

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 02/075/68(R)

ทรัพย์สิน: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)"

ที่ตั้ง: อาคารเลขที่ 3, 5, และ 7 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย
บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 02/075/68(R)

21 เมษายน 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 02/075/68(R)

เรียน ผู้อำนวยการบริหาร บริษัท ซีพี แลนด์ ไรท์ โกรท จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ตามที่บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นบัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์)" เนื้อที่ดินรวม 15-3-3.8 ไร่ (หรือ 6,303.8 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน : อาคารเลขที่ 3, 5, และ 7
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
พิกัดทางภูมิศาสตร์ : Lat, Lon: 13.757722, 100.565139
เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดที่ดิน เลขที่ 3106-10, 31112, 3114, 3116-7, 13243 รวมจำนวน 10 แปลง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน : ภาระผูกพันที่มีจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน พบว่า
มีการจดทะเบียนเช่าที่ดิน ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์
จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาว
เวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม
2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณี
การแปลงสภาพรวมเช่าโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย
จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567
อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารสำนักงาน สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า เนื้อที่ใช้สอยอาคาร
รวม 172,924.50 ตารางเมตร สภาพอาคารปานกลาง อายุอาคารประมาณ 35 ปี
การเวนคืน : ปัจจุบัน ทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับ
ไตรมาส 1/2568
หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน : วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และวิธีการรายได้ (Income Approach)
ผลกระทบสำคัญต่อมูลค่า : ไม่มี
วันที่ประเมิน : 27 มีนาคม 2568

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น **4,298,900,000.00 บาท**
(สี่พันสองร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์
ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้และได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน
และจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(ดร.โสภณ พรโชคชัย)
ประธานกรรมการบริหาร

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. บทนำและวัตถุประสงค์	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	3
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	9
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	29
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	30
ภาคผนวก	
ก. รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
จ. ผังรูปแปลงที่ดิน	
ฉ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
ช. สำเนาเอกสารสิทธิ	
ซ. ผังอาคาร	

1. บทนำและวัตถุประสงค์

1.1 ผู้มอบหมาย

กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
วันที่มอบหมาย คือ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568

1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับไตรมาส 1/2568

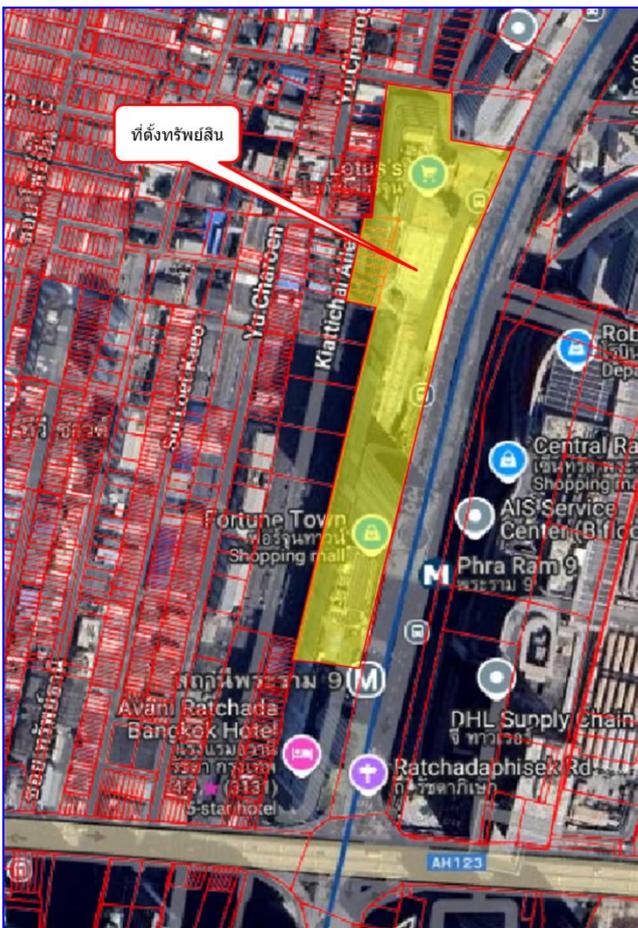
1.3 วันที่สำรวจและประเมิน

วันที่ 27 มีนาคม 2568

1.4 ทรัพย์สินที่ประเมิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอรัจทาวน์)" เนื้อที่ดินรวม 15-3-3.8 ไร่ (หรือ 6,303.8 ตารางวา)

รูปภาพที่ 1: ภาพถ่ายดาวเทียมที่ตั้งทรัพย์สินโดยประมาณ



ที่มา : www.earth.google.com /เพิ่มเติม โดยผู้ประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สินมีพิกัดทางภูมิศาสตร์ คือ Lat, Lon: 13.757722, 100.565139

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ ณ อาคารเลขที่ 3, 5, และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

2.2 การคมนาคม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนรัชดาภิเษก โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนสายนี้ โดยมีรายละเอียดของถนนผ่านทางหน้าทรัพย์สินดังนี้

- ถนนรัชดาภิเษก เป็นทางสาธารณประโยชน์ มีผิวการจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องทางจราจร (ด้านละ 4 ช่องทางจราจร) กว้าง 24 เมตร ปัจจุบันอยู่ในสภาพดี เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร

2.3 ทางเข้าออก

ทางเข้าออกของทรัพย์สินตามกฎหมายไม่มีปัญหาในการเข้าออก เนื่องจากติดทางสาธารณประโยชน์

2.4 ทำเลและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเล "ย่านรัชดาภิเษก" สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ทางด้านพาณิชยกรรมบริเวณที่ติดถนนหลัก สำหรับถนนซอยมีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม

นอกจากนี้ในบริเวณใกล้เคียง ยังมีสถานที่สำคัญๆ เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9, ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โรงแรมแกรนด์ ฟอรัจัน โรงพยาบาลพระรามเก้า ศูนย์เยาวชน กรุงเทพมหานคร ไทย-ญี่ปุ่น (สนามกีฬาไทย-ญี่ปุ่น ดินแดง)

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดิน

1. สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ฉบับลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 ระหว่าง "ผู้ให้เช่า" บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท "ผู้เช่า" โดยที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า และกองทุนรวมตกลงเช่า
 - 1) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 13243 เลขที่ดิน 37 หน้าสำรวจ 544 เนื้อที่ดิน 14 ไร่ 3 งาน 49.8 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 เลขที่ดิน 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, และ 26 หน้าสำรวจ 3925, 3926, 3927, 3928, 3929, 3931, 3933, 3935, และ 3936 ตามลำดับ เนื้อที่รวม 3 งาน 54 ตารางวา ตำบล ห้วยขวาง (สามเสนนอกฝั่งเหนือ), ดินแดง อำเภอห้วยขวาง (บางซื่อ), ดินแดง กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 15 ไร่ 3 งาน 3.8 ตารางวา (ที่ดินเช่า) ตามสภาพปัจจุบัน และปราศจากภาระติดพันใดๆ
 - 2) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) จำนวน 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น บางส่วน (ยกเว้นชั้น 10 บางส่วน) และชั้น 29 ตั้งอยู่ที่ 3, 5, และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยมีขนาดอาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร (อาคารที่เช่า) ตามสภาพปัจจุบัน และปราศจากภาระติดพันใดๆ
 - 3) ส่วนควบ และงานระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ซึ่งได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า (งานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า) ตามสภาพปัจจุบัน และปราศจากภาระติดพันใดๆ

ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า"

โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 เป็นต้น ปัจจุบันเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 18 ปี 11 เดือน โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568-สิ้นสุดสัญญา

โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,752,786,828 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยห้าสิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นหกพันแปดร้อยยี่สิบบแปดบาท) เพื่อตอบแทนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยตกลงชำระค่าเช่าทั้งหมดในวันจดทะเบียนการเช่า

2. หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า (กรณีแปลงสภาพ) ของที่ดิน โฉนดเลขที่ 13243 ฉบับลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้โอน) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (ผู้รับโอน) โดยทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังนี้

ผู้โอนยอมโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ) แปลงที่กล่าวข้างบนนี้ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้โอนได้แบ่งเช่าไว้จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556 (สัญญาแบ่งเช่า) นั้น แก่ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาดนับแต่วันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า และตามระยะเวลาการแบ่งเช่าที่คงเหลืออยู่ โดยมีค่าตอบแทนการโอนสิทธิการแบ่งเช่าจำนวน 4,063,245,819.98 บาท (สี่พันหกสิบล้านสามแสนสองแสนสี่หมื่นห้าพันแปดร้อยสิบเก้าบาทเก้าสิบบแปดสตางค์) โดยไม่มีค่าเช่าส่วนที่คงเหลืออยู่

3. หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) รวมแก้ไขโฉนด ของที่ดินโฉนดเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116, 3117 ฉบับลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้โอน) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (ผู้รับโอน) โดยทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังนี้

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ผู้โอนยอมโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ) แปลงที่กล่าวข้างบนนี้รวมเก้าโฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้โอนได้เช่าไว้จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556 (สัญญาเช่า) นั้น แก่ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาดนับแต่วันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า และตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ โดยมีค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจำนวน 241,754,180.02 บาท (สองร้อยสี่สิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยแปดสิบบาทสองสตางค์) **โดยไม่มีค่าเช่าส่วนที่คงเหลืออยู่**

การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

ผู้ประเมินได้รับสำเนาเอกสารสิทธิในการประเมินนี้จากผู้ว่าจ้างและได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดิน สาขาห้วยขวาง เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1: รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ :	โฉนดที่ดิน		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบล ห้วยขวาง (สามเสนนอกฝั่งเหนือ)	อำเภอ ห้วยขวาง (บางซื่อ)	กรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินโดยประมาณ			เนื้อที่ดิน ตามสัญญาเช่า		
					ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	3106	5136 III 6820-8	34	3925	0	0	40.0	0	0	40.0
2	3107	5136 III 6820-8	33	3926	0	0	37.0	0	0	37.0
3	3108	5136 III 6820-8	32	3927	0	0	37.0	0	0	37.0
4	3109	5136 III 6820-8	31	3928	0	0	38.0	0	0	38.0
5	3110	5136 III 6820-8	30	3929	0	0	38.0	0	0	38.0
6	3112	5136 III 6820-8	29	3931	0	0	38.0	0	0	38.0
7	3114	5136 III 6820-8	28	3933	0	0	38.0	0	0	38.0
8	3116	5136 III 6820-8	27	3935	0	0	38.0	0	0	38.0
9	3117	5136 III 6820-8	26	3936	0	0	50.0	0	0	50.0
10	13243	5136 III 6820-8	37	544	17	1	41.75	14	3	49.8
เนื้อที่ดินรวมประมาณ					18	0	95.8	15	3	3.8

สิทธิตามกฎหมาย

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน

โฉนดที่ดิน ลำดับที่ 1-9 มีภาระผูกพันที่มีจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน คือ มีการจดทะเบียนเช่าที่ดินรวมจำนวน 9 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมเก้าโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

โฉนดที่ดินเลขที่ 13243 มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าที่ดิน ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมเก้าโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

จากการตรวจสอบพบว่าการเช่าช่วงระยะสั้น ผู้ประเมินอ้างอิงตามเอกสารของผู้ว่าจ้าง

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินเป็นราคาประเมินรายแปลง จากการตรวจสอบพบว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินแปลงนี้ (เฉพาะส่วนที่ส่วนที่เข้า 15-3-3.8 ไร่) ตารางวาละ 395,000 บาท เป็นเงินรวม 2,490,001,000.00 บาท (สองพันสี่ร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งพันบาทถ้วน) ตรวจสอบได้ที่ <http://www.treasury.go.th>

3.3 การสำรวจที่ดิน

ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบได้ โดยตรวจสอบจากระวางแผนที่ เลขที่ 5136 III 6820-8

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลงเนื้อที่ดิน ระดับดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้น ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำซี หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณ เท่านั้น หากผู้ใช้รายงานต้องการทราบตำแหน่งที่ดิน แนวเขตที่ดิน และขนาดเนื้อที่ดินที่แน่นอน ผู้ประเมินเห็นสมควรให้ทำการรังวัดสอบเขต โดยเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินก่อน

3.4 ลักษณะที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน 10 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น 15-3-3.8 ไร่ (หรือรวมทั้งสิ้น 6,303.8 ตารางวา)

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศตะวันออก กว้างประมาณ 430 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 89 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบ ได้ปรับปรุงถมดินแล้วโดยมีระดับพื้นผิวดินเสมอระดับถนนผ่านหน้าปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า

อาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	:	อาณาเขตติดต่อกับ ซอยรัชดาภิเษก 3 แยก 1 และอาคารภคินทร์ ระยะทาง 128 เมตร
ทิศใต้	:	อาณาเขตติดต่อกับ โรงแรมแกรนด์ ฟอรัจัน กรุงเทพฯ ระยะทาง 46 เมตร
ทิศตะวันออก	:	อาณาเขตติดต่อกับ ถนนรัชดาภิเษก ระยะทาง 430 เมตร
ทิศตะวันตก	:	อาณาเขตติดต่อกับ ทางสาธารณประโยชน์ และที่ดินบุคคลอื่น ระยะทาง 485 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

ปัญหาอื่นๆ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคที่เข้าถึงทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ โทรศัพท์ ไฟส่องทาง

3.6 สาธารณูปการ

ในบริเวณใกล้เคียงมีสาธารณูปการสำคัญ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9, ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โรงแรมแกรนด์ พอร์จูน โรงพยาบาลพระรามเก้า ศูนย์เยาวชน กรุงเทพมหานคร ไทย-ญี่ปุ่น (สนามกีฬาไทย-ญี่ปุ่น ดินแดง) เป็นต้น

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3: รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	เลขที่	รายการสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	โฉนดที่ตั้ง
1.	3, 5, 7	อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และตาดฟ้า	172,924.5	3106-10, 31112, 3114, 3116-7, 13243

หมายเหตุ อาคารทั้งหมดก่อสร้างแล้วเสร็จ ปัจจุบันใช้งานแล้ว แสดงตามผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง ในภาคผนวก

4.2 การสำรวจอาคารฯ

4.2.1 ใบอนุญาตก่อสร้าง

อาคาร มีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

1. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 745/2531 อนุญาตให้ บริษัท สยามนาโชค จำกัด **ทำการก่อสร้างอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง** เพื่อใช้เป็น พักอาศัย สำนักงาน สรรพสินค้า ร้านค้า และที่จอดรถ พื้นที่ **236,813.00 ตร.ม.** ที่จอดรถจำนวน 2,681 คัน (พื้นที่ 12,090 ตร.ม.) ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2531

2. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 340/2533 อนุญาตให้ บริษัท สยามนาโชค จำกัด **ทำการดัดแปลงอาคาร และใช้อาคาร เฉพาะส่วนของอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เป็นอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ใช้อาคารเฉพาะส่วน (ชั้นใต้ดิน-ชั้นที่ 11) พื้นที่ 169,866.50 ตร.ม.** ที่จอดรถจำนวน 3,058 คัน (พื้นที่ 1,998.8 ตร.ม.) เพื่อเป็น พักอาศัย สำนักงาน ร้านค้า **ที่จอดรถยนต์** ลงวันที่ 2 เมษายน 2533

3. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 177/2534 แสดงว่า บริษัท สยามนาโชค จำกัด **ทำการก่อสร้างอาคาร ถูกต้อง (อ้างอิงใบอนุญาต เลขที่ 340/2533) เป็นอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เฉพาะส่วน (ชั้นใต้ดิน-ชั้นที่ 11) เพื่อเป็น พักอาศัย สำนักงาน ร้านค้า สรรพสินค้า ที่จอดรถยนต์** ที่จอดรถจำนวน 2,304 คัน ลงวันที่ 18 เมษายน 2534

4. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 1034/2534 อนุญาตให้เจ้าของอาคาร คือ บริษัท สยามนาโชค จำกัด **ทำการดัดแปลงอาคาร และใช้เฉพาะส่วนของอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เป็นอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ใช้อาคารเฉพาะส่วน (ชั้นใต้ดิน-ชั้นที่ 11) เพื่อพักอาศัย สำนักงาน ร้านค้า สรรพสินค้า ที่จอดรถยนต์** พื้นที่ 169,866.50 ตร.ม. ที่จอดรถ 3,058 คัน ลงวันที่ 25 กันยายน 2534

5. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 411/2535 แสดงว่าเจ้าของอาคาร คือ บริษัท สยามนาโชค จำกัด **ทำการดัดแปลงอาคารถูกต้อง (อ้างอิงใบอนุญาตฯ เลขที่ 1034/2534, 503/2535 ลงวันที่ 25/9/2534 และ 15/4/2535 ตามลำดับ) เป็นอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เพื่อพักอาศัย**

สำนักงาน ร้านค้า สรรพสินค้า ที่จอดรถยนต์ อาคารโรงแรมรศพร 4 โรง ลงวันที่ 21 กันยายน 2535

6. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 14/2536 อนุญาตให้เจ้าของอาคาร คือ บริษัท สยามนาโชค จำกัด ทำการดัดแปลงอาคาร เป็นอาคารตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์ สำนักงานงาน โรงแรม จอดรถยนต์ พื้นที่ดัดแปลง 30,912.00 ตร.ม (พื้นที่อาคารทั้งหลัง 243,736.35 ตร.ม.) ที่จอดรถ 3,057 คัน ลงวันที่ 5 มกราคม 2536

4.2.2 แบบแปลนอาคาร

แบบแปลนที่ได้รับ จากผู้ว่าจ้าง

4.2.3 ร้อยละการก่อสร้าง

อาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ 100%

4.2.4 การเข้าสำรวจอาคาร

สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้

4.2.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- (1) ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้น้ำของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- (2) ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- (3) ผู้ประเมินเชื่อว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- (4) การตรวจสอบอาคาร ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏ และสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น ส่วนของอาคารที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน
- (5) จากการตรวจสอบที่ตั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พบว่าอาคารและสิ่งปลูกของทรัพย์สินไม่ได้ก่อสร้างรุกล้ำที่ดินแปลงบุคคลอื่น

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก จ และ ฉ ตามลำดับ

4.2.6 รายละเอียดพื้นที่เช่าภายในอาคาร

(ดูภาคผนวก ตารางที่ 9)

4.3 รายละเอียดอาคาร: รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้างและส่วนปรับปรุงแต่ละรายการแสดงดังนี้

อาคารหลังที่ 1 : อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า

รายละเอียดทั่วไป

ประเภทอาคาร : อาคารตึก 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า
 ขนาดอาคาร กว้างx ยาว : 430 x
 พื้นที่รวมประมาณ : 172,924.5
 ร้อยละการก่อสร้าง : 100
 ใบอนุญาตเลขที่ : 745/2531

การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ชั้น G (ใต้ดิน): พื้นที่ค้าปลีก ห้องน้ำชาย/หญิง โถงทางเดิน
 ห้องเครื่อง พื้นที่โหลตสินค้า โถงลิฟต์
 ชั้น 1 : พื้นที่ค้าปลีก ห้องน้ำชาย/หญิง โถงทางเดิน บันได
 ชั้น 2-4 : พื้นที่ค้าปลีก ห้องน้ำชาย/หญิง โถงทางเดิน
 บันได ห้องเครื่อง
 ชั้น 5-9 : พื้นที่จอดรถ ห้องน้ำชาย/หญิง
 ชั้น 10 : พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ
 ชั้น 11-30 : พื้นที่สำนักงาน และห้องเครื่อง
 ชั้น 31 : ห้องควบคุมลิฟต์
 ชั้นดาดฟ้า : Cooling Tower และลานจอดเฮลิคอปเตอร์

รูปแบบอาคาร : ดี
 คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี
 อายุอาคารประมาณ : 35
 สภาพอาคาร : ดี
 การดูแล บำรุงรักษา : ดี
 การตกแต่ง : ปานกลาง
 การต่อเติม : ไม่สามารถตรวจสอบได้

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
 โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก
 ฝ้าเพดาน : ฝ้ายิปซัมฉาบเรียบ
 พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้อง และ กระเบื้องยาง
 ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐ ฉาบปูน ทาสี
 ประตู : กระจกกรอบอลูมิเนียม และตามการตกแต่งลูกค้า
 หน้าต่าง : กระจกกรอบอลูมิเนียม
 ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ : ชักโครก สายฉีดชำระ อ่างล้างหน้า กระจกเงา

งานระบบในอาคาร

ระบบไฟฟ้า : มี ใช้งานได้ปกติ
 ระบบประปา : มี ใช้งานได้ปกติ
 ระบบสุขาภิบาล : มี ใช้งานได้ปกติ
 ระบบปรับอากาศ : มี ใช้งานได้ปกติ
 ระบบป้องกันและดับเพลิง : มี ระบบสปริงเกอร์, ถังดับเพลิงเคมีแห้ง
 ระบบลิฟต์ : ลิฟต์โดยสาร 14 ชุด, ลิฟต์ลานจอด 2 ชุด ลิฟต์บริการ 2 ชุด, ไฟร์แมนลิฟต์ 1 ชุด
 บันไดเลื่อน : 23 ชุด

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : ศูนย์การค้า และสำนักงาน

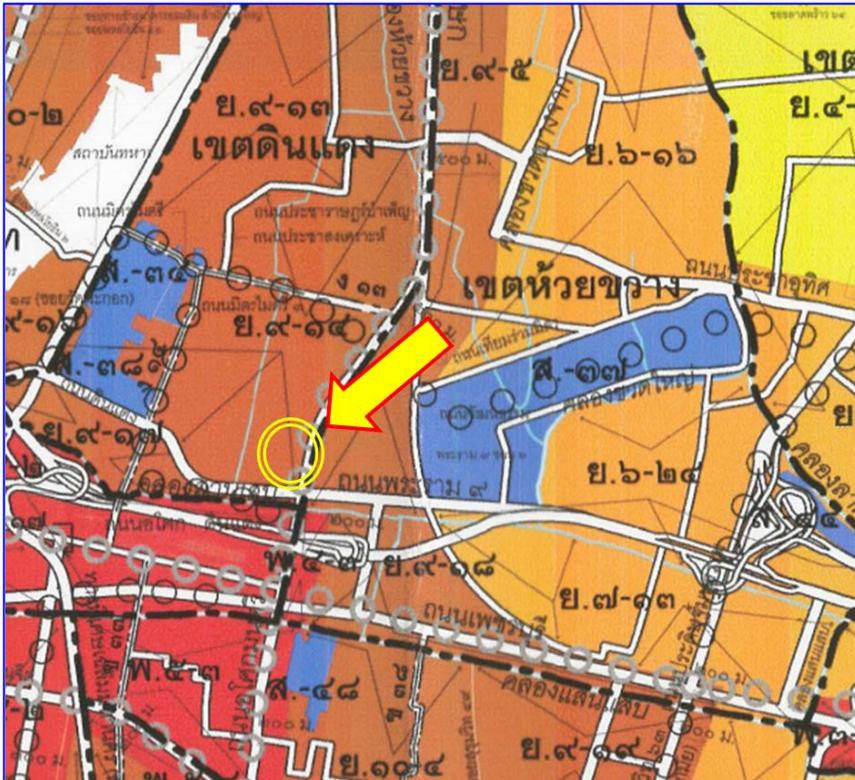
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับ พ.ศ. 2549) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีน้ำตาล) บริเวณ ย.9-14

หมายเหตุ: ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 ผังเมืองรวมที่ยังไม่สิ้นสุดอายุใช้บังคับ ณ วันที่ 9 ก.ย. 2558 ให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีผังเมืองรวมฉบับใหม่ออกมาใช้บังคับแทน

รูปภาพที่ 2 แสดงสีผังเมืองบริเวณที่ตั้งที่ดิน



ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง (www.dpt.go.th)

โดยมีข้อกำหนดการใช้ที่ดิน กล่าวคือ ที่ดินประเภท ย.9 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าขายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดช่องทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการก๊าซที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการดำเนินการขององค์การทางศาสนา
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) การประกอบการพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข) การประกอบการพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงการสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (19) สวนสนุก เว้นแต่สวนสนุกหรือสวนสัตว์ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อขายหรือเก็บขึ้นสวนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตรจากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่วางอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม

ทรัพย์สินเป็นอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จมานานแล้ว (ขออนุญาตก่อสร้างก่อนปี พ.ศ.2535) ไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5.4 กฎหมายป่าไม้

การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

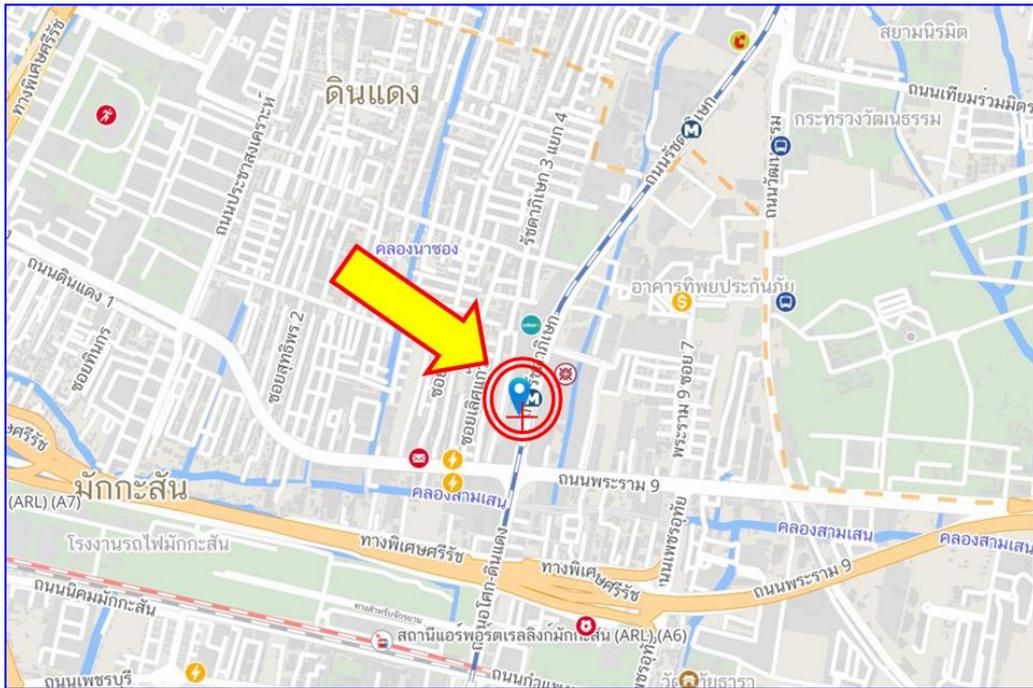
1 ตรวจสอบจาก

- dsi-map.go.th กรมป่าไม้ (พิทักษ์ไพร) สำนักงาน สปก.
- ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ/อุทยานแห่งชาติ/เขต สปก.ใด ๆ
- ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต.....ตาม พรบ./กฎกระทรวง/ราชกิจจาฯ..... ฉบับ / เล่ม / ตอนที่.....ลงวันที่.....

2 การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน

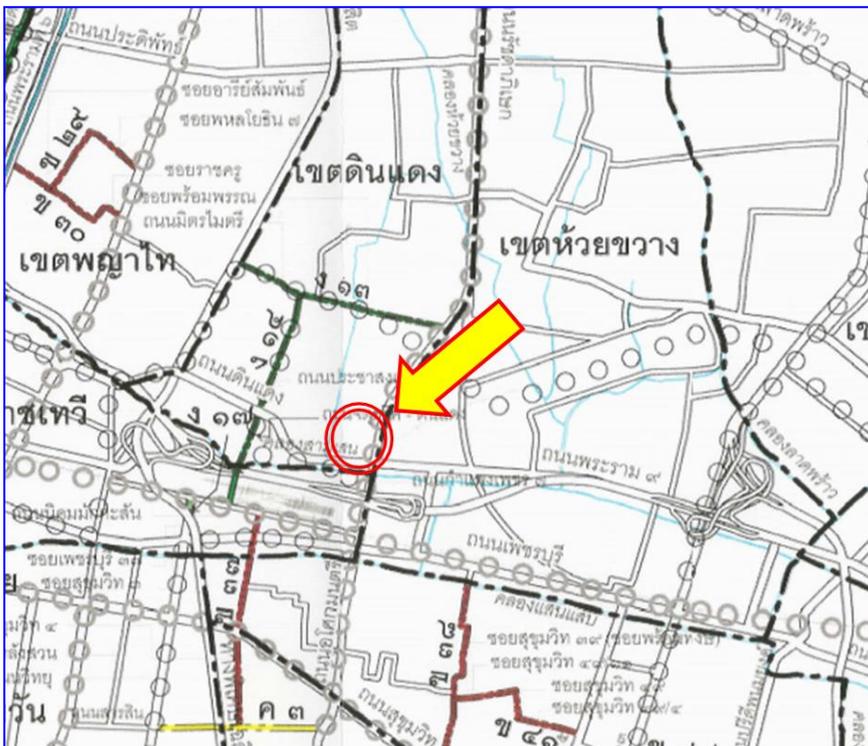
- พบ เอกสารการได้มา ไม่พบ เอกสารการได้มา

รูปภาพที่ 3: การตรวจสอบแนวป่าจาก กรมป่าไม้ (พิทักษ์ไพร)



ที่มา: <https://change.forest.go.th/>

รูปภาพที่ 4: แสดงแผนผังโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2556



5.5 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใด ๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับหน่วยงานท้องถิ่น คือ เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

5.6 การถูกรอนสิทธิ

ทรัพย์สินนี้ไม่มีการถูกรอนสิทธิใดๆ

โดยการตรวจการรอนสิทธิต่างๆ (ถ้ามี) ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้ เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้นผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในภาคผนวก ก.

