

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 02/073/68(R)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่ดินประมาณ เนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา
ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)"

ที่ตั้ง: เลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา
แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 02/073/68(R)

10 เมษายน 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 02/073/68(R)

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

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขขอจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน : อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร A), อาคารจอดรถ 7 ชั้น (อาคาร B), อาคารสำนักงาน ค.ส.ล. 5 ชั้น (อาคาร C) เนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา

ที่ตั้งทรัพย์สิน : อาคารเลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 13.757712, Lon: 100.533711

เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 9355 และ 9356 จำนวนรวม 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน)

การระผูกพัน : จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่า มีการจดทะเบียนเช่าที่ดินจำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.67 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารค.ส.ล. 15 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น, อาคารค.ส.ล. 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า, อาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น เนื้อที่ใช้สอยอาคารรวม 29,656.00 ตารางเมตร สภาพอาคารปานกลาง อายุอาคารประมาณ 44 ปี (อ้างอิงรายงานเลขที่ 67-1-0935-GL-1 ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารทางลูกค้า)

ใบอนุญาต: ดังรายละเอียดต่อไปนี้
1. หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร เลขที่ 409/2518 อนุญาตให้ ธนาคารทหารไทย จำกัด เป็นอาคารตึก ยี่สิบเอ็ดชั้น เพื่อใช้ สำนักงาน เจ้าของธนาคารทหารไทย จำกัด พื้นที่อาคารรวม 29,656 ตารางเมตร (อ้างอิงเอกสารลูกค้า)
2. ใบรับรองสิ่งปลูกสร้าง กท.7103/3672 ออกให้โดย สำนักงานเขตราชเทวี วันอนุญาต 15 กรกฎาคม 2556 อนุญาตให้ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นอาคาร 3 หลัง ประกอบด้วย อาคารค.ส.ล. 15 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น, อาคารค.ส.ล. 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า, อาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น อ้างอิงรายงานเลขที่ 67-1-0935-GL-1 ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารทางลูกค้า

การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับ
 ไตรมาส 1/2568

หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด
 สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษ

วิธีการประเมิน : วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)

วันที่ประเมิน : 28 มีนาคม 2568

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ แสดงได้ดังตารางดังต่อไปนี้

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.67 ปี (ที่ดิน+อาคาร)							
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ							
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)							
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,600.0	ตร.ว.ๆ ละ	466,062.50	บาท เป็นเงิน	745,700,000.00	บาท	
เนื้อที่อาคาร	29,656.0	ตารางเมตร			135,700,000.00	บาท	
มูลค่ารวม					881,400,000.00	บาท	
มูลค่ารวมโดยประมาณ					881,400,000.00	บาท	
(แปดร้อยแปดสิบเอ็ดล้านสี่แสนบาทถ้วน)							
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)							
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 1/68)					541,900,000.00	บาท	
(ห้าร้อยสี่สิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)							
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)							
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					541,900,000.00	บาท	
(ห้าร้อยสี่สิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)							

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางวรรณฯ พูนปาน)
 รองกรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. บทนำและวัตถุประสงค์	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	3
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	13
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	32
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	33
ภาคผนวก	
ก. รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
จ. ผังรูปแปลงที่ดิน	
ฉ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
ช. สำเนาเอกสารสิทธิ์	

1. บทนำและวัตถุประสงค์

1.1 ผู้มอบหมาย

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ วันที่มอบหมาย คือ วันที่ 18 มีนาคม 2568

1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับไตรมาส 1/2568

การนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

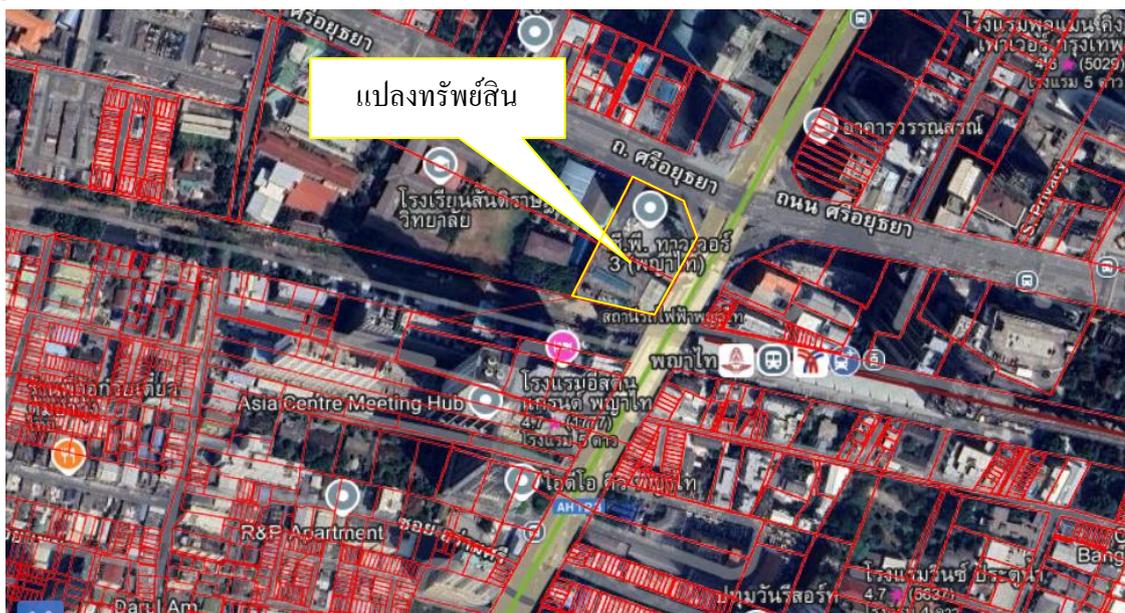
1.3 วันที่สำรวจและประเมิน

วันที่ 28 มีนาคม 2568

1.4 ทรัพย์สินที่ประเมิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร A), อาคารจอดรถ 7 ชั้น (อาคาร B), อาคารสำนักงาน ค.ส.ล. 5 ชั้น (อาคาร C) เนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา

รูปภาพที่ 1: แสดงภาพถ่ายดาวเทียมที่ตั้ง



ที่มา : <https://landmaps.dol.go.th/> /เพิ่มเติม โดยผู้ประเมิน

ที่ตั้งทรัพย์สินมีพิกัดทางภูมิศาสตร์ คือ Lat: 13.757712, Lon: 100.533711

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ อาคารเลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร แผนที่แสดงในภาคผนวก ง.

2.2 การคมนาคม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ทางทิศใต้ของถนนสายนี้ โดยมีรายละเอียดของถนนผ่านทางทรัพย์สินดังนี้

- ถนนพญาไท คือ ถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สินด้านทิศตะวันออก เป็นทางสาธารณประโยชน์ มีสภาพผิวจราจรเป็นลาดยาง กว้างประมาณ 18.00 เมตร (รวม 7 ช่องทางจราจร) ปัจจุบันอยู่ในสภาพดี เขตทางกว้างประมาณ 32.00 เมตร
- ถนนศรีอยุธยา คือ ถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สินด้านทิศเหนือ เป็นทางสาธารณประโยชน์ มีสภาพผิวจราจรเป็นลาดยาง กว้างประมาณ 24.00 เมตร (รวม 8 ช่องทางจราจร) ปัจจุบันอยู่ในสภาพดี เขตทางกว้างประมาณ 34.00 เมตร

2.3 ทางเข้าออก

ทางเข้าออกของทรัพย์สินตามกฎหมายไม่มีปัญหาในการเข้าออก เนื่องจากเป็นทางสาธารณประโยชน์

2.4 ทำเลและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเล "ถนนพญาไท" สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ประเภท อาคารสำนักงาน โรงแรม โชว์รูมรถยนต์ ร้านค้า อาคารพาณิชย์ริมถนนสายหลัก และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย เป็นหลัก

นอกจากนี้ในทำเลนี้ยังมีสถานที่ที่สำคัญ ในทำเลนี้ เช่น สำนักงานเขตราชเทวี โรงพยาบาล สถาบันโรคไตภูมิราชนครินทร์ กรมแพทยทหารบก โรงเรียนสันติราษฎร์วิทยาลัย กรมปศุสัตว์ เซ็นจูรีเดอะมูฟวี พลาซ่า และคิง พาวเวอร์ เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัทได้รับสำเนาเอกสารสิทธิในการประเมินนี้จากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1: รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ:	โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน:	ตำบลทุ่งพญาไท (พญาไท)	อำเภอ พญาไท (ดลสิต)	กรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เล่ม	หน้า	ระหว่าง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
							ไร่	งาน	ตร.วา
1	9355	94	55	5136 III 6620-5	90	2372	2	1	16.0
2	9356	94	56	5136 III 6620-5	136	2373	1	2	84.0
รวม							4	0	0.0

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าสำเนาเอกสารสิทธิในรายงานการประเมิน มีรายละเอียดข้อความตรงตามเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน / ระบบอิเล็กทรอนิกส์



(ว่าที่ร.ต.กิตติศักดิ์ ชำนาญช่าง)
ผู้สำรวจและประเมิน

หมายเหตุ

เอกสารสิทธิ และรายการจดทะเบียน ตรวจสอบจากระบบ อิเล็กทรอนิกส์ กรมที่ดิน ตามระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ทางสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ.2564 โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทยึดถือรายละเอียดเอกสารสิทธิ จากข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ กรมที่ดินที่ตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินฯ

สิทธิตามกฎหมาย

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ภาวะผู้ก้ำพัน

จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่า มีการจดทะเบียนเช่าที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.67 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวมสองโฉนด มีกำหนด สามสิบปี วันที่ 4 ธันวาคม 2556 ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 853,992,807 บาท โดยแบ่งเป็น

1. ค่าเช่าสำหรับที่ดินเช่า และอาคารที่เช่า เป็นเงิน 811,008,167 บาท
 2. ค่าเช่าสำหรับงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า เป็นเงิน 38,044,278 บาท
 3. ค่าเช่าทรัพย์สิน เป็นเงิน 4,640,362 บาท
 4. ค่าตอบแทนในสิทธิการใช้เครื่องหมาย เป็นเงิน 300,000 บาท
- ลำดับที่ 1-4 ผู้เช่าชำระในวันจดทะเบียนการเช่า

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) รวมสองโฉนด วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ผู้โอน กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน มีค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า จำนวน 569,000,000 บาท ผู้รับโอนตกลงชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้โอนเป็นหน่วยทรัสต์ และผู้โอนได้รับชำระเห็นหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินเป็นราคาประเมินรายแปลง โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เล่ม	หน้า	รวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ			เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ	รวมเป็นเงิน (บาท)
							ไร่	งาน	ตร.วา			
1	9355	94	55	5136 III 6620-5	90	2372	2	1	16.0	916.0	440,000.00	403,040,000.00
2	9356	94	56	5136 III 6620-5	136	2373	1	2	84.0	684.0	440,000.00	300,960,000.00
รวม							4	0	0.0	1,600.0		704,000,000.00

ตรวจสอบได้ที่ <http://www.treasury.go.th>

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้เบื้องต้น โดยตรวจสอบจากรวางแผนที่ หมายเลข 5136 III 6620-5

3.4 ลักษณะที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินประกอบ ที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น 4 ไร่ (หรือ 1,600.0 ตารางวา)

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยม ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศเหนือกว้างประมาณ 104.00 เมตร ความลึกสูงสุดประมาณ 68.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบ ที่ดินได้ปรับปรุงถมดินแล้ว โดยมีระดับพื้นผิวดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.5 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน

อาณาเขตติดต่อดังนี้

- ทิศเหนือ : อาณาเขตติดต่อกับ ถนนศรีอยุธยา ระยะประมาณ 46.00 เมตร
- ทิศตะวันออก : อาณาเขตติดต่อกับ ถนนพญาไท ระยะประมาณ 104.00 เมตร
- ทิศใต้ : อาณาเขตติดต่อกับ ทางรถไฟสายตะวันออก ระยะประมาณ 68.00 เมตร
- ทิศตะวันตก : อาณาเขตติดต่อกับ ที่ดินบุคคลอื่น ระยะประมาณ 110.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า, ประปา, ท่อระบายน้ำ, ไฟฟ้าถนน เป็นต้น

3.6 สาธารณูปการ

ในบริเวณใกล้เคียงมีสาธารณูปการสำคัญ ได้แก่ สำนักงานเขตราชเทวี โรงพยาบาล สถาบันโรคไตภูมิราชนครินทร์ กรมแพทย์ทหารบก โรงเรียนสันติราษฎร์วิทยาลัย กรมปศุสัตว์ เข็มจู้เตอะมูฟวี่ พลาซ่า และคิงพาวเวอร์ เป็นต้น

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2: รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลง
1.	-	อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	12,892.00	จ.9355
2.	-	อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น	4,587.00	จ.9356
3.	-	อาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น	12,177.00	จ.9356
รวม			29,656.00	

มีการจดทะเบียนเช่าที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.67 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) มาจำนวนกับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

4.2 การสำรวจอาคารฯ

4.2.1 ใบอนุญาตก่อสร้าง

- หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร เลขที่ 409/2518 อนุญาตให้ ธนาคารทหารไทย จำกัด เป็นอาคารตึก ยี่สิบเอ็ดชั้น เพื่อใช้ สำนักงาน เจ้าของธนาคารทหารไทย จำกัด พื้นที่อาคารรวม 29,656 ตารางเมตร (อ้างอิงเอกสารลูกค้า)
- ใบรับรองสิ่งปลูกสร้าง กท.7103/3672 ออกให้โดย สำนักงานเขตราชเทวี วันอนุญาต 15 กรกฎาคม 2556 อนุญาตให้ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นอาคาร 3 หลัง ประกอบด้วย อาคารค.ส.ล. 15 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น, อาคารค.ส.ล. 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า, อาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น อ้างอิงรายงานเลขที่ 67-1-0935-GL-1 ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารทางลูกค้า

4.2.2 แบบแปลนอาคาร

แบบแปลนที่ได้รับ จากลูกค้า

4.2.3 ร้อยละการก่อสร้าง

อาคารก่อสร้างเสร็จ 100%

4.2.4 การเข้าสำรวจอาคาร

สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากปัจจุบันมีผู้เช่า ไม่อนุญาตให้เข้าสำรวจ

4.2.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการ

- ทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสารสนเทศภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- (2) ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 - (3) ผู้ประเมินเชื่อว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
 - (4) การตรวจสอบอาคาร ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น ส่วนของอาคารที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน
 - (5) จากการตรวจสอบที่ตั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พบว่าอาคารและสิ่งปลูกของทรัพย์สินไม่ได้ก่อสร้างรุกล้ำที่ดินแปลงบุคคลอื่น

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก จ และ ฉ ตามลำดับ

4.2.5 รายละเอียดพื้นที่เช่าภายในอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 9355 และ 9356 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 4-0-0.0 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร A), อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น (อาคาร B) และอาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น (อาคาร C) ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร 30 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.67 ปี ภายใต้ชื่อ "ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)" โดยปัจจุบันทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า (Office) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เก็บของ (Stock)

โดยมีรายละเอียดพื้นที่แบ่งเช่าในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) จำนวน 3 ประเภท ดังนี้ พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้

1) พื้นที่สำนักงาน (Office)	9,235.00	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	5,627.12	ตารางเมตร
3) พื้นที่เก็บของ (Stock)	86.00	ตารางเมตร
รวมพื้นที่แบ่งเช่าทั้งหมด	14,948.12	ตารางเมตร

โดยมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์ในอาคารดังนี้

อาคาร A

- ชั้นที่ 1 แบ่งเป็น ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านกาแฟ และร้านพาสตี
- ชั้น M แบ่งเป็น โรงเรียนกวดวิชา
- ชั้นที่ 2 แบ่งเป็น ธนาคาร โรงเรียนกวดวิชา
- ชั้นที่ 3 แบ่งเป็น โรงเรียนกวดวิชา
- ชั้นที่ 4 - 14 แบ่งเป็น พื้นที่สำนักงานให้เช่า

อาคาร B และอาคาร C

- ชั้นที่ 1 แบ่งเป็น ร้านค้า/สะดวกซื้อร้านอาหาร ร้านกาแฟ โรงเรียนกวดวิชา และที่จอดรถ
- ชั้นที่ 2 แบ่งเป็น โรงเรียนกวดวิชาและคลินิกทันตกรรม และที่จอดรถ
- ชั้นที่ 3 - 5 แบ่งเป็น โรงเรียน/สถาบันกวดวิชา และที่จอดรถ
- ชั้นที่ 6 - 7 แบ่งเป็น ที่จอดรถ

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ประกอบด้วย

- ธนาคารพาณิชย์ ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านค้าปลีก และร้านสะดวกซื้อ
- ความสูงจากพื้นจรดฟ้า ประมาณ 2.95 เมตร
- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 8 ตัว ลิฟต์จอดรถ จำนวน 2 ตัว และบันไดเลื่อน จำนวน 4 ชุด
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)
- ที่จอดรถยนต์ จำนวน 320 คัน

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Space Area)

Floor	Unit/ Location	Area (sq.m)	Lease	
			commence	
3	A03	756.00	10 ส.ค. 67	9 ส.ค. 68
4	A04	755.00	1 ก.พ. 66	31 ม.ค. 69
5	A05	752.00	1 ม.ค. 68	30 มี.ย. 68
6	A06-1	605.60	1 ก.ย. 67	31 ส.ค. 70
6	A06-2	113.55	1 ก.ย. 67	31 ส.ค. 70
6	A06-3	37.85	1 ก.ย. 67	31 ส.ค. 70
7	A07	772.00	1 มี.ค. 66	28 ก.พ. 69
8	A08	757.00	1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68
9	A09	772.00	1 ธ.ค. 66	30 พ.ย. 69
10	A10-1	459.00	16 พ.ค. 67	15 พ.ค. 70
10	A10-1-1	24.00	1 ก.ค. 66	30 มี.ย. 67
10	A10-2	259.00	1 มี.ย. 66	31 พ.ค. 69
11	A11	136.00	1 พ.ค. 65	30 เม.ย. 66
11	A11-1	24.00	1 มี.ย. 67	30 พ.ย. 67
11	A11-1-1	96.00	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70
11	A11-2	209.50	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70
11	A11-2-1	52.50	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70
11	A11-3	224.00	1 เม.ย. 65	31 มี.ค. 68
A12	A12,A12-1		1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68
12A	12A,A12-1	631.00	1 ส.ค. 67	31 ก.ค. 68
12A	12A-2	150.00	1 ส.ค. 67	31 ก.ค. 68
A12A	A12A,A12A-1	796.00	1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68
A14	A	829.00		
14	A14-1	24.00	16 ก.ค. 64	15 ก.ค. 67
		9,235.00		
		9,235.00		

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

พื้นที่ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space Area)

Floor	Unit/ Location	Area (sq.m) ทั้งหมด	Lease commence	
			เริ่มสัญญา	สิ้นสุดสัญญา
	A101-102	46.05	1 ม.ค. 67	31 ธ.ค. 69
1	A101-102	378.00	21 ต.ค. 67	20 ต.ค. 70
1	A103	86.00	1 มี.ย. 67	31 พ.ค. 70
1	A104-A105	210.00	16 ม.ค. 65	15 ม.ค. 68
1	AS1-01	10.00	1 ก.ค. 67	30 มี.ย. 70
1	A106	120.00	1 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 67
			1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70
1	A107	42.00	15 ต.ค. 65	14 ต.ค. 68
1	A108	45.00	16 พ.ค. 65	15 พ.ค. 68
M	AM 01	227.00	1 พ.ค. 67	30 เม.ย. 70
M	AM 02	172.00	16 พ.ย. 66	15 พ.ย. 69
M	AM03	294.00	1 พ.ย. 67	31 ต.ค. 70
M	AM 05	126.00	16 ก.ย. 67	15 มี.ค. 68
2	A201,202	204.00	1 พ.ค. 67	31 ต.ค. 67
2	A203	99.00	1 พ.ค. 67	30 เม.ย. 68
2	A204	126.00	16 ก.ค. 66	15 ก.ค. 69
1	B101	160.00	1 ก.ค. 66	30 มี.ย. 69
1	B101-1,B102-2	141.00	16 ต.ค. 66	15 ต.ค. 69
1	B103	30.00	1 ต.ค. 65	30 ก.ย. 68
1	B105	51.00	1 เม.ย. 67	15 ก.ค. 68
1	B104,B106	106.00	1 ก.พ. 67	30 พ.ย. 69
1	B107	52.00	1 ก.ย. 66	31 ส.ค. 69
1	B108	20.00	16 ธ.ค. 65	15 ธ.ค. 68
2	B201	201.00	1 มี.ย. 67	15 ธ.ค. 69
2	B202	151.00	15 ธ.ค. 65	14 ธ.ค. 68
2	B203	70.00	1 ก.ค. 67	30 มี.ย. 70
2	B204	53.00	1 มี.ค. 66	28 ก.พ. 69
2	B205-206	75.00	1 ต.ค. 67	31 พ.ค. 69
2	B207	36.00	1 ก.ค. 67	31 พ.ค. 69
3	B301	100.00	16 เม.ย. 66	15 เม.ย. 69
3	B301-1	105.00	1 ส.ค. 67	31 ก.ค. 70
3	B302	71.00	1 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 67
3	B302-1	38.00	1 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 67
3	B303	106.00	28 มี.ค. 66	27 มี.ค. 69
3	B304	53.00	1 ก.พ. 68	31 ม.ค. 71
3	B305,06,07	115.00	1 ต.ค. 66	30 ก.ย. 69
3	C3 01,C401	626.00	16 ธ.ค. 67	31 ม.ค. 68
4,3	B401-1,C301-1	261.00	1 ก.พ. 65	31 ม.ค. 68
1	C101-103	208.00	1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68
2	C201-1	100.00	1 พ.ย. 67	30 ต.ค. 70
2	C201	50.00	16 พ.ย. 65	15 พ.ย. 68
2	C202	16.38	16 ส.ค. 66	15 ส.ค. 69
3	C3 02	16.69	15 ก.ย. 66	28 ก.พ. 68
4	C401	215.00	16 ต.ค. 67	15 ต.ค. 70
5	C5 01	215.00	1 ส.ค. 66	31 ก.ค. 69
		5,627.12		

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

พื้นที่ส่วนพื้นที่เก็บของ (Stock Area)

Floor	Unit/ Location	Area (sq.m) เช่าจริง	Lease commence	
1	BS 1-01	27.00	16 ส.ค. 65	15 ม.ค. 68
1	BS 1-02	32.00	1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68
2	BS2-01	11.00	1 ก.ค. 67	30 มิ.ย. 70
M	ASM-01	16.00	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70
		86.00		

หมายเหตุ : ข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office for rent) และพื้นที่เช่าอื่นๆรวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทางบริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับข้อมูลจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ที่ได้รับจากลูกค้า และผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์

4.3 รายละเอียดอาคารฯ : รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังนี้

