

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



รายงานเลขที่ 2025-11-0320 (GEN)

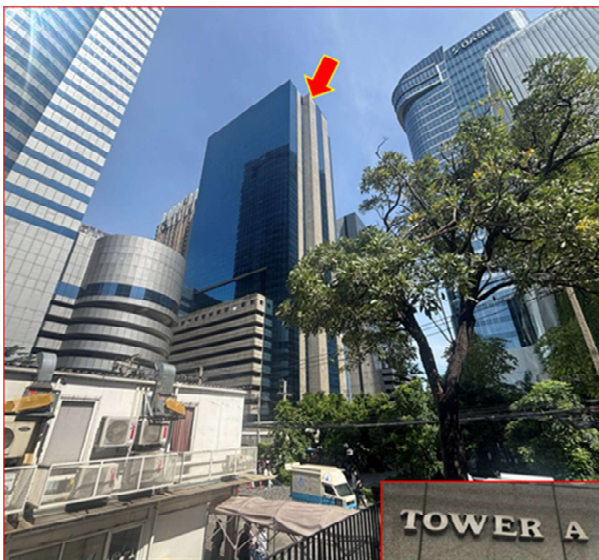
ลูกค้าราย : ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร

ที่ตั้ง : อาคารชั้นทาวเวอร์ส เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต

แขวงลาดยาว เขตจตุจักร, บางเขน กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด

QUALITY APPRAISAL CO.,LTD

110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว 18(แยก 8) ถนนลาดพร้าว

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

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

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



เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2568
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วยทาวเวอร์ เอ สูง 32 ชั้น และอาคารทาวเวอร์ บี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมติดต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ 952 คัน และ โปเดียม ระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี ณ.วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาการเช่า 23 ปี 17 วัน สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 17 มกราคม 2592
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารชั้นทาวเวอร์ เอ เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร, บางเขน กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	อาคารชั้นทาวเวอร์ เอ ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 35754, 35755, 35950, 35951, 35953 และ บางส่วนของโฉนดเลขที่ 35959 และ 35960 จำนวนรวม 7 แปลง โดยมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ รวม 5-3-19.8 ไร่ หรือ 2,391.8 ตารางวา แต่มีการแบ่งเช่าเนื้อที่ดินรวม 5-2-2.80 ไร่ หรือ 2,202.80 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดิน	ที่ดินทั้ง 7 แปลง เนื้อที่ดินรวม 5-2-2.8 ไร่ หรือ 2,202.8 ตารางวา ติดสัญญาเช่า ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 ระหว่างบริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (ผู้เช่า) ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาสัญญาเช่า 23 ปี 17 วัน
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วยอาคารเอ สูง 32 ชั้น และอาคารบี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมติดต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ 952 คัน และ โปเดียม โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 118,828.00 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ภาระผูกพันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้างติดภาระสัญญาแบ่งเช่าบางส่วนของอาคาร ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
วิธีการประเมิน	1.วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2.วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	เป็นเงิน 5,661,900,000.-บาท (ห้าพันหกร้อยหกสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัทฯ ขอรับรองว่าบริษัทฯ และผู้ประเมินหลัก ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ จึงเรียนมาเพื่อทราบ



ขอแสดงความนับถือ

(นายจักรกริช ลำพูน)

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.1 การอธิบาย	
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	
2.3 ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (โฉนดที่ดิน)	3-5
3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	
3.3 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	
3.4 ระบบสาธารณูปโภค	
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6-10
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	11
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	
5.3 การเวนคืน	
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	12
7. ภาพโดยรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร	13-17
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	18-19
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน	
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	
ภาคผนวก	20-28
ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
- แผนที่ที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป, ภาพถ่ายทางอากาศ, ผังเมือง,	
- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
- ผังรูปที่ดิน, ผังที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
- สำเนาเอกสารสิทธิ์	
- รายรับรายจ่าย	
- สรุปผู้เช่า	

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก บริษัท เอส ธีร แมเนจเม้นท์ จำกัด ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ 2025-11-0320 (GEN)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ
สาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (อาคารชั้นทาวเวอร์ส) ประกอบด้วยอาคาร เอ สูง 32 ชั้น และ อาคาร บี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมติดต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์และทางเข้าออกของรถ 952 คัน และโพเดียม อาคารมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าประมาณ 118,828.00 ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 ณ.วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 23 ปี 17 วัน

สรุปพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าดังนี้

ประเภท	พื้นที่ (ตารางเมตร)
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ	118,828.00
1.พื้นที่สุทธิให้เช่าประมาณ	63,466.00
-อาคาร เอ ประมาณ	26,159.00
-พื้นที่สำนักงาน	25,513.00
-พื้นที่ที่จอดรถ	646.00
-อาคาร บี ประมาณ	37,307.00
-พื้นที่สำนักงาน	36,287.00
-พื้นที่ที่จอดรถ	1,020.00
2.พื้นที่ส่วนกลางประมาณ	21,523.00
3.พื้นที่จอดรถประมาณ	33,839.00

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร บางเขน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

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

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

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

2.3 ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

เป็นถนนสาธารณะประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ส่วนใหญ่มีสภาพและการใช้ประโยชน์แบบพาณิชยกรรมและพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม สถานที่ราชการ มหาวิทยาลัย ศูนย์การค้า และ อาคารชุดพักอาศัย โดยมีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ได้แก่ อาคารทีเอสที ทาวเวอร์ส อาคาร ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (โฉนดที่ดิน)

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ บริษัทฯ ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

หมายเหตุ : อาคารชั้นทาวเวอร์ส ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 35754, 35755, 35950, 35951, 35953

และบางส่วนของโฉนดเลขที่ 35959 และ 35960 คิดเป็นเนื้อที่ดินประมาณ 5-2-02.8

ไร่ หรือ 2,202.8 ตารางวา

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

- ภาระผูกพันการจำนอง ที่ดินลำดับที่ 1-7 มีภาระผูกพันการจำนองกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพันการเช่า ที่ดินลำดับที่ 1-7 รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 5-3-19.8 ไร่ หรือ 2,319.8 ตารางวา โดยมีการแบ่งเช่าเนื้อที่ดินบางส่วน 5-2-2.80 ไร่ หรือ 2,202.8 ตารางวา ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 ระหว่างบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (ผู้เช่า) ณ วันที่ประมวลค่าคงเหลือระยะเวลาสัญญาเช่าประมาณ 23 ปี 17 วัน

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิ และข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีการผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินราคาจากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาดังต่อไปนี้

- โฉนดที่ดินเลขที่ 35754	- ราคาประเมินราชการ 300,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35755	- ราคาประเมินราชการ 225,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35950	- ราคาประเมินราชการ 225,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35951	- ราคาประเมินราชการ 225,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35953	- ราคาประเมินราชการ 225,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35959	- ราคาประเมินราชการ 300,000 บาท / ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 35960	- ราคาประเมินราชการ 225,000 บาท / ตารางวา

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้

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

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางแผนที่ เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบดิน ตลอดจนวัตถุดิบที่มีที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่และรูปร่าง

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

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

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

อาณาเขตติดต่อ

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

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

- มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โฟน และท่อระบายน้ำ

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

อาคารชั้นทาวเวอร์ส ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 2 อาคาร คือ ทาวเวอร์ส เอ สูง 32 ชั้น และทาวเวอร์ส บี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรถ 952 คัน และ โฟเตียม นอกจากนี้ยังมีทางเชื่อมระหว่างอาคารที่ชั้น 11 อาคารมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร อาคารมีการดูแลรักษาดี อายุอาคารประมาณ 31 ปี

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 118,828.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้

สรุปพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าดังนี้	
ประเภท	พื้นที่ (ตารางเมตร)
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ	118,828.00
1.พื้นที่สุทธิให้เช่าประมาณ	63,466.00
-อาคาร เอ ประมาณ	26,159.00
-พื้นที่สำนักงาน	25,513.00
-พื้นที่รีเทล	646.00
-อาคาร บี ประมาณ	37,307.00
-พื้นที่สำนักงาน	36,287.00
-พื้นที่รีเทล	1,020.00
2.พื้นที่ส่วนกลางประมาณ	21,523.00
3.พื้นที่จอดรถประมาณ	33,839.00

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

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

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างให้แก่ บริษัท แม็กซ์ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมเจ็ดโฉนด

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

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างให้แก่ บริษัท แม็กซ์ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมเจ็ดโฉนด

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

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างให้แก่ บริษัท แม็กซ์ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมเจ็ดโฉนด

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นแบบแปลนที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างจัดส่งให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การสำรวจอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจบริเวณภายในอาคารได้

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

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

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาด (กว้างxยาว)	:	ประมาณ 72.00 x 78.00 เมตร
อายุอาคาร	:	31 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ	:	122,965.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ	:	118,828.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ชั้นใต้ดิน แบ่งเป็นห้องเครื่อง และลานจอดรถ
	:	ชั้น 1-2 แบ่งเป็นพลาซ่า, ห้องโถง, โถงลิฟต์ และพื้นที่สำนักงานให้เช่า
	:	ชั้น 3-9 พื้นที่จอดรถในอาคาร และโถงลิฟต์
	:	ชั้น 10 แบ่งเป็นพื้นที่จอดรถภายในอาคาร, ห้องเครื่อง, โถงลิฟต์ และห้องสำนักงาน
	:	ชั้น 11 แบ่งเป็น : ห้องโถง ภายนอกอาคารแบ่งเป็น : ลานอเนกประสงค์
	:	ชั้น 12-40 แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า, ห้องอาหาร, ห้องประชุมสัมมนา, โถงลิฟต์ และห้องเครื่อง
	:	ชั้นดาดฟ้า ลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์ และห้องเครื่อง
หมายเหตุ :		การสำรวจ ผู้ประเมินสามารถสำรวจและตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้เช่ารายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและภายในห้อง สังเกตจากภายนอก

รูปแบบอาคาร	: ทันสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
สภาพอาคาร	: ดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีบนโครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสีเคลือบสี ขาวฝ้ายิปซัมบอร์ด โครงเคร่าทึบบาร์
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กปูหินอ่อน, กระเบื้องยาง, หินแกรนิต, พรม, กระเบื้องเคลือบ, ลามิเนต และทรายล้าง
ผนัง	: ผนังก่อด้วยอิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม, กระจกกรอบไม้, บานกระจก, บานไม้ และบาน PVC
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานเลื่อนคู่ และบานกระจกปิดตาย
ห้องน้ำ	: พื้น/ผนัง กรุด้วยกระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	: อ่างล้างหน้า กระจกเงา โถปัสสาวะ และชักโครกพร้อมสายชำระ

งานระบบในอาคาร

ระบบไฟฟ้า	: หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงขนาด 2,000 KVA จำนวน 4 ชุด ขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด เครื่องผลิตไฟฟ้าสำรองขนาด 1,000 KVA จำนวน 2 ชุดและขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด อุปกรณ์ให้แสงสว่างต่างๆ
ระบบประปา	: ประกอบด้วย แท็งก์เก็บน้ำจำนวน 3 แท็งก์และปั๊มสูบน้ำ
ระบบบำบัดน้ำเสีย	: ระบบบำบัดน้ำเสียแบบระบบแอคติเวตเตดสลัดจ์(Activated Sludge)
ระบบการสื่อสาร	: ตู้กระจายสัญญาณโทรศัพท์ อุปกรณ์เชื่อมต่อวงจรอินเตอร์เน็ต ความเร็วสูง สายใยแก้วนำแสง สายโทรศัพท์

ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน	: อาคารเอ; -ลิฟต์โดยสาร Low Zone (ชั้น 2, 11 – 22) จำนวน 3 ชุด -ลิฟต์โดยสาร High Zone (ชั้น 2, 11, 23 – 32) จำนวน 4 ชุด -ลิฟต์โดยสารผู้บริหาร (ชั้น 2 – 32) จำนวน 1 ชุด -ลิฟท์ขนของ (ชั้น G – 32) จำนวน 1 ชุด อาคารบี; -ลิฟต์โดยสาร Low Zone (ชั้น 2, 10 – 28) จำนวน 6 ชุด -ลิฟต์โดยสาร High Zone (ชั้น 2, 28 – 40) จำนวน 5 ชุด -ลิฟต์โดยสารผู้บริหาร (ชั้น 2 – 40) จำนวน 1 ชุด -ลิฟท์ขนของ (ชั้น G – 40) จำนวน 1 ชุด อาคารจอดรถ; -ลิฟต์โดยสาร (ชั้น 2 – 9) จำนวน 4 ชุด บันไดเลื่อน; -บันไดเลื่อน (ชั้น G – 2) จำนวน 4 ชุด -บันไดเลื่อน (ชั้น 10 – 11) จำนวน 2 ชุด
ระบบปรับอากาศ	: แบบระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water Cooled Package) โดยแยกอิสระตามส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	: บันไดหนีไฟ อุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ (Smoke Detector) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler)
ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System)	: ระบบประตูอัตโนมัติ ระบบบริหารจัดการอาคาร ระบบกล้องวงจรปิด ระบบคอมพิวเตอร์และเครือข่าย
ระบบที่จอดรถ	: ไมค์กันจราจร ตู้แจกบัตรอัตโนมัติ (Touch & Go) สำหรับผู้มาติดต่อ และเครื่องตรวจสอบบัตร เครื่องคอมพิวเตอร์ควบคุมระบบ เครื่อง E-Stamp แผงจราจร สำหรับผู้เช่าและสมาชิกจะใช้ tag card ซึ่งเป็นบัตร RFID อยู่ในระยะที่เครื่องรับสามารถอ่าน Tag นั้นได้ จึงทำให้การทำงานในการตรวจรถที่เข้า-ออกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ระบบกล้องวงจรปิด โดยมีกล้องวงจรปิดในอาคารทั้งสิ้น 157 ตัว โดยเป็นกล้องชนิดอินฟราเรด
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า พร้อมที่จอดรถ

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

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

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้อง ยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนใด ๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง

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

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2526

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 รายละเอียดของโครงการ

อาคารชั้นทาวเวอร์ส

เป็นอาคารสำนักงานและรีเทล โดยมีพื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ 118,828.00 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 63,466 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าส่วนสำนักงานประมาณ 61,780.00 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าส่วนรีเทลประมาณ 1,686.00 ตารางเมตร ณ วันที่ประเมินมูลค่ามี อัตราการเช่าเฉลี่ยในส่วนของพื้นที่สำนักงานประมาณ 80% และส่วนรีเทลประมาณ 100.00% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในส่วนสำนักงานประมาณ 620 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนรีเทลประมาณ 990 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

6.2 จุดแข็งและจุดอ่อนของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

จุดแข็ง

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

จุดอ่อน

1. การจราจรคับคั่งตลอดเวลา

7.ภาพรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในปี 2568 เผชิญภาวะอุปทานส่วนเกินต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นปี 2568 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมกว่า 10.68 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.50 จากปีก่อนหน้า หรือประมาณ 360,970 ตารางเมตร การแข่งขันสูงจากการเปิดตัวของอาคารใหม่เกรด A และแนวโน้มพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ที่จะเข้ามาอีกกว่า 1.59 แสนตารางเมตร ในช่วงปี 2569-2571 โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลม และสาทร เป็นต้น รวมถึงพื้นที่นอก CBD ที่มีศักยภาพสูง อาทิ พหลโยธิน พระราม 9 รัชดาภิเษก เป็นต้น โดยเฉพาะโครงการที่สามารถเชื่อมต่อกับโครงข่ายรถไฟฟ้าได้ ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองและเน้นอาคารยั่งยืน (Green Building) มากขึ้น

อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ปี 2568 – 2571

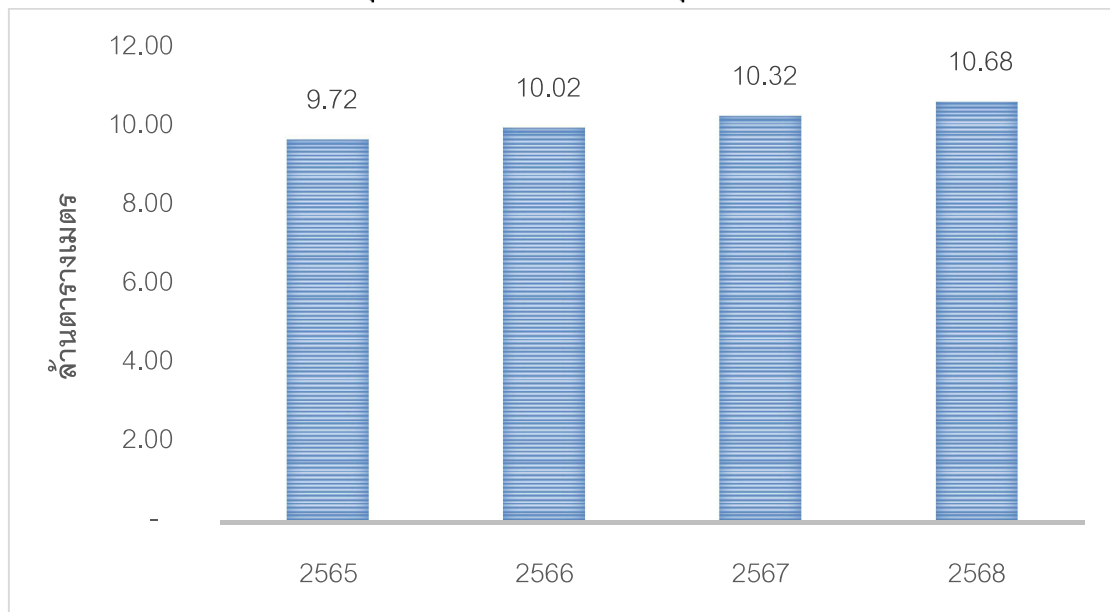
ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ปีที่คาดว่าจะ แล้วเสร็จ	ทำเล
One Bangkok Tower 2	พระราม4	73,000	ปี 2568	CBD
One Origin Sanampao	พญาไท	32,988	ปี 2568	Non CBD
Dusit Central Park Office	สีลม	60,000	ปี 2568	CBD
BTS Visionary Park	จตุจักร	72,730	ปี 2568	Non CBD
V One Tower	พระราม9	38,136	ปี 2568	Non CBD
Cloud 11	บางนา-ตราด	61,426	ปี 2568	Non CBD
WorkLab	พระราม 4	12,690	ปี 2568	CBD
Ramkhamhaeng Hills	รามคำแหง 12	10,000	ปี 2568	Non CBD
Summit Tower	ราชเทวี	47,000	ปี 2569	Non CBD
AKN Project	สาทร	24,000	ปี 2569	CBD
AIA Connect	ดินแดง	53,500	ปี 2569	Non CBD
Boonmitr Silom	สีลม	12,082	ปี 2570	CBD
Central @ Siam Square	สยาม	23,000	ปี 2571	CBD

ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จากการเก็บรวบรวมข้อมูล ณ สิ้นปี 2568 พบว่ามีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 10.68 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.50 จากปีก่อนหน้า หรือประมาณ 360,970 ตารางเมตร ทั้งนี้อัตราการเติบโตของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเฉลี่ยสะสมในช่วงปี 2563 – 2568 อยู่ที่ 1.9% ต่อปี อยู่ในระดับที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับความต้องการเช่า โดยความต้องการเช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปีในช่วงเวลาเดียวกันที่หดตัว 1.0% ดังนั้น จึงทำให้ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ายังคงเผชิญกับภาวะที่มีอุปทานส่วนเกินสูง

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



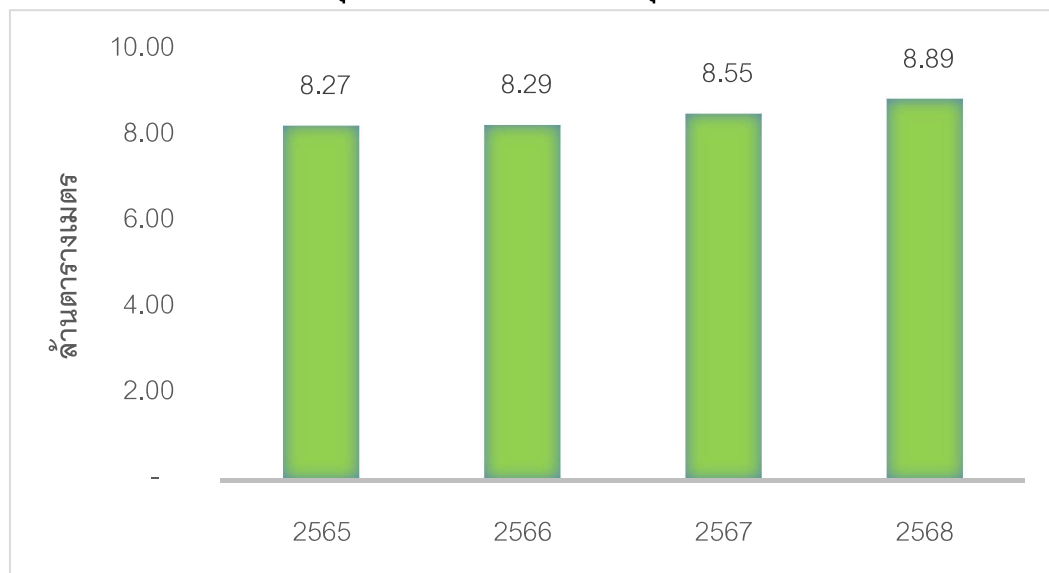
ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด

อุปสงค์พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

สถานการณ์ด้านอุปสงค์ จากข้อมูล ณ สิ้นปี 2568 พบว่า ความต้องการเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานสะสมในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 7.89 ล้านตารางเมตรเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากสิ้นปีก่อน 0.1% โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A+ ในพื้นที่ CBD ที่มีความต้องการเช่าสุทธิเพิ่มขึ้น 25,087 ตร.ม. และอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD ที่มีความต้องการเช่าสุทธิเพิ่มขึ้น 74,144 ตร.ม. ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเพียงสองประเภทที่ความต้องการเช่าสุทธิยังเพิ่มขึ้น นอกจากนี้หากพิจารณาแนวโน้มของอัตราการเช่าพื้นที่ที่มีทิศทางลดลงต่อเนื่อง สะท้อนจากอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของความต้องการเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2563 - 2567 ที่หดตัวร้อยละ 1.0 ต่อปีสาเหตุหลักจากความต้องการเช่าเติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยอาคารสำนักงานเกรด B ในโซน Non-CBD มีอัตราการเช่าสูงสุดที่ร้อยละ 84.30 ส่วนหนึ่งจากไม่มีอุปทานใหม่เข้ามาเพิ่มและค่าเช่าที่ต่ำยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สามารถรักษาสถานะลูกค้าเดิมไว้ได้ขณะที่อาคารสำนักงาน เกรด A ในโซน CBD มีอัตราการเช่าต่ำสุดที่ร้อยละ 65.00 จากอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่โซน สีลม/สาทร และโซนลุมพินีเป็นสำคัญ

สำหรับพฤติกรรมของผู้เช่าอาคารสำนักงานมีทิศทางเปลี่ยนไป จากเดิม โดยเฉพาะรูปแบบการทำงานในหลายองค์กรที่มีลักษณะเป็น Hybrid Workplace หรือบางแห่งอนุญาตให้พนักงานสามารถทำงานแบบ Work from Anywhere ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน มีแนวโน้มลดลง โดยผู้เช่าให้ความสำคัญกับขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมและ มีความยืดหยุ่น สามารถรองรับการทำงานทั้งในสำนักงานและนอก สำนักงานได้ นอกจากนี้ จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวทำให้ผู้เช่าให้ความสำคัญกับมาตรฐานด้านความปลอดภัยของอาคารมากขึ้น โดยเฉพาะ การรับรองโครงสร้างอาคาร และระบบสัญญาณเตือนภัย นับเป็นปัจจัยที่ทำให้หลายบริษัทมีแนวโน้มย้ายจากอาคารรุ่นเก่าไปสู่อาคารที่มีมาตรฐาน สูงขึ้น รวมถึงความต้องการเช่าอาคารที่มีมาตรฐานอาคารเขียวมีแนวโน้ม เติบโตดี โดยเฉพาะในองค์กรขนาดใหญ่ทั้งไทยและต่างชาติที่ให้ ให้ความสำคัญกับการบรรลุเป้าหมายด้านความยั่งยืน

