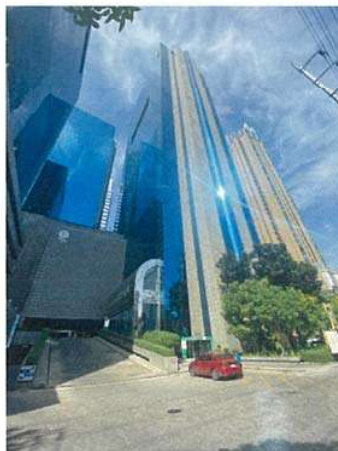


รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน
ภายในโครงการ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส"
ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-2166-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 67-1-2166-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 ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน ประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน) พื้นที่ที่เช่าประมาณ 943.00
ตารางเมตร และพื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี)
ภายในโครงการ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส" ซึ่งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (G) และ 2 ภายในอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และ
อาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึง
ชั้นที่ 10 โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยรายงานฉบับนี้
ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ใน
รายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 215,000,000 บาท (สองร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)**
(ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 24.05 ปี)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษา
จรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายกิจวัตร มหากุล

กรรมการบริหาร

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	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
2.8 สภาพภาพรวมตลาดค้าปลีกและตลาดอาคารสำนักงาน.....	11
2.9 ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงาน.....	15
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	21
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	21
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	25
3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	28
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	33
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	33
4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่า.....	34
4.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน.....	35
4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	35
5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	36
5.1 ผังเมือง.....	36
5.2 ข้อกำหนดทางกฎหมายอื่นๆ.....	40
6.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	41
6.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	41
7.0 การประเมินมูลค่า.....	42
7.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	42
8.0 การประเมินค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างโดยวิธีต้นทุนทดแทน.....	64
8.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน.....	64
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	65
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	65
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	65
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	65

ภาคผนวก

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

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทวีสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
 วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
 ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน
 ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายในโครงการ "อาคารชั้นทาวน์เวอร์ส" ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

ค่าพิกัด GPS : LAT : 13.808368 LON : 100.558633

- รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน ประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่ค้ำปลีก (บางส่วน) พื้นที่ที่เช่าประมาณ 943.00 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี) ภายในโครงการ "อาคารชั้นทาวน์เวอร์ส" ซึ่งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (G) และ 2 ภายในอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10

มีรายละเอียดของพื้นที่แบ่งเช่าที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ดังนี้

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

- สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
 กรรมสิทธิการถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง : บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
 ภาระผูกพันอื่นๆ : ทรัพย์สินติดสัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนด 26 ปี 6 เดือน 25 วัน) กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดี ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (เริ่มวันที่ 24 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี)
 ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง 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 และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าทรัพย์สิน : 215,000,000 บาท (สองร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)

(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 ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่เพียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นการรับประกัน 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
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐ และเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ไม่มีภาวะผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจาก ที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาวะผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน ประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ (บางส่วน) พื้นที่ที่เช่าประมาณ 943.00 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องเก็บของพื้นที่ประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่า 24.05 ปี) ภายในโครงการ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส" ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (G) และ 2 ภายในอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10 โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองภายใต้สิทธิการแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง ระยะยาว ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

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

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2567

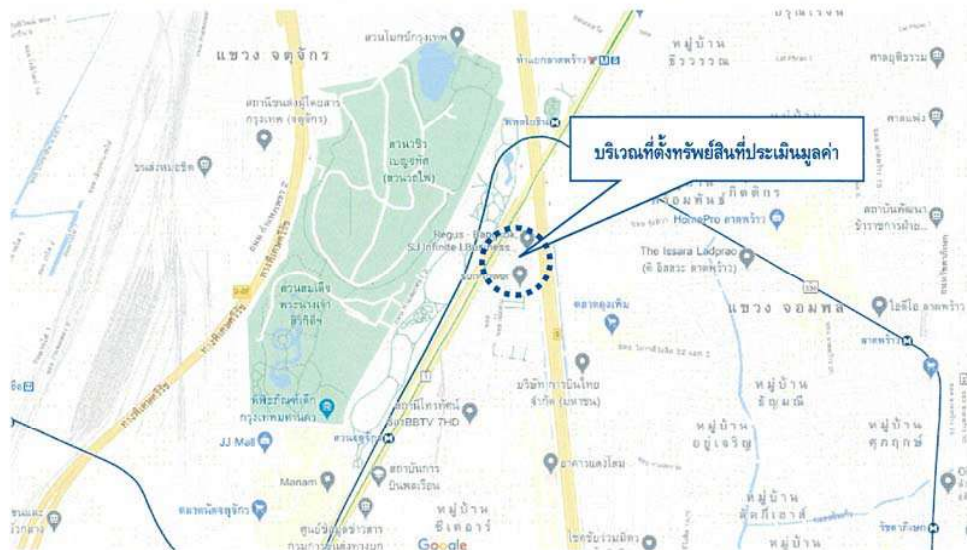
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

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

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีระยะห่างจากบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (บริเวณสีลมสาทร และสุรวงศ์) ระยะทางประมาณ 10.00 กิโลเมตร



(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลักและผ่านด้านหน้าทรัพย์สินฯ: ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 16 ช่องจราจร จราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 48.00 เมตร พร้อมเกาะกลางและทางเท้า เขตทาง กว้างประมาณ 98.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์
- ◆ ถนนสายรองด้านหน้าทรัพย์สินฯ: ได้แก่ ซอยวิภาวดีรังสิต 9 (ซอยแยกฟาง) ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร จราจร (เดินรถเดินทางเดียว) เขตทางกว้างประมาณ 6.00 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณะประโยชน์



2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัยเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ สถาบันการเงิน ฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนวิภาวดีรังสิต ทั้งสองฝั่งเช่นกัน และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้นประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ สำหรับในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High-rise และแบบ Low-rise ก่อสร้าง และพัฒนาเป็นจำนวนมาก โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ อาคารวังเด็กอาคารอีสท์ วอเตอร์ อาคารแสงโสม สถานีโทรทัศน์ ไทยรัฐทีวี สถานีโทรทัศน์กองทัพบกช่อง 7 อาคารเล่าเป้งจวัน อาคารชุด อีควินอคซ์ พหล-วิภา กรมการขนส่งทางบก ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ฯ สนามกีฬากองทัพบก โรงพยาบาลทหารผ่านศึก สถานีโทรทัศน์ PPTV อาคารชุด ยู วิภา-ลาดพร้าว โรงเรียนรัชชาดินแดน ศูนย์การนักศึกษาระดับมัธยมศึกษา สถานีวิจัยกระจายเสียงแห่งประเทศไทย มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย โรงเรียนสุรศักดิ์มนตรี อาคารชินวัตร 3 อาคารไอทิวเวอร์ และสำนักงานเขตจตุจักร เป็นต้น

2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการบริเวณใกล้เคียง

- ◆ ธนาคาร ประกอบด้วย ธนาคารทหารไทยธนชาติจำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพจำกัด (มหาชน) สาขานนวิภาวดีรังสิต ธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน) สาขาย่อยการบินไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขานนวิภาวดีรังสิต (ชั้นทาวเวอร์ส) เป็นต้น
- ◆ ห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ประกอบด้วย ศูนย์การค้ายูเนี่ยน มอลล์ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัสศูนย์การค้าเจ เจ มอลล์ ศูนย์การค้าดีดีมอลล์ อาคารมิคซ์ จตุจักร และสวนลุมไนซ์บาร์ซ่า เป็นต้น
- ◆ สถานศึกษา ประกอบด้วย มหาวิทยาลัยเซนต์ จอห์น โรงเรียนนานาชาติ เซนต์ จอห์น โรงเรียนหอวัง มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย โรงเรียนสุรศักดิ์มนตรี และมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก วิทยาเขตจตุจักรพระภูวนารถ เป็นต้น
- ◆ โรงพยาบาล ประกอบด้วย โรงพยาบาลทหารผ่านศึก โรงพยาบาลเปาโล เมโมเรียล พหลโยธิน โรงพยาบาลพญาไท 2 โรงพยาบาลเปาโล เมโมเรียล เกษตร เป็นต้น
- ◆ สถานีรถไฟฟ้า ได้แก่ รถไฟฟ้า MRT สถานีพหลโยธิน สถานีหมอชิต และ รถไฟฟ้า BTS สถานีหมอชิต และสถานีห้าแยกลาดพร้าว เป็นต้น
- ◆ ระบบขนส่งมวลชน ได้แก่ สาย 24, 69, 92, 107, 129, 138, 187, 504 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 เลียบทางเท้าด้านหน้าถนนดินแดงขาเข้า แล้วยกระดับข้ามทางด่วนชั้นที่ 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 มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับเกือบตลอดแนวเส้นทางเพื่อให้สอดคล้องกับระบบขนส่งมวลชนที่ต้องมีการเชื่อมต่อกัน ยกเว้นที่สถานีศาลาว่าการกรุงเทพมหานครเป็นสถานีใต้ดิน



ตำแหน่งที่ตั้งของสถานีรวมทั้งหมด 7 สถานี โดยสถานีที่เกี่ยวข้องหรืออยู่ในพื้นที่โครงการมีทั้งหมด 3 สถานี ได้แก่