5.6 กฎหมายอื่นๆ

กฎหมายควบคุมอาคาร

5.7 โครงการพัฒนาของรัฐ

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดแนวรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงิน สถานีพระราม 9 โดยสถานีดังกล่าวตั้งอยู่หน้าอาคารทรัพย์สิน

5.8 ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2568: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับตัวขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง โดยพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่าพื้นที่ซึ่งมีปัจจัยบั่นทอนบางส่วนจากการทำงานแบบ *Hybrid working*[1] ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี ด้านค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องเร่งปรับตัว ได้แก่ (1) การบริหารจัดการพื้นที่ในช่วงหลัง COVID-19 ซึ่งองค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid Working ที่ทำให้พื้นที่อาคารสามารถรองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันในแต่ละช่วงของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.3 เท่าในช่วงปี 2566-2568 ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ

มุมมองวิจัยกรุงศรี

ปี 2566-2568 คาดว่าธุรกิจสำนักงานให้เช่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นจะทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง พื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาด (ไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร) มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่า (ส่วนหนึ่งจากการทำงานแบบ Hybrid working) ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี อยู่ที่ 84% ด้านค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง

ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อขาย/ ให้เช่าพื้นที่ (Prime Area[2] ในกทม.): รายได้มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันได้ยาก จากการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงและพื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในย่าน Prime Area มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลศักยภาพ อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้า

กว่าอุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดตามแผนการลงทุนของผู้ประกอบการ อาจส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงบ้าง ขณะที่ค่าเช่าจะปรับขึ้นได้ไม่มากนัก แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ

ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านรอบนอกและพื้นที่ปริมณฑล: รายได้มีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดเล็กน้อยสำหรับอาคาร Grade B และอาคารเก่า เนื่องจากเป็นทำเลที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมากและหาที่พัฒนาโครงการได้ง่าย จึงจูงใจนักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง การแข่งขันจึงสูง ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดกลาง-เล็กที่มีความเปราะบางต่อภาวะเศรษฐกิจ จึงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว และเป็นปัจจัยจำกัดการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่า

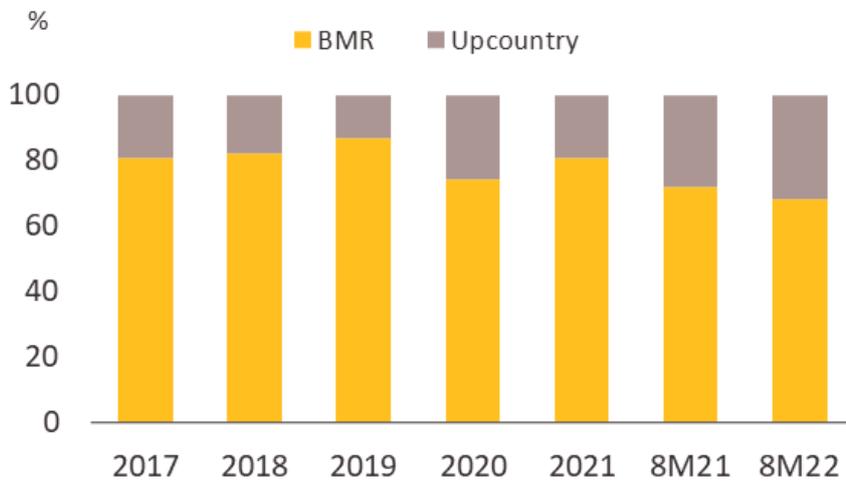
ข้อมูลพื้นฐาน

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) (Box 1) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูง จึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 2)

โครงการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารสูง3/ หรืออาคารขนาดใหญ่4/รูปแบบการให้เช่ามีทั้งการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว และการให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกันในระดับเดียวกัน โดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น

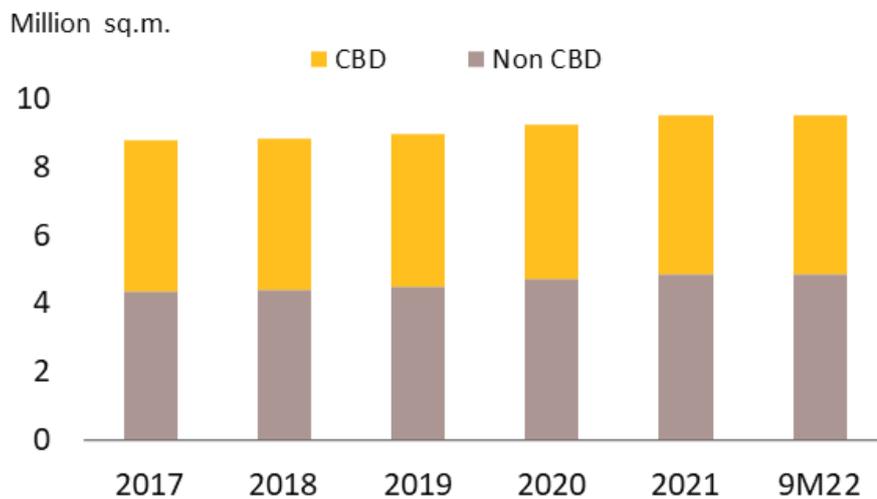
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดให้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานได้เฉพาะในพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งปัจจุบันเหลือแต่พื้นที่ขนาดเล็ก (โครงการอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ จะมีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CBD ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลส่วนใหญ่เป็นกลุ่มทุนขนาดกลาง-ใหญ่ มีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมากเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กเพื่อใช้เป็นที่ตั้งดำเนินกิจการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า และอาคารพาณิชย์ให้เช่า

Figure 1: Office Building Construction



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Box 1 ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map

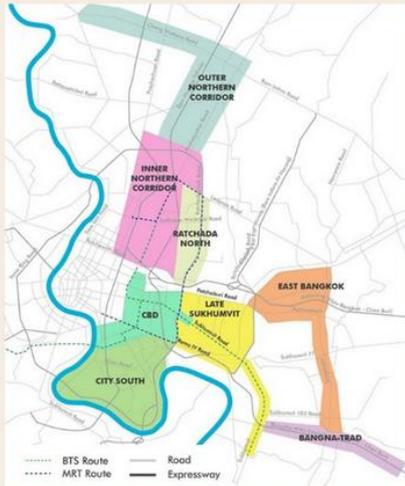


Figure 4: CBD Office Map



ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD)

ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เหลนจิต ถนนวิฑู โศก และ สุขุมวิทตอนต้น

สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิฑู ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ชอย 1 ถึง 41 ถนนอโศก และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ชอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้้า

พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Non-CBD)

ประกอบด้วยพื้นที่หลัก ได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก และตอนใต้ของ CBD

รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะและชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ชอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 4 และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา-ตราด	บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 1 ถึง 12 และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก	ถนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนจันทร์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนถน ระนอง และชอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source : CBRE Research, Krungsri Research

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

- พื้นมีรูปแบบและระดับเป็นปกติไม่มีสิ่งกีดขวางและสามารถแบ่งพื้นที่ได้ง่าย
- ระบบปรับอากาศแบบมีเครื่องทำความเย็นส่วนกลาง และควรมีเครื่องปรับอากาศ 24 ชั่วโมงแยกต่างหากสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า
- ลิฟต์ใช้เวลารอไม่มาก ควรมีลิฟท์ที่แบ่งแยกโซนชั้นต่างๆ และมีลิฟท์บริการแยกต่างหากหากมีลิโอบบี้ของตัวเอง
- พื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะทางเข้าหลักและชั้นลิโอบบี้ ควรมีการออกแบบที่สวยงามทันสมัยและการตกแต่งด้วยอุปกรณ์ที่มีคุณภาพสูง
- ความสูงเพดานภายในสำนักงาน ควรมีอย่างน้อย 2.8 เมตร
- อาคารควรมีการบริหารจัดการโดยบริษัทระดับมืออาชีพ
- รูปแบบที่จอดรถควรมีเส้นทางเข้าและออกอย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพ
- มีใบรับรองด้านสิ่งแวดล้อม (LEED) โดยเฉพาะอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จ
- อาคารส่วนใหญ่จะมีประตูหมุนควบคุมการเข้า-ออก และลิฟต์บางตัวสามารถควบคุมชั้นปลายทางได้

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติดีกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

Source : CBRE Research

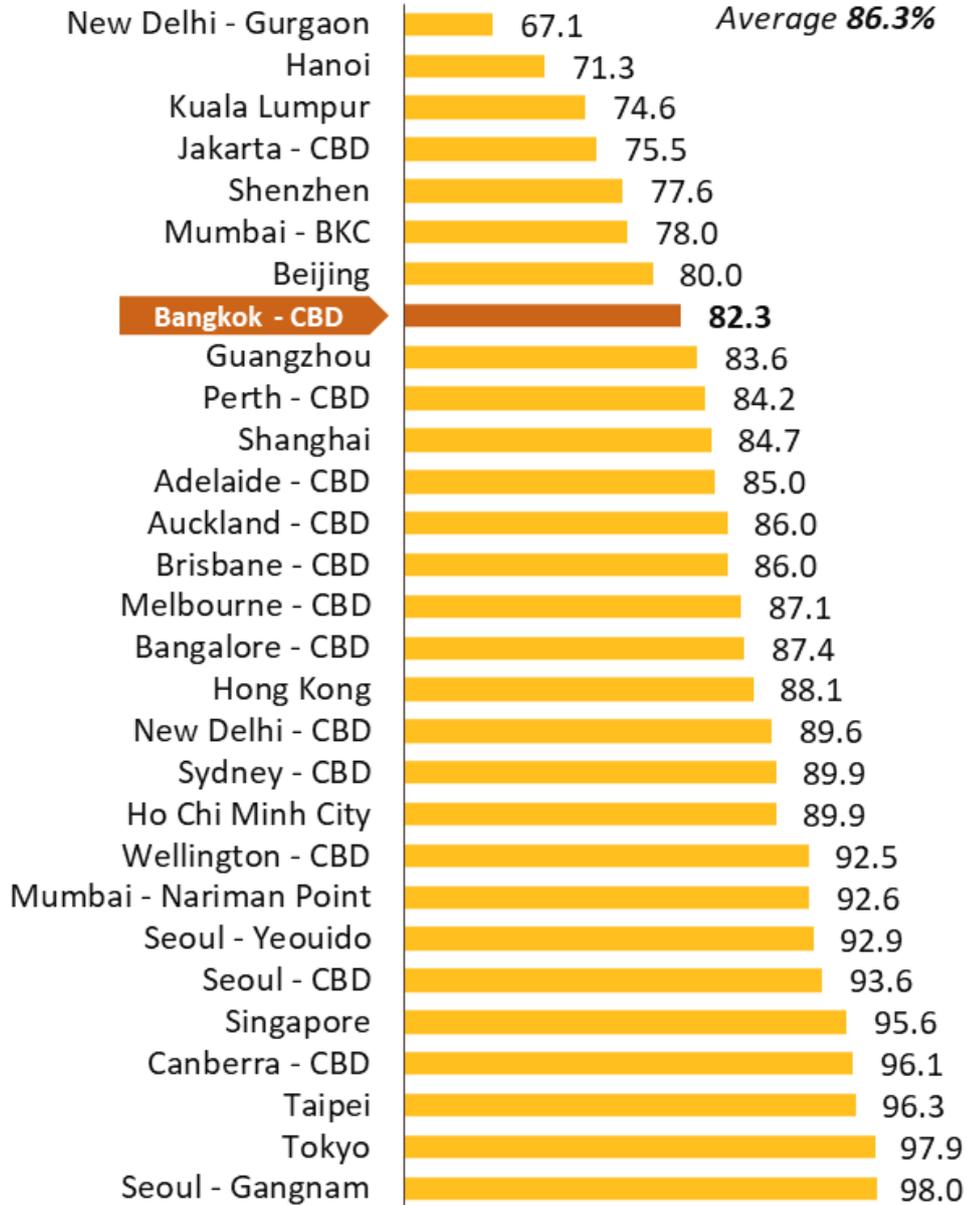
การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ได้แก่

แบบมีเจ้าของรายเดียว (Single Ownership): มีสัดส่วน 80%ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนามักเป็นอาคารสูง มีการบริหารอาคารโดยเจ้าของอาคารเองหรือว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญ ส่วนใหญ่จะให้เช่าเพียงอย่างเดียว

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

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติที่เข้ามาตั้งสำนักงานในไทย โดยเฉพาะบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับการบริการและอุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ และด้วยโครงสร้างธุรกิจไทยที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็น SME ซึ่งมีข้อจำกัดด้านเงินทุน จึงจำเป็นต้องเช่าสำนักงานเพื่อประกอบธุรกิจ ที่ผ่านมาความต้องการเช่าพื้นที่จะกระจุกตัวในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ ซึ่งมีอุปทานพื้นที่สำนักงานจำกัด ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ใน CBD ของกรุงเทพฯ (ณ ไตรมาส 2/2565) เฉลี่ยที่ระดับ 82.3% แต่ยังคงต่ำกว่าเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย 86.3%ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ภาพที่ 5)

Figure 5: Occupancy Rate Grade-A Office in Asia Pacific (%), as of Q2 2022 (latest available data)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

โดยทั่วไป รูปแบบการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะระบุรายละเอียดการเช่า ดังนี้

สัญญาเช่าพื้นที่: ครอบคลุมค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ (สัดส่วน 40% ของค่าเช่ารวม) และค่าบริการด้านต่างๆ (สัดส่วน 60%) โดยสัญญาเช่าพื้นที่ จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่ ขณะที่ สัญญาบริการ เป็นการกำหนดอัตราค่าบริการ ซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ และค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น

ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า: โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาเช่าที่ยาวนานพอสมควรเพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องรื้อพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่ผู้เช่าต้องการเช่าระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี จำเป็นต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ 1.1% ของค่าเช่าทั้งหมด ส่วนใหญ่จึงไม่นิยมทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี

ธุรกิจนี้มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งการปรับปรุงอาคาร/ภูมิทัศน์ส่วนกลาง ปรับความทันสมัยของเทคโนโลยีในอาคารรูปแบบการบริหารจัดการ และมาตรการรักษาความปลอดภัยซึ่งรวมถึงด้านสุขอนามัย โดยอาคารสำนักงาน Grade A ในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีภาพลักษณ์ทันสมัย มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะเป็นที่ต้องการของตลาด

ปัจจัยในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะแวดล้อม โดยรายงานของ CBRE Research พบว่าก่อนปี 2558 ความต้องการของผู้เช่าส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นปัจจัยด้าน "การขยายพื้นที่สำนักงาน" ซึ่งใช้งบประมาณเป็นตัวกำหนด ขณะที่ปี 2558-2562 ปัจจัยการเลือกพื้นที่เปลี่ยนไปสู่ "การใช้งบประมาณที่คุ้มค่า" โดยลูกค้า 53% จะพิจารณาพื้นที่สำนักงานที่มีอยู่เดิมในการรองรับการเติบโตของธุรกิจและจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นก่อนนึกถึงการขยายพื้นที่ และตั้งแต่ปี 2563 ซึ่งมีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เป็นต้นมา ปัจจัยสำคัญในการพิจารณา คือ "การควบคุมค่าใช้จ่ายและการลดความเสี่ยง รวมถึงการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้มีประสิทธิภาพการใช้สอยสูงสุด"

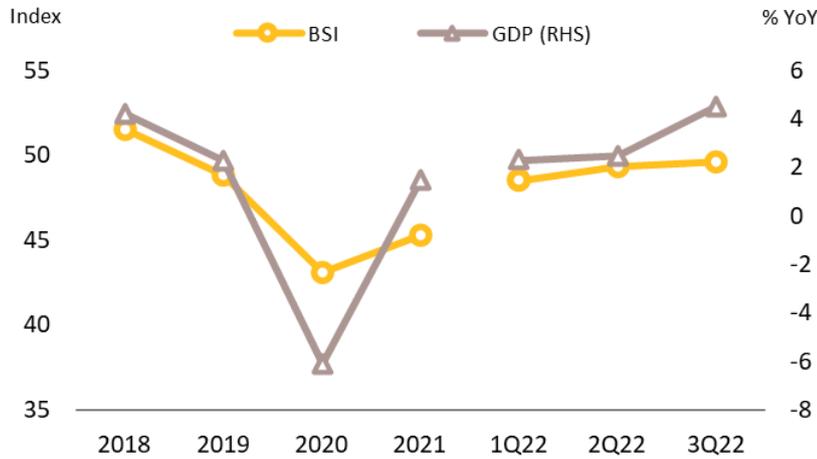
สถานการณ์ที่ผ่านมา

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชะลอลงนับแต่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ (BSI) ดิ่งลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 12 ปี (ภาพที่ 6) จึงกดดันรายได้ของภาคธุรกิจที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ ส่งผลให้ต้องเร่งปรับตัว อาทิ การปรับลดขนาดองค์กร การควบคุมค่าใช้จ่ายด้วยการลดจำนวนพนักงาน รวมถึงการปรับเปลี่ยนรูปแบบจากการทำงานที่สำนักงานมาเป็นการทำงานที่บ้าน (Work from home) หรือทำงานนอกสถานที่เพื่อรักษาระยะห่างทางสังคม ตลอดจนการใช้เทคโนโลยีออนไลน์เข้ามาช่วยเหลือการทำงานมากขึ้น ปัจจัยข้างต้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานลดลง นำมาสู่การปรับลดขนาดพื้นที่เช่าหรือมีการคืนพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น

ช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 การฉีดวัคซีนที่ครอบคลุมประชากรในวงกว้าง ทำให้ความกังวลเรื่องการแพร่ระบาดของ COVID-19 ลดลงในทุกภาคส่วน ส่งผลให้ช่วงไตรมาส 2 ความต้องการเช่าพื้นที่กลับมาเพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2563 (ภาพที่ 7) โดยภาคธุรกิจบางส่วนเริ่มขยายพื้นที่สำนักงาน และมีการย้ายทำเลการทำงาน เช่น บริษัทต่างชาติและบริษัทเทคโนโลยีบางกลุ่มโยกย้ายพื้นที่สำนักงานไปอาคารที่ใหม่กว่า (ซึ่งอาจมีพื้นที่มากขึ้นขณะที่ค่าเช่าใกล้เคียงกับอาคารเดิม) ขณะที่ผู้เช่าบางกลุ่มย้ายไปอาคารที่มีค่าเช่าต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าบางส่วนยังต่ออายุสัญญาเช่าในอาคารเดิม แต่อาจขอปรับลดราคาเช่าและขนาดพื้นที่เช่าเพื่อควบคุมต้นทุน ส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาคารปรับกลยุทธ์เพิ่มความยืดหยุ่นด้านราคาเช่ามากขึ้น ซึ่งรวมถึงการเสนอส่วนลดและปรับลดราคาเพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดผู้เช่าใหม่ เมื่อผนวกกับการทยอยผ่อนคลายเกณฑ์เปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างเต็มรูปแบบ (1 กรกฎาคม) ช่วยหนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมให้ฟื้นตัวดีขึ้น สะท้อนจากดัชนี BSI ปรับดีขึ้นสู่ระดับก่อนเกิด COVID-19 (ปี 2562) ส่งผลให้หลายองค์กรเริ่มให้พนักงานทยอยกลับมาทำงานที่สำนักงาน

อย่างไรก็ตาม บางองค์กรยังคงเลือกใช้การทำงานแบบ Hybrid ที่ผสมผสานระหว่างการทำงานที่สำนักงานและการทำงานนอกสถานที่ โดยสถานการณ์อาคารสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

Figure 6: Business Sentiment Index & GDP growth



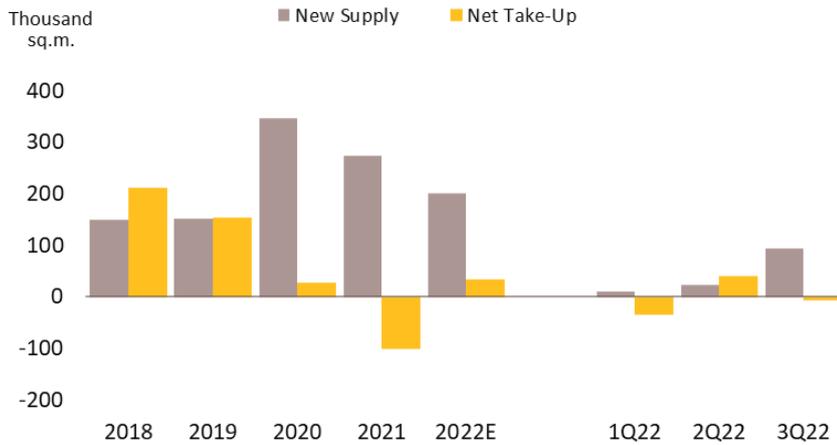
Source : Bank of Thailand (BOT), National Economic and Social Development Council (NESDC)
 Note: The index=50 indicates stable business confidence

ความต้องการเช่าพื้นที่ (Net Take-Up)[6] ลดลง 1,547 ตารางเมตร (ภาพที่ 7) ส่งผลให้การเช่าพื้นที่สำนักงานสะสม (Occupied space) ณ สิ้นไตรมาส 3 ลดลง -0.8% YoY อยู่ที่ 8.2 ล้านตารางเมตร (ภาพที่ 13)

พื้นที่สำนักงานใหม่หดตัว -27.8% YoY มาอยู่ที่ระดับ 125,600 ตารางเมตร โดยมีอาคารสร้างเสร็จใหม่ อาทิ อาคาร UOB Headquarter และ Silom Edge ซึ่งตั้งอยู่ในย่าน CBD ส่วนอาคาร Summer LaSalle (Campus B), S-Oasis และ True Digital Park เฟส2 อยู่ในย่าน Non-CBD ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสม ณ สิ้นไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น 1.3% YoY อยู่ที่ระดับ 9.5 ล้านตารางเมตร (ภาพที่ 13) ซึ่ง 74% เป็นพื้นที่ของอาคารสำนักงาน Grade B และที่เหลือ (26%) เป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A (ภาพที่ 8)

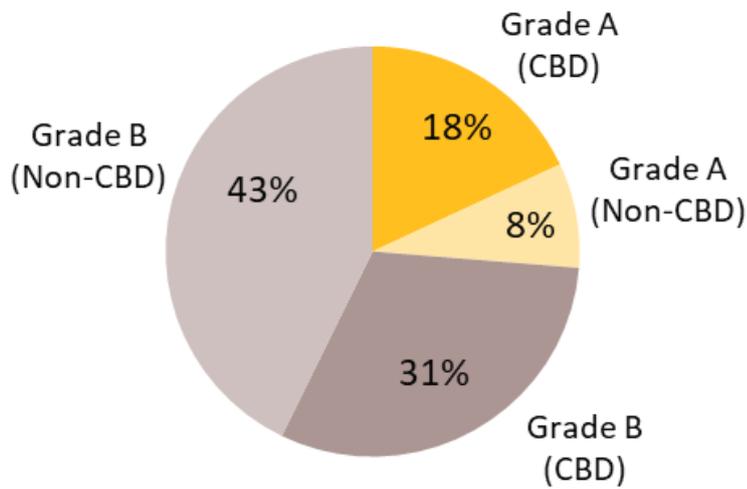
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 3 อยู่ที่ 86.1% ต่ำสุดในรอบกว่า 10 ปี โดยอัตราการเช่าสำนักงาน Grade A อยู่ที่ 81.3% และ Grade B อยู่ที่ 87.9% ลดลงจาก 86.2% และ 88.7% ในช่วงเดียวกันปีก่อน ตามลำดับ (ภาพที่ 9) โดยอาคาร Grade B ได้อานิสงส์จากผู้เช่าบางส่วนที่ย้ายมาจากสำนักงาน Grade A เพื่อลดต้นทุนค่าเช่า ผสมกับพื้นที่สำนักงานใหม่ Grade A เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยมีสัดส่วนถึง 80% ของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 จึงกดดันให้อัตราการเช่าของสำนักงาน Grade A ต่ำกว่า Grade B เป็นปีที่ 2 (ภาพที่ 9) สำหรับอาคารสำนักงานที่มีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจอยู่ในทำเลย่านสุขุมวิท ขณะที่อาคารสำนักงานรอบนอกเมืองฝั่งตะวันตกมีอัตราการเช่าสูงสุดสำหรับพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (ที่มา: บริษัทคอลลิเออร์ส)

Figure 7: New Supply and Net Take-Up*



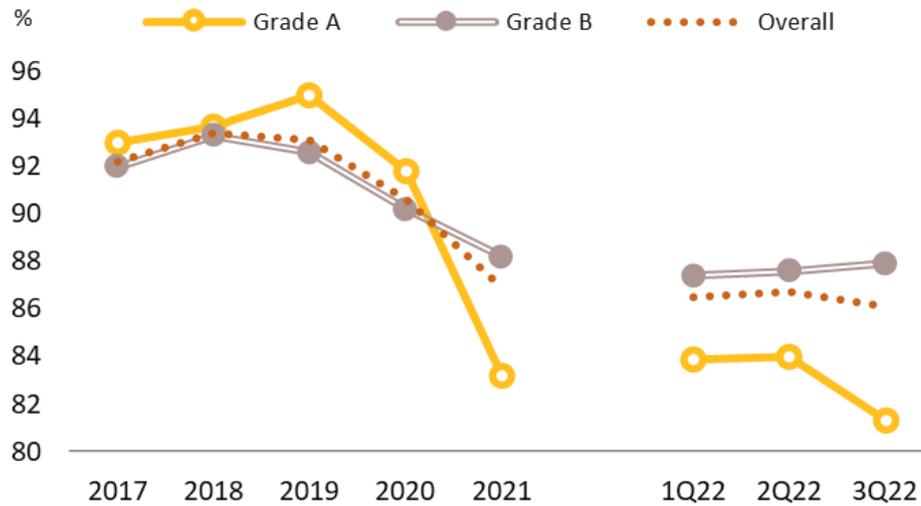
Note: *Net take-up represents differential between new occupied spaces and return of rental spaces for each year (square meters).
Source: CBRE Research, calculated by Krungsri Research

Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

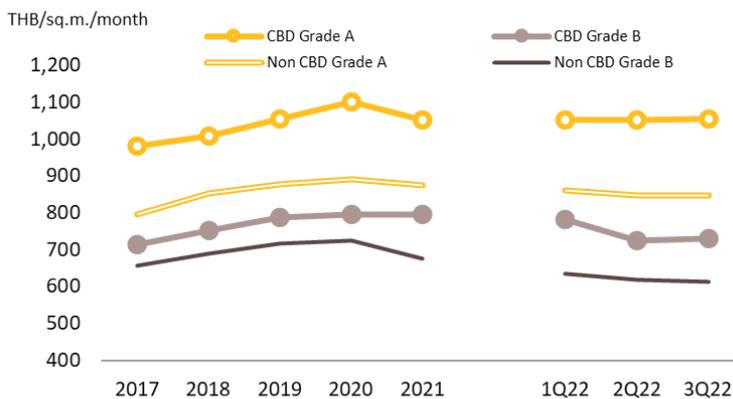
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

ค่าเช่าสำนักงานเฉลี่ยทั้ง Grade A และ B ปรับลดต่อเนื่อง โดยสำนักงาน Grade A มีค่าเช่าเฉลี่ยที่ 951 บาท/ตารางเมตร ลดลง -2.6% YoY ขณะที่ Grade B ลดลงสู่ระดับเฉลี่ยต่ำสุดในรอบ 5 ปีที่ 672 บาท/ตารางเมตร (-8.8% YoY) (ภาพที่ 10) ผลจากเจ้าของอาคารสำนักงานต้องการรักษาผู้เช่าเดิมไว้และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ จึงใช้กลยุทธ์ปรับลดค่าเช่าจ่ายให้ผู้เช่า อาทิ การปรับลดค่าเช่าในช่วงเวลาที่กำหนดหรือลดค่าเช่าเท่าเดิมแล้วขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าออกไป เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้มีความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ จึงอาจชะลอการเช่าหรือย้ายไปอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่มีค่าเช่าถูกกว่าได้

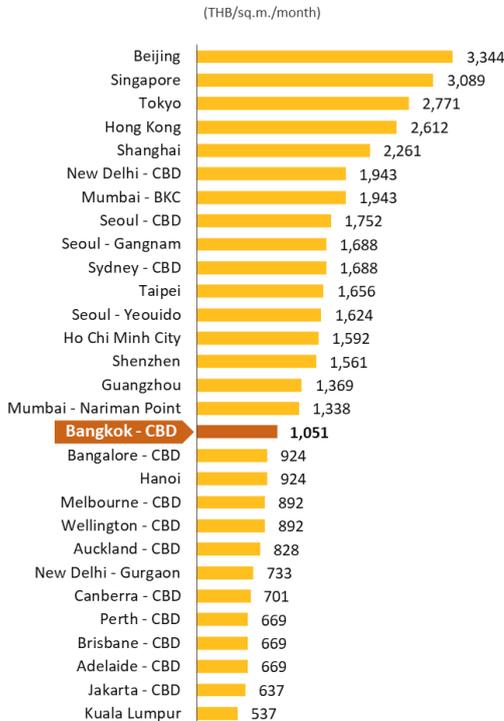
Figure 10: Rental Rates by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

พบว่าในปี 2564 ประมาณ 44% ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ซึ่งเป็นสัดส่วนสูงสุดในรอบ 10 ปี) มาจากอาคารสำนักงานใหม่และสำนักงานตกแต่งใหม่ สะท้อนว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับคุณภาพของพื้นที่ที่สามารถตอบสนองความต้องการได้ แม้ว่าการประหยัดต้นทุนยังเป็นปัจจัยสำคัญในการทำธุรกิจ ทว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานของไทยยังจัดว่าต่ำกว่าหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก อาทิ ฮองกง สิงคโปร์ และโซลจิน (ภาพที่ 11) ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ดึงดูดให้ลูกค้าต่างชาติให้ความสนใจเช่าพื้นที่เพื่อตั้งสำนักงานในไทย

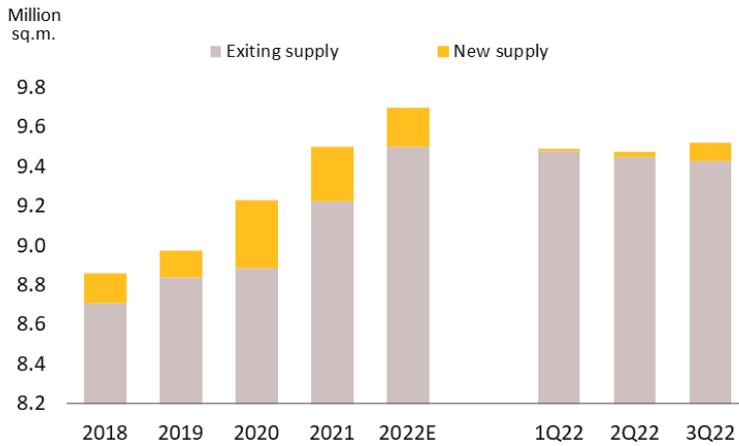
Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2022