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

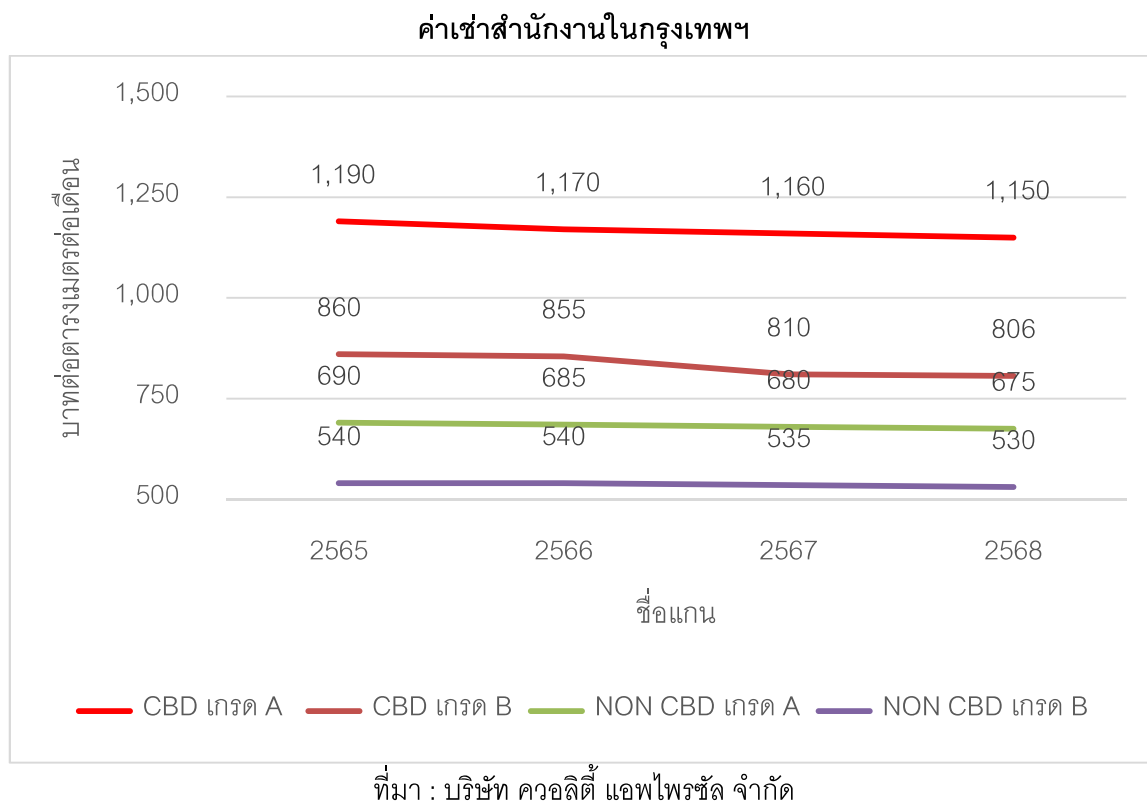


ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซ จำกัด

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

สำหรับด้านค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่า ณ สิ้นปี 2568 พบว่า ส่วนใหญ่มีทิศทางปรับลดลง โดยอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด A มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,150 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงเล็กน้อย 0.86 จากปีก่อนหน้า รองลงมา คือ อาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด B อยู่ที่ 806 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงร้อยละ 0.49 จากปีก่อนหน้า ส่วนอาคารสำนักงานในพื้นที่ Non-CBD เกรด A อยู่ที่ 740 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงร้อยละ 0.49 จากปีก่อนหน้า อาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด B ลดลงร้อยละ 0.7 จากปีก่อนหน้า และอาคารสำนักงานในพื้นที่ Non-CBD เกรด B อยู่ที่ 535 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงมากที่สุด ร้อยละ 0.93 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าความต้องการเช่า โดยเฉพาะพฤติกรรมเช่าที่เปลี่ยนไปตามรูปแบบการทำงานขององค์กรที่มีแนวโน้มยืดหยุ่นมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ให้เช่าเพื่อทำงานในรูปแบบ Co-Working Space ที่ตอบโจทย์รูปแบบการทำงานใน บางองค์กรมากกว่านับเป็นปัจจัยกดดันให้ความ

ต้องการเช่าพื้นที่อาคาร สำนักงานมีแนวโน้มลดลง ประกอบกับอุปทานใหม่ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ต่อเนื่อง กดดันให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทำได้ยากขึ้นตามไปด้วย



แนวโน้มพื้นที่สำนักงานให้เช่า

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้า ยังมีแนวโน้มเติบโตชะลอลง โดยมีปัจจัยกดดันจากความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะเติบโตอย่างจำกัด โดยเฉพาะรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไป เนื่องจากหลายองค์กรมีนโยบายให้พนักงานทำงาน แบบ Work from Anywhere และ Hybrid Working รวมถึงในบางองค์กรยังมีแนวโน้มที่จะเลือกเช่าพื้นที่แบบ Co-Working Space แทนการเช่าพื้นที่แบบสัญญาระยะยาว ประกอบกับอุปทานส่วนเกินที่มีอยู่เดิม และ อุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจจากอาคารสำนักงานสร้างใหม่ที่เพิ่มขึ้น กดดันให้อาคารสำนักงานเก่าต้องเร่งปรับปรุงอาคาร หรือลดค่าเช่าเพื่อรักษาสถานะลูกค้าเดิมและดึงดูดลูกค้าใหม่ ส่งผลให้การเพิ่มค่าเช่าทำได้ยากจำกัด หรือในบางพื้นที่ที่มีแนวโน้มลดลง นอกจากนี้ธุรกิจยังเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการ ทั้งจากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและไทย รวมถึงความเสี่ยงจากปัญหาด้านเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนสูงส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนขยายธุรกิจ ซึ่งส่งผลต่อเนื่องให้ ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับลดลง

อย่างไรก็ตามธุรกิจอาคารสำนักงานให้เชาคาดว่าจะได้อานิสงส์จากการลงทุนจากต่างประเทศที่ยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ส่วนหนึ่ง จากการย้ายฐานการผลิต และมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ สะท้อนจากมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 มีจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมฯทั้งสิ้น 1,369 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากปีก่อนหน้า และมีมูลค่าโครงการ 737,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 132 จากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ภาครัฐยังมีมาตรการที่ดึงดูดการลงทุน และเอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามาทำงาน และจัดตั้งสำนักงานหรือศูนย์กลางธุรกิจในไทยมากขึ้น อาทิ มาตรการวีซ่าพำนักระยะยาว (Long-term Resident Visa) การปรับปรุงศูนย์บริการวีซ่าและใบอนุญาตทำงาน (One Stop Service) มาตรการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกิจการผลิต และกิจการ International Business Center (IBC) ซึ่งคาดว่าจะช่วยหนุนให้ ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกลับมาฟื้นตัวดีขึ้นในระยะต่อไป

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้ง นี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “**เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด**” เพื่อประมาณการมูลค่าของ ทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อ ขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อ และผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่า สามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึง ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญโดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับ ลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)** ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังต่อไปนี้

ภาคผนวก 1 - วิธีต้นทุน (Cost Approach)

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 3,959,000,000.-บาท

(สามพันเก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

สรุปมูลค่าประกันวินาศภัย เป็นเงิน 3,844,463,000.-บาท

(สามพันแปดร้อยสี่สิบล้านสี่แสนหกหมื่นสามพันบาทถ้วน)

ภาคผนวก 2 - วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 5,661,900,000.-บาท

(ห้าพันหกร้อยหกสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

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

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



(นายพรพล ชวนชม)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินชั้นสามัญ เลขที่ สม.1013

(นายจักรกริช ลำพูน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.390

(นางสาวกัลยา พรวิตนประเสริฐ)

ผู้ตรวจสอบและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.051

ภาคผนวก ก

ข้อสมมติฐานในการประเมินราคา - วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

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

1.รายละเอียดพื้นที่ให้เช่า โดยแบ่งเป็นพื้นที่ดังนี้

- พื้นที่สำนักงาน ประมาณ 61,780.00 ตารางเมตร
- พื้นที่รีเทล ประมาณ 1,686.00 ตารางเมตร

2.ข้อสมมติฐานด้านรายได้

ค่าเช่าเฉลี่ย, อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม และอัตราการเช่า

ปีที่	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
วันเริ่มต้นในแต่ละปี	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578
วันสิ้นสุดในแต่ละปี	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578
จำนวนเดือนปี	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
ค่าเช่าตลาด - สำนักงาน	650	676	703	731	760	791	822	855	890	925
ค่าเช่าตลาด - สำนักงาน (รีเทล)	1,100	1,144	1,190	1,237	1,287	1,338	1,392	1,448	1,505	1,566
พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม										
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่สำนักงาน ทาวเวอร์ ๒ และ บี	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780
อัตราค่าเช่า (%)	80,00%	90,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	6,00%	6,00%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	620	657	697	731	761	791	823	856	890	926
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่รีเทล ทาวเวอร์ ๒ และ บี	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686
อัตราค่าเช่า (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	8,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	990	1,069	1,123	1,179	1,238	1,287	1,339	1,392	1,448	1,506

ปีที่	11,00	12,00	13,00	14,00	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00
วันเริ่มต้นในแต่ละปี	1 มกราคม 2579	1 มกราคม 2580	1 มกราคม 2581	1 มกราคม 2582	1 มกราคม 2583	1 มกราคม 2584	1 มกราคม 2585	1 มกราคม 2586	1 มกราคม 2587	1 มกราคม 2588
วันสิ้นสุดในแต่ละปี	31 ธันวาคม 2579	31 ธันวาคม 2580	31 ธันวาคม 2581	31 ธันวาคม 2582	31 ธันวาคม 2583	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2585	31 ธันวาคม 2586	31 ธันวาคม 2587	31 ธันวาคม 2588
จำนวนเดือนปี	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
ค่าเช่าตลาด - สำนักงาน	962	1,001	1,041	1,082	1,126	1,171	1,217	1,266	1,317	1,369
ค่าเช่าตลาด - สำนักงาน (รีเทล)	1,628	1,693	1,761	1,832	1,905	1,981	2,060	2,143	2,228	2,318
พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม										
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่สำนักงาน ทาวเวอร์ ๒ และ บี	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780
อัตราค่าเช่า (%)	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	963	1,001	1,041	1,083	1,126	1,171	1,218	1,267	1,317	1,370
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่รีเทล ทาวเวอร์ ๒ และ บี	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686
อัตราค่าเช่า (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,566	1,629	1,694	1,762	1,832	1,905	1,982	2,061	2,143	2,229

ปีที่	1,00	2,00	3,00	4,00	21,00	22,00	23,00	23,05
วันเริ่มต้นในแต่ละปี	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2589	1 มกราคม 2590	1 มกราคม 2591	1 มกราคม 2592
วันสิ้นสุดในแต่ละปี	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2589	31 ธันวาคม 2590	31 ธันวาคม 2591	17 มกราคม 2592
จำนวนเดือนปี	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	0,55
ค่าเช่าตลาด - สำนักงาน	650	676	703	731	1,424	1,461	1,501	1,602
ค่าเช่าตลาด - สำนักงาน (รีเทล)	1,100	1,144	1,190	1,237	2,410	2,507	2,607	2,711
พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม								
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่สำนักงาน ทาวเวอร์ ๒ และ บี	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780	61,780
อัตราค่าเช่า (%)	80,00%	90,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	6,00%	6,00%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	620	657	697	731	1,425	1,482	1,541	1,603
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่รีเทล ทาวเวอร์ ๒ และ บี	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686	1,686
อัตราค่าเช่า (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	8,00%	5,00%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	990	1,069	1,123	1,179	2,318	2,411	2,507	2,608

รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย

- รายได้ค่าโฆษณา ประมาณ 0.88% ของรวมรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้นปีละ 3.00%
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณ 21.51% ของรวมรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้นปีละ 3.00%
- รายได้ค่าจอดรถ ประมาณ 8.08% ของรวมรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้นปีละ 3.00%
- รายได้อื่นๆ ประมาณ 1.08% ของรวมรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้นปีละ 3.00%

3. ข้อสมมติฐานด้านรายจ่าย

3.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

- ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หมายถึง ค่ารักษาความปลอดภัย / ค่าทำความสะอาด ประมาณ 2.32% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.2 ค่าสาธารณูปโภค

- ค่าสาธารณูปโภค ประมาณ 14.99% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.3 ค่าประกันภัย

- ค่าประกันภัย ในปีที่ 1 ประมาณ 1,411,840 บาท และปรับขึ้นทุก 5 ปีๆ 5.00%

3.4 ค่าซ่อมแซม

- ค่าซ่อมแซม ประมาณ 0.24% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.5 ค่าการตลาดและโฆษณา

- ค่าการตลาดและโฆษณา ประมาณ 0.04% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

3.6 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน หมายถึงเงินที่สะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนแปลงแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไปได้ นอกจากนี้ยังหมายความรวมถึงเงินที่กิจการสะสมไว้ในกรณีที่อาจมีการขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุนประมาณ 2.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

3.7 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1 ประมาณ 4,703,546 บาท และปรับขึ้นทุก 4 ปีๆ ละ 10%

3.8 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณ 0.31% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

3.9 ค่าบริหารจัดการ ประกอบด้วย

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

4. ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาดำเนินธุรกิจเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่รีเทลให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุน จะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วนคือ $\text{Discount Rate} = \text{Risk Free} + \text{Risk Premium}$

Risk Free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือ ระยะเวลา 10 ปี ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 1.66% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน-นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราความเสี่ยงดังกล่าวประมาณ 7.34% - 9.34%

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

5. ระยะเวลาการเช่า 23 ปี 17 วัน

ภาคผนวก 1 - วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าที่ดิน

โดยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ในส่วนของที่ดินดังต่อไปนี้

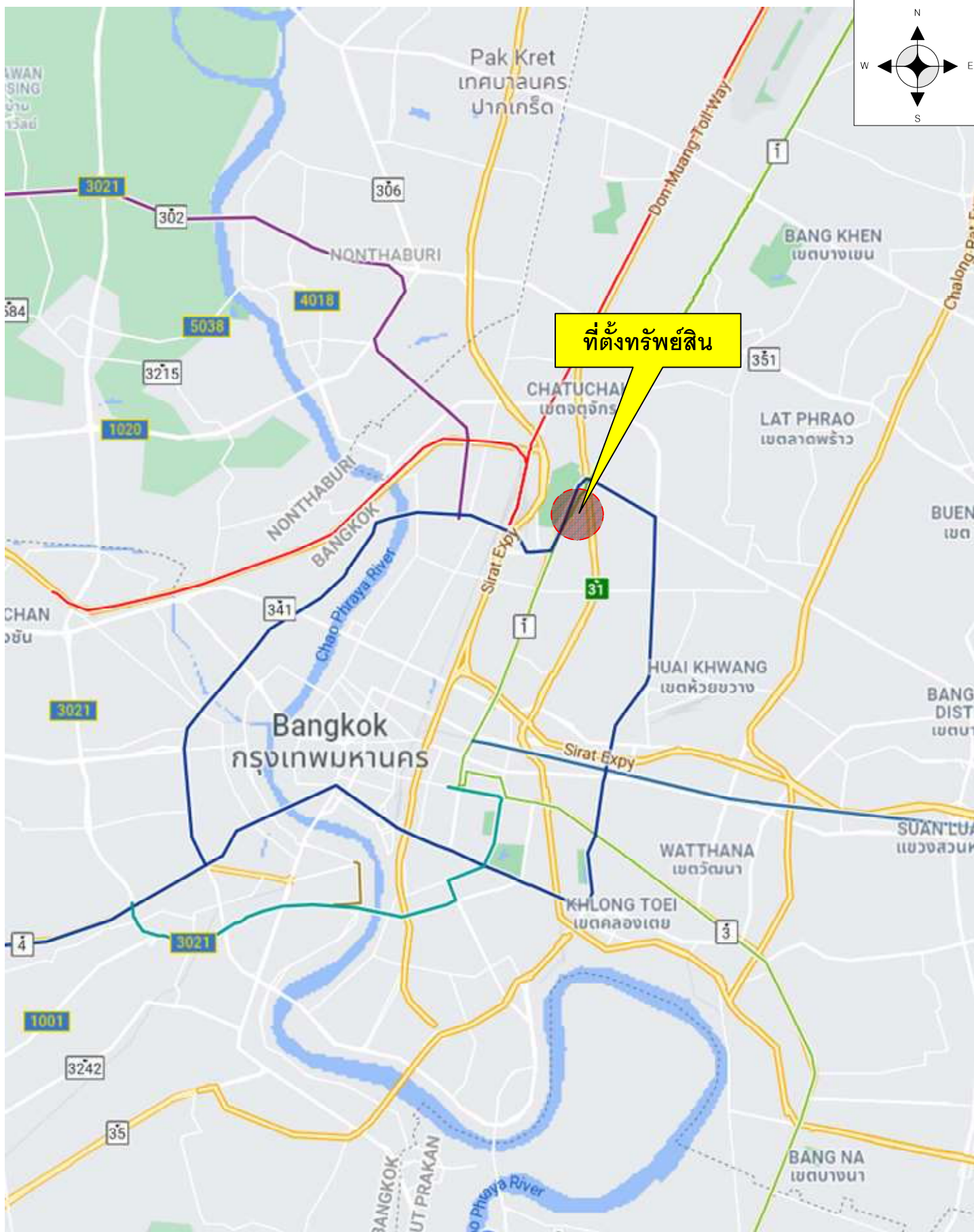
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาการเช่า 23 ปี 17 วัน								
เนื้อที่ดินรวม	5-2-02.8	ไร่	(2,202.8 ตารางวา)	ตารางวาละ	850,000 บาท	เป็นเงิน	649,400,000 บาท	

ทั้งนี้ ได้ทำการเปรียบเทียบกับวิธีปรับแก้ข้อมูลด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังแสดงไว้ตามข้อ 3

การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (โดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน)

รายการที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ราคา/ตรม. (บาท)	มูลค่าทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อม/ปี (%)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
1	อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น(อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น(อาคาร B) มีชั้นใต้ดิน							
	พื้นที่อาคารรวม ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	122,965.00	35,100	4,316,071,500	31	0.75%	23.33%	3,309,132,019.05
รวม		122,965.00	-	4,316,071,500	-	-	-	3,309,132,019.05
รวม		122,965.00	-	4,316,071,500	-	-	-	3,309,132,019.05
คิดเป็น		-	-	4,316,070,000	-	-	-	3,309,132,000.00
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง								เป็นเงิน 3,958,532,000.00
ยอดถัว								เป็นเงิน 3,959,000,000.00
มูลค่าประกันวินาศภัย(คิด90%ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่)								เป็นเงิน 3,884,463,000.00

- หมายเหตุ** :
- การประเมินราคาส่งปลูกสร้าง พิจารณาราคาต่อตารางเมตร ตามมาตรฐานราคาส่งสร้างอาคาร พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์ มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และมาปรับแก้ตามสภาพและวัสดุที่ใช้ในปัจจุบัน โดยใช้มาตรฐานอาคารสำนักงาน ตึกสูง 26 ชั้นขึ้นไป ระดับปานกลาง 35,100 บาท/ตารางเมตร
 - ในการประเมินมูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร ทางบริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่อาคารจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) และใบรับรองอาคาร (อ.6) ใช้ประกอบการประเมินมูลค่าต้นทุนอาคาร ซึ่งใช้วิธีต้นทุน เป็นวิธีสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน และราคาประเมินในส่วนของสิ่งปลูกสร้างข้างต้นให้ถือเป็นมูลค่าสำหรับการทำประกันอัคคีภัยในส่วนของสิ่งปลูกสร้างด้วย



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

2025-11-0320(GEN)

แผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

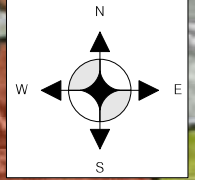
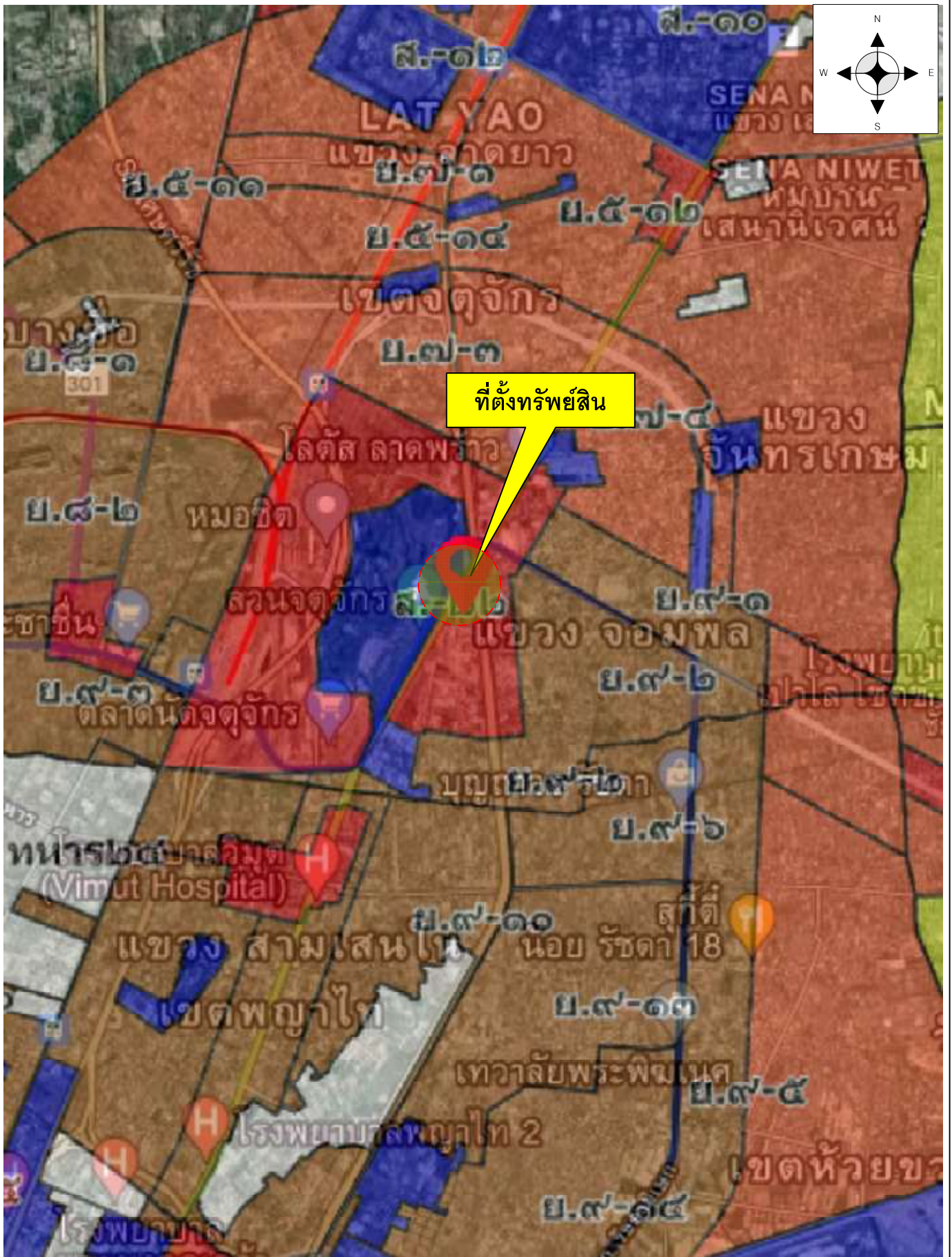


บริษัท คิวอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2025-11-0320(GEN)

ภาพถ่ายทางอากาศ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



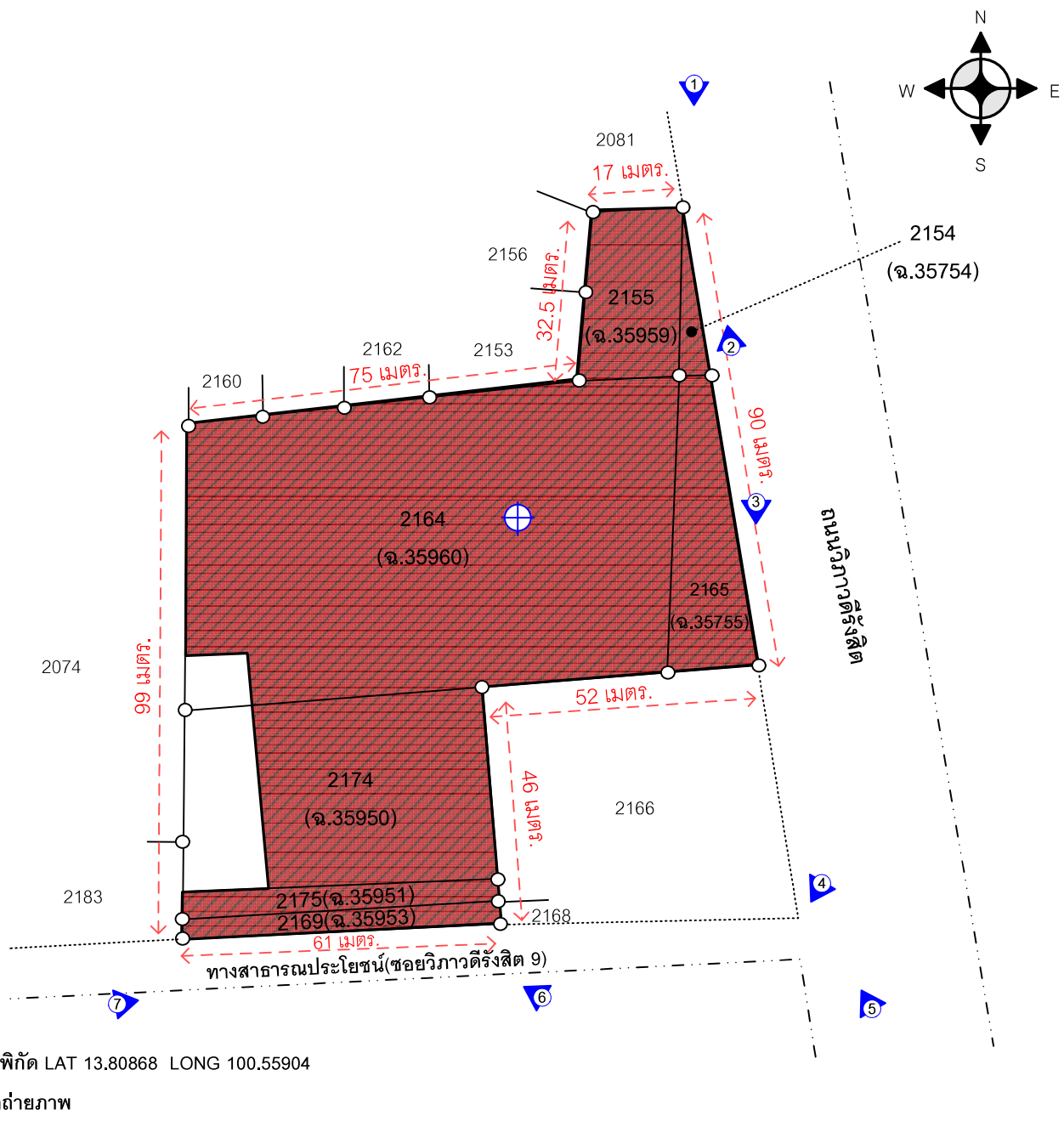
บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2025-11-0320(GEN)

ผังเมือง



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า




 โฉนดที่ดินจำนวน 7 ฉบับ(ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินรวม 5-2-2.80 (2,202.8) ตารางวา ได้แก่
 โฉนดที่ดินเลขที่ 35754,35755,35950(บางส่วน),35951,35953,35959 และ 35960(บางส่วน)

