

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 09/037/68(R)(L)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

ที่ตั้ง : เลขที่ 313 ถนนสีลม

แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

จัดทำโดย

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA. GEN 09/037/68(R)(L)

วันที่ 1 ตุลาคม 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 09/037/68(R)(L)

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

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่า อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร สูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 1 งาน 3.0 ตารางวา หรือ 1,303.0 ตารางวา

ที่ตั้งทรัพย์สิน : อาคารเลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 13.727531, Lon: 100.532728

เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดที่ดิน เลขที่ 557 และ 2587 จำนวน 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน : จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่ามีการจดทะเบียนเช่าที่ดินจำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.17 ปี) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารสำนักงาน สูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เนื้อที่ใช้สอยอาคารรวม 91,714.00 ตารางเมตร สภาพอาคารปานกลาง อายุอาคารประมาณ 35 ปี

ใบอนุญาต: มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 64/2529
2. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 140/2530
3. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 446/2530
4. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 751/2531
5. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 51/2532
6. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 592/2532

รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 3.1

การเวนคืน : ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ



- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับ
 ไตรมาส 3/2568
- หลักเกณฑ์การประเมิน : กำหนดมูลค่าตลาด
- สมมติฐานการประเมิน : ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
- วิธีการประเมิน : วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
- วันที่ประเมิน : 28 กันยายน 2568

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ แสดงได้ดังตารางดังต่อไปนี้

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.17 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,303.0	ตร.ว.ฯ ละ	933,384.50	บาท เป็นเงิน	1,216,200,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	91,714.0	ตารางเมตร			918,400,000.00 บาท
มูลค่ารวม					2,134,600,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					2,134,600,000.00 บาท
(สองพันหนึ่งร้อยสามสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 3/68)					3,612,500,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					3,612,500,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน)					

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(ดร.โสภณ พรโชคชัย)
 ประธานกรรมการบริหาร

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. บทนำและวัตถุประสงค์	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	3
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	17
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	35
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	36
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 5 กันยายน 2568

1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับไตรมาส 3/2568

การนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น
ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมิน

วันที่ 28 กันยายน 2568

1.4 ทรัพย์สินที่ประเมิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ สิทธิการเช่า อาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร สูง 29 ชั้น
พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 1 งาน 3.0 ตารางวา หรือ 1,303.0 ตารางวา

รูปภาพที่ 1: แสดงภาพถ่ายดาวเทียมที่ตั้ง



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

ที่ตั้งทรัพย์สินมีพิกัดทางภูมิศาสตร์ คือ Lat: 13.727531, Lon: 100.532728

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ อาคารเลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร แผนที่แสดงในภาคผนวก ก.

2.2 การคมนาคม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนสีลม โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ทางทิศใต้ของถนนสายนี้ โดยมีรายละเอียดของถนนผ่านหน้าทรัพย์สินดังนี้

- ถนนสีลม เป็นทางสาธารณประโยชน์ มีผิวการจราจรเป็นพื้นลาดยาง ขนาด 6 ช่องทางจราจร (ด้านละ 3 ช่องทางจราจร) กว้างประมาณ 24.00 เมตร ปัจจุบันอยู่ในสภาพดี เขตทางกว้างประมาณ 34.00 เมตร

2.3 ทางเข้าออก

ทางเข้าออกของทรัพย์สินตามกฎหมายไม่มีปัญหาในการเข้าออก เนื่องจากเป็นทางสาธารณประโยชน์

2.4 ทำเลและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเล "ย่านถนนสีลม" สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและธุรกิจเป็นหลักการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ สถาบันการเงิน โรงพยาบาล อาคารพาณิชย์ ฯลฯ โดยจะตั้ง อยู่ริมถนนสีลม และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย

นอกจากนี้ในบริเวณใกล้เคียง ยังมีสถานที่สำคัญๆ เช่น โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย โรงพยาบาลบีเอ็นเอช โรงแรมไอบีส์ สไตส์ กรุงเทพ สีลม อาคาร LibertySquare อาคารยูไนเต็ดเซ็นเตอร์ ธนาคารกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่ บริษัท คาราบาวกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) อาคาร ไอทีเอฟทาวเวอร์ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ อาคาร Park Silom ศูนย์การค้าธนิยะ สีลม คอมเพล็กซ์ โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ สาทร อาคารวอลล์ สตรีท ทาวเวอร์ อาคารชาญอิสระ ทาวเวอร์ 1 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินี พาร์ค และสวนลุมพินี เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัทได้รับสำเนาเอกสารสิทธิในการประเมินนี้จากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1: รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ:	โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน:	ตำบลสีลม (สาทร), สาทร	อำเภอ บางรัก	กรุงเทพมหานคร

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
							ไร่	งาน	ตร.ว.
1	557	6	57	5136 III 6616-01	99	215	1	1	11.0
2	2587	26	87	5136 III 6616-01	98	362	1	3	92.0
รวม							3	1	3.0

สิทธิตามกฎหมาย

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

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

ภาระผูกพัน

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 18.17 ปี**) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินเป็นราคาประเมินรายแปลง โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ			เนื้อที่ดิน รวม (ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการ	
			ไร่	งาน	ตร.ว.		บาท/ตร.ว.	รวม (บาท)
1	557	99	1	1	11.0	511.0	875,000.00	447,125,000.00
2	2587	98	1	3	92.0	792.0	750,000.00	594,000,000.00
รวม			3	1	3.0	1,303.0		1,041,125,000.00

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

3.3 การสำรวจที่ดิน

ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบเบื้องต้นจากรวงแผนที่ เลขที่ 5136 III 6616-01 ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

3.4 ลักษณะที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน 2 แปลง

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น 3 ไร่ 1 งาน 3.0 ตารางวา หรือ 1,303.0 ตารางวา

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศเหนือ กว้างประมาณ 64.00 เมตร ความลึกประมาณ 103.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบ ที่ดินได้ปรับปรุงถมดินแล้ว โดยมีระดับพื้นผิวดิน สูงกว่าถนนผ่านหน้าที่ดิน ประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน สูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

อาณาเขตติดต่อดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	:	อาณาเขตติดต่อกับ ถนนสีลม ระยะทาง 64.00 เมตร
ทิศตะวันออก	:	อาณาเขตติดต่อกับ อาคารลิเบอร์ตี้ แสควร์ ระยะทาง 58.00 เมตร
ทิศใต้	:	อาณาเขตติดต่อกับ สำนักงาน ระยะทาง 101.00 เมตร
ทิศตะวันตก	:	อาณาเขตติดต่อกับ อาคารไทยกรุ๊ป ระยะทาง 103.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่ดิน เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า, ประปา, ท่อระบายน้ำ, ไฟฟ้าถนน เป็นต้น

3.6 สาธารณูปการ

ในบริเวณใกล้เคียงมีสาธารณูปการสำคัญ ได้แก่ โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย โรงพยาบาลบีเอ็นเอช โรงแรมไอบิส สไวด์ กรุงเทพ สีลม อาคาร Liberty Square อาคารยูไนเต็ดเซ็นเตอร์ ธนาคารกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่ บริษัท คาราบาวกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) อาคาร ไอทีเอฟทาวเวอร์ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ อาคาร Park Silom ศูนย์การค้าซินิยะ สีลม คอมเพล็กซ์ โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ สาทร อาคารวอลลส์ ตรียท ทาวเวอร์ อาคารชาฎฮิสระ ทาวเวอร์ 1 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินี พาร์ค และสวนลุมพินี เป็นต้น

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2: รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลง
1.	-	อาคารสำนักงาน สูง 34 ชั้น และ 32 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	121,207.00	จ.1682
รวม			121,207.00	