อาคารหลังที่ 1	: อาคาร ค.ส.ล. 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
รายละเอียดทั่วไป	
ประเภทอาคาร	: อาคารตึกสูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร กว้างx ยาว	: 36.90 x 55.70 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 12,892.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นใต้ดิน สำนักงาน ฝ่ายบริหารอาคาร ห้องประชุม แผนกซ่อมบำรุง ห้องเครื่องปั่นไฟ ชั้นที่ 1 โถงทางเข้าอาคาร พื้นที่ร้านค้าเช่า ชั้น M โถงโถง/พักคอย พื้นที่ร้านค้า/พื้นที่สำนักงาน และห้องนำชาย/หญิง ชั้นที่ 2-14(15) พื้นที่ร้านค้า/สำนักงานให้เช่า และห้องนำชายหญิง ชั้นดาดฟ้า แท็งก์น้ำสำรอง
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: ประมาณ 44 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ท้องพื้นชั้นบนฉาบเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้น ค.ส.ล., กระเบื้องแกรนิต กระเบื้องเซรามิค กระเบื้องแกรนิตโต้ พื้นลามิเนต คอนกรีตผิวขัดมันผสมอีพ็อกซี่
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูน กรูกระเบื้อง
ประตู	: บานกระจกอัตโนมัติ กระจกกรอบอลูมิเนียม ไม้เนื้อแข็ง ไม้อัดทาสี
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อน และกระจกกรอบอลูมิเนียมบานกระทุ้ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: พื้นและผนังปูด้วยกระเบื้อง, อ่างล้างมือ กระจกเงา เป็นต้น
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน และร้านค้า

อาคารหลังที่ 2 และ 3	: ค.ส.ล. 7 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า และอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น
รายละเอียดทั่วไป	
ประเภทอาคาร	: อาคารตึกสูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร กว้าง x ยาว	: 44.70 x 60.80 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: สำนักงาน 7 ชั้น 4,587.00 ตารางเมตร อาคารจอดรถ 5 ชั้น 12,177.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นที่ 1 พื้นที่ร้านค้าและที่จอดรถ ชั้น 2-5 พื้นที่ร้านค้า พื้นที่สำนักงานและพื้นที่จอดรถ ชั้นที่ 2-14(15) พื้นที่ร้านค้า/สำนักงานให้เช่า และห้องน้ำ ชายหญิง ชั้นดาดฟ้า แท็งก์น้ำสำรอง
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: ประมาณ 44 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคานและวัสดุผนังหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ท้องพื้นชั้นบนฉาบเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้น ค.ส.ล., กระเบื้องแกรนิต กระเบื้องเซรามิค กระเบื้อง แกรนิตโต้ พื้นลามิเนต คอนกรีตผิวขัดมันผสมอีพ็อกซี
ผนังและวัสดุผิว ประตู	: ก่ออิฐฉาบปูน กรูกระเบื้อง บานกระจกอัลูมิเนียมตี กระจกกรอบอลูมิเนียม ไม้เนื้อแข็ง ไม้อัดทาสี
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อน และกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระทุ้ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: พื้นและผนังปูด้วยกระเบื้อง, อ่างล้างมือ กระจกเงา เป็นต้น
งานระบบในอาคาร	
ระบบไฟฟ้า	: ระบบไฟฟ้าแรงสูง ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า, ระบบไฟฟ้า สำรองเครื่องกำเนิดไฟฟ้า, ระบบโทรศัพท์, ระบบโทรทัศน์วงจร ปิด, ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์, ระบบป้องกันฟ้าผ่า
ระบบประปา/สุขาภิบาล	: ระบบน้ำดี อาศัยน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค, ระบบ บำบัดน้ำเสีย, ระบบระบายน้ำเสีย
ระบบปรับอากาศ	: ระบบปรับอากาศแบบ Cooling Tower และระบบ Airhanding Unit (AHU), ระบบระบายอากาศ เช่นพัดลม
ระบบป้องกันอัคคีภัยและ ดับเพลิง	: ระบบดับเพลิง สัญญาณไฟฉุกเฉิน สัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน สปริงเกอร์ เครื่องดับเพลิงเคมีแห้ง
ระบบลิฟท์โดยสาร	: ลิฟต์โดยสารจำนวน 8 ชุด บันไดเลื่อน 4 ชุด
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน และร้านค้า

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

งานระบบในอาคารหลังที่ 1 ถึง 3

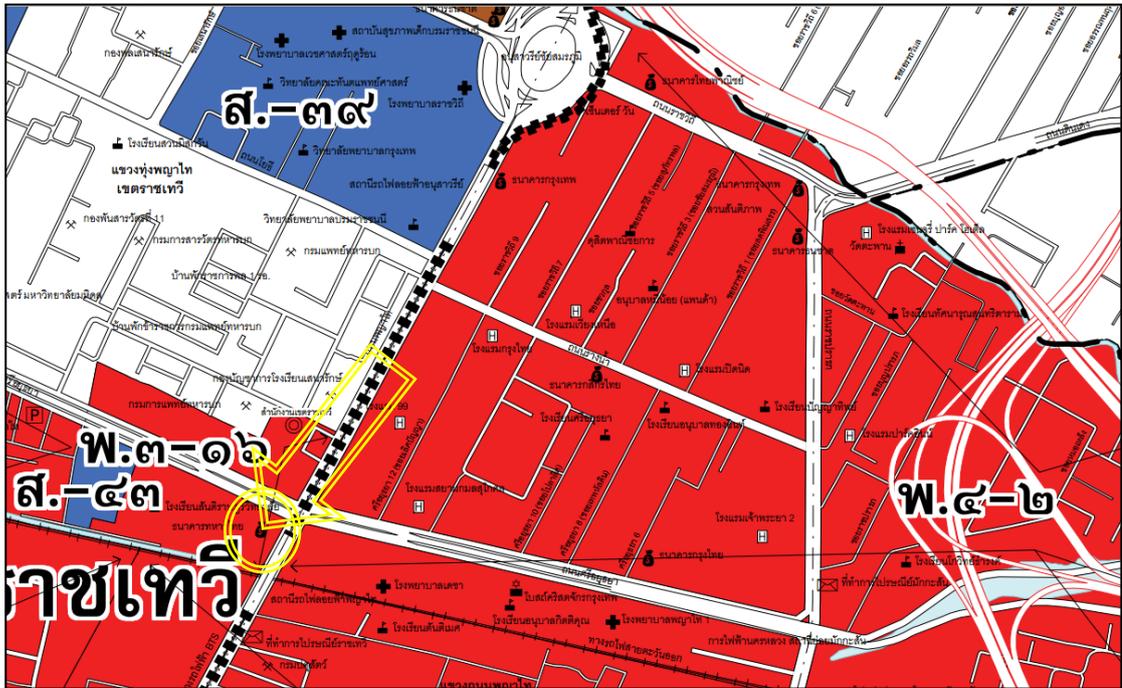
- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าแรงสูง ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า, ระบบไฟฟ้า
สำรองเครื่องกำเนิดไฟฟ้า, ระบบโทรศัพท์, ระบบโทรทัศน์วงจร
ปิด, ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์, ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- ระบบประปา/สุขาภิบาล : ระบบน้ำดี อาศัยน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค, ระบบ
บำบัดน้ำเสีย, ระบบระบายน้ำเสีย
- ระบบปรับอากาศ : ระบบปรับอากาศแบบ Cooling Tower และระบบ
Airhandling Unit (AHU), ระบบระบายอากาศ เช่นพัดลม
- ระบบป้องกันอัคคีภัยและ
ดับเพลิง : ระบบดับเพลิง สัญญาณไฟฉุกเฉิน สัญญาณเตือนภัย
เครื่องตรวจจับควัน สปริงเกอร์ เครื่องดับเพลิงเคมีแห้ง

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่า ที่ตั้งที่ดินทรัพย์สิน ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมประเภทพาณิชยกรรม (เขตสีแดง) บริเวณ พ.3-16

รูปภาพที่ 2: สีผังเมืองบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



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

ที่ดินประเภท พ.3 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์ เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของเมือง เพื่อบริการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการและนันทนาการ ที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิง และสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- (7) สุสาน และฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสาน และฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (10) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (11) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (12) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษหรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชน้อยกว่า 200 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (13) สถานที่เก็บสินค้าสถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (14) ศูนย์ประชุมอาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (15) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (16) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (17) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (18) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (19) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (20) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนและมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (21) สวนสัตว์
- (22) สนามแข่งรถ
- (23) สนามแข่งม้า
- (24) สนามยิงปืน

- (25) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (26) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (27) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (28) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (29) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (30) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มีพื้นที่นำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม

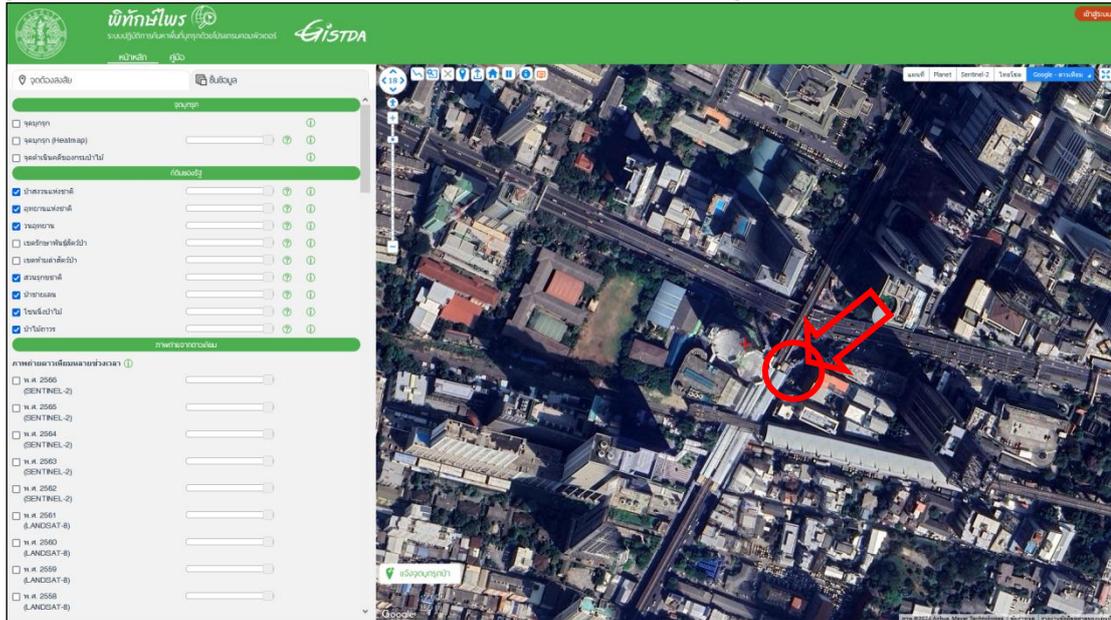
อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จมานานกว่า 44 ปี ไม่เข้าเงื่อนไขต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5.4 กฎหมายป่าไม้

การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

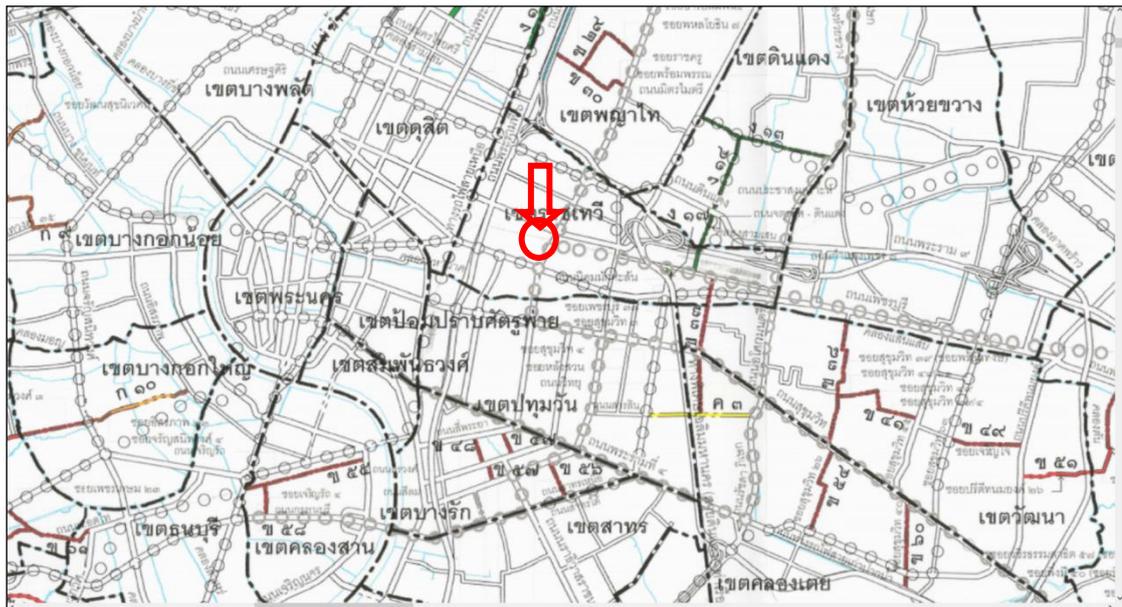
- 1. ตรวจสอบจาก Web site พิทักษ์ไพร กรมป่าไม้ สำนักงาน สปก.
 ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก.ใดๆ
 ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต.....ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจา..... ฉบับ / เล่ม / ตอนที่..... ลงวันที่.....
- 2. การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน
 พบเอกสารการได้มา ไม่พบเอกสารการได้มา

รูปภาพที่ 3: แสดงแผนที่ พิกัดไร่ไพร บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ที่มา: <https://change.forest.go.th/>

รูปภาพที่ 4: แสดงแผนผังโครงการคมนาคมและขนส่งทำยกกฎกระทรวง



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

5.4 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับหน่วยงานท้องถิ่น คือ สำนักงานเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

5.5 การอุทธรณ์สิทธิ

ทรัพย์สินนี้ไม่มีการอุทธรณ์สิทธิใดๆ

5.7 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.): รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันได้ยาก จากการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงและพื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในย่าน Prime Area มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลศักยภาพ อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้ากว่าอุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดตามแผนการลงทุนของผู้ประกอบการ อาจส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงบ้างขณะที่ค่าเช่าจะปรับขึ้นได้ไม่มากนัก แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ

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

ข้อมูลพื้นฐาน

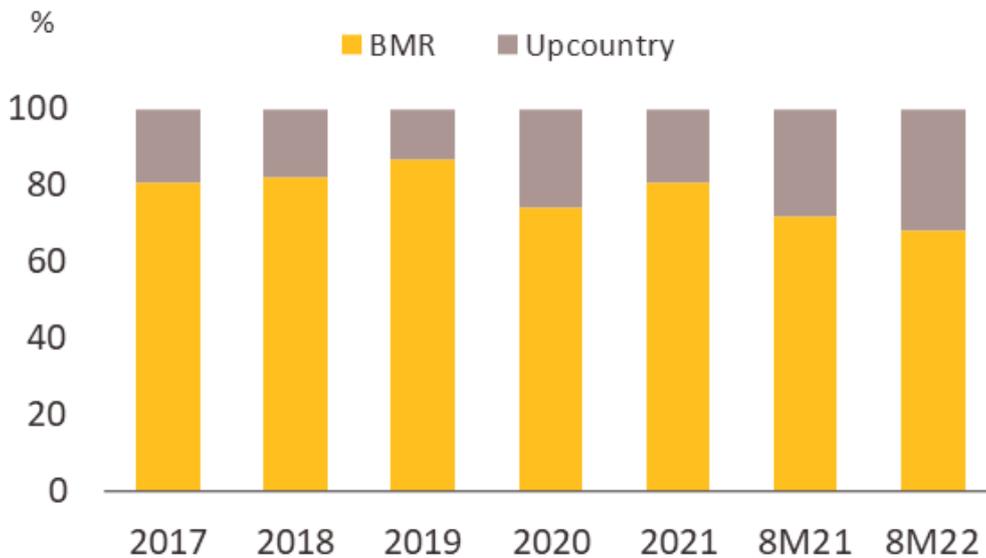
อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านทุ่งพญาไท สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) (Box 1) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวก รวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูง จึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นปัจจัย

สนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิชาวดีรังสิต แจ่งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 2)

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

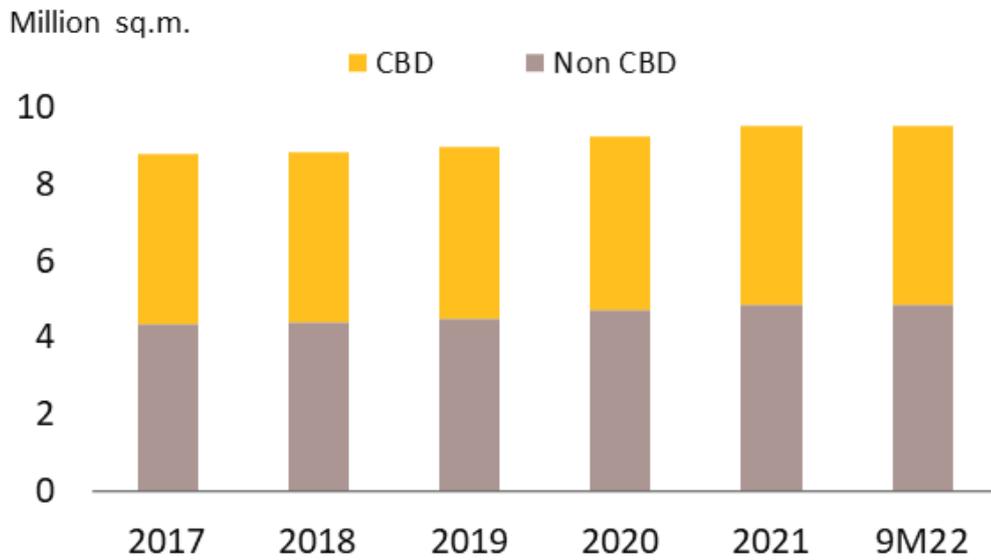
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร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

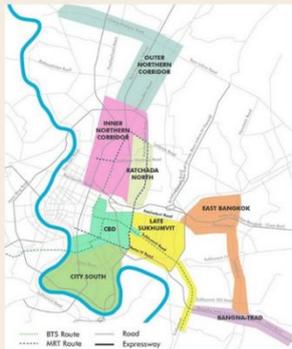


Figure 4: CBD Office Map



ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD)	
ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต ถนนวิภาวดีรังสิต และ สุขุมวิทตอนต้น	
สีลม/สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสาทรสิน ถนนวิภาวดี ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนวิภาวดี และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้ํา
พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Non-CBD)	
ประกอบด้วยพื้นที่หลัก ได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ มีตะวันออก และตอนใต้ของ CBD	
รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะและซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 4 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา-ตราด	บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 1 ถึง 12 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
กรุงเทพฯ มีตะวันออก	ถนนมหาวิภาวดีนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนมหาวิภาวดีนครินทร์ ถนนจันทน์ ถนนงามวงศ์วาน ถนนนง ระนอง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source : CBRE Research, Krungsri Research

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

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

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

Source : CBRE Research

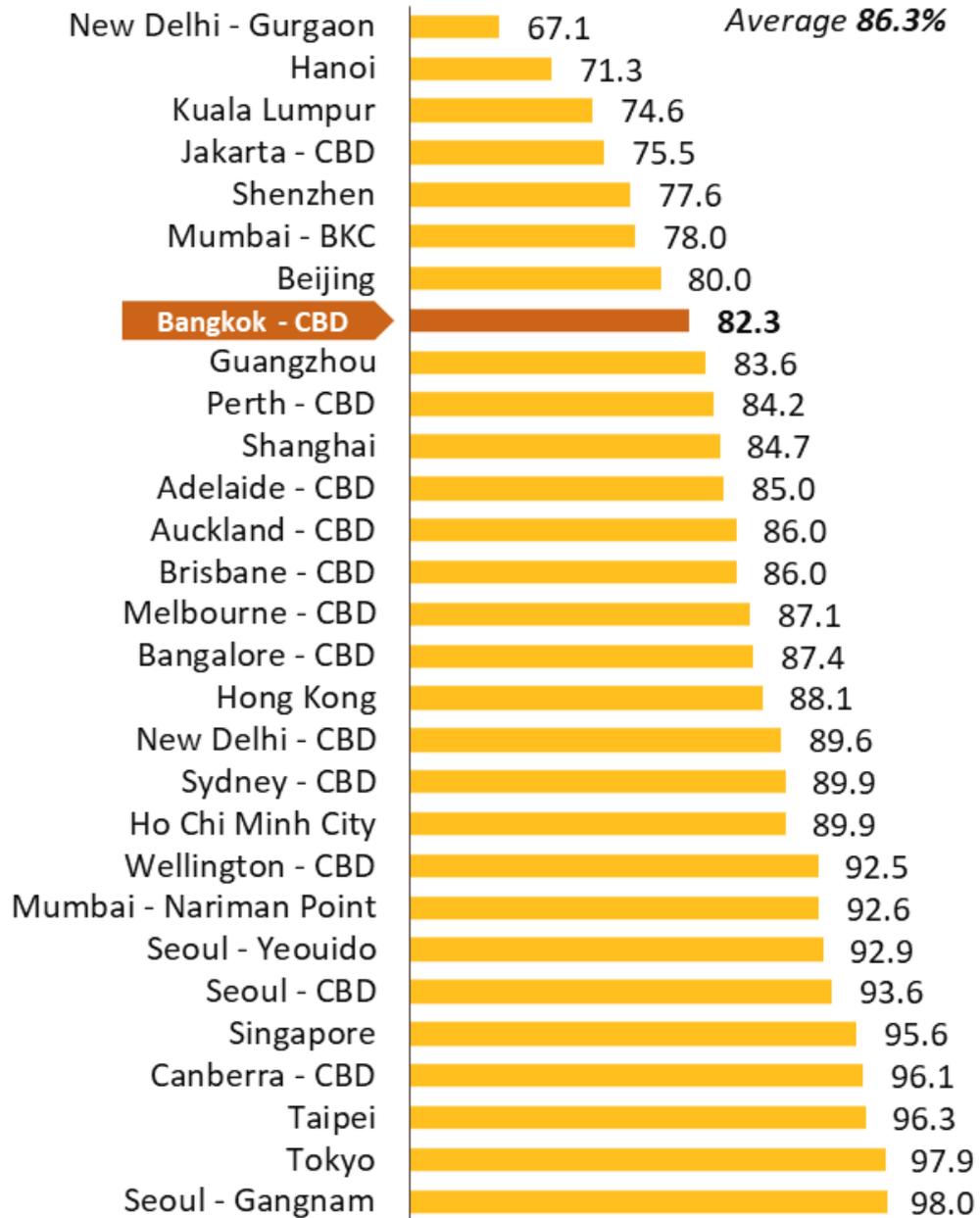
การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ได้แก่

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% แต่ยี่งต่ำกว่าเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย 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"