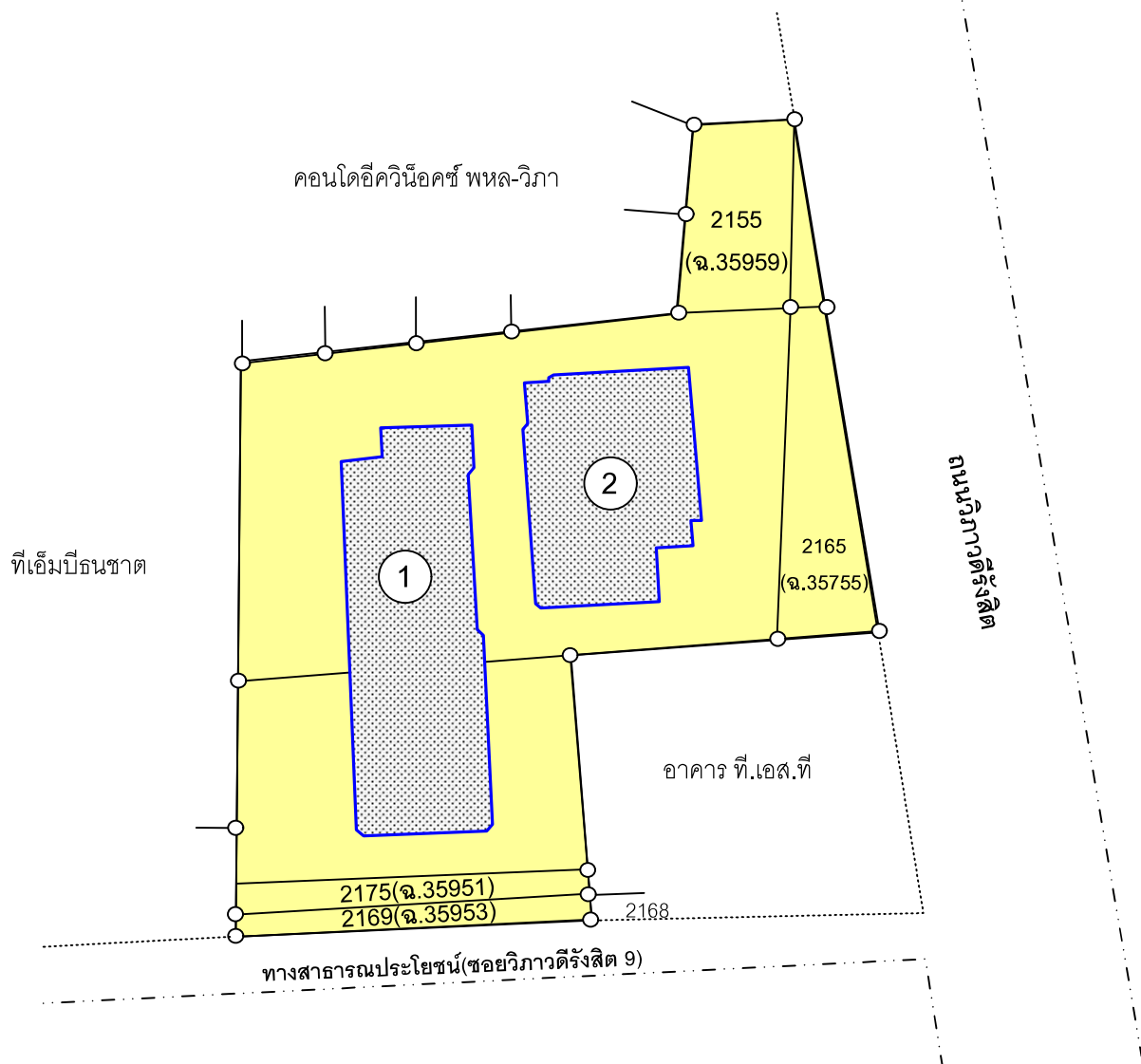
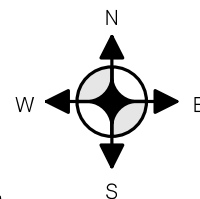


บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าวแขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

2025-11-0320(GEN)

ผังที่ดิน : ไม่เข้ามาตราส่วน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



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

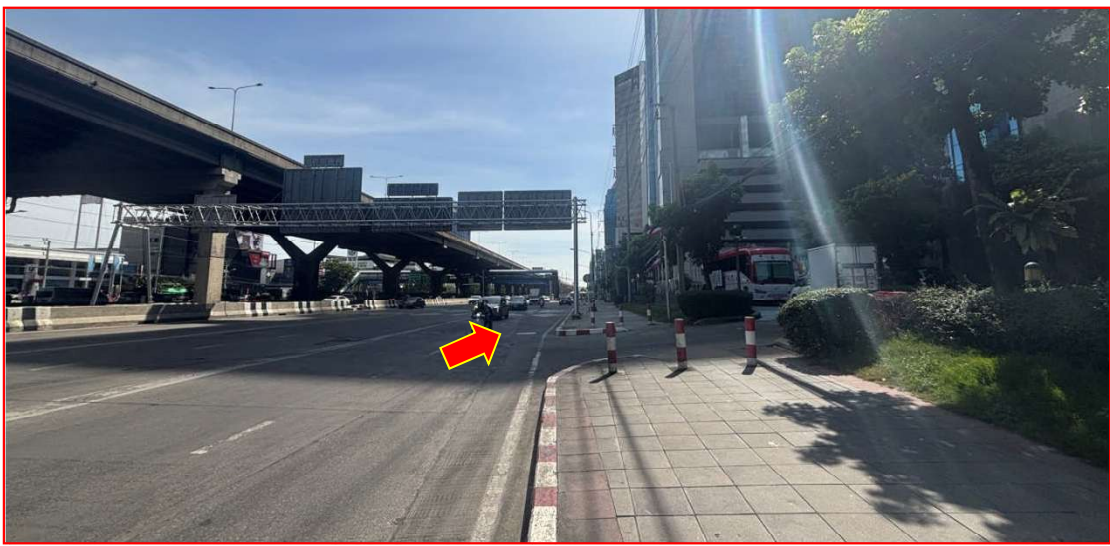


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
 QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล
 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 TEL.02-513-1674-5 FAX. 02-019-4576

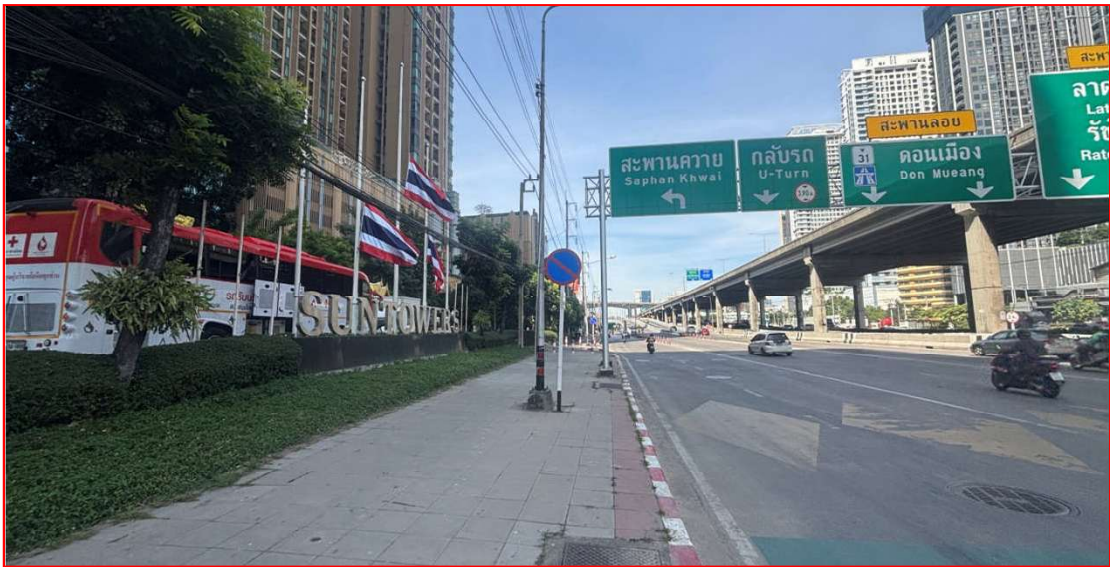
2025-11-0320(GEN)

ผังที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

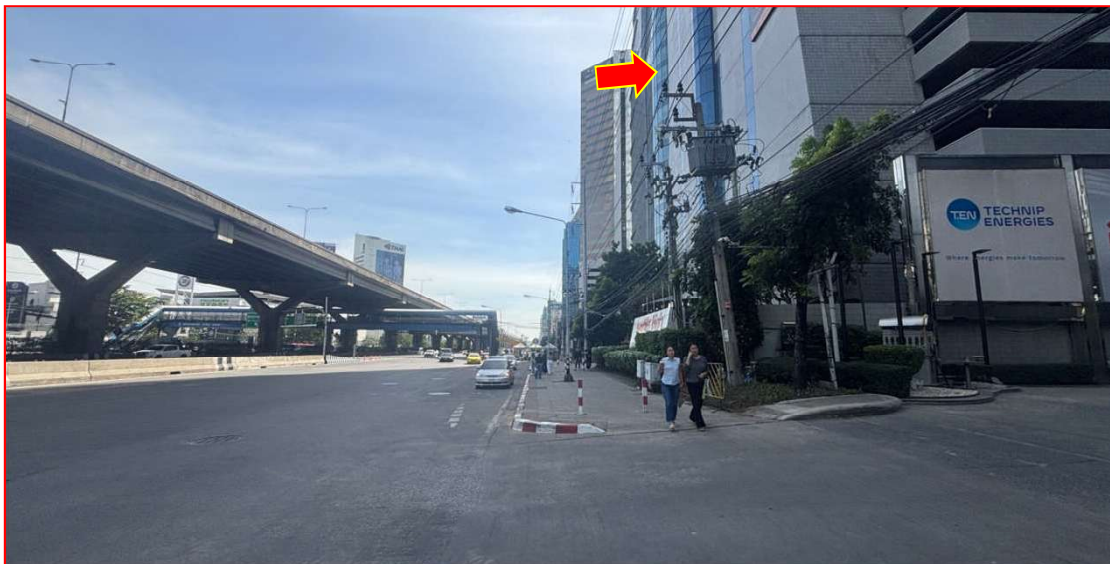
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 3)