Source : CBRE Research, Krungsri Research

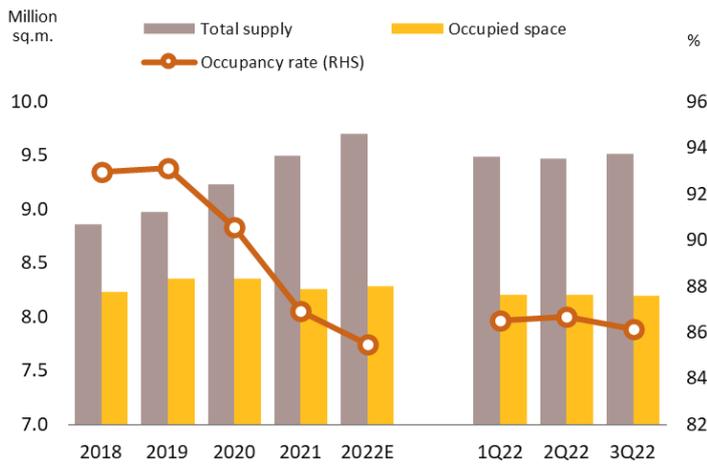
ช่วงที่เหลือของปี อุปทานสำนักงานใหม่มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการกลับมาทำงานที่สำนักงานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาพลังงานและราคาสินค้าซึ่งรวมถึงวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดแคลนแรงงานจะทำให้การก่อสร้างโครงการสำนักงานใหม่บางแห่งอาจล่าช้าออกไป (บริษัทคอลลิเออร์สประเมินว่า 58% ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลมและสาทร ซึ่ง 82% เป็นสำนักงาน Grade A) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่จะถูกกระทบจากการเพิ่มขึ้นของรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid จึงคาดว่าทั้งปี 2565 อุปทานพื้นที่ใหม่ก่อสร้างแล้วเสร็จจะเพิ่มขึ้น 2.1% หรือเพิ่มขึ้น 200,000 ตารางเมตร (ภาพที่ 12) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 0.4% หรือเพิ่มขึ้น 33,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงสู่ระดับเฉลี่ย 85% จาก 87% ณ สิ้นปี 2564 (ภาพที่ 13) ด้านค่าเช่าพื้นที่ที่สำนักงาน Grade A จะทรงตัวถึงปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากยังเป็นที่ต้องการของผู้เช่า โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่เติบโตได้ต่อเนื่อง อาทิ ธุรกิจด้านแพลตฟอร์มเทคโนโลยี อีคอมเมิร์ซ และธุรกิจสถาบันการเงิน ขณะที่ค่าเช่าสำนักงาน Grade B อาจปรับลดลงเล็กน้อย เนื่องจากมีแนวโน้มที่ผู้เช่าจะมีความต้องการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพดีกว่าและมีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงกัน ประกอบกับผู้เช่าส่วนใหญ่ยังมีความเปราะบาง เนื่องจากเป็นผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก

Figure 12: Existing and New Supply



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Figure 13: Office Space in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research0

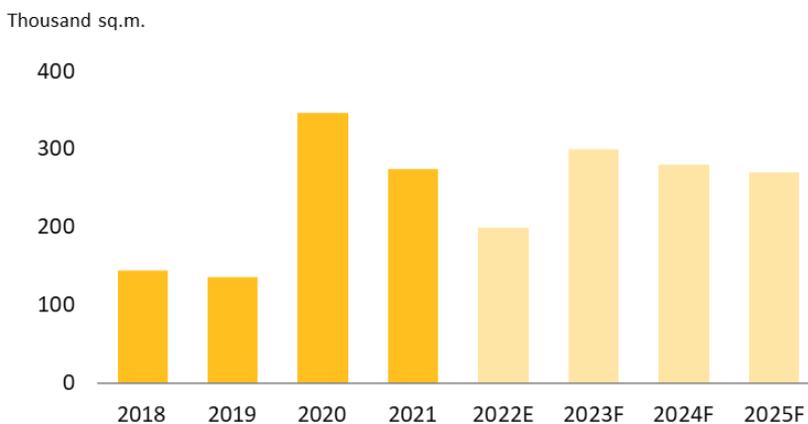
แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ หลังวิกฤติ COVID-19 คลื่นคลายทำให้รูปแบบการทำงานจะทยอยกลับสู่สำนักงานมากขึ้น โดยผลสำรวจความคิดเห็นของบริษัทในเอเชียแปซิฟิกมากกว่า 150 แห่ง พบว่าเกือบ 40% คาดหวังให้พนักงานทำงานเต็มรูปแบบในสำนักงานเพิ่มขึ้นจาก 26% ที่สำรวจในปี 2564 (ที่มา: CBRE) สะท้อนว่าสำนักงานให้เช่ายังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจอยู่มาก อย่างไรก็ตาม รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid working) ซึ่งอนุญาตให้ทำงานแบบ Work from anywhere หรือลดวันมาทำงานที่สำนักงานลงมีแนวโน้มเป็นที่นิยมมากขึ้นสำหรับธุรกิจบางกลุ่ม เช่น ธุรกิจบริการ จึงอาจส่งผลต่อทิศทางความต้องการพื้นที่สำนักงาน เช่น ขนาดและคุณสมบัติของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้งาน ความนิยม Co-Working Spaces ที่จะแพร่หลายมากขึ้น และการปรับเปลี่ยนที่นั่งทำงานแบบยืดหยุ่น โดยผลสำรวจของ CBRE พบว่า หลายบริษัทในไทยมีการปรับพื้นที่สำนักงานรองรับการทำงานแบบ Hybrid อาทิ การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงาน การนำสิ่งใหม่มาใช้ เช่น โต๊ะทำงานแบบหมุนเวียน (Hot Desk) และเทคโนโลยีสำหรับสำนักงานอัจฉริยะ โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เช่าในระยะ 3 ปีข้างหน้า สรุปได้ดังนี้

ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่อัตราเฉลี่ย 1.5-2.0% ต่อปี (ปี 2558-2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี) ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยภาคธุรกิจที่เติบโตต่อเนื่องจะทำให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีอุปสงค์จากผู้เช่าต่างชาติโดยเฉพาะพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A ในทำเล CBD อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่อาจถูกจำกัดจากเกณฑ์การใช้พื้นที่ทั้งด้านมาตรฐานและความยืดหยุ่น เช่น ผู้เช่าอาจเช่าพื้นที่หลักตามเกณฑ์มาตรฐานและเช่าส่วนขยายใน Co-Working space แทนการเช่าพื้นที่ทั้งชั้น นอกจากนี้ ผลสำรวจพบว่า มากกว่าครึ่งหนึ่งของธุรกรรมเช่าสำนักงานที่เกิดขึ้นในย่าน CBD ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา (ข้อมูล ณ กลางปี 2565) เป็นการเช่าพื้นที่ในอาคารที่ได้รับรองมาตรฐานตามอาคารเขียว เนื่องจากผู้เช่าจะมีโอกาสได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมง่ายขึ้น และบรรลุเป้าหมายความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทได้ในระยะยาว (ที่มา: Future of work survey โดย Jones Lang LaSalle (JLL))

อุปทานพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการลงทุนของผู้ประกอบการ โดยบางโครงการเลือกกำหนดแล้วเสร็จมาจากช่วง COVID-19 ซึ่ง 70% ของอุปทานทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ อาทิ เดอะ ยูนิคอร์ต/ พาร์ค สิลม/ เอ็มสเฟียร์/ และ วัน แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับซูเปอร์พรีเมียม โดยคาดว่าพื้นที่สำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จจะอยู่ที่ 8.5 แสนตารางเมตรในช่วง 3 ปีข้างหน้าหรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.8% ต่อปี (ภาพที่ 14) ซึ่งมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์พื้นที่เช่า แนวโน้มดังกล่าวจึงอาจทำให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานให้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นจากตัวเลือกพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น หรือมีโอกาสได้รับเงื่อนไขที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร

Figure 14: New Supply of Office Buildings in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปีที่ 84% (ภาพที่ 15) ผลจากอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องประมาณ 20 โครงการ (ตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ) ขณะที่อุปสงค์พื้นที่สำนักงานใหม่จะมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาคารเก่าเกิน 12 ปี ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณครึ่งหนึ่งของตลาดและคาดว่าผู้เช่าที่อยู่อาคารเดิมมากกว่า 15 ปีจะโยกย้ายสู่อาคารที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนที่มากขึ้น (ที่มา: JLL) กอดันให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเก่าต้องเร่ง/ ปรับปรุงอาคารทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD อย่างไรก็ตาม อัตราพื้นที่ว่างในอาคารเก่าที่จะเพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารบางรายอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เช่น การลดราคาเช่าหรือการเสนอส่วนลดค่าเช่า โดยเฉพาะกรณีต่อสัญญาเพื่อรักษาอัตราการเช่า

ค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี

ขณะที่ต้นทุนการดำเนินโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงด้านแรงงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืน หรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่ดีเอื้อต่อการทำงาน วิธีใหม่หลัง COVID-19 ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุง (Renovation) ให้ทันสมัย สำหรับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ Grade B ใน Non-CBD มีแนวโน้มปรับลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นการย้ายออกไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น ทั้งนี้ แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปีคาดว่าจะปรับลดลงมากเมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด อย่างไรก็ตาม อาคารเก่าที่ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัย และยกระดับด้านคุณภาพที่ตอบโจทย์ความต้องการของบริษัทผู้เช่าได้ ยังสามารถเป็นจุดขายในการให้บริการแก่ผู้เช่า

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า ได้แก่ (1) การบริหารจัดการพื้นที่ ซึ่งองค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ซึ่งสามารถใช้การหมุนเวียนพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานได้ ผู้ประกอบการควรออกแบบพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลาของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ (ผลสำรวจจาก Jones Lang LaSalle (JLL) พบว่าบริษัท 3-5 แห่งจากทุกๆ 10 แห่งต้องการพื้นที่สำนักงานในอาคารเขียว ซึ่งต่างจากช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่มีเพียง 1-2 ราย)

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยจัดว่ายังมีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก (1) ประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ในประเทศคู่แข่ง เช่น สิงคโปร์ ไช่จิมิน และ (3) ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับบริษัทจัดตั้งที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC)[7] ในประเทศไทย (แทนที่มาตรการ ROH) ปัจจัยข้างต้นหนุนให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

Box 2 ภูมิทัศน์ของธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงและการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังการระบาดของ COVID-19

- **เทรนด์ของอาคารสำนักงานที่เปลี่ยนแปลง** หลายองค์กร/ บริษัทมีแนวทางที่ชัดเจนขึ้นในการปรับรูปแบบการทำงานมาเป็นแบบผสมผสาน (Hybrid working) เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงาน ควบคุมต้นทุน และรักษาการมีส่วนร่วมและความผูกพันในองค์กรของพนักงาน โดยองค์กรมีแนวโน้มใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้าใจต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่ทำงานแบบเดิมที่ทุกคนมีโต๊ะทำงานและพื้นที่ส่วนตัว (Traditional headcount-based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity-based workplace) ที่เน้นความคล่องตัวและช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working) การกำหนดขนาดของพื้นที่ทำงานจึงเปลี่ยนเป็นจำนวนที่นั่งต่อการใช้งานในหนึ่งหน่วยเวลา (Seating per occupancy ratio)⁹ จากเดิมกำหนดจากพื้นที่ทำงานต่อคน (Space per person)
- **ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้ามามีแนวโน้มออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความเหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลง** อาทิ
 - **การออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความยืดหยุ่น (Flexible space)** ด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น โดยสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งใช้เทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space⁹ ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่ในระยะยาวหรือกลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์ การพัฒนาดังกล่าวข้างต้นคาดว่าจะเปลี่ยนรูปแบบสำนักงานให้เข้าที่แพร่หลายในอนาคต
 - **รูปแบบการเช่าแบบ Flexible office เริ่มถูกนำมาปรับใช้ในวิถีการทำงานแบบใหม่** ซึ่งตอบโจทย์การทำงานแบบ WFH หรือธุรกิจขนาดเล็ก (เช่น Startup และ SMEs) โดยผู้ให้เช่าพื้นที่จะคิดค่าเช่าแบบรายวัน – รายเดือน ไม่ต้องผูกสัญญาระยะยาว ขนาดของสำนักงานจะอยู่ระหว่าง 5-15 ที่นั่ง ซึ่งจะช่วยควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงช่วยเพิ่มความคล่องตัวแก่ธุรกิจ ปัจจุบันมีหลายทำเลให้เลือก เช่น สาทร สยาม อโศก หรืออาคารใกล้ BTS/ MRT และทางด่วน
 - **มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (Environment, Social, Governance: ESG) จะมีความสำคัญมากขึ้น** จากกระแสความกังวลทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) หรือการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) จะผลักดันให้ผู้ประกอบการเร่งปรับปรุงอาคารสำนักงานตามมาตรฐาน ESG ในรูปแบบของอาคารประหยัดพลังงานหรืออาคารเขียว (Green building) เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตและประสิทธิภาพการทำงานของผู้อยู่อาศัย ทั้งยังส่งเสริมภาพลักษณ์ด้านการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร ทั้งยังสะท้อนวิสัยทัศน์การพัฒนาอย่างยั่งยืนของผู้ประกอบการ ซึ่งจากข้อมูลพบว่า อาคารเขียวจะทำให้ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำลดลง 30% และ 10% ตามลำดับ จึงช่วยให้อัตรากำไรสุทธิของธุรกิจสำนักงานให้เพิ่มโอกาสปรับสูงขึ้นจากเดิมประมาณ 3-4% และสามารถเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป 5-10%¹⁰ ทั้งยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัทข้ามชาติ

ธุรกิจสำนักงานให้เข้ามามีความจำเป็นอยู่มากในระยะต่อไป เนื่องจากการทำงานในสำนักงานมีข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารทำได้โดยตรงและมีความสะดวกรวดเร็ว รวมถึงมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น ขณะที่การ WFH อาจติดขัดเรื่องสถานที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยจำกัด ทำให้แนวคิดด้านการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานให้เข้าอาจไม่ใช่การลดขนาดพื้นที่เช่าเพียงอย่างเดียว แต่ผู้เช่ายังต้องการพื้นที่สำนักงานที่ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ช่วยยกระดับประสิทธิภาพการทำงาน รวมถึงการจัดการพื้นที่ทำงานที่มีรูปแบบหลากหลาย และมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนได้รวดเร็วสำหรับความต้องการใช้พื้นที่ที่ไม่ได้วางแผนล่วงหน้า

Table 1: Major Future Supply of Office Building

Project Name	Location	NLA* (Sq.m.)	Completion Year
S-Oasis	Vibhavadi-Rangsit	54,000	2022
True Digital Park (Phase 2)	Sukhumvit 101	30,000	2022
Silom Edge	Silom	12,000	2022
One City Centre	Ploenchit	57,000	2022
Pier 111	Ratchaprasong	39,000	2023
Park Silom	Silom	56,000	2023
The Unicorn	Phayathai	21,000	2023
Siam Patumwan House	Phayathai/ Rama I	50,000	2023
PUNN	Rama IV	22,500	2023
Ratchayothin Hills	Ratchayothin	16,000	2023
One Bangkok (Phase I)	Rama IV/ Wireless	300,000	2023-2024
One Origin Sanam Pao	Sanam Pao	33,000	2024
Summit Tower	Phayathai	47,000	2024
Central Park Office	Rama IV	70,000	2024
Supalai icon Sathorn	South Sathorn	18,000	2024
The Forestias	Bangna km 7	20,000	2024
Grand Center Point Lumpini Rama IV	Rama IV	15,000	2025

Note: *Net lettable area

Source: Knight Frank, Jones Lang LaSalle, Krungsri Research

https://www.jll.com/asset-management/office-buildings-in-bmr/office-building-in-bmr-2023-2025

รายละเอียดการจัด Grade อาคารสำนักงาน (Office Building)

รายการ	Grade A	Grade B	Grade C
Floor plate	<ul style="list-style-type: none"> - รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย - ไม่มีเสาโครงสร้างอาคารกีดขวางพื้นที่อาคาร - สามารถจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยได้ง่าย - ขนาดพื้นที่ต่อชั้นต้องมากกว่า 1,000 ตารางเมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย - มีโครงสร้างในพื้นที่แต่ละชั้นเพียงเล็กน้อย - รูปแบบการจัดวางพื้นที่ต้องยืดหยุ่น - ขนาดพื้นที่ต่อชั้นต้องมากกว่า 900-1,000 ตารางเมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - รูปทรงพื้นที่อาคารเป็นรูปแบบไม่ปกติ - มีโครงการสร้างกีดขวาง - จัดพื้นที่เป็นสัดส่วนได้ยาก - ขนาดพื้นที่ต่อชั้นน้อยกว่า 900 ตารางเมตร
Air-conditioning System	<ul style="list-style-type: none"> - มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลาง ด้วยระบบปรับอุณหภูมิได้ตามต้องการ - แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ 	<ul style="list-style-type: none"> - มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลาง ด้วยระบบทำความเย็นแบบคงที่จากระบบการทำความเย็นด้วยน้ำ (Water Cooled System) - แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ 	<ul style="list-style-type: none"> - รมระบบปรับอากาศไม่มีประสิทธิภาพ - ไม่มีระบบปรับอากาศส่วนกลาง เป็นระบบ Split Type
Ceiling Height	<ul style="list-style-type: none"> - สูงขั้นต่ำ 2.7 เมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - สูงขั้นต่ำ 2.6 เมตร 	
Age	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่เกิน 15 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่เกิน 10-20 ปี 	
Common Areas	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ส่วนกลางมีการใช้วัสดุคุณภาพสูงในการตกแต่ง ภายนอกเป็นโครงเหล็ก หรือ Curtain Wall แบบป้องกันความร้อน เป็นต้น - มีห้องน้ำ ห้องAHU ในพื้นที่ส่วนกลาง 	<ul style="list-style-type: none"> - ทางเดินและชั้นริบรอง ต้องตกแต่งด้วยวัสดุปานกลางและการออกแบบที่เป็นที่ยอมรับ 	
Building Management	<ul style="list-style-type: none"> - บริหารอาคารด้วยความมืออาชีพ - มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี - มีระบบอาคารอัตโนมัติ (BAS) 	<ul style="list-style-type: none"> - บริหารอาคารด้วยความเป็นมืออาชีพ ระดับ International หรือ ฝ่ายบริหารอาคารของเจ้าของงานโครงการ 	
Lifts	<ul style="list-style-type: none"> - รอนานสุดไม่เกิน 30 วินาที สำหรับอาคารสูง - แยกลิฟท์บริการแยกออกจากกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้เวลารอลิฟท์ช้ากว่า Office Grade A เพียงเล็กน้อย - แยกลิฟท์ขนของออกจากกัน - แบ่งลิฟท์แต่ละโซนชัดเจน 	
Car Parking	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตารางเมตร - ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ - มี รปภ. รักษาความปลอดภัย ๗ ลานจอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตารางเมตร - ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ 	
Amenities	<ul style="list-style-type: none"> - มีสิ่งอำนวยความสะดวกการค้าปลีก ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> - มีสิ่งอำนวยความสะดวกการค้าปลีก ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบอยู่บ้าง 	
Telecom	<ul style="list-style-type: none"> - Fibre optic, ISDN; trunking floor system 		
Fire & Safety	<ul style="list-style-type: none"> - บันไดหนีไฟ 2 ช่องต่อชั้น - บันไดหนีไฟแบบอัตโนมัติ 		

Source : Jones Lang LaSalle

อ้างอิงจาก: Jones Lang LaSalle

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5: การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนหลัก, รถไฟฟ้า MRT	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ถมแล้ว	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก	-
สาธารณูปโภค	ครบ	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	พาณิชยกรรม	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	อาคารขนาดใหญ่	-
รูปแบบอาคาร	-	-
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ดี เป็นศูนย์การค้า	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

6.2 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสมและให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest & Best Use) ของทรัพย์สิน คือ ศูนย์การค้า และสำนักงาน ตามการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้ **หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด "มูลค่าตลาด"** รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามข้อ 4.2

1. พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ผู้ประเมินอ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากลูกค้า
2. อายุอาคาร อ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1)

นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินที่ใช้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

(1) วิธีการต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างจะประเมินค่าก่อสร้างอาคารใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามอายุการใช้งานและการบำรุงรักษา

(2) วิธีการรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวม (ทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) โดยพิจารณาจากรายได้ในการดำเนินการงานของทรัพย์สินในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งเป็นวิธีการที่เหมาะสมกับทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Properties) เช่น โรงแรม สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และหอพัก เป็นต้น

มูลค่าที่ประเมินพิจารณามูลค่าเป็น 3 กรณี ตามความประสงค์ของทางผู้ว่าจ้างดังต่อไปนี้

- (1) มูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยไม่รอนสิทธิจากภาระผูกพันสัญญาเช่า
- (2) มูลค่าภายใต้สมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPNREIT)
- (3) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (มูลค่าตามข้อ (1) - มูลค่าตามข้อ (2))

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน: มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 27 มีนาคม 2568

1. มูลค่าสิทธิการเช่า ณ สิ้น Q1/2568 คงเหลือสัญญาเช่าระยะเวลา 18.67 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	6,303.8	ตร.ว.ฯ ละ	582,537.52	บาท เป็นเงิน	3,672,200,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	172,924.5	ตารางเมตร			1,622,900,000.00 บาท
มูลค่ารวม					5,295,100,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					5,295,100,000.00 บาท
(ห้าพันสองร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 1/68)					4,298,900,000.00 บาท
(สี่พันสองร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)					
2. มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					4,298,900,000.00 บาท
(สี่พันสองร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)					

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



(นายธงธิปไตย สังข์คงพันธ์)
ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาไฟฟ้า สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าฯ ลาดกระบัง
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วณ.488



(นายสุรพงษ์ ดริสุกุล)
รองกรรมการผู้จัดการ

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
บริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการงานก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยสโขทัยธรรมาธิราช
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วณ.034
ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



(ดร.โสภณ พรโชคชัย)
ประธานกรรมการบริหาร

วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาที่ดินและที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ที่ดินและที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ประกาศนียบัตรการพัฒนาที่อยู่อาศัย ม.คธอสิริ ลูแวง
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วณ.032

ธส/สต/สพ/2025/GEN 02/075/68(R)

ภาคผนวก ก:
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามรายละเอียดที่กล่าวแล้วในหัวข้อที่ 7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงตามตารางต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ

ตารางที่ 2: การประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

ตารางที่ 3: การวิเคราะห์ค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

ตารางที่ 6: การประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินรายได้ค่าเช่าพื้นที่

ตารางที่ 8: รายละเอียดพื้นที่เช่า

ตารางที่ 9: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ภายใต้สมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า
ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPNREIT)

ตารางที่ 10: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

แสดงรายละเอียดแต่ละตาราง เป็นลำดับในหน้าถัดไป

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT, LON)	13.757722, 100.565139	13.785042 100.572908	13.764367, 100.570085
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินที่ตั้ง อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ซอย	-	-	-
ถนน	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก
ห่างจากถนนสายหลัก	-	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า(ผิวจราจร)	คสล.	คสล.	คสล.
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	24/ 38	24/ 38	24/ 38
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	พาณิชย์กรรม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)		7-0-6.0	8-0-86.3
หรือ (ตารางวา)		2,806.0	3,286.3
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	ดูภาคผนวก จ.	40 x	8 x
ระดับดิน		0	0
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	พาณิชย์กรรม	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
ผังเมือง	สีน้ำตาล บริเวณ ย.9-14 FAR : 7/OSR : 4.5%	สีน้ำตาล บริเวณ ย.9-13 FAR : 7/OSR : 4.5%	สีน้ำตาล บริเวณ ย.9-5 FAR : 7.0/OSR : 4.5%
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง			
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกำหนดอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ			
เขตเทศบาล/อบต.	ดินแดง	ดินแดง	ห้วยขวาง
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนหลัก	ติดถนนหลัก	ทางเข้าที่ดินแคบ, ติดถนนหลัก
ศักยภาพการพัฒนา	พาณิชย์กรรม อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม อยู่อาศัย
ราคา (บาท/ตร.ว.)	**	1,100,000.00	1,000,000.00
เงื่อนไข	**	เสนอขาย	ซื้อขายปี 64
วัน/เดือน/ปี	**		
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	**	นายหน้า	สัญญาซื้อขาย สนง.ที่ดิน
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	**	081-655-2558	
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT, LON)	13.754992 100.576641	13.784722 100.574579	13.768353 100.572366
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ซอย	-	-	-
ถนน	พระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก
ห่างจากถนนสายหลัก	-	-	-
ลักษณะถนนทางด้านหน้า(ผิวจราจร)	ลาดยาง	คสล.	คสล.
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	30/45	24/ 38	24/ 38
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	5-1-92.0	10-1-71.0	2-3-42.0
หรือ (ตารางวา)	2,192.0	4,171.0	1,142.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสามเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	30 x	60 x	135 x
ระดับดิน	0	0	0
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
ผังเมือง	สีส้ม บริเวณ ย.6-24 FAR : 4.5/OSR : 6.5%	สีน้ำตาล บริเวณ ย.9-5 FAR : 7.0/OSR : 4.5%	สีส้ม บริเวณ ย.9-5 FAR : 7.0/OSR : 4.5%
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง			
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกำหนดอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ			
เขตเทศบาล/อบต.	ห้วยขวาง	ดินแดง	ห้วยขวาง
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนหลัก	ติดถนนหลัก	
ศักยภาพการพัฒนา	พาณิชย์กรรม อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม อยู่อาศัย
ราคา (บาท/ตร.ว.)	1,100,000	1,007,000.00	1,400,000
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี			
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	นายหน้า	นายหน้า	คุณนัท (นายหน้า)
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	081-655-2558, 089-798-7962	081-655-2558	081-935-5231
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 6
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT, LON)	13.766243 100.571070
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ซอย	-
ถนน	ถนนรัชดาภิเษก
ห่างจากถนนสายหลัก	-
ลักษณะถนนทางด้านหน้า(ผิวจราจร)	คสล.
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	24/ 38
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	19-0-0
หรือ (ตารางวา)	7,600.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	90 x
ระดับดิน	0
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1
การใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
ผังเมือง	สีส้ม บริเวณ ย.9-5
	FAR : 7.0/OSR : 4.5%
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกำหนดอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ	
เขตเทศบาล/อบต.	ห้วยขวาง
ความเห็นพิเศษ	
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนหลัก, ติดถนน MRT ศูนย์วัฒนธรรม
ศักยภาพการพัฒนา	พาณิชย์กรรม อยู่อาศัย
ราคา (บาท/ตร.ว.)	1,250,000
เงื่อนไข	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณโชติการ (นายหน้า)
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	064-996-5666
ภาพถ่ายข้อมูล	

ตารางที่ 2: การประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

- 1 ทรัพย์สิน คือ ที่ดินเปล่า เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15-3-3.8 ไร่ (หรือ 6,303.8 ตารางวา) ติดถนนรัชดาภิเษก รูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้าง 51.00 เมตร ที่ดินลึก 99.00 เมตร ที่ดินถมแล้วเสมอระดับถนน ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์การค้า และสำนักงาน
- 2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พิจารณาว่าทุกกลุ่มใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยจะพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาด 1, 2 และ 3 เป็นตัวแทนจากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขาย/ซื้อขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้
- 3 โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors) เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 5	ทรัพย์สิน (SP)
		7-0-6.0	8-0-86.3	2-3-42.0	15-3-3.8
ทำเลที่ตั้ง (Location)	30	7	7	7	9
สภาพแวดล้อม (Environment)	5	8	8	8	9
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	5	8	8	8	8
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	5	7	5	6	7
สภาพคล่อง (Liquidity)	10	4	4	6	3
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	30	6	5	6	9
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	10	7	7	7	7
รวม (Sum)	100	660	620	675	805

การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 ค่อนข้างแย่ 3-4 พอใช้ 5 ปานกลาง 6-7 ค่อนข้างดี 8-9 ดี 10 ดีที่สุด

ราคาเสนอขาย (Offer Price)/ราคาซื้อขาย (Sale Price)	1,100,000	1,000,000	1,400,000	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)	-3%	10%	-3%	
ปรับค่าถมดิน (1,000 บาท/1 เมตร/1 ตารางวา)	0	0	0	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)	1,067,000	1,100,000	1,358,000	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)	660	620	675	805
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)	1.22	1.30	1.19	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)	1,301,417	1,428,226	1,619,541	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	145	185	130	460
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง	0.32	0.40	0.28	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	3.17	2.49	3.54	9.20
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)	0.34	0.27	0.38	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)	448,893	386,118	623,079	1,458,090
4 สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 (Total Market Value)			ตารางวาละ	1,500,000 บาท

- 5 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม 6,303.8 ตารางวา เป็นเงินรวม 9,455,700,000 บาท
- 6 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม โดยประมาณ 9,455,700,000 บาท

อธิบายเพิ่มเติม:-

- 6.1 กรณีเสนอขาย การต่อรองพิจารณาจากการต่อรองเบื้องต้น รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาเสนอขายกับราคาที่มีการซื้อขายจริง จากการสำรวจ
- 6.2 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ได้จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในท้องตลาดในแต่ละช่วงเวลา รวมทั้งฐานข้อมูลจากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของบริษัท ตั้งแต่ปี 2528-ปัจจุบัน (www.area.co.th)

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 5
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพแวดล้อม (Environment)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพคล่อง (Liquidity)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 3: การวิเคราะห์ค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

1 การวิเคราะห์เพื่อหาค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม สำหรับทรัพย์สิน ระยะเวลาเช่า 18.92 ปี จะพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และอัตราผลตอบแทนจากการเช่าที่ดิน ตามรายละเอียด ดังนี้

1.1	เนื้อที่ดิน	6,303.8
1.2	มูลค่าที่ประเมินได้	1,500,000.0
1.3	มูลค่าที่ดินทรัพย์สิน	9,455,700,000.00
1.4	อัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน	3.0%
1.5	ค่าเช่าตลาดที่ดิน ที่ประเมินได้	283,671,000.00
		23,639,250.00
1.6	ค่าเช่ารายปี เริ่มต้น ค่าเช่ารายปี เริ่มต้น (ปีที่ 1) เท่ากับ	283,671,000.00
1.7	อัตราคิดลด (Discount Rate) (%)	7.00%