- 1) สถานีศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (ดินแดง) เป็นสถานีใต้ดินที่มีการออกแบบเพื่อการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้มในอนาคต รองรับผู้มาติดต่อศูนย์งานราชการของกทม. หน่วยงานต่างๆ รองรับโรงเรียน ชุมชนที่พักอาศัย และผู้มาใช้สนามกีฬา โดยมีสถานีและโรงซ่อมบำรุงใต้สถานีกิจกรรม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมภาพลักษณ์ของกลุ่มอาคารหลังใหม่ของกทม. ซึ่งจะไม่บดบังทัศนียภาพโดยรวม
- 2) สถานีประชาสงเคราะห์ ตั้งอยู่บนถนนประชาสงเคราะห์ มีขนาดลาดาด้านข้างสองด้าน บริเวณโดยรอบประกอบด้วยอาคารเคหะดินแดง โรงเรียนวิชูทิศ โรงพยาบาลราชานุกูล สามารถรองรับประชาชนที่มาจากเส้นทางจตุรทิศและห้วยขวาง มีระบบขนส่งเชื่อมต่อรถประจำทาง 8 สาย
- 3) สถานีกระทรวงแรงงาน ตั้งอยู่บนถนนดินแดง เป็นสถานีขนาดลาดาด้านข้าง บริเวณโดยรอบประกอบด้วยโรงเรียนพิบูลย์ประชาสรรค์ ชุมชนเคหะ ชุมชนดินแดง และสถานที่ราชการขนาดใหญ่ เช่น สถาบันราชานุกูล กรมสุขภาพจิต กระทรวงสาธารณสุข ศูนย์การศึกษาอนุเคราะห์ และการศึกษาตามอัธยาศัย (เขตดินแดง), ศูนย์การเรียนรู้การผลิตปุ๋ยชีวภาพจากเศษผัก และผลไม้ ด้วยจุลินทรีย์ ฝ้ายรักษาความสะอาด และสวนสาธารณะ สำนักงานเขตดินแดง และกระทรวงแรงงาน รองรับผู้โดยสารที่มาจากถนนพระราม 9 และถนนจตุรทิศ

นอกจากเส้นทางรถ Monorail ที่วิ่งพาดผ่านพื้นที่โครงการแล้ว ยังมีศูนย์ซ่อมบำรุงอยู่ในบริเวณพื้นที่โครงการด้วย ซึ่งตำแหน่งของศูนย์ซ่อมบำรุงอยู่ในบริเวณใต้กองโรงงานช่างกล สำนักการคลังกรุงเทพมหานครเลยไปถึงพื้นที่ใต้กองเครื่องจักรกล สำนักระบายน้ำกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นที่จอดรถไฟฟ้าศูนย์ซ่อมบำรุง ศูนย์ควบคุมการเดินรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเดินรถเนื่องจาก

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

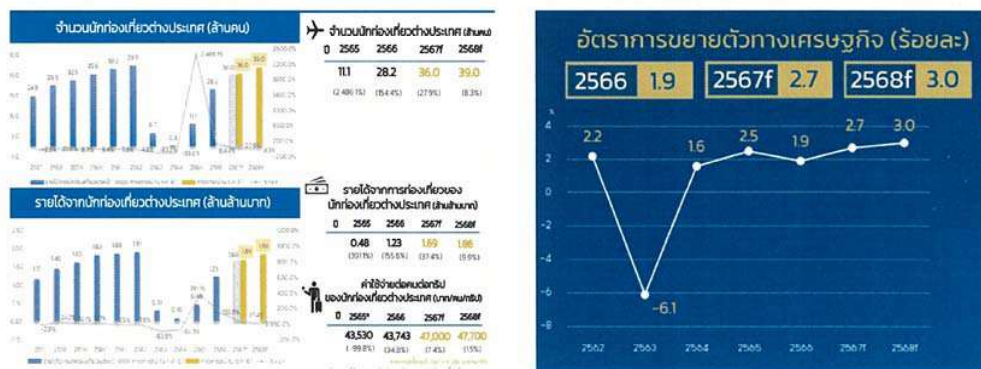
โดยทางเข้าออกอยู่บริเวณถนนประชาสงเคราะห์เลี้ยวซ้ายเข้าซอยมิตรไมตรี 3 และเบี่ยงซ้ายเข้าด้านหลังโรงเรียนวิชาการ



2.6 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 3.2) คงเดิมจากประมาณการครั้งก่อนและนับเป็นการขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2566 ที่ขยายตัวที่ร้อยละ 1.9 ต่อปี นำโดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออก 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 จากโอกาสของผู้ประกอบการไทยแทนที่สินค้าจีนที่ถูกปรับขึ้นภาษีจากสหรัฐอเมริกา 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 ซึ่งต้องจับตาการปรับตัวของภาคอุตสาหกรรมยานยนต์ไทยอย่างใกล้ชิดในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 0.4 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -0.1 ถึง 0.9) ลดลงจากประมาณการครั้งก่อน เนื่องจากราคาพลังงานในตลาดโลกปรับตัวลดลงสำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 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) จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ

ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2568 คาดว่าจะมีจำนวน 39.0 ล้านคน ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ รวมถึงมีแรงสนับสนุนสำคัญจากงบประมาณปี 2568 ที่พร้อมเร่งเบิกจ่าย ส่งผลให้คาดว่าจะการบริโภคภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.7 ถึง 2.7) ในปี 2568 การลงทุนจะเป็นอีกหนึ่งเครื่องยนต์สำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยโดยได้รับแรงหนุนจาก 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) จากการเร่งรัดการเบิกจ่ายรายจ่ายลงทุนและการเร่งรัดโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 และโครงการรถไฟทางคู่ในเส้นทางต่าง ๆ ซึ่งจะช่วยยกระดับศักยภาพการแข่งขันและกระตุ้นการลงทุนต่อเนื่องในภาคเอกชน

สรุปผลประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2567 และ ปี 2568

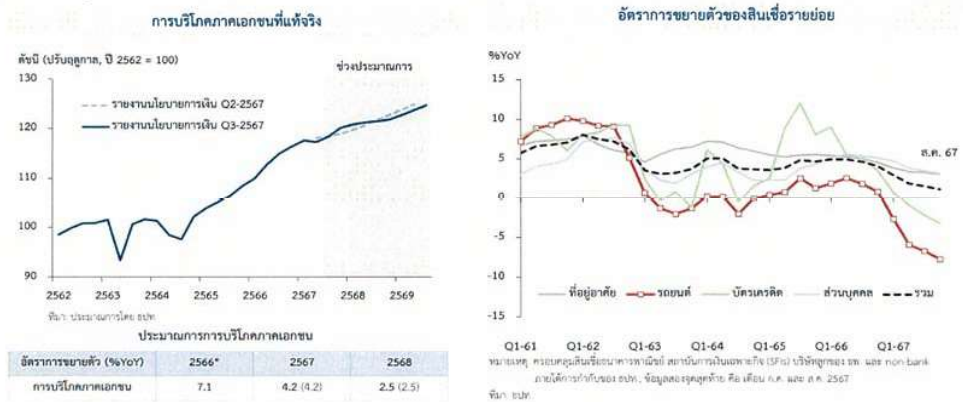
Growth (%yoy)	2565	2566	2567f		2568f			
			ณ ก.ค. 67	ณ ต.ค. 67	เทียบกับค่าครั้งก่อน	ช่วงคาดการณ์	ณ ต.ค. 67	ช่วงคาดการณ์
Real GDP	2.5	1.9	2.7	2.7	▲	2.2 ถึง 3.2	3.0	2.5 ถึง 3.5
- Real Private Consumption	6.2	7.1	4.5	4.6	▲	4.1 ถึง 5.1	2.9	2.4 ถึง 3.4
- Real Public Consumption	0.1	-4.6	1.2	2.1	▲	1.6 ถึง 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



ปริมาณการเศรษฐกิจ (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)
การอุปโภคบริโภค	-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 (พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	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 รวมถึง ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่คาดว่าจะปรับตัวขึ้น แต่อัตราการขยายตัวของ การบริโภคชะลอลงเทียบปีก่อนหน้า ส่วนหนึ่งจากสินเชื่อที่ขยายตัวในระดับต่ำ



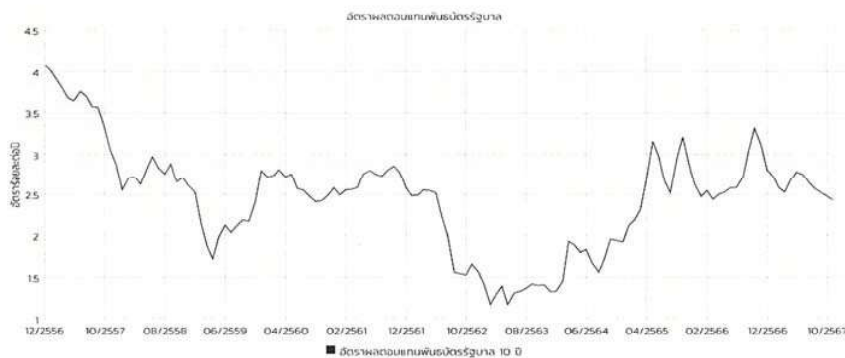
อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 1.2 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากสภาพอากาศที่ผันผวน และอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากผลของฐาน ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.9 ในปี 2567 และ 2568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

ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบดอลลาร์ สรอ. ปรับแข็งค่า ตามทิศทางนโยบายการเงินของประเทศเศรษฐกิจหลักและปัจจัยเฉพาะในประเทศด้านต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนผ่านธนาคารพาณิชย์และตลาดตราสารหนี้ยังทรงตัวใกล้เคียงเดิม สินเชื่อโดยรวมชะลอลง โดยเฉพาะสินเชื่อธุรกิจ SMEs กลุ่มธุรกิจที่เผชิญปัญหาเชิงโครงสร้าง รวมทั้งสินเชื่อเช่าซื้อและบัตรเครดิต ด้านคุณภาพสินเชื่อปรับตัวลดลงส่วนหนึ่งมาจากลูกหนี้ที่เคยได้รับความช่วยเหลือทางการเงินในช่วงที่ผ่านมา และธุรกิจ SMEs และครัวเรือนที่รายได้ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่และมีภาระหนี้สูง คณะกรรมการฯ ยังสนับสนุนนโยบายของ ธปท. ที่ให้สถาบันการเงินช่วยเหลือลูกหนี้ผ่านการปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาภาระหนี้ที่ตรงจุดและมีส่วนช่วยกระบวนการปรับลดสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อรายได้ ทั้งนี้ ต้องติดตามผลกระทบของคุณภาพสินเชื่อที่ต่อยลงต่อต้นทุนการกู้ยืมและการขยายตัวของสินเชื่อในภาพรวม รวมถึงนัยต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายรักษาเสถียรภาพราคาควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน คณะกรรมการฯ เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังคงอยู่ในระดับที่เป็นกลางและสอดคล้องกับศักยภาพเศรษฐกิจ 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 ในช่วงครึ่งแรก ปี 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) ที่จะส่งผลให้ตราสารหนี้ไทยมีส่วนในดัชนีลดลง โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ของปี 2567 นักลงทุนต่างชาติมีการถือครองตราสารหนี้ไทยเท่ากับ 8.7 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 5.1% ของมูลค่าค้างค้างตลาดตราสารหนี้ไทย อายุคงเหลือของตราสารหนี้ไทยที่ผู้ลงทุนต่างชาติถือครองมีอายุเฉลี่ย 9.0 ปี เพิ่มขึ้นจาก 8.6 ปี เมื่อสิ้นปี 2566