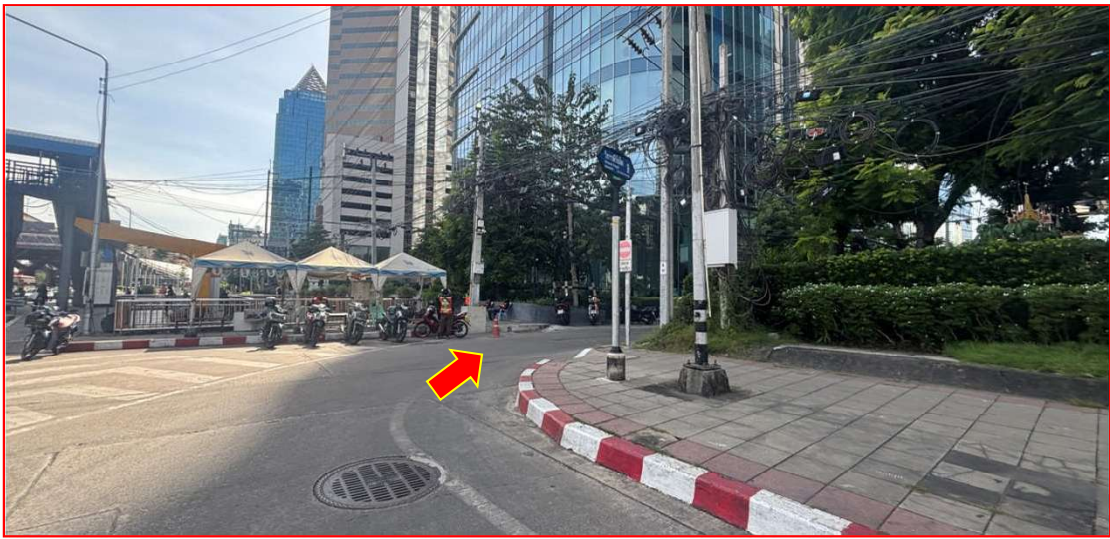


บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2025-11-0320(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนวิภาวดีรังสิตแยกเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 9 สู่อาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 5)



ซอยวิภาวดีรังสิต 9 ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 6)

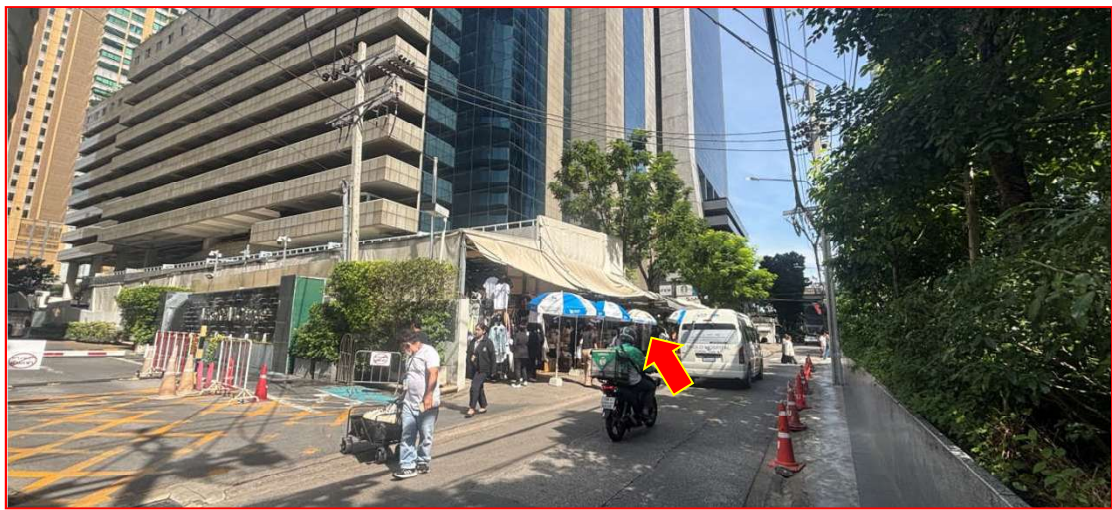


บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2025-11-0320(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพซอยพลโยธิน 18/2 แยกเข้าไปสู่อาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพซอยพลโยธิน 18/2 สู่อาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพซอยพลโยธิน 18/2 สู่อาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 9)

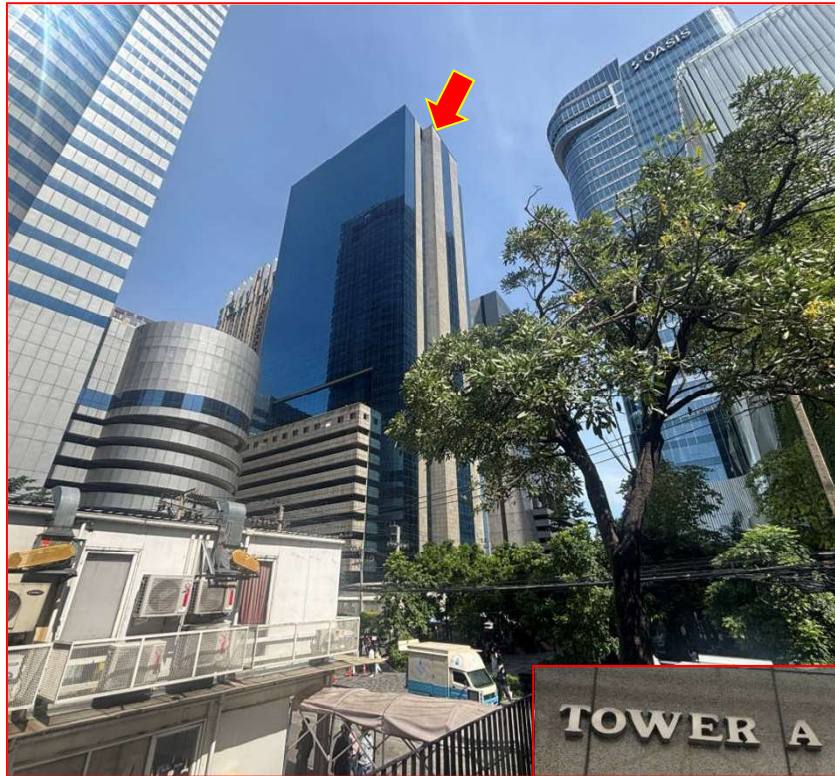


บริษัท คิวอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

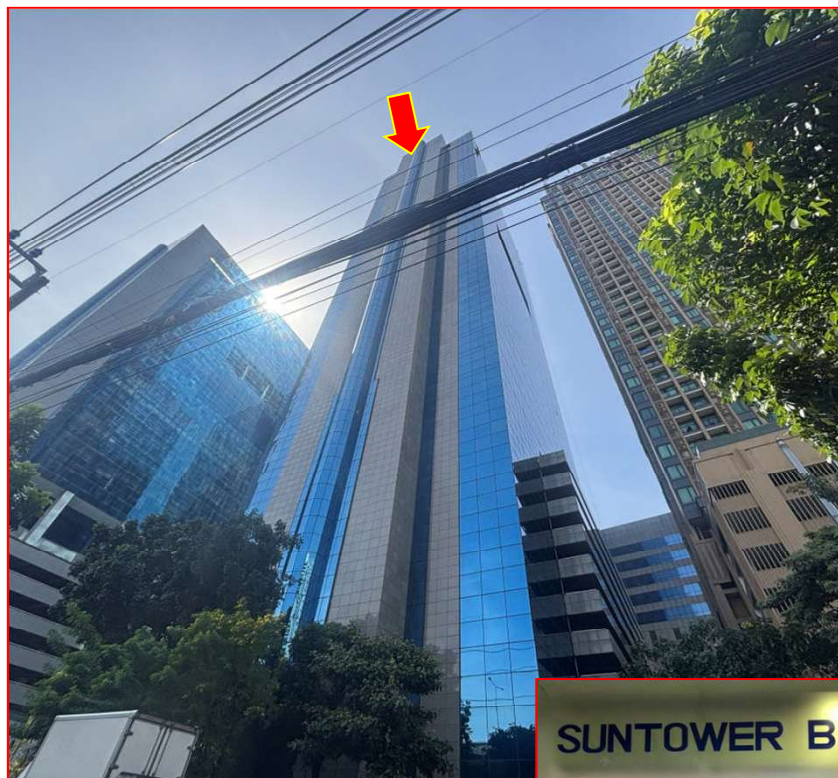
2025-11-0320(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



อาคารชั้นทาวเวอร์ เอ



อาคารชั้นทาวเวอร์ บี



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

2025-11-0320(GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า