อธิบายเพิ่มเติม : อธิบายเพิ่มเติม :

อัตราคิดลด (Discount Rate) จากการสำรวจผู้ประเมินพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน, จากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล บวกกับความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจ และความเสี่ยงที่คาดว่าจะได้รับเงินค่าเช่า อัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว (อายุ 10 ปี) อยู่ที่ประเมิน 2.36 เปอร์เซ็นต์

ผู้ประเมินพิจารณา อัตราผลตอบแทนจากการเช่าประมาณ 3% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย 1.5% และอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลฯ 2.36 %

คำนวณอัตราคิดลดที่เหมาะสม เท่ากับ 3.0% + 1.5% + 2.36% = 6.86% หรือประมาณ 7.0%

2 ค่าเช่าตลาด

2.1 มูลค่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่เหลือ (สัญญา 18.92 ปี)

ลำดับ	ปีที่เหลือ	ปีที่คำนวณ	เริ่มต้น (เริ่มนับ 1/4/2568)	สิ้นสุด	จำนวนเดือน	ปรับค่าเช่า ทุกๆ 3 ปี 10%	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	PV Factor 7.0%	ค่าเช่าตลาด (PV) มูลค่าปัจจุบัน (บาท/ปี)
1	12	0.75	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	9.00	ไตรมาส 1	212,753,250.00	1.000000	212,753,250.00
2	13	1.75	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	12.00		283,671,000.00	0.903492	256,294,492.13
3	14	2.75	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	12.00		283,671,000.00	0.844385	239,527,562.74
4	15	3.75	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	12.00	10%	312,038,100.00	0.789145	246,243,288.80
5	16	4.75	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	12.00		312,038,100.00	0.737519	230,133,914.77
6	17	5.75	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	12.00		312,038,100.00	0.689270	215,078,425.02
7	18	6.75	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	12.00	10%	343,241,910.00	0.644177	221,108,661.23
8	19	7.75	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	12.00		343,241,910.00	0.602035	206,643,608.63
9	20	8.75	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	12.00		343,241,910.00	0.562649	193,124,867.88
10	21	9.75	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	12.00	10%	377,566,101.00	0.525841	198,539,583.80
11	22	10.75	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	12.00		377,566,101.00	0.491440	185,551,012.90
12	23	11.75	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	12.00		377,566,101.00	0.459290	173,412,161.58
13	24	12.75	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	12.00	10%	415,322,711.10	0.429243	178,274,184.81
14	25	13.75	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	12.00		415,322,711.10	0.401161	166,611,387.67
15	26	14.75	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	12.00		415,322,711.10	0.374917	155,711,577.26
16	27	15.75	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	12.00	10%	456,854,982.21	0.350390	160,077,322.42
17	28	16.75	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	12.00		456,854,982.21	0.327467	149,604,974.22
18	29	17.75	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	12.00		456,854,982.21	0.306044	139,817,732.92
19	30	18.75	1 มกราคม 2586	3 ธันวาคม 2586	11.00	10%	502,540,480.43	0.286022	143,737,856.27
รวม	มูลค่าปัจจุบันของที่ดินตามระยะเวลาเช่าคงเหลือ (ปี)				18.67		6,997,707,143.36		3,672,245,865.04
โดยประมาณ (ปัดเศษ)									3,672,200,000.00

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

1 รายละเอียดการประเมินค่าอาคารและสิ่งก่อสร้าง 2568									
ลำดับ	รายการสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุ อาคาร ปี	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าต้นทุน ทดแทนสุทธิ (DRC)(บาท)
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		%ต่อปี	รวม (%)	รวม(บาท)	
1	อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า								
1.1	พื้นที่ภายในอาคาร	169,866.50	30,200.00	5,129,968,300.00	36	1.7%	62%	3,180,580,346.00	1,949,387,954.00
1.2	พื้นที่จอดรถ	3,058.00	13,300.00	40,671,400.00	36	1.7%	60%	24,402,840.00	16,268,560.00
2	รวม (1.1-1.2)	172,924.50		5,170,639,700.00					1,965,656,514.00
3	รวม (1.1-1.2)	172,924.50	มูลค่าประกันอัคคีภัย	4,653,575,730.00	หักฐานราก 10%				
หมายเหตุ: การประเมินค่าก่อสร้างอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พศ.2566-2567 1 อาคารลำดับที่ 1 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 507 อาคารสำนักงานสูง 26 ชั้นขึ้นไป ระดับราคาต่ำ-ปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 31,600-34,400-41,200 บาท บาท 2 อาคารลำดับที่ 1.2 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 517 อาคารจอดรถ 6-10 ชั้น ระดับราคาต่ำ ตร.ม.ละ 13,300 บาท									
4	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน								5,170,639,700.00
5	สรุปมูลค่าประกันอัคคีภัย ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน								4,653,575,730.00
6	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ของอาคารทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน								1,965,656,514.00
7	ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดิน (ที่เหลือ) ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง								
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 18.92 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้									
7.1	อายุสิ่งปลูกสร้างทางเศรษฐกิจ	30.00	ปี ค่าคงที่ ของมูลค่า	12.40904	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3		
7.2	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	18.67	ปี ค่าคงที่ ของมูลค่า	10.24550	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3		
8	สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์			82.56%	คงเหลือมูลค่าอาคาร				1,622,939,808.93
					มูลค่า (บิตพิเศษ)				1,622,900,000.00
หมายเหตุ: กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.0 เปอร์เซ็นต์ (อ้างอิงตาราง 3)									

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

1	ชื่อโครงการ อาคารสูง (ชั้น) ที่ตั้ง พื้นที่อาคารรวม อายุ (ปี)	: อาคาร สีลม คอมเพล็กซ์ (ซีพี ทาวเวอร์1) : 30 ชั้น : 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 : 37,000 ตารางเมตร : 35 ปี	
	ระบบปรับอากาศ	: Water Cooled : ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย : ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย	
	สิ่งอำนวยความสะดวก	: ลิฟท์ : 6 ตัว : ที่จอดรถยนต์ : 800 คัน : อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,	
	ระบบรถไฟฟ้า	: เดินจากรถไฟฟ้า 8 นาที จาก รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีสีลม	
	พื้นที่เช่าสำนักงาน	: 100+ ตารางเมตร	
	ค่าเช่าสำนักงาน	: 800 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าจอดรถ 1,500 บาท/เดือน	
	เงื่อนไขการเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน	
	สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 02-512-5909	
	เว็บไซต์	: https://www.irentoffice.com	
2	ชื่อโครงการ อาคารสูง (ชั้น) ที่ตั้ง พื้นที่อาคารรวม อายุอาคาร	: อาคารเอไอเอ แคปิตอล เซ็นเตอร์ : 34 ชั้น : อาคารเลขที่ 89 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ : 54,000 ตารางเมตร : 7 ปี	
	ระบบปรับอากาศ	: ระบบทำน้ำเย็นหมุนเวียนส่วนกลาง (VAV) : ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย : ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย	
	สิ่งอำนวยความสะดวก	: ลิฟท์ : 16 ตัว : ที่จอดรถยนต์ : 837 คัน : อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,	
	ระบบรถไฟฟ้า	: ประมาณ 300 เมตร จากรถไฟฟ้า MRT สถานีศูนย์วัฒนธรรม	
	พื้นที่เช่า	: 150-1,900 ตารางเมตร	
	ค่าเช่า	: 1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าจอดรถ 2,500 บาท/เดือน	
	เงื่อนไขการเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน	
	สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 02-512-5909	
	เว็บไซต์	: https://www.irentoffice.com	

3 ชื่อโครงการ : อาคารไซเบอร์เวิร์ล
อาคารสูง (ชั้น) : ตึก A 52 ชั้น ตึก B 41 ชั้น
ที่ตั้ง : 90 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
พื้นที่อาคารรวม : 60,000 ตารางเมตร
อายุ (ปี) : 13 ปี

ระบบปรับอากาศ :
: ค่าไฟฟ้า 5.00 บาท/หน่วย
: ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย

สิ่งอำนวยความสะดวก
- ลิฟท์ : 30 ตัว
- ที่จอดรถยนต์ : 938 คัน
- อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 100 เมตร จากรถไฟฟ้า MRT สถานีศูนย์วัฒนธรรม
พื้นที่เช่า : 150 - 1,200 ตารางเมตร
ค่าเช่า : 800 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าจอดรถ 1,800 บาท/เดือน
เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-512-5909
เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>



4 ชื่อโครงการ : อาคารเมืองไทยภัทร คอมเพล็กซ์
อาคารสูง (ชั้น) : 35 ชั้น
ที่ตั้ง : 252 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10400
พื้นที่อาคารรวม : 70,000 ตารางเมตร
อายุ (ปี) : 27 ปี

ระบบปรับอากาศ : Split Type
: ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย
: ค่าน้ำประปา ฟรี บาท/หน่วย

สิ่งอำนวยความสะดวก
- ลิฟท์ : 24 ตัว
- ที่จอดรถยนต์ : 850 คัน
- อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 180 เมตร จากรถไฟฟ้า MRT สถานีสุทธิสาร
พื้นที่เช่า : 250 - 1,250 ตารางเมตร
ค่าเช่า : 750 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าจอดรถ 1,500 บาท/เดือน
เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-512-5909
เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>



ตารางที่ 6: การประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

- 1 ตารางวิเคราะห์ราคาเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงาน
- 2 การประเมินมูลค่าที่ดินแปลงนี้ จะพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด 2, 3 และ 4 เป็นตัวแทนจากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขาย/ซื้อขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้
- 3 โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สิน (SP)
		สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน
อาคาร		สิลม คอมเพล็กซ์	ไซเบอร์เวิร์ล	เมืองไทยภัทร ฯ	ซี.พี. ทาวเวอร์ 2
ทำเลที่ตั้ง (Location)	25	9	6	6	6
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	10	8	8	8	8
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	10	7	7	7	8
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	15	8	8	8	6
สภาพคล่อง (Liquidity)	10	8	8	8	6
รูปแบบอาคาร	20	9	9	9	6
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	5	8	7	7	7
รวม (Sum)	100	840	760	760	660
<i>การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 ค่อนข้างแย่ 3-4 พอใช้ 5 ปานกลาง 6-7 ค่อนข้างดี 8-9 ดี 10 ดีที่สุด</i>					
ราคาเสนอเช่า (Offer Rent)		800	800	750	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)		-3%	-3%	-5%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		776	776	713	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)		840	760	760	660
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		0.79	0.87	0.87	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		610	674	619	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		180	100	100	380
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.47	0.26	0.26	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		2.11	3.80	3.80	9.71
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.22	0.39	0.39	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		133	264	242	638
สรุปมูลค่าตลาดค่าเช่า สำนักงานของทรัพย์สิน				ตารางเมตรละ	638

บาท

อธิบายเพิ่มเติม:-

- 4.1 กรณีเสนอขาย การต่อรองพิจารณาจากการต่อรองเบื้องต้น รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาเสนอขายกับราคาที่มีการซื้อขายจริง จากการสำรวจ
- 4.2 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ได้จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในท้องตลาดในแต่ละช่วงเวลา รวมทั้งฐานข้อมูลจากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของบริษัท ตั้งแต่ปี 2528-ปัจจุบัน (www.area.co.th)

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ดีกว่า	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
สภาพคล่อง (Liquidity)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
รูปแบบอาคาร	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	ดีกว่า	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมินฯ นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินรายได้ค่าเช่าพื้นที่

1. รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงพื้นที่เช่า

ลำดับ	ประเภท	ชั้น ลูกค้ำ	ชั้น ตาม แบบ	อายุสัญญา คงเหลือ เดือน	วันสิ้นสุดสัญญา เช่าช่วง โดยประมาณ	พื้นที่	
1	สำนักงาน	10-31	10-31	-	31 ธ.ค. 68	25,402.16	
2	พาณิชย์ยกรรม	G-4	G-4	-	31 ธ.ค. 68	30,008.90	
3	โลตัส	1-2	1-2		31 พ.ค. 68	13,805.00	
4	เก็บของ	ใต้ดิน-11	ใต้ดิน-11	18.67	1 มิ.ย. 70	1,862.72	
						พื้นที่เช่ารวม	71,078.78
หมายเหตุ : พื้นที่เช่าทั้งหมดอ้างอิงตามข้อมูลลูกค้ำ						พื้นที่เช่า ว่าง	65,684.77 8%

2. รายละเอียดค่าเช่าตามสัญญาเช่า (ค่าเช่า / เดือน / ตร.ม.)

1-ม.ค.-68 31-ธ.ค.-68	1-ม.ค.-69 31-ธ.ค.-69	1-ม.ค.-70 31-ธ.ค.-70	1-ม.ค.-71 31-ธ.ค.-71	1-ม.ค.-72 31-ธ.ค.-72	1-ม.ค.-73 31-ธ.ค.-73
0%	3%	3%	3%	3%	3%
623.00	641.69	660.94	680.77	701.19	722.23
963.00	991.89	1,021.65	1,052.30	1,083.86	1,116.38
249.00	256.47	264.16	272.09	280.25	288.66
300.00	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78

3. ค่าเช่าตลาดที่ประเมิน

ค่าเช่าปัจจุบัน (บ./ตร.ม./ค.)	ค่าเช่า ที่พิจารณา	1-ม.ค.-68 31-ธ.ค.-68	1-ม.ค.-69 31-ธ.ค.-69	1-ม.ค.-70 31-ธ.ค.-70	1-ม.ค.-71 31-ธ.ค.-71	1-ม.ค.-72 31-ธ.ค.-72	1-ม.ค.-73 31-ธ.ค.-73
638.00	638.00	638.00	657.14	676.85	697.16	718.07	739.62
986.00	1,084.00	1,084.00	1,116.52	1,150.02	1,184.52	1,220.05	1,256.65
255.00	257.00	257.00	264.71	272.65	280.83	289.26	297.93
307.00	310.00	310.00	319.30	328.88	338.75	348.91	359.37

1.024077047 พิจารณาเท่าเดิม

4.ระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่เช่า

1-ม.ค.-68 31-ธ.ค.-68	1-ม.ค.-69 31-ธ.ค.-69	1-ม.ค.-70 31-ธ.ค.-70	1-ม.ค.-71 31-ธ.ค.-71	1-ม.ค.-72 31-ธ.ค.-72	1-ม.ค.-73 31-ธ.ค.-73
12					
12					
5					
12	12	5			

5.ระยะเวลาเช่าที่เหลือทั้งหมดตามสัญญาเช่าโดยประมาณ

1-ม.ค.-68 31-ธ.ค.-68	1-ม.ค.-69 31-ธ.ค.-69	1-ม.ค.-70 31-ธ.ค.-70	1-ม.ค.-71 31-ธ.ค.-71	1-ม.ค.-72 31-ธ.ค.-72	1-ม.ค.-73 31-ธ.ค.-73	1-ม.ค.-74 31-ธ.ค.-74	1-ม.ค.-75 31-ธ.ค.-75	1-ม.ค.-76 31-ธ.ค.-76	1-ม.ค.-77 31-ธ.ค.-77	1-ม.ค.-78 31-ธ.ค.-78	1-ม.ค.-79 31-ธ.ค.-79
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
0	0	7	12	12	12	12	12	12	12	12	12

1-ม.ค.-80 31-ธ.ค.-80	1-ม.ค.-81 31-ธ.ค.-81	1-ม.ค.-82 31-ธ.ค.-82	1-ม.ค.-83 31-ธ.ค.-83	1-ม.ค.-84 31-ธ.ค.-84	1-ม.ค.-85 31-ธ.ค.-85	1-ม.ค.-86 3-ธ.ค.-86
12	12	12	12	12	12	12
12	12	12	12	12	12	12
12	12	12	12	12	12	12
12	12	12	12	12	12	12

6. รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ภายในโครงการฯ

1-ม.ค.-68 31-ธ.ค.-68	1-ม.ค.-69 31-ธ.ค.-69	1-ม.ค.-70 31-ธ.ค.-70	1-ม.ค.-71 31-ธ.ค.-71	1-ม.ค.-72 31-ธ.ค.-72
189,906,548	-	-	-	-
346,782,848	-	-	-	-
17,187,225	-	-	-	-
6,705,792	6,906,966	2,964,239	-	-
560,582,414	6,906,966	2,964,239	-	-

(7) รายได้ค่าเช่าอาคาร

1-ม.ค.-68 31-ธ.ค.-68	1-ม.ค.-69 31-ธ.ค.-69	1-ม.ค.-70 31-ธ.ค.-70	1-ม.ค.-71 31-ธ.ค.-71	1-ม.ค.-72 31-ธ.ค.-72	1-ม.ค.-73 31-ธ.ค.-73	1-ม.ค.-74 31-ธ.ค.-74	1-ม.ค.-75 31-ธ.ค.-75	1-ม.ค.-76 31-ธ.ค.-76	1-ม.ค.-77 31-ธ.ค.-77	1-ม.ค.-78 31-ธ.ค.-78	1-ม.ค.-79 31-ธ.ค.-79	1-ม.ค.-80 31-ธ.ค.-80	1-ม.ค.-81 31-ธ.ค.-81	1-ม.ค.-82 31-ธ.ค.-82	1-ม.ค.-83 31-ธ.ค.-83	1-ม.ค.-84 31-ธ.ค.-84	1-ม.ค.-85 31-ธ.ค.-85	1-ม.ค.-86 3-ธ.ค.-86
-	200,313,305	206,322,704	212,512,385	218,887,757	225,454,390	232,218,021	239,184,562	246,360,099	253,750,902	261,363,429	269,204,332	277,280,462	285,598,875	294,166,842	302,991,847	312,081,602	321,444,050	331,087,372
-	402,066,444	414,128,438	426,552,291	439,348,860	452,529,325	466,105,205	480,088,361	494,491,012	509,325,742	524,605,515	540,343,680	556,553,991	573,250,610	590,448,129	608,161,572	626,406,420	645,198,612	664,554,571
17,739,425	43,851,859	45,167,414	46,522,437	47,918,110	49,355,653	50,836,323	52,361,412	53,932,255	55,550,222	57,216,729	58,933,231	60,701,228	62,522,265	64,397,933	66,329,871	68,319,767	70,369,360	72,480,441
-	-	4,288,266	7,571,853	7,799,009	8,032,979	8,273,969	8,522,188	8,777,853	9,041,189	9,312,424	9,591,797	9,879,551	10,175,938	10,481,216	10,795,652	11,119,522	11,453,108	11,796,701
17,739,425	646,231,608	669,906,823	693,158,966	713,953,735	735,372,347	757,433,518	780,156,523	803,561,219	827,668,055	852,498,097	878,073,040	904,415,231	931,547,688	959,494,119	988,278,942	1,017,927,311	1,048,465,130	1,079,919,084

ตารางที่ 8: รายละเอียดพื้นที่เช่า

ส่วนสำนักงาน (Office Space Area)

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	ฟอร์จูนคลับ	10	37.00	37.00	1/8/2567	31/7/70
2	A-B1	11	688.00	688.00	1/1/2568	31/12/70
3	A,B	12	575.00	575.00	1/5/2568	30/4/71
4	B2,C,D	12	807.00	807.00	1/11/2565	31/10/68
5	A1	14	254.00	254.00	1/2/2568	31/1/71
6	B	14	437.00	437.00	1/8/2568	31/8/71
7	C	14	437.00	437.00	1/8/2568	31/8/71
8	D	14	254.00	254.00	1/8/2568	31/8/71
9	A-D	15	1,382.00	1,382.00	1/1/2568	31/12/70
10	A,B1	16	520.00	520.00	1/12/2565	30/11/68
11	B2,C,D	16	862.00	862.00	1/12/2566	30/11/69
12	A1	17	181.00	181.00	1/6/2566	31/5/69
13	A2-B1	17	295.30	295.30	1/6/2566	31/5/69
14	B1-2	17	50.00	50.00	1/6/2566	31/5/69
15	B2	17	164.70	164.70	1/1/2568	31/1/68
16	C2	17	162.00	162.00	1/4/2567	31/3/70
17	C1	17	275.00	275.00	16/4/2567	15/4/70
18	D	17	254.00	254.00	16/4/2567	15/4/70
19	A,C,D1	18	987.66	987.66	1/1/2568	31/12/70
20	B1	18	91.00	91.00	1/1/2568	31/12/70
21	B2,B3	18	200.34	200.34	1/1/2568	31/12/70
22	D2	18	103.00	103.00	1/1/2568	31/3/68
23	A,B	19	691.00	691.00	1/6/2566	31/5/69
24	C1	19	21.85	21.85	1/5/2567	30/4/70
25	D	19	190.65	190.65	1/5/2567	30/4/70
26	D1	19	50.00	50.00	1/5/2567	30/4/70
27	C,D2	19	428.50	428.50	1/5/2567	30/4/70
28	A	20	254.00	-	1/1/2565	31/12/67
29	B	20	437.00	-	1/11/2564	31/10/66
30	C	20	437.00	437.00	1/12/2567	30/11/70
31	D	20	254.00	254.00	1/1/2568	31/12/69
32	A,B-B1	21	747.00	-	16/12/2567	15/12/70
33	C,D	21	635.00	635.00	1/5/2566	30/4/69
34	A1	22	69.68	69.68	1/4/2567	31/3/68
35	A2-B1	22	216.68	216.68	1/3/2567	28/2/68
36	BC4	22	112.00	112.00	1/5/2566	30/4/69
37	B2	22	119.00	119.00	16/2/2566	15/2/69
38	B3	22	112.00	112.00	16/1/2566	15/1/69
39	B4	22	70.00	70.00	1/12/2566	30/11/69
40	C1	22	150.00	150.00	1/3/2566	28/2/69
41	C2	22	110.00	110.00	16/5/2565	15/5/68

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
42	D1	22	142.00	142.00	16/1/2567	15/1/70
43	D2	22	110.00	110.00	1/3/2566	28/2/69
44	G	22	112.00	112.00	1/8/2567	30/4/69
45	A1	23	144.00	144.00	1/6/2566	31/5/69
46	A2	23	50.00	50.00	1/6/2566	31/5/69
47	A3,B,C,D	23	1,188.00	1,188.00	1/6/2566	31/5/69
48	A	24	249.00	249.00	16/1/2567	15/1/68
49	B	24	437.00	437.00	1/9/2567	31/8/68
50	C1,C2	24	437.00	-	1/1/2565	31/12/67
51	D	24	254.00	254.00	16/12/2567	15/12/70
52	A	25	254.00	254.00	1/1/2568	31/12/68
53	B,C	25	880.60	880.60	1/12/2567	30/11/70
54	D	25	247.40	247.40	1/1/2568	31/12/70
55	A,B1	26	386.00	386.00	1/12/2566	30/11/69
56	B3	26	112.00	112.00	16/8/2567	15/2/68
57	B4,C1	26	224.00	224.00	16/9/2566	15/9/69
58	B2	26	110.00	110.00	1/1/2568	31/12/70
59	C2	26	110.00	110.00	1/8/2565	31/7/68
60	C3-1-2	26	150.00	150.00	1/1/2568	31/12/70
61	D1	26	105.00	105.00	1/10/2566	30/9/69
62	D2	26	60.50	60.50	1/1/2568	31/12/70
63	D3	26	49.50	49.50	1/1/2568	31/12/70
64	A, B	27	691.00	691.00	1/2/2568	31/12/70
65	C	27	437.00	437.00	16/12/2024	30/11/70
66	D	27	254.00	254.00	1/6/2567	31/5/70
67	A-D	28	1,354.00	1,354.00	1/1/2568	31/12/70
68	C1	28	28.00	28.00	1/1/2568	31/12/70
69	A,A3/1,C,D	30	1,381.80	1,381.80	1/1/2568	31/12/70
70	A,B	31	691.00	691.00	1/1/2568	31/12/70
71	C1-C2	31	156.00	156.00	1/1/2568	31/12/70
72	C3,C4,D	31	457.00	457.00	1/1/2568	31/12/70
73	D1	31	18.00	18.00	1/1/2568	31/12/70
รวมพื้นที่สำนักงาน			25,402.16	23,527.16	Occupancy rate = 92.6%	

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space Area)

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	001	G	16.00	16.00	16/2/67	15/2/70
3	002-003	G	74.00	74.00	1/3/67	28/2/70
5	004-005	G	41.00	41.00	1/7/67	30/6/70
9	006-009	G	118.00	118.00	1/3/67	28/2/70
10	010	G	28.88	28.88	1/2/67	31/1/70
11	011	G	22.00	22.00	16/10/66	15/10/69
15	012-015	G	128.00	128.00	16/11/66	15/11/69

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
16	016	G	31.51	31.51	1/5/66	30/4/69
17	017	G	32.00	32.00	16/1/67	15/1/70
18	018	G	32.00	32.00	1/6/68	31/5/69
19	019	G	33.00	33.00	16/1/67	15/1/70
20	020	G	32.00	32.00	1/6/68	31/5/71
21	021	G	51.00	51.00	1/12/65	30/11/68
21.1	022	G	12.00	12.00	1/9/66	31/8/69
22	022	G	12.00	12.00	16/5/67	15/5/68
24	023-024	G	35.00	35.00	1/4/66	31/3/69
25	025	G	32.00	32.00	16/1/68	15/1/69
27	026-027	G	100.00	100.00	1/2/67	31/1/70
29	028-029	G	78.00	78.00	16/7/66	15/7/69
32	030-032	G	102.00	102.00	1/4/67	31/3/69
37	033-037	G	157.00	157.00	1/8/66	31/7/69
40	038-040	G	93.00	93.00	1/8/66	31/7/69
41	041	G	30.00	30.00	1/2/67	31/1/70
44	042-044	G	85.00	85.00	1/8/67	31/7/70
45	045	G	22.00	22.00	1/10/66	30/9/69
46	046	G	29.00	29.00	1/10/66	30/9/69
52	047-052	G	140.90	140.90	1/6/67	31/8/67
53	053	G	41.16	41.16	1/12/66	30/11/69
54	053/1	G	22.00	22.00	16/5/67	15/5/70
56	054-055	G	78.00	78.00	1/3/67	28/2/70
59	056-058	G	150.00	150.00	16/10/66	15/10/69
60	059	G	47.00	47.00	1/2/67	31/1/70
62	060-061	G	93.00	93.00	1/2/67	31/1/70
63	062	G	45.00	45.00	16/4/67	15/4/70
64	063	G	45.00	45.00	1/6/65	31/5/68
65	064	G	45.00	45.00	1/5/66	30/4/69
66	065	G	44.00	44.00	16/10/67	15/10/70
68	066-067	G	110.00	110.00	1/8/67	31/7/70
69	068/1	G	141.00	141.00	1/7/67	31/3/69
74	068-072	G	184.00	184.00	1/6/67	31/12/69
75	073	G	21.00	21.00	1/10/66	30/9/69
76	074	G	33.00	33.00	1/12/66	30/11/68
77	075-076	G	67.55	67.55	1/3/67	28/2/70
78	077-078	G	74.00	74.00	1/1/67	31/12/69
79	079	G	36.00	36.00	16/5/66	15/5/69
80	080	G	60.00	60.00	1/12/66	30/11/69
83	081-083	G	134.14	134.14	16/7/66	15/7/69
84	084	G	51.00	51.00	1/7/67	30/6/70
85	085-090	G	238.00	238.00	16/7/66	15/7/69
86	091-096	G	259.30	259.30	1/7/66	30/9/66
87	096	G	53.00	53.00	1/7/67	30/6/70

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
88	097-099	G	148.00	148.00	1/5/67	30/4/70
89	100	G	23.22	23.22	1/8/66	31/7/69
90	101	G	48.00	48.00	1/7/68	31/8/71
91	101-1-2,102	G	158.00	158.00	1/4/68	31/12/70
92	103-105	G	158.40	-	-	-
93	106	G	66.00	-	-	-
94	107-107/1	G	130.00	130.00	1/12/65	30/11/68
95	108	G	43.00	43.00	1/8/67	31/7/70
96	109-110	G	97.00	97.00	25/6/66	24/6/67
97	111	G	60.00	60.00	16/10/65	15/10/68
98	112-115	G	222.00	222.00	1/10/67	24/6/68
99	X01	G	1,260.00	1,260.00	1/11/67	31/10/68
100	X02-1-2	G	243.00	-	1/10/66	31/12/66
101	X02-3	G	104.00	-	1/6/66	31/5/67
102	X02-4,X03-7	G	152.00	152.00	1/5/65	30/4/68
103	X02-5	G	50.00	50.00	1/12/67	30/11/68
104	X03	G	126.00	-	1/12/66	31/12/66
105	X03-1	G	90.00	90.00	1/11/65	31/10/68
106	X03-2	G	90.00	90.00	1/11/65	31/10/68
107	X03-3	G	200.00	200.00	16/10/66	15/10/69
108	X03-5-6/1	G	146.00	146.00	19/10/65	18/10/68
109	X03-6/2	G	71.00	71.00	16/12/66	15/12/69
110	X03-8	G	130.00	130.00	1/2/66	31/1/69
111	X03-9	G	91.00	91.00	1/10/66	30/9/69
112	X03-10	G	130.00	130.00	1/2/65	31/1/68
113	X03-11-12	G	271.00	271.00	16/10/67	15/10/70
114	X04	G	118.00	118.00	16/3/67	15/3/70
รวมชั้น G			8,065.06	7,367.66	Occupancy rate = 91.4%	
115	001	1	32.00	32.00	1/1/68	31/12/68
116	002	1	29.00	29.00	1/1/68	31/12/68
117	003-005	1	234.54	234.54	1/12/66	30/11/69
118	006	1	57.00	-	16/2/66	15/9/67
119	007-008	1	102.26	102.26	1/9/66	31/8/68
119.1	009-010	1	71.00	71.00	16/9/67	15/9/70
120	009-010	1	71.00	71.00	16/9/67	15/9/70
121	011-012	1	65.00	65.00	1/9/66	31/8/69
122	013-015	1	129.00	129.00	1/11/66	31/10/69
123	016-018	1	93.58	93.58	1/1/66	31/12/68
124	019-020	1	65.00	65.00	16/11/66	15/11/69
124.1	021	1	18.00	18.00	1/2/66	31/1/69
125	021	1	18.00	18.00	1/11/67	15/9/70
126	021/1	1	12.00	12.00	1/11/67	31/10/70
127	022-023	1	78.42	78.42	1/12/66	30/11/69