2.8 สภาพภาพรวมตลาดค้าปลีกและตลาดอาคารสำนักงาน

ภาพรวมตลาดค้าปลีก

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระยะ 1 ปี ข้างหน้า มีแนวโน้ม "Positive" โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับ อัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับภาคครัวเรือนอีกทั้งนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจในระยะต่อไป

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการเช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมืองอีกทั้งยังเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์นอกจากนี้ มาตรการกีดกันทางการค้า ของสหรัฐฯ ที่อาจรุนแรงขึ้นนับเป็นปัจจัยสำคัญที่ยังกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระยะข้างหน้าประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคยังถูกกดดันจากปัญหานี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่ปรับเพิ่มขึ้นทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงฟื้นตัวต่อเนื่องแต่การเติบโตทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน ซึ่งเป็น สถานการณ์เดียวกับธุรกิจอื่นๆ โดยเฉพาะในภาคการค้าและบริการที่กลับมาเติบโตดีขึ้นภายหลังสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลง ประกอบกับสถานการณ์ทางการเมืองที่ชัดเจนขึ้นภายหลังการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ในช่วงเดือนสิงหาคม สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ในช่วง 9 เดือนแรกที่เพิ่มขึ้น 8.9%YoY ขณะเดียวกันยังได้แรงหนุนจากกำลังซื้อของต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตต่อเนื่องรวมถึงอานิสงส์จากมาตรการ Easy E-Receipt สำหรับการซื้อสินค้าเพื่อลดหย่อนภาษีที่ช่วยเร่งการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนในช่วงต้นปี นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้การบริโภคภาคเอกชนเติบโตดีโดยเฉพาะในกลุ่มผู้บริโภคระดับกลางถึงบนที่ยังพอมีกำลังซื้อ ทำให้ดัชนียอดค้าปลีกในห้างสรรพสินค้า (RSI) ในช่วง 9 เดือนแรกยังเติบโตได้ที่ 6.7%YoY โดยการเติบโตของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ที่เริ่มเห็นสัญญาณการชะลอตัวของการบริโภคภาคเอกชน อันเนื่องมาจากปัจจัยลบ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยเฉพาะจากปัญหานี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง นอกจากนี้รายได้ของครัวเรือนบางกลุ่มเติบโตไม่ทันกับค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น



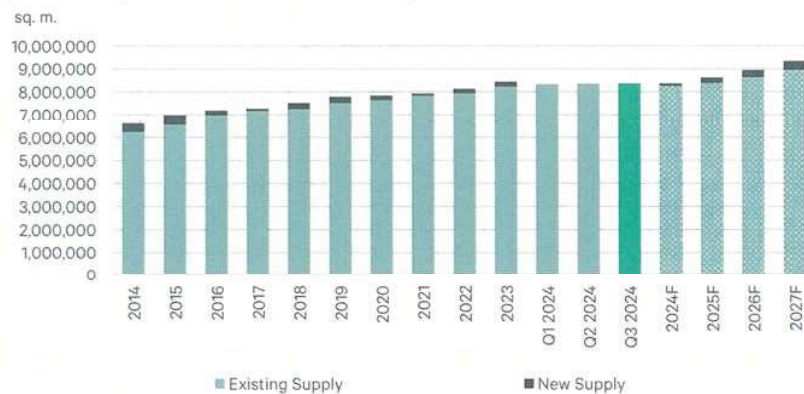
สถานการณ์ด้านอุปทาน จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลแสดงให้เห็นถึงการปรับตัวที่สำคัญ โดยมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมอยู่ที่ 8.2 ล้าน ตร.ม. ลดลง 1.2% YTD สาเหตุจากการปิดปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง ซึ่งสะท้อนถึงความพยายามของผู้ประกอบการในการยกระดับคุณภาพพื้นที่ค้าปลีก เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ ซึ่งมีพื้นที่กว่า 105,000 ตร.ม. ได้เริ่มปิดพื้นที่เพื่อปรับปรุงตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม และโรบินสัน ศรีนครินทร์ ที่มีพื้นที่รวม กว่า 40,000 ตร.ม. ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่ากับศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ ได้ดำเนินการคืนพื้นที่และปิดปรับปรุงในช่วงเดือนกันยายน นอกจากนี้ ยังมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลปิ่นเกล้า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ซึ่งแสดงให้เห็นแนวโน้มการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

ขณะเดียวกันตลาดยังได้รับอุปทานใหม่ที่สำคัญเพิ่มขึ้นในปี 2567 โดยเฉพาะจากโครงการ One Bangkok ซึ่งเปิดให้บริการเฟสแรกในช่วงเดือนตุลาคมด้วยพื้นที่ค้าปลีกรวมกว่า 120,000 ตร.ม. นอกจากนี้ ยังมี โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป ได้แก่ Post 1928 เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการ One Bangkok ซึ่งมีพื้นที่ 40,000 ตร.ม. และโครงการ Dusit Central Retail ในโครงการ Dusit Central Park ซึ่งมีพื้นที่ 130,000 ตร.ม. โดยพื้นที่ค้าปลีก ส่วนใหญ่ที่เพิ่มเข้ามาในตลาดตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบนถนนพระราม 4 ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อศักยภาพของพื้นที่นี้ในการดึงดูดลูกค้าและสร้างมูลค่าทางธุรกิจ นอกจากนี้ในย่านพื้นที่รอบนอกยังมีการพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบใหม่ๆ ที่ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่มากขึ้น เช่น โครงการ The Forestias ของกลุ่มแมกโนเลียที่พัฒนาพื้นที่ใน รูปแบบ Mixed-use Development ขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นการผสมผสานระหว่างพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย พื้นที่สีเขียว และพื้นที่ค้าปลีกเข้าด้วยกันโดยมีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2569 รวมถึงโครงการ Bangkok Mall เมกะโปรเจกต์ของกลุ่มเดอะมอลล์ ที่ปักหมุดไว้ให้เป็นศูนย์การค้าครบวงจร ขนาดใหญ่ที่สุดในอาเซียนด้วยพื้นที่รวมกว่า 1 ล้าน ตร.ม. คาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการได้ในช่วงปี 2569 - 2570 เช่นเดียวกัน

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

นอกจากนี้ยังมี เซ็นทรัล พหลโยธิน (ชื่อไม่เป็นทางการ) ซึ่งห่างจากเซ็นทรัลลาดพร้าวที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างรวมไปถึงเซ็นทรัลสยามสแควร์ 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 สอดคล้องกับพื้นที่ให้เช่าที่ปิดปรับปรุงส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่ปรับลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปีก่อนมาอยู่ที่ 95.1% โดยปัจจัยหนุนที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อนได้ เนื่องจากอานิสงส์ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังเติบโตต่อเนื่อง ซึ่งช่วยชดเชยกำลังซื้อภายในประเทศที่ชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด นับเป็นปัจจัยที่หนุนให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะในย่านใจกลางเมือง (Downtown) ยังคงเติบโตได้เนื่องจากเป็นย่านของศูนย์การค้าชั้นนำที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และชาวไทยที่มีกำลังซื้อสูง ขณะเดียวกันการฟื้นตัวของความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลชานเมืองและปริมณฑล ยังคงได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของชุมชนเมืองและโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เป็นสำคัญ สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด-สูงสุด ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปีก่อน โดยพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมืองยังคงมีค่าเช่าสูงสุดเฉลี่ยประมาณ 3,500-5,500 บาท/ตร.ม./เดือน โดยผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์การให้ส่วนลดค่าเช่าและการปรับโครงสร้างค่าเช่าให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรักษารฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่

อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกสะสมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate)



ตารางแสดง : อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด-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 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มเติบโตดี โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัวประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วยหนุนให้ภาคครัวเรือนมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นรวมถึงนโยบายดิจิทัลวอลเล็ตเฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ อีกทั้งการทยอยเปิดให้บริการพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส ขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติให้มาใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้ผู้ประกอบการยังคงปรับตัวเพื่อรักษาการเติบโตของธุรกิจ โดยการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกให้มีความทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่มากขึ้น โดยเฉพาะการสร้างประสบการณ์การช้อปปิ้งที่แตกต่างและน่าสนใจ รวมถึงการเร่งพัฒนาช่องทางขายแบบ Omni-channel เพื่อเชื่อมโยงประสบการณ์การช้อปปิ้งออนไลน์และออฟไลน์ให้ไร้รอยต่อตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปหลังยุคโควิด-19 โดยหลายแบรนด์ได้พัฒนาแพลตฟอร์มออนไลน์ของตนเองควบคู่ไปกับการขยายสาขาทางกายภาพ เป็นต้น อย่างไรก็ตามธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการเช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมืองขณะเดียวกันการเติบโตของธุรกิจยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์ตามการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลมากขึ้นนอกจากนี้ปัญหากำลังซื้อของผู้บริโภคยังถูกกดดันจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและค่าครองชีพที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

