

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าอาคาร
ภายใต้ชื่อ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส"
ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร



เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-2165-GL-1

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-2165-GL-1

วันที่ 13 มกราคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส โพรม โกรท

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส โพรม โกรท

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัสต์สินประเภทสิทธิการเช่าอาคาร ภายใต้ชื่อ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส" ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 1 แปลง (7 โฉนดติดต่อกัน) ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินบางส่วน เท่ากับ 5-2-02.8 ไร่ หรือเท่ากับ 2,202.8 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร สำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10 ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี) ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี โดยทรัสต์สินฯ ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น โดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัสต์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัสต์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- มูลค่าทรัสต์สิน : 5,672,000,000 บาท (ห้าพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
(ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 24.05 ปี)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัสต์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัสต์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายกิจวัตร มหากุล

กรรมการบริหาร

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 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	7
2.7 สภาพภาพรวมตลาดค้าปลีกและตลาดอาคารสำนักงาน.....	11
2.8 ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงาน.....	15
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	21
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	21
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	26
3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	29
4.0 รายละเอียดสัญญาเช่า.....	34
4.1 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	34
4.2 รายละเอียดสัญญา.....	35
4.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน.....	36
4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	36
5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	37
5.1 ผังเมือง.....	37
5.2 ข้อกำหนดทางกฎหมายอื่นๆ.....	41
6.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	42
6.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	42
7.0 การประเมินมูลค่า.....	43
7.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	43
7.2 การกำหนดค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่โดยวิธีต้นทุนทดแทน.....	67
7.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	69
8.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	70
8.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	70
8.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	70
8.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	70

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง
- ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร / ภาพถ่ายทางอากาศ / ระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน
- สำเนาเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินทางราชการ / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / สำเนาใบรับรองการก่อสร้าง / สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าอาคาร
ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้อาคาร "อาคารชั้นทาวเวอร์ส" ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS : LAT : 13.808368 LON : 100.558633
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าอาคาร ภายใต้อาคาร "อาคารชั้นทาวเวอร์ส" ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 1 แปลง (7 โฉนดติดต่อกัน) ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินบางส่วน เท่ากับ 5-2-02.8 ไร่ หรือเท่ากับ 2,202.8 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ ได้แก่

- 1) อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร สำนักงาน สูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 10

โดยรายละเอียดสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับมีดังนี้

สัญญาเช่าระหว่างบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (ผู้เช่า) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มวันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นอันเกี่ยวเนื่องกับอาคารสำนักงานให้เช่า เช่น ร้านค้า ห้องประชุม สถานออกกำลังกาย หรือที่จอดรถยนต์ โดยมีรายละเอียดพื้นที่เช่าบางส่วนใน อาคารชั้นทาวเวอร์ส ดังนี้

1. พื้นบางส่วนของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ห้องประชุม สถานออกกำลังกาย อาคาร A ชั้นใต้ดิน ถึงชั้น 32 รวมจำนวน 32 ชั้น (ชั้น G และชั้น 2 บางส่วน) และอาคาร B ชั้นใต้ดิน ถึงชั้น 40 รวมจำนวน 40 ชั้น (ชั้น G และชั้น 2 บางส่วน) เนื้อที่รวมประมาณ 63,757.00 ตารางเมตร
2. พื้นที่จอดรถในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนฐานอาคารซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนของชั้น 3 ถึงชั้น 10 จอดรถได้ ประมาณ 1,047 คัน เนื้อที่รวมประมาณ 33,839.00 ตารางเมตร
3. งานระบบต่างๆ ได้แก่ งานระบบสาขาอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบอื่นๆ
4. พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส
5. พื้นที่ส่วนกลางนอกอาคารชั้นทาวเวอร์สของกองทรัสต์

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ภายใต้สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท การจัดแบ่งพื้นที่เช่าต่อพื้นที่รวมภายในอาคารส่วนพื้นที่โซนสำนักงาน (Shop) ชั้นที่ 1 และ 2 พื้นที่โซนสำนักงาน (Office for Rent) ชั้นที่ 11 ถึง 40 ทั้งหมดสามารถแบ่งเช่าได้ดังนี้ ตารางสรุปพื้นที่สำนักงาน (Office for Rent) และพื้นที่อื่นๆ ที่สามารถปล่อยเช่าได้ทั้งหมด ดังนี้

1) ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงาน (Suntowers Office for Rent)

รายการ	พื้นที่
พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวม	63,757.00 ตารางเมตร
- อาคาร A	26,159.00 ตารางเมตร
- อาคาร B	37,598.00 ตารางเมตร
พื้นที่อื่นๆ	
- พื้นที่ส่วนกลาง	21,232.00 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถ	33,839.00 ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าตามสัญญาแบ่งเช่า (Gross Floor Area)	118,828.00 ตารางเมตร

- สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง : บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
- ภาระผูกพัน : ติดสัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี) กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (เริ่มวันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี)
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร : ทรัสต์สินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัสต์สินทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (บริเวณ พ.4-1)
- สมมติฐานเพิ่มเติม : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ลูกค้า) (อ้างอิงตามสรุปข้อมูลสัญญาเช่า ณ เดือนพฤศจิกายน 2567 เป็นเกณฑ์) และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่า กำหนดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 31 ธันวาคม 2567
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน : 5,672,000,000 บาท (ห้าพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
(ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 24.05 ปี)
- หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า บริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของ บริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด 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 สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐ และเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจาก ที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าอาคาร ภายใต้ชื่อ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส" ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 1 แปลง (7 โฉนดติดต่อกัน) ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินบางส่วน เท่ากับ 5-2-02.8 ไร่ หรือเท่ากับ 2,202.8 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 10 ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี) ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองภายใต้สิทธิการแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้างระยะยาว ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัทซิมส์หรือพเพอร์ติคอนซัลแทนท์จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ ละประเภท(โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคา และเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอฟื้นเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรอง อย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2567

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส" ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยทรัพย์สินฯ มีระยะทางห่างจากห้าแยกลาดพร้าวไปทางทิศใต้ประมาณ 0.60 กิโลเมตร และมีระยะทางห่างจากแยกถนนสุทธิสารวินิจฉัยตัดกับถนนวิภาวดีรังสิตไปทางทิศเหนือ ประมาณ 2.10 กิโลเมตร โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานเขตจตุจักร ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์	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 สาทรร และสุรวงศ์) ระยะทางประมาณ 10.00 กิโลเมตร



(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

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 (ซอยเฉยพวง) ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร จราจร (เดินรถเดินทางเดียว) เขตทางกว้างประมาณ 6.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์



2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัยเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ สถาบันการเงินฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนวิภาวดีรังสิต ทั้งสองฝั่งเช่นกัน และถนนแฉ่งแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้นิคมที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ สำหรับในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High-rise และแบบ Low-rise ก่อสร้างและพัฒนาเป็นจำนวนมากโดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆในพื้นที่นี้ อาคารวังเด็ก อาคารอีสท์วอเตอร์ อาคารแสงโสม สถานีโทรทัศน์ ไทยรัฐทีวี สถานีโทรทัศน์ช่อง 7 อาคารเล่าเป้งวัน1 คอนโด อีควิน็อคซ์ พหล-วิภา กรมการขนส่งทางบก ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ สยามกีฬาอเนกประสงค์ โรงพยาบาลทหารผ่านศึก สถานีโทรทัศน์ PPTV คอนโดยู วิภา-ลาดพร้าว โรงเรียนรัชชาดินแดน ศูนย์การศึกษานักศึกษาวิชาทหาร สถานีวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย โรงเรียนสุรศักดิ์มนตรี ตึกชินวัตร3 อาคารไอทิวเวอร์ และสำนักงานเขตจตุจักร เป็นต้น

2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการบริเวณใกล้เคียง

- ♦ ธนาคาร ประกอบด้วย ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงเทพ สาขานนวิภาวดีรังสิต ธนาคารกสิกรไทย สาขาซอยการบินไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา สาขานนวิภาวดีรังสิต (ชั้นทาวเวอร์) เป็นต้น
- ♦ ห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ประกอบด้วย ยูเนี่ยน มอลล์, ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว เทสโก้ โลตัส เจ เจ มอลล์ ดิดีมอลล์อาคารมิกซ์ จตุจักร และสวนลุมไนซ์บาร์ซ่า เป็นต้น
- ♦ สถานศึกษา ประกอบด้วย มหาวิทยาลัยเซนต์ จอห์น, โรงเรียนนานาชาติ เซนต์ จอห์น, โรงเรียนหอวัง มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย โรงเรียนสุรศักดิ์มนตรี และมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก วิทยาเขตจตุจักรพงษ์วนารถ เป็นต้น
- ♦ โรงพยาบาล ประกอบด้วย โรงพยาบาลทหารผ่านศึก โรงพยาบาลเปาโล เมโมเรียล พหลโยธิน โรงพยาบาลพญาไท 2 โรงพยาบาลเปาโล เมโมเรียล เกษตร เป็นต้น
- ♦ สถานีรถไฟฟ้า ได้แก่ MRT สถานีพหลโยธิน สถานีหมอชิต และ BTS สถานีหมอชิตและห้าแยก ลาดพร้าว เป็นต้น
- ♦ ระบบขนส่งมวลชน ได้แก่ สาย 24, 69, 92, 107, 129, 138, 187, 504 และ 555 เป็นต้น

2.5 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินในบริเวณนี้ ได้แก่

โครงการระบบขนส่งมวลชนขนาดรองสายศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร-อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ-ถนนโยธี

โครงการระบบขนส่งมวลชนขนาดรองหรือรถไฟฟ้ารางเดี่ยว มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับตลอดแนวเส้นทางระยะรวม 6 กิโลเมตร ลักษณะเป็นทางวิ่งคู่เริ่มต้นจากศาลาว่าการกรุงเทพ 2 โดยเริ่มจากสถานีศาลาว่าการกรุงเทพ 2 เป็นสถานีใต้ดินเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้มในอนาคต แล้วยกระดับออกจากซอยมิตรไมตรี 3 เลี้ยวขวาเข้าถนนประชาสงเคราะห์ เลี้ยวขวาข้ามแยกโบสถ์แม่พระ เข้าสู่ถนนดินแดง เลียบทางเท้าด้านหน้าถนนดินแดงขาเข้าแล้วยกระดับข้ามทางด่วนชั้นที่ 1 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนราชปรารภ ผ่านสถานีรางน้ำ และสิ้นสุดที่สถานีราชปรารภ ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับสถานีราชปรารภของรถไฟฟ้าสายสีแดงแอร์พอร์ตลิงค์ได้จากสถานีราชปรารภ วิ่งย้อนไปทางถนนราชปรารภเข้าสู่ถนนรางน้ำผ่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิหน้า King Power แล้วยกระดับข้ามรถไฟฟ้า BTS เข้าสู่ถนนโยธี สิ้นสุดแนวเส้นทางบริเวณหน้าโรงพยาบาลรามาศิบัติ แล้ววิ่งกลับทางเดิม ระบบขนส่งมวลชนขนาดรองสายศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ-ถนนโยธี จะมีจุดเริ่มต้นเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนหลักสายสีส้มบริเวณศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ใต้ถนนวิภาวดีรังสิต และสามารถเดินเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงค์ (Airport Rail Link) ณ สถานีราชปรารภ และสายสีเขียวหรือ BTS บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิตั้งบนถนนรางน้ำ ซึ่งระบบขนส่งมวลชนขนาดรองสายนี้ มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับเกือบตลอดแนวเส้นทางเพื่อให้สอดคล้องกับระบบขนส่งมวลชนที่จำเป็นต้องมีการเชื่อมต่อกันยกเว้นที่สถานีศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร เป็นสถานีใต้ดิน



ตำแหน่งที่ตั้งของสถานีรวมทั้งหมด 7 สถานี โดยสถานีที่เกี่ยวข้องหรืออยู่ในพื้นที่โครงการมีทั้งหมด 3 สถานี ได้แก่

- 1) สถานีศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (ดินแดง) เป็นสถานีใต้ดินที่มีการออกแบบเพื่อการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้มในอนาคต รองรับผู้มาติดต่อศูนย์งานราชการของกทม. หน่วยงานต่างๆ รองรับโรงเรียน ชุมชนที่พักอาศัย และผู้มาใช้สนามกีฬา โดยมีสถานีและโรงซ่อมบำรุงใต้ถุนกิจกรรม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมภาพลักษณ์ของกลุ่มอาคารหลังใหม่ของกทม. ซึ่งจะไม่บดบังทัศนียภาพโดยรวม
- 2) สถานีประชาสงเคราะห์ ตั้งอยู่บนถนนประชาสงเคราะห์ มีขนาดลาด้านข้างสองด้าน บริเวณโดยรอบประกอบด้วยอาคารเคหะดินแดง โรงเรียนวิสุทธิศ โรงเรียนพยาบาลราชานุกูล สามารถรองรับประชาชนที่มาจากเส้นทางจตุรทิศและห้วยขวาง มีระบบขนส่งเชื่อมต่อรถประจำทาง 8 สาย
- 3) สถานีกระทรวงแรงงาน ตั้งอยู่บนถนนดินแดง เป็นสถานีขนาดด้านข้าง บริเวณโดยรอบประกอบด้วยโรงเรียนพิบูลย์ประชาสรรค์ ชุมชนเคหะ ชุมชนดินแดง และสถานีที่ราชการขนาดใหญ่ เช่น สถาบันราชานุกูล กรมสุขภาพจิต กระทรวงสาธารณสุข ศูนย์การศึกษาอนุเคราะห์ และการศึกษาตามอัธยาศัย (เขตดินแดง), ศูนย์การเรียนรู้การผลิตปุ๋ยชีวภาพจากเศษผัก และผลไม้ ด้วยจุลินทรีย์ ฝ่ายรักษาความสะอาด และสวนสาธารณะ สำนักงานเขตดินแดง และกระทรวงแรงงาน รองรับผู้โดยสารที่มาจากถนนพระราม 9 และถนนจตุรทิศ

นอกจากเส้นทางรถ Monorail ที่วิ่งพาดผ่านพื้นที่โครงการแล้ว ยังมีศูนย์ซ่อมบำรุงอยู่ในบริเวณพื้นที่โครงการด้วย ซึ่งตำแหน่งของศูนย์ซ่อมบำรุงอยู่บริเวณใต้ถุนโรงงานช่างกล สำนักงานคลังกรุงเทพมหานคร เลยไปถึงพื้นที่ใต้ถุนเครื่องจักรกล สำนักระบายน้ำกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นที่จอดรถไฟฟ้าศูนย์ซ่อมบำรุง ศูนย์ควบคุมการเดินรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเดินรถเนื่องจาก

- 1) ไม่บดบังทัศนียภาพของศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
- 2) สามารถให้บริการประชาชนบริเวณถนนประชาสงเคราะห์ได้
- 3) สอดคล้องกับแนวนโยบายของกรุงเทพมหานคร