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
128	024	1	15.00	15.00	1/6/65	31/5/68
129	025-027	1	57.65	57.65	1/9/66	31/8/69
130	028	1	41.61	-	1/1/65	31/12/66
131	029	1	28.53	-	1/7/67	31/10/67
132	030	1	30.00	30.00	1/9/66	31/8/69
133	031	1	30.00	30.00	1/3/67	28/2/70
134	032	1	33.00	33.00	1/2/68	31/1/69
135	033	1	29.00	29.00	1/7/67	31/12/67
136	034-035	1	55.32	55.32	16/6/67	15/6/70
137	036-037	1	54.22	54.22	1/1/67	31/12/67
138	038	1	32.00	32.00	1/9/67	15/9/68
139	039	1	29.69	29.69	1/9/66	31/8/69
140	040-041	1	79.00	79.00	1/2/67	31/1/69
141	042	1	80.00	80.00	1/2/66	31/1/69
142	043-044	1	105.00	105.00	1/8/67	31/7/70
143	045-046	1	198.00	198.00	16/12/66	15/12/69
144	047	1	24.00	24.00	16/12/66	15/12/69
145	048,048/1,049	1	170.00	170.00	1/8/67	31/7/70
146	050	1	30.97	30.97	16/12/66	15/12/69
147	051	1	33.53	33.53	1/9/67	31/8/68
148	052-056	1	235.08	235.08	1/12/67	30/11/70
149	057	1	41.00	41.00	1/9/67	31/10/69
150	058-059	1	81.00	81.00	16/8/66	15/8/69
151	060-061	1	85.46	85.46	1/1/67	31/12/69
152	062	1	16.00	16.00	16/9/66	15/9/69
153	063	1	56.00	56.00	1/1/68	30/6/68
154	1L01	1	13.00	13.00	1/12/67	31/5/68
155	1L02	1	18.00	18.00	1/9/66	31/8/69
156	1L03-6	1	114.00	114.00	1/9/66	31/8/69
157	1L07-9	1	67.00	67.00	1/7/66	30/6/69
158	1L010	1	16.00	16.00	16/9/65	15/9/68
159	1L11	1	16.00	16.00	15/3/65	14/3/68
160	1L012	1	34.00	34.00	16/2/65	15/2/68
161	1L13-14	1	58.00	58.00	16/12/67	15/12/70
162	1L015-17	1	79.00	79.00	1/4/65	31/3/68
รวมชั้น 1			3,161.86	3,034.72	Occupancy rate = 96.0%	
162.1	001-2	2	137.00	137.00	1/3/66	28/2/69
163	003	2	96.00	96.00	16/5/67	15/5/70
164	004-005	2	94.00	94.00	1/10/66	31/3/69
165	006	2	23.00	23.00	1/7/67	30/6/70
166	007	2	44.00	44.00	1/10/66	30/9/69
167	008	2	42.00	42.00	16/10/66	15/10/69
168	009-010	2	89.00	89.00	1/12/66	30/11/69

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
169	011	2	29.00	29.00	1/12/66	30/11/69
170	011/1	2	29.00	29.00	1/12/66	30/11/69
171	012-014	2	140.00	140.00	1/10/66	30/9/69
174	015-017	2	128.00	128.00	1/11/66	31/10/69
175	018	2	56.00	56.00	1/12/66	30/11/69
176	019	2	31.00	31.00	1/3/67	28/2/70
177	020	2	32.00	32.00	1/3/67	28/2/70
178	021	2	32.00	32.00	1/12/66	30/11/69
179	022-023	2	64.00	64.00	16/2/67	15/2/70
180	024	2	33.00	33.00	1/11/66	31/10/69
181	025	2	45.00	45.00	1/11/66	31/10/69
182	026	2	29.00	29.00	1/3/67	28/2/70
183	027	2	32.50	32.50	1/7/67	30/6/70
184	028	2	32.50	32.50	1/7/67	30/6/70
185	029	2	32.00	32.00	1/5/66	30/4/69
186	030	2	28.58	28.58	1/4/66	30/4/69
187	031	2	31.54	31.54	1/4/66	30/4/69
188	032	2	53.00	53.00	1/12/66	30/11/69
189	033	2	53.00	-	16/2/67	30/6/67
190	034	2	53.00	53.00	1/5/67	30/4/70
191	035	2	53.00	53.00	1/12/65	30/11/68
192	036	2	53.00	53.00	1/1/67	31/12/69
193	037	2	45.00	45.00	16/9/66	15/6/69
194	038	2	36.00	36.00	1/3/67	28/2/70
195	039-040	2	81.00	81.00	1/1/67	31/12/69
196	041-042	2	76.00	76.00	1/1/66	31/12/69
197	043	2	37.00	37.00	16/10/66	15/10/69
198	044	2	37.00	37.00	1/11/66	31/10/69
199	045	2	36.00	36.00	1/12/66	30/11/69
200	046	2	47.00	47.00	16/6/66	15/6/69
201	047-048	2	53.00	53.00	1/12/66	30/11/69
202	049	2	59.00	59.00	16/4/66	15/4/69
203	050	2	36.00	36.00	1/11/66	31/10/69
204	051	2	39.00	-	1/11/63	31/10/66
205	052	2	33.00	33.00	1/12/66	30/11/69
206	053	2	35.00	35.00	1/8/65	31/7/68
207	054	2	41.00	41.00	1/12/66	30/11/69
208	055	2	37.00	37.00	1/12/66	30/11/69
209	056	2	37.00	37.00	1/12/66	30/11/69
210	057	2	34.00	34.00	1/12/66	30/11/69
211	058	2	38.00	38.00	1/12/66	30/11/69
212	059/1	2	26.00	26.00	16/9/67	15/9/70
213	060	2	84.00	58.00	1/4/65	31/3/68
214	061	2	29.00	29.00	1/10/66	30/9/69

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
215	062-063	2	56.00	56.00	1/9/65	31/8/68
216	064-065	2	55.00	55.00	16/4/67	15/4/70
217	2B01	2	36.00	36.00	1/3/67	28/2/70
218	2B02	2	31.00	31.00	1/3/67	28/2/70
219	2B03	2	28.00	28.00	1/3/67	28/2/70
220	2B04	2	30.00	30.00	1/4/66	31/3/69
221	2B05	2	47.00	47.00	1/7/66	30/6/69
222	2B06	2	30.00	30.00	1/7/66	30/6/69
223	2B07	2	50.00	50.00	1/8/66	31/7/69
224	2B08	2	27.00	27.00	1/4/67	31/3/70
225	2B09-2B10	2	54.00	54.00	16/12/65	15/12/68
226	2B11	2	27.00	27.00	16/2/68	15/2/71
227	2B12	2	27.00	27.00	1/12/67	30/11/68
228	2B14-1	2	44.00	44.00	15/8/67	14/8/70
229	2B13-14	2	71.00	-	1/2/66	31/1/69
230	2B15	2	39.00	39.00	1/1/68	31/12/68
231	2B16	2	30.00	30.00	1/6/67	31/5/68
232	2B17-2B18	2	68.00	68.00	1/11/65	31/10/68
233	2B19	2	31.00	31.00	16/5/67	15/9/69
234	2B20	2	35.00	35.00	1/2/67	31/1/70
235	2B21	2	36.00	36.00	1/7/66	30/6/69
236	2B22	2	36.00	36.00	1/7/66	30/6/69
237	2B23	2	36.00	36.00	1/7/67	30/6/70
238	2B24	2	37.00	37.00	1/7/66	30/6/69
239	2B25	2	38.00	38.00	1/8/67	31/7/68
240	2B26	2	40.00	40.00	1/10/65	15/10/68
241	2B27	2	41.00	41.00	1/7/67	30/6/68
242	2B28	2	42.00	42.00	1/7/66	30/6/69
243	2B29	2	43.00	43.00	1/9/67	31/8/68
244	2B30-2B31	2	89.00	89.00	1/11/67	31/10/70
รวมชั้น 2			3,825.12	3,636.12	Occupancy rate = 95.1%	
245	001-007	3	266.00	266.00	1/11/67	31/10/70
246	008-009	3	55.00	55.00	16/8/66	15/8/69
247	010	3	61.00	61.00	1/1/66	31/12/68
248	011	3	48.00	48.00	1/5/66	30/4/69
249	012	3	48.00	48.00	1/11/66	31/10/69
250	013	3	63.00	63.00	1/10/65	30/9/68
251	014	3	38.00	38.00	1/11/66	31/10/69
252	015-016	3	76.00	76.00	1/12/66	30/11/69
253	017-020	3	72.00	72.00	1/11/66	31/10/69
254	021	3	38.00	38.00	16/5/67	15/5/70
255	022	3	27.00	27.00	16/9/66	15/9/69
256	023-024	3	82.11	82.11	1/10/66	30/9/69

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
257	025-026	3	66.00	66.00	1/7/66	30/6/69
258	027	3	33.00	33.00	16/10/66	15/10/69
258.1	028-029	3	66.00	-	16/1/64	15/1/67
259	028-029	3	66.00	66.00	16/5/67	15/5/70
260	030	3	33.00	33.00	1/1/67	31/12/69
261	031	3	34.00	34.00	1/2/67	31/1/70
262	032	3	34.00	34.00	1/4/67	31/3/69
263	033	3	27.00	-	1/4/66	31/3/67
264	034-035	3	87.00	87.00	1/11/67	28/2/69
265	036	3	103.00	-	1/12/64	30/11/68
266	037	3	44.00	44.00	1/9/66	31/8/69
267	038-040	3	121.00	121.00	1/7/65	30/6/68
268	041-042	3	62.00	62.00	16/8/66	15/8/69
269	043	3	62.00	62.00	16/8/66	15/8/69
270	044	3	60.00	60.00	1/1/67	31/12/69
271	045-046	3	59.00	59.00	1/11/66	31/10/69
272	047	3	38.00	38.00	1/3/67	28/2/70
273	048	3	38.00	38.00	16/5/67	15/5/70
274	049	3	37.00	37.00	1/10/66	30/9/69
275	050	3	37.00	37.00	1/4/67	31/3/68
276	051	3	36.00	36.00	16/9/67	15/9/68
277	052-053	3	47.00	-	1/7/67	31/10/67
278	054	3	23.00	23.00	1/9/66	31/8/69
279	055	3	36.00	36.00	16/10/66	15/10/69
280	056	3	61.00	61.00	1/9/67	31/10/69
281	057	3	61.00	61.00	1/8/67	31/7/69
282	058	3	59.00	59.00	1/11/66	31/10/69
283	059	3	39.00	39.00	1/1/67	31/12/69
284	060	3	36.00	36.00	1/1/67	31/12/69
285	061	3	36.00	36.00	1/11/67	30/11/69
286	062	3	36.00	36.00	1/1/67	31/12/69
287	063-064	3	73.00	-	1/1/67	31/12/67
288	065-066	3	101.00	101.00	1/1/67	31/12/69
289	067	3	46.00	46.00	16/8/67	15/8/70
290	068	3	28.00	28.00	1/11/66	30/11/69
291	069	3	45.00	45.00	1/2/67	31/1/70
292	070	3	53.00	53.00	1/11/67	31/10/70
293	3R01	3	42.00	42.00	16/2/66	15/2/68
294	3R02	3	40.00	40.00	1/6/65	31/5/68
295	3R03-4	3	62.00	62.00	1/5/66	30/4/69
296	3R05	3	30.00	30.00	1/9/67	31/8/70
297	3R06	3	30.00	30.00	1/5/66	30/4/69
298	3P07	3	29.00	29.00	1/8/67	31/7/70
299	3P08	3	29.00	29.00	1/10/67	30/9/68

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
300	3R09/1-2	3	240.00	-	1/9/66	30/11/66
301	3P10	3	47.00	-	1/8/66	31/7/69
302	3P11	3	47.00	47.00	1/5/66	30/4/69
303	3P12	3	45.00	45.00	1/5/66	30/4/69
304	3P13	3	79.00	79.00	1/2/66	31/1/69
305	3A14	3	86.00	-	1/8/66	31/10/66
306	3A15	3	67.00	67.00	1/5/66	30/4/69
307	3A16-17	3	131.00	-	1/1/65	31/12/67
308	3A18	3	68.00	68.00	1/7/66	30/6/69
309	3A19	3	68.00	68.00	16/7/66	15/7/69
310	3A20	3	58.00	58.00	1/11/65	31/10/68
311	3R21	3	36.00	36.00	1/10/66	30/9/69
312	3R22	3	36.00	36.00	1/10/67	30/9/70
313	3E23	3	36.00	36.00	1/5/66	30/4/69
314	3E24	3	36.00	36.00	1/4/67	31/3/70
315	3E25-26	3	93.00	93.00	1/2/66	31/1/69
316	3P27/1	3	72.00	72.00	1/10/66	30/9/69
317	3P27/2-3P28/1-2	3	234.00	234.00	1/5/66	30/4/69
318	3P29	3	45.00	45.00	1/6/67	31/5/70
319	3R30	3	32.00	32.00	1/5/66	30/4/69
320	3R31	3	32.00	32.00	1/8/67	31/7/68
321	3R32	3	32.00	32.00	1/5/67	30/4/68
322	3R33	3	32.00	-	1/8/66	31/1/67
323	3R34	3	32.00	32.00	1/3/67	28/2/70
323	3E35	3	32.00	32.00	1/3/67	28/2/70
324	3E36	3	44.00	44.00	1/8/67	31/3/68
325	3P37	3	45.00	45.00	1/5/67	30/4/70
326	3P38	3	32.00	32.00	1/7/67	30/6/70
327	3P39	3	32.00	32.00	1/9/65	31/8/68
328	3P40	3	32.00	32.00	1/5/66	30/4/69
329	3P41	3	32.00	-	1/5/66	10/8/67
330	3P42	3	32.00	32.00	1/6/65	31/5/68
331	3E43-44	3	74.00	74.00	1/12/65	30/11/68
332	3R45	3	38.00	38.00	16/10/65	15/10/68
333	3R45/1	3	34.00	34.00	1/5/67	30/4/68
334	3R45/2-3	3	35.00	35.00	1/5/67	30/4/68
335	3R46	3	36.00	36.00	1/5/66	30/4/69
336	3R47	3	36.00	36.00	1/5/67	30/4/69
337	3R48	3	36.00	36.00	1/5/66	30/4/69
338	3R49	3	37.00	37.00	1/5/66	30/4/69
339	3P50	3	37.00	37.00	1/5/66	30/4/69
340	3P51	3	37.00	37.00	15/7/66	14/7/69
341	3P52	3	38.00	38.00	16/7/67	15/7/70
342	3P53	3	39.00	39.00	1/6/67	31/5/68

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
343	3P54	3	40.00	40.00	1/5/66	30/4/69
344	3P55	3	42.00	42.00	1/1/66	31/12/68
345	3P56	3	43.00	43.00	1/5/66	30/4/69
346	3P57	3	44.00	44.00	1/10/65	30/9/68
347	3P58	3	45.00	45.00	1/5/66	30/4/69
348	3P59	3	46.00	46.00	1/9/67	30/4/69
349	3P60	3	78.00	78.00	1/12/65	30/11/68
350	3P61	3	50.00	50.00	1/5/66	30/4/69
351	3P62	3	38.00	38.00	1/9/67	30/4/69
352	3P63	3	40.00	40.00	1/5/66	30/4/69
353	3P64	3	42.00	42.00	16/1/66	15/1/69
354	3P65	3	45.00	45.00	1/5/66	30/4/69
355	3P66	3	46.00	46.00	1/3/67	28/2/70
356	3E67-68	3	121.00	121.00	16/11/67	15/5/68
357	3E69	3	82.00	82.00	1/12/65	30/11/66
358	3E70-3E77	3	429.00	429.00	16/8/65	15/8/68
359	3P80-81	3	168.00	168.00	1/2/66	31/1/69
360	3P82	3	87.00	87.00	16/8/66	15/8/69
361	3P83-84	3	34.80	34.80	1/2/67	31/1/69
362	3P83-84-1	3	139.20	139.20	1/2/67	31/1/69
363	3C85-87	3	431.00	431.00	1/3/68	31/12/70
364	3E91	3	127.00	127.00	1/10/66	30/9/67
365	3C92	3	142.00	142.00	1/4/65	31/3/68
รวมชั้น 3			7,861.11	6,977.11	Occupancy rate = 88.8%	
366	001-002	4	41.00	41.00	16/6/67	15/6/68
367	003-004	4	51.00	51.00	16/10/66	15/10/69
368	005	4	12.00	12.00	1/12/66	30/11/69
369	006	4	25.00	25.00	16/10/66	15/10/69
370	007-008	4	370.00	-		
371	014-016	4	203.00	203.00	1/12/66	30/11/69
372	017	4	48.00	48.00	1/9/67	31/8/69
373	019-021	4	108.00	108.00	16/8/66	15/8/69
374	022	4	39.00	39.00	1/6/67	31/5/68
375	023	4	32.00	32.00	1/11/66	31/10/69
376	024-025	4	71.00	71.00	1/9/66	31/8/69
377	026	4	32.00	32.00	1/9/66	31/8/69
378	027	4	27.00	27.00	1/9/67	31/8/68
379	028	4	36.00	36.00	1/1/67	31/12/69
380	029	4	37.00	37.00	15/6/66	14/6/69
381	030	4	33.00	-	16/10/63	15/10/66
382	031	4	35.00	35.00	16/10/66	15/10/69
383	032	4	40.00	40.00	1/4/67	31/3/70
384	033	4	37.00	37.00	16/8/66	15/8/69

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
385	034	4	64.75	64.75	1/9/66	31/8/68
386	035	4	165.00	165.00	1/10/65	30/9/68
387	036	4	40.00	40.00	16/5/67	15/5/68
388	4R01	4	62.00	-	1/1/65	31/12/65
389	4R02	4	68.00	68.00	16/4/67	15/4/68
390	4R03	4	49.00	-	1/4/67	31/8/67
391	4R04	4	42.00	42.00	1/1/67	31/12/69
392	4R05	4	30.00	30.00	1/7/66	30/6/69
393	4R06	4	30.00	30.00	1/8/66	31/7/69
394	4P07	4	29.00	29.00	1/5/66	30/4/69
395	4P08,4R09/1-2	4	270.00	-	1/9/66	30/11/66
396	4P10	4	47.00	47.00	1/3/66	28/2/69
397	4P11	4	51.00	51.00	1/5/66	30/4/69
398	4P12	4	100.00	-	16/12/67	15/12/68
399	4A13-14	4	155.00	-	16/12/67	15/12/68
400	4A15	4	67.00	67.00	1/4/66	31/3/69
401	4A16	4	62.00	62.00	1/2/67	31/1/70
402	4A17	4	67.00	67.00	1/2/67	31/1/70
403	4A18	4	67.00	-	1/2/67	31/5/67
404	4A19	4	58.00	58.00	1/9/66	31/8/69
405	4R20	4	36.00	36.00	15/6/66	14/6/69
406	4R21	4	36.00	-	1/4/68	31/3/69
407	4E22	4	36.00	36.00	1/1/67	31/12/69
408	4E23	4	36.00	36.00	16/11/66	15/11/69
409	4E24-25	4	91.00	91.00	1/9/66	31/8/69
410	4P26	4	68.00	68.00	1/3/66	28/2/69
411	4P27	4	72.00	72.00	1/2/67	31/1/70
412	4P28	4	47.00	47.00	1/5/66	30/4/69
413	4R29	4	32.00	32.00	16/3/66	15/3/69
414	4R30	4	32.00	32.00	1/9/67	31/8/68
415	4R31	4	32.00	32.00	1/9/67	31/8/70
416	4R32	4	32.00	32.00	1/5/66	30/4/69
417	4R33	4	32.00	32.00	16/9/66	15/9/69
418	4E34	4	26.00	26.00	1/12/67	28/2/68
419	4E35	4	52.00	52.00	15/11/65	14/11/68
420	4P36	4	50.00	50.00	1/5/66	30/4/69
421	4P37	4	32.00	32.00	1/5/66	30/4/69
422	4P38	4	32.00	32.00	16/5/66	15/5/69
423	4P39	4	32.00	32.00	1/5/67	30/4/70
424	4P40-41	4	64.00	64.00	1/4/67	31/3/69
425	4E42	4	26.00	26.00	1/4/65	31/3/68
426	4E43	4	51.00	-	1/5/67	30/6/67
427	4R44-45	4	72.00	72.00	1/7/66	30/9/69
428	4R46	4	35.00	35.00	1/6/66	31/5/69

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
429	4R47	4	36.00	36.00	1/12/66	30/11/69
430	4R48	4	36.00	-	1/3/66	28/2/69
431	4R49	4	36.00	36.00	1/11/65	31/10/68
432	4R50	4	37.00	37.00	1/5/66	30/4/69
433	4P51	4	37.00	37.00	1/12/66	31/8/69
434	4P52	4	37.00	37.00	1/9/66	31/8/69
435	4P53	4	38.00	38.00	1/9/66	31/8/69
436	4P54	4	39.00	39.00	1/8/67	31/7/69
437	4P55	4	67.00	67.00	1/2/67	31/1/70
438	4P57	4	60.00	60.00	1/12/65	30/11/68
439	4P58	4	73.00	73.00	1/12/65	30/11/68
440	4P59	4	32.00	-	1/6/64	31/5/67
441	4P60	4	34.00	34.00	1/5/66	30/4/69
442	4P61	4	35.00	35.00	1/5/66	30/4/69
443	4P62	4	37.00	37.00	1/12/65	30/11/68
444	4P63	4	55.00	55.00	1/5/66	30/4/69
445	4P64	4	61.00	61.00	1/7/65	30/6/68
446	4P65-66	4	125.00	125.00	1/9/65	31/8/68
447	4P67	4	66.00	66.00	16/4/66	15/4/68
448	4E68	4	68.00	68.00	16/11/67	15/11/68
449	4E69	4	70.00	70.00	1/10/66	30/9/69
450	4E70	4	55.00	55.00	16/2/67	15/2/70
451	4E71-72	4	75.00	75.00	1/5/66	30/4/69
452	4E73	4	50.00	50.00	16/7/67	15/7/70
453	4E74	4	94.00	94.00	1/9/66	31/8/69
454	4E75	4	120.00	120.00	1/5/65	30/4/68
455	4S76	4	1,100.00	1,100.00	16/6/67	15/12/67
456	4P77/1-2	4	113.00	113.00	16/7/67	15/7/70
457	4P78	4	136.00	136.00	1/8/66	31/7/69
458	4P79	4	78.00	78.00	1/4/67	31/3/70
459	4C01	4	55.00	55.00	1/7/66	30/6/69
460	4C02	4	41.00	41.00	1/3/67	28/2/70
461	4C03-4	4	174.00	-	1/7/66	31/7/66
462	4C05	4	30.00	-	1/6/62	31/5/63
463	5D-01	5	41.00	-	15/10/64	14/10/67
รวมชั้น 4			7,095.75	5,589.75	Occupancy rate = 78.8%	
พื้นที่ค้าปลีก รวมชั้น G,1,2,3,4			30,008.90	26,605.36	Occupancy rate = 88.7%	

ส่วนพื้นที่เก็บของ (Stock Area)

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า (ตารางเมตร)	พื้นที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	สัญญาเช่า	
					เริ่ม	สิ้นสุด
1	C1	5	10.00	10.00	1/7/67	30/6/68

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
2	D2	5	27.00	27.00	1/8/64	31/7/67
3	D5	5	53.00	53.00	1/7/65	30/6/68
4	D6	5	49.00	49.00	1/1/65	31/12/67
5	D7	5	42.00	42.00	1/7/67	30/6/68
6	D8	5	40.00	40.00	16/8/64	15/8/67
7	D9	5	32.00	32.00	1/7/65	30/6/68
8	D10	5	2.67	2.67	1/6/66	31/5/67
9	D10-2-3	5	5.34	5.34	1/9/67	31/8/68
10	D10-4	5	2.67	2.67	1/4/67	31/3/68
11	D11	5	20.00	20.00		
12	D12	5	20.00	20.00	1/2/67	31/1/68
13	C1	6	26.00	26.00	16/6/67	15/6/68
14	C-16	6	14.00	14.00	1/9/67	31/8/68
15	D1	6	28.00	28.00	1/2/67	31/1/68
16	D2	6	45.00	45.00	1/1/68	31/12/70
17	D3	6	39.00	39.00	1/1/68	31/12/70
18	D4-5	6	66.00	-	1/9/67	31/8/68
19	D6	6	114.00	114.00	1/8/66	31/7/67
20	D7-8	6	40.00	40.00	1/8/67	30/4/70
22	D9	6	60.00	60.00	1/8/67	31/7/68
23	E4	6	10.00	10.00		
24	C1	7	10.00	10.00	1/10/67	30/9/68
25	C-15	7	16.00	16.00	1/9/66	31/8/68
26	D2	7	27.00	27.00	1/7/67	30/6/68
27	D10/3-4	7	5.34	5.34	1/12/67	30/11/68
28	C1	8	27.00	27.00	1/9/66	31/8/69
29	C2	8	10.00	10.00	15/7/67	15/7/68
31	C-13	8	17.00	17.00	1/9/67	31/8/68
32	E1-E3	8	106.00	106.00	1/1/68	31/12/70
33	E4	8	40.00	40.00	1/1/68	31/12/70
34	E6	8	34.00	34.00	1/3/67	28/2/68
35	E7	8				
36	B	9	64.00	64.00	1/2/66	31/1/69
37	C	9	25.00	25.00		
38	C1	9	22.00	22.00	16/10/67	15/3/68
39	D-12	9	2.67			
40	D14	9	108.00	108.00	1/1/68	31/12/70
41	D14-1	9	81.00	81.00	16/12/64	15/12/67
42	D-15	9	70.00	70.00	1/1/67	31/12/67
43	E1	9				
44	E3	9	23.00	23.00	1/3/67	28/2/68
45	E5	9	68.00	68.00	1/6/66	31/5/67
46	E13	9	25.00	25.00	1/1/67	31/12/68
47	S0-1	G	18.00	18.00	1/5/67	30/4/70

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
48	S0-2	G	40.00	40.00	1/10/65	30/9/68
49	S0-3	G	30.00			
50	S0-4	G	32.00	32.00	1/7/67	30/6/68
51	S0-5	G	25.00	25.00		
52	S0-6	G	21.00	21.00	1/4/65	31/3/68
53	S0-7	G	5.00	-	1/8/67	31/7/68
54	S0-8	G	10.00	10.00	1/7/65	30/6/68
55	S0-9	G	10.00	10.00	16/7/67	15/7/68
56	S0-10	G	4.50	-	25/6/66	24/6/67
57	S1-01	1	7.50	7.50	1/2/66	31/1/69
58	S2-01	2	14.00	14.00	1/3/66	28/2/69
59	S4-01	4	7.80	7.80	1/11/67	31/10/68
60	S4-02	4	7.80	7.80	1/11/67	31/10/68
61	S4-03	4	7.30	7.30	1/11/67	31/10/68
61.1	S4-04	4	7.30	-	1/1/67	31/12/67
62	S4-04	4	7.30	7.30	1/11/67	31/10/68
63	A-1	11	81.53	81.53	16/2/66	15/2/69
รวม Stock			1,862.72	1,747.25	Occupancy rate = 93.8%	

ส่วนพื้นที่ขนาดใหญ่ -Lotus

ลำดับ	Unit/Location	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
			(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	Lotus	1, 2	13,805.00	13,805.00	1/10/67	31/5/68
รวม Stock			13,805.00	13,805.00	Occupancy rate = 100.0%	

หมายเหตุ : ข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office for rent) และพื้นที่เช่าอื่นๆ

รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ที่ได้รับจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เป็นเกณฑ์

ตารางที่ 9: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ภายใต้สมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPNREIT)

1 การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้ เนื่องจากทรัพย์สินเป็นสำนักงานและพาณิชย์กรรม มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขายสินค้า จึงจะพิจารณามูลค่าจากรายได้สุทธิในการดำเนินงาน แสดงรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมิน มีพื้นที่เช่าประมาณ			71,078.78	ตารางเมตร
พื้นที่ก่อสร้างประมาณ			172,924.50	ตารางเมตร
สัดส่วนพื้นที่เช่า			41%	
1 สมมติฐานรายได้				
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาและตลาด		% ของรายได้ค่าเช่ารวม	669,906,823	บาท/ปี
รายได้สาธารณูปโภค	Utilities	15.0%	100,486,023	บาท/ปี (ข้อมูลโครงการ)
รายได้ลานจอดรถ	Parking	5.5%	36,844,875	บาท/ปี (ข้อมูลโครงการ)
รายได้อื่นๆ	Other Revenue	3.0%	20,097,205	บาท/ปี (ข้อมูลโครงการ)
รวมรายได้ (รายได้สาธารณูปโภค+รายได้จอดรถ+อื่น ๆ)			157,428,103	บาท/ปี
			23.5%	ของรายได้รวม
			24.0%	ของรายได้รวม
1 สมมติฐานค่าใช้จ่าย				
ค่าสาธารณูปโภค	Utilities Cost	17.0%		(ข้อมูลโครงการ)
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด	Security	6.0%		(ข้อมูลโครงการ)
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	Repair & Maintenance	5.0%		(ข้อมูลโครงการ)
ค่าภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	Property Tax	1.0%		(ข้อมูลโครงการ)
ค่าเบี้ยประกันภัย	Insurance	1.5%		(ข้อมูลโครงการ)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	Other Cost	2.5%		(ข้อมูลโครงการ)
เผื่อค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)		3.0%		ประมาณการ
		36.0%		
1 สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการบริการอสังหาริมทรัพย์				
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)		3.5%		(ข้อมูลโครงการ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการระบบสาธารณูปโภค		0.5%		(ข้อมูลโครงการ)
ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)		2.5%		(ข้อมูลโครงการ)
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)		2.0%		(ข้อมูลโครงการ)
ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า		0.5%		(ข้อมูลโครงการ)
รวม		9.0%		

ตารางที่ 9 (ต่อ): การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าตามสมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้นำ ตามสัญญาเช่าของแท้ (กองทรัสต์ CPNREIT)

2 การประมาณรายได้ในอนาคต (Cash Flow Projection)