ที่มา : CBRE (Thailand) และ LH Bank business research

2.9 ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงาน

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

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในปี 2567-2569 มีแนวโน้มกระตือรือร้นขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยนำโดยภาคบริการ ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานปรับเพิ่มขึ้นโดย Green Office เป็น Segment ที่กำลังมีความสำคัญมากขึ้นเนื่องจากสามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทต่างชาติซึ่งต้องการเสริมภาพลักษณ์ธุรกิจสอดคล้องกับกระแส ESG (Environmental, Social และ Governance) อย่างไรก็ตาม การปรับนโยบายการทำงานในรูปแบบ Hybrid workplace ของหลายองค์กร และการใช้พื้นที่ทำงานแบบ Co-Working Space ซึ่งเป็นที่นิยมมากขึ้นนับเป็นปัจจัยลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานระดับหนึ่ง ขณะที่อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มทยอยเข้าสู่ตลาดอีกไม่น้อยกว่า 8 แสนตารางเมตร จะกดดันให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีทิศทางปรับลดต่อเนื่อง ด้านค่าเช่าเฉลี่ยจะมีการปรับตัวที่ต่างกัน โดยสำนักงานสร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD ค่าเช่าจะทรงตัวหรือปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจแต่ในพื้นที่อื่นคาดว่าจะปรับลดลงโดยเฉพาะอาคารเก่า

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) เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจสูง ประกอบกับที่ดินเปล่ามีจำกัด (อาคารสำนักงานให้เช่าจะเป็นลักษณะอาคารสูง2/ หรืออาคารขนาดใหญ่3/ ส่วนใหญ่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) การพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่จึงมักเป็นการปรับรูปแบบการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีอยู่เดิม หรือทุบ/รื้อถอนอาคารเก่าแล้วก่อสร้างใหม่บนที่ดินแปลงเดิม ปัจจุบันอาคารสำนักงานใหม่ใน CBD จะเน้นอาคารที่ก่อสร้างด้วยคุณภาพสูงระดับ Grade A+ ซึ่งจะมีมาตรฐานบางด้านสูงกว่าอาคาร Grade A (Box 2) สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CBD ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มทุนขนาดกลาง-ใหญ่ มีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมีทั้งอาคารขนาดใหญ่และขนาดเล็กเพื่อเป็นที่ตั้งสำหรับกิจการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า

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 รูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ในปัจจุบัน จะมีการปรับสัญญาเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้น ด้วยเงื่อนไขที่หลากหลายเหมาะสมกับผู้เช่า เช่น ระยะเวลาการเช่าขั้นต่ำสั้นลง (รายเดือนหรือน้อยกว่า 3 ปี) อัตราค่าเช่า การต่อสัญญา รายละเอียดหรือเงื่อนไขในสัญญาเช่าสามารถปรับเปลี่ยนได้มากขึ้น รวมถึงมีการปรับปรุงอาคารให้ทันสมัย และมีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการบริหารจัดการอาคารและมาตรการรักษาความปลอดภัย โดยอาคารสำนักงาน Grade A และ A+ ในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีภาพลักษณ์ทันสมัย มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะเป็นที่ต้องการของตลาดหลังวิกฤต COVID-19 ปัจจัยในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีการปรับเปลี่ยนไปตามรูปแบบการทำงาน จากผลสำรวจของ เอปัส ลิงค์โปรเกี่ยวกับเทรนด์การทำงานยุคใหม่พบว่าการทำงานแบบ Hybrid workplace หรือทำงานในออฟฟิศ สลับกับที่บ้าน (รวมถึง Co-working Space และคาเฟ่) กำลังเติบโตทั่วอาเซียน โดยบริษัทที่เลือกใช้รูปแบบการทำงานดังกล่าว จะถือเป็นการให้สวัสดิการประเภทหนึ่งแก่พนักงาน ทำให้ Hybrid workplace มีแนวโน้มเป็นรูปแบบการทำงานที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นต่อเนื่องและเป็นไลฟ์สไตล์การทำงานในระยะต่อไป การทำงานรูปแบบดังกล่าว ทำให้ผู้เช่าต้องการขนาดพื้นที่สำนักงานน้อยลงตามจำนวนพนักงานที่หมุนเวียนเข้ามาทำงาน ซึ่งไม่จำเป็นต้องมีโต๊ะทำงานประจำตัวเหมือนการทำงานแบบเดิม การพิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานจึงขึ้นกับรูปแบบการทำงานที่เน้นความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนพื้นที่และการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างหลากหลาย

อุปทาน (Supply)

พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ 151,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 2.5% ไตรมาสต่อไตรมาส ส่งผลให้พื้นที่รวมเพิ่มเป็น 6.31 ล้านตารางเมตร โดยเป็นผลมาจากการเปิดให้บริการของวัน แบงค็อก (One Bangkok) อาคาร 3 และ อาคาร 4 รวมถึง รังสิตบิซซิเนส พาร์ค (Rangsit Business Park) สัดส่วนอาคารสีเขียวเพิ่มขึ้นจาก 26% เป็น 28% ของอุปทานทั้งหมด อย่างไรก็ตาม พื้นที่ 54,000 ตารางเมตร ถูกถอนออกจากตลาด หลังจากอาคาร 3 แห่งถูกนำออกไป

อุปทานในอนาคต พื้นที่สำนักงานใหม่ที่รอเปิดให้เช่าลดลงเหลือ 1.1 ล้านตารางเมตร สะท้อนถึงการแล้วเสร็จของอาคารใหม่และการปรับลดขนาดอุปทานในอนาคต โดยในจำนวนนี้มีพื้นที่ 640,000 ตารางเมตรที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ขณะเดียวกันมีการคาดการณ์ว่าในปี 2025 จะมีอุปทานเข้าสู่ตลาดมากที่สุด คาดว่าจะเพิ่มขึ้นถึง 550,000 ตารางเมตร

การเปลี่ยนแปลงอุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

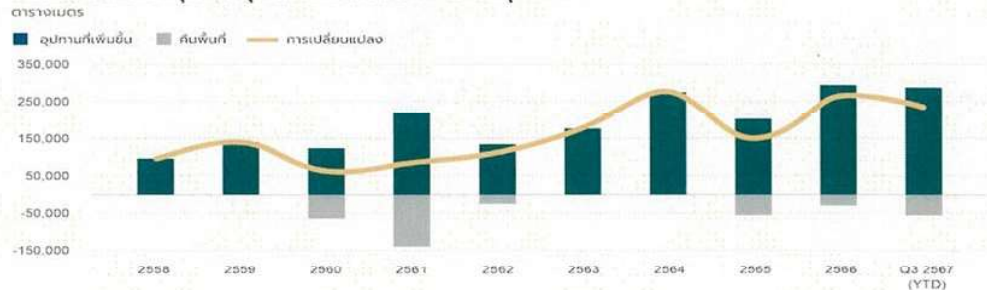
	ไตรมาส 3 ปี 2567 (ตร.ม.)	การเปลี่ยนแปลงจากอุปทาน		
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	อัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยจากในช่วง 10 ปี
ตลาดสำนักงาน	6,305,000	▲ 2.5%	▲ 5.6%	▲ 3.1%
อาคารสีเขียว	1,779,000	▲ 12.2%	▲ 21.5%	▲ 14.6%

ที่มา: บริษัท สิมส์ รีเอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด – Occupier Strategy & Solutions

อุปสงค์ (Demand)

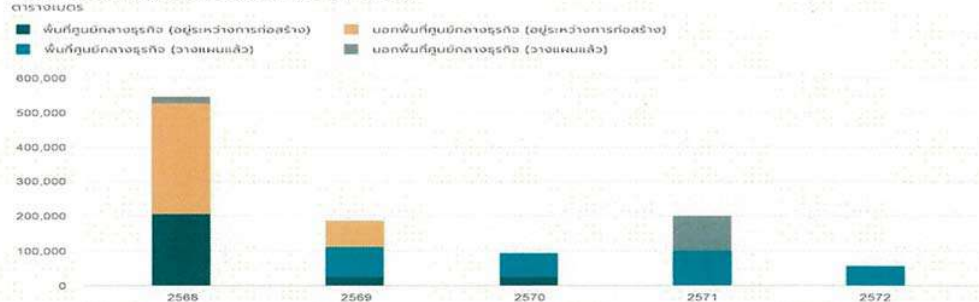
ความต้องการพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยมีการเช่าพื้นที่รวม 164,000 ตารางเมตร ขณะที่การดูดซับสุทธิ (Net Absorption) เพิ่มขึ้นเป็น 50,000 ตารางเมตร โดยได้รับแรงหนุนจากการเช่าพื้นที่ที่แข็งแกร่งในโครงการ วัน แบงค็อก ส่งผลให้พื้นที่ใช้สอยรวมเพิ่มขึ้น 1% อยู่ที่ 4.81 ล้านตารางเมตร อาคารเขียว (Green 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



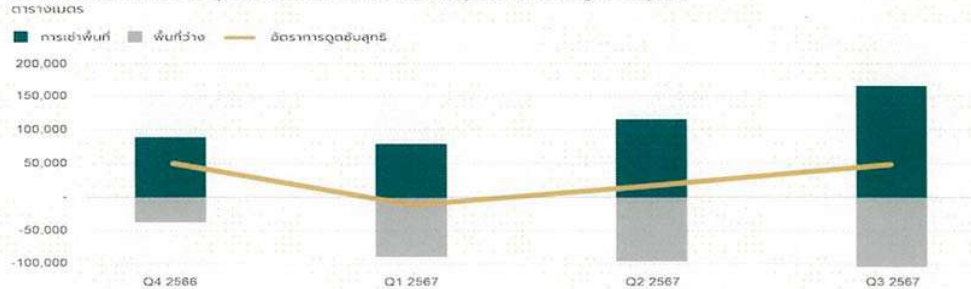
ที่มา: บริษัทหลักทรัพย์ อดิเรกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