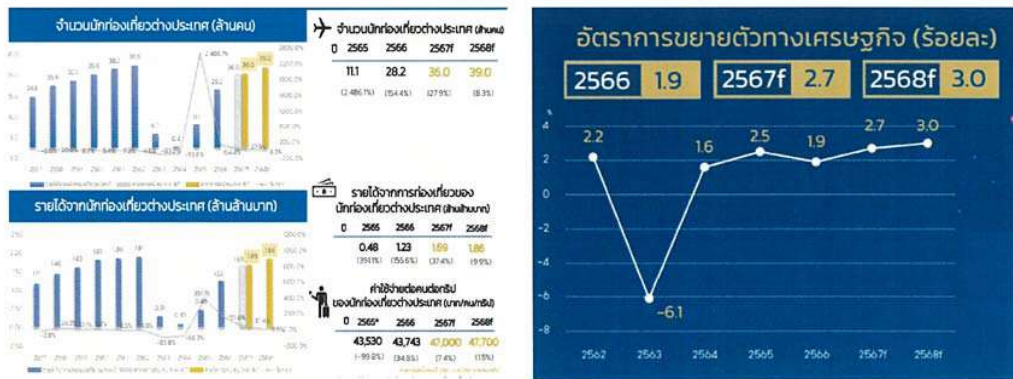
โดยทางเข้าออกอยู่บริเวณถนนประชาสงเคราะห์เลี้ยวซ้ายเข้าซอยมิตรไมตรี 3 และเบี่ยงซ้ายเข้าด้านหลังโรงเรียนวิซการ



2.6 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 3.2) คงเดิมจากประมาณการครั้งก่อนและนับเป็นการขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2566 ที่ขยายตัวที่ร้อยละ 1.9 ต่อปี นำโดย การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออก ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2567 คาดว่าจะมีจำนวน 36.0 ล้านคน ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.6 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.1 ถึง 5.1) เพิ่มขึ้นจากประมาณการครั้งก่อน แม้จะเผชิญแรงกดดันต่อเศรษฐกิจจากสถานการณ์อุทกภัย แต่ผลจากมาตรการต่าง ๆ ของรัฐได้ชดเชยและสร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนมากขึ้น สำหรับมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ 2.9 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.4 ถึง 3.4) เนื่องจากมีสัญญาณฟื้นตัวดีกว่าคาดในไตรมาสที่ 2 และ 3 จากโอกาสของผู้ประกอบการไทยแทนที่สินค้าเงินที่ถูกปรับขึ้นภาษีจากสหรัฐอเมริกา นอกจากนี้ การบริโภคภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.1 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.6 ถึง 2.6) และการลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.3 ถึง 1.3) อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -1.9 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -2.4 ถึง -1.4) เนื่องจากการหดตัวของการลงทุนด้านเครื่องจักรเครื่องมือโดยเป็นผลมาจากยอดขายรถยนต์สันดาปที่ลดลง ซึ่งต้องจับตาการปรับตัวของภาคอุตสาหกรรมยานยนต์ไทยอย่างใกล้ชิด ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 0.4 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -0.1 ถึง 0.9) ลดลงจากประมาณการครั้งก่อน เนื่องจากราคาลงงานในตลาดโลกปรับตัวลดลง สำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศ ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะเกินดุล 10.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของ GDP

ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2567 และ ปี 2568 ณ เดือนตุลาคม 2567



สำหรับในปี 2568 กระทรวงการคลังคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.5 ถึง 3.5) จากปัจจัยบวก 4 ด้านหลักคือการบริโภคภาคเอกชน การส่งออกสินค้า การท่องเที่ยว และการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.4 ถึง 3.4) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.6 ถึง 3.6) จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2568 คาดว่าจะมีจำนวน 39.0 ล้านคน ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจรวมถึงมีแรงสนับสนุนสำคัญจากงบประมาณปี 2568 ที่พร้อมเร่งเบิกจ่าย ส่งผลให้คาดว่า การบริโภคภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.7 ถึง 2.7) ในปี 2568 การลงทุนจะเป็นอีกหนึ่ง

เครื่องยนต์สำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย โดยได้รับแรงหนุนจาก 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่

- 1) การลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.8 ถึง 2.8) ขยายตัวเร่งตัวขึ้นจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนผ่านมาตรการของบีโอไอ โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- 2) การลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.7 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.2 ถึง 5.2) จาก การเร่งรัดการเบิกจ่ายรายจ่ายลงทุนและการเร่งรัดโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 และโครงการรถไฟทางคู่ในเส้นทางต่าง ๆ ซึ่งจะช่วยยกระดับศักยภาพการแข่งขันและกระตุ้นการลงทุนต่อเนื่องใน ภาคเอกชน

สรุปผลประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2567 และ ปี 2568

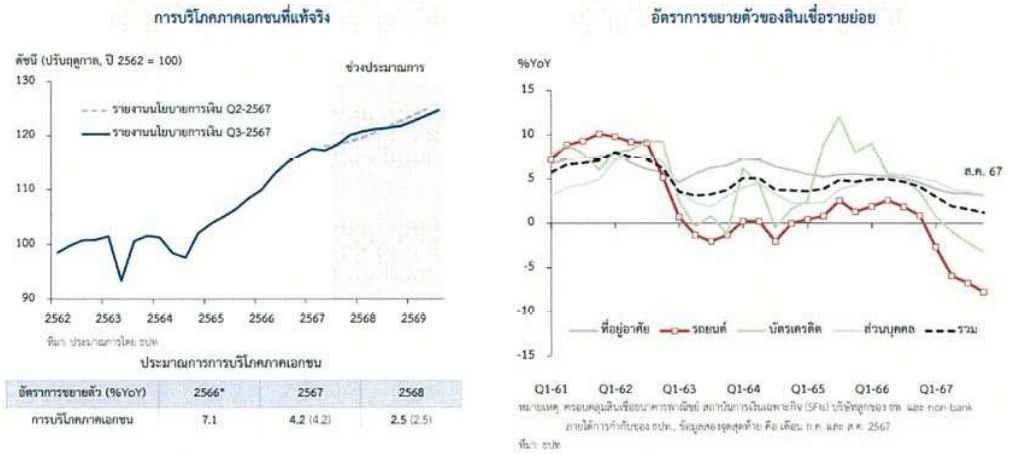
Growth (%yoy)	2565	2566	2567f				2568f	
			ณ ค.ค. 67	ณ ค.ค. 67	เทียบค่า ครึ่งก่อน	ช่วงคาดการณ์	ณ ค.ค. 67	ช่วงคาดการณ์
Real GDP	2.5	1.9	2.7	2.7	▬	2.2 ถึง 3.2	3.0	2.5 ถึง 3.5
- Real Private Consumption	6.2	7.1	4.5	4.6	▲	4.1 ถึง 5.1	2.9	2.4 ถึง 3.4
- Real Public Consumption	0.1	-4.6	1.2	2.1	▲	1.6 ถึง 2.6	2.2	1.7 ถึง 2.7
- Real Private Investment	4.7	3.2	3.6	-1.9	▼	-2.4 ถึง -1.4	2.3	1.8 ถึง 2.8
- Real Public Investment	-3.9	-4.6	1.0	0.8	▼	0.3 ถึง 1.3	4.7	4.2 ถึง 5.2
- Real Exports of goods and services	6.1	2.1	5.1	5.6	▲	5.1 ถึง 6.1	3.1	2.6 ถึง 3.6
- Real Imports of goods and services	3.6	-2.3	4.5	6.8	▲	6.3 ถึง 7.3	3.5	3.0 ถึง 4.0
Trade Balance (Bil.\$)	13.5	19.4	16.2	13.5	▼	10.9 ถึง 16.1	12.5	9.9 ถึง 15.1
- Export of goods (in USD)	5.4	-1.5	2.7	2.9	▲	2.4 ถึง 3.4	3.1	2.6 ถึง 3.6
- Import of goods (in USD)	13.8	-3.8	3.1	5.4	▲	4.9 ถึง 5.9	3.6	3.1 ถึง 4.1
Current Account (Bil.\$)	-17.2	7.4	11.0	10.3	▼	7.6 ถึง 13.0	10.0	7.3 ถึง 12.7
- Current Account (%GDP)	-3.5	1.5	2.4	1.9	▼	1.4 ถึง 2.4	1.7	1.2 ถึง 2.2
Headline Inflation	6.1	1.2	0.6	0.4	▼	-0.1 ถึง 0.9	1.0	0.5 ถึง 1.5
Core Inflation	2.5	1.3	0.5	0.5	▬	0.0 ถึง 1.0	1.0	0.5 ถึง 1.5

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง อุปสงค์ในประเทศได้รับแรงสนับสนุนจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจปี 2567 ที่เริ่มโอนเงินในช่วงปลาย ไตรมาสที่ 3 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนหดตัวตามการลงทุนหมวดยานพาหนะเป็นสำคัญ สำหรับในปี 2568 แรงส่งจากภาคต่างประเทศ และอุปสงค์ในประเทศมีแนวโน้มสมดุลมากขึ้น



ประเภทการเศรษฐกิจ (รวมผลของโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจ)	ร้อยละต่อปี		
	2566*	2567	2568
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	1.9	2.7 (2.6)	2.9 (3.0)
อุปสงค์ในประเทศ	3.5	2.4 (3.6)	2.7 (2.8)
การบริโภคภาคเอกชน	7.1	4.2 (4.2)	2.5 (2.5)
การลงทุนภาคเอกชน	3.2	-2.8 (3.3)	2.9 (3.2)
การลงทุนภาครัฐ	-4.6	2.0 (1.8)	2.6 (3.3)
การลงทุนภาครัฐ	-4.6	1.1 (3.6)	4.5 (2.6)
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ	2.1	4.8 (3.9)	2.8 (3.2)
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ	-2.3	4.4 (4.9)	1.4 (2.9)
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านบาทต่อไตรมาส)	7.4	10.0 (13.0)	16.0 (17.5)
มูลค่าการส่งออกสินค้า (ร้อยละต่อปี)	-1.5	2.8 (1.8)	2.0 (2.6)
มูลค่าการนำเข้าสินค้า (ร้อยละต่อปี)	-3.8	5.1 (3.1)	0.4 (2.0)
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ (ล้านคน)	28.2	36.0 (35.5)	39.5 (39.5)

การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัว จากปัจจัยด้านรายได้และแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ รวมถึงความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น แต่อัตราการขยายตัวของ การบริโภคชะลอลงเทียบปีก่อนหน้าส่วนหนึ่งจากสินค้าที่ขยายตัวในระดับต่ำ



อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 1.2 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากสภาพอากาศที่ผันผวน และอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากผลของฐาน ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.9 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง อาทิ การแข่งขันด้านราคาที่อยู่ในระดับสูงจากสินค้านำเข้า ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับกรอบเป้าหมาย และอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะทยอยกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงปลายปี 2567

ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สรอ. ปรับแข็งค่าตามทิศทางนโยบายการเงินของประเทศเศรษฐกิจหลักและปัจจัยเฉพาะในประเทศ ด้านต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนผ่านธนาคารพาณิชย์และตลาดตราสารหนี้ยังทรงตัวใกล้เคียงเดิม สินเชื่อโดยรวมชะลอลง โดยเฉพาะสินเชื่อธุรกิจ SMEs กลุ่มธุรกิจที่เผชิญปัญหาเชิงโครงสร้าง รวมทั้งสินเชื่อเช่าซื้อและบัตรเครดิต ด้านคุณภาพสินเชื่อปรับตัวลดลงส่วนหนึ่งมาจากลูกหนี้ที่เคยได้รับความช่วยเหลือทางการเงินในช่วงที่ผ่านมา และธุรกิจ SMEs และครัวเรือนที่รายได้ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่และมีภาระหนี้สูง คณะกรรมการฯ ยังสนับสนุนนโยบายของ ธ.พ. ที่ให้สถาบันการเงินช่วยเหลือลูกหนี้ผ่านการปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาภาระหนี้ที่ตรงจุดและมีส่วนช่วยกระบวนการปรับลดสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อรายได้ ทั้งนี้ ต้องติดตามผลกระทบของคุณภาพสินเชื่อที่ลดลงต่อต้นทุนการกู้ยืมและการขยายตัวของสินเชื่อในภาพรวม รวมถึงนัยต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายรักษาเสถียรภาพราคา ควบคุมกับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน คณะกรรมการฯ เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังควรอยู่ในระดับที่เป็นกลางและสอดคล้องกับศักยภาพเศรษฐกิจ รวมทั้งไม่ต่ำเกินไปจนนำไปสู่การสะสมความไม่สมดุลทางการเงินในระยะยาว

สรุปผลอัตราเงินเฟ้อประเทศไทย ปี 2566-2568

ร้อยละ	2566*	2567	2568
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	1.9	2.7	2.9
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	1.2	0.5	1.2
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	1.3	0.5	0.9

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 ก่อนข้างทรงตัวจากปลายปี 2566 สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่คงตัวอยู่ที่ 2.50% ตั้งแต่การประชุม กนง. รอบเดือนกันยายน ปี 2566 โดย Bond yield รุ่นอายุ 2 ปี และ 5 ปี ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1 bps. และ 2 bps. ในขณะที่ Bond yield 10 ปี ปรับตัวลงเล็กน้อย 2 bps. จากสิ้นปี 2566 มาอยู่ที่ 2.35% 2.47% และ 2.68% ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 ตามลำดับ



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

อัตราผลตอบแทนตราสารหนี้ภาคเอกชน (Corporate bond yield curve) รุ่นอายุ 5 ปี ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ของหุ้นกู้กลุ่ม AAA, AA และ A ก่อนข้างทรงตัวในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล หากแต่หุ้นกู้ BBB+ และ BBB มีอัตราผลตอบแทนที่ปรับตัวสูงขึ้นราว 24 - 32 bps. จากสิ้นปี 2566 สะท้อนถึงส่วนชดเชยความเสี่ยง (Credit spread) ที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ลงทุนมีความระมัดระวังการลงทุนหุ้นกู้กลุ่มดังกล่าวมากขึ้น โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 หุ้นกู้กลุ่ม AAA, AA, A, BBB+ และ BBB มีอัตราผลตอบแทนเท่ากับ 3.15%, 3.26%, 3.55%, 4.76% และ 5.73 ตามลำดับ กระแสเงินลงทุนจากต่างประเทศ (Fund flow) ของนักลงทุนต่างชาติในครึ่งแรก ปี 2567 เป็นการขายสุทธิตราสารหนี้ไทยทั้งในไตรมาส 1 และ 2 รวมเป็นมูลค่าการขายสะสมสุทธิตราสารหนี้ไทยจำนวน 66,514 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่เฟดคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับสูงยาวนานกว่าที่คาด และการที่พันธบัตรรัฐบาลของอินเดียได้ถูกรวมในการคำนวณดัชนีตราสารหนี้ตลาดเกิดใหม่ของ J.P. Morgan (GBI-EM) ที่ จะส่งผลให้ตราสารหนี้ไทยมีสัดส่วนในดัชนีลดลง โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ของปี 2567 นักลงทุนต่างชาติมีการถือครองตราสารหนี้ไทยเท่ากับ 8.7 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 5.1% ของมูลค่าคงค้างตลาดตราสารหนี้ไทย อายุคงเหลือของตราสารหนี้ไทยที่ผู้ลงทุนต่างชาติถือครองมีอายุเฉลี่ย 9.0 ปี เพิ่มขึ้นจาก 8.6 ปี เมื่อสิ้นปี 2566