รายการ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		1-ม.ค.-68 31-ธ.ค.-68	1-ม.ค.-69 31-ธ.ค.-69	1-ม.ค.-70 31-ธ.ค.-70	1-ม.ค.-71 31-ธ.ค.-71	1-ม.ค.-72 31-ธ.ค.-72	1-ม.ค.-73 31-ธ.ค.-73	1-ม.ค.-74 31-ธ.ค.-74	1-ม.ค.-75 31-ธ.ค.-75	1-ม.ค.-76 31-ธ.ค.-76	1-ม.ค.-77 31-ธ.ค.-77	1-ม.ค.-78 31-ธ.ค.-78	1-ม.ค.-79 31-ธ.ค.-79	1-ม.ค.-80 31-ธ.ค.-80	1-ม.ค.-81 31-ธ.ค.-81	1-ม.ค.-82 31-ธ.ค.-82	1-ม.ค.-83 31-ธ.ค.-83	1-ม.ค.-84 31-ธ.ค.-84	1-ม.ค.-85 31-ธ.ค.-85	1-ม.ค.-86 3-ธ.ค.-86
จำนวนเดือน	227	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
Potential Gross Income : growth rate (อัตราการเพิ่มค่าเช่า)		0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ตามสัญญา)		189,906,548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (เทียบตลาด)		-	200,313,305	206,322,704	212,512,385	218,887,757	225,454,390	232,218,021	239,184,562	246,360,099	253,750,902	261,363,429	269,204,332	277,280,462	285,598,875	294,166,842	302,991,847	312,081,602	321,444,050	331,087,372
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม (ตามสัญญา)		346,782,848	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม (เทียบตลาด)		-	402,066,444	414,128,438	426,552,291	439,348,860	452,529,325	466,105,205	480,088,361	494,491,012	509,325,742	524,605,515	540,343,680	556,553,991	573,250,610	590,448,129	608,161,572	626,406,420	645,198,612	664,554,571
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ โลตัส (ตามสัญญา)		17,187,225	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ โลตัส (เทียบตลาด)		-	43,851,859	45,167,414	46,522,437	47,918,110	49,355,653	50,836,323	52,361,412	53,932,255	55,550,222	57,216,729	58,933,231	60,701,228	62,522,265	64,397,933	66,329,871	68,319,767	70,369,360	72,480,441
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ (ตามสัญญา)		6,705,792	6,906,966	2,964,239	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ (เทียบตลาด)		-	-	4,288,266	7,571,853	7,799,009	8,032,979	8,273,969	8,522,188	8,777,853	9,041,189	9,312,424	9,591,797	9,879,551	10,175,938	10,481,216	10,795,652	11,119,522	11,453,108	11,796,701
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค+รายได้จอดรถ)		134,539,779	1,657,672	711,417	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค+รายได้จอดรถ)		-	144,571,140	149,937,458	155,192,767	159,848,550	164,644,007	169,583,327	174,670,827	179,910,951	185,308,280	190,867,528	196,593,554	202,491,361	208,566,102	214,823,085	221,267,777	227,905,811	234,742,985	241,785,274
Total Potential Gross Income		695,122,193	799,367,385	823,519,938	848,351,733	873,802,285	900,016,354	927,016,844	954,827,350	983,472,170	1,012,976,335	1,043,363,625	1,074,666,594	1,106,906,592	1,140,113,790	1,174,317,204	1,209,546,720	1,245,833,121	1,283,208,115	1,321,704,358
Vacancy Rate & Loss - เฉลี่ยพื้นที่เช่าทั้งหมด		0.00%	6.14%	6.18%	6.20%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%	6.66%
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าตลาด (สำนักงาน)		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าตลาด (พาณิชย์กรรม)		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าตลาด (โลตัส)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าตลาด (เก็บของ)		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน		189,906,548	180,281,975	185,690,434	191,261,147	196,998,981	202,908,951	208,996,219	215,266,106	221,724,089	228,375,812	235,227,086	242,283,899	249,552,415	257,038,988	264,750,158	272,692,662	280,873,442	289,299,645	297,978,635
รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม		346,782,848	381,963,122	393,422,016	405,224,676	417,381,417	429,902,859	442,799,945	456,083,943	469,766,461	483,859,455	498,375,239	513,326,496	528,726,291	544,588,080	560,925,722	577,753,494	595,086,099	612,938,682	631,326,842
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ โลตัส		17,187,225	43,851,859	45,167,414	46,522,437	47,918,110	49,355,653	50,836,323	52,361,412	53,932,255	55,550,222	57,216,729	58,933,231	60,701,228	62,522,265	64,397,933	66,329,871	68,319,767	70,369,360	72,480,441
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ		6,705,792	6,906,966	7,038,093	7,193,261	7,409,058	7,631,330	7,860,270	8,096,078	8,338,961	8,589,129	8,846,803	9,112,207	9,385,574	9,667,141	9,957,155	10,255,870	10,563,546	10,880,452	11,206,866
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค+รายได้จอดรถ)		134,539,779	146,228,812	150,648,875	155,192,767	159,848,550	164,644,007	169,583,327	174,670,827	179,910,951	185,308,280	190,867,528	196,593,554	202,491,361	208,566,102	214,823,085	221,267,777	227,905,811	234,742,985	241,785,274
Effective Gross Income		695,122,193	759,232,733	781,966,832	805,394,288	829,556,116	854,442,800	880,076,084	906,478,366	933,672,717	961,682,899	990,533,386	1,020,249,387	1,050,856,869	1,082,382,575	1,114,854,052	1,148,299,674	1,182,748,664	1,218,231,124	1,254,778,058
Minus Operating Expenses																				
Expenses Growth rate		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
ค่าสาธารณูปโภค		118,170,773	129,069,565	132,934,361	136,917,029	141,024,540	145,255,276	149,612,934	154,101,322	158,724,362	163,486,093	168,390,676	173,442,396	178,645,668	184,005,038	189,525,189	195,210,945	201,067,273	207,099,291	195,536,247
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด		41,707,332	45,553,964	46,918,010	48,323,657	49,773,367	51,266,568	52,804,565	54,388,702	56,020,363	57,700,974	59,432,003	61,214,963	63,051,412	64,942,954	66,891,243	68,897,980	70,964,920	73,093,867	69,012,793
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา		34,756,110	37,961,637	39,098,342	40,269,714	41,477,806	42,722,140	44,003,804	45,323,918	46,683,636	48,084,145	49,526,669	51,012,469	52,542,843	54,119,129	55,742,703	57,414,984	59,137,433	60,911,556	57,510,661
ค่าภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222	6,951,222
ค่าเบี้ยประกันภัย		10,426,833	11,388,491	11,729,502	12,080,914	12,443,342	12,816,642	13,201,141	13,597,175	14,005,091	14,425,243	14,858,001	15,303,741	15,762,853	16,235,739	16,722,811	17,224,495	17,741,230	18,273,467	17,253,198
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		17,378,055	18,980,818	19,549,171	20,134,857	20,738,903	21,361,070	22,001,902	22,661,959	23,341,818	24,042,072	24,763,335	25,506,235	26,271,422	27,059,564	27,871,351	28,707,492	29,568,717	30,455,778	28,755,330
เผื่อค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)		20,853,666	22,776,982	23,459,005	24,161,829	24,886,683	25,633,284	26,402,283	27,194,351	28,010,182	28,850,487	29,716,002	30,607,482	31,525,706	32,471,477	33,445,622	34,448,990	35,482,460	36,546,934	34,506,397
สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการบริการของสิ่งพิมพ์		62,560,997	68,330,946	70,377,015	72,485,486	74,660,050	76,899,852	79,206,848	81,583,053	84,030,545	86,551,461	89,148,005	91,822,445	94,577,118	97,414,432	100,336,865	103,346,971	106,447,380	109,640,801	112,930,025
Total Expenses		312,804,987	341,013,624	351,016,628	361,324,708	371,955,913	382,906,054	394,184,699	405,801,703	417,767,217	430,091,697	442,785,912	455,860,952	469,328,244	483,199,555	497,487,003	512,203,078	527,360,634	542,972,916	522,455,874
ค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรต่อเดือน		367	400	412	424	436	449	462	476	490	504	519	534	550	567	583	601	618	637	668
สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้		45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	42%
Total Net Operating Income		382,317,206	418,219,108	430,950,204	444,069,579	457,600,203	471,536,746	485,891,385	500,676,663	515,905,500	531,591,201	547,747,474	564,388,435	581,528,625	599,183,020	617,367,047	636,096,595	655,388,030	675,258,207	732,322,184
Discounted factor		0.9556	0.8340	0.7617	0.6956	0.6352	0.5801	0.5298	0.4838	0.4418	0.4035	0.3685	0.3365	0.3073	0.2807	0.2563	0.2341	0.2138	0.1952	0.1783
Total Net Operating Income (พิจารณาเป็น Present Value)		365,356,455	348,799,323	328,234,883	308,883,384	290,680,309	273,546,289	257,418,861	242,239,184	227,951,831	214,504,591	201,848,289	189,936,607	178,725,923	168,175,152	158,245,605	148,900,846	140,106,563	131,830,448	130,567,150

หมายเหตุ :

- อัตราการเติบโตของค่าเช่า (Rental Growth Rate) ที่พิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรม และสภาพเศรษฐกิจ ที่คาดการณ์ว่า ค่าเช่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาทรัพย์สินเฉลี่ย มีผล 3.0%
- อัตราว่าง (Vacancy Rate) มี 2562 ถึง 2566 ประมาณ 5%-12% ที่พิจารณาจากทรัพย์สินอัตราว่างประมาณ 5%
- อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่าย (Expenses Growth Rate) ที่พิจารณาจากข้อมูลทรัพย์สินประกอบกับภาวะเงินเฟ้อและค่าครองชีพเฉลี่ย และประมาณการในอนาคตโดยผู้ประเมินตามแนวโน้มของธุรกิจ 1-3% ที่พิจารณาทรัพย์สินเฉลี่ยมีผล 2%
- อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่พิจารณาตามความเห็นผู้ประเมิน ค่าเผื่อจากสูตร อัตราคิดลด (Discount Rate) = อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate) + อัตราการเจริญเติบโต (Growth)
 - อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของสิ่งพิมพ์ พ.ศ.2567 ประเภท อาคารสำนักงานในกทม. ในเขต CBD 5-7% ที่พิจารณาอัตราผลตอบแทนประมาณ 6.5%
 - สิ่งอื่นที่อัตราคิดลด (Discount Rate) 6.5% + 3.0% = 9.5%

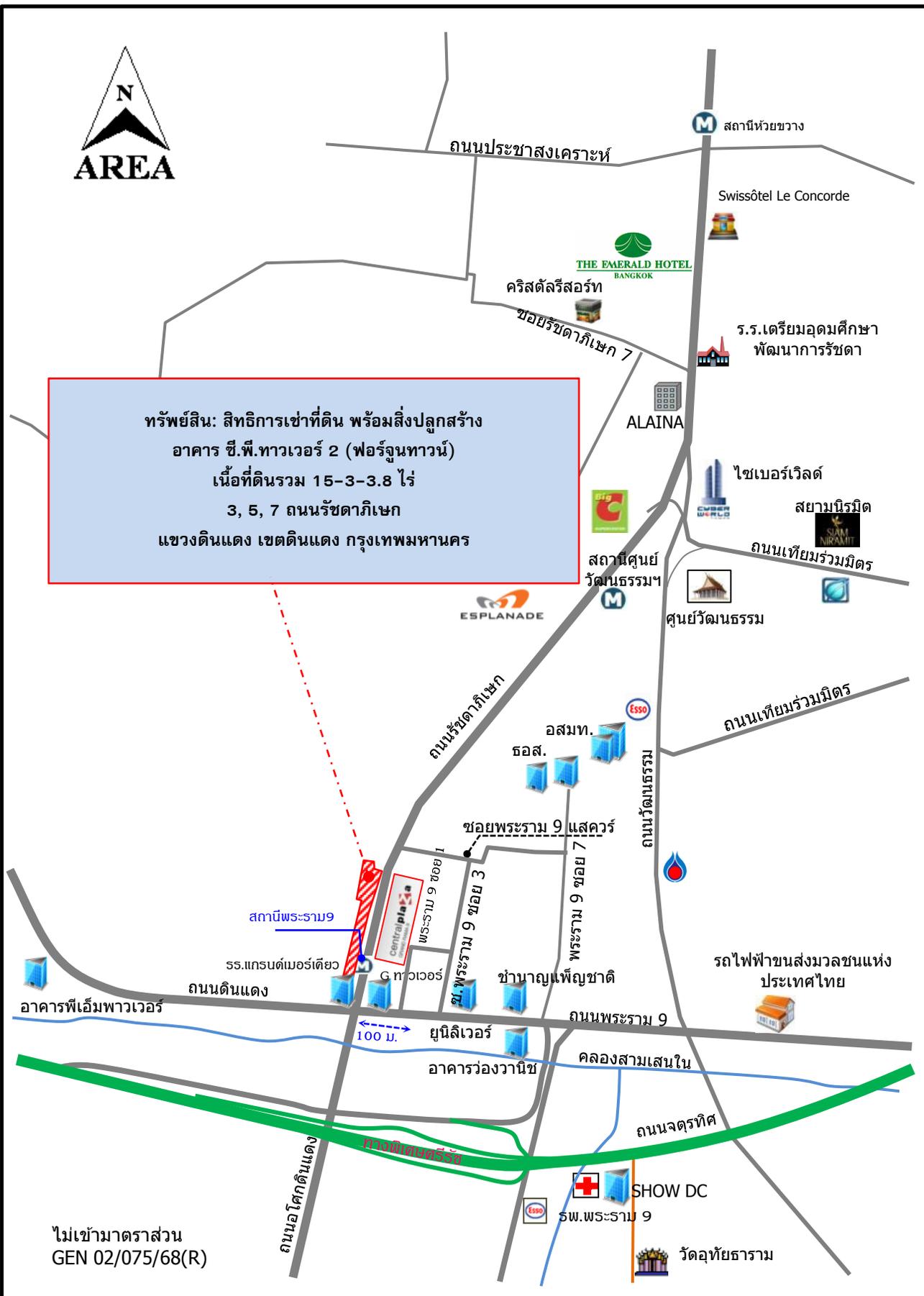
3 อัตราคิดลดค่าเงินในอนาคตเป็นปัจจุบัน (Discount Rate) 9.5%

ตารางที่ 10: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. มูลค่าสิทธิการเช่า ณ สิ้น Q1/2568 คงเหลือสัญญาเช่าระยะเวลา 18.67 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	6,303.8	ตร.ว.ฯ ละ	582,537.52	บาท เป็นเงิน	3,672,200,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	172,924.5	ตารางเมตร			1,622,900,000.00 บาท
มูลค่ารวม					5,295,100,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					5,295,100,000.00 บาท
(ห้าพันสองร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 1/68)					4,298,900,000.00 บาท
(สี่พันสองร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)					
2. มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					4,298,900,000.00 บาท
(สี่พันสองร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)					



ทรัพย์สิน: สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)
 เนื้อที่ดินรวม 15-3-3.8 ไร่
 3, 5, 7 ถนนรัชดาภิเษก
 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

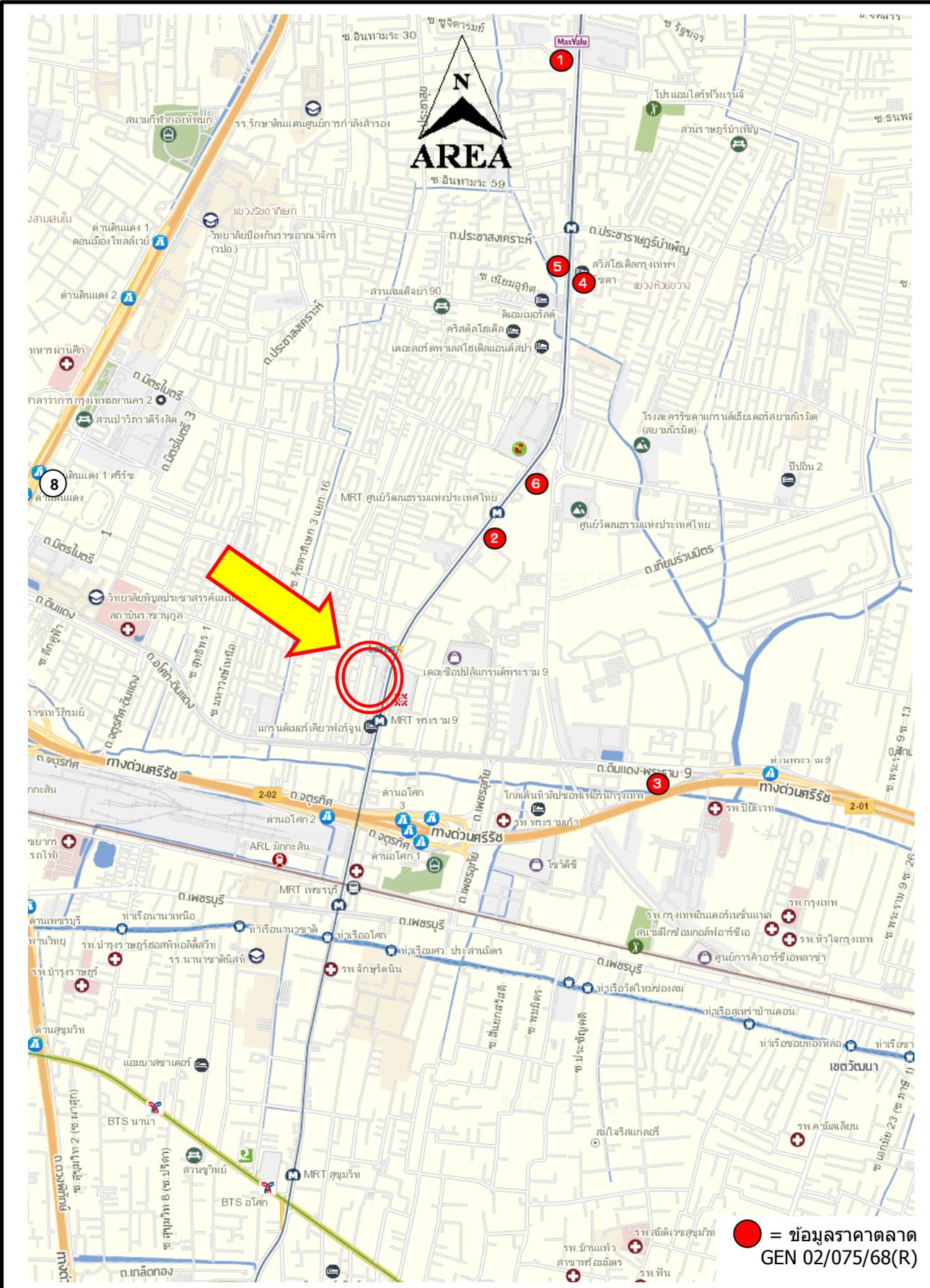


ไม่เข้ามาตรฐาน
 GEN 02/075/68(R)



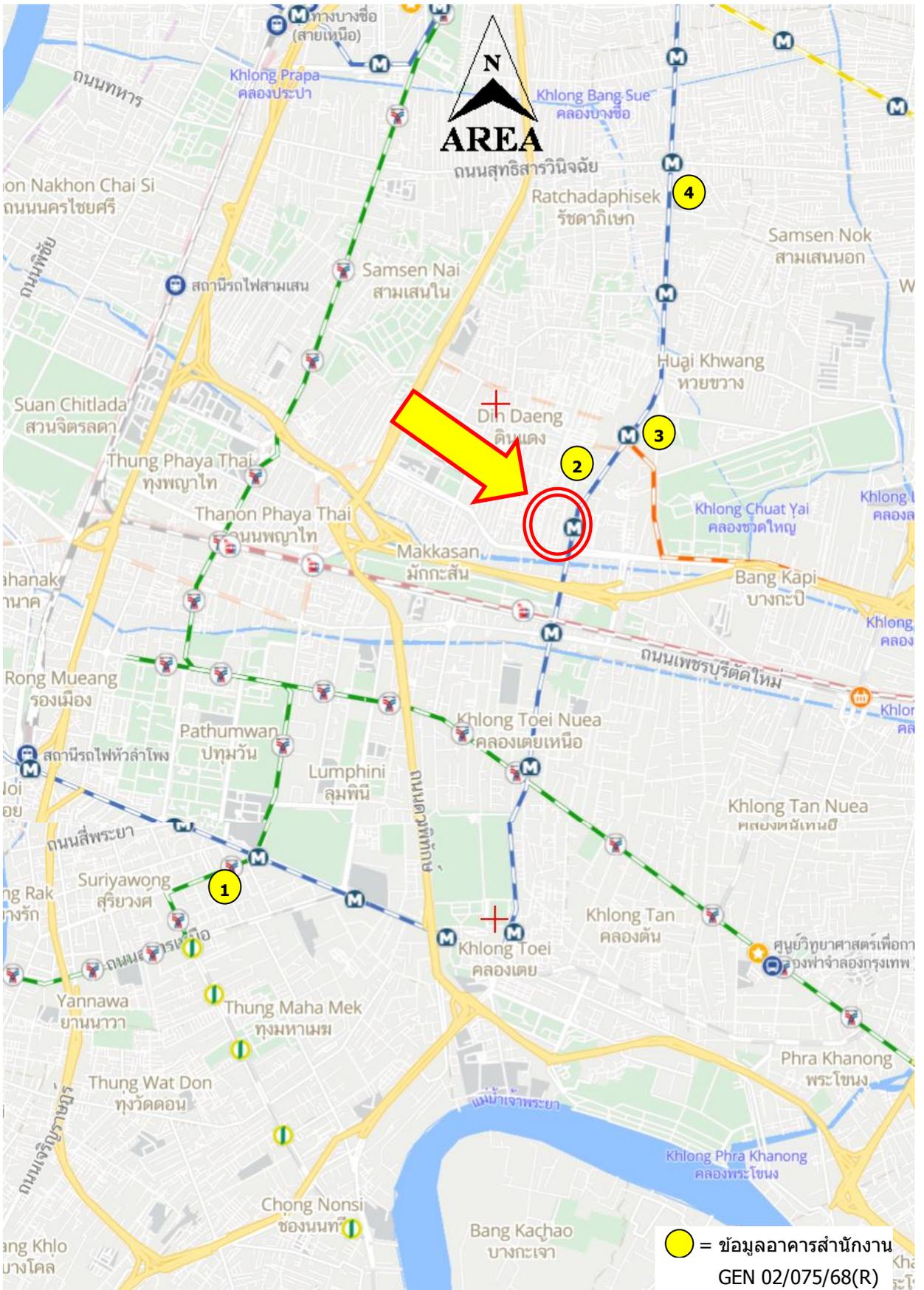
ภาคผนวก ง: แผนที่ตั้งทรัพย์สิน
 (ง-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
 องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
 5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
 Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ภาคผนวก ง: แผนที่ตั้งทรัพย์สิน
(ง-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
 องค์การที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
 5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
 Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



● = ข้อมูลอาคารสำนักงาน
GEN 02/075/68(R)

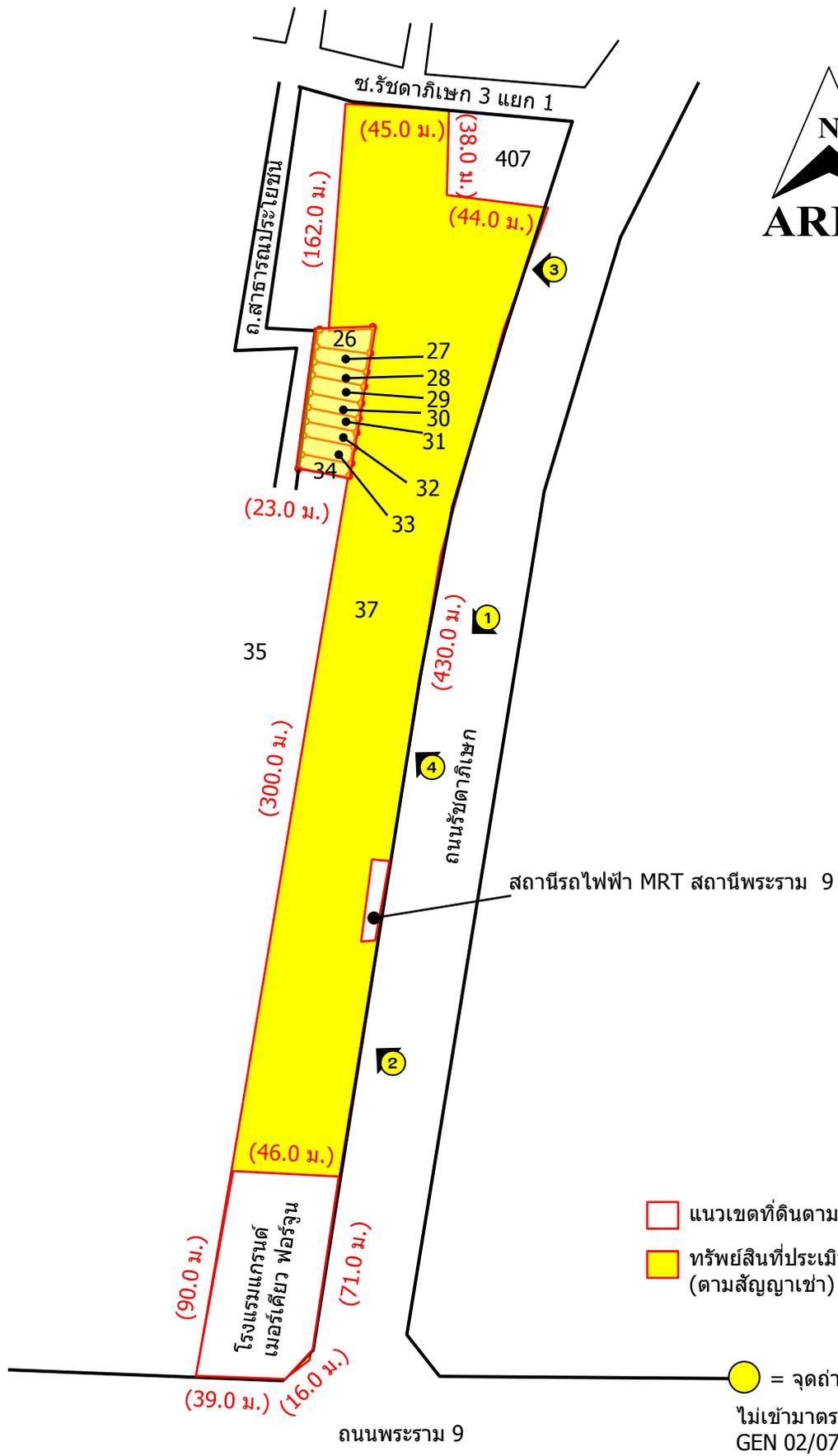


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ง: แผนที่ผังทรัพย์สิน
(ง-3)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

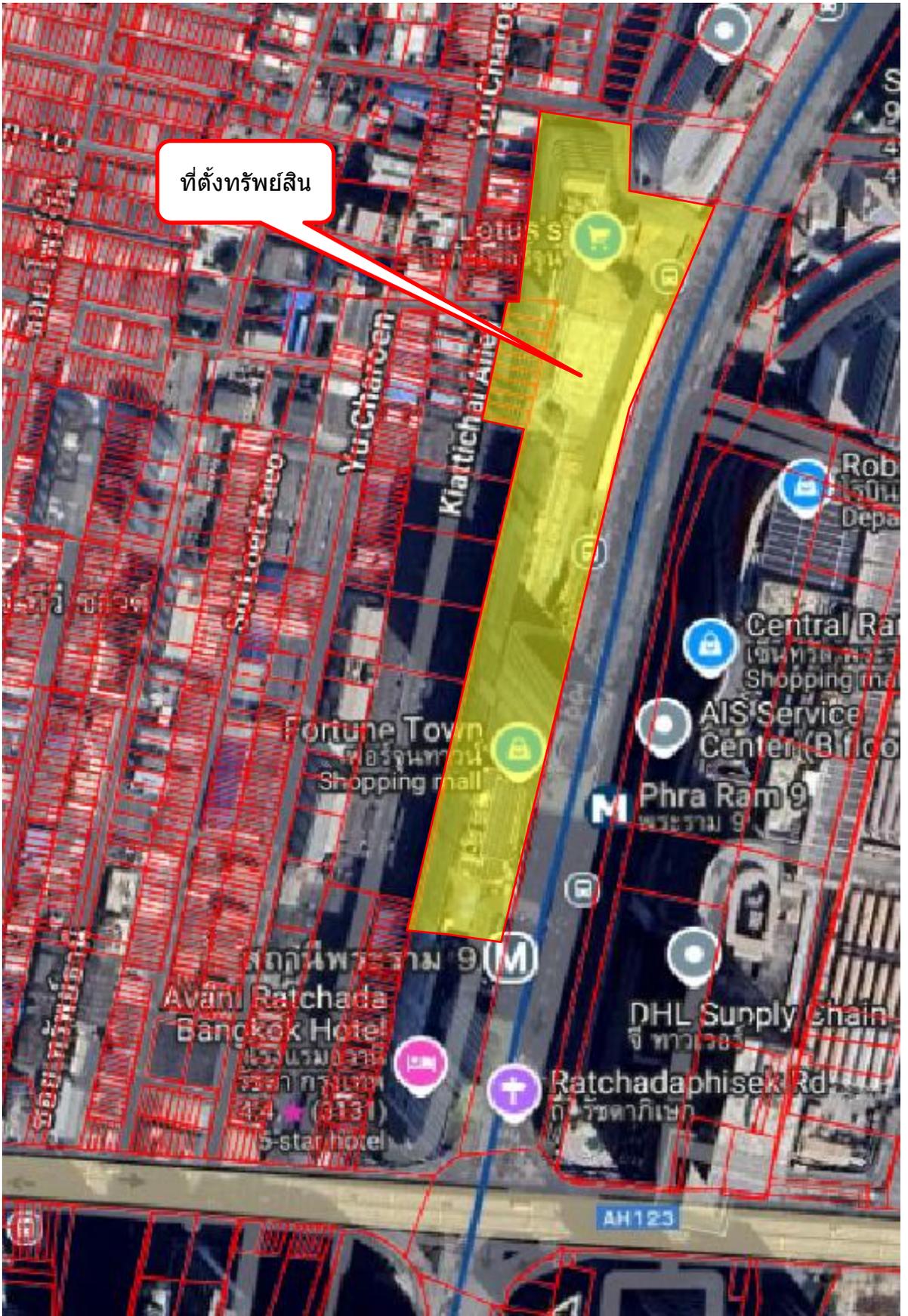


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ผังที่ดิน
(จ-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ที่ตั้งทรัพย์สิน