อุปทานในอนาคตในกรุงเทพฯ เปรียบเทียบระหว่างพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)



ที่มา: บริษัทหลักทรัพย์ อดิเรกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ความเคลื่อนไหวของอุปสงค์พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ (การดูดซับสุทธิ)



ที่มา: บริษัทหลักทรัพย์ อดิเรกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ความเคลื่อนไหวของอุปสงค์พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ (เปรียบเทียบระหว่างการดูดซับสุทธิของพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ทั่วไป)
 พันตารางเมตร



พลวัตตลาดตามประเภทอาคาร (Market Dynamics by Segment)

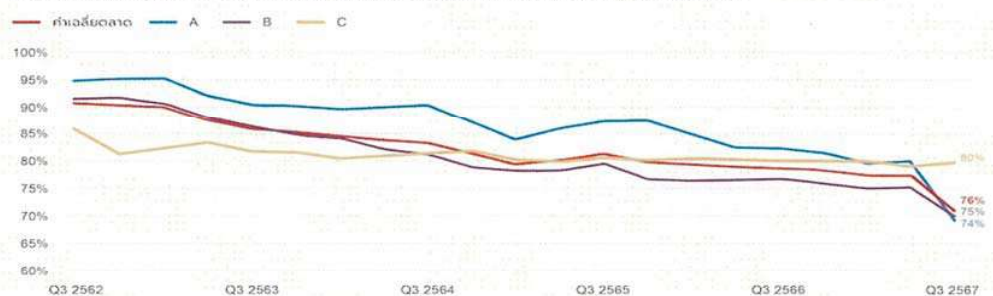
อัตรการเช่าพื้นที่สำนักงานโดยรวมยังคงทรงตัวที่ 76% ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน อัตรการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ลดลงอย่างเห็นได้ชัด โดยอัตรการเช่าลดลงจาก 80% เหลือ 74% เนื่องจากมีอุปทานเพิ่มขึ้นและการแข่งขันที่สูงขึ้น ขณะที่อาคารเกรด B ยังคงทรงตัวที่ 75% และยังคงเป็นกลุ่มที่มีผลการดำเนินงานต่ำที่สุดในทางกลับกัน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

อัตรการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ 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 บูริฟรังก์ อารีเอส (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

อัตรการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ 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

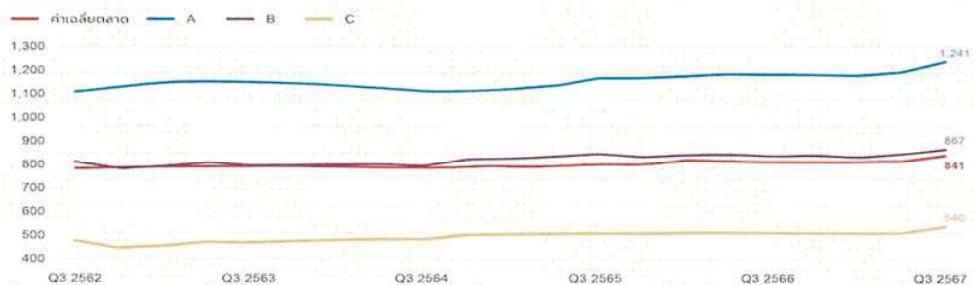
บาท/ตร.ม./เดือน

	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 บูร์เนอส์ ฮาร์เบอร์ (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

บาท/ตร.ม./เดือน



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

พลวัตตลาดตามพื้นที่ (Market Dynamics by Segment)

พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 2.4% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 964 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อัตราการเช่าลดลงเหลือ 75% ลดลง 3.2% ไตรมาสต่อไตรมาส

ท่าเล็ลิม-สาทร-พระราม 4 มีการเติบโตของค่าเช่าสูงที่สุดในเขต CBD โดยเพิ่มขึ้น 7.5% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 969 บาทต่อตารางเมตร โดยได้รับแรงหนุนจากโครงการ วัน แบงค็อก ที่เพิ่มพื้นที่ให้เช่าเกือบ 200,000 ตารางเมตร ด้วยราคาประมาณ 1,500 บาทต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ทำเลนี้ยังเผชิญกับการลดลงของอัตราการเช่าสูงที่สุดในเขต CBD โดยลดลง 6.9% ไตรมาสต่อไตรมาส เหลือ 73% ในทางกลับกัน ทำเลเพลินจิต-ชิดลม-วิฑู มีผลการดำเนินงานที่ค่อนข้างคงที่ โดยอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.3% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 76% และค่าเช่าเพิ่มขึ้น 0.5% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 1,090 บาทต่อตารางเมตร นานา-อโศก-พร้อมพงษ์ มีค่าเช่าลดลงเล็กน้อย 0.8% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 938 บาทต่อตารางเมตร และอัตราการเช่าลดลงเล็กน้อย 0.3% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 79%

ตัวชี้วัดตลาดของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

พื้นที่	ราคาเสนอเช่า โดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่า		การเปลี่ยนแปลงของอัตราครอบครอง		
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	อัตราครอบครอง (%)	ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	964	▲ 2.4%	▲ 2.7%	75%	▼ 3.2%	▼ 6.5%
เพลินจิต - สดลม - วิทยุ	1,090	▲ 0.5%	▲ 1.0%	76%	▲ 0.3%	▼ 5.6%
นาบนา - อโศก - พระราม 9	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%
นางนา - ศรีนครินทร์	618	▲ 1.0%	▲ 1.1%	69%	▲ 3.8%	▲ 6.8%

ที่มา: บริษัท ไททิวส์แอนด์ โซลูชันส์ (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 และอัตรากาเช่าก็เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเช่นกันที่ 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 - ตัวเลขใกล้เคียงร้อยละ

พื้นที่	พื้นที่เช่าครอง ไตรมาส 3 ปี 2567	อัตราการดูดซับสุทธิ	
		ต่อไตรมาส	ต่อปี
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	2,805,000	▲ 24,000	▲ 39,000
เพลินจิต - สดลม - วิทยุ	715,000	▲ 3,000	▲ 20,000
นาบนา - อโศก - พระราม 9	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
นางนา - ศรีนครินทร์	282,000	▼ 2,000	▲ 3,000

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

ที่มา : Knightfrank.co.th/research

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ได้แก่ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส โดยเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ซึ่งประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่ค้ำปลิก (บางส่วน) พื้นที่ประมาณ 943.00 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่า 24.05 ปี) ภายในโครงการ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส" ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (G) และ 2 ภายในอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร สำนักงานสูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10 มีรายละเอียดของพื้นที่แบ่งเช่าที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ดังนี้

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

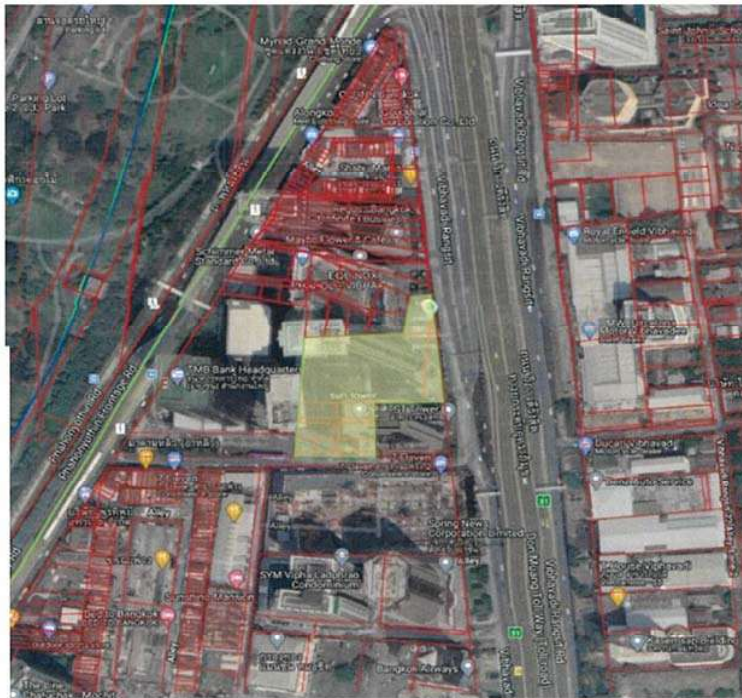
โดยปัจจุบันอาคารชั้นทาวเวอร์ส มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์ภายในอาคารดังนี้

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

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

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



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

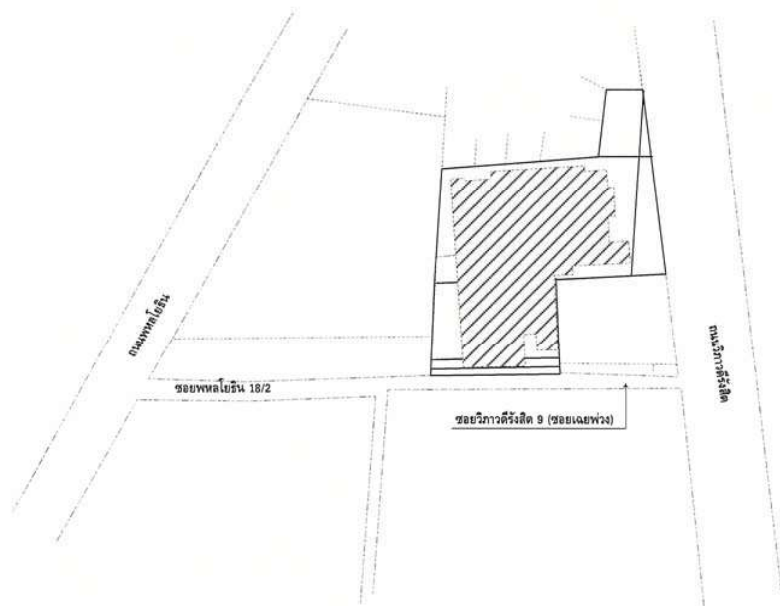
3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