หนังสือสัญญาเช่า จำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่า เริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (**ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.17 ปี**) และล่าสุดโอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพรวมสองโฉนด) มาให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ผู้รับโอน เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

4.2 การสำรวจอาคารฯ

4.2.1 ใบอนุญาตก่อสร้าง

ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 64/2529
2. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 140/2530
3. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 446/2530
4. ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 751/2531
5. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 51/2532
6. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 592/2532

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

- (1) ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร 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

4.2.6 รายละเอียดพื้นที่เช่าภายในอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือ 1,303.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 รายการได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร 30 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (**ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.17 ปี**) ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)" โดยปัจจุบันทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า (Office) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เก็บของ (Stock)

โดยมีรายละเอียดพื้นที่แบ่งเช่าในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จำนวน 3 ประเภท ดังนี้
พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้

1) พื้นที่สำนักงาน (Office)	35,585.72	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	8,121.62	ตารางเมตร
3) พื้นที่เก็บของ (Stock)	300.82	ตารางเมตร
รวมพื้นที่แบ่งเช่าทั้งหมด	44,008.16	ตารางเมตร

โดยมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอย และการใช้ประโยชน์ภายในอาคารดังนี้

ชั้นที่ G- 4: พื้นที่ร้านค้า, พื้นที่เก็บของ, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์, บันไดเลื่อน และห้องน้ำ

ชั้นที่ 5-10: ห้องสำนักงาน ซี.พี. แลนด์, พื้นที่เก็บของ, ห้องประชุม, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์ และห้องน้ำ

ชั้นที่ 11 - 29: พื้นที่สำนักงานให้เช่า, ห้องประชุม, โถงลิฟต์และห้องน้ำ

ชั้นดาดฟ้า: พื้นที่ห้องเครื่อง ห้องลิฟต์ และลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์

พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Space Area)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	11	2,130.00	-		31-Dec-25
2	11	75.00	75.00	01-Jan-23	31-Dec-25
3	12	179.00	179.00	01-Jan-23	31-Dec-25
4	12	728.00	728.00	01-Jan-23	31-Dec-25
5	12	132.00	132.00	01-Jan-23	31-Dec-25
6	12	66.00	66.00	01-Jul-23	31-Dec-25
7	12	224.00	224.00	01-Apr-23	31-Dec-25
8	12	5.00	5.00	01-Apr-23	31-Dec-25

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
9	12	229.00	229.00	01-Aug-23	31-Dec-25
10	12	33.00	33.00	01-Jan-23	31-Dec-25
11	12	272.00	272.00	01-Oct-23	31-Dec-25
12	14	160.00	160.00	01-Jan-23	31-Dec-25
13	14	115.00	115.00	01-Jan-23	31-Dec-25
14	14	293.00	293.00	01-Jan-23	31-Dec-25
15	14	16.00	16.00	01-Jan-23	31-Dec-25
16	14	731.00	731.00	01-Jan-23	31-Dec-25
17	14	412.00	412.00	01-Jan-23	31-Dec-25
18	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
19	14	5.00	5.00	01-Feb-23	31-Dec-25
20	14	122.00	122.00	01-Jan-23	31-Dec-25
21	14	9.00	9.00	01-Jul-23	31-Dec-25
22	14	5.00	5.00	01-Jul-23	31-Dec-25
23	14	5.00	5.00	01-Apr-23	31-Dec-25
24	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
25	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
26	14	43.00	43.00	01-Jan-23	31-Dec-25
27	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
28	14	10.00	10.00	01-Jan-23	31-Dec-25
29	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
30	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
31	14	5.00	5.00	01-Jan-23	31-Dec-25
32	15	137.00	137.00	01-Jan-23	31-Dec-25
33	15	137.00	137.00	01-Jan-23	31-Dec-25
34	15	161.00	161.00	01-Jan-23	31-Dec-25
35	15	184.00	184.00	01-Jan-23	31-Dec-25
36	15	261.00	261.00	01-Jan-23	31-Dec-25
37	15	210.00	210.00	01-Jan-23	31-Dec-25
38	15	40.00	40.00	01-Jan-23	31-Dec-25
39	15	437.00	437.00	01-Jan-23	31-Dec-25