2.7 สภาพภาพรวมตลาดค้าปลีกและตลาดอาคารสำนักงาน

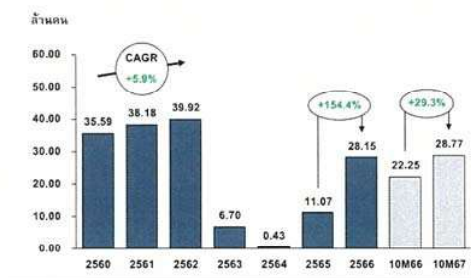
ภาพรวมตลาดค้าปลีก

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระยะ 1 ปี ข้างหน้า มีแนวโน้ม "Positive" โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศที่ปรับตัวขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับ อัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับภาคครัวเรือน อีกทั้งนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเติบโตของธุรกิจในระยะต่อไป

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการเช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง อีกทั้งยังเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์นอกจากนี้ มาตรการกีดกันทางการค้า ของสหรัฐฯ ที่อาจรุนแรงขึ้น นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ยังกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงถูกกดดันจากปัญหานี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่ปรับเพิ่มขึ้นทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

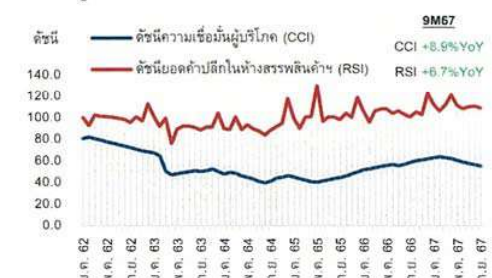
ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงฟื้นตัวต่อเนื่อง แต่การเติบโตทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน ซึ่งเป็นสถานการณ์เดียวกับธุรกิจอื่นๆ โดยเฉพาะในภาคการค้าและบริการที่กลับมาเติบโตดีขึ้นภายหลังสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลง ประกอบกับ สถานการณ์ทางการเมืองที่ชัดเจนขึ้นภายหลังการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ในช่วงเดือนสิงหาคม สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ในช่วง 9 เดือนแรกเพิ่มขึ้น 8.9%YoY ขณะเดียวกันยังได้แรงหนุนจากกำลังซื้อ ของต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เติบโตต่อเนื่อง รวมถึงอานิสงส์จากมาตรการ Easy E-Receipt สำหรับการซื้อ สินค้าเพื่อลดหย่อนภาษีที่ช่วยเร่งการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนในช่วงต้นปี นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้การบริโภคภาคเอกชนเติบโตดี โดยเฉพาะในกลุ่มผู้บริโภคระดับกลางถึงบนที่ยังพอมีกำลังซื้อ ทำให้ดัชนียอดขายค้าปลีกใน ห้างสรรพสินค้า (RSI) ในช่วง 9 เดือนแรกยังเติบโตได้ที่ 6.7%YoY โดยการเติบโตของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ที่เริ่มเห็นสัญญาณการชะลอตัวของภาคบริโภคเอกชน อันเนื่องมาจากปัจจัยลบ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยเฉพาะจากปัญหานี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง นอกจากนี้รายได้ของครัวเรือนบางกลุ่มเติบโตไม่ทันกับค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

มูลค่าตลาดอีคอมเมิร์ซในประเทศไทย



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

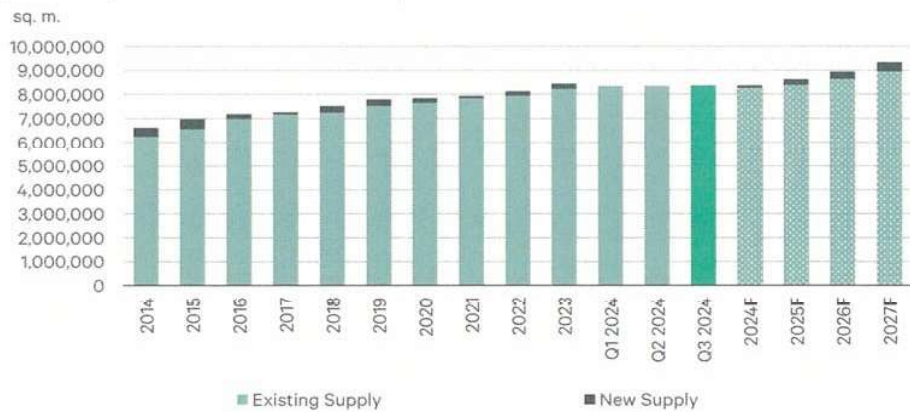
สถานการณ์ด้านอุปทาน จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แสดงให้เห็นถึงการปรับตัวที่สำคัญ โดยมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมอยู่ที่ 8.2 ล้าน ตร.ม. ลดลง 1.2%YTD สาเหตุจากการปิดปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง ซึ่งสะท้อนถึงความพยายามของผู้ประกอบการในการยกระดับคุณภาพพื้นที่ค้าปลีก เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ ซึ่งมีพื้นที่กว่า 105,000 ตร.ม. ได้เริ่มปิดพื้นที่เพื่อปรับปรุงตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม และโรบินสัน ศรีนครินทร์ ที่มีพื้นที่รวมกว่า 40,000 ตร.ม. ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่ากับศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ ได้ดำเนินการคืนพื้นที่และปิดปรับปรุงในช่วงเดือนกันยายน นอกจากนี้ยังมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

ขณะเดียวกันตลาดยังได้รับอุปทานใหม่ที่สำคัญเพิ่มขึ้นในปี 2567 โดยเฉพาะจากโครงการ One Bangkok ซึ่งเปิดให้บริการเฟสแรกในช่วงเดือนตุลาคมด้วยพื้นที่ค้าปลีกรวมกว่า 120,000 ตร.ม. นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป ได้แก่ Post 1928 เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการ One Bangkok ซึ่งมีพื้นที่ 40,000 ตร.ม. และโครงการ Dusit Central Retail ใน โครงการ Dusit Central Park ซึ่งมีพื้นที่ 130,000 ตร.ม. โดยพื้นที่ค้าปลีก ส่วนใหญ่ที่เพิ่มเข้ามาในตลาดตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบนถนนพระราม 4 ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อศักยภาพของพื้นที่นี้ในการดึงดูดลูกค้าและสร้างมูลค่าทางธุรกิจ นอกจากนี้ในย่านพื้นที่รอบนอกยังมีการพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบใหม่ๆ ที่ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่มากขึ้น เช่น โครงการ The Forestias ของกลุ่มแมกโนเลียที่พัฒนาพื้นที่ในรูปแบบ Mixed-use Development ขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นการผสมผสานระหว่างพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย พื้นที่สีเขียว และพื้นที่ค้าปลีกเข้าด้วยกัน โดยมีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2569 รวมถึงโครงการ Bangkok Mall เมกะโปรเจกต์ของกลุ่มเดอะมอลล์ ที่ปักหมุดไว้ให้เป็นศูนย์การค้าครบวงจรขนาดใหญ่ที่สุดในอาเซียนด้วยพื้นที่รวมกว่า 1 ล้าน ตร.ม. คาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการได้ในช่วงปี 2569 - 2570 เช่นเดียวกัน

นอกจากนี้ ยังมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ส่วนกลางเมือง ยังมี "เซ็นทรัล เอ็มบาสซี (Central Embassy) เฟส 2" บนพื้นที่ 23 ไร่ ที่ตั้งเดิมของสถานทูตอังกฤษ ย่านชิดลม อยู่ระหว่างทำแผนพัฒนา แต่ปรากฏโฉมงานโครงการออกมาให้เห็นบ้างแล้ว

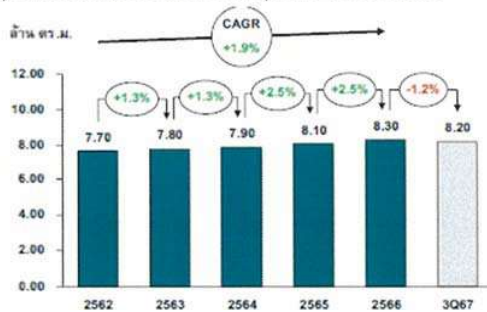
นอกจากนี้ ยังมี เซ็นทรัล พหลโยธิน (ชื่อไม่เป็นทางการ) ซึ่ง ห่างจากเซ็นทรัลลาดพร้าว ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รวมไปถึง เซ็นทรัลสยามสแควร์ แลนด์มาร์กใหม่ สูง 42 ชั้น ใจกลางสยาม แยกปทุมวัน ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเช่นกัน ทั้งหมดแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

รูปแสดง : อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2014-2027F

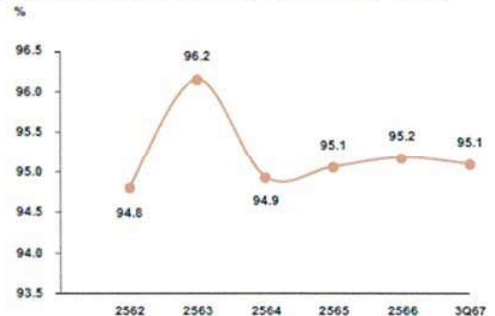


สำหรับสถานการณ์ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกสะสมในช่วง 9 เดือนแรก ปี 2567 อยู่ที่ 7.8 ล้าน ตร.ม. ลดลง 1.3% YTD สอดคล้องกับพื้นที่ให้เช่าที่ปิดปรับปรุง ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่ปรับลดลงเล็กน้อย จากสิ้นปีก่อนมาอยู่ที่ 95.1% โดยปัจจัยหนุนที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อนได้ เนื่องจากอานิสงส์ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังเติบโตต่อเนื่อง ซึ่งช่วยชดเชยกำลังซื้อภายในประเทศที่ชะลอตัวลง ตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด นับเป็นปัจจัยที่หนุนให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะในย่านใจกลางเมือง (Downtown) ยังคงเติบโตได้เนื่องจากเป็นย่านของศูนย์การค้าชั้นนำที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั้งชาวต่างชาติ และชาวไทยที่มีกำลังซื้อสูง ขณะเดียวกันการฟื้นตัวของความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลชานเมืองและปริมณฑล ยังคงได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของชุมชนเมืองและโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวตามแนวเส้นทางรถไฟไฟฟ้า เป็นสำคัญ สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด-สูงสุด ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปีก่อน โดยพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมืองยังคงมีค่าเช่าสูงที่สุด เฉลี่ยประมาณ 3,500-5,500 บาท/ตร.ม./เดือน โดยผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์การให้ส่วนลดค่าเช่าและการปรับโครงสร้าง ค่าเช่าให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรักษาสถานะผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่

อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกสะสมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate)



ตารางแสดง : อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีก-สูงสุด-สูงสุด ของพื้นที่ค้าปลีก (บาท/ตรม./เดือน)		
โซน/ทำเล	ปี 2566	1H ปี 2567
ใจกลางเมือง (Downtown)	3,500-5,500	3,500-5,500
รอบใจกลางเมือง (Midtown)	2,000-4,800	2,000-4,800
ชานเมือง (Suburbs)	1,200-3,000	1,200-3,000

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในระยะ 1 ปี ข้างหน้ามีแนวโน้มเติบโตดี โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วยหนุนให้ภาคครัวเรือนมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น รวมถึงนโยบายดิจิทัลวอลเล็ตเฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบ เศรษฐกิจ อีกทั้งการทยอยเปิดให้บริการพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส ขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติให้มาใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังคงปรับตัวเพื่อรักษาการเติบโตของธุรกิจ โดยการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกให้มีความทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่มากขึ้น โดยเฉพาะการสร้างประสบการณ์การช้อปปิ้งที่แตกต่างและน่าสนใจ รวมถึงการเร่งพัฒนาช่องทางการขายแบบ Omni-channel เพื่อเชื่อมโยงประสบการณ์การช้อปปิ้งออนไลน์และออฟไลน์ให้ไร้รอยต่อตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปหลังยุคโควิด-19 โดยหลายแบรนด์ได้พัฒนาแพลตฟอร์มออนไลน์ของตนเองควบคู่ไปกับ การขยายสาขาทางกายภาพ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการเช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง ขณะเดียวกันการเติบโตของธุรกิจยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์ ตามการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม ดิจิทัลมากขึ้น นอกจากนี้ปัญหาล้างซื้อของผู้บริโภคยังถูกกดดันจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและค่าครองชีพที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึง ปานกลาง ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็น ปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

ที่มา : CBRE (Thailand) และ LH Bank business research

2.8 ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงาน

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 75% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากใบอนุญาตก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยเฉพาะย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ และสุขุมวิทตอนต้น-สุขุมวิท 24 (Box 1) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูงจึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมต่างๆ จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในปี 2567-2569 มีแนวโน้มกระตือรือร้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยนำโดยภาคบริการ ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานปรับเปลี่ยน โดย Green Office เป็น Segment ที่กำลังมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากสามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทต่างชาติซึ่งต้องการเสริมภาพลักษณ์ธุรกิจสอดคล้องกับกระแส ESG (Environmental, Social และ Governance) อย่างไรก็ตาม การปรับนโยบายการทำงานในรูปแบบ Hybrid workplace ของหลายองค์กร และการใช้พื้นที่ทำงานแบบ Co-Working Space ซึ่งเป็นที่นิยมมากขึ้น นับเป็นปัจจัยลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานระดับหนึ่ง ขณะที่อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มทยอยเข้าสู่ตลาดอีกไม่น้อยกว่า 8 แสนตารางเมตร จะกดดันให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีทิศทางปรับลดต่อเนื่อง ด้านค่าเช่าเฉลี่ยจะมีการปรับตัวที่ต่างกัน โดยสำนักงานสร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD ค่าเช่าจะทรงตัวหรือปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นคาดว่าจะปรับลดลงโดยเฉพาะอาคารเก่า

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องเร่งปรับตัว ได้แก่ (1) การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นเพื่อดึงดูดผู้เช่า ผลจากอุปสงค์การเช่าที่เพิ่มขึ้นซ้ำกว่าอุปทานพื้นที่สำนักงาน (2) ผู้พัฒนาอาคารจะมีภาระต้นทุนการก่อสร้าง Green office ที่สูงกว่าอาคารทั่วไปเฉลี่ย 15-20% และ (3) เจ้าของอาคารเก่าจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่และการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อดึงดูดผู้เช่า

การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน ซึ่งตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปี 2556) อนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานได้ในบริเวณที่กำหนด เช่น พื้นที่พาณิชยกรรม (ผังเมืองสีแดง) เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจสูงประกอบด้วยที่ดินเปล่ามีจำกัด (อาคารสำนักงานให้เช่าจะเป็นลักษณะอาคารสูง2/ หรืออาคารขนาดใหญ่3/ ส่วนใหญ่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) การพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่จึงมักเป็นการปรับรูปแบบการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีอยู่เดิม หรือทุบ/รื้อถอนอาคารเก่าแล้วก่อสร้างใหม่บนที่ดินแปลงเดิม ปัจจุบันอาคารสำนักงานใหม่ใน CBD จะเน้นอาคารที่ก่อสร้างด้วยคุณภาพสูงระดับ Grade A+ ซึ่งจะมาตรฐานบางด้านสูงกว่าอาคาร Grade A (Box 2) สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CBD ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มทุนขนาดกลาง-ใหญ่ มีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมีทั้งอาคารขนาดใหญ่และขนาดเล็ก เพื่อเป็นที่ตั้งสำหรับกิจการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า

สำหรับประเภทของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมี 2 ประเภท

- แบบมีเจ้าของรายเดียว (Single Ownership): มีสัดส่วน 80% ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนามักเป็นอาคารสูง มีการบริหารอาคารโดยเจ้าของอาคารเองหรือว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญ ส่วนใหญ่จะให้เช่าเพียงอย่างเดียว
- แบบมีเจ้าของหลายราย (Multiple Ownership): มีสัดส่วน 20% ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนาคล้ายคอนโดมิเนียม โดยแบ่งพื้นที่ขายให้ลูกค้าแต่ละราย ทำให้มีเจ้าของพื้นที่สำนักงานในอาคารเดียวกันหลายรายและมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน รวมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการร่วมเพื่อดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ธุรกิจนี้มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวอย่างต่อเนื่อง รูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ในปัจจุบันจะมีการปรับสัญญาเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้นด้วยเงื่อนไขที่หลากหลายเหมาะสมกับผู้เช่า เช่น ระยะเวลาการเช่าขั้นต่ำสั้นลง (รายเดือนหรือน้อยกว่า 3 ปี) อัตราค่าเช่า การต่อสัญญา รายละเอียดหรือเงื่อนไขในสัญญาเช่าสามารถปรับเปลี่ยนได้มากขึ้น รวมถึงมีการปรับปรุงอาคารให้ทันสมัย และมีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการบริหารจัดการอาคารและมาตรการรักษาความปลอดภัย โดยอาคารสำนักงาน Grade A และ A+ ในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีภาพลักษณ์ทันสมัย มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะเป็นที่ต้องการของตลาดหลังวิกฤต COVID-19 ปัจจัยในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีการปรับเปลี่ยนไปตามรูปแบบการทำงาน จากผลสำรวจของ เอปัส ลิงคโพร่ เกี่ยวกับเทรนด์การทำงานยุคใหม่พบว่าการทำงานแบบ Hybrid workplace หรือทำงานในออฟฟิศสลับกับที่บ้าน (รวมถึง Co-working Space และคาเฟ่) กำลังเติบโตทั่วอาเซียน โดยบริษัทที่เลือกใช้รูปแบบการทำงานดังกล่าว จะถือเป็นการให้สวัสดิการประเภทหนึ่งแก่พนักงานทำให้ Hybrid workplace มีแนวโน้มเป็นรูปแบบการทำงานที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นต่อเนื่องและเป็นไลฟ์สไตล์การทำงานในระยะต่อไป การทำงานรูปแบบดังกล่าวทำให้ผู้เช่าต้องการขนาดพื้นที่สำนักงานน้อยลงตามจำนวนพนักงานที่หมุนเวียนเข้ามาทำงาน ซึ่งไม่จำเป็นต้องมีโต๊ะทำงานประจำตัวเหมือนการทำงานแบบเดิมการพิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานจึงขึ้นกับรูปแบบการทำงานที่เน้นความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนพื้นที่และการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างหลากหลาย

อุปทาน (Supply)

พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ 151,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 2.5% ไตรมาสต่อไตรมาส ส่งผลให้พื้นที่รวมเพิ่มเป็น 6.31 ล้านตารางเมตร โดยเป็นผลมาจากการเปิดให้บริการของ วัน แบงค็อก (One Bangkok) อาคาร 3 และ อาคาร 4 รวมถึง รังสิตบิซซิเนส พาร์ค (Rangsit Business Park) สัดส่วนอาคารสีเขียวเพิ่มขึ้นจาก 26% เป็น 28% ของอุปทานทั้งหมด อย่างไรก็ตามพื้นที่ 54,000 ตารางเมตร ถูกถอนออกจากตลาดหลังจากอาคาร 3 แห่งถูกนำออกไป อุปทานในอนาคต พื้นที่สำนักงานใหม่ที่รอเปิดให้เช่าลดลงเหลือ 1.1 ล้านตารางเมตร สะท้อนถึงการแล้วเสร็จของอาคารใหม่และการปรับลดขนาดอุปทานในอนาคต โดยในจำนวนนี้มีพื้นที่ 640,000 ตารางเมตร ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างขณะเดียวกันมีการคาดการณ์ว่าในปี 2025 จะมีอุปทานเข้าสู่ตลาดมากที่สุดคาดว่าจะเพิ่มขึ้นถึง 550,000 ตารางเมตร

การเปลี่ยนแปลงอุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

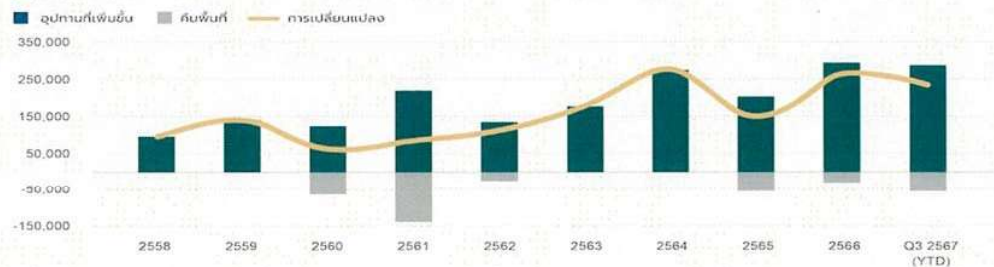
	ไตรมาส 3 ปี 2567 (ค.ม.)	การเปลี่ยนแปลงจากอุปทาน		
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	อัตราการเติบโต โดยเฉลี่ยจากช่วง 10 ปี
ตลาดสำนักงาน	6,305,000	▲ 2.5%	▲ 5.6%	▲ 3.1%
อาคารสีเขียว	1,779,000	▲ 12.2%	▲ 21.5%	▲ 14.6%

ที่มา: บริษัท ยูริอัสแอสเซตส์ (ยูเรอัส) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

อุปสงค์ (Demand)

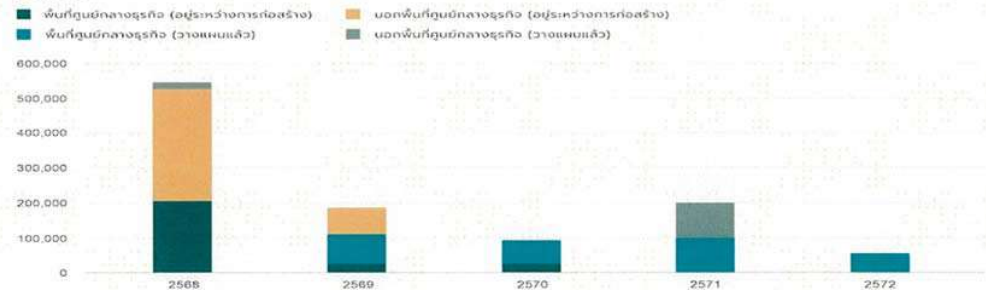
ความต้องการพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยมีการเช่าพื้นที่รวม 164,000 ตารางเมตร ขณะที่การดูดซับสุทธิ (Net Absorption) เพิ่มขึ้นเป็น 50,000 ตารางเมตร โดยได้รับแรงหนุนจากการเช่าพื้นที่ที่แข็งแกร่งในโครงการ วัน แบงค็อก ส่งผลให้พื้นที่ใช้สอยรวมเพิ่มขึ้น 1% อยู่ที่ 4.81 ล้านตารางเมตร อาคารเขียว (Green Buildings) มีบทบาทสำคัญในการตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้น โดยมีการดูดซับสุทธิถึง 80,000 ตารางเมตร ในขณะที่อาคารที่ไม่ใช่อาคารเขียวมีการลดลงสุทธิ -30,000 ตารางเมตร แนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นบวกทั้งในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และ นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) โดยมีการดูดซับสุทธิ 24,000 ตารางเมตร และ 26,000 ตารางเมตร ตามลำดับ

การเปลี่ยนแปลงอุปทานสุทธิของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ตารางเมตร



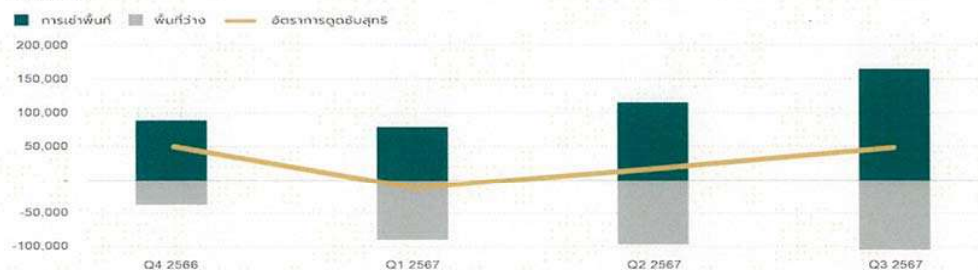
ที่มา: บริษัท บูริเวลล์ ออริจินัล (Usmanthru) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

อุปทานในอาคารในกรุงเทพฯ เปรียบเทียบระหว่างพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ตารางเมตร



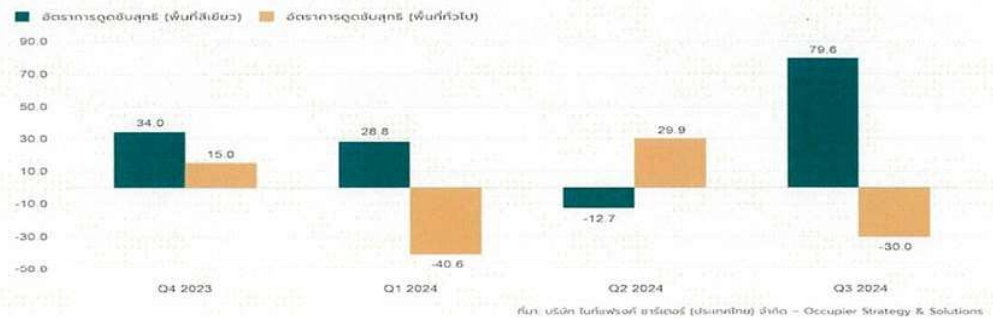
ที่มา: บริษัท บูริเวลล์ ออริจินัล (Usmanthru) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ความเคลื่อนไหวของอุปสงค์พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ (การดูดซับสุทธิ) ตารางเมตร



ที่มา: บริษัท บูริเวลล์ ออริจินัล (Usmanthru) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ความเคลื่อนไหวของอุปสงค์พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ (เปรียบเทียบระหว่างการดูดซับสุทธิของพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ทั่วไป)
พันตารางเมตร



พลวัตตลาดตามประเภทอาคาร (Market Dynamics by Segment)

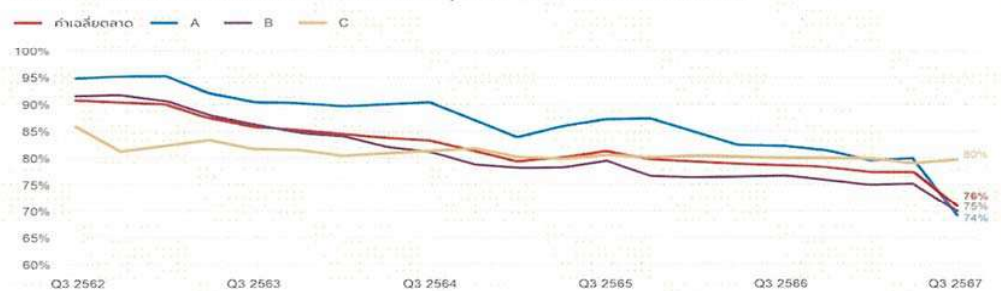
อัตรการเช่าพื้นที่สำนักงานโดยรวมยังคงทรงตัวที่ 76% ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน อัตรการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ลดลงอย่างเห็นได้ชัด โดยอัตรการเช่าลดลงจาก 80% เหลือ 74% เนื่องจากมีอุปทานเพิ่มขึ้นและการแข่งขันที่สูงขึ้น ขณะที่อาคารเกรด B ยังคงทรงตัวที่ 75% และยังคงเป็นกลุ่มที่มีผลการดำเนินงานต่ำที่สุด ในทางกลับกัน อัตรการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด C เป็นกลุ่มเดียวที่ปรับตัวดีขึ้น จาก 79% เป็น 80% ทั้งนี้ อุปทานของอาคารเกรด C ค่อนข้างคงที่ เนื่องจากมักมีการปรับปรุงทรัพย์สินหรือถอนออกจากตลาดเพื่อตอบสนองต่อสภาพตลาดที่ท้าทาย นอกจากนี้อาคารเกรด C ยังคงสามารถดึงดูดความต้องการเช่าอย่างต่อเนื่องจากผู้เช่าที่คำนึงถึงต้นทุนเป็นสำคัญ

อัตรการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

	Q3 2567	การเปลี่ยนแปลงทางอัตรการครอบครอง		อัตรการครอบครองจากในช่วง 10 ปี
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	
ตลาดสำนักงาน	76%	▼ 1.1% pts	▼ 2.6% pts	87%
เกรด A	74%	▼ 6.5% pts	▼ 8.8% pts	91%
เกรด B	75%	▼ 0.3% pts	▼ 1.8% pts	87%
เกรด C	80%	▲ 0.6% pts	▼ 0.2% pts	85%

ที่มา: บริษัท บูริแพรพอร์ต ทรัสต์ (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

อัตรการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร



ในไตรมาส 3 ปี 2024 ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 841 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 3.0% ไตรมาสต่อไตรมาส และ 3.6% ปีต่อปี สูงกว่าค่าเฉลี่ยการเติบโต 10 ปีที่ 3.1% ค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นในทุกเกรด โดยเกรด A อยู่ที่ 1,241 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 4.0% จากไตรมาสก่อนหน้า เกรด B เฉลี่ยอยู่ที่ 867 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 2.6% ไตรมาสต่อไตรมาส ขณะที่เกรด C มีการเติบโตสูงสุด เพิ่มขึ้น 5.7% ไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นผลมาจากการลดอุปทานที่มีผลการดำเนินงานต่ำในกลุ่มนี้มากกว่าการปรับเพิ่มค่าเช่าในทรัพย์สินที่มีอยู่

ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

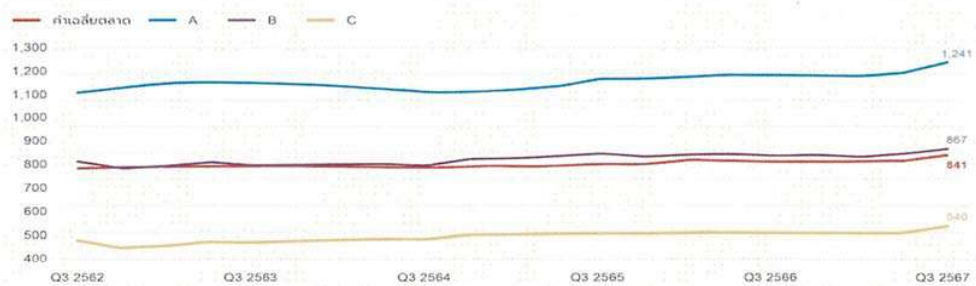
บาท/ตร.ม./เดือน

	Q3 2567	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า		อัตราการเติบโตรายปี จากในช่วง 10 ปี
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	
ตลาดสำนักงาน	841	▲ 2.9%	▲ 3.6%	▲ 3.0%
เกรด A	1,241	▲ 4.0%	▲ 5.1%	▲ 3.9%
เกรด B	867	▲ 2.6%	▲ 3.5%	▲ 3.7%
เกรด C	540	▲ 5.7%	▲ 6.2%	▲ 4.0%