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



ผังแปลงที่ดินของที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ผังแปลงสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เช่าร้านค้า และพื้นที่เก็บของ ภายในโครงการ "อาคารชั้นทาวเวอร์ส"

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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



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

รายละเอียดของอาคาร

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

ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 72.00 x 78.00 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 : บางส่วนปูกระเบื้องเซรามิก ไม้ปาร์เก้ พรม คอนกรีตขัดมัน และคอนกรีตผิวเปลือย (ตกแต่งโดยผู้เช่า)

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีกรุด้วยวอลเปเปอร์และกระเบื้อง

ฝ้าเพดาน : ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี บนโครงโครงเหล็กชุบสังกะสี เคลือบสีขาวฝ้ายิปซัมบอร์ด โครงโครงที่บาร์

ประตู : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม บานไม้เนื้อแข็ง บานเปิดเหล็ก และบานเลื่อนกระจก

หน้าต่าง : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานเลื่อนคู่ บานกระจกปิดตาย

ห้องน้ำ : พื้น / ผนัง กว๊วกระเบื้องเคลือบ

สุขภัณฑ์ : ห้องน้ำส่วนกลาง ประกอบด้วย อ่างล้างหน้ากระจกเงา โถปัสสาวะ และชักโครก

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

ชั้นที่ Basement	: ห้องเครื่องที่จอดรถ และที่จอดรถจักรยานยนต์ (อาคาร A และอาคาร B)
ชั้นที่ 1-2	: โถงร้านค้า ห้องเครื่องลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
ชั้นที่ 3-9	: ที่จอดรถลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
ชั้นที่ 10	: สำนักงาน ห้องเครื่อง ที่จอดรถ ลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
ชั้นที่ 11 - 40	: พื้นที่สำนักงานให้เช่า โถงลิฟต์ ห้องเครื่องบันไฟ ห้องปั้มน้ำ และบันไดขึ้น-ลง (อาคาร A และอาคาร B)
ชั้นดาดฟ้า	: พื้นที่ห้องเครื่อง และห้องลิฟต์และลานจอดเฮลิคอปเตอร์
หมายเหตุ	: 1) ณ วันสำรวจ เข้าตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่ รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร และภายในห้องพัก ได้จากการสังเกตจากภายนอก และสอบถามจากผู้น้ำขึ้น 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) สำหรับงานระบบ ปั้มน้ำ และบางพื้นที่ของระบบส่องสว่าง เป็นต้น
- ระบบตู้ประธาน ตู้จ่ายไฟฟ้า และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่างๆ (Main Distribution Board, Load Center and Emergency Distribution Board) ที่มีการออกแบบไว้เพื่อการใช้งานถูกต้องตามมาตรฐานของอาคารทั่วไป
- ระบบโทรศัพท์ (Telephone System) ประกอบด้วย ตู้รับสายโทรศัพท์ (Main Distribution Frame) พร้อมทั้งจะทำการแจกจ่ายสัญญาณโทรศัพท์ไปยังพื้นที่ใช้งานโดยการควบคุมของ 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 และใช้ปั๊มสูบน้ำส่งใช้งานภายในอาคาร
- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) สำหรับน้ำเสียที่มาจากส่วนต่างๆ ของพื้นที่ในอาคาร เช่น ห้องน้ำ อ่างล้างมือ อ่างล้างหน้าต่าง ๆ จะถูกนำมาบำบัดที่ถังบำบัดน้ำเสีย
- ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System) เช่น การระบายน้ำเสียจากถังบำบัด ลงสู่ท่อระบายระบายน้ำของโครงการฯ ซึ่งเชื่อมต่อกับระบบท่อระบายน้ำของหน่วยงานราชการ
- ระบบดับเพลิง (Fire Protection System) ประกอบด้วย สัญญาณไฟฉุกเฉิน สัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน สปริงเกอร์ เครื่องดับเพลิงเคมีแห้ง ที่ติดตั้งกระจายตามพื้นที่ในอาคาร โดยมีระยะห่างและตำแหน่งการติดตั้ง บริเวณโถงทางเดินภายในอาคาร

3) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Conditioning and Ventilation System) ประกอบด้วย

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

4) ระบบลิฟต์โดยสาร / บันไดเลื่อน

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

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

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

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

1. ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร 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 เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และจอดรถยนต์
 ทางที่ระบายน้ำ ยาว 394.00 เมตร เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำ
 บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35950, 35959 และ 35961
 เป็นที่ดินของ : บริษัท ชันทาวเวอร์ส จำกัด
 (ตามที่ระบุในใบอนุญาต)
 หมายเหตุ : -

2. ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร 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 เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และจอดรถยนต์
 ทางที่ระบายน้ำ 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 เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และจอดรถยนต์
 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)

มีใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (แบบ อ.5) จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่

4. ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (แบบ อ.5)
 เลขที่ใบอนุญาต : ม.12/2562
 ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร
 ณ วันที่ : 28 กุมภาพันธ์ 2562
 อนุญาตให้เจ้าของอาคาร : บริษัท แม็กซ์ พิวเจอร์ จำกัด
 ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 35950, 35959, 35961, 35754, 35755
 เป็นที่ดินของ : บริษัท ชันทาวเวอร์ส จำกัด
 เปลี่ยนการใช้อาคาร : จากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
 2) 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 ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2567 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

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

กรรมสิทธิ์การถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : โฉนดทั้ง 7 แปลง ติดสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างบางส่วน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด 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	: สัญญาแบ่งเช่า มีกำหนด 26 ปี 6 เดือน 25 วัน
ทรัพย์สินที่เช่า	: พื้นที่เช่าในอาคารชั้นทาวเวอร์ส มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 2,760 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ 2,217 ตารางเมตร ดังนี้ ก. พื้นที่ของอาคารชั้นทาวเวอร์สในส่วนพื้นที่ค้าปลีก เนื้อที่รวมประมาณ 943.00 ตารางเมตร ข. พื้นที่บางส่วนของอาคารชั้นทาวเวอร์สในส่วนฐานอาคารชั้น 9 (บางส่วน) และพื้นที่ห้องเก็บของ เนื้อที่รวมประมาณ 1,274 ตารางเมตร
ชั้นที่มีการแบ่งเช่า	: ชั้นจี ชั้น 2 - ชั้น 10 และชั้น 29 (ตั้งอยู่บนฐานรากเดียวกัน) รวม 11 ชั้น
วัตถุประสงค์ในการเช่า	: เช่าครอบครองใช้ทำประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นอันเกี่ยวเนื่องกับอาคารสำนักงานให้เช่า
วันจดทะเบียนเช่า	: วันที่ 24 มิถุนายน 2565
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	: วันที่ 24 มิถุนายน 2565
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: วันที่ 17 มกราคม 2592
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 26 ปี 6 เดือน 25 วัน (ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 24.05 ปี)
ผู้ให้เช่า / เจ้าของที่ดิน	: บริษัท แม็กซ์ พิวเจอร์ จำกัด
ผู้เช่า	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
ค่าเช่าตามสัญญารวมทั้งหมด	: เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 213,000,000 บาท โดยชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง	: กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีอื่นใดที่ทางราชการกำหนดอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง
การประกันภัย	: ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงต่อบุคคลภายนอก ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องในการดำเนินการดังกล่าว
เงื่อนไขอื่น ๆ	: ดูรายละเอียดตามเอกสารสัญญาแบ่งเช่า แนบท้ายรายงาน

4.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินฯ

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

4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขาย อสังหาริมทรัพย์ โดยราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569) ณ วันที่ทำการ ประเมินมีรายละเอียดดังนี้

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

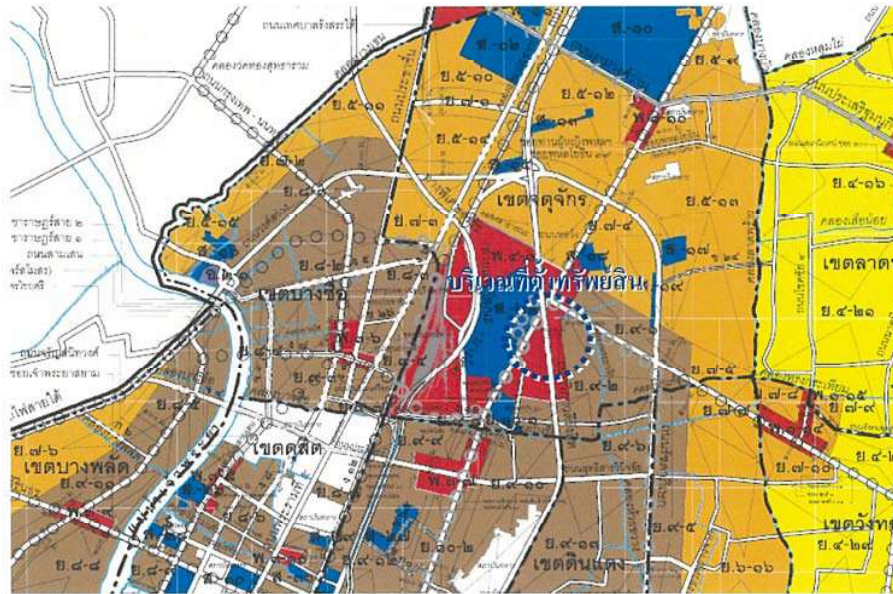
(สำเนาราคาประเมินที่ดินของทางราชการแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

หมายเหตุ : ราคาประเมินที่ดินของทางราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากทางบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินของทางราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน ดังนั้นทาง บริษัทฯ เห็น ว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

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



ที่ดินประเภท พ. 4 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรองรับ เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่าย อาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานี รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบกิจการเกิน 10,000.00 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณ โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000.00 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มี ขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานี รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขต ทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่าง จากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมిన้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถาน ประกอบการ และป้ายสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่ น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่ง มวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000.00 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,300.00 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า ขนส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือ ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (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

ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ

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



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

ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

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

- 5) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
 - 6) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
 - 7) ต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ
 - 8) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจร ที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ 100 คันขึ้นไป
 - 9) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
 - 10) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวงในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น
- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544

5.2 ข้อกำหนดทางกฎหมายอื่นๆ

- ทรัพย์สินฯ ไม่อยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ
- ทรัพย์สินฯ ไม่อยู่ในเขตประกาศกระทรวงทรัพยากร และคุ้มครองสิ่งแวดล้อม (รายละเอียดต่างๆดูตามเอกสารแนบท้ายรายงาน)

6.0 วิธีการประเมินมูลค่า

6.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่า 24.05 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

6.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่าย ที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสเงินสดสุทธิต่อปี 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 และค่าเสื่อมด้านเศรษฐกิจศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังคงอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบ สำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนั้นเราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

6.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

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

7.0 การประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่า 24.05 ปี) เพื่อวัตถุประสงค์ตาม รายงานฉบับนี้

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐาน ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน ประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน) พื้นที่ที่เช่าประมาณ 943.00 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร (ภายใต้กำหนดอายุสัญญาเช่า 24.05 ปี) ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เช่าร้านค้า บริเวณชั้นที่ 1 (G) และ 2 และพื้นที่ห้องเก็บของ ภายในโครงการ "อาคารชั้น ทาวเวอร์ส" ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสำนักงาน สูง 40 (อาคาร B) โดยอาคาร A และ B ตั้งอยู่บนโครงสร้างแทนเดียวกัน (โพเดียม) ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 10

ซึ่งมีรายละเอียดของพื้นที่เช่าดังนี้

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

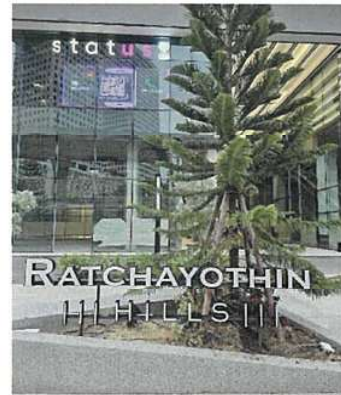
หมายเหตุ : ข้อมูล Rent Roll Tenancy Report (พื้นที่เช่าค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เช่าสำนักงาน (Storage) และพื้นที่เช่าอื่นๆ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับข้อมูลจาก บริษัท เอส ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ลูกค้า) อ้างอิงตามสัญญาเช่า ณ เดือน พฤศจิกายน 2567 ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ และในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ครั้งนี้ทางบริษัทฯ กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในการพิจารณากระแสรายได้เป็นเกณฑ์

♦ ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

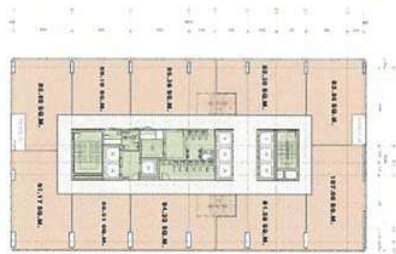
ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 1



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



ผังอาคาร



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
 เป็นโครงการในรูปแบบมิชชูส 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 พิเศษ
 ระบบสแกนไต่รถ กล้องวงจรปิด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง
 อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ห้องร้านค้า	60.00 - 200.00	1,500 - 2,000
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 095-735-4024 คุณจیب	

ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 2



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคาร ลาดพร้าว ฮิลล์
 ที่ตั้ง : เลขที่ 80 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่โครงการ : N/A
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสูง 16 ชั้น พื้นที่เช่าทั้งหมด 27,000.00 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่ได้ดังนี้
 เป็นโครงการในรูปแบบมิกซ์ยูส ผสมผสานระหว่างสำนักงาน โรงแรม และร้านค้า
 แบ่งพื้นที่ได้ดังนี้
 - ชั้น 1 เป็นร้านค้า
 - ชั้น 2 - 8 เป็นสำนักงาน
 - ชั้น 9 - 16 เป็นโรงแรม
 ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสาร 2 ตัว ลิฟต์ดับเพลิง 1 ตัว
 ระบบรักษาความปลอดภัยระบบบัตรสแกน Turnstile Card
 ระบบสแกนไต้หวัน กล้องวงจรปิด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ห้องร้านค้า	68.00 - 158.00	1,300 - 1,500
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-624-6400 JLL	

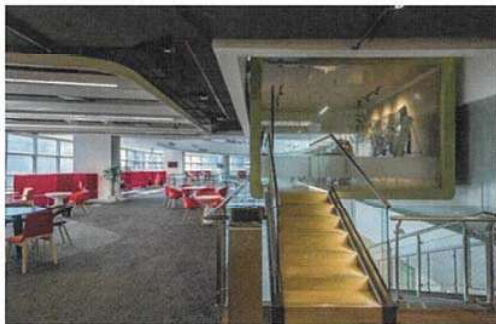
ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 3



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



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
 ระบบสแกนไต่รถ กล้องวงจรปิด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง
 อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ห้องร้านค้า	27.00 - 71.00	1,500
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 097-231-8482 คุณเบนซ์	

ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 4



สภาพทั่วไปทางด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปทางด้านหน้าอาคาร



ผังชั้นอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคาร จี ทาวเวอร์
 ที่ตั้ง : เลขที่ 9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่โครงการ : N/A
 รายละเอียดโครงการ : อาคารขนาดใหญ่ ออกแบบผสมผสานให้สอดคล้องกับการใช้งานอย่างลงตัว ด้วยอาคารรูปตัวจี G สำนักงาน 2 อาคารห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน เกรดพรีเมียม สูง 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 สำหรับรองรับการเชื่อมต่อการสำรอง ไฟฟ้า เพื่อให้ผู้เช่ามั่นใจในการดำเนินธุรกิจ

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)
ห้องร้านค้า	66.00 - 132.00	1,700
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-246-2323 คุณแอน	

ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 5



สภาพทั่วไปทางด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปทางด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคาร อาร์รี่ ฮิลล์
 ที่ตั้ง : เลขที่ 428 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่โครงการ : N/A
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสูง 34 ชั้น พื้นที่เช่าทั้งหมด 32,000.00 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่ได้ดังนี้
 เป็นโครงการในรูปแบบมิกซ์ยูส ผสมผสานระหว่างสำนักงาน โรงแรม และร้านค้า
 แบ่งพื้นที่ได้ดังนี้
 - ชั้น 1 เป็นร้านค้า
 - ชั้น 2 - 7 เป็นที่จอดรถ
 - ชั้น 9 - 21 เป็นสำนักงาน
 - ชั้น 22 - 34 เป็นโรงแรม
 ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสาร 3 ตัว ลิฟต์ดับเพลิง 1 ตัว
 ระบบรักษาความปลอดภัยระบบบัตรสแกน Turnstile Card
 ระบบสแกนไทร์ด กล้องวงจรปิด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง
 อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)
ห้องร้านค้า	45.00 - 130.00	1,500 - 2,000
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 095-735-4024 คุณจี๊	

ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 6



สภาพทั่วไปภายนอกหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปภายนอกหน้าอาคาร



ผังชั้นอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคาร เฟิร์ล แบงก์ค็อก
 ที่ตั้ง : เลขที่ 1177 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่โครงการ : N/A
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น พร้อมด้วยชั้นใต้ดินจำนวน 3 ชั้น
 พื้นที่เช่าทั้งหมด 55,000.00 ตารางเมตร
 ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสาร 12 ตัว
 ระบบรักษาความปลอดภัยระบบบัตรสแกน Turnstile Card
 ระบบสแกนไต้หวัน กล้องวงจรปิด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง
 อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)
ห้องร้านค้า	20.00 - 500.00	1,500
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-624-6400 JLL	

ข้อมูลสำนักงานเปรียบเทียบที่ 7



สภาพทั่วไปทางด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปทางด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปบริเวณรอบอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคาร พหลโยธิน เฟลส
 ที่ตั้ง : อาคารเลขที่ 408 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่โครงการ : N/A
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ สูง 42 ชั้น พื้นที่ให้เช่าทั้งอาคารประมาณ 49,838 ตารางเมตร ที่จอดรถประมาณ 1,000 คัน
 : ลิฟต์อาคาร จำนวน 12 ตัว และ ลิฟต์ขนของ 2 ตัว เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	ราคาเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)
ห้องร้านค้า	34.51	1,100

- ระยะเวลาเช่า : สัญญาเช่า 1-3 ปี
 ที่มาของข้อมูล : โทร. 02-619-1000 สำนักงาน

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 2 ธันวาคม 2567

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า ค่ายสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท เคส รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ลูกค้า) (อ้างอิงตามสัญญาเช่า ณ เดือนพฤศจิกายน 2024) เป็นเกณฑ์ และเป็นกรกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่ากำหนดอายุสัญญาเช่า 24.05 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่าหากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าแบ่งเช่าอาคารคงเหลือ 24.05 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 215,000,000 บาท (สองร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)
(ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 24.05 ปี)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