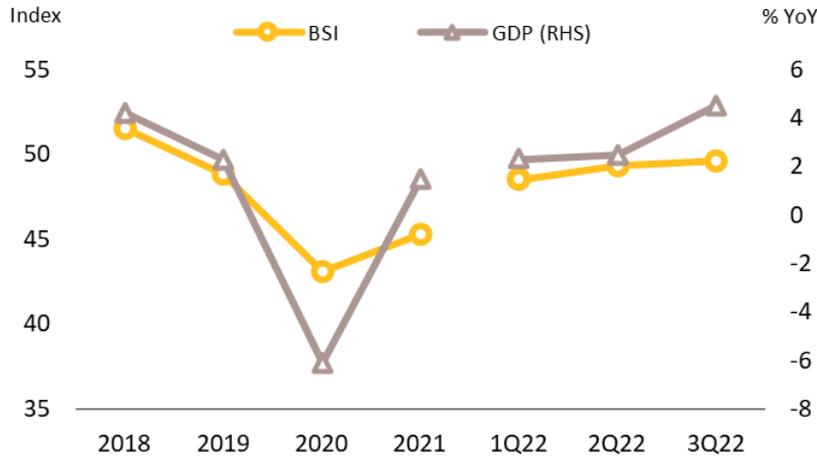
สถานการณ์ที่ผ่านมา

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) โดยภาคธุรกิจบางส่วนเริ่มขยับขยายพื้นที่สำนักงาน และมีการย้ายทำเลการทำงาน เช่น บริษัทต่างชาติและบริษัทเทคโนโลยีบางกลุ่มโยกย้ายพื้นที่สำนักงานไปอาคารที่ใหม่กว่า (ซึ่งอาจมีพื้นที่มากขึ้นขณะที่ค่าเช่าใกล้เคียงกับอาคารเดิม) ขณะที่ผู้เช่าบางกลุ่มย้ายไปอาคารที่มีค่าเช่าต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าบางส่วนยังคงอาศัยสัญญาเช่าในอาคารเดิม 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

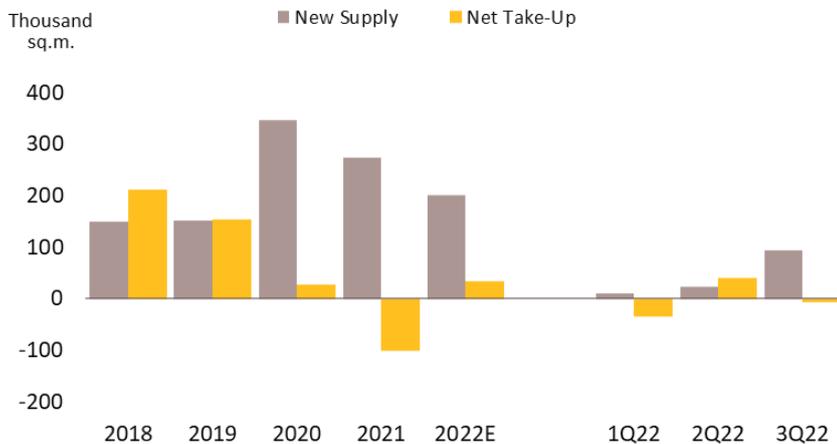


Source : Bank of Thailand (BOT), National Economic and Social Development Council (NESDC)
 Note: The index=50 indicates stable business confidence

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)

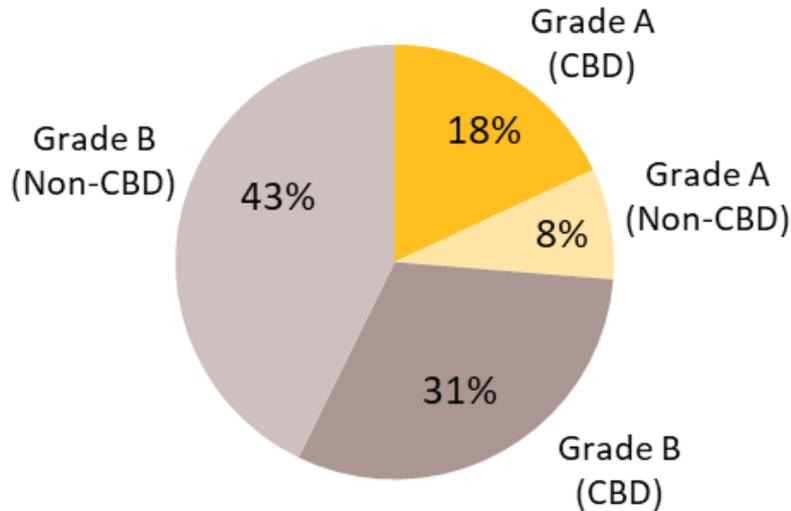
Figure 7: New Supply and Net Take-Up*



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

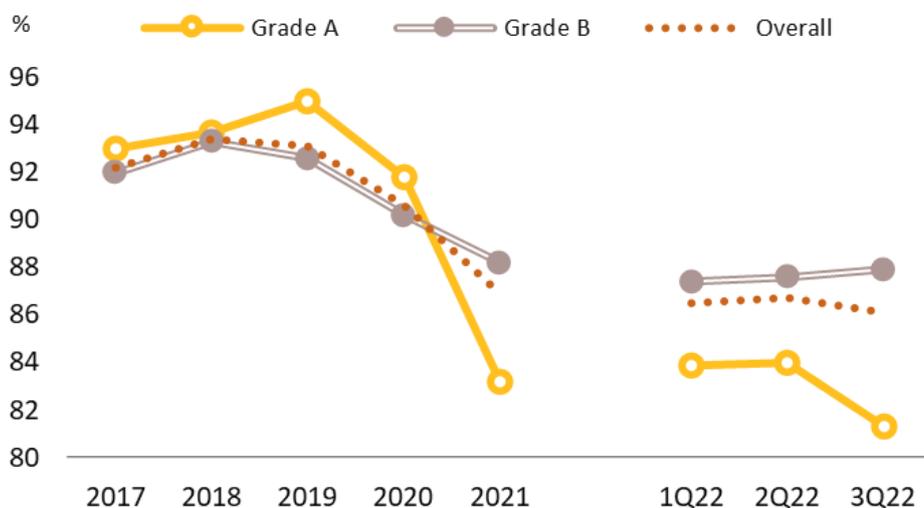
Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

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: บริษัทคอลลีเออร์ส)

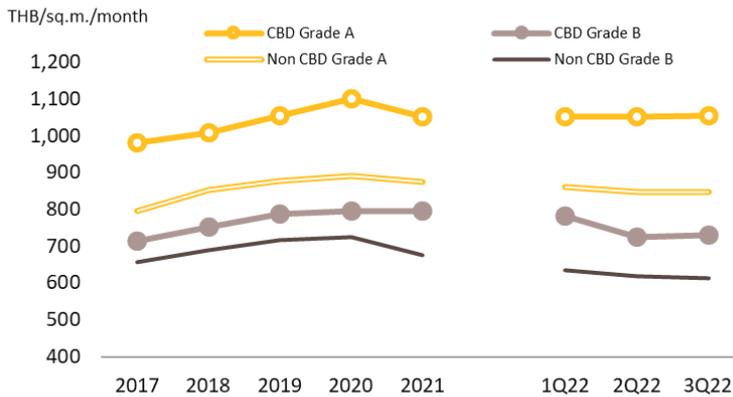
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



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 การปรับลดค่าเช่าในช่วงเวลาที่กำหนดหรือคงค่าเช่าเท่าเดิมแล้วขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าออกไป เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้มีความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ จึงอาจชะลอการเช่าหรือย้ายไปอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่มีค่าเช่าถูกกว่าได้

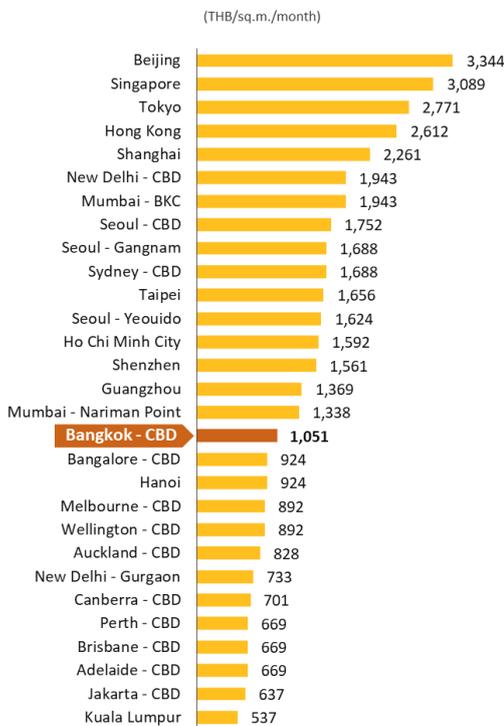
Figure 10: Rental Rates by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

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

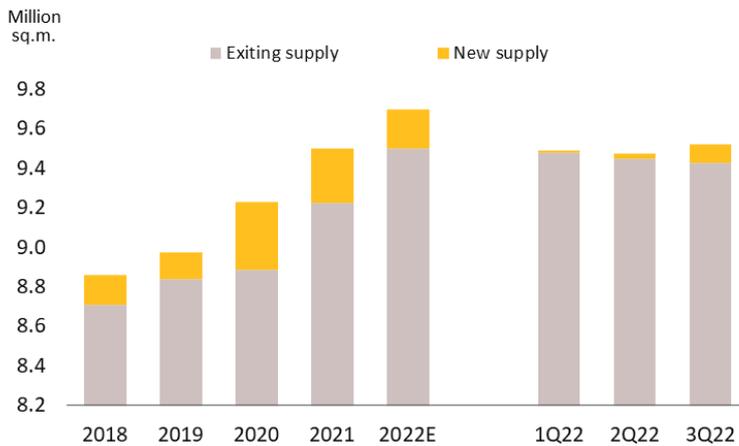
Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2022



Source : CBRE Research, Krungsri Research

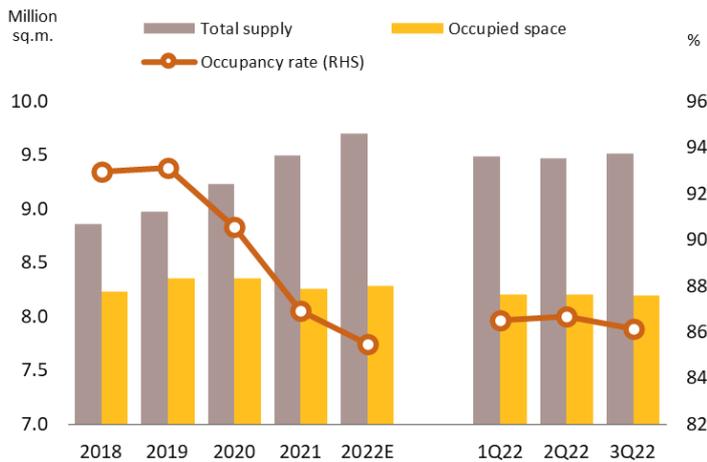
ช่วงที่เหลือของปี อุปทานสำนักงานใหม่มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการกลับมาทำงานที่สำนักงานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาพลังงานและราคาสินค้าซึ่งรวมถึงวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดแคลนแรงงานจะทำให้การก่อสร้างโครงการสำนักงานใหม่บางแห่งอาจล่าช้าออกไป (บริษัทคอลลิเออร์สประเมินว่า 58% ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท ทงพญาไทและสาทร 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 ResearchO

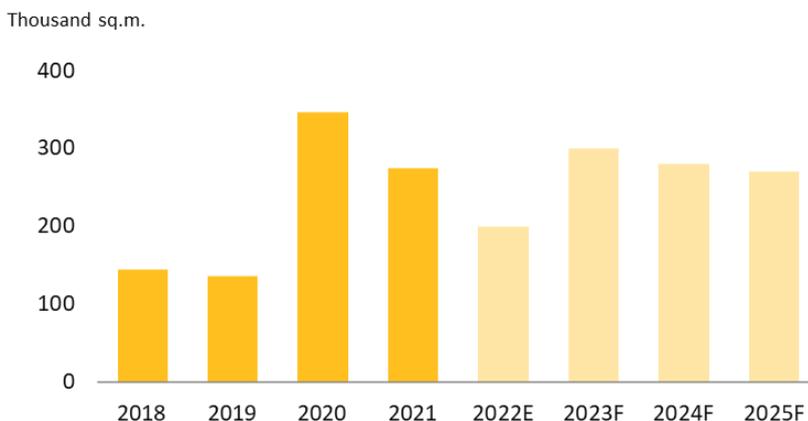
แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ หลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลายทำให้รูปแบบการทำงานจะทยอยกลับสู่สำนักงานมากขึ้น โดยผลสำรวจความคิดเห็นของบริษัทในเอเชียแปซิฟิกมากกว่า 150 แห่ง พบว่าเกือบ 40% คาดหวังให้พนักงานทำงานเต็มรูปแบบในสำนักงานเพิ่มขึ้นจาก 26% ที่สำรวจในปี 2564 (ที่มา: CBRE) สะท้อนว่าสำนักงานให้เช่ายังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจอยู่มาก อย่างไรก็ตาม รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid working) ซึ่งอนุญาตให้ทำงานแบบ Work from anywhere หรือลดวันมาทำงานที่สำนักงานลงมีแนวโน้มเป็นที่นิยมมากขึ้นสำหรับธุรกิจบางกลุ่ม เช่น ธุรกิจบริการ จึงอาจส่งผลกระทบต่อทิศทางความต้องการพื้นที่สำนักงาน 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 โดยบางโครงการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จมาจากช่วง COVID-19 ซึ่ง 70% ของอุปทานทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ อาทิ เดอะ ยูนิคอร์น/ พาร์ค ทุงพญาไท/ เอ็มสเฟียร์/ และ วัน แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับซูเปอร์พรีเมียม โดยคาดว่าพื้นที่สำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จจะอยู่ที่ 8.5 แสนตารางเมตรในช่วง 3 ปีข้างหน้าหรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.8% ต่อปี (ภาพที่ 14) ซึ่งมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์พื้นที่เช่า แนวโน้มดังกล่าวจึงอาจทำให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานให้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นจากตัวเลือกพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น หรือมีโอกาสดำเนินงานที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร

Figure 14: New Supply of Office Buildings in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปีที่ 84% (ภาพที่ 15) ผลจากอุปทานใหม่ที่ จะทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องประมาณ 20 โครงการ (ตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ) ขณะที่อุปสงค์พื้นที่สำนักงานใหม่จะมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาคารเก่าเกิน 12 ปี ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณครึ่งหนึ่งของ ตลาดและคาดว่าผู้เช่าที่อยู่อาคารเดิมมากกว่า 15 ปีจะโยกย้ายสู่อาคารที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนที่ มากขึ้น (ที่มา: JLL) ก่อตั้งให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเก่าต้องเร่ง/ ปรับปรุงอาคารทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD อย่างไรก็ตาม อัตราพื้นที่ว่างในอาคารเก่าที่จะเพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารบางรายอาจ ต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เช่น การคงราคาเช่าหรือการเสนอส่วนลดค่าเช่า โดยเฉพาะกรณีต่อสัญญา เพื่อรักษาอัตราค่าเช่า

ค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ตามการฟื้นตัว ของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่ต้นทุนการดำเนินงานโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงด้านแรงงาน โดยเฉพาะอาคาร สำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืน หรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่เชื่อมต่อการทำงาน วิธีใหม่หลัง COVID-19 ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุง (Renovation) ให้ทันสมัย สำหรับอัตรา ค่าเช่าของพื้นที่ Grade B ใน Non-CBD มีแนวโน้มปรับลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นการย้ายออกไปยังอาคาร สำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น ทั้งนี้ แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปีคาดว่าจะปรับ ลดลงมากเมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด อย่างไรก็ตาม อาคารเก่าที่ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัย และยกระดับด้านคุณภาพที่ตอบโจทย์ความต้องการของบริษัทผู้เช่าได้ ยังสามารถเป็นจุดขายในการให้บริการ แก่ผู้เช่า

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า ได้แก่ (1) การบริหารจัดการพื้นที่ ซึ่งองค์กรบาง แห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ซึ่งสามารถให้การหมุนเวียนพื้นที่ใช้สอย ในสำนักงานได้ ผู้ประกอบการควรออกแบบพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละ ช่วงเวลาของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคาร สำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนด เป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ (ผลสำรวจจาก Jones Lang LaSalle (JLL) พบว่าบริษัท 3-5 แห่งจากทุกๆ 10 แห่งต้องการพื้นที่สำนักงานในอาคารเขียว ซึ่งต่างจาก ช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่มีเพียง 1-2 ราย)

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยจัดว่ายังมีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก (1) ประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับ ประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ในประเทศ คู่แข่ง เช่น สิงคโปร์ ไช่จีเหมิน และ (3) ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับบริษัทจัดตั้งที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC)[7] ในประเทศไทย (แทนที่มาตรการ ROH) ปัจจุบันข้างต้นหนุนให้ตลาดอาคารสำนักงาน ของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

Box 2 ภูมิทัศน์ของธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงและการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังการระบาดระลอกของ COVID-19

● **เทรนด์ของอาคารสำนักงานที่เปลี่ยนไป** 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/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความเหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนไป** อาทิ

- **การออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความยืดหยุ่น (Flexible space)** ด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น โดยสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และจัดพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งใช้เทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space⁹ ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่ระยะยาวหรือกลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์ 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** จากกระแสความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) หรือการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) จะผลักดันให้ผู้ประกอบการเร่งปรับปรุงอาคารสำนักงานตามมาตรฐาน ESG ในรูปแบบของอาคารประหยัดพลังงานหรืออาคารเขียว (Green building) เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตและประสิทธิภาพการทำงานของผู้ใช้อาคาร ทั้งยังส่งเสริมภาพลักษณ์ด้านการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร ทั้งยังสะท้อนวิสัยทัศน์การพัฒนาที่ยั่งยืนของผู้ประกอบการ ซึ่งจากข้อมูลพบว่า อาคารเขียวจะทำให้ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำลดลง 30% และ 10% ตามลำดับ จึงช่วยให้อัตรากำไรสุทธิของธุรกิจสำนักงานให้เข้ามีโอกาสปรับสูงขึ้นจากเดิมประมาณ 3-4% และสามารถเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป 5-10%¹⁰ ทั้งยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัทข้ามชาติ

ธุรกิจสำนักงานให้เข้านับว่ายังมีความจำเป็นอยู่มากในระยะต่อไป เนื่องจากการทำงานในสำนักงานมีข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารทำได้โดยตรงและมีความสะดวกรวดเร็ว รวมถึงมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น ขณะที่การ WFH อาจติดขัดเรื่องสถานที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยจำกัด ทำให้แนวคิดด้านการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานให้เข้าอาจไม่ใช่การลดขนาดพื้นที่เช่าเพียงอย่างเดียว แต่ผู้เช่ายังคงต้องการพื้นที่สำนักงานที่ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ช่วยยกระดับประสิทธิภาพการทำงาน รวมถึงการจัดพื้นที่ทำงานที่มีรูปแบบหลากหลาย 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.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/commercial-buildings-in-bmr/io/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 ด้วยระบบปรับอากาศเหมาจ่ายได้ตามต้องการ - 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"> - ทางเดินและชั้นรับรอง 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"> - ใช้เวลารอนานที่ช้ากว่า Office Grade A เพียงเล็กน้อย - แยกลิฟท์ขนของออกจากกัน - แบ่งลิฟท์แต่ละโซนชัดเจน 	
Car Parking	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตารางเมตร - ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ - มีรถป.ก. 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

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3: การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ย่านพาณิชย์กรรม ศูนย์กลางธุรกิจถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ที่ดินพัฒนาแล้ว เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	การคมนาคมสะดวก	-
สาธารณูปโภค	ครบครัน	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	ย่านพาณิชย์กรรม	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	ขนาดใหญ่	-
รูปแบบอาคาร	รูปแบบดี	-
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ตกแต่งดี	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

6.2 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสมและให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest & Best Use) ของทรัพย์สิน คือ เป็นสำนักงาน และพลาซ่าตามสภาพปัจจุบัน

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด "มูลค่าตลาด" รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่ได้กล่าวไว้ในรายงานหัวข้อที่ 4.2 รวมถึงรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ผู้ประเมินอ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากลูกค้า
2. อายุอาคารอ้างอิงรายงานเลขที่ 67-1-0935-GL-1 ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เนื่องจากไม่ได้รับเอกสารทางลูกค้า

นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินที่ใช้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินทั้ง 2 วิธีการ 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

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน: มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 มีนาคม 2568

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.67 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,600.0	ตร.ว.ฯ ละ	466,062.50	บาท เป็นเงิน	745,700,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	29,656.0	ตารางเมตร			135,700,000.00 บาท
มูลค่ารวม					881,400,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					881,400,000.00 บาท
(แปดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 1/68)					541,900,000.00 บาท
(ห้าร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					541,900,000.00 บาท
(ห้าร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)					

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



(ว่าที่ ร.ต. กิตติศักดิ์ ขำนาญข่าง)
ผู้สำรวจและประเมินค่า

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.366



(นายสุรพงษ์ ตรีสุกุล)
รองกรรมการผู้จัดการ

วิศวกรรมศาสตรบัณฑิตโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
บริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการงานก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.034
ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กข/สต/2025/GEN 02/073/68(R)

ภาคผนวก ก:
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามรายละเอียดที่กล่าวแล้วในหัวข้อที่ 7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงตามตารางต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)
- ตารางที่ 2: แสดงรายละเอียดการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.
- ตารางที่ 3: รายละเอียดค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน
- ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)
- ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน
- ตารางที่ 6: แสดงรายละเอียดการประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.
- ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินรายได้ค่าเช่าพื้นที่
- ตารางที่ 8: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ
- ตารางที่ 9: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

แสดงรายละเอียดแต่ละตาราง เป็นลำดับในหน้าถัดไป

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.757712, 100.533711	13.824954, 100.566699	13.814068, 100.560807
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ถนนซอย	-	-	-
ถนนรอง	-	-	-
ถนนหลัก	ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18/32, 24/34	18/32	18/32
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน อื่นๆ
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	4-0-0.0	2-2-74.1	1-3-99.5
เนื้อที่ดิน (ตร.วา)	1,600.0	1,074.1	799.5
รูปร่างแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างxลึก (เมตร)	104 x 68	27 x 150	25 x 125
หน้ากว้างติดถนน (เมตร)	104 และ 68 เมตร	27.00 เมตร	25.00 เมตร
การถมดิน	สภาพถมแล้ว	สภาพถมแล้ว	สภาพถมแล้ว
ระดับดิน	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	พัฒนาเป็นโครงการ	พัฒนาเป็นโครงการ	พัฒนาเป็นโครงการ
ผังเมือง กรุงเทพมหานคร	พาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณ พ.3-16	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณ ย.7-4	พาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณ พ.4-1
FAR : OSR	FAR 7 : OSR 4.5	FAR 5 : OSR 6.5	FAR 8 : OSR 4
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ข้อเทศบัญญัติ	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-	-
เขตเทศบาล/อบต.	สำนักงานพญาไท	สำนักงานจตุจักร	สำนักงานจตุจักร
ความเห็นพิเศษ	-	-	-
จุดเด่น	ติดถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนพหลโยธิน
จุดด้อย	-	-	-
ศักยภาพการพัฒนา	-	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการพาณิชยกรรม
เงื่อนไข	-	ราคาซื้อขายแล้ว พ.ศ. ปี 2560	ราคาซื้อขายแล้ว พ.ศ. ปี 2561
ราคารวม (บาท)	-	1,166,406,403	1,137,906,000
ราคา (บาท/ตร.วา)	-	1,085,938.37	1,423,272.05
ผู้ให้ข้อมูล	-	ฐานข้อมูลบริษัท	ฐานข้อมูลบริษัท
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	GEN10/008/67(R)(L)	GEN10/008/67(R)(L)
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.792827, 100.549653	13.762275, 100.537255	13.76341, 100.54079
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดิน+ สิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง ถนนซอย	-	-	-
ถนนรอง	-	-	-
ถนนหลัก	ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน	ราชวิถี
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	-
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18/32	18/32	18/30
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	3-1-66.0	1-2-70.3	1-1-15
เนื้อที่ดิน (ตร.วา)	1,366.0	670.3	515.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	20 x 260	38 x 57	12x100
หน้ากว้างติดถนน (เมตร)	20 เมตร	38 เมตร	12 เมตร
การถมดิน	สภาพถมแล้ว	สภาพถมแล้ว	สภาพถมแล้ว
ระดับดิน	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	พัฒนาเป็นโครงการ	พัฒนาเป็นโครงการ	พัฒนาเป็นโครงการ
ผังเมือง กรุงเทพมหานคร	พาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณ พ.3-7	พาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณ พ.4-2	พาณิชยกรรม สีแดง บริเวณ พ.4-2
FAR : OSR	FAR 7 : OSR 4.5	FAR 8 : OSR 4	FAR : 8 : OSR 4
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ข้อกำหนดอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อเท็จจริงคดี	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-	-
เขตเทศบาล/อบต.	สำนักงานเขตพญาไท	สำนักงานเขตพญาไท	สำนักงานเขตราชเทวี
ความเห็นพิเศษ	-	-	-
จุดเด่น	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนราชวิถี
จุดด้อย	-	-	-
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย
เงื่อนไข	ราคาซื้อขายแล้ว ก.ค. ปี 2561	ราคาซื้อขายแล้ว ก.พ. ปี 2560	เสนอขาย
ราคารวม (บาท)	1,679,180,484	817,600,000	600,000,000.00
ราคา (บาท/ตร.วา)	1,229,268.29	1,219,752.35	1,165,048.54
ผู้ให้ข้อมูล	ฐานข้อมูลบริษัท	ฐานข้อมูลบริษัท	คุณณัฐปาริยา
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	GEN10/008/67(R)(L)	GEN10/008/67(R)(L)	081-617-8541
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 2: แสดงรายละเอียดการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