ที่มา: บริษัท Iuriflex จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

บาท/ตร.ม./เดือน



ที่มา: บริษัท Iuriflex จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

พลวัตตลาดตามพื้นที่ (Market Dynamics by Segment)

พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 2.4% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 964 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อัตรากาเช่าลดลงเหลือ 75% ลดลง 3.2% ไตรมาสต่อไตรมาส ทำเลสี่ลม-สาทร-พระราม 4 มีการเติบโตของค่าเช่าสูงสุดในเขต CBD โดยเพิ่มขึ้น 7.5% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 969 บาทต่อตารางเมตร โดยได้รับแรงหนุนจากโครงการ วัน แบงค็อก ที่เพิ่มพื้นที่ให้เช่าเกือบ 200,000 ตารางเมตร ด้วยราคาประมาณ 1,500 บาทต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ทำเลนี้ยังเผชิญกับการลดลงของอัตรากาเช่าสูงสุดในเขต CBD โดยลดลง 6.9% ไตรมาสต่อไตรมาส เหลือ 73% ในทางกลับกัน ทำเลเพลินจิต-ชิดลม-วิหยา มีผลการดำเนินงานที่ค่อนข้างคงที่ โดยอัตรากาเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.3% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 76% และค่าเช่าเพิ่มขึ้น 0.5% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 1,090 บาทต่อตารางเมตร นานา-อโศก-พร้อมพงษ์ มีค่าเช่าลดลงเล็กน้อย 0.8% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 938 บาทต่อตารางเมตร และอัตรากาเช่าลดลงเล็กน้อย 0.3% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 79%

ตัวชี้วัดตลาดของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

พื้นที่	ราคาเสนอเช่าโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า		การเปลี่ยนแปลงของอัตราการครอบครอง		
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	อัตราการครอบครอง (%)	ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	964	▲ 2.4%	▲ 2.7%	75%	▼ 3.2%	▼ 6.5%
เพลินจิต - สีลม - สุขุม	1,090	▲ 0.5%	▲ 1.0%	76%	▲ 0.3%	▼ 5.6%
นาบ - อโศก - พร้อมพงษ์	938	▼ 0.8%	▲ 0.8%	79%	▼ 0.3%	▼ 2.9%
สีลม - สาทร - พระราม 4	969	▲ 7.5%	▲ 6.3%	73%	▼ 6.9%	▼ 10.1%
นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	665	▲ 0.2%	0.0%	77%	▲ 1.9%	▲ 2.7%
เพชรบุรี - พระราม 9 - รัชดา	722	▲ 0.2%	▼ 0.5%	80%	▲ 0.3%	0.0%
พหลโยธิน - วิภาวดี	685	▼ 0.7%	▼ 0.7%	75%	▲ 1.5%	▲ 0.5%
บางนา - ศรีนครินทร์	618	▲ 1.0%	▲ 1.1%	69%	▲ 3.8%	▲ 6.8%

ที่มา: บริษัท ไทท์ฟรังก์ ออริจิ้น (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

เขตนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีค่าเช่าเฉลี่ยค่อนข้างคงที่ โดยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.2% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 665 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อัตราการเช่าเฉลี่ยดีขึ้น โดยเพิ่มขึ้น 1.9% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 77%

ทำเลบางนา-ศรีนครินทร์ มีผลงานดีที่สุดในเขต Non-CBD โดยค่าเช่าเพิ่มขึ้น 1.0% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 618 บาทต่อตารางเมตร และอัตราการเช่าพุ่งขึ้น 3.8% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 69%

ทำเลเพชรบุรี-พระราม 9-รัชดา มีการเติบโตของค่าเช่าเล็กน้อยที่ 0.2% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 722 บาทต่อตารางเมตร และอัตราการเช่าก็เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเช่นกันที่ 0.3% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 80% ซึ่งเป็นอัตราการเช่าที่สูงที่สุดในตลาด Non-CBD

ทำเลย่านพหลโยธิน-วิภาวดี มีค่าเช่าลดลง 0.7% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 685 บาทต่อตารางเมตร แต่มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.5% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 75%

พื้นที่เช่าครองและอัตราการดูดซับของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามพื้นที่

ตารางเมตร - ตัวเลขใกล้เคียงร้อย

พื้นที่	พื้นที่เช่าครอง ไตรมาส 3 Q 2567	อัตราการดูดซับสุทธิ	
		ต่อไตรมาส	ต่อปี
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	2,805,000	▲ 24,000	▲ 39,000
เพลินจิต - สีลม - สุขุม	715,000	▲ 3,000	▲ 20,000
นาบ - อโศก - พร้อมพงษ์	511,000	▼ 2,000	▲ 8,000
สีลม - สาทร - พระราม 4	1,292,000	▲ 22,000	▲ 4,500
Non - CBD	2,004,000	▲ 26,000	▲ 65,000
เพชรบุรี - พระราม 9 - รัชดา	741,000	▲ 3,000	▲ 100
พหลโยธิน - วิภาวดี	412,000	▲ 8,000	▲ 10,000
บางนา - ศรีนครินทร์	282,000	▼ 2,000	▲ 3,000

ที่มา: บริษัท ไทท์ฟรังก์ ออริจิ้น (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ที่มา : Knightfrank.co.th/research

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าอาคาร ภายใต้ชื่อ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส" พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ ได้แก่

พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ ได้แก่

- 1) อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร สำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโคเวจส์วางแทนเดียวกัน (โพเทียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10

โดยรายละเอียดสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับ มีดังนี้

สัญญาเช่าระหว่างบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพร์ม โกรท (ผู้เช่า) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มวันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นอันเนื่องมาจากอาคารสำนักงานให้เช่า เช่น ร้านค้า หรือที่จอดรถยนต์

โดยมีรายละเอียดพื้นที่เช่าบางส่วนใน อาคารชั้นทาวเวอร์ส ดังนี้

1. พื้นบางส่วนของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า อาคาร A ชั้นใต้ดิน ถึงชั้น 32 รวมจำนวน 32 ชั้น (ชั้น G และชั้น 2 บางส่วน) และอาคาร B ชั้นใต้ดิน ถึงชั้น 40 รวมจำนวน 40 ชั้น (ชั้น G และชั้น 2 บางส่วน) เนื้อที่รวมประมาณ 63,757.00 ตารางเมตร
2. พื้นที่จอดรถในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนฐานอาคารซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนของชั้น 3 ถึงชั้น 10 จอดรถได้ประมาณ 1,047 คัน เนื้อที่รวมประมาณ 33,839.00 ตารางเมตร
3. งานระบบต่างๆ ได้แก่ งานระบบสาธาณูปโภคต่างๆ ภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบอื่นๆ
4. พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส
พื้นที่ส่วนกลางนอกอาคารชั้นทาวเวอร์สของกองทรัสต์

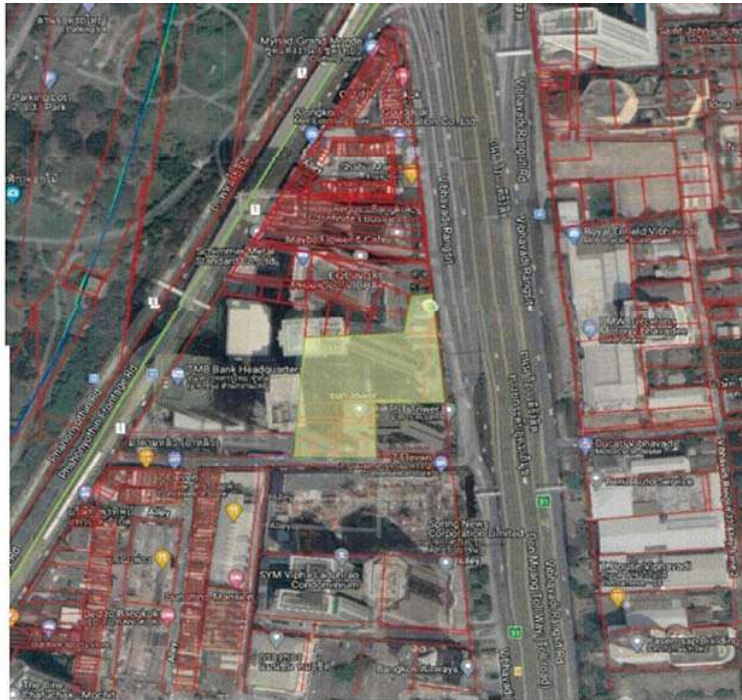
โดยมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์ภายในอาคารดังนี้

- 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 ห้องเครื่องบันไฟ ห้องควบคุม และห้องปั๊มน้ำ
- ชั้นที่ 11 - 40 แบ่งเป็น อาคารสำนักงาน โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
- ชั้นดาดฟ้า แบ่งเป็น พื้นที่ห้องเครื่อง ห้องลิฟต์ และลานจอดเฮลิคอปเตอร์

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

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



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
(ตรวจสอบจากระบบค้นหาแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

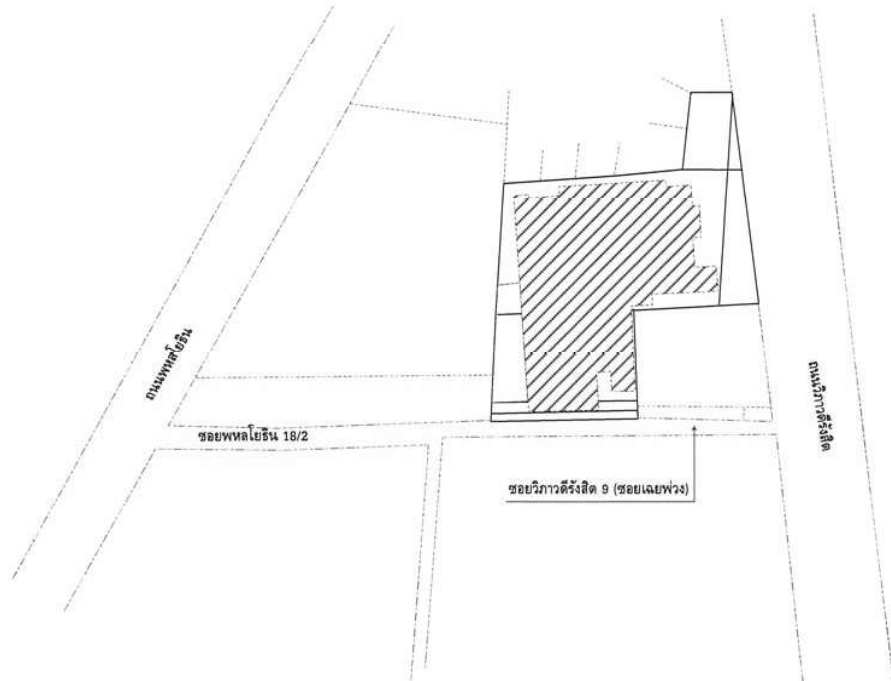
3.2.3 อาณาเขตติดต่อ

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



ผังแปลงที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



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

ผังแปลนสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.2.4 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ภายในที่ดิน ในการดำเนินธุรกิจประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าภายใต้ชื่อ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส"

3.2.5 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.6 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร สำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10



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

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร สำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10

ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 72.00x78.00 เมตร

พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ภายในอาคาร ประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร

อายุอาคาร : 30 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 : ฝ้ายิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี บนโครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี เคลือบสีขาวฝ้ายิปซัมบอร์ด โครงเคร่าที่บาร์

ประตู	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม บานไม้เนื้อแข็ง บานเปิดเหล็ก และบานเลื่อนกระจก
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานเลื่อนคู่ บานกระจกปิดตาย
หยิ่งน้ำ	: พื้น / ผนัง กระจกเบี่ยงเคลือบ
สุขภัณฑ์	: ห้องน้ำส่วนกลาง ประกอบด้วย อ่างล้างหน้ากระจกเงา โถปัสสาวะ และชักโครก

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

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 ห้องเครื่องบันไฟ ห้องปั้มน้ำ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
ชั้นดาดฟ้า	: พื้นที่ห้องเครื่อง ห้องลิฟต์และลานจอดเฮลิคอปเตอร์
หมายเหตุ	: 1) ณ วันสำรวจ เข้าตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่ รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร และภายในห้องพัก ได้จากการสังเกตจากภายนอก และสอบถามจากผู้นำเข้า 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) สำหรับงานระบบบิ๊มน้ำ และบางพื้นที่ของระบบส่องสว่าง เป็นต้น
- ระบบตู้ประธาน ตู้จ่ายไฟฟ้า และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่าง ๆ (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 Antenna)
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับความปลอดภัยในพื้นที่ของอาคาร เช่นบริเวณโถงต้อนรับ โถงทางเดินภายในอาคารแต่ละชั้น เป็นต้น
- ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer 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 และใช้ปั๊มน้ำส่งใช้งานภายในอาคาร
- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) สำหรับน้ำเสียที่มาจากส่วนต่างๆ ของพื้นที่ในอาคาร เช่น ห้องน้ำ อ่างล้างมือ อ่างล้างหน้าต่าง ๆ จะถูกนำมาบำบัดที่ถังบำบัดน้ำเสีย
- ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System) เช่น การระบายน้ำเสียจากถังบำบัด ลงสู่ท่อระบายน้ำของโครงการฯ 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 Air Handling Unit (AHU)
- ระบบระบายอากาศ ได้แก่ พัดลม และท่อสำหรับระบายอากาศเสียในห้องน้ำ (Exhaust Fan System)

4) ระบบลิฟต์โดยสาร / บันไดเลื่อน

ลิฟต์โดยสารจำนวน 26 ตัว โดยสามารถแยกออกได้ดังนี้ อาคาร A จำนวน 11 ตัว และอาคาร B จำนวน 15 ตัว

- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 18 ตัว
- ลิฟต์โดยสาร CARPARK จำนวน 4 ตัว ได้แก่ อาคาร A จำนวน 2 ตัว อาคาร B จำนวน 2 ตัว
- ลิฟต์โดยสาร VIP จำนวน 2 ตัวอาคาร A ได้แก่ จำนวน 1 ตัว อาคาร B จำนวน 1 ตัว
- ลิฟต์บริการ จำนวน 2 ตัวอาคาร 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 และมีใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่

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

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

(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 ชันทาวเวอร์ส จำกัด
 เปลี่ยนการใช้อาคาร : จากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
 1) ชนิดตึก 40 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง
 เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พาณิชยกรรม และจอดรถยนต์

(ตามสำเนาเอกสารแนบท้าย แสดงไว้ในภาคผนวก)

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

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

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน									
ระวาง 5136 IV 6826-10 ตำบลลาดยาว (บางชื่อ) อำเภอจตุจักร (บางชื่อ) กรุงเทพมหานคร									
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญา		
				ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	35754	2154	5483	0	0	24.0	0	0	24.0
2	35755	2165	5484	0	1	54.0	0	1	54.0
3	35950	2174	5411	1	1	62.0	1	0	63.4
4	35951	2175	4413	0	0	70.0	0	0	70.0
5	35953	2169	5414	0	0	51.8	0	0	51.8
6	35959	2155	5420	0	1	39.0	0	1	39.0
7	35960	2164	5421	3	1	19.0	3	1	00.6
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิทั้งหมด				5	3	19.8	5	2	02.8
เนื้อที่ดินส่วนที่ทำการประเมินมูลค่า (ตามสัญญาเช่า)							5	2	02.8

กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว

ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ให้เช่า : บริษัท แม็กซ์ พิวเจอร์ จำกัด

ผู้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : โฉนดทั้ง 7 แปลง ติดสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างบางส่วน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 24.05 ปี)

4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่า

ประกอบด้วยหนังสือสัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับ ดังนี้

สัญญาเช่า	: สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 30 ปี)
ทรัพย์สินที่เช่า	: อาคาร ค.ส.ล. จำนวน 1 หลัง พื้นที่แบ่งเช่า 118,828.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 35951, 35953, 35754, 35755 และ 35959 และบางส่วนของโฉนดเลขที่ 35950 และ 35960 ตำบลลาดยาว (บางชื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน (บางชื่อ) กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์ในการเช่า	: เช้าครอบครองใช้หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นอันเกี่ยวเนื่องกับอาคารสำนักงานให้เช่า
เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์	: เนื้อที่ดิน 5-3-19.8 ไร่ หรือเท่ากับ 2,391.8 ตารางวา
เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญา	: เนื้อที่ดินเช่าบางส่วน 5-2-2.80 ไร่ หรือเท่ากับ 2,202.8 ตารางวา และพื้นที่เช่าอาคารบางส่วนรวม ประมาณ 118,828.0 ตารางเมตร
วันทำสัญญาเช่า	: วันที่ 18 มกราคม 2562
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	: วันที่ 18 มกราคม 2562
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: วันที่ 17 มกราคม 2592
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 24.05 ปี)
ผู้ให้เช่า / เจ้าของที่ดิน	: บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ผู้เช่า	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอสไพร์ม โกรท
ค่าเช่าตามสัญญาทั้งหมด	: เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 5,679,792,865 บาท โดยชำระให้แก่ผู้ให้เช่า / เจ้าของที่ดินในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
ภาษีและค่าใช้จ่าย	: ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีอื่นใดที่ทางราชการกำหนดอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า
การประกันภัย	: ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงต่อบุคคลภายนอก ผู้ให้เช่า และ/หรือกองทรัสต์ เป็นผู้ชำระเบี้ยประกันร่วมกัน
เงื่อนไขอื่นๆ	: ดูรายละเอียดตามเอกสารสัญญาเช่า แนบท้ายรายงาน

4.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ระวางรูปแผนที่ ทิศทาง ที่ตั้ง รูปที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ (Google Earth) แนวเขตที่ดิน ผู้นำชี้ และจากการสำรวจพื้นที่ในเบื้องต้นแล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569) ณ วันที่ทำการประเมินมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ (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				534,180,000
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				

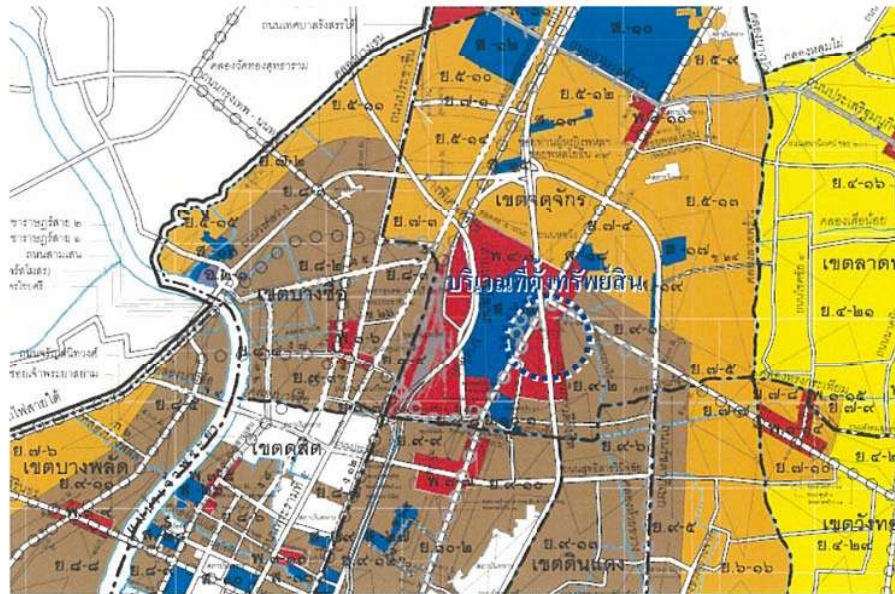
(สำเนาราคาประเมินที่ดินของทางราชการแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

หมายเหตุ : ราคาประเมินที่ดินของทางราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากทางบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินของทางราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน ดังนั้นทาง บริษัทฯ เห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (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) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าขายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานที่บริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่าย อาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำส่งมวลชน
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำส่งมวลชน
- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิไม่น้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำส่งมวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,300 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำส่งมวลชน

- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (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 ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8 : 1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ข้อกฎหมายอื่นๆ

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร



ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท (บริเวณที่ 3) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548
ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภค และบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน 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. 2544ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544

5.2 ข้อกำหนดทางกฎหมายอื่นๆ

- ทรัพย์สินฯ ไม่อยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ
 - ทรัพย์สินฯ ไม่อยู่ในเขตประกาศกระทรวงทรัพยากร และคุ้มครองสิ่งแวดล้อม
- (รายละเอียดต่างๆตามเอกสารแนบท้ายรายงาน)

6.0 วิธีการประเมินมูลค่า

6.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่า

6.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่าย ที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปี หรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ 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 และยังสามารถใช้เป็นวิธีการตรวจสอบ สำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนี้เราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง 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 ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ

7.0 การประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายงานฉบับนี้

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐาน ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส" ปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจพื้นที่ปล่อยให้เช่า ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10

สามารถแบ่งโซนการใช้ประโยชน์ออกเป็น จำนวน 2 โซน ตามแต่ละประเภทของการใช้ประโยชน์ดังนี้

- 1) พื้นที่โซนสำนักงาน (SHOP) ที่มีไว้เพื่อปล่อยเช่า พื้นที่ประมาณ 1,686.00 ตารางเมตรซึ่งตั้งอยู่บริเวณ ชั้น 1 - 2
- 2) พื้นที่โซนสำนักงาน (Office for rent) ที่มีไว้เพื่อปล่อยเช่า พื้นที่ประมาณ 62,071.00 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 11-27 (Low Zone / อาคารหลังนี้ไม่มีชั้นที่ 13) และตั้งอยู่บนชั้นที่ 28-40 (High Zone)

ตารางสรุปพื้นที่ตามสัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง ที่สามารถปล่อยเช่าได้

รายการ	พื้นที่
พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวม	63,757.00 ตารางเมตร
- อาคาร A	26,159.00 ตารางเมตร
- อาคาร B	37,598.00 ตารางเมตร
พื้นที่อื่นๆ	
- พื้นที่ส่วนกลาง	21,232.00 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถ	33,839.00 ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าตามสัญญาแบ่งเช่า (Gross Floor Area)	118,828.00 ตารางเมตร

หมายเหตุ :

- 1) ข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่าสำนักงาน (Shop), พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office for rent) และพื้นที่เช่าอื่นๆ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับข้อมูลจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ ที่ได้รับจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเกณฑ์
- 2) ทั้งนี้ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ให้ทำการประเมินและกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 24.05 ปี) ตามข้อตกลงกับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ในการพิจารณากระแสรายได้เป็นเกณฑ์

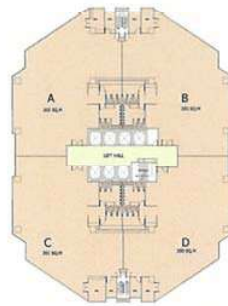
◆ ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า
ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 1



สภาพทั่วไปภายนอกหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปภายนอกหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปผังอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคารเล้าเป็งวัน 1
 ที่ตั้ง : เลขที่ 333 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่โครงการ : N/A
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น พื้นที่ทั้งหมด 57,767.00 ตารางเมตร พื้นที่อาคารได้รับการออกแบบไม่มีเสาตรงกลาง (Column - Free Design) แบ่งพื้นที่ได้ดังนี้
 - ชั้น 2 - 10 พื้นที่จอดรถ (400 คัน) ที่จอดรถยนต์ (ด้านข้างอาคาร)
 - ชั้น 11 - 32 พื้นที่สำนักงานแต่ละชั้นแบ่งพื้นที่เป็น 4 ยูนิต A, B, C, D
 : โดยแบ่งเป็น Lift โดยสาร 6 ตัว จอดรถ 2 ตัว และขนของ 1 ตัว ศูนย์รวมการติดต่อ ทั้งระบบ T.O.T, CAT, True สะดวกด้วยหมายเลขโทรศัพท์สายตรงกว่า 1,000 เลขหมายและรองรับด้วยระบบ internet ความเร็วสูง ที่จอดเฮลิคอปเตอร์ชั้นบนสุดของอาคาร กถ้องวงจรมิด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ห้องสำนักงาน	70.00 - 1,405.00	650
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-618-8000 และ 065-924-1474 คุณนวม	
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 6 บาท/ยูนิต - ค่าน้ำ 18 บาท/ยูนิต - ที่จอดรถ 2,000 บาท/เดือน	

ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 2



สภาพทั่วไปทางด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปทางด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปผังอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคารเอสเจ อินฟินิทัน บิสซิเนสคอมเพล็กซ์เวอร์
 ที่ตั้ง : เลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนพหลโยธิน
 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
- เนื้อที่โครงการ : ประมาณ 3 ไร่
- รายละเอียดโครงการ : อาคารสูง 31 ชั้น พื้นที่เช่าทั้งหมด 22,542.00 ตารางเมตร
 พื้นที่อาคารได้รับการออกแบบไม่มีเสาตรงกลาง (Column - Free Design)
 แบ่งพื้นที่ได้ดังนี้
 -ชั้น 1 - 8 เป็นที่จอดรถ (จำนวน 330 คัน)
 -ชั้น 9 - 31 เป็นสำนักงาน
- : ลิฟต์โดยสาร 8 ตัว ลิฟต์ดับเพลิง 1 ตัว และลิฟต์ที่จอดรถ 2 ตัว โดยสารแยก
 ระหว่าง Low Zone ชั้นที่ 9-20 High zone ชั้นที่ 21-31 เครื่องปรับอากาศ
 ระบบ VRF ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบบัตรสแกน Turnstile Card
 ลิฟท์ระบบ Destination-control ระบบสแกนได้รถ
 กล้องวงจรปิด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ห้องร้านค้า	87.00 - 905.00	750
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-11-2708 CBRE	
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 6.00 บาท/ยูนิต - ค่าน้ำ 20 บาท/ยูนิต - ที่จอดรถ 2,500 บาท/เดือน	

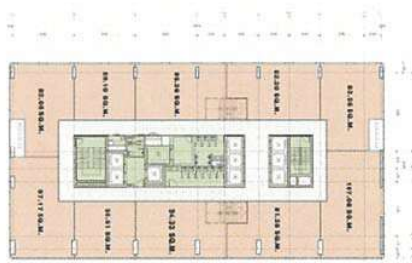
ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 3



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปผังอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคาร รัชโยธิน ฮิลล์
 ที่ตั้ง : เลขที่ 1799 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่โครงการ : ประมาณ 3-2-0.0 ไร่
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสูง 32 ชั้น พื้นที่เช่าทั้งหมด 49,000.00 ตารางเมตร
 เป็นโครงการในรูปแบบมิกซ์ยูส ผสมผสานระหว่างสำนักงาน โรงแรม และร้านค้า
 แบ่งพื้นที่ได้ดังนี้
 - ชั้น 1 - 2 เป็นร้านค้า
 - ชั้น 3 - 7 เป็นที่จอดรถ (จำนวน 300 คัน)
 - ชั้น 8 - 17 เป็นสำนักงาน
 - ชั้น 18 - 32 เป็นโรงแรม
 ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสาร 4 ตัว ลิฟต์ดับเพลิง 1 ตัว และลิฟต์ที่จอดรถ 2 ตัว
 ระบบรักษาความปลอดภัยระบบบัตรสแกน Turnstile Card พิตเนส
 ระบบสแกนไต้หวัน กล้องวงจรปิด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง
 อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ห้องสำนักงาน	40.00 - 1,016.00	800
ห้องร้านค้า	60.00 - 200.00	1,500 - 2,000
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 095-735-4024 คุณจี๊	
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 7.00 บาท/ยูนิต - ค่าน้ำ 20.00 บาท/ยูนิต - ที่จอดรถ 2,500 บาท/เดือน	

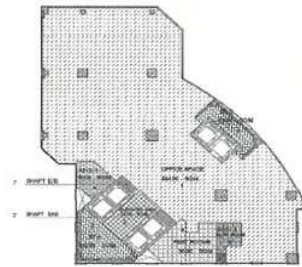
ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 4



สภาพทั่วไปภายนอกอาคาร



สภาพทั่วไปภายนอกอาคาร



สภาพทั่วไปผังอาคาร



สภาพทั่วไปภายนอกอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

ชื่อโครงการ	: อาคารไอทาวเวอร์
ที่ตั้ง	: เลขที่ 888 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่โครงการ	: N/A
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 32 ชั้นพื้นที่เช่าทั้งหมด 15,000.00 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่ได้ดังนี้ - ชั้นใต้ดิน 4 ชั้น เป็นที่จอดรถและชั้น 1 - ชั้น 2 - 32 เป็นสำนักงาน : ลิฟต์ความเร็วสูงผู้โดยสาร 4 ตัว ลิฟต์บริการ 1 ตัว ระบบปรับอากาศ Air-Conditioning System:Central Chiller เจ้าหน้าที่รักษา ความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ห้องสำนักงาน	163.00	750
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-554-9000 ต่อ 4913 สำนักงาน	
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 7.00 บาท/ยูนิต - ค่าน้ำ 25 บาท/ยูนิต - ที่จอดรถ 3,000 บาท/เดือน	

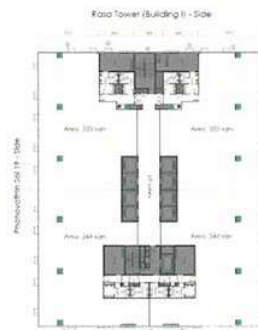
ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 5



สภาพทั่วไปภายนอกหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปภายนอกหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปผังอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

ชื่อโครงการ	: อาคารราสาทาเวอร์
ที่ตั้ง	: เลขที่ 555 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่โครงการ	: N/A
รายละเอียดโครงการ	: อาคาร จำนวน 2 อาคาร อาคาร 1 สูง 28 ชั้น อาคาร 2 สูง 29 ชั้น พื้นที่ให้เช่าทั้ง 2 อาคารประมาณ 45,000 ตารางเมตร ลิฟต์โดยสาร 8 ตัว ลิฟต์ขนของ 1 ตัว ลิฟต์ Private 1 ระบบปรับอากาศ Air-Conditioning System:Central Chiller เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ห้องสำนักงาน	100.00 - 1,300.00	690
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-937-0000 ต่อ 154	
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 7.00 บาท/ยูนิิต - ค่าน้ำ - บาท/ยูนิิต - ที่จอดรถ 2,500 บาท/เดือน	

ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 6



ภาพทั่วไปภายนอกอาคาร



ภาพทั่วไปภายนอกอาคาร



ภาพทั่วไปผังอาคาร



ภาพทั่วไปภายในอาคาร



ภาพทั่วไปภายในอาคาร



ภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์
 ที่ตั้ง : เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่โครงการ : N/A
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ สำนักงานจำนวน 2 อาคาร ห้างสรรพสินค้า คอนโด อาคาร A สูง 36 ชั้น อาคาร B สูง 34 ชั้น พื้นที่ให้เช่าทั้งอาคาร ประมาณ 33,000 ตารางเมตร และ 23,000 ตารางเมตร สร้างปี 2556 ความสูงของชั้น 2.80 เมตร ที่จอดรถกว่า 1,100 คัน
 : ลิฟต์อาคาร A จำนวน 9 ตัว และ ลิฟต์ขนของ 1 ตัว และลิฟต์อาคาร B จำนวน 7 ตัว และ ลิฟต์ขนของ 1 ตัว ระบบของเครื่องทำความเย็นหมุนเวียนส่วนกลาง Central Chilled Water Air-Con เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ห้องสำนักงาน	90.00 - 387.00	900 - 950
ห้องร้านค้า	16.00	1500
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-246-2323 ต่อ 1227	
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 6.50 บาท/ยูนิต - ค่าน้ำ 20.00 บาท/ยูนิต - ที่จอดรถ 2,000 บาท/เดือน	

ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 7



สภาพทั่วไปภายนอกหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปภายนอกหน้าอาคาร



ผังชั้นอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคาร จี ทาวเวอร์
 ที่ตั้ง : เลขที่ 9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่โครงการ : N/A
 รายละเอียดโครงการ : อาคารขนาดใหญ่ ออกแบบผสมผสานให้สอดคล้องกับการใช้งานอย่างลงตัวด้วยอาคารรูปตัวจี G สำนักงาน 2 อาคารห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงานเกรดพรีเมียมสูง 26 ชั้น และ 36 ชั้น พื้นที่ให้เช่าทั้งอาคารประมาณ 66,000 ตารางเมตร ที่จอดรถประมาณ 1,000 คัน
 : อาคารยังใช้ระบบปรับอากาศที่คำนึงถึงผู้ใช้งานในห้อง คือ แแบ่งแอร์ออกเป็น 2 โซน ปรับอุณหภูมิภายในห้อง และบริเวณที่ใกล้แผงหน้าต่าง ทำให้อุณหภูมิภายในห้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม มีระบบปรับอากาศ 24 ชั่วโมง สำหรับห้อง Server Room ของผู้เช่า Generator สำหรับรองรับการเชื่อมต่อการสำรองไฟฟ้า เพื่อให้ผู้เช่ามั่นใจในการดำเนินธุรกิจ

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)
ห้องสำนักงาน	100.00 - 1,500.00	950 - 1,050
ห้องร้านค้า	66.00 - 132.00	1,700
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-246-2323 คุณแอน	
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 7.60 บาท/ยูนิต - ค่าน้ำ 20 บาท/ยูนิต - ที่จอดรถ 2,500 บาท/เดือน	

ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 8



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปทางด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
 ที่ตั้ง : เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่โครงการ : N/A
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ สูง 12 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พื้นที่ให้เช่าทั้งอาคาร
 ประมาณ 18,600 ตารางเมตร ที่จอดรถ 400 คัน
 : ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสาร 2 ตัว ลิฟต์ดับเพลิง 1 ตัว
 ระบบรักษาความปลอดภัยระบบบัตรสแกน Turnstile Card
 ระบบสแกนไทร์ถก กล้องวงจรปิด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)
ห้องสำนักงาน	3,000	850
ห้องร้านค้า	27.00 - 71.00	1,500
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 097-231-8482 คุณเบนซ์	
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 6.70 บาท/ยูนิต - ค่าน้ำ 17.50 บาท/ยูนิต - ที่จอดรถ 2,500 บาท/เดือน	

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

โครงการเปรียบเทียบ	พื้นที่เช่า/ขาย (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/เดือน/ตรม.)	อัตราค่าจอดรถ (บาท/เดือน)
• อาคารเล่าเปิงง้วน 1	70.00 - 1,405.00	650	2,000
• อาคารเอสเจ อินฟินิตี้	87.00 - 905.00	750	2,500
• อาคารรัชโยธิน ซิลล์			
- พื้นที่สำนักงาน	40.00 - 1,016.00	800	2,500
- พื้นที่ร้านค้า	60.00 - 200.00	1,800 - 2,500	2,500
• อาคารไอทาวเวอร์	163.00	750	3,000
• อาคารรสาทาวเวอร์	100.00 - 1,300.00	690	2,500
• อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์			
- พื้นที่สำนักงาน	90.00 - 387.00	900 - 950	2,000
- พื้นที่ร้านค้า	16.00	1,500	-
• อาคาร จี ทาวเวอร์			
- พื้นที่สำนักงาน	100.00 - 1,500.00	950 - 1,050	2,500
- พื้นที่ร้านค้า	66.00 - 132.00	1,700	2,500
• อาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์			
- พื้นที่สำนักงาน	3,000	850	2,500
- พื้นที่ร้านค้า	27.00 - 71.00	1,500	2,500

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าประมาณ 2,000 ถึง 3,000 บาท/ตรม./เดือน ส่วนพื้นที่สำนักงานประมาณ 650 ถึง 1,050 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วนพื้นที่จอดรถประมาณ 2,000 ถึง 3,000 บาท/คัน/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ที่ใช้สอย การตกแต่งภายในห้อง สภาพของอาคาร สาธารณูปโภคต่างๆ ภายในอาคารและสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่เป็นสำคัญ

7.1.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินงานเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้วสามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณวันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 24.05 ปี)	5,672,000,000 บาท

7.2 การกำหนดค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่โดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

7.2.1 ค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง

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

ตารางคำนวณค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีต้นทุนทดแทน

ลำดับที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	ค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าตามสภาพปัจจุบัน
1	อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร สำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10 - พื้นที่ภายในอาคาร 122,965.00 ตร.ม. @ 33,000 บาท หัก ค่าเสื่อมราคา อายุประมาณ 30 ปี เท่ากับ 50.00%	4,057,845,000	2,028,922,500
	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	4,057,845,000	2,028,922,500
	หรือเท่ากับ (พิเศษ)	4,057,850,000	2,028,920,000
	พื้นที่ตามใบอนุญาตทั้งหมดเท่ากับ 122,965.00 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับ 100.00%	
	พื้นที่ที่เช่าตามสัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 118,828.00 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับ 96.64%	
	ดังนั้นค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด) เท่ากับ (พิเศษ)	3,921,330,000	1,960,660,000

(ตารางคำนวณค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้างแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

7.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินฯ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณวันที่ทำการประเมินมูลค่า
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
(ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 24.05 ปี)	
◆ มูลค่าทรัพย์สิน	5,672,000,000 บาท

ค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยวิธีต้นทุนทดแทน

รายการทรัพย์สิน	ค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สิน ณวันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ ค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้าง	1,960,660,000 บาท

8.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

8.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

8.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ลูกค้า) (อ้างอิงตามสรุปข้อมูลสัญญาเช่า ณ เดือนพฤศจิกายน 2567 เป็นเกณฑ์) และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่า กำหนดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

8.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่าหากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า อายุสัญญาเช่าแบ่งเช่าอาคารคงเหลือ 24.05 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 5,672,000,000 บาท (ห้าพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
(ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 24.05 ปี)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


ลงชื่อ).....

(นายกิจวัตร มหากุล)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.048)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกกด.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน/ผู้ตรวจสอบ : นายกุลธวัช กอรัม
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายธนพนธ์ วีระศักดิ์
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวรัตนา ศรีศิลป์

ตารางคำนวณค่าเช่ากับโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์ผลตอบแทน

As at 31/12/2024 (Leasehold Value 24.05 Year (From 31/12/2024 to 17/01/2049))

Valuation Date	Detail	Unit	Year 01 (12 month) (10/1/2024 - 31/12/2024)	Year 02 (12 month) (1/1/2025 - 31/12/2025)	Year 03 (12 month) (1/1/2026 - 31/12/2026)	Year 04 (12 month) (1/1/2027 - 31/12/2027)	Year 05 (12 month) (1/1/2028 - 31/12/2028)	Year 06 (12 month) (1/1/2029 - 31/12/2029)	Year 07 (12 month) (1/1/2030 - 31/12/2030)	Year 08 (12 month) (1/1/2031 - 31/12/2031)	Year 09 (12 month) (1/1/2032 - 31/12/2032)	Year 10 (12 month) (1/1/2033 - 31/12/2033)	Year 11 (12 month) (1/1/2034 - 31/12/2034)	Year 12 (12 month) (1/1/2035 - 31/12/2035)	Year 13 (12 month) (1/1/2036 - 31/12/2036)
Total Rental Area	- Office	(sq.m./Year)	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00
	- Office (Shop)	(sq.m./Year)	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00
Estimated Occupancy Rate	- Office	(%)	78%	81%	84%	87%	90%	93%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	- Office (Shop)	(%)	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Total Rentable Area	- Office	(sq.m./Year)	580,984.56	603,330.12	625,675.68	648,021.24	670,366.80	692,712.36	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40
	- Office (Shop)	(sq.m./Year)	18,208.80	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00
Existing Contract Area (Base on existing contract)	- Office	(sq.m./Year)	661,768.61	203,882.87	69,198.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Office (Shop)	(sq.m./Year)	9,739.82	6,648.00	3,909.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Existing Rental and Service from Existing Contract	- Office	(Bath/Year)	981,807,397	1,464,973,980	41,071,075	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Office (Shop)	(Bath/Year)	9,915,329	6,518,362	3,890,654	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remaining for New Take-up	- Office	(sq.m./Year)	119,217.95	359,477.25	556,476.78	648,021.24	670,366.80	692,712.36	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40
	- Office (Shop)	(sq.m./Year)	8,468.98	13,584.00	16,323.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00
Estimated Market Rent	- Office	(Bath/sq.m./month)	650	676	703	731	760	790	822	855	889	925	962	1,000	1,040
	- Office (Shop)	(Bath/sq.m./month)	1,100	1,144	1,190	1,238	1,288	1,340	1,394	1,450	1,508	1,568	1,631	1,696	1,764
Estimated Growth Rate	- Office	(%)	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
	- Office (Shop)	(%)	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Revenue	- Income for rental space	(Bath/Year)	378,125,267	410,038,359	455,589,425	498,750,742	555,557,584	574,353,644	609,858,335	634,342,437	659,574,613	686,262,471	713,718,635	741,922,872	771,603,024
	- Rental Income	(Bath/Year)	151,250,107	164,015,344	182,235,710	199,500,297	214,215,034	229,741,458	243,943,334	257,739,975	268,829,465	274,504,988	285,487,454	296,769,149	308,641,210
	- Service Income	(Bath/Year)	226,875,160	246,023,015	273,353,655	299,250,445	321,342,550	344,612,187	365,415,001	380,605,462	395,744,768	411,157,483	428,231,181	445,153,723	462,961,814
	Plus Other Income (Inc-Ass)	(Bath/Year)	113,437,580	123,011,508	136,676,827	149,625,223	160,661,275	172,366,993	182,957,500	190,307,371	197,872,884	205,787,741	214,115,590	222,516,662	231,480,907
	- Total Revenue	(Bath/Year)	491,562,847	533,049,866	592,266,252	648,375,965	694,198,859	746,659,738	792,815,835	824,651,668	857,467,996	892,141,212	927,830,295	964,999,734	1,003,883,931
	- Property Operation Expenses	(Bath/Year)	68,818,799	70,883,363	73,009,863	75,200,159	77,456,164	79,779,849	82,173,245	84,638,442	87,177,995	89,792,923	92,486,711	95,261,312	98,119,151
	- Cleaning Expenses	(Bath/Year)	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000
	- Security Expenses	(Bath/Year)	4,920,000	5,067,600	5,219,628	5,380,021	5,539,501	5,699,895	5,878,149	6,064,891	6,269,526	6,493,712	6,737,939	7,002,617	7,287,368
	- Marketing and Promotion	(Bath/Year)	1,474,689	1,518,929	1,564,497	1,612,428	1,661,725	1,712,497	1,764,764	1,818,542	1,873,841	1,930,674	1,989,054	2,048,994	2,110,509
	- Property Maintenance Expenses	(Bath/Year)	4,915,628	5,063,097	5,214,990	5,380,021	5,539,501	5,699,895	5,878,149	6,064,891	6,269,526	6,493,712	6,737,939	7,002,617	7,287,368
- Other Expenses	(Bath/Year)	983,126	1,012,619	1,042,998	1,074,398	1,099,398	1,128,919	1,158,063	1,189,842	1,224,366	1,261,714	1,301,997	1,345,224	1,391,405	
- Total Operating Expenses	(Bath/Year)	87,462,241	90,086,109	92,788,692	97,121,269	100,338,526	103,667,912	107,007,412	110,208,888	113,356,084	116,609,121	120,012,986	124,017,765	127,740,126	
- Gross Operating Income	(Bath/Year)	404,100,606	442,963,756	499,477,560	551,254,696	593,860,333	629,291,826	665,888,423	714,453,250	749,924,912	775,232,091	807,421,250	850,081,989	875,943,805	
- % of Total Revenue	(%)	82%	83%	84%	85%	86%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	
- Less Other Expenses	(Bath/Year)	19,662,514	21,321,995	23,690,650	27,847,954	29,866,930	31,712,633	32,985,807	34,297,880	35,685,648	37,153,369	38,709,989	40,357,989	42,123,357	
- Property Management (PM)	(Bath/Year)	12,123,018	13,288,913	14,984,327	16,537,641	17,878,810	19,289,755	20,574,253	21,432,088	22,318,287	23,256,637	24,244,460	25,214,460	26,260,314	
- Incentive	(Bath/Year)	5,177,731	5,000,158	5,512,789	5,361,460	5,210,131	5,088,801	5,518,163	5,351,701	5,185,239	5,018,777	5,457,490	5,274,382	5,091,274	
- Property Tax	(Bath/Year)	1,450,000	1,464,000	1,479,145	1,493,936	1,509,204	1,524,936	1,541,142	1,557,884	1,575,142	1,592,936	1,611,202	1,630,000	1,648,896	
- Insurance Expenses	(Bath/Year)	9,831,257	10,660,997	11,845,325	12,967,519	13,923,977	14,933,195	15,856,317	16,492,903	17,148,940	17,842,824	18,556,685	19,289,955	20,061,679	
- FF&E	(Bath/Year)	355,856,896	511,871,195	481,965,926	488,959,101	529,499,585	572,319,721	610,007,853	650,618,184	684,922,624	720,469,544	750,505,444	781,717,285		
- Net Operating Income	(Bath/Year)	386,638,365	352,641,761	406,791,908	473,406,742	564,360,748	606,972,099	636,021,515	661,614,542	684,927,009	706,615,171	726,808,266	745,771,994	763,193,710	
- Time (n)		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	
- PV of 1 Bath of Discount Rate		0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855	0.3505	0.3186	0.2897	
- Present Value	(Bath/Year)	323,905,533	323,295,202	332,055,090	333,965,645	328,773,857	323,059,562	313,338,377	296,987,081	281,355,970	266,735,054	252,502,114	239,134,163	226,567,740	
- Total Present Value	(Bath/Year)	5,672,191,661	5,672,000,000	5,672,000,000	5,672,000,000	5,672,000,000	5,672,000,000	5,672,000,000	5,672,000,000	5,672,000,000	5,672,000,000	5,672,000,000	5,672,000,000	5,672,000,000	
- Round															