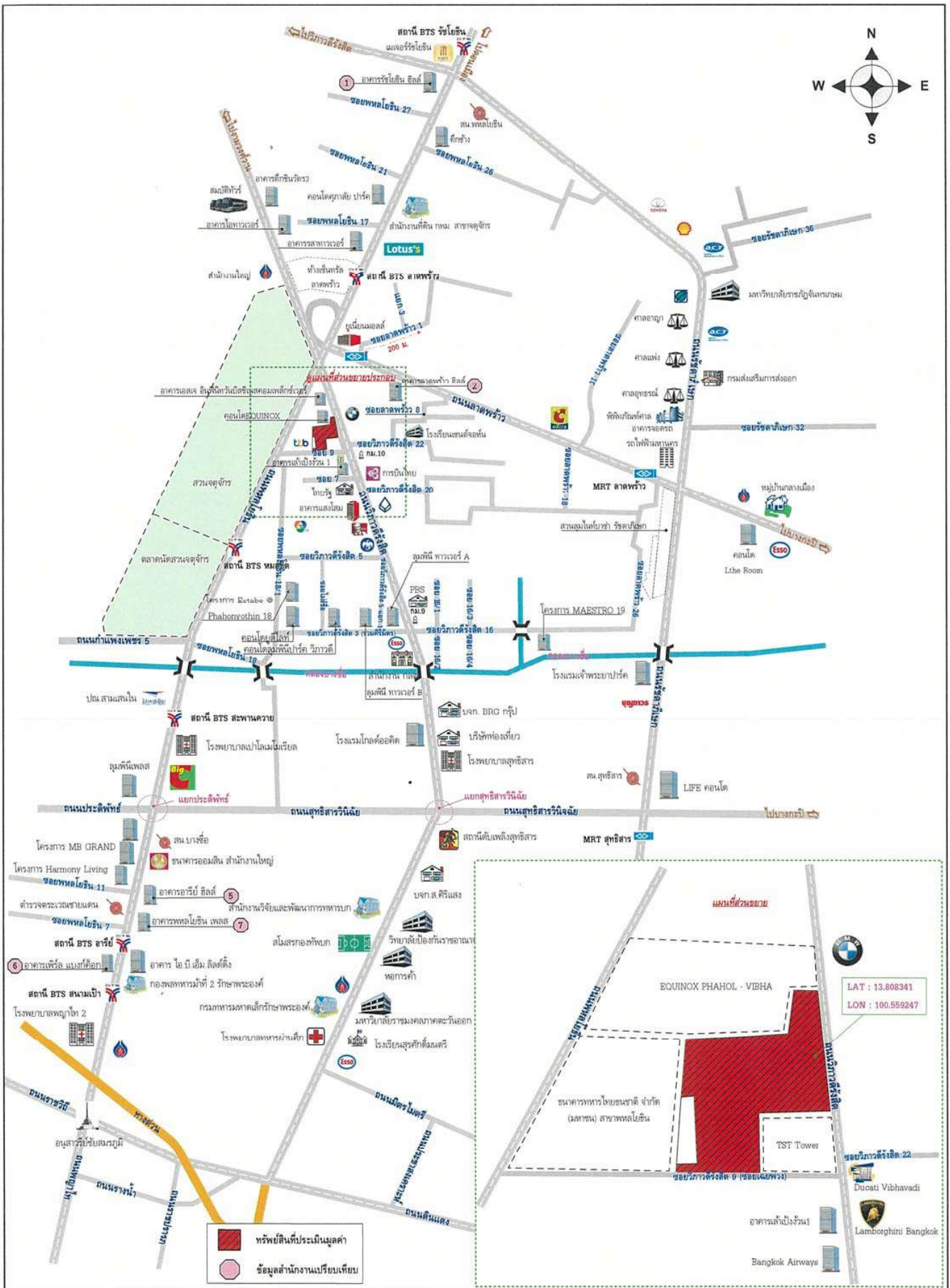
ลงชื่อ).....


(นายกิจวัตร มหากุล)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.048)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกลต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน/ผู้ตรวจสอบ : นายกุลวิชัย กอรัมย์
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายธนพนธ์ วิระศักดิ์
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวธนัชพร ศรีอำนาจ



SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / SITE PLAN

Ref No. : 67-1-2166-GL-1



LAT : 13.808341
LON : 100.559247

เอกสารแนบท้าย 3

การแบ่งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชั้นทาวเวอร์ส

1. ค่าใช้จ่ายของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชั้นทาวเวอร์ส

กองทรัสต์และผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบเงินสำรองเพื่อเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการดูแลรักษา ปรับปรุงและ/หรือซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชั้นทาวเวอร์สตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบครองโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายซึ่งคิดเป็นอัตราส่วน ดังนี้

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์รับผิดชอบ	:	ร้อยละ 98.88
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่ารับผิดชอบ	:	ร้อยละ 1.12

2. ค่าใช้จ่ายของงานระบบ

2.1 กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบเงินสำรองเพื่อเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการดูแลรักษา ปรับปรุงและ/หรือซ่อมแซมงานระบบที่ใช้สำหรับพื้นที่ส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถของกองทรัสต์ และพื้นที่ส่วนกลางนอกอาคารชั้นทาวเวอร์สของกองทรัสต์

2.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบเงินสำรองเพื่อเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการดูแลรักษา ปรับปรุงและ/หรือซ่อมแซม งานระบบที่ใช้สำหรับพื้นที่ส่วนค้ำปลีกและพื้นที่จอดรถของผู้ให้เช่า

2.3 กองทรัสต์และผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบเงินสำรองเพื่อเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการดูแลรักษา ปรับปรุงและ/หรือซ่อมแซมงานระบบที่ใช้ร่วมกันระหว่างพื้นที่ส่วนสำนักงาน พื้นที่ส่วนค้ำปลีก พื้นที่จอดรถของกองทรัสต์ พื้นที่จอดรถของผู้ให้เช่า และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบครองโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่าย ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วน ดังนี้

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์รับผิดชอบ	:	ร้อยละ 98.88
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่ารับผิดชอบ	:	ร้อยละ 1.12

BM



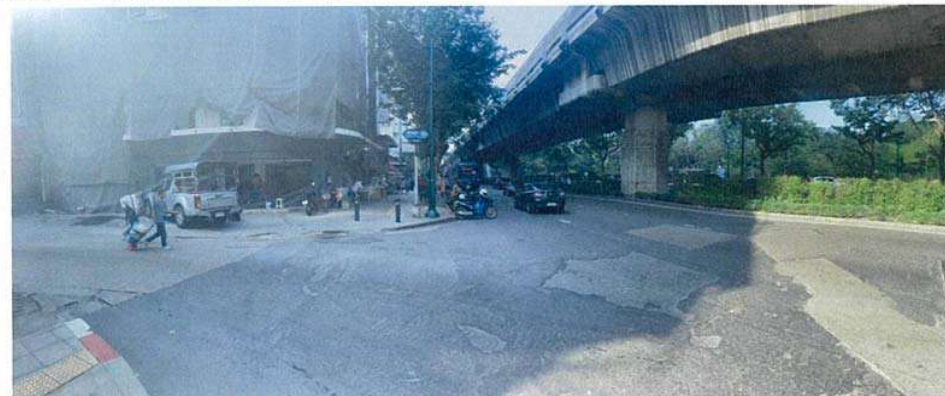
จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพทั่วไปถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ทางเข้า-ออกที่ 1)



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 (ซอยเฉยพ่วง) (รถเดินทางเดียว)



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



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



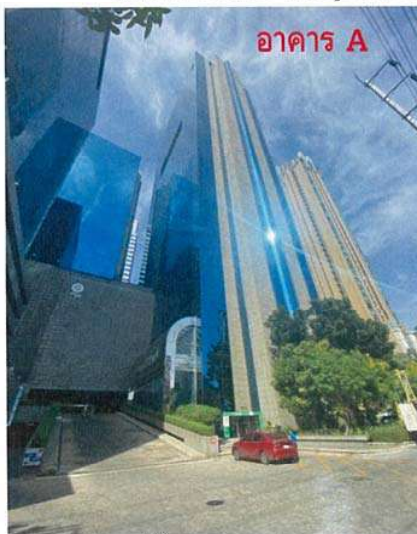
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



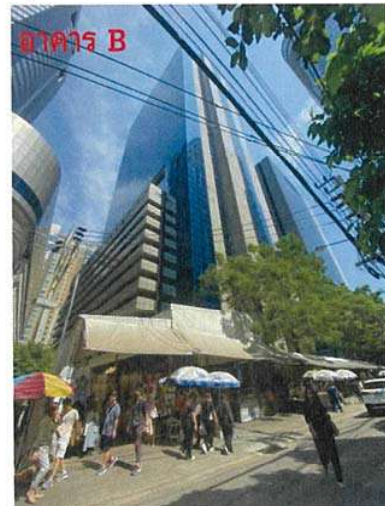
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



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



สภาพทั่วไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
อาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น (อาคาร A)



สภาพทั่วไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
อาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น (อาคาร B)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณโถง ชั้นที่ 1 (G)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (Shop) / ชั้นที่ 1 (G)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (Shop) / ชั้นที่ 1 (G)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (Shop) / ชั้นที่ 1 (G)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (Shop) / ชั้นที่ 1 (G)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (Shop) / ชั้นที่ 1 (G)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (Shop) / ชั้นที่ 1 (G)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณโถงต้อนรับ / ชั้น 2



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณโถงต้อนรับ / ชั้น 2



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณโถงต้อนรับ / ชั้น 2



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณโถงต้อนรับ / ชั้น 2



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (Shop) / ชั้น 2



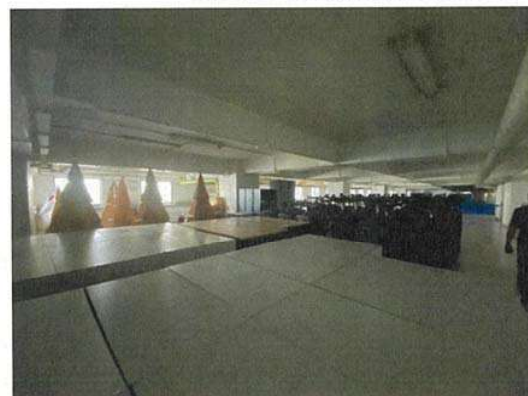
สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ร้านค้า (Shop) / ชั้น 2



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่ห้องเก็บของ (Store)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ห้องปั๊มน้ำ (Pump Room)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ห้องสำรองไฟฟ้า (Generator Room)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ห้องควบคุมไฟฟ้า (Transformer Room)



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / Cooling Tower



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณที่จอดรถ



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณที่จอดรถ



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณที่จอดรถ



สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณที่จอดรถ