- ทรัพย์สิน คือ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ประมาณ 4 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จะพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาด 3, 4 และ 5 ซึ่งเป็นตัวแทนที่ได้จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการขาย ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยที่ ในบริเวณใกล้เคียงกันมีข้อมูลที่เสนอขาย / ซื้อขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบทรัพย์สินได้
- รายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors) เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา) หรือ เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ทรัพย์สิน
		3-1-66.0	1-2-70.3	1-1-15	4-0-0.0
		1,366.0	670.3	515.0	1,600.0
ทำเลที่ตั้ง (Location)	15	6	6	6	8
สภาพแวดล้อม (Environment)	5	7	9	7	8
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	10	9	9	6	8
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	20	8	8	6	8
สภาพคล่อง (Liquidity)	20	8	8	8	6
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	10	8	8	6	8
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	15	9	9	9	7
รวม (Sum)	100	795	805	705	750
<i>การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 ค่อนข้างแย่ 3-4 พอใช้ 5 ปานกลาง 6-7 ค่อนข้างดี 8-9 ดี 10 ดีที่สุด</i>					
เงื่อนไข		ราคาซื้อขายแล้ว ก.ค. ปี 2561	ราคาซื้อขายแล้ว ก.พ. ปี 2560	เสนอขาย	
ราคาเสนอขาย (Asking Price)/ราคาซื้อขายแล้ว (Sold Price) ตร.วา ละ		1,229,268	1,219,752	1,165,049	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)		20%	20%	-20%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		1,475,122	1,463,703	932,039	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)		795	805	705	750
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		0.94	0.93	1.06	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		1,391,624	1,363,698	991,531	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		45	55	45	145
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.31	0.38	0.31	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		3.22	2.64	3.22	9.08
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.35	0.29	0.35	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		493,802	395,912	351,833	1,241,548
4 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Value) ตร.วา ละ					1,200,000

- มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม ตารางวา ละ 1,200,000.00 บาท เป็นเงินรวม 1,920,000,000 บาท
- มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม โดยประมาณ 1,920,000,000 บาท

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพแวดล้อม (Environment)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพคล่อง (Liquidity)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 3: รายละเอียดค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

1 การวิเคราะห์เพื่อหาค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม สำหรับทรัพย์สิน จะพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และอัตราผลตอบแทนจากการเช่าที่ดิน ตามรายละเอียด ดังนี้

1.1	เนื้อที่ดิน	1,600.0	ตารางวา
1.2	มูลค่าที่ประเมินได้	1,200,000.0	บาท / ตารางวา
1.3	มูลค่าที่ดินทรัพย์สิน	1,920,000,000.00	บาท (ตารางที่ 2)
1.4	อัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน	3.0%	ต่อ ปี (พิจารณาจากความเห็นผู้ประเมิน และจากฐานข้อมูลของบริษัท)
1.5	ค่าเช่าตลาดที่ดิน ที่ประเมินได้	57,600,000.00	บาท ต่อ ปี
		4,800,000.00	บาท ต่อ เดือน
1.6	ค่าเช่ารายปี เริ่มต้นค่าเช่ารายปี เริ่มต้น (ปีที่ 1) เท่ากับ	57,600,000.00	บาท ต่อ ปี
1.7	อัตราคิดลด (Discount Rate) (%)	7.00%	

อธิบายเพิ่มเติม : อธิบายเพิ่มเติม :

อัตราคิดลด (Discount Rate) จากการสำรวจผู้ประเมินพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน, จากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล บวกกับความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจ

และความเสี่ยงที่คาดว่าจะได้รับเงินค่าเช่า อัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว (อายุ 10 ปี) อยู่ที่ประเมิน 2.05 เปอร์เซ็นต์

ผู้ประเมินพิจารณา อัตราผลตอบแทนจากการเช่าประมาณ 3% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย 1.5% และอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลฯ 2.05 %

คำนวณอัตราคิดลดที่เหมาะสม เท่ากับ 3.0% + 1.5% + 2.05% = 6.55% หรือประมาณ 7.0%

2 ค่าเช่าตลาด

2.1 มูลค่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่เหลือ 18.67 ปี

ลำดับ	ปีที่เหลือ	ปีที่คำนวณ	เริ่มต้น	สิ้นสุด	จำนวนเดือน	จำนวนวัน	ปรับค่าเช่าทุกๆ 3 ปี 10%	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	PV Factor 7.0%	ค่าเช่าตลาด (PV) มูลค่าปัจจุบัน (บาท/ปี)
1	12	0.75	1 เมษายน 2568	31 ธันวาคม 2568	9.00	275.00		43,200,000.00	1.000000	43,200,000.00
2	13	1.75	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	12.00	365.00		57,600,000.00	0.903492	52,041,141.84
3	14	2.75	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	12.00	365.00		57,600,000.00	0.844385	48,636,581.16
4	15	3.75	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	12.00	364.00	10%	63,360,000.00	0.789145	50,000,223.62
5	16	4.75	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	12.00	366.00		63,360,000.00	0.737519	46,729,180.95
6	17	5.75	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	12.00	365.00		63,360,000.00	0.689270	43,672,131.73
7	18	6.75	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	12.00	365.00	10%	69,696,000.00	0.644177	44,896,584.02
8	19	7.75	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	12.00	365.00		69,696,000.00	0.602035	41,959,424.32
9	20	8.75	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	12.00	366.00		69,696,000.00	0.562649	39,214,415.25
10	21	9.75	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	12.00	365.00	10%	76,665,600.00	0.525841	40,313,884.84
11	22	10.75	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	12.00	365.00		76,665,600.00	0.491440	37,676,527.89
12	23	11.75	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	12.00	365.00		76,665,600.00	0.459290	35,211,708.31
13	24	12.75	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	12.00	366.00	10%	84,332,160.00	0.429243	36,198,952.47
14	25	13.75	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	12.00	365.00		84,332,160.00	0.401161	33,830,796.70
15	26	14.75	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	12.00	365.00		84,332,160.00	0.374917	31,617,567.01
16	27	15.75	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	12.00	365.00	10%	92,765,376.00	0.350390	32,504,040.85
17	28	16.75	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	12.00	366.00		92,765,376.00	0.327467	30,377,608.27
18	29	17.75	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	12.00	365.00		92,765,376.00	0.306044	28,390,288.10
19	30	18.67	1 มกราคม 2586	3 ธันวาคม 2586	11.00	337.00	10%	102,041,913.60	0.286022	29,186,277.49
รวม	มูลค่าปัจจุบันของที่ดินตามระยะเวลาเช่าคงเหลือ (ปี)				18.67			1,420,899,321.60		745,657,334.82
โดยประมาณ (ปัดเศษ)										745,700,000.00

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

1 รายละเอียดการประเมินค่าอาคารและสิ่งก่อสร้าง

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 สูง 15 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น								
1.1	พื้นที่ภายในอาคาร	12,892.00	29,850.00	384,826,200.00	44	1.7%	76%	292,467,912.00	92,358,288.00
รวม		12,892.00		384,826,200.00					92,358,288.00
2	อาคารสำนักงาน 5 ชั้น และอาคารจอดรถ 7 ชั้น								
2.1	พื้นที่ภายในอาคาร	4,587.00	24,600.00	112,840,200.00	44	1.7%	76%	85,758,552.00	27,081,648.00
2.2	พื้นที่จอดรถ	12,177.00	15,350.00	186,916,950.00	44	1.7%	76%	142,056,882.00	44,860,068.00
รวม		16,764.00		299,757,150.00					71,941,716.00

3 รวม 29,656.00 มูลค่าประกันอัคคีภัย 616,125,015.00 หักฐานราก 10%

หมายเหตุ: การประเมินค่าก่อสร้างอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2566-2567

1	อาคารลำดับที่ 1 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 507 อาคารสำนักงานสูง 9-15 ชั้นขึ้นไป ระดับราคาปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 25,700-34,000 บาท	เฉลี่ยตารางเมตรละประมาณ	29,850.00
	อาคารลำดับที่ 2.1 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 507 อาคารสำนักงานสูงไม่เกิน 5 ชั้น ระดับราคาปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 21,200-28,000 บาท	เฉลี่ยตารางเมตรละประมาณ	24,600.00
2	อาคารลำดับที่ 2.2 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 517 อาคารจอดรถยนต์ 6-10 ชั้น ระดับราคาปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 13,300-17400 บาท	เฉลี่ยตารางเมตรละประมาณ	15,350.00

4	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน	684,583,350.00
5	สรุปมูลค่าประกันอัคคีภัย ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน	616,125,015.00
6	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ของอาคารทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน	164,300,004.00

7 ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดิน (ที่เหลือ) ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้							
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	135,653,922.85
						มูลค่า (บ้ดเศษ)	135,700,000.00

หมายเหตุ: กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.0 เปอร์เซ็นต์ (อ้างอิงตาราง 3)

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

1	ชื่อโครงการ	: อาคาร พญาไท พลาซ่า	13.756167, 100.533099									
	อาคารสูง (ชั้น)	: 38 ชั้น										
	ที่ตั้ง	: เลขที่ 128 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร										
	พื้นที่อาคารรวม	: 55,000 ตารางเมตร										
	ระบบปรับอากาศ	: Water Cool Package										
		: ค่าไฟฟ้า	อัตราค่าไฟฟ้า บาท/หน่วย									
		: ค่าน้ำประปา	ฟรี บาท/หน่วย									
		: ที่จอดรถ	1,500.00 บาท/เดือน									
	สิ่งอำนวยความสะดวก											
	- ลิฟท์	: ลิฟท์โดยสาร 12 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว	ความสูงของชั้น 2.50 เมตร									
	- อื่น ๆ	: ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,										
	ระบบรถไฟฟ้า	: ดิตรถไฟฟ้า สถานีพญาไท										
	พื้นที่เช่าสำนักงาน	: 145 - 1,200	ขึ้นไป									
	ค่าเช่าสำนักงาน	: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">แบบ</th> <th style="width: 30%;">พื้นที่</th> <th style="width: 40%;">ค่าเช่า</th> </tr> <tr> <th>ห้อง</th> <th>ตารางเมตร</th> <th>บาท/ตร.ม./เดือน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>สำนักงาน</td> <td>145.00</td> <td>400-450</td> </tr> </tbody> </table>	แบบ	พื้นที่	ค่าเช่า	ห้อง	ตารางเมตร	บาท/ตร.ม./เดือน	สำนักงาน	145.00	400-450	
แบบ	พื้นที่	ค่าเช่า										
ห้อง	ตารางเมตร	บาท/ตร.ม./เดือน										
สำนักงาน	145.00	400-450										
	เงื่อนไขการเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน										
	สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 02-512-5909 และ 084-543-4833										
	เว็บไซต์	: https://www.irentoffice.com										
	หมายเหตุ:											

2 ชื่อโครงการ : อาคาร สิริภิญโญ 13.758051, 100.535290
 อาคารสูง (ชั้น) : 18 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
 พื้นอาคารรวม : 18,000 ตารางเมตร



ระบบปรับอากาศ : Central Chilled Water
 : ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา ฟรี บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 1,500.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก
 - ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 6 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ความสูงของชั้น 2.50 เมตร
 - อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,
 ระบบรถไฟฟ้า : ห่างจาก สถานีพญาไท 100 เมตร

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ชั้นไป

แบบห้อง	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
สำนักงาน	100	590-650

เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-512-5909 และ 084-543-4833
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

3 ชื่อโครงการ : อาคารศรีอยุธยา 13.757394, 100.537460
 อาคารสูง (ชั้น) : 18 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 187/1 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
 พื้นอาคารรวม : 16,000 ตารางเมตร



ระบบปรับอากาศ : Split Type
 : ค่าไฟฟ้า 5.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา ฟรี บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 1,200.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก
 - ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 6 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ความสูงของชั้น 2.60 เมตร
 - อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,
 ระบบรถไฟฟ้า : ห่างจาก สถานีพญาไท 350 เมตร

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100-1200 ตารางเมตร

แบบห้อง	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
สำนักงาน	100.00	420

เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-512-5909 และ 084-543-4833
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

4 ชื่อโครงการ : อาคาร เคเอสแอล ทาวเวอร์ KSL TOWER 13.757310, 100.537673
 อาคารสูง (ชั้น) : 21 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 503 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
 พื้นอาคารรวม : 18,000 ตารางเมตร



ระบบปรับอากาศ : Central Air
 : ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา ฟรี บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 2,500.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก
 - ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ความสูงของชั้น 2.50 เมตร
 - อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,
 ระบบรถไฟฟ้า : ห่างจาก สถานีพญาไท 400 เมตร

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 55-900 ตารางเมตร

แบบห้อง	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
สำนักงาน	55	580

เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-512-5909 และ 084-543-4833
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

5 ชื่อโครงการ : อาคาร มหานคร ยิบซั่ม 13.756434, 100.541776
 อาคารสูง (ชั้น) : 26 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 539/2 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
 พื้นอาคารรวม : 19,000 ตารางเมตร



ระบบปรับอากาศ : Water Cool Package
 : ค่าไฟฟ้า 6+ft บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา ฟรี บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 1,000.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก
 - ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 6 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ความสูงของชั้น 2.60 เมตร
 - อื่น ๆ : พลาซ่า, ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,
 ระบบรถไฟฟ้า : ห่างจาก สถานีพญาไท 800 เมตร

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100-1000 ตารางเมตร ขึ้นไป

แบบห้อง	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
สำนักงาน	100.00	450

เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-512-5909 และ 084-543-4833
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

ตารางที่ 6: แสดงรายละเอียดการประเมินค่าเช่าสำนักงานด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

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

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน (SP)
		สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน
อาคาร		อาคาร พญาไท พลาซ่า	อาคาร สิริภิญโญ	อาคารศรีอยุธยา	ซี.พี.ทาวเวอร์ 3
ทำเลที่ตั้ง (Location)	30	8	7	6	9
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	10	8	8	8	9
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	20	7	7	7	8
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	10	8	8	8	8
สภาพคล่อง (Liquidity)	10	8	8	8	8
รูปแบบอาคาร	10	8	8	8	8
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	5	8	8	8	8
รวม (Sum)	100	785	755	725	845

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

ราคาเสนอเช่า (Offer Rent)		425	620	420	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)		-5%	-5%	-10%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		404	589	378	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)		785	755	725	845
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		1.08	1.12	1.17	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		435	659	441	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		60	90	120	270
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.22	0.33	0.44	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		4.50	3.00	2.25	9.75
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.46	0.31	0.23	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		201	203	102	505

- 4 สรุปมูลค่าตลาดค่าเช่า สำนักงานของทรัพย์สิน ตารางเมตรละ **510** บาท

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/สถานีรถไฟฟ้า (Access)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สภาพคล่อง (Liquidity)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
รูปแบบอาคาร	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 7: รายละเอียดการประเมินรายได้ค่าเช่าพื้นที่

1. รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงพื้นที่เช่า

ลำดับ	ประเภท	โซน/เลขที่	รายการ	ชั้น ลูกคา	อายุสัญญา ที่เหลือ เดือน	วันเริ่มต้นสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	พื้นที่
1	สำนักงาน	-	-	3-14	-	-	31 ธ.ค. 68	9,235.00
2	พาณิชย์กรรม	-	-	1-5	-	-	31 ธ.ค. 68	5,627.12
3	เก็บของ	-	-	B-4	-	-	31 ธ.ค. 68	86.00
พื้นที่เช่ารวม								14,948.12
พื้นที่เช่า								12,546.07
ว่าง								16%

หมายเหตุ : พื้นที่เช่าทั้งหมดอ้างอิงจากเอกสารทางลูกคา

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

1-เม.ย.-68	1-ม.ค.-69	1-ม.ค.-70	1-ม.ค.-71	1-ม.ค.-72	1-ม.ค.-73	1-ม.ค.-74	1-ม.ค.-75	1-ม.ค.-76	1-ม.ค.-77	1-ม.ค.-78	1-ม.ค.-79	1-ม.ค.-80	1-ม.ค.-81	1-ม.ค.-82	1-ม.ค.-83	1-ม.ค.-84	1-ม.ค.-85	1-ม.ค.-86
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31-ธ.ค.-68	31-ธ.ค.-69	31-ธ.ค.-70	31-ธ.ค.-71	31-ธ.ค.-72	31-ธ.ค.-73	31-ธ.ค.-74	31-ธ.ค.-75	31-ธ.ค.-76	31-ธ.ค.-77	31-ธ.ค.-78	31-ธ.ค.-79	31-ธ.ค.-80	31-ธ.ค.-81	31-ธ.ค.-82	31-ธ.ค.-83	31-ธ.ค.-84	31-ธ.ค.-85	3-ธ.ค.-86
457.00	457.00	470.71	484.83	499.38	514.36	529.79	545.68	562.05	578.91	596.28	614.17	632.59	651.57	671.12	691.25	711.99	733.35	755.35
564.00	564.00	580.92	598.35	616.30	634.79	653.83	673.45	693.65	714.46	735.89	757.97	780.71	804.13	828.25	853.10	878.69	905.05	932.21
188.00	188.00	193.64	199.45	205.43	211.60	217.94	224.48	231.22	238.15	245.30	252.66	260.24	268.04	276.08	284.37	292.90	301.68	310.74

3. ค่าเช่าตลาดที่ประเมิน

ค่าเช่าปัจจุบัน โครงการ (บ./ตร.ม./ด.)	ค่าเช่า (บ./ตร.ม./ด.)	1-เม.ย.-68	1-ม.ค.-69	1-ม.ค.-70	1-ม.ค.-71	1-ม.ค.-72	1-ม.ค.-73	1-ม.ค.-74	1-ม.ค.-75	1-ม.ค.-76	1-ม.ค.-77	1-ม.ค.-78	1-ม.ค.-79	1-ม.ค.-80	1-ม.ค.-81	1-ม.ค.-82	1-ม.ค.-83	1-ม.ค.-84	1-ม.ค.-85	1-ม.ค.-86
		31-ธ.ค.-68	31-ธ.ค.-69	31-ธ.ค.-70	31-ธ.ค.-71	31-ธ.ค.-72	31-ธ.ค.-73	31-ธ.ค.-74	31-ธ.ค.-75	31-ธ.ค.-76	31-ธ.ค.-77	31-ธ.ค.-78	31-ธ.ค.-79	31-ธ.ค.-80	31-ธ.ค.-81	31-ธ.ค.-82	31-ธ.ค.-83	31-ธ.ค.-84	31-ธ.ค.-85	3-ธ.ค.-86
(บ./ตร.ม./ด.)		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%
457.00	510.00	510	525	541	557	574	591	609	627	646	665	685	706	727	749	771	795	818	843	868
580.92	630.00	630	649	668	688	709	730	752	775	798	822	847	872	872	898	898	925	925	953	953
188.00	240.00	240	247	255	262	270	278	287	295	304	313	323	332	342	352	363	374	385	397	409

4.ระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่เช่า

1-ม.ย.-68	1-ม.ค.-69	1-ม.ค.-70	1-ม.ค.-71	1-ม.ค.-72	1-ม.ค.-73	1-ม.ค.-74	1-ม.ค.-75	1-ม.ค.-76	1-ม.ค.-77	1-ม.ค.-78	1-ม.ค.-79	1-ม.ค.-80	1-ม.ค.-81	1-ม.ค.-82	1-ม.ค.-83	1-ม.ค.-84	1-ม.ค.-85	1-ม.ค.-86
31-ธ.ค.-68	31-ธ.ค.-69	31-ธ.ค.-70	31-ธ.ค.-71	31-ธ.ค.-72	31-ธ.ค.-73	31-ธ.ค.-74	31-ธ.ค.-75	31-ธ.ค.-76	31-ธ.ค.-77	31-ธ.ค.-78	31-ธ.ค.-79	31-ธ.ค.-80	31-ธ.ค.-81	31-ธ.ค.-82	31-ธ.ค.-83	31-ธ.ค.-84	31-ธ.ค.-85	3-ธ.ค.-86
9																		
9																		
9																		

5. ระยะเวลาเช่าที่เหลือทั้งหมดตามสัญญาเช่าโดยประมาณ

1-เม.ย.-68	1-ม.ค.-69	1-ม.ค.-70	1-ม.ค.-71	1-ม.ค.-72	1-ม.ค.-73	1-ม.ค.-74	1-ม.ค.-75	1-ม.ค.-76	1-ม.ค.-77	1-ม.ค.-78	1-ม.ค.-79	1-ม.ค.-80	1-ม.ค.-81	1-ม.ค.-82	1-ม.ค.-83	1-ม.ค.-84	1-ม.ค.-85	1-ม.ค.-86
31-ธ.ค.-68	31-ธ.ค.-69	31-ธ.ค.-70	31-ธ.ค.-71	31-ธ.ค.-72	31-ธ.ค.-73	31-ธ.ค.-74	31-ธ.ค.-75	31-ธ.ค.-76	31-ธ.ค.-77	31-ธ.ค.-78	31-ธ.ค.-79	31-ธ.ค.-80	31-ธ.ค.-81	31-ธ.ค.-82	31-ธ.ค.-83	31-ธ.ค.-84	31-ธ.ค.-85	31-ธ.ค.-86
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

6. รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ภายในโครงการฯ

1-เม.ย.-68	1-ม.ค.-69	1-ม.ค.-70	1-ม.ค.-71	1-ม.ค.-72	1-ม.ค.-73	1-ม.ค.-74	1-ม.ค.-75	1-ม.ค.-76	1-ม.ค.-77	1-ม.ค.-78	1-ม.ค.-79	1-ม.ค.-80	1-ม.ค.-81	1-ม.ค.-82	1-ม.ค.-83	1-ม.ค.-84	1-ม.ค.-85	1-ม.ค.-86
31-ธ.ค.-68	31-ธ.ค.-69	31-ธ.ค.-70	31-ธ.ค.-71	31-ธ.ค.-72	31-ธ.ค.-73	31-ธ.ค.-74	31-ธ.ค.-75	31-ธ.ค.-76	31-ธ.ค.-77	31-ธ.ค.-78	31-ธ.ค.-79	31-ธ.ค.-80	31-ธ.ค.-81	31-ธ.ค.-82	31-ธ.ค.-83	31-ธ.ค.-84	31-ธ.ค.-85	3-ธ.ค.-86
37,983,555	-																	
28,563,261	-																	
145,512	-																	
66,692,328	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(7) รวมได้ค่าเช่าตลาด

1-ม.ย.-68	1-ม.ค.-69	1-ม.ค.-70	1-ม.ค.-71	1-ม.ค.-72	1-ม.ค.-73	1-ม.ค.-74	1-ม.ค.-75	1-ม.ค.-76	1-ม.ค.-77	1-ม.ค.-78	1-ม.ค.-79	1-ม.ค.-80	1-ม.ค.-81	1-ม.ค.-82	1-ม.ค.-83	1-ม.ค.-84	1-ม.ค.-85	1-ม.ค.-86
31-ธ.ค.-68	31-ธ.ค.-69	31-ธ.ค.-70	31-ธ.ค.-71	31-ธ.ค.-72	31-ธ.ค.-73	31-ธ.ค.-74	31-ธ.ค.-75	31-ธ.ค.-76	31-ธ.ค.-77	31-ธ.ค.-78	31-ธ.ค.-79	31-ธ.ค.-80	31-ธ.ค.-81	31-ธ.ค.-82	31-ธ.ค.-83	31-ธ.ค.-84	31-ธ.ค.-85	3-ธ.ค.-86
-	58,213,746	59,960,158	61,758,963	63,611,732	65,520,084	67,485,687	69,510,257	71,595,565	73,743,432	75,955,735	78,234,407	80,581,439	82,998,882	85,488,849	88,053,514	90,695,119	93,415,973	96,218,452
-	43,817,258	45,131,776	46,485,729	47,880,301	49,316,710	50,796,211	52,320,098	53,889,700	55,506,392	57,171,583	58,886,731	58,886,731	60,653,333	60,653,333	62,472,933	62,472,933	64,347,121	64,347,121
-	255,110	262,764	270,647	278,766	287,129	295,743	304,615	313,754	323,166	332,861	342,847	353,132	363,726	374,638	385,877	397,454	409,377	421,659
-	102,286,114	105,354,698	108,515,339	111,770,799	115,123,923	118,577,641	122,134,970	125,799,019	129,572,989	133,460,179	137,463,985	139,821,302	144,015,941	146,516,819	150,912,324	153,565,506	158,172,471	160,987,231

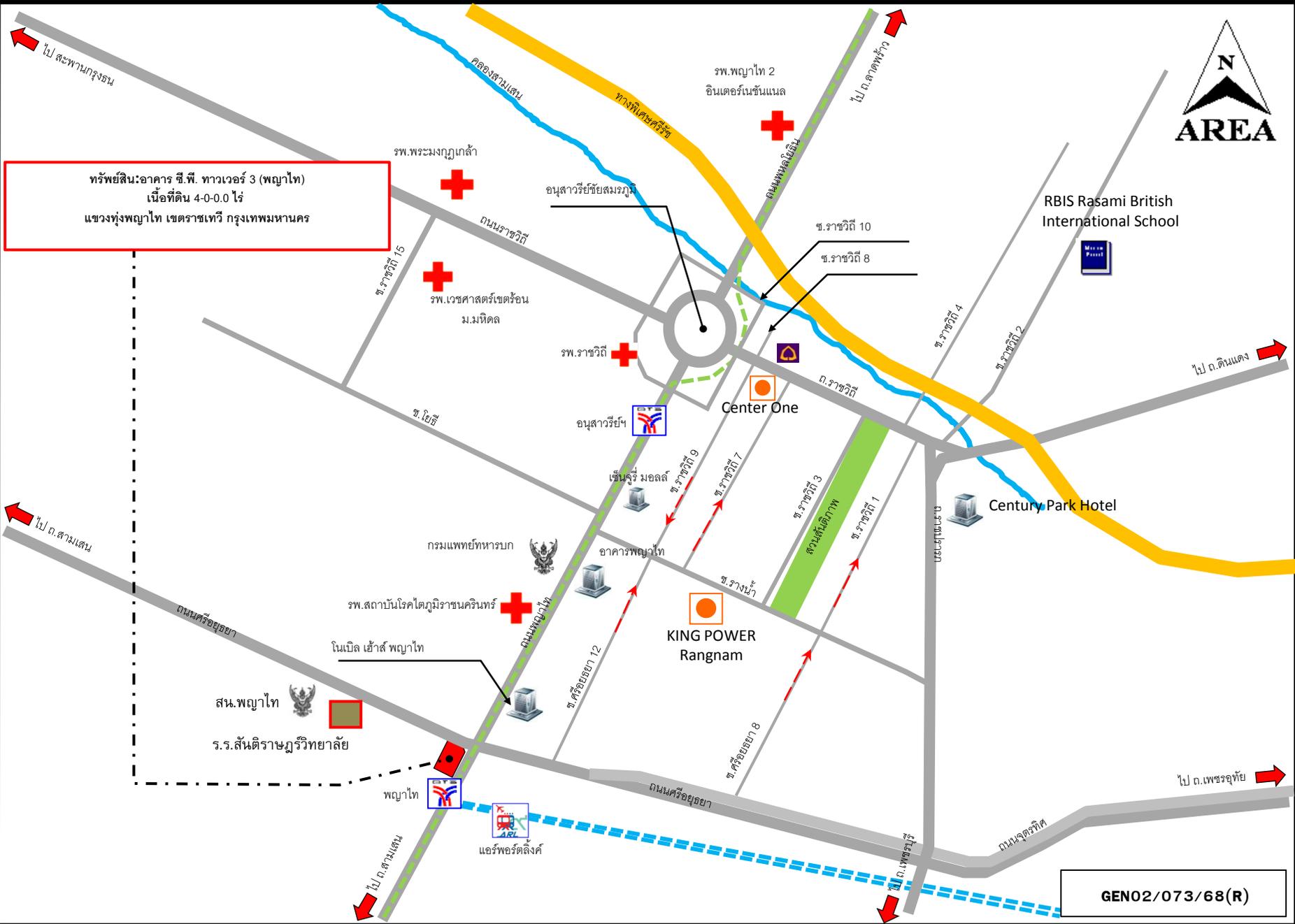
ตารางที่ 9: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.67 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,600.0	ตร.ว.ๆ ละ	466,062.50	บาท เป็นเงิน	745,700,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	29,656.0	ตารางเมตร			135,700,000.00 บาท
มูลค่ารวม					881,400,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					881,400,000.00 บาท
(แปดร้อยแปดสิบเอ็ดล้านสี่แสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 1/68)					541,900,000.00 บาท
(ห้าร้อยสี่สิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีการรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					541,900,000.00 บาท
(ห้าร้อยสี่สิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)					

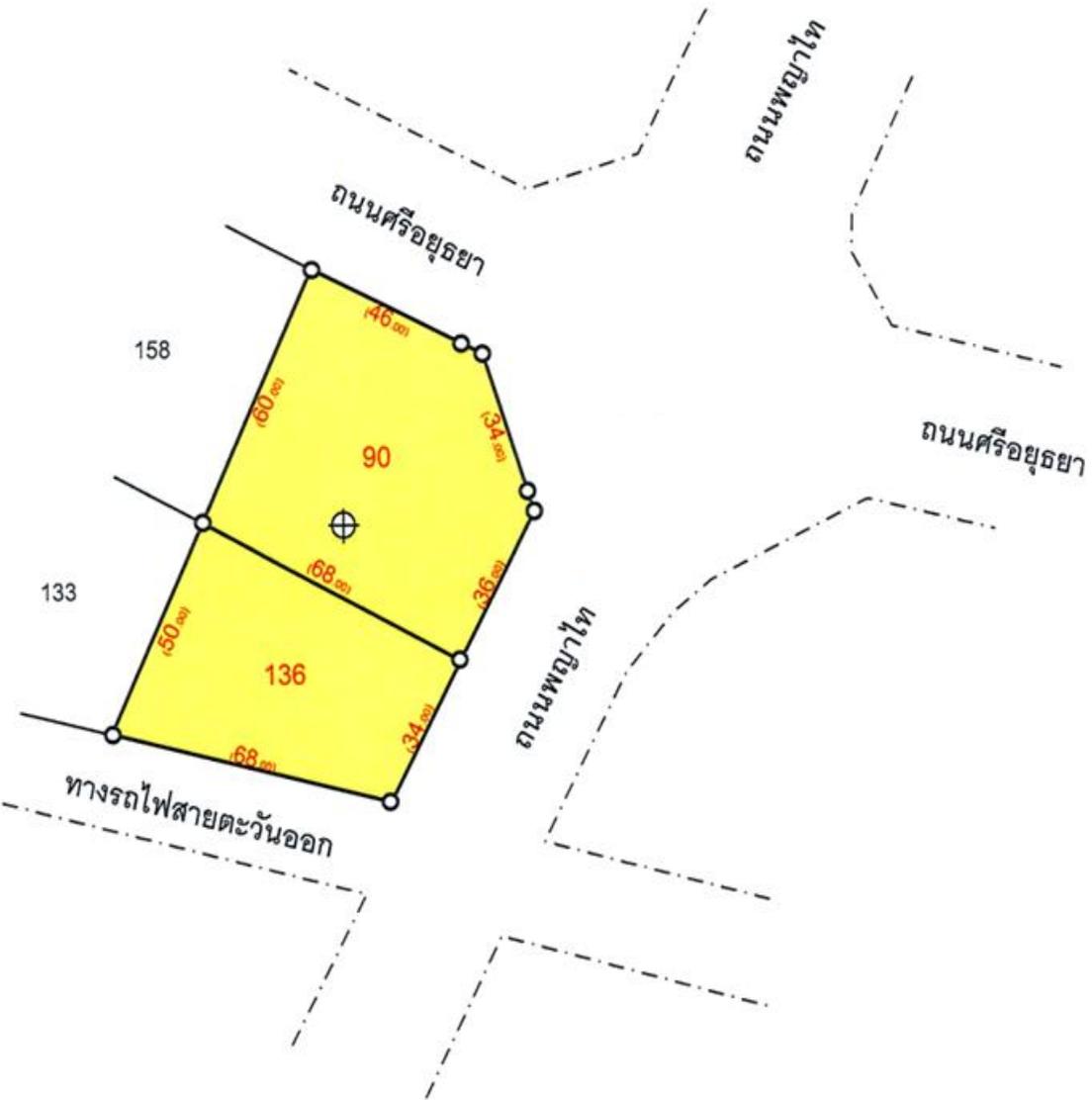


ภาคผนวก ง : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน (ง-1)

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



GEN02/073/68(R)

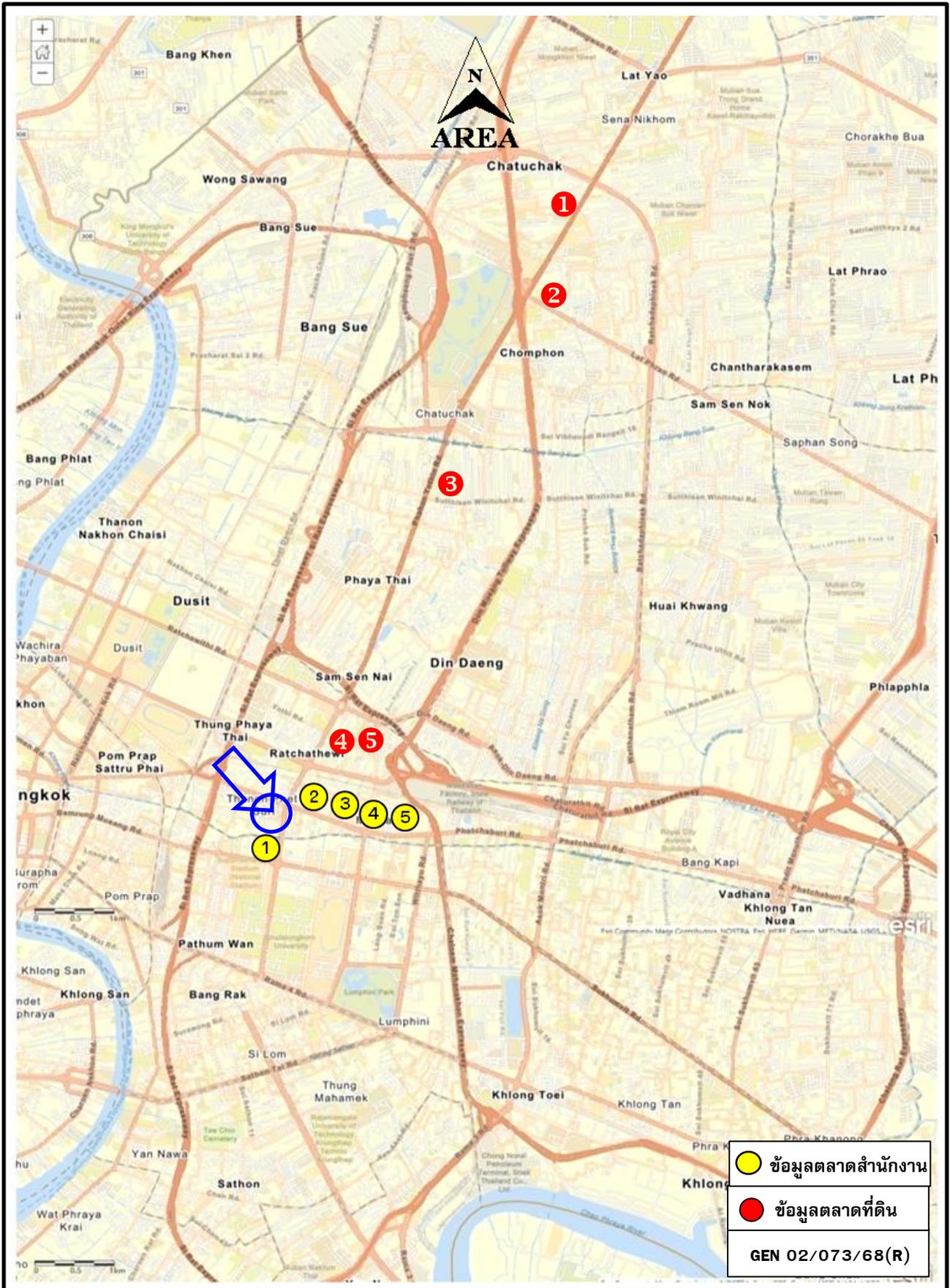


GEN02/073/68(R)



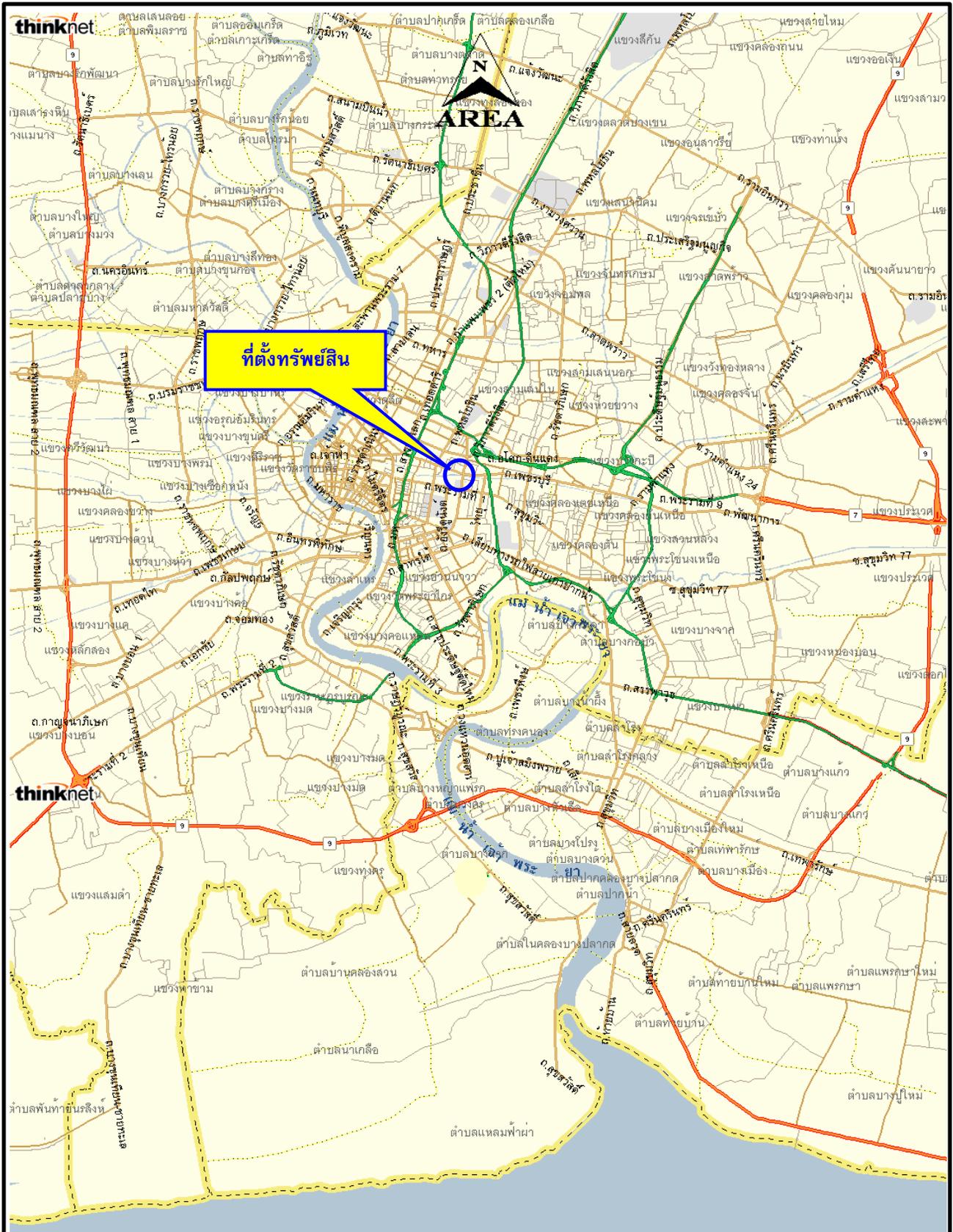
ภาคผนวก จ : ผังที่ดิน
(จ-1)

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



ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
(ง-2)

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



อ่าวฟ้า GEN 02/073/68(R)



ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน (ง-3)

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



สภาพถนนพญาไท ผ่านหน้าทรัพย์สิน



สภาพถนนศรีอยุธยา ผ่านหน้าทรัพย์สิน



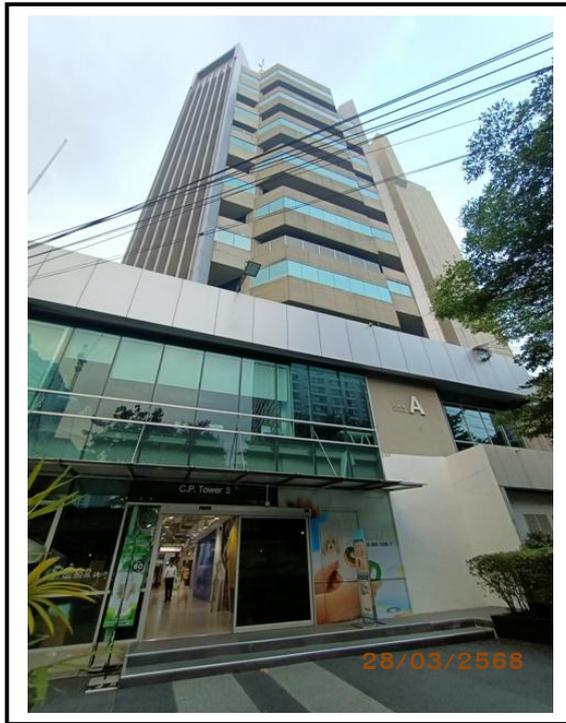
ISO 9001:2015
certified

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพด้านหน้าอาคาร A



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

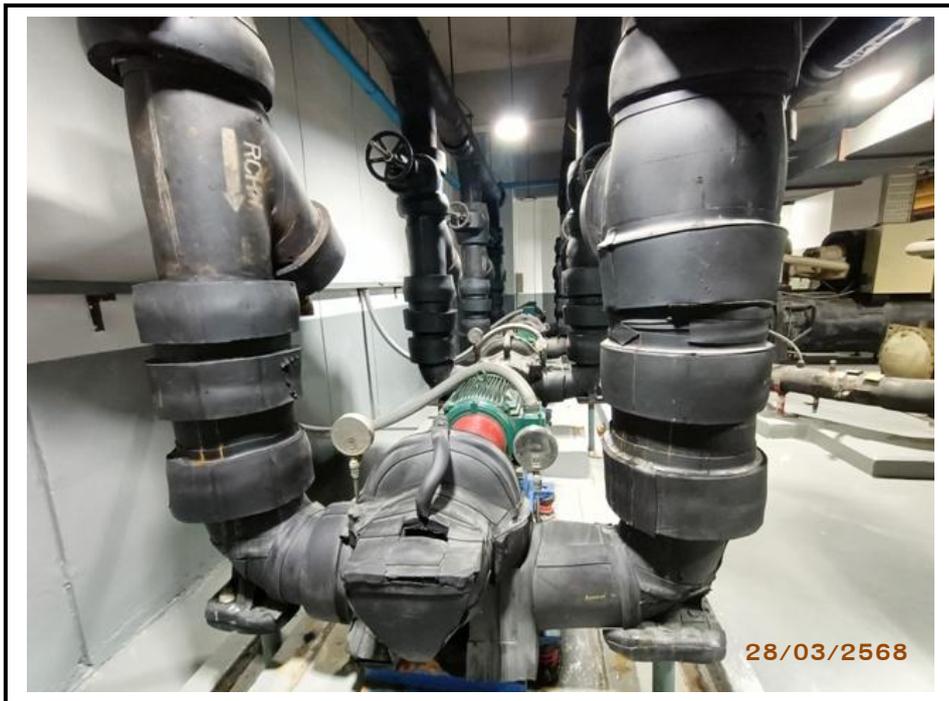
(จ-3)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