(From 31/12/2024 to 17/01/2049 - LH 24.05 Year)

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีขาดค่าเสื่อมราคา/ค่าเช่าที่คิดถดถอยเบื้องต้น

As at 31/12/2024 (Leasehold Value 24.05 Year (From 31/12/2024 to 17/01/2049))

Valuation Date	Year 14 (12 month) <small>(10/1/2028 - 31/12/2028)</small>	Year 15 (12 month) <small>(31/12/2028 - 31/12/2029)</small>	Year 16 (12 month) <small>(31/12/2029 - 31/12/2030)</small>	Year 17 (12 month) <small>(31/12/2030 - 31/12/2031)</small>	Year 18 (12 month) <small>(31/12/2031 - 31/12/2032)</small>	Year 19 (12 month) <small>(31/12/2032 - 31/12/2033)</small>	Year 20 (12 month) <small>(31/12/2033 - 31/12/2034)</small>	Year 21 (12 month) <small>(31/12/2034 - 31/12/2035)</small>	Year 22 (12 month) <small>(31/12/2035 - 31/12/2036)</small>	Year 23 (12 month) <small>(31/12/2036 - 31/12/2037)</small>	Year 24 (12 month) <small>(31/12/2037 - 31/12/2038)</small>	Year 25 (0.55 month) <small>(17/01/2039 - 17/01/2049)</small>
Total Rental Area												
- Office (sq.m./Year)	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	744,852.00	36,691.74
- Office (Shop) (sq.m./Year)	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	942.31
Estimated Occupancy Rate:												
- Office (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
- Office (Shop) (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Total Rentable Area												
- Office (sq.m./Year)	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	32,927.15
- Office (Shop) (sq.m./Year)	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	942.31
Existing Contract Area (Base on existing contract)												
- Office (sq.m./Year)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Existing Rental and Service from Existing Contract:												
- Office (Baht/year)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Office (Shop) (Baht/year)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remaining for New Take-up												
- Office (sq.m./Year)	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	707,609.40	32,927.15
- Office (Shop) (sq.m./Year)	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	20,232.00	942.31
Estimated Market Rent												
- Office (Baht/sq.m./month)	1,082	1,125	1,170	1,217	1,266	1,317	1,370	1,425	1,482	1,541	1,603	1,667
- Office (Shop) (Baht/sq.m./month)	1,835	1,908	1,984	2,063	2,146	2,232	2,321	2,414	2,511	2,611	2,715	2,824
Estimated Growth Rate												
- Office (%)	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
- Office (Shop) (%)	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Revenue												
Income for rental space												
- Rental Income (Baht/year)	802,759,091	834,663,231	868,043,286	902,899,256	939,251,372	977,079,404	1,016,393,330	1,057,183,443	1,099,479,683	1,143,251,837	1,189,227,748	57,600,659
- Service Income (Baht/year)	321,103,656	333,865,292	347,212,314	361,159,702	375,700,549	390,831,762	406,553,340	422,873,377	439,791,873	457,300,735	475,591,099	23,000,204
- Other Income (inc-Fee) (Baht/year)	481,655,454	500,797,939	520,825,972	541,739,553	563,550,823	586,247,642	609,830,010	634,310,066	659,487,810	685,951,102	713,536,649	34,560,396
Total Revenue	1,604,568,118	1,665,326,462	1,729,062,572	1,785,898,511	1,848,502,744	1,917,137,616	1,991,776,680	2,071,366,512	2,159,751,366	2,257,704,649	2,366,355,497	117,261,259
Property Operation Expenses:												
- Utilities Cost (Baht/year)	101,062,726	104,094,608	107,217,446	110,433,969	113,746,988	117,159,398	120,674,180	124,294,405	128,023,238	131,863,935	135,819,853	6,515,632
- Cleaning Expenses (Baht/year)	8,376,258	8,543,784	8,714,659	8,888,952	9,066,731	9,248,066	9,433,027	9,621,688	9,814,122	10,010,404	10,210,612	485,074
- Security Expenses (Baht/year)	6,489,951	6,619,750	6,752,145	6,887,188	7,024,932	7,165,431	7,308,739	7,454,914	7,604,012	7,756,093	7,911,214	375,837
- Marketing and Promotion (Baht/year)	3,130,760	3,255,187	3,385,369	3,521,307	3,663,080	3,810,610	3,963,895	4,123,015	4,287,971	4,458,682	4,637,988	226,643
- Property Maintenance Expenses (Baht/year)	10,435,868	10,850,622	11,284,563	11,737,690	12,210,268	12,702,032	13,212,984	13,743,385	14,293,236	14,862,274	15,459,961	748,809
- Other Expenses (Baht/year)	2,087,174	2,170,124	2,256,913	2,347,538	2,442,054	2,540,406	2,642,597	2,748,677	2,858,647	2,972,455	3,091,992	149,742
Total Operating Expenses	131,582,738	135,534,075	139,611,095	143,816,645	148,154,054	152,629,924	157,239,022	161,966,035	166,881,225	171,923,382	177,131,020	8,997,756
Gross Operating Income	912,004,080	949,598,126	988,843,177	1,029,958,387	1,072,348,690	1,117,507,692	1,164,537,658	1,213,390,477	1,263,870,141	1,315,781,267	1,371,224,669	66,263,503
% of Total Revenue	87%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	89%
Less Other Expenses												
- Property Management (PM) (Baht/year)	41,743,873	43,024,488	45,138,251	46,950,761	48,841,071	50,808,129	52,851,934	54,973,539	57,172,944	59,449,096	61,839,843	2,995,234
- Incentive (Baht/year)	27,340,122	28,485,844	29,665,355	30,898,572	32,186,182	33,527,318	34,921,888	36,370,572	37,873,271	39,429,106	41,045,934	1,991,433
- Property Tax (Baht/year)	5,091,274	5,720,345	5,720,345	5,720,345	5,720,345	5,720,345	5,720,345	5,720,345	5,720,345	5,720,345	5,720,345	334,108
- Insurance Expenses (Baht/year)	1,650,235	1,666,738	1,683,405	1,700,239	1,717,241	1,734,414	1,751,758	1,769,266	1,786,948	1,804,838	1,822,886	85,751
- FFBE (Baht/year)	20,871,736	21,701,244	22,569,125	23,475,381	24,420,536	25,404,064	26,425,997	27,488,677	28,596,472	29,748,548	30,949,921	1,497,617
Net Operating Income	812,289,260	848,536,696	888,531,467	929,207,690	969,887,692	1,010,699,568	1,051,699,636	1,092,921,842	1,135,393,669	1,179,132,885	1,228,062,568	58,476,958
Time (n)	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	24.00	24.05
PI of I Baht at Discount Rate	0.2633	0.2394	0.2176	0.1978	0.1799	0.1635	0.1486	0.1351	0.1228	0.1117	0.1015	0.1011
Present Value	214,690,411	203,136,475	192,399,106	182,255,912	172,662,164	163,457,472	154,641,928	146,262,602	138,300,933	131,414,196	124,474,685	6,011,688
Total Present Value	5,672,919,061											
Round	5,672,000,000											

(From 31/12/2024 to 17/01/2049 = LH 24.05 Year)



- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบ

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / SITE PLAN

Ref No. : 67-1-2165-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพทั่วไปถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ทางเข้า-ออกที่ 1)



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพทั่วไปถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ทางเข้า-ออกที่ 1)



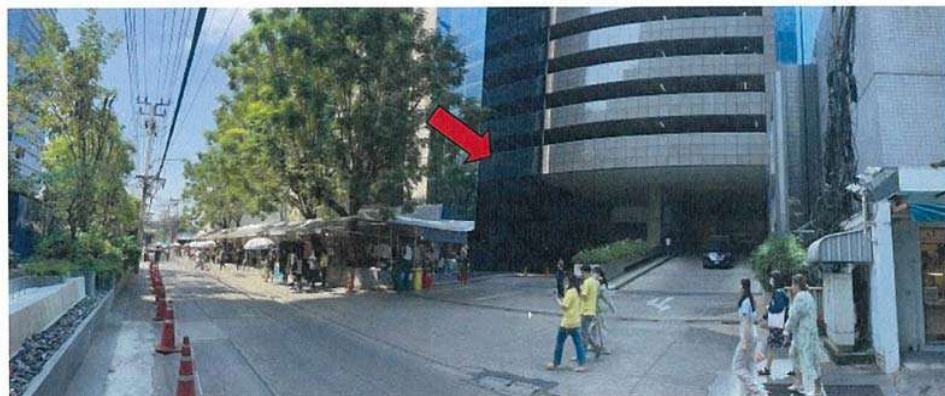
จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพทั่วไปถนนพหลโยธิน บริเวณแยกเข้าซอยพหลโยธิน 18/2 (ซอยเฉยพวง) (ทางเข้า-ออกที่ 2)



จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพทั่วไปถนนพหลโยธิน บริเวณแยกเข้าซอยพหลโยธิน 18/2 (ซอยเฉยพวง) (ทางเข้า-ออกที่ 2)



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพทั่วไปถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณแยกซอยวิภาวดีรังสิต 9 (ซอยเฉยพวง) (รถเดินทางเดียว)



จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพทั่วไปซอยพหลโยธิน 18/2 หรือซอยวิภาวดีรังสิต 9 (ซอยเฉยพวง) (รถเดินทางเดียว)
บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ทางเข้า-ออกที่ 2)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



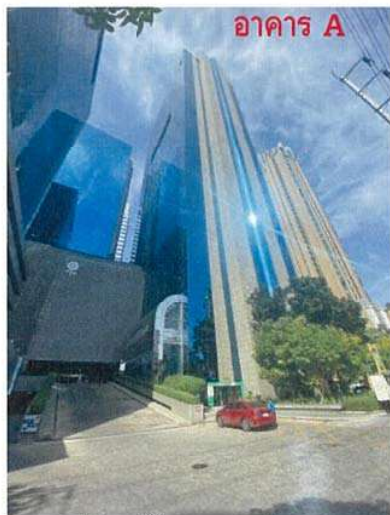
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10



สภาพทั่วไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น (อาคาร A)



สภาพทั่วไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแท่นเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 12



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 12



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 12



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 12



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 15



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 15



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 15



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 15



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 31



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 31



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 31



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร A ชั้น 31



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 16



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 16



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 16



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 16



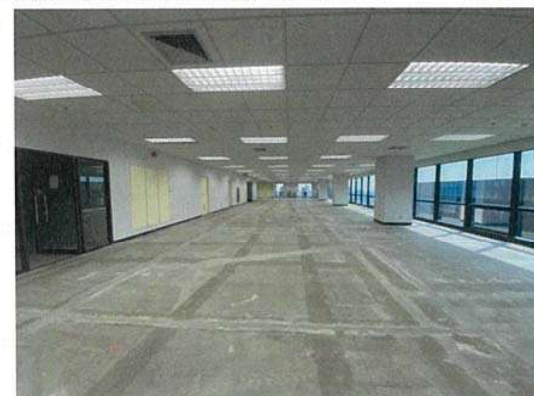
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 27



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 27



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 27



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 27



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 28



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 28



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 28



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 28



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 39



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 39



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 39



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 39



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 40



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 40



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 40



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่วนสำนักงาน ภายในอาคาร B ชั้น 40



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ชั้นดาดฟ้า



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



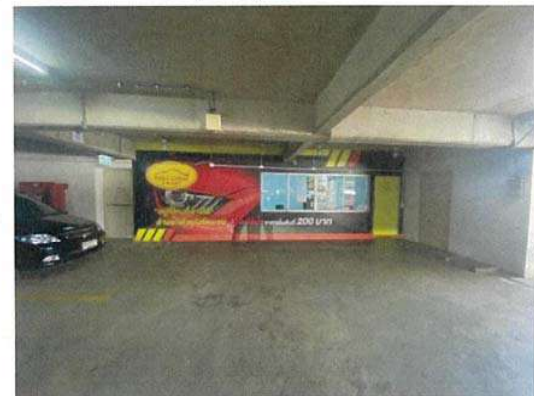
สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ห้องปั๊มน้ำ (Pump Room)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ห้องเครื่องสำรองไฟฟ้า (Generator Room)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ห้องควบคุมไฟฟ้า (Transformer Room)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / Cooling Tower



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณที่จอดรถ



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณที่จอดรถ



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณที่จอดรถ



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณที่จอดรถ



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณที่จอดรถ



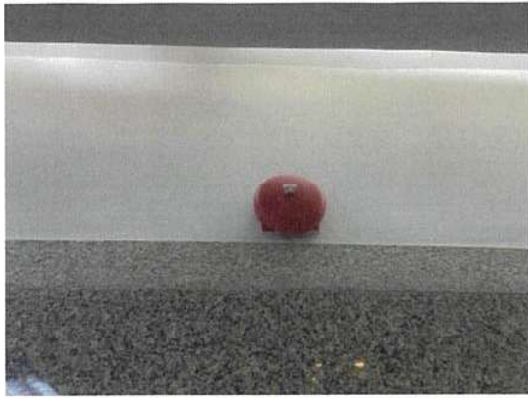
สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณที่จอดรถ



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณที่จอดรถ



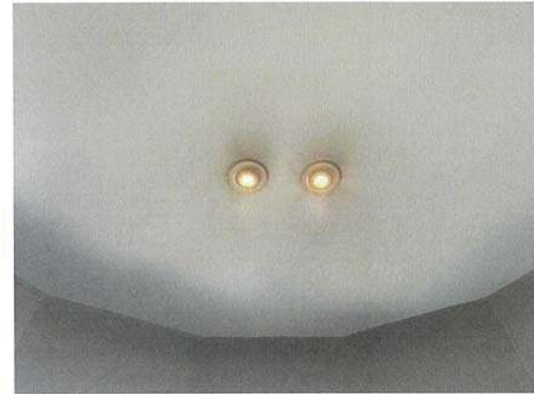
สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / งานระบบรักษาความปลอดภัยและอัคคีภัย



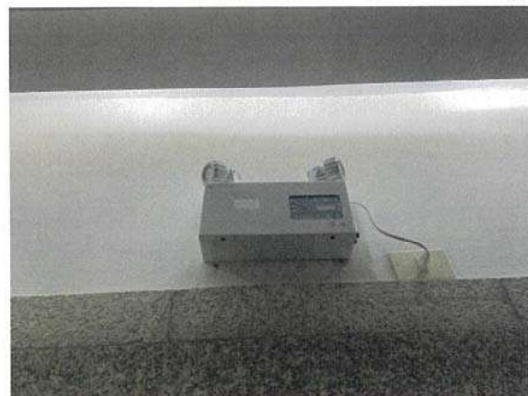
สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / งานระบบรักษาความปลอดภัยและอัคคีภัย



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / งานระบบรักษาความปลอดภัยและอัคคีภัย



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / งานระบบรักษาความปลอดภัยและอัคคีภัย



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / งานระบบรักษาความปลอดภัยและอัคคีภัย