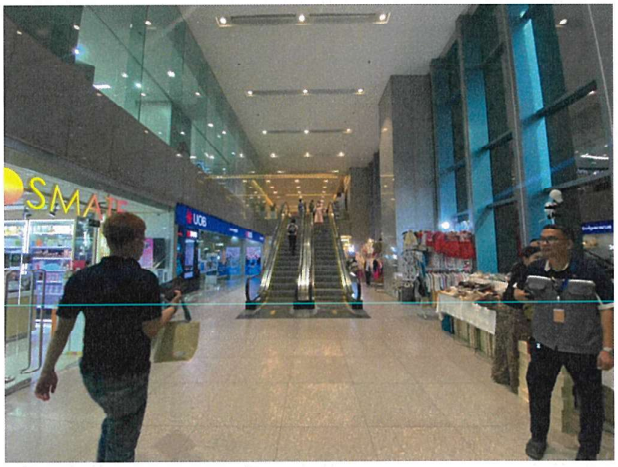
สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (shop) / ชั้น 1 (G)



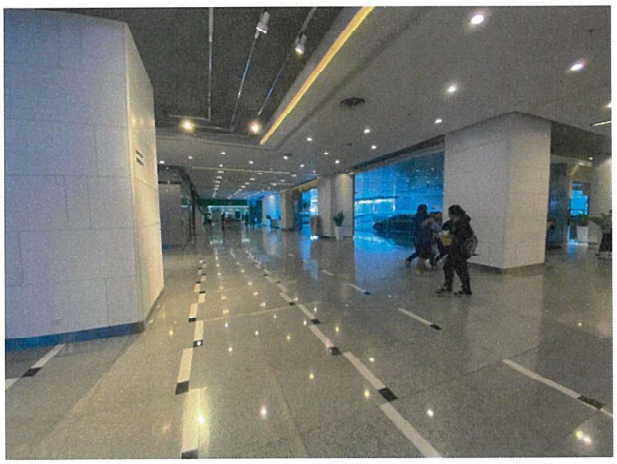


สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (shop) / ชั้น 1 (G)





สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (shop) / ชั้น 1 (G)



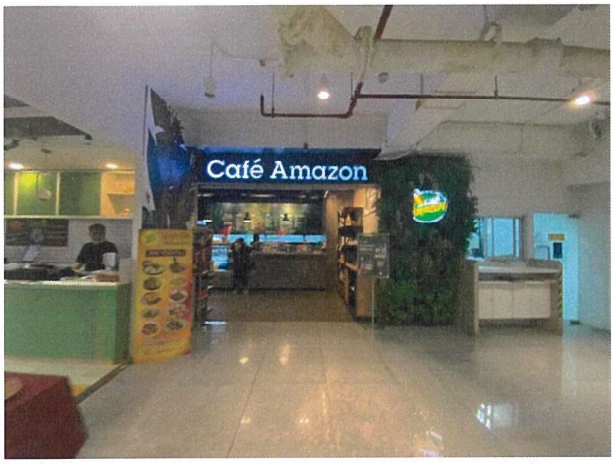


สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณโถงต้อนรับ/โถงหน้าลิฟต์ ชั้น 2





สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (Shop) / ชั้น 2





สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (Shop) / ชั้น 2



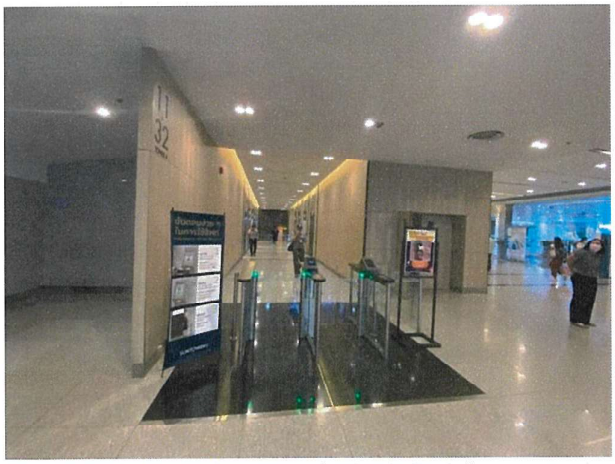


สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณโถงต้อนรับ/โถงหน้าลิฟต์ ชั้น 2