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
40	15	216.00	216.00	01-Jan-23	31-Dec-25
41	15	146.00	146.00	01-Jan-23	31-Dec-25
42	15	32.00	32.00	01-Jan-23	31-Dec-25
43	16	1,616.00	1,616.00	01-Jan-23	31-Dec-25
44	16	280.00	280.00	01-Jan-23	31-Dec-25
45	16	65.00	65.00	01-Jan-23	31-Dec-25
46	17	198.00	198.00	01-Jan-23	31-Dec-25
47	17	20.00	20.00	01-Jan-23	31-Dec-25
48	17	190.00	190.00	01-Jan-23	31-Dec-25
49	17	305.00	305.00	01-Jan-23	31-Dec-25
50	17	122.00	122.00	01-Jan-23	31-Dec-25
51	17	388.00	388.00	01-Jan-23	31-Dec-25
52	17	330.00	330.00	01-Jan-23	31-Dec-25
53	17	330.00	330.00	01-Jan-23	31-Dec-25
54	17	8.00	8.00	01-Jan-23	31-Dec-25
55	17	50.00	50.00	01-Jan-23	31-Dec-25
56	17	20.00	20.00	01-Jan-23	31-Dec-25
57	18	1,026.00	1,026.00	01-Jan-23	31-Dec-25
58	18	33.00	33.00	01-Jan-23	31-Dec-25
59	18	113.00	113.00	01-Jan-23	31-Dec-25
60	18	32.00	32.00	01-Jan-23	31-Dec-25
61	18	38.00	38.00	01-Jan-23	31-Dec-25
62	18	163.00	163.00	01-Jun-23	31-Dec-25
63	18	136.00	136.00	01-Jun-23	31-Dec-25
64	18	420.00	420.00	01-Jan-23	31-Dec-25
65	19	150.00	150.00	01-Jan-23	31-Dec-25
66	19	264.00	264.00	01-Jan-23	31-Dec-25
67	19	91.00	91.00	01-Jan-23	31-Dec-25
68	19	325.00	325.00	01-Jan-23	31-Dec-25
69	19	305.00	305.00	01-Jan-23	31-Dec-25
70	19	424.00	424.00	01-Jan-23	31-Dec-25

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
71	19	274.00	274.00	01-Jan-23	31-Dec-25
72	19	95.00	95.00	01-Jan-23	31-Dec-25
73	20	869.00	869.00	01-Jan-23	
74	20	961.00	68.00		31-Dec-25
75	21	210.00	113.00	01-Jan-23	31-Dec-25
76	21	35.00	127.00	01-Jan-23	31-Dec-25
77	21	68.00	131.00	01-Jan-23	31-Dec-25
78	21	113.00	208.00	01-Jan-23	31-Dec-25
79	21	127.00	272.00	01-Jan-23	31-Dec-25
80	21	131.00	312.00	01-Jan-23	31-Dec-25
81	21	208.00	35.00	01-Jan-23	31-Dec-25
82	21	272.00	54.00	01-Jan-23	31-Dec-25
83	21	312.00	55.00	01-Jan-23	31-Dec-25
84	21	35.00	11.00	01-Jan-23	31-Dec-25
85	21	54.00	188.00	01-Jan-23	31-Dec-25
86	21	55.00	76.00	01-Jan-23	31-Dec-25
87	21	11.00	30.00	01-Jan-23	31-Dec-25
88	21	188.00	189.00	01-Jan-23	31-Dec-25
89	22	76.00	123.00	01-Jan-23	31-Dec-25
90	22	30.00	105.00	01-Jan-23	31-Dec-25
91	22	189.00	215.00	01-Jan-23	31-Dec-25
92	22	123.00	180.00	01-Jan-23	31-Dec-25
93	22	105.00	35.00	01-Jan-23	31-Dec-25
94	22	215.00	115.00	01-Jan-23	31-Dec-25
95	22	180.00	203.00	01-Jan-23	31-Dec-25
96	22	35.00	187.00	01-Jan-23	31-Dec-25
97	22	115.00	173.00	01-Jan-23	31-Dec-25
98	22	203.00	190.00	01-Jan-23	31-Dec-25
99	22	187.00	2,026.00	01-Jan-23	31-Dec-25
100	22	173.00	305.00	01-Jan-23	31-Dec-25
101	22	190.00	184.00	01-Jan-23	31-Dec-25