ISO 9001:2015
certified

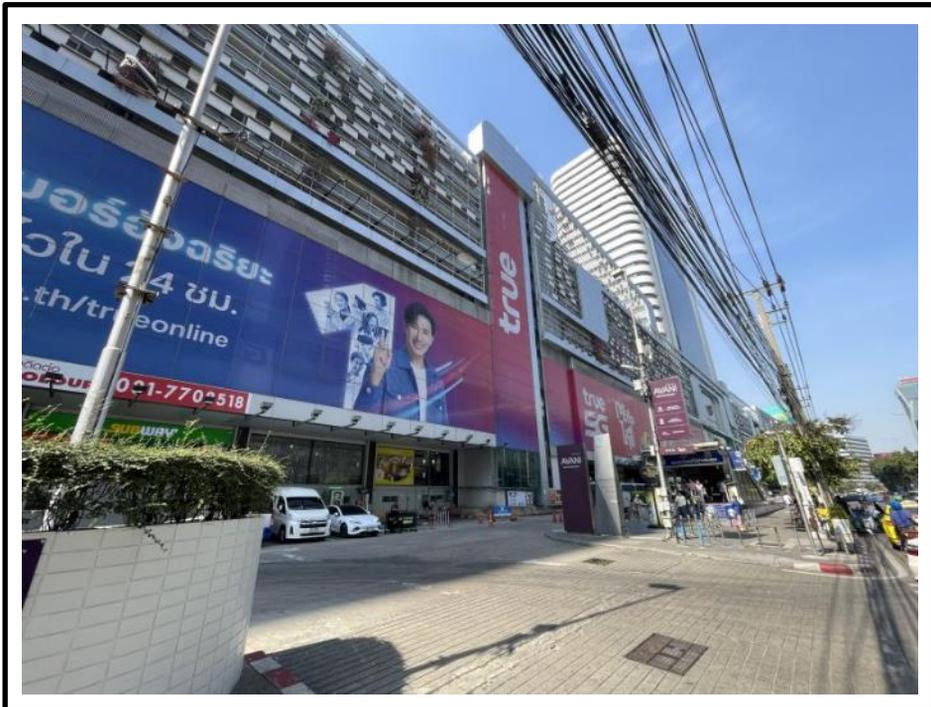
ภาคผนวก จ: ผังที่ดิน
(จ-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre In Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



จุดถ่ายภาพที่ 1: ถนนรัชดาภิเษก ผ่านหน้าทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 2: สภาพด้านหน้าทรัพย์สิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

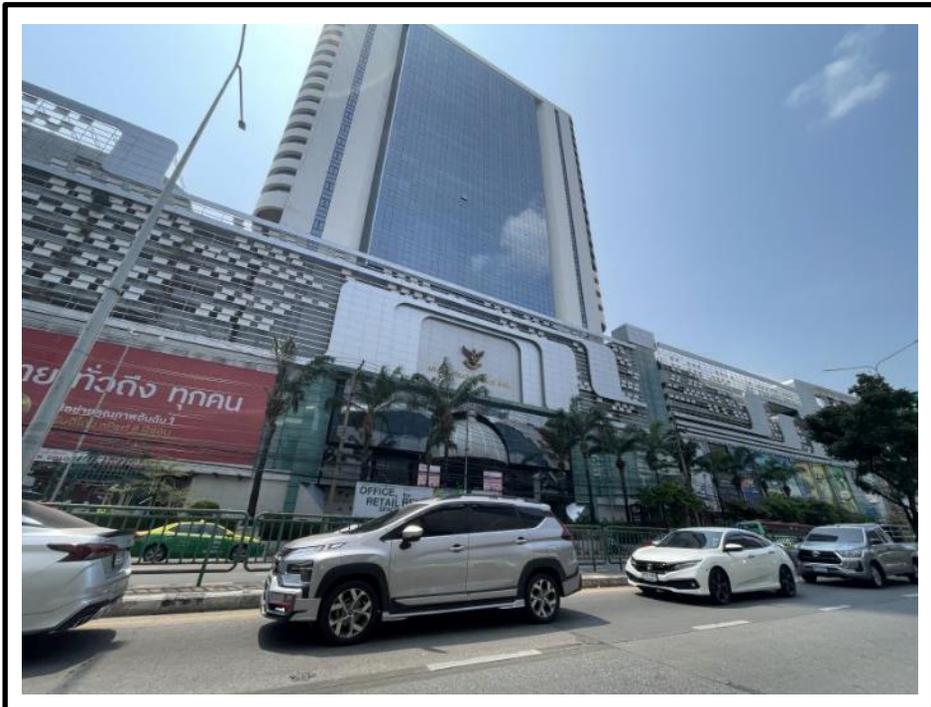
(ฉ-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



จุดถ่ายภาพที่ 3: สภาพด้านหน้าอาคารทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 4: สภาพด้านหน้าอาคารทรัพย์สิน



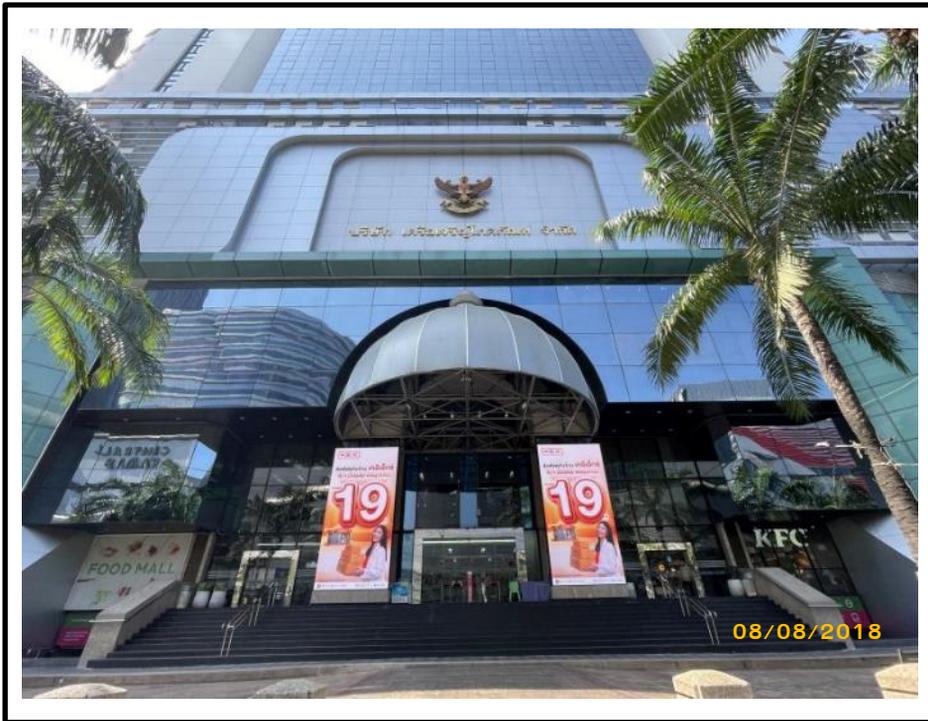
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพทางเข้าอาคารทรัพย์สิน



สภาพทางเข้า Lotus



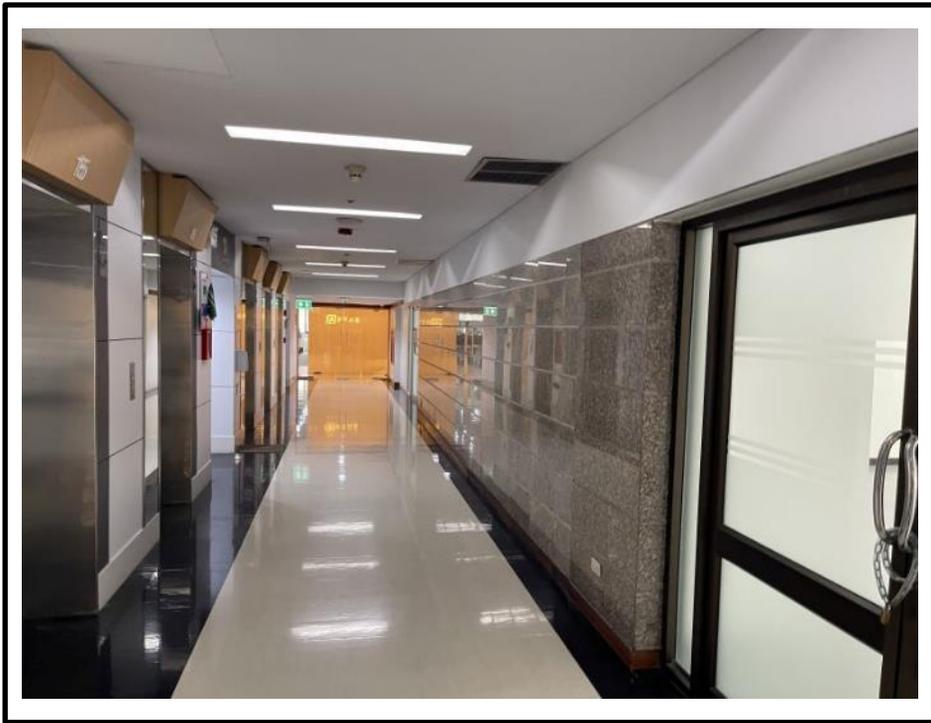
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-3)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 14



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 14



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-4)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



ห้องน้ำ



ห้องน้ำ

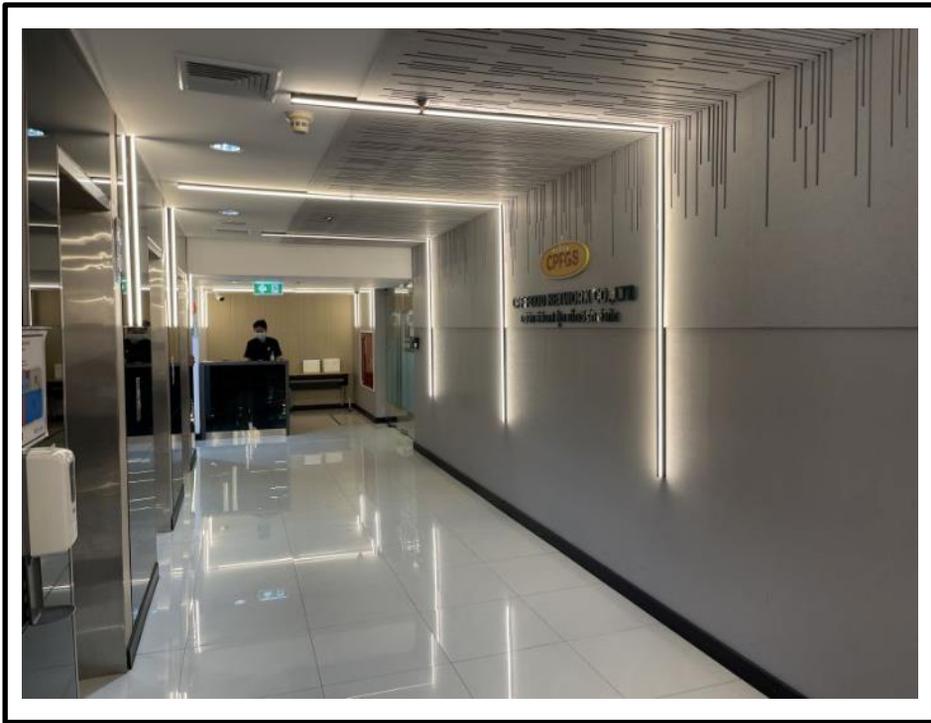


ISO 9001:2015
certified

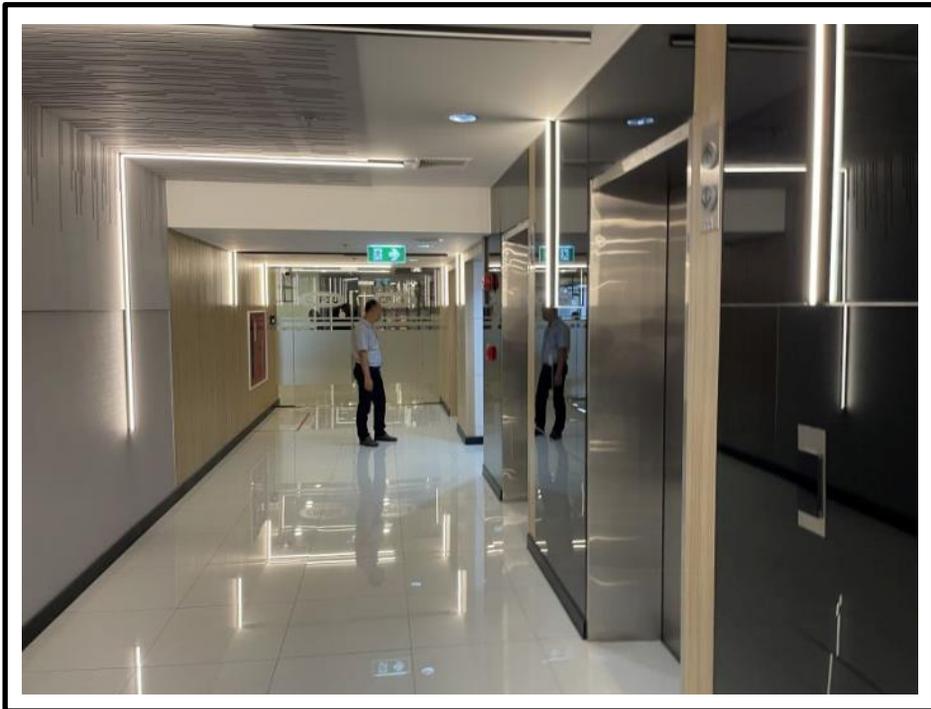
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-5)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 15



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 15



ISO 9001:2015
certified

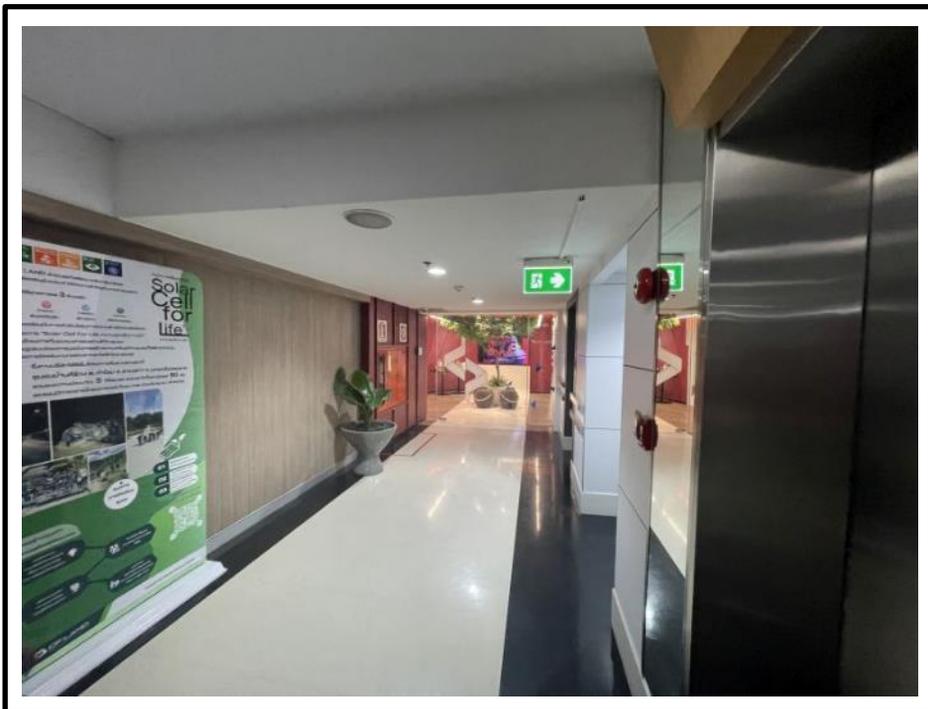
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-6)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 16



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 16



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

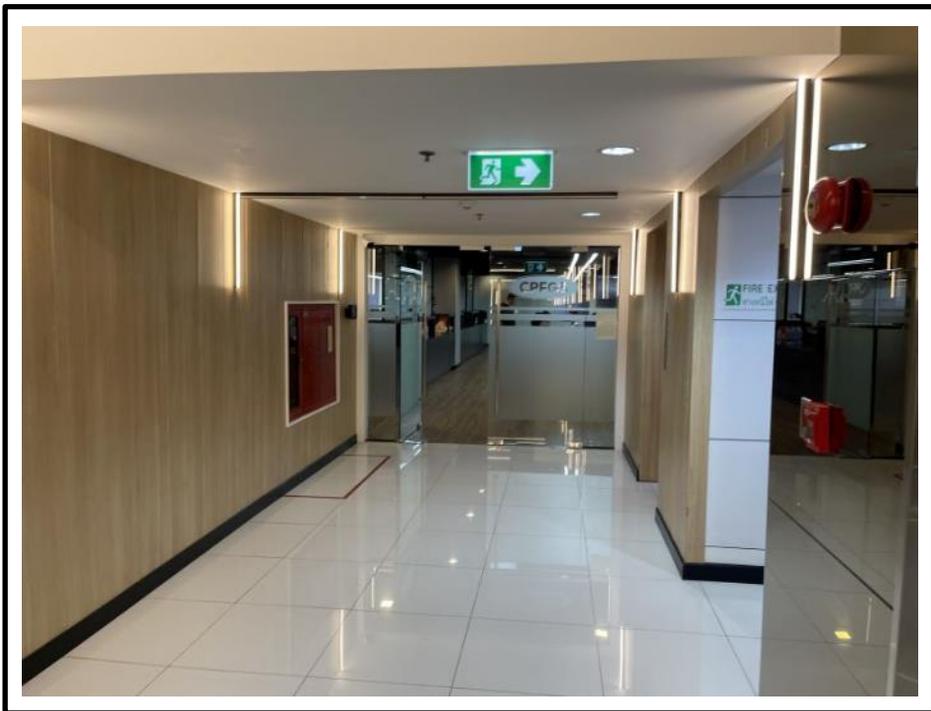
(ฉ-7)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 28



สภาพอาคารทรัพย์สิน บริเวณสำนักงานชั้น 28



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-8)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



บริเวณห้องไฟฟ้า



ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-9)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



ห้องปั๊มน้ำ และระบบปรับอากาศ



Cooling Tower บริเวณชั้นดาดฟ้า



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-10)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

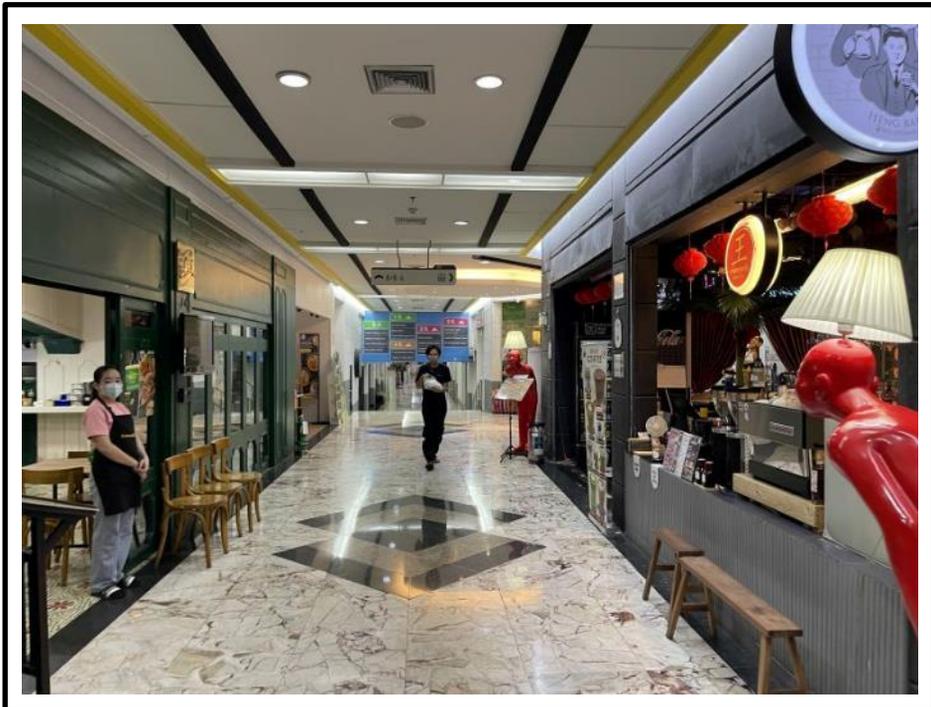
(ฉ-11)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)



ISO 9001:2015
certified

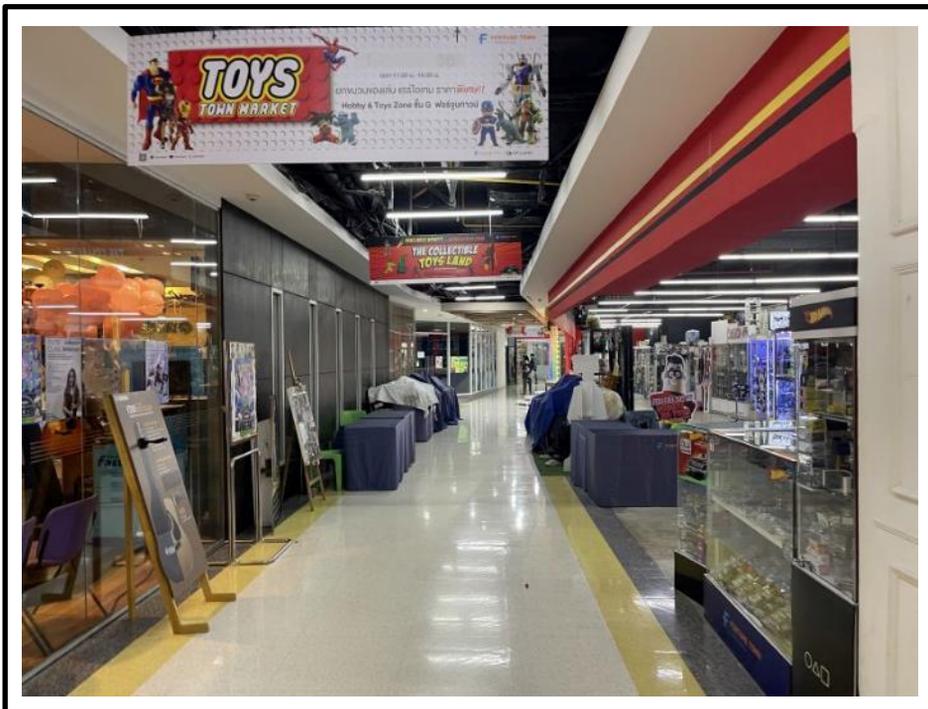
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-12)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น G (ใต้ดิน)



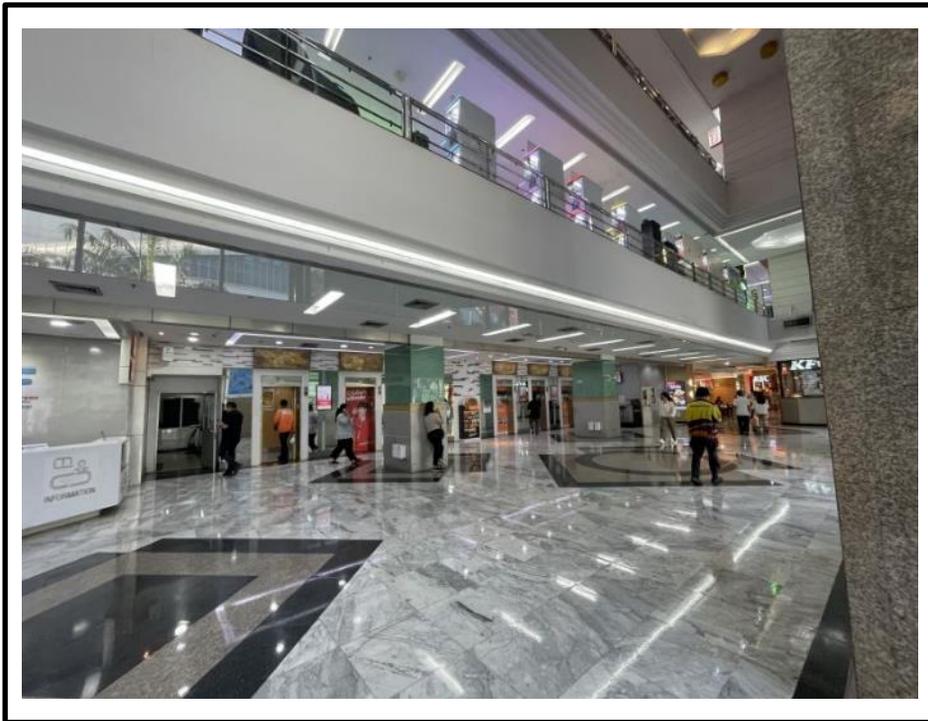
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-13)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษาประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL:www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1 บริเวณโถงลิฟต์ ชั้นอาคารสำนักงาน



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1 บริเวณโถงลิฟต์ ชั้นอาคารสำนักงาน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-14)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

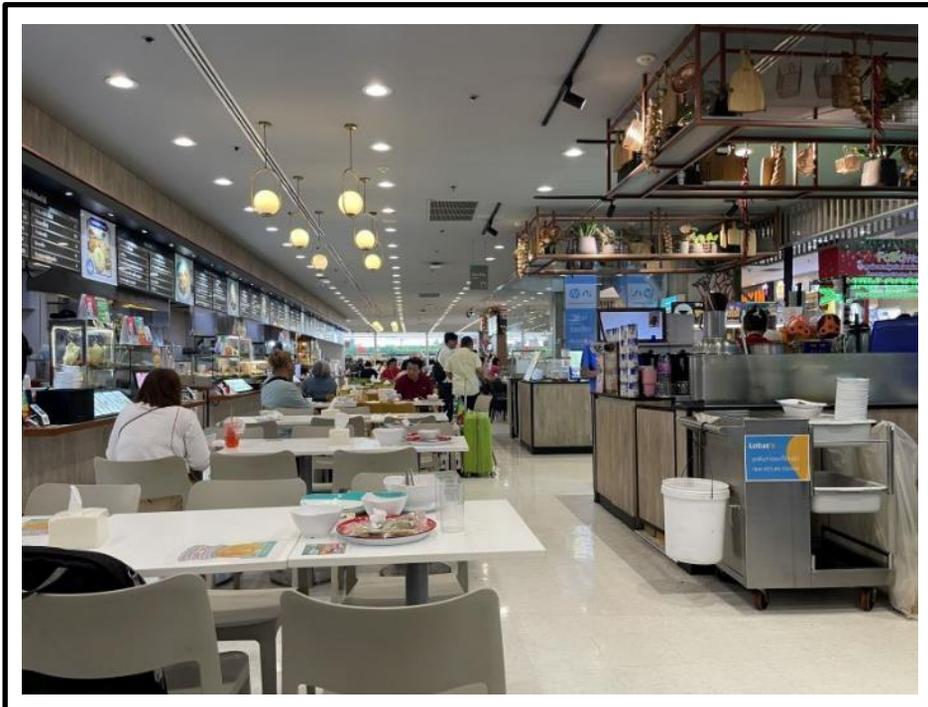
(ฉ-15)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

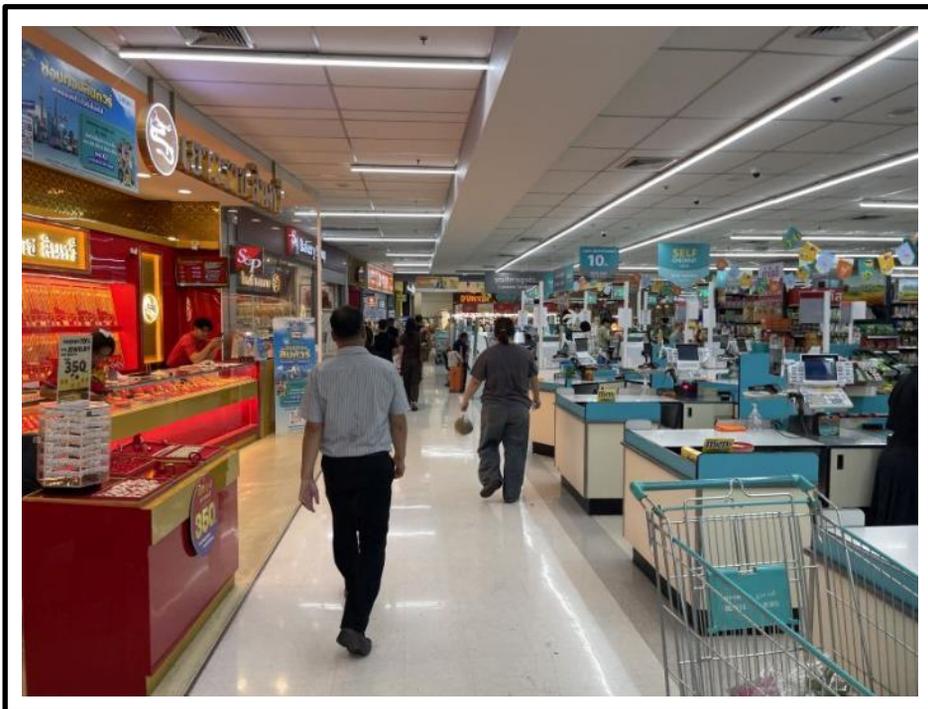
(ฉ-16)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1 โลตัส