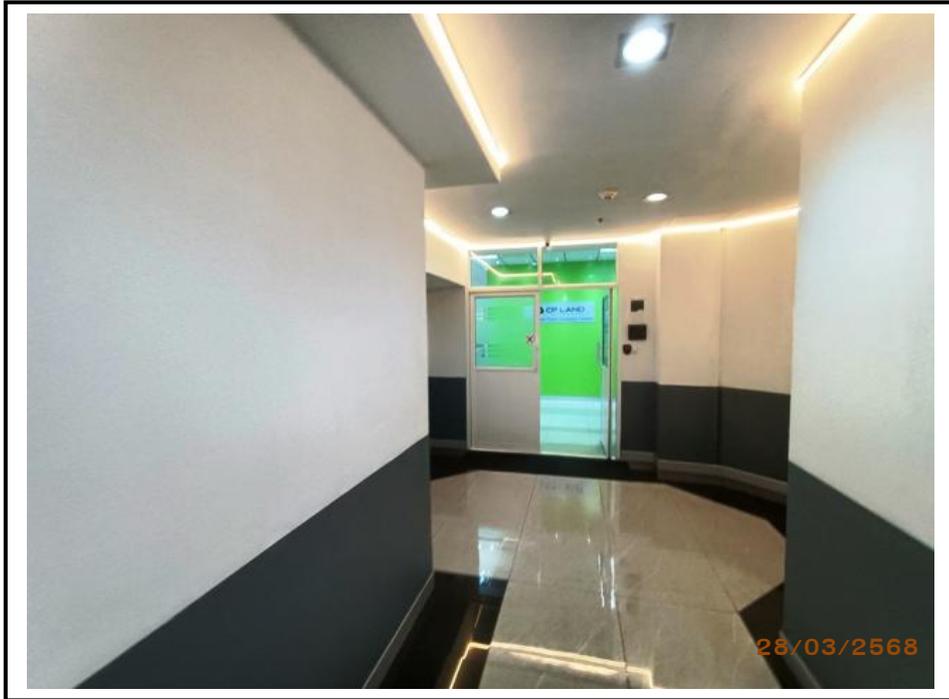
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในอาคาร A ชั้นใต้ดิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

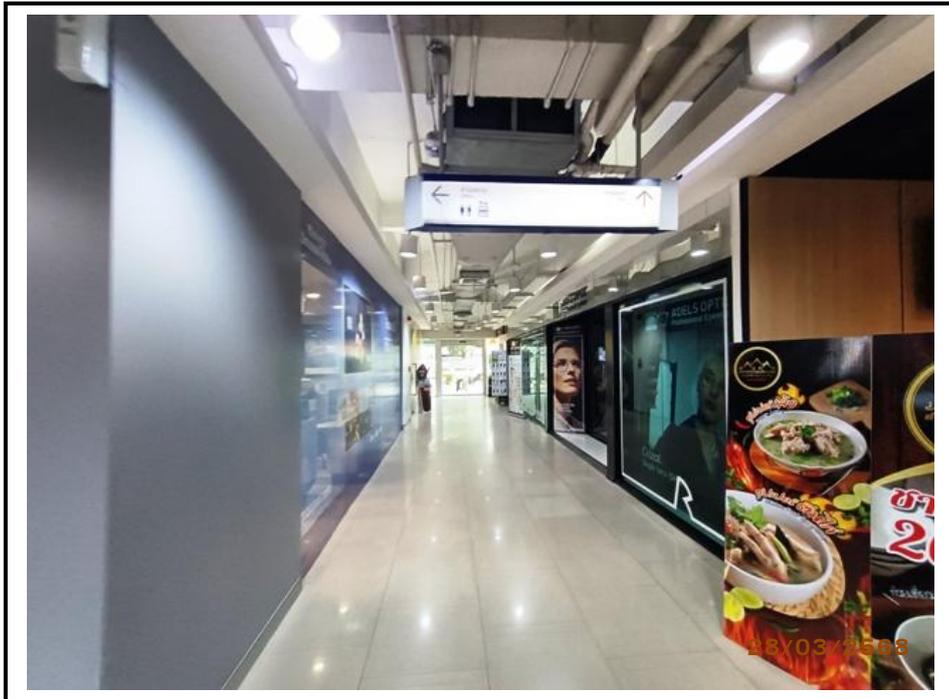
(ฉ-6)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



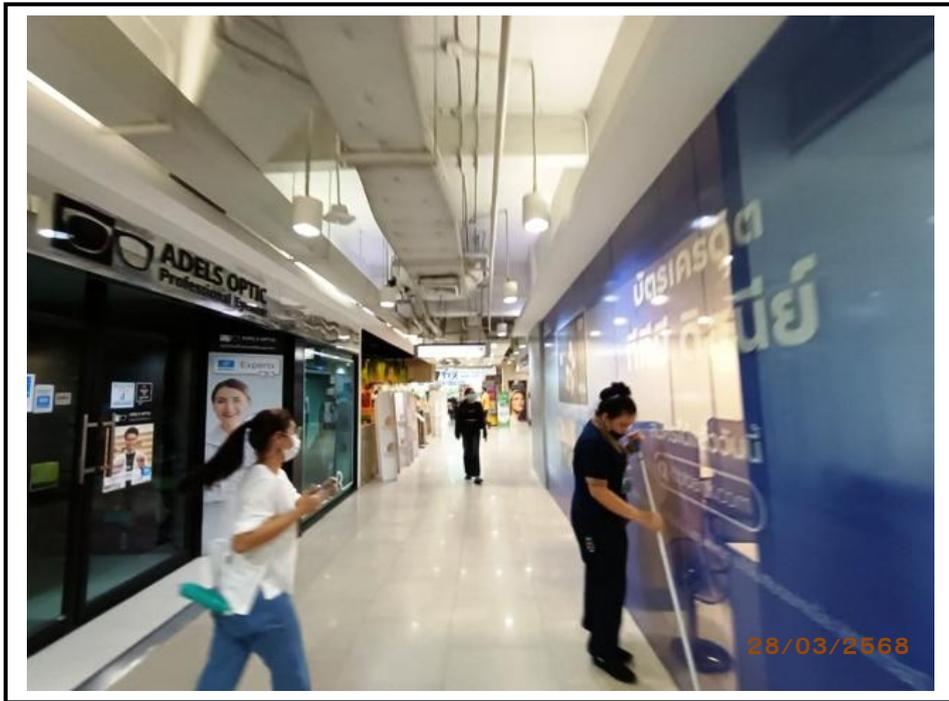
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

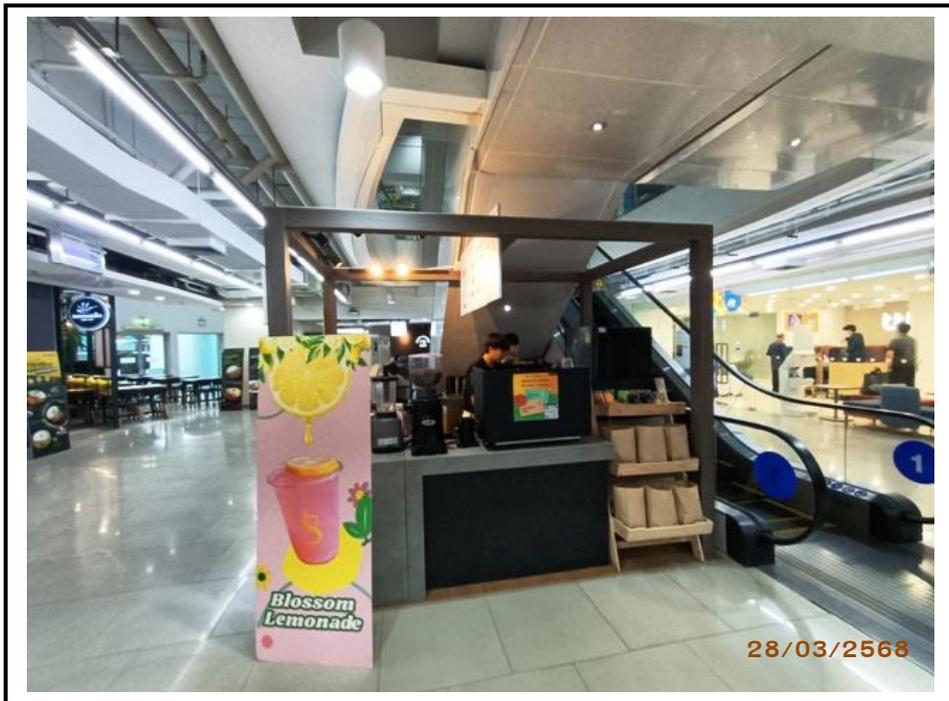
(จ-8)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 1 หรือ 1F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

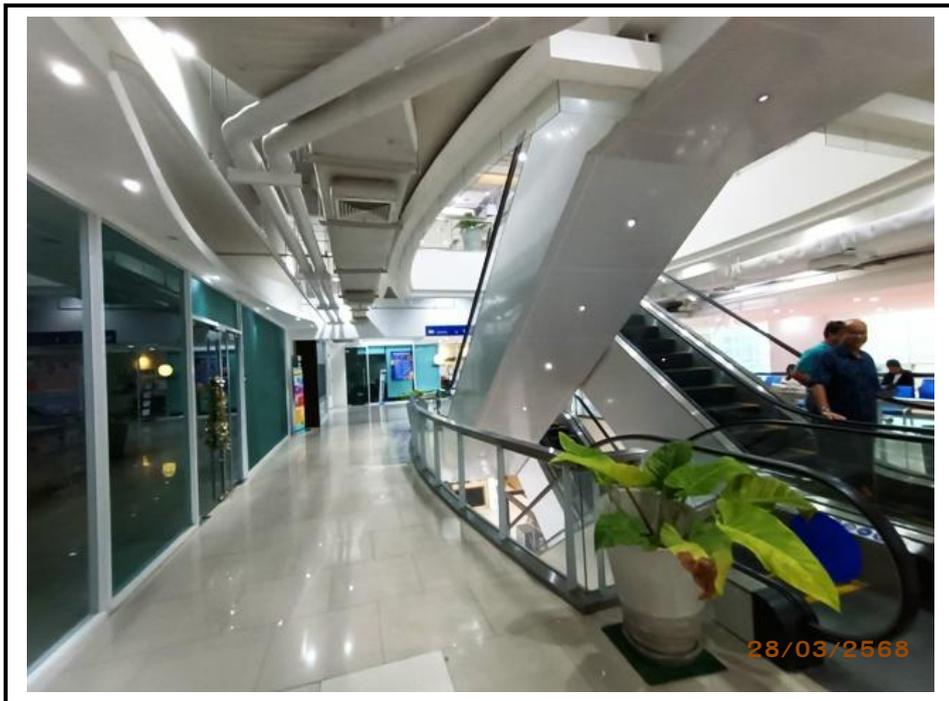
(ฉ-12)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



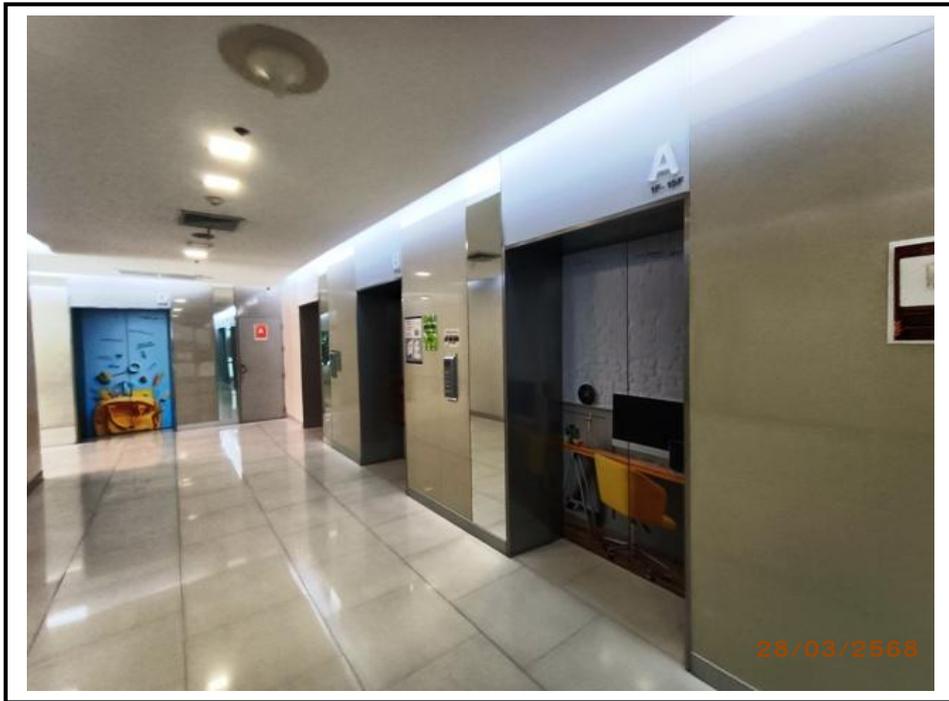
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-13)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 2 หรือ MF



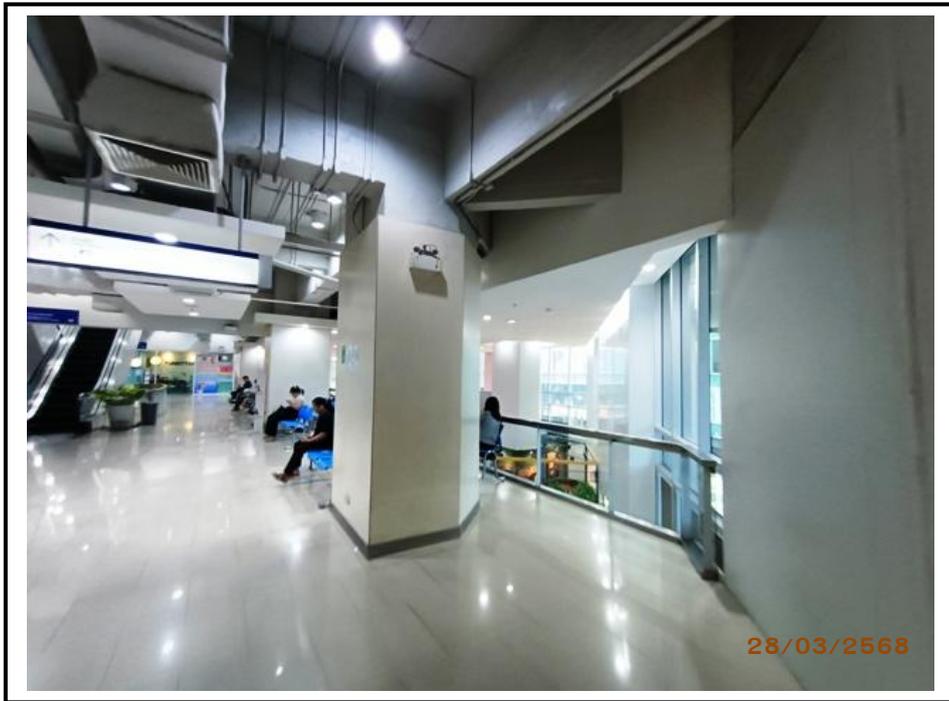
ISO 9001:2015
certified

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F (ทางเชื่อม BTS)



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F (ทางเชื่อม BTS)



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

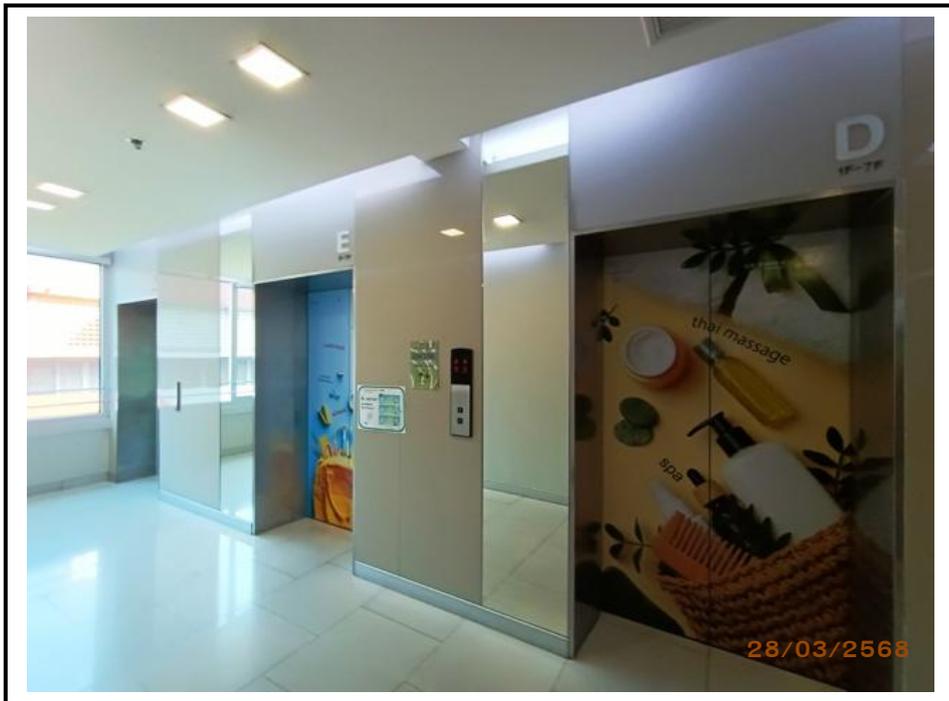
(ฉ-16)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

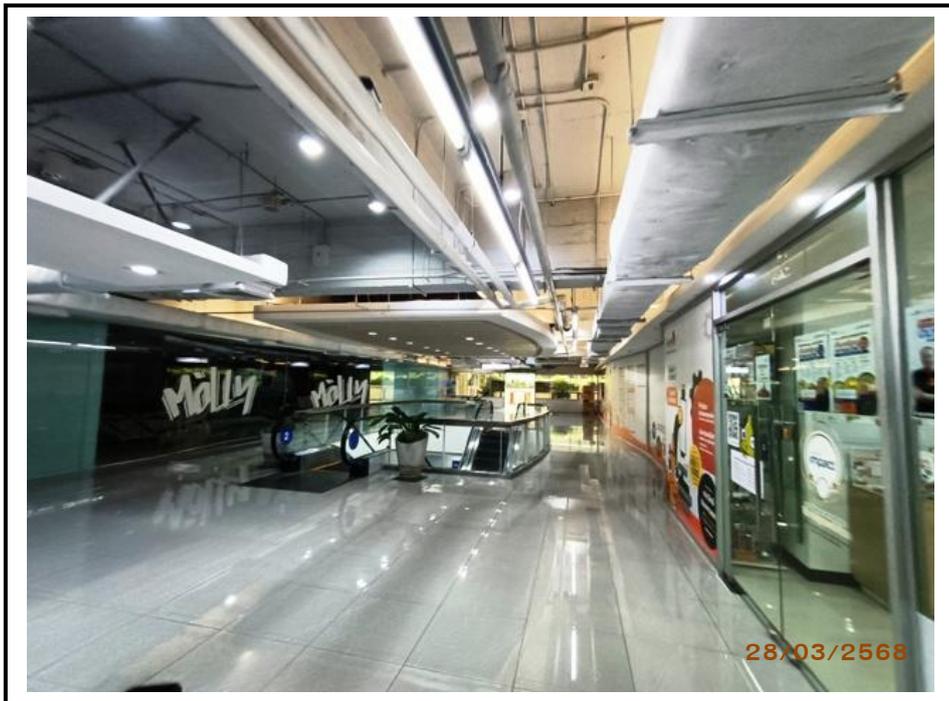
(จ-17)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F (ทางเชื่อมอาคาร B)



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 3 หรือ 2F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

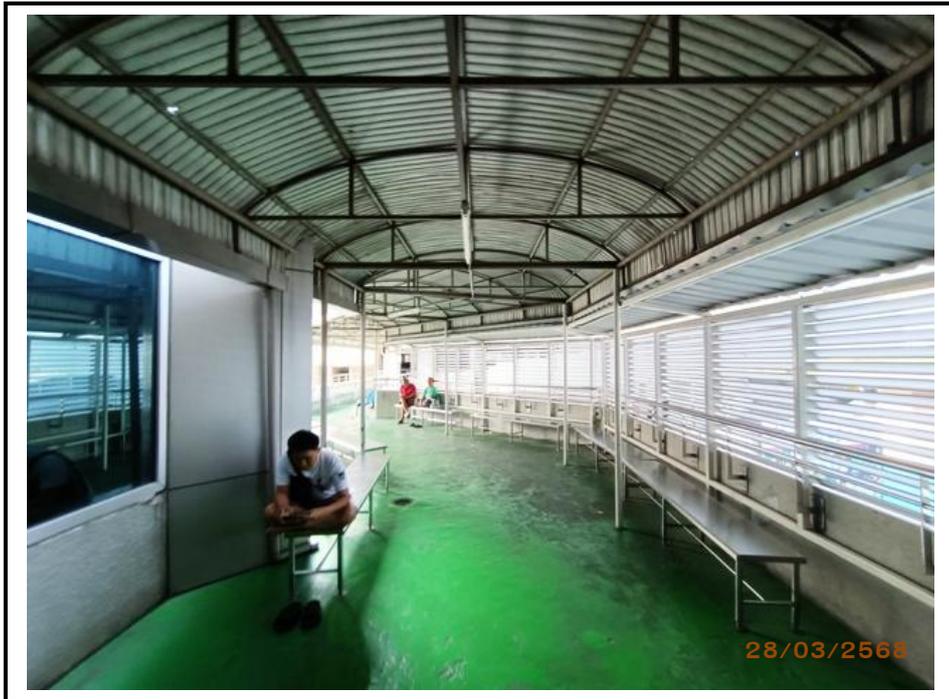
(จ-19)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 4 หรือ 3F (ทางเชื่อมอาคาร B)



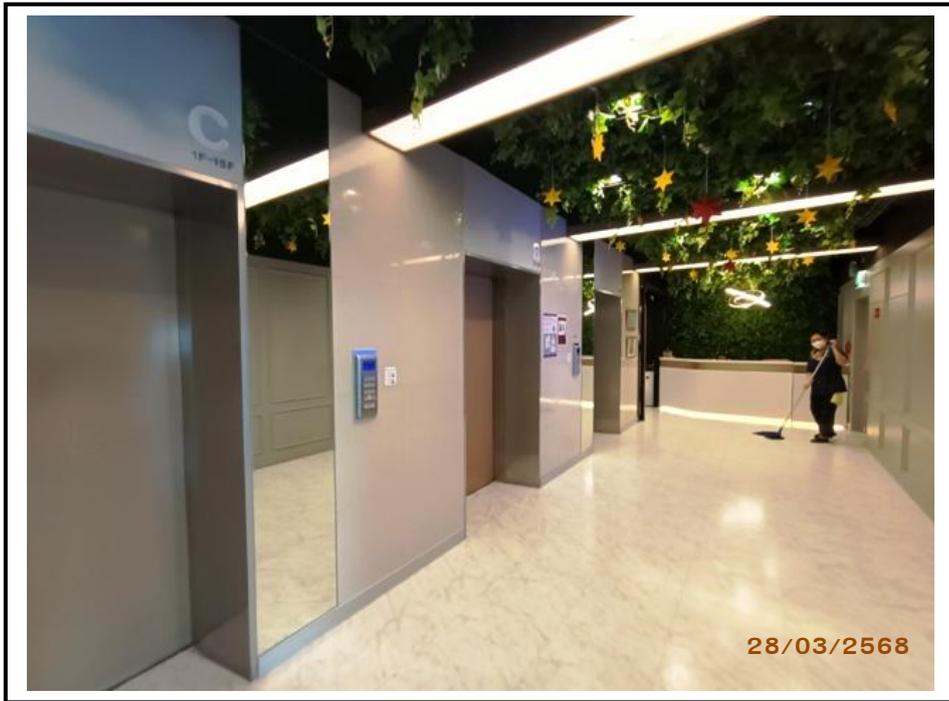
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