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
102	23	2,026.00	312.00	01-Jan-23	31-Dec-25
103	24	305.00	185.00	01-Jan-23	31-Dec-25
104	24	184.00	845.00	01-Jan-23	31-Dec-25
105	24	312.00	94.72	01-Jan-23	31-Dec-25
106	24	185.00	230.00	01-Jan-23	31-Dec-25
107	24	845.00	419.00	01-Jan-23	31-Dec-25
108	24	94.72	198.00	01-Jan-23	31-Dec-25
109	25	230.00	127.00	01-Jan-23	31-Dec-25
110	25	419.00	20.00	01-Jan-23	31-Dec-25
111	25	198.00	105.00	01-Jan-23	31-Dec-25
112	25	127.00	236.00	01-Jan-23	31-Dec-25
113	25	20.00	200.00	01-Jan-23	31-Dec-25
114	25	105.00	-	01-Jan-23	31-Dec-25
115	25	236.00	500.00	01-Jan-23	31-Dec-25
116	25	200.00	500.00	01-Jan-23	31-Dec-25
117		297.00	418.00		
118	26	500.00	267.17	01-Jan-23	31-Dec-25
119	26	500.00	60.83	01-Jan-23	31-Dec-25
120	26	418.00	90.00	01-Jan-23	31-Dec-25
121	26	267.17	2,020.00	01-Jan-23	31-Dec-25
122	26	60.83	135.00	01-Jan-23	31-Dec-25
123	26	90.00	15.00	01-Jan-23	31-Dec-25
124	27	2,020.00	15.00	01-Jan-23	31-Dec-25
125	28	135.00	180.00	01-Sep-23	31-Dec-25
126	28	15.00	195.00	01-Jan-23	31-Dec-25
127	28	15.00	202.00	01-Jan-23	31-Dec-25
128	28	180.00	205.00	01-Jan-23	31-Dec-25
129	28	195.00	21.00	01-Jan-23	31-Dec-25
130	28	202.00	23.00	01-Jan-23	31-Dec-25
131	28	205.00	23.00	01-Jan-23	31-Dec-25
132	28	21.00	24.00	01-Jan-23	31-Dec-25

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
133	28	23.00	25.00	01-Jan-23	31-Dec-25
134	28	23.00	28.00	01-Jan-23	31-Dec-25
135	28	24.00	45.00	01-Jan-23	31-Dec-25
136	28	25.00	58.00	01-Jan-23	31-Dec-25
137	28	28.00	58.00	01-Jan-23	31-Dec-25
138	28	45.00	85.00	01-Jan-23	31-Dec-25
139	28	58.00	68.00	01-Jan-23	31-Dec-25
140	28	58.00	57.00	01-Jan-23	31-Dec-25
141	28	85.00	57.00	01-Feb-23	31-Dec-25
142	28	68.00	100.00	01-Jan-23	31-Dec-25
143	28	57.00	31.00	01-Jan-23	31-Dec-25
144	28	57.00	222.00	01-Jan-23	31-Dec-25
145	28	100.00	101.00	01-Jan-23	31-Dec-25
146	28	31.00	84.00	01-Jan-23	31-Dec-25
147	29	222.00	222.00	01-Jan-23	31-Dec-25
148	29	101.00	77.00	01-Jan-23	31-Dec-25
149	29	84.00	219.00	01-Jan-23	31-Dec-25
150	29	222.00	101.00	01-Jan-23	31-Dec-25
151	29	77.00	213.00	01-Jan-23	31-Dec-25
152	29	219.00	65.00	01-Jan-23	31-Dec-25
153	29	101.00	77.00	01-Jan-23	31-Dec-25
154	29	213.00	84.00	01-Jan-23	31-Dec-25
155	29	65.00	84.00	01-Jan-23	31-Dec-25
156	29	77.00	101.00	01-Jan-23	31-Dec-25
157	29	84.00	1,370.00	01-Jan-23	31-Dec-25
รวม		35,585.72	32,197.72	Occupancy rate = 90.5%	