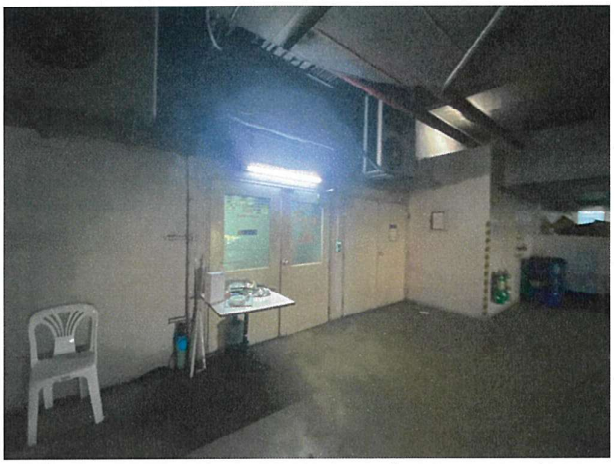


สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณโถงต้อนรับ / โถงหน้าลิฟต์ ชั้น 2

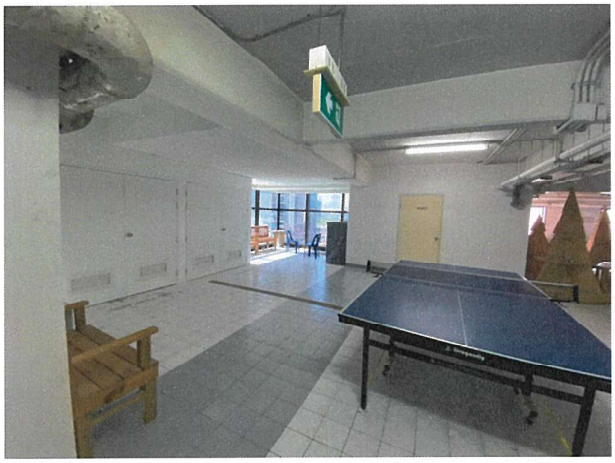
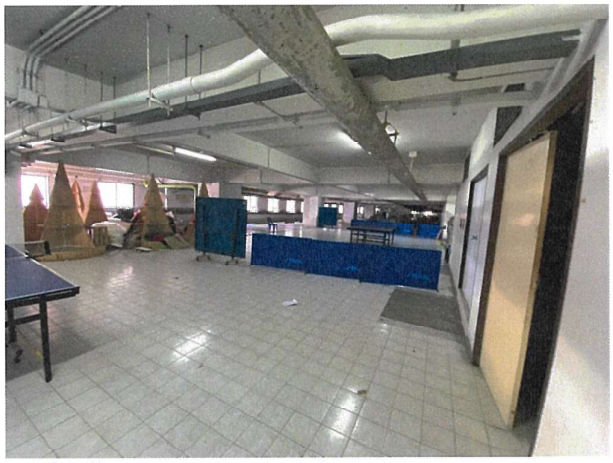




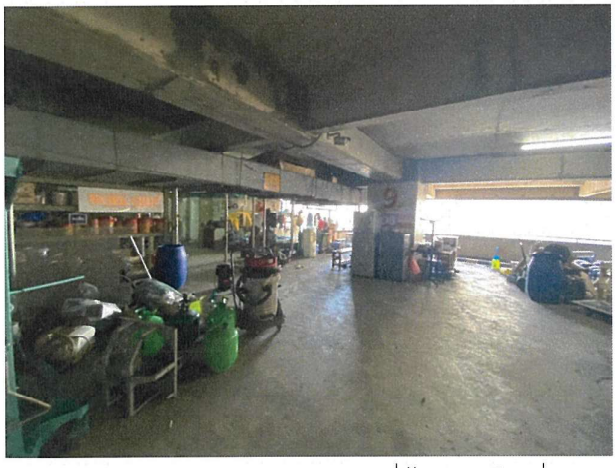
สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณโถงต้อนรับ / โถงหน้าลิฟต์ ชั้น 2




สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)

สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



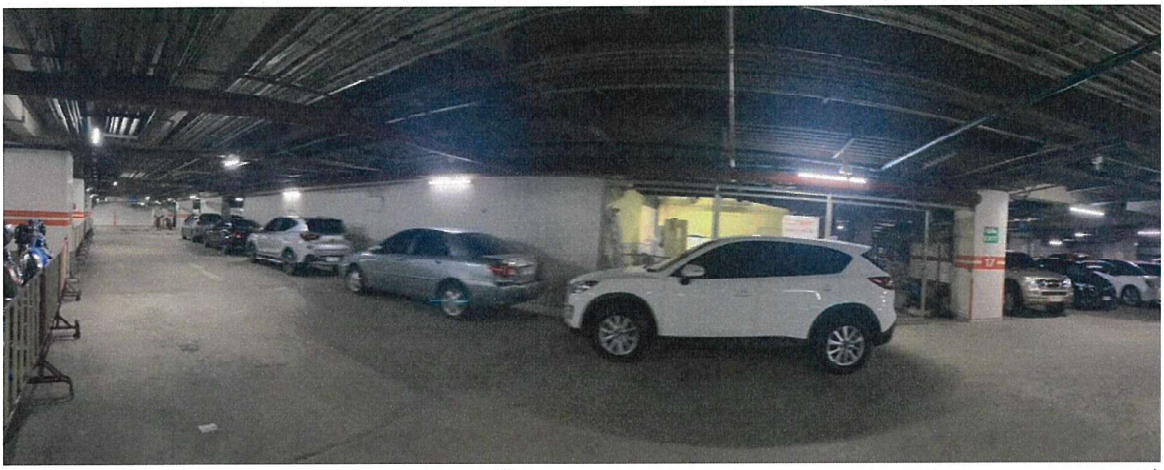

สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



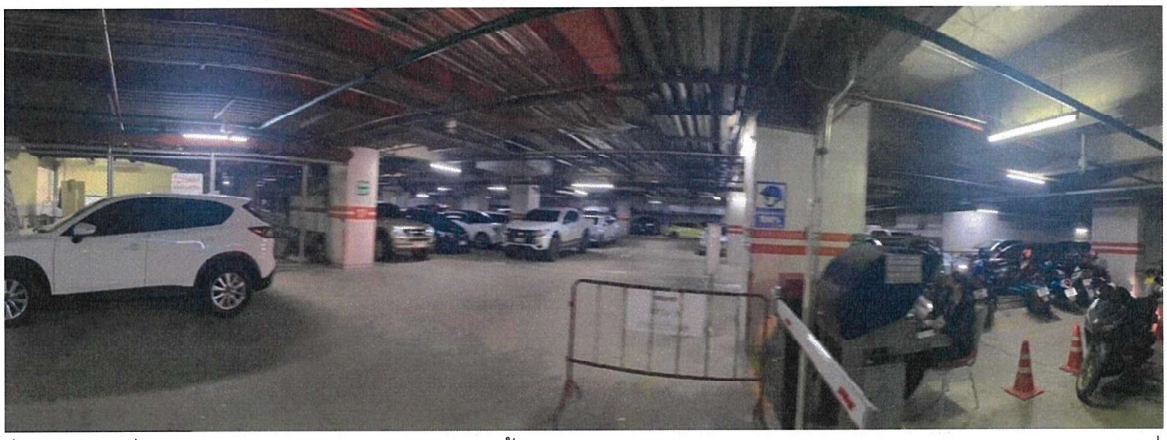

สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ห้องเครื่อง




สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / Cooling Tower



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) / บริเวณที่จอดรถ



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) / บริเวณที่จอดรถ



สภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) / บริเวณที่จอดรถ