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 1 โลตัส



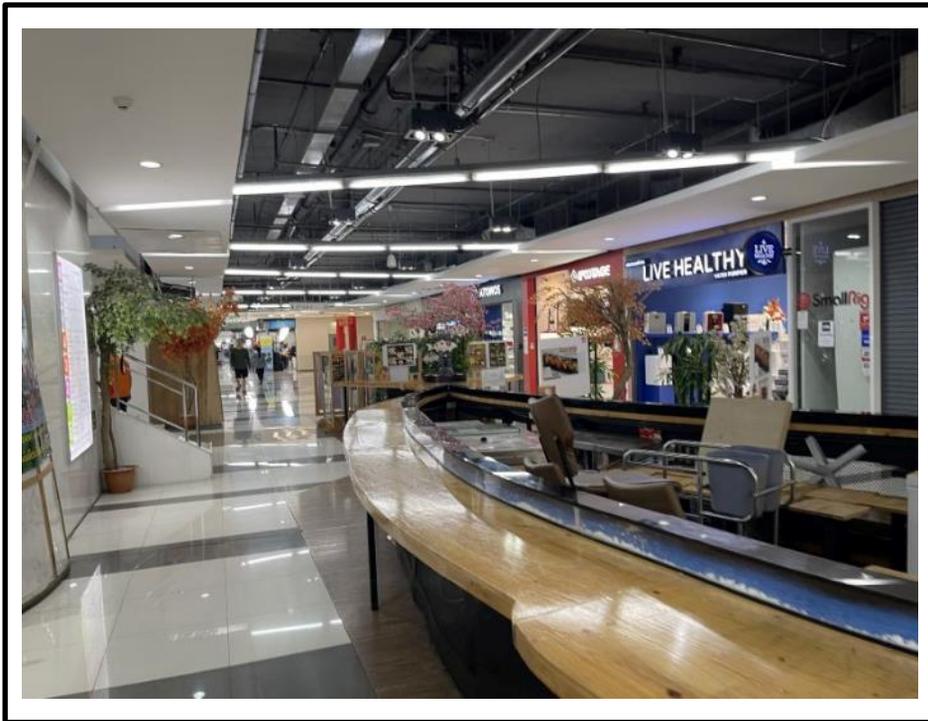
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

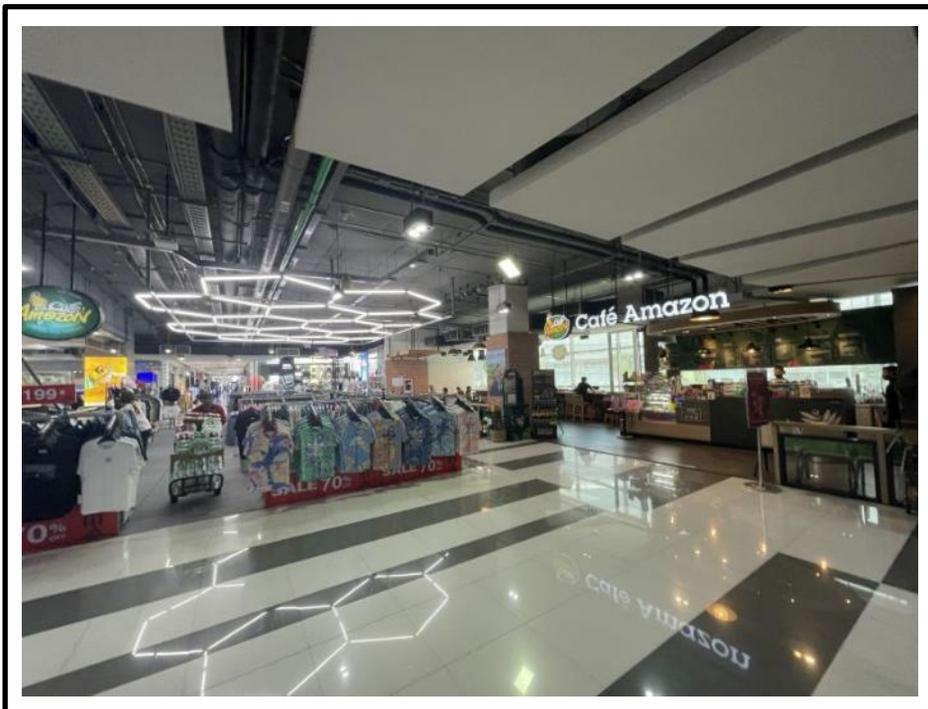
(ฉ-17)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2 ทางเข้า โลตัส



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2



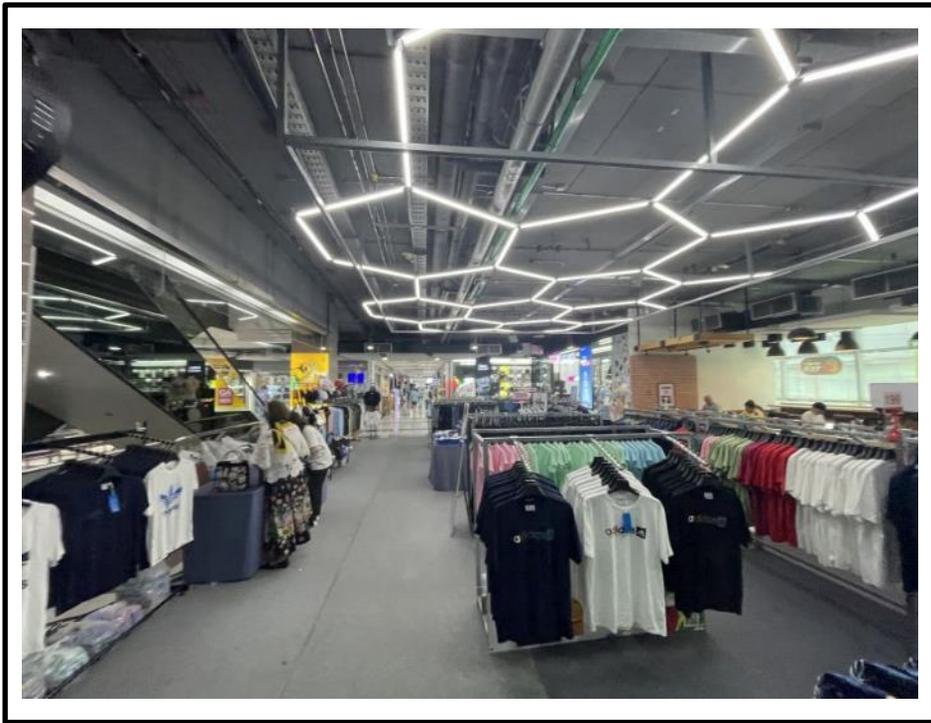
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-18)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-19)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

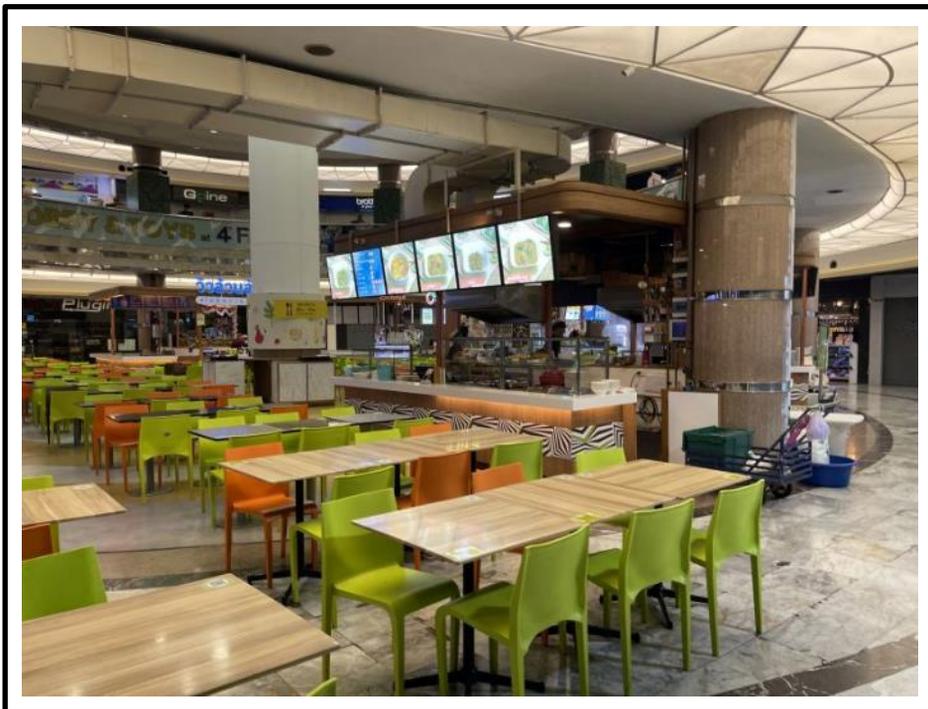
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-20)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-21)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 3



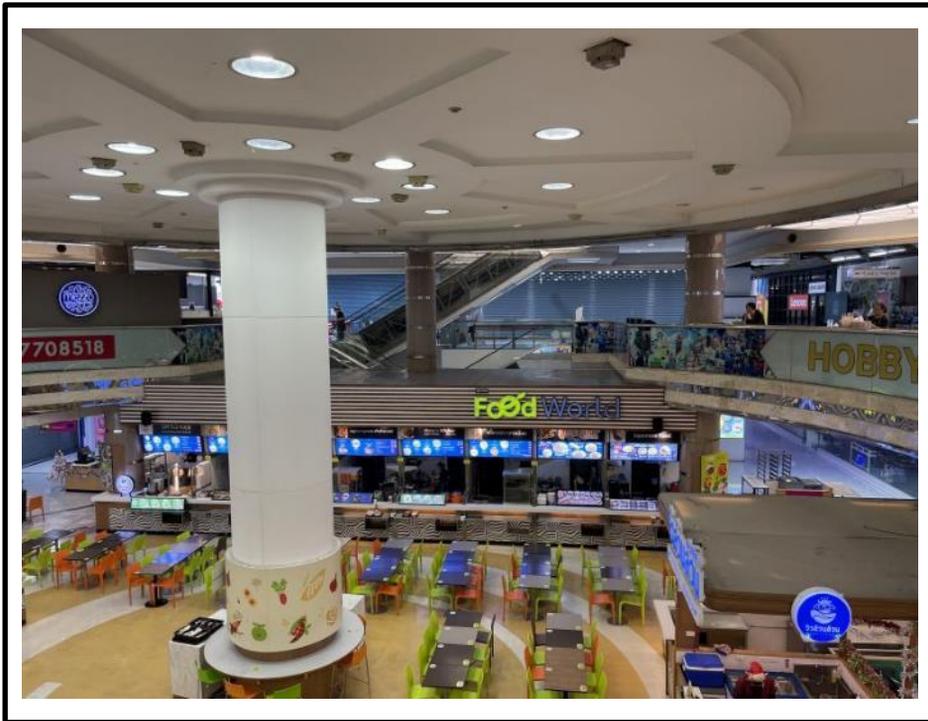
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

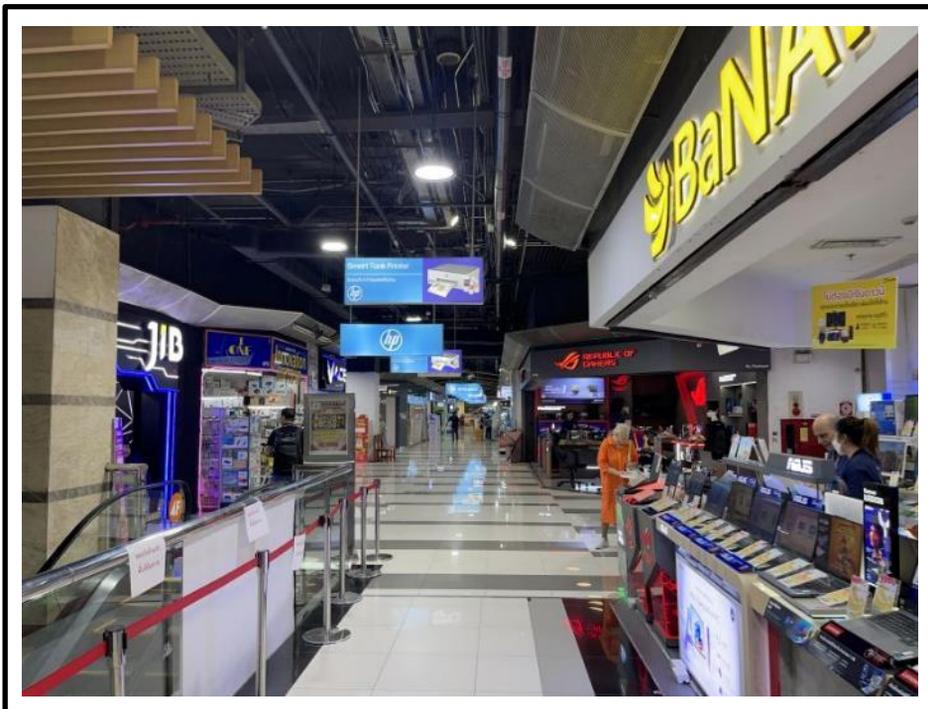
(ฉ-22)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



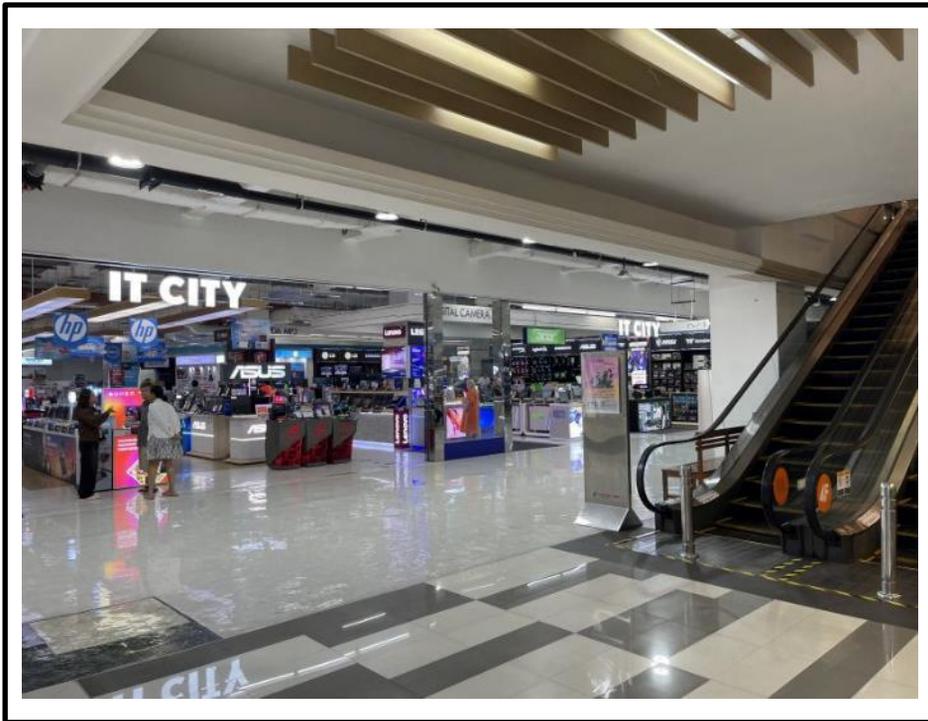
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-23)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

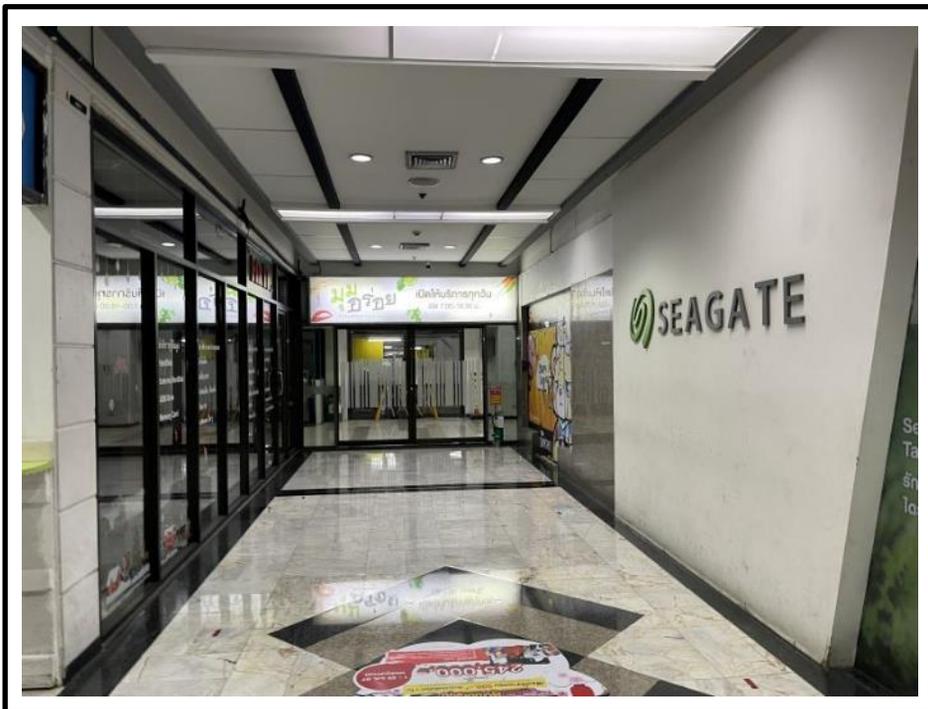
(ฉ-24)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



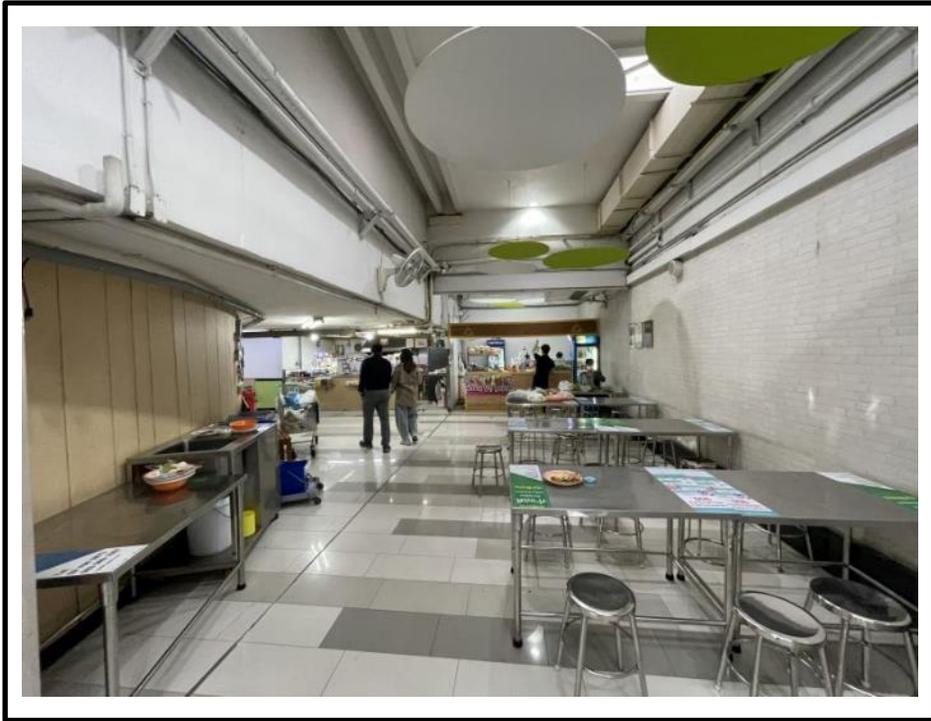
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-25)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 4



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 5

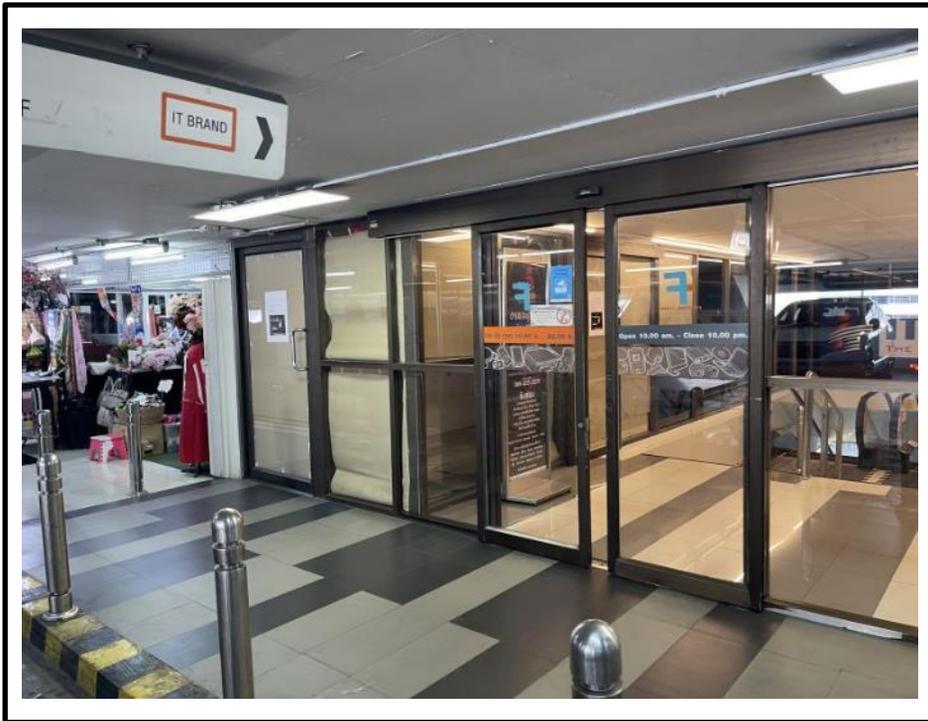


ISO 9001:2015
certified

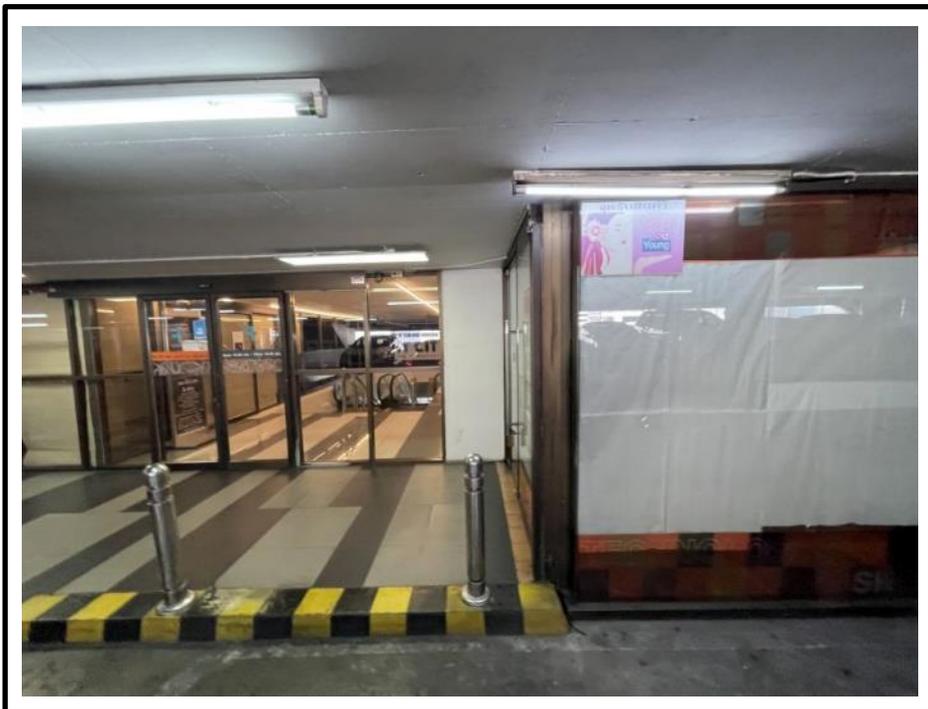
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-26)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 5



อาคารทรัพย์สิน บริเวณชั้น 5

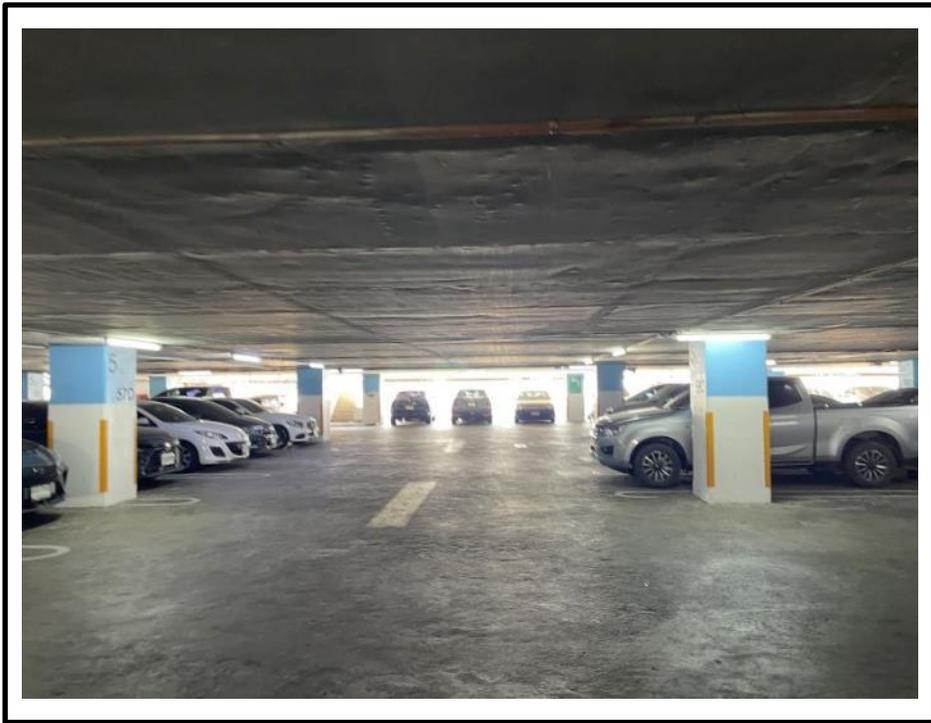


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-27)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



บริเวณลานจอดรถ



บริเวณลานจอดรถ



ISO 9001:2015
certified

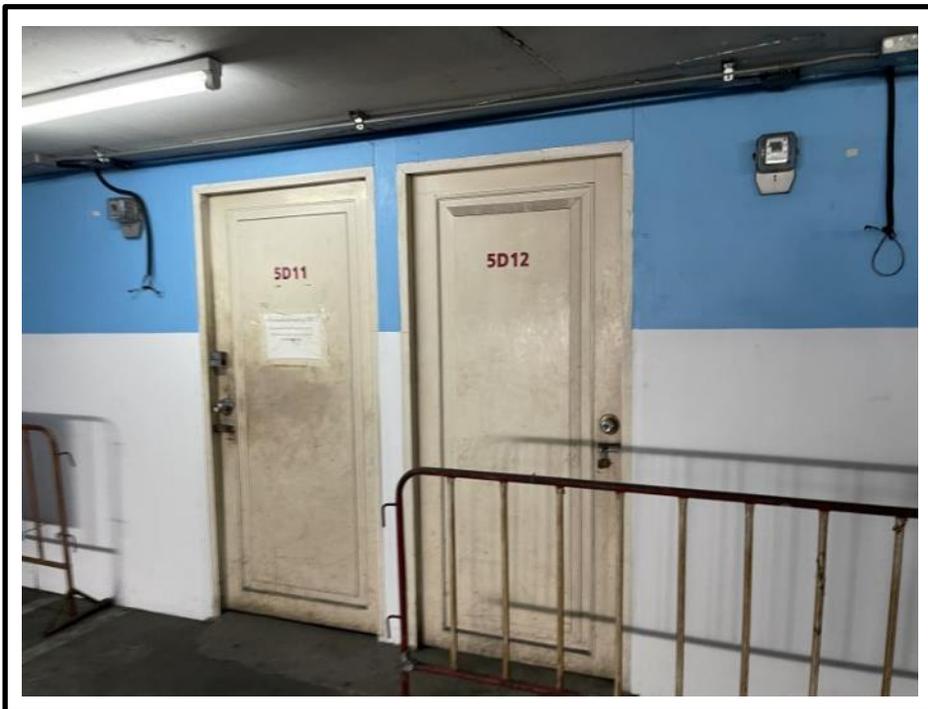
ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-28)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



พื้นที่เช่าเก็บของ บริเวณชั้น 5



พื้นที่เช่าเก็บของ บริเวณชั้น 5

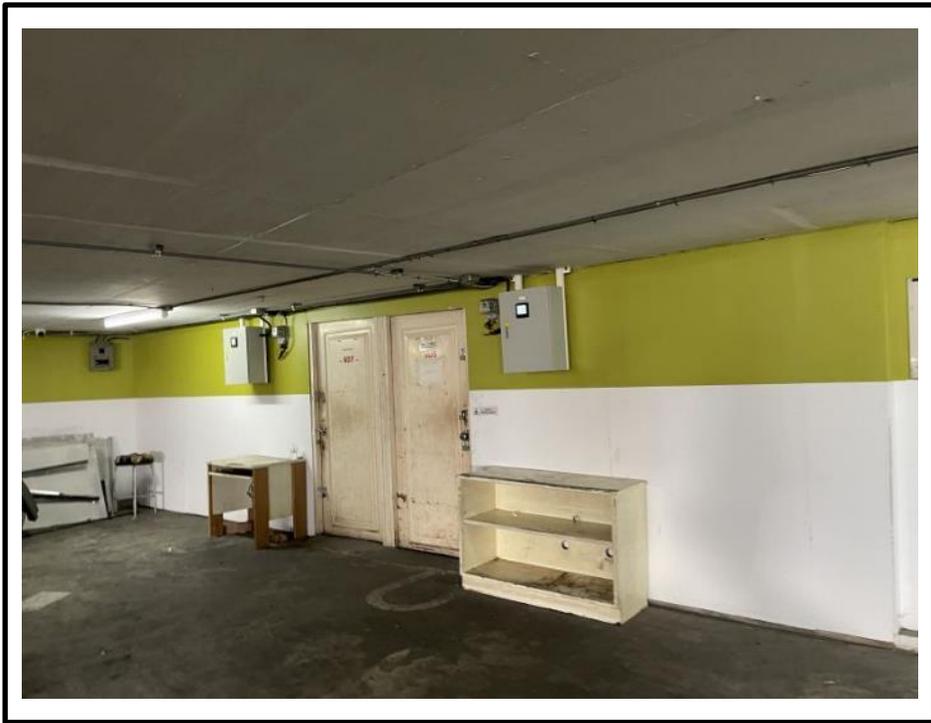


ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-29)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th



พื้นที่เช่าเก็บของ บริเวณชั้น 6



พื้นที่เช่าเก็บของ บริเวณชั้น 6



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(ฉ-30)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120, Tel. +662295.3905
Facsimile +66295.1154, URL: www.area.co.th, Email: area@area.co.th