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

พื้นที่ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space Area)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	B	74.00	74.00	01-Nov-23	31-Oct-26
2	B	86.00	86.00	01-Feb-23	31-Jan-26
3	B	91.00	91.00	01-Nov-23	31-Oct-26
4	B	75.00	75.00	01-Jul-21	30-Jun-24
5	B	45.00	45.00	16-Nov-23	15-Nov-26
6	B	42.50	-		
7	B	60.00	60.00	01-Sep-21	31-Aug-24
8	B	40.00	-		
9	B	30.00	30.00	01-Nov-22	31-Oct-25
10	B	33.00	-		
11	B	29.50	29.50	01-Sep-23	15-Aug-25
12	B	357.00	357.00	01-Aug-22	31-Jul-25
13	B	141.00	-		
14	B	33.00	-		
15	B	179.00	179.00	01-Apr-23	31-Mar-26
16	B	194.00	194.00	01-Jun-23	31-May-26
17	B	20.00	20.00	01-Nov-23	30-Sep-25
18	B	12.50	12.50	16-Jun-21	15-Jun-24
19	B	14.18	14.18	01-Jan-22	31-Dec-24
20	1	290.00	290.00	01-Nov-23	31-Oct-26
21	1	142.00	-		
22	1	292.00	292.00	16-Dec-23	15-Dec-26
23	1	235.00	235.00	01-Apr-23	31-Mar-26
24	1	115.00	-		
25	1	46.00	46.00	16-Aug-23	15-Aug-26
26	1	124.00	124.00	16-Dec-21	15-Dec-24
27	2,4	724.39	724.39	01-Nov-23	31-Oct-26
28	2	500.00	-		
29	2	120.00	120.00	01-Sep-23	15-Dec-24
30	2	27.00	27.00	16-Apr-23	15-Apr-24
31	2	36.00	36.00	16-Dec-23	15-Dec-26

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
32	2	200.00	200.00	01-Jan-24	31-Dec-24
33	2	206.72	206.72	16-Dec-21	15-Dec-24
34	3	106.43	106.43	01-Oct-22	30-Sep-25
35	3	108.00	108.00	01-Jun-23	30-Apr-26
36	3	271.50	271.50	16-Jul-23	15-Jul-26
37	3	29.50	29.50	01-May-23	30-Apr-26
38	3	254.00	254.00	01-Jun-23	31-Dec-24
39	3	127.00	-		
40	3	327.00	327.00	01-Jan-23	31-Dec-25
41	3	164.00	164.00	16-Dec-22	15-Dec-25
42	3	105.00	105.00	01-Jul-23	30-Jun-26
43	3	95.00	95.00	01-Jan-23	31-Dec-25
44	3	114.00	114.00	21-Feb-24	20-Feb-27
45	3	18.36	18.36	01-Feb-24	31-Jan-27
46	3	139.50	139.50	01-Feb-24	31-Jan-27
47	4	219.00	219.00	01-Jan-23	31-Dec-25
48	4	28.61	28.61	01-Jan-23	31-Dec-25
49	4	214.76	-	01-Jan-22	31-Dec-24
50	4	499.00	499.00	01-Jan-23	31-Dec-25
51	4	227.00	227.00	01-Jan-23	31-Dec-25
52	4	206.00	206.00	01-Jan-22	31-Dec-24
53	4	200.00	200.00	01-Mar-22	28-Feb-25
54	4	43.17	43.17	01-Jan-23	31-Dec-25
55	B	10.00	10.00	01-Nov-23	31-Oct-26
รวม		8,121.62	6,733.36	Occupancy rate = 82.9%	