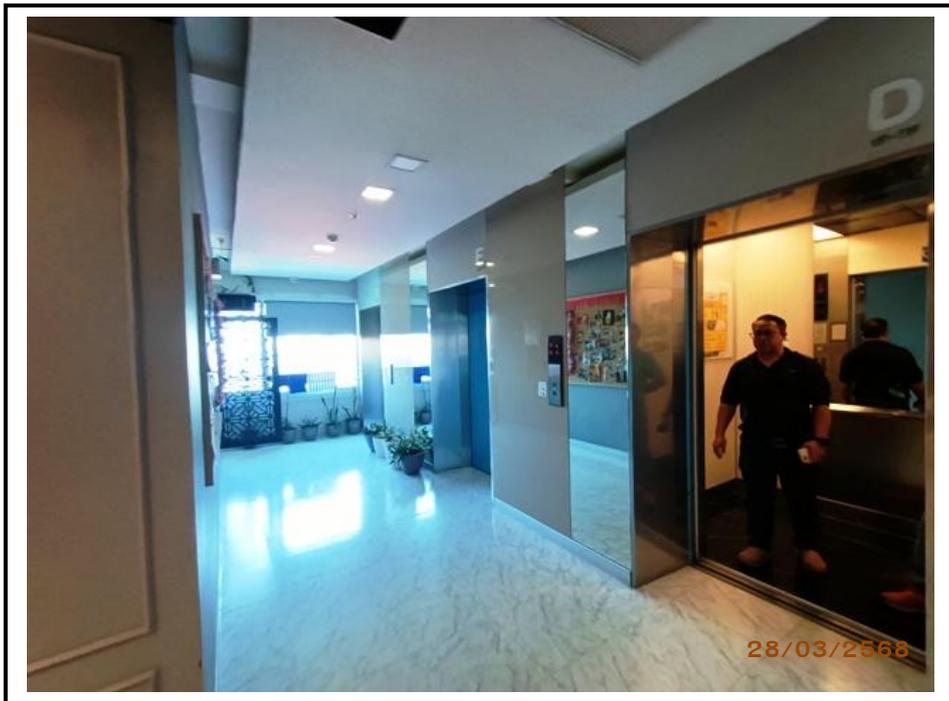
(ฉ-20)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 5 หรือ 4F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 5 หรือ 4F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 5 หรือ 4F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 6 หรือ 5F



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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 6 หรือ 5F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 6 หรือ 5F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

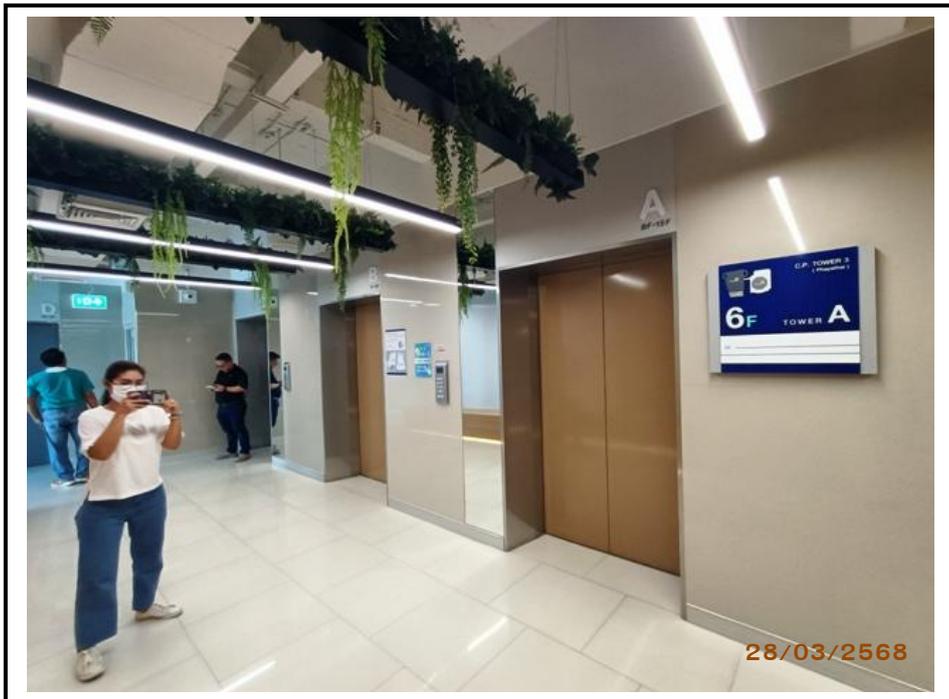
(จ-23)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 7 หรือ 6F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 7 หรือ 6F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

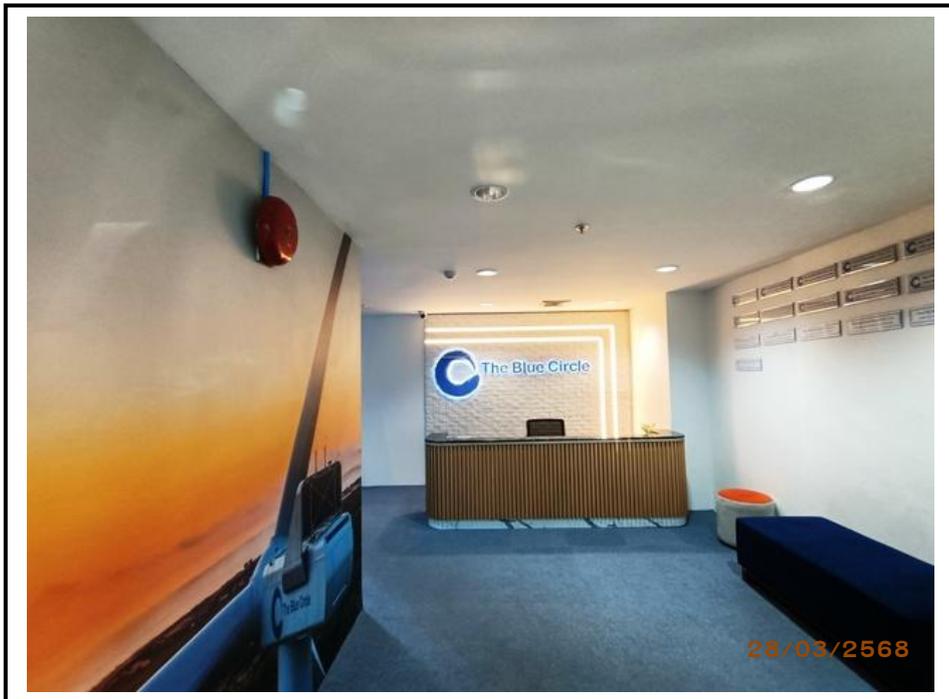
(ฉ-24)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 8 หรือ 7F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 8 หรือ 7F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

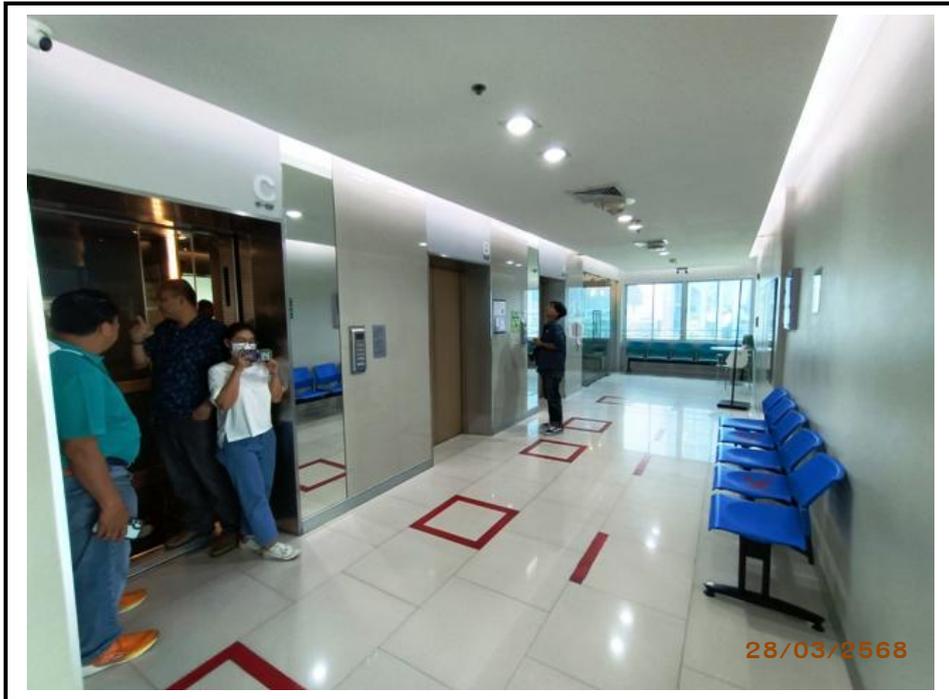
(จ-25)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 8 หรือ 7F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 9 หรือ 8F



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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 9 หรือ 8F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 9 หรือ 8F



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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 10 หรือ 9F



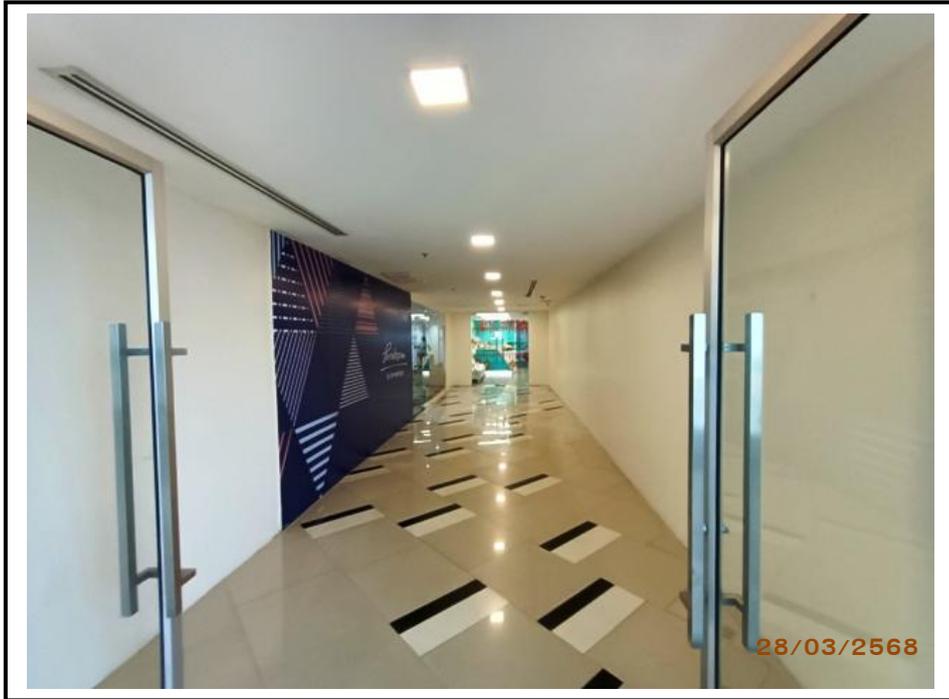
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 11 หรือ 10F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 11 หรือ 10F



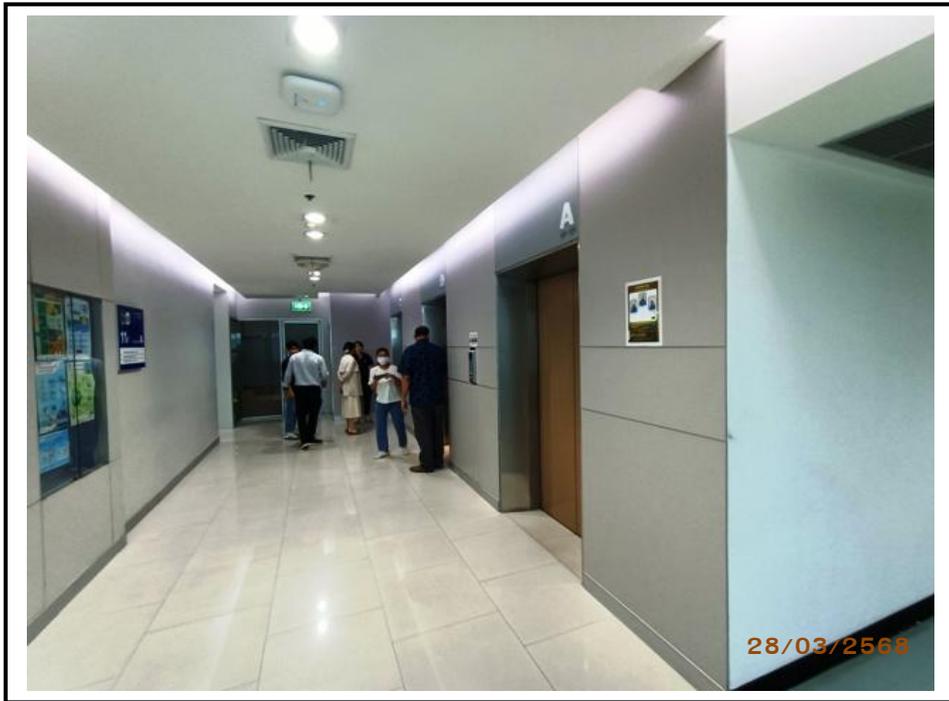
ISO 9001:2015
certified

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 12 หรือ 11F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 12 หรือ 11F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

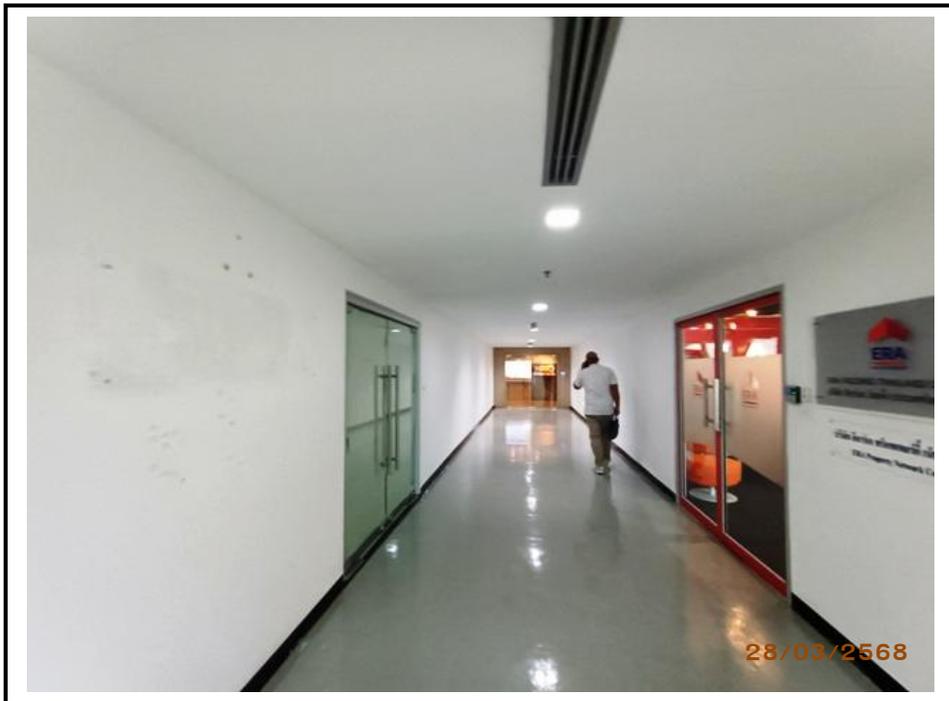
(จ-31)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 12 หรือ 11F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 12 หรือ 11F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-32)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 13 หรือ 12F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 13 หรือ 12F



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-33)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 14 หรือ 12AF



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 14 หรือ 12AF



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-34)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 15 หรือ 14F



สภาพภายในอาคาร A ชั้น 15 หรือ 14F



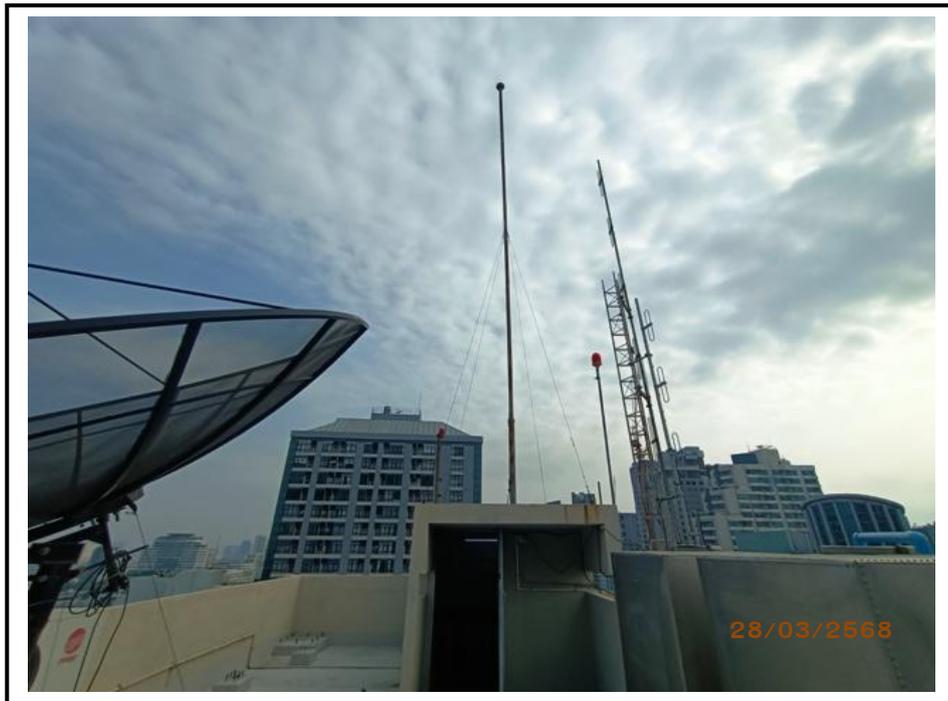
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-35)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร A ชั้นดาดฟ้า



สภาพภายในอาคาร A ชั้นดาดฟ้า



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

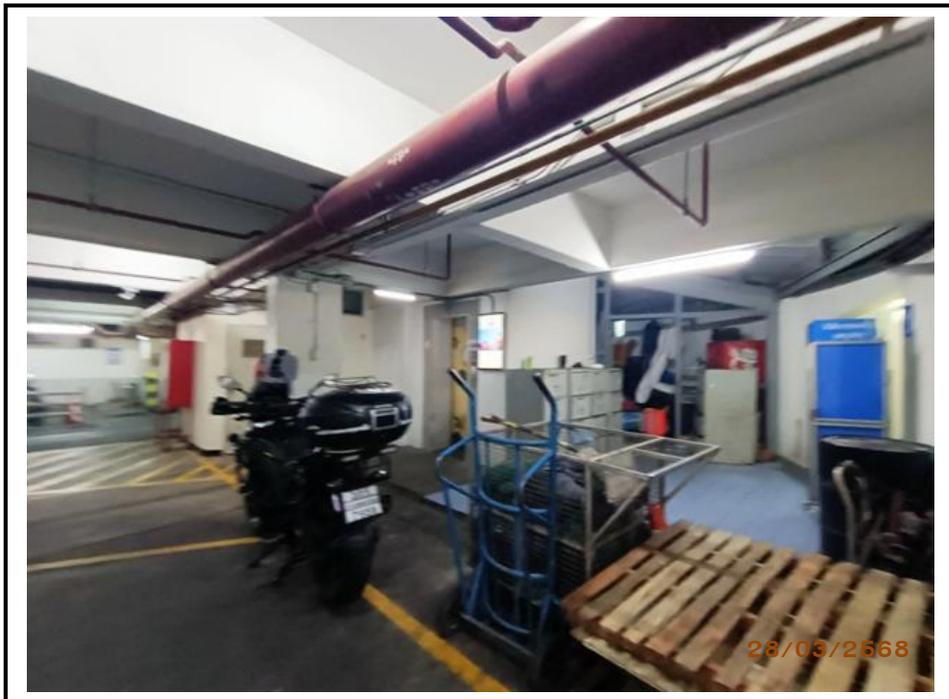
(ฉ-36)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพอาคาร B



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



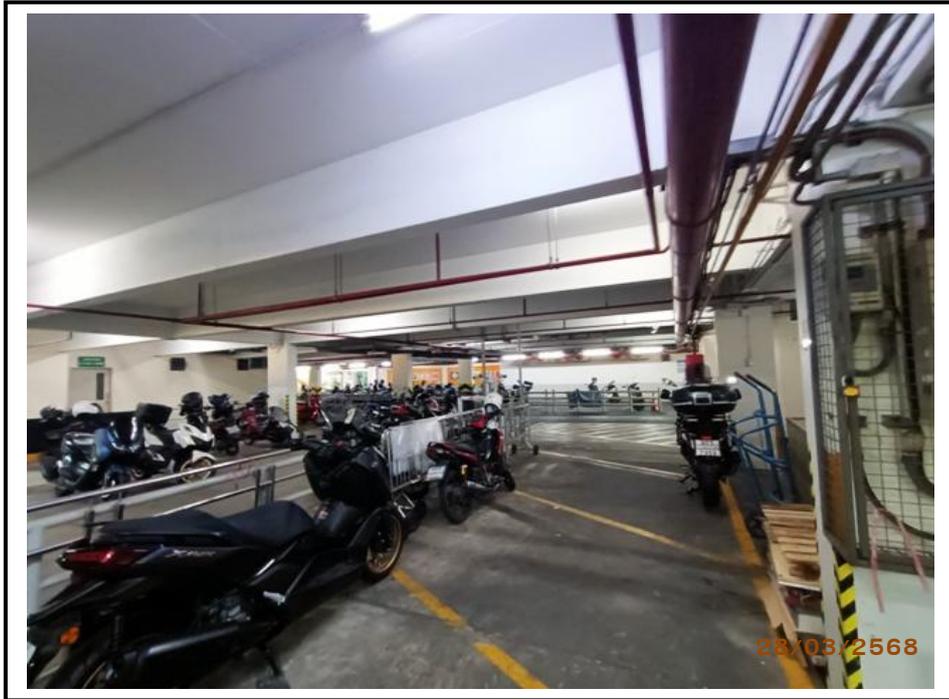
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

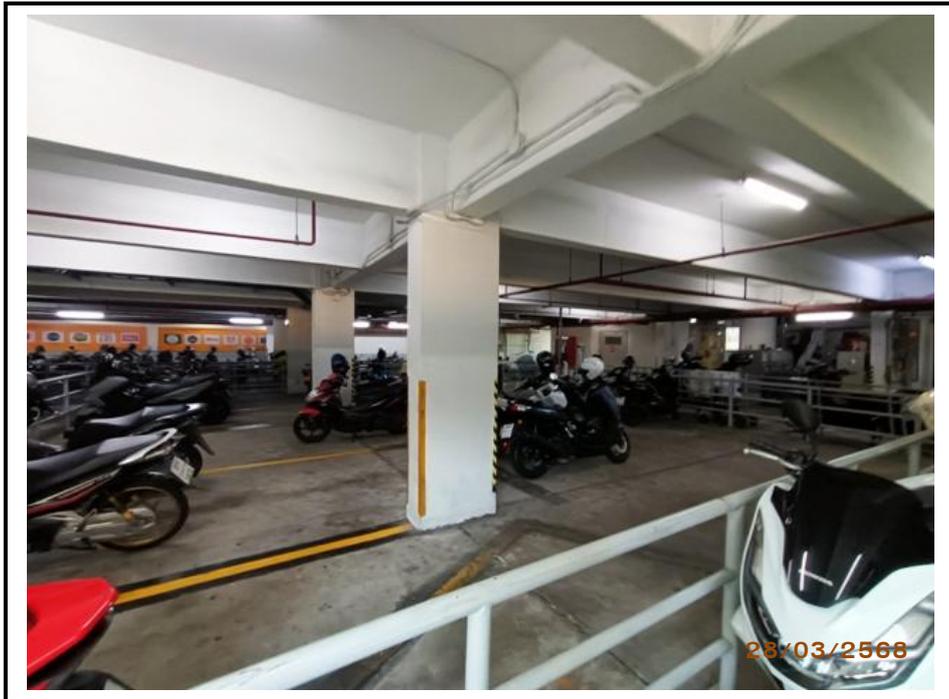
(จ-37)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-38)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

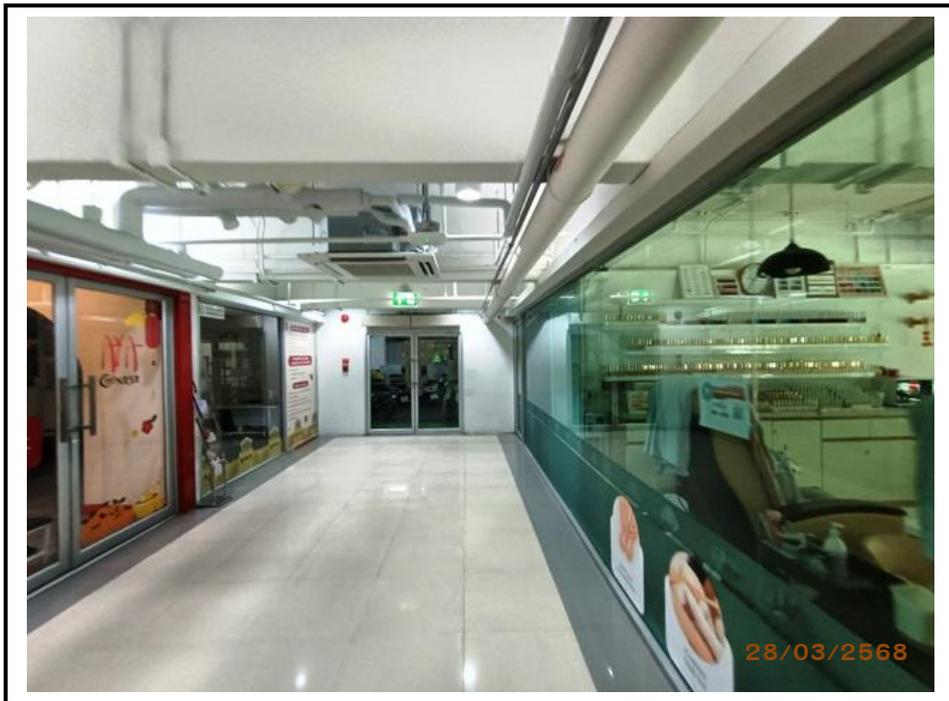
(จ-39)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 1



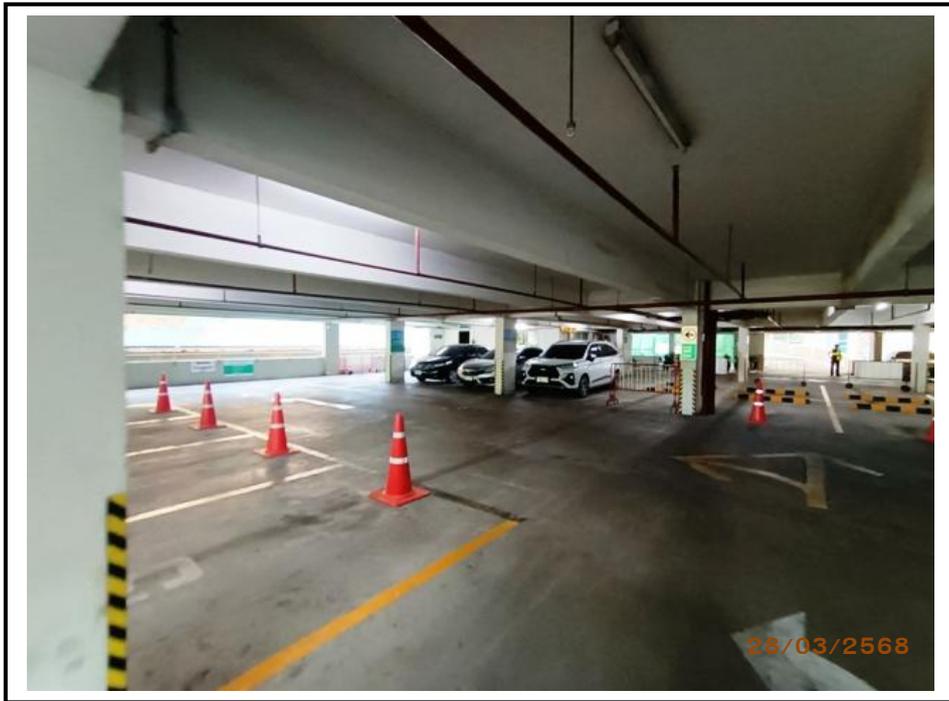
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

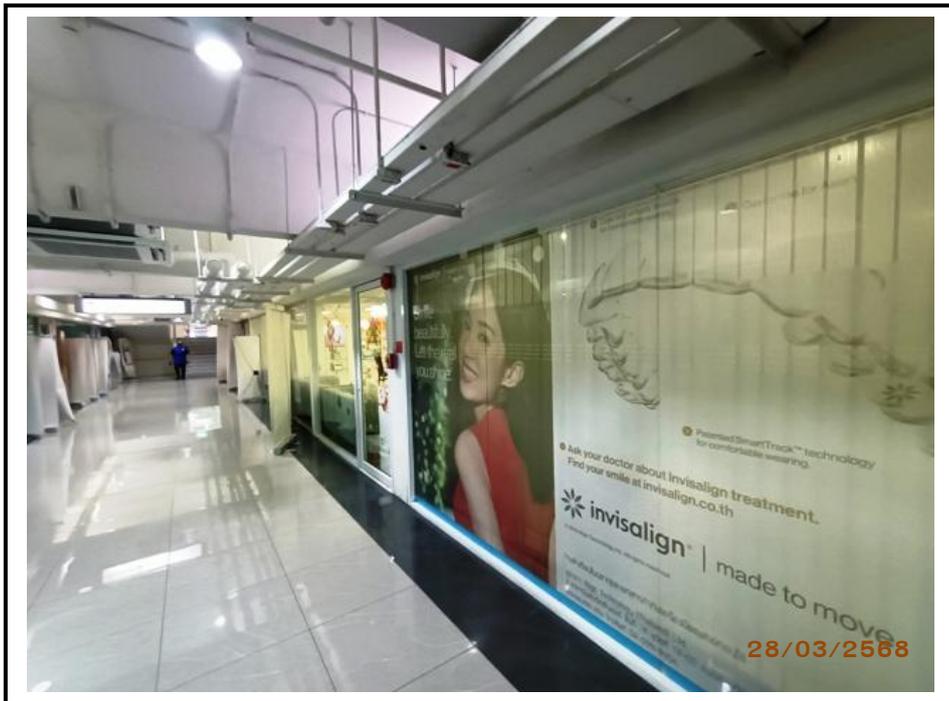
(ฉ-40)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 2



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 2

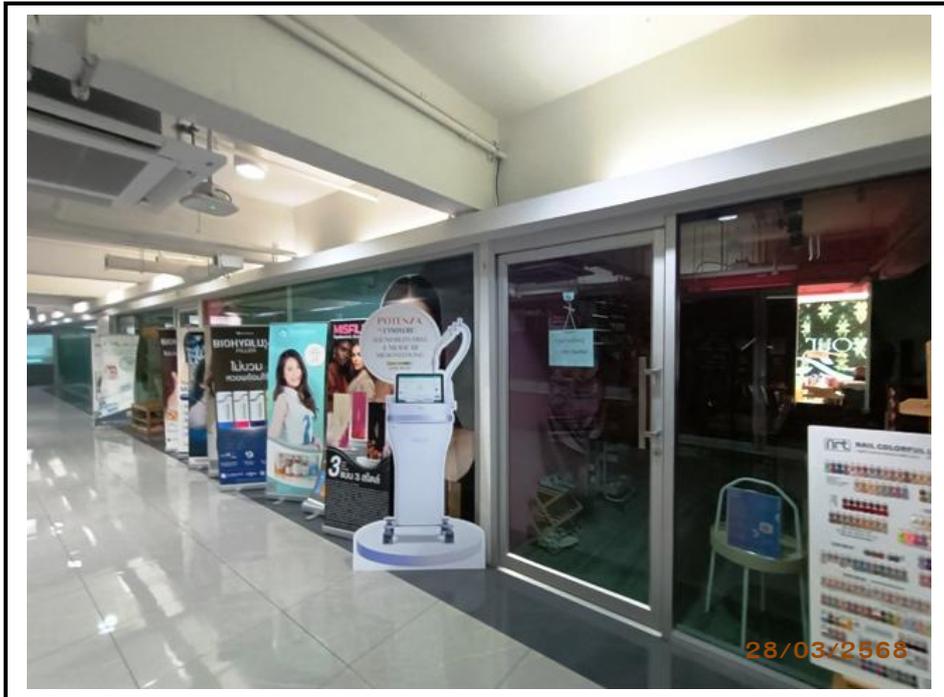


ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน
(จ-41)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 3



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

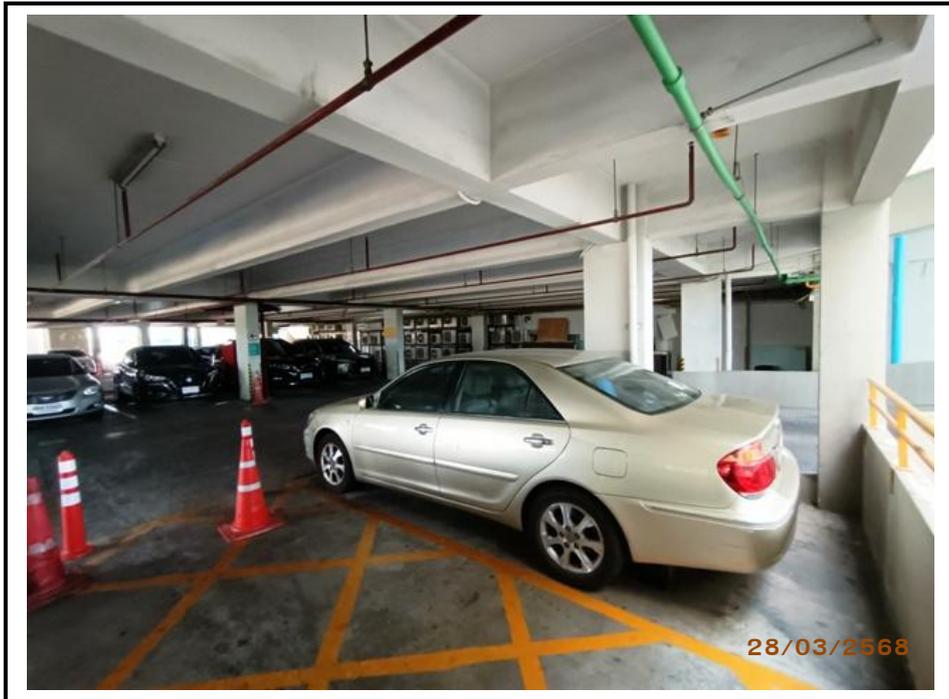
(ฉ-42)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 4



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-43)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร B ชั้น 5



สภาพภายในอาคาร B ชั้น ดาดฟ้า



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

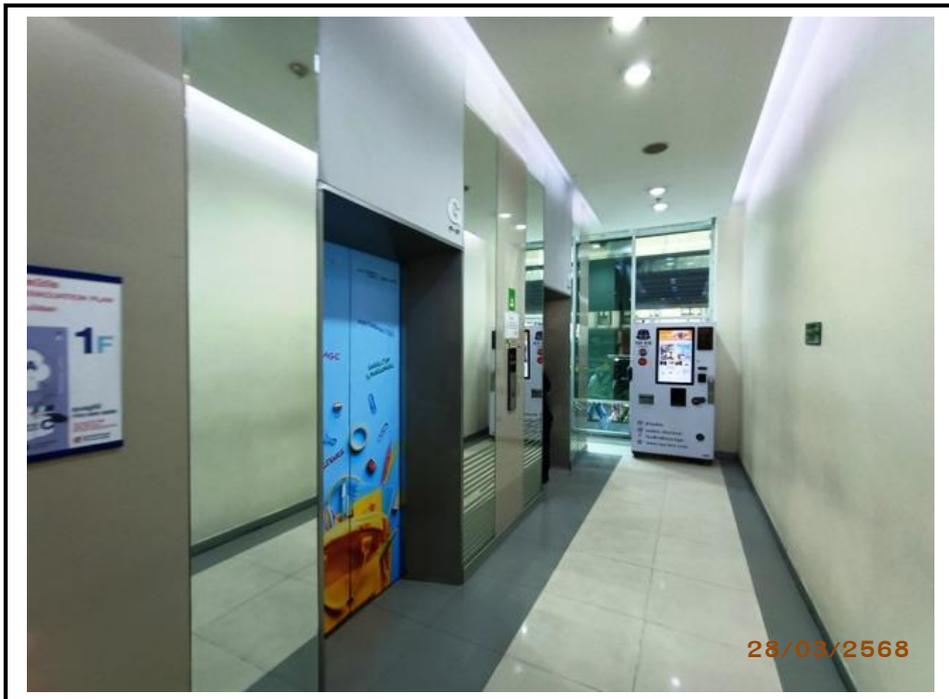
(ฉ-44)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพอาคาร C



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-45)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 1



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-46)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-47)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-48)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2 (ทางเชื่อม BTS)



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 2 (ทางเชื่อม BTS)



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

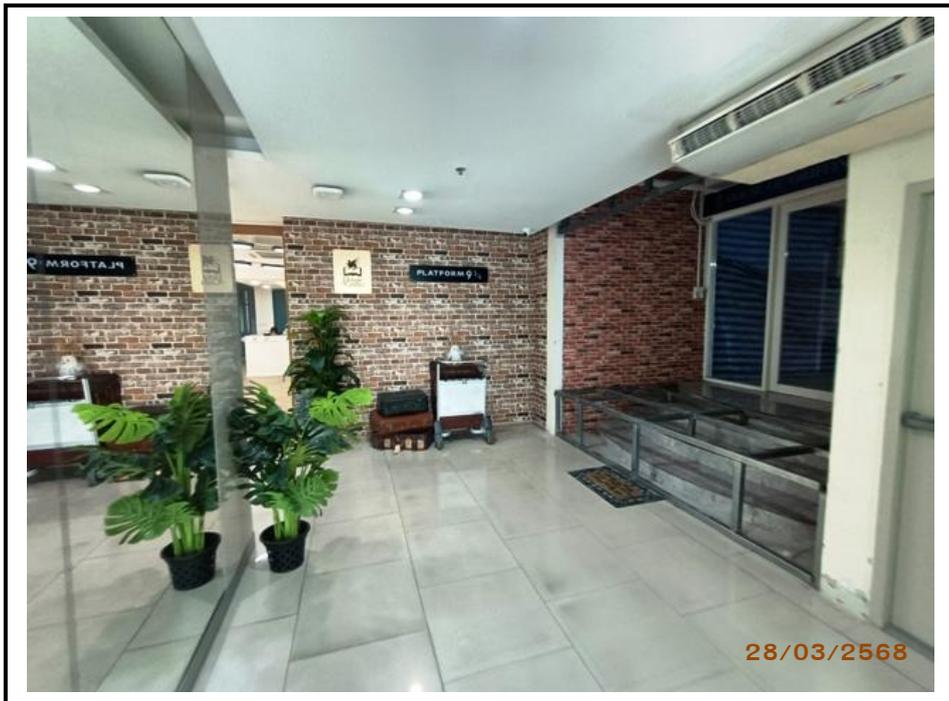
(จ-49)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



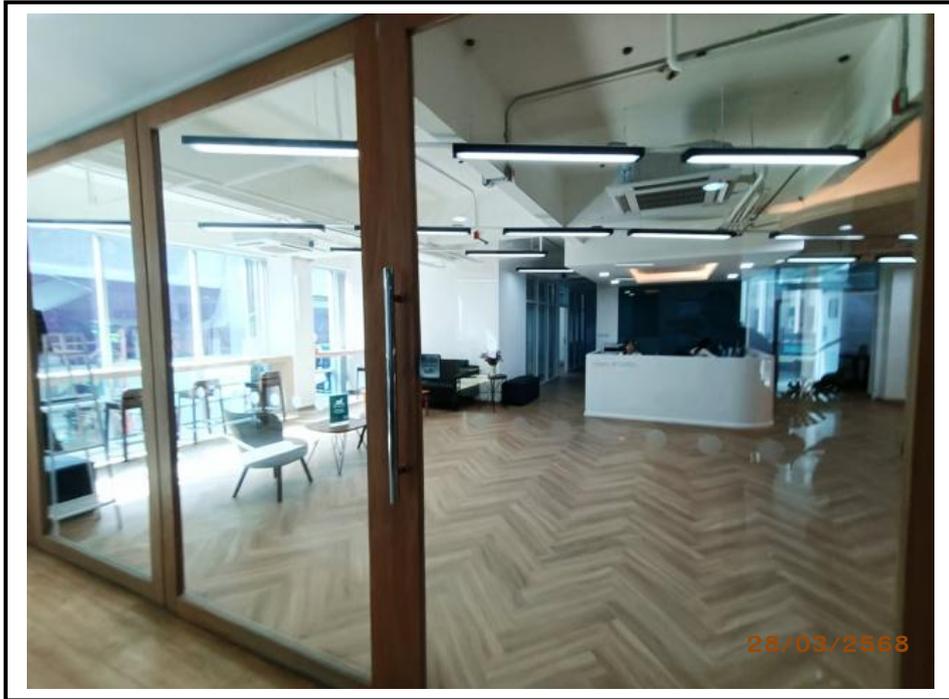
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-50)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-51)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 4



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

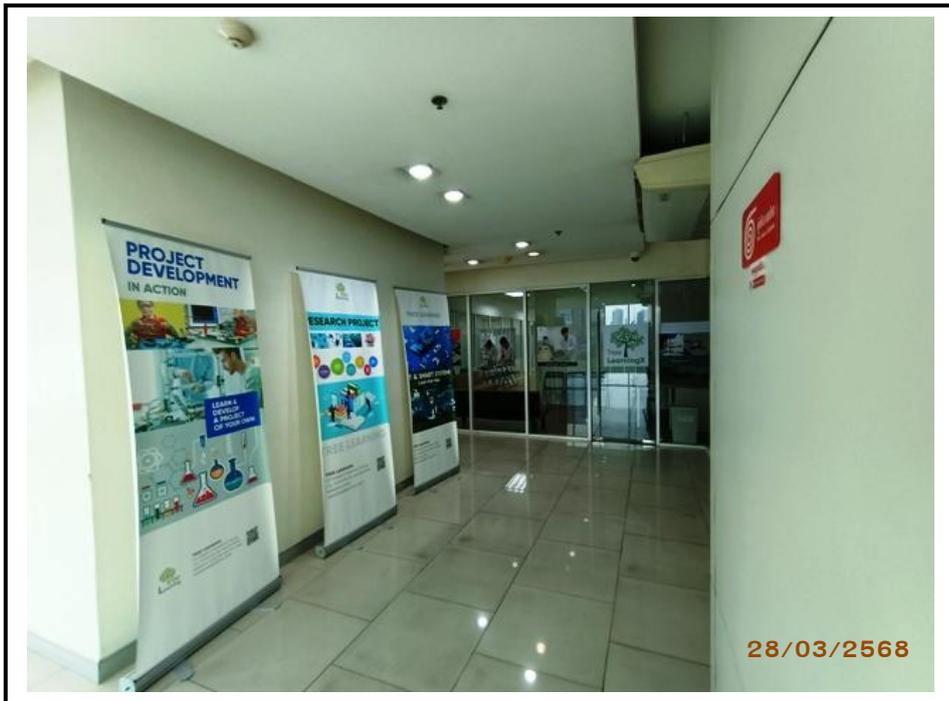
(ฉ-52)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 4



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 5



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-53)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 5



สภาพภายในอาคาร C ชั้น 5



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

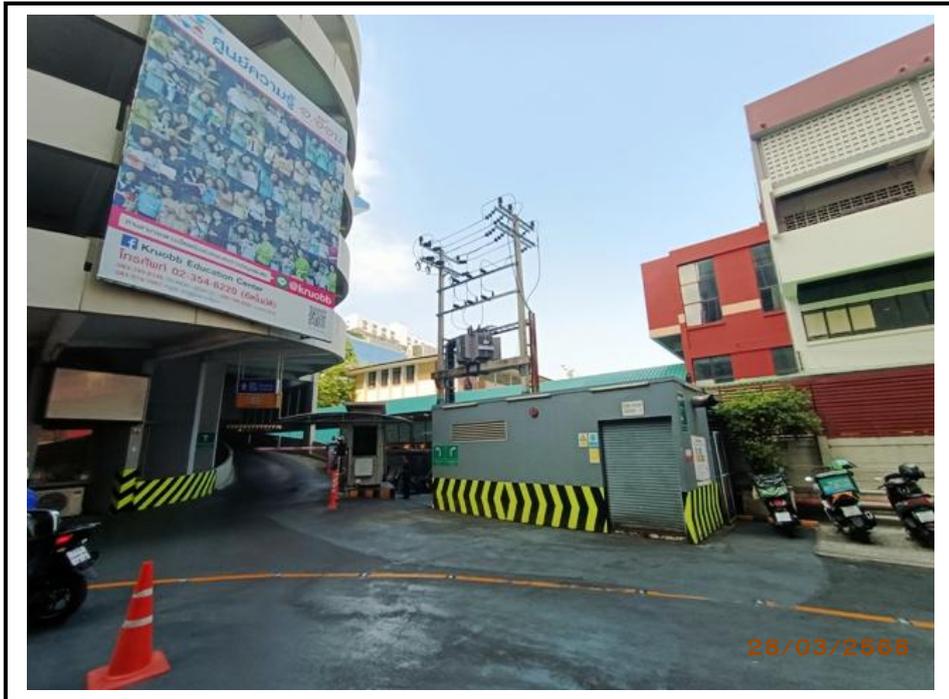
(จ-54)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในทรัพย์สิน หน้าอาคาร A บริเวณติดถนนศรีอยุธยา



สภาพภายในทรัพย์สิน หน้าอาคาร B หม้อแปลงไฟฟ้า



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-55)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในทรัพย์สิน หน้าอาคาร B ระบบดับเพลิง



สภาพภายในทรัพย์สิน ด้านข้างอาคาร B ระบบแก๊ส



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ: ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-56)

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 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th