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

พื้นที่ส่วนพื้นที่เก็บของ (Stock Area)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	ใต้ดิน	7.00	7.00	16-Nov-23	15-Nov-26
2	0	-	-		
3	1	8.00	8.00	16-Aug-21	15-Aug-24
4	2	29.32	29.32	01-Jan-23	31-Dec-25
5	1	21.00	21.00	01-May-23	29-Feb-24
6	2	7.00	-	01-Nov-20	31-Oct-23
7	3	-	-		
8	3	-	-		
9	3	-	-		
10	4	43.00	43.00	01-Jan-22	31-Jan-24
11	4	10.00	10.00	01-Jan-22	31-Jan-24
12	4	3.00	3.00	16-Apr-22	31-Dec-24
13	4	13.00	13.00	01-Mar-22	28-Feb-25
14	4	10.00	10.00	01-Apr-22	31-Mar-25
15	4	11.00	-	01-May-23	31-Dec-24
16	9	138.50	138.50	01-Jan-23	31-Dec-25
รวม		300.82	282.82	Occupancy rate = 94.02%	

หมายเหตุ: ข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office for rent) และพื้นที่เช่าอื่นๆรวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทางบริษัท เอ เจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับข้อมูลจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ที่ได้รับจากลูกค้า และผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ

4.3 รายละเอียดอาคารฯ : รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังนี้

อาคารหลังที่ 1	: อาคารสำนักงาน สูง 29 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
รายละเอียดทั่วไป	
ประเภทอาคาร	: อาคารตึกสูง 29 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร กว้างx ยาว	: 53.00 x 83.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 91,714.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้น G-4: พื้นที่ร้านค้า, พื้นที่เก็บของ, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์, บันไดเลื่อน และห้องน้ำ ชั้น 5-10: ห้องสำนักงานของ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน), พื้นที่เก็บของ, ห้องประชุม, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์ และห้องน้ำ ชั้น 11-29: พื้นที่สำนักงานให้เช่า, ห้องประชุม, โถงลิฟต์ และห้องน้ำ ชั้นดาดฟ้า: พื้นที่ห้องเครื่อง และห้องลิฟท์ และลานจอด เฮลิคอปเตอร์
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: ประมาณ 35 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ฉลุลาย, ยิปซัมบอร์ด T-Bar
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้น ค.ส.ล., เพลี้ยผิว, กรูกระเบื้องแกรนิตโต, กรูหินอ่อน, กระเบื้องยาง
ผนังและวัสดุผิวประตู	: ก่ออิฐฉาบปูน กรูกระเบื้อง และวอลเปเปอร์
หน้าต่าง	: กระจกใสหนานบานเปิดอัตโนมัติ, บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม, ไม้เนื้อแข็ง และไม้อัดทาสี
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อน และบานกระทุ้ง พื้น/ผนังปูด้วยกระเบื้องและหินแกรนิต อ่างล้างหน้า, กระจกเงา, โถปัสสาวะ, โถสุขภัณฑ์ชักโครกแบบนั่งราบ พร้อมสายฉีดชำระ และฉากกันห้องสำเร็จรูป
งานระบบในอาคาร	
ระบบไฟฟ้า	: สถานีจ่ายไฟฟ้าให้อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 สี่ลม มีทั้งหมด 3 สถานี ได้แก่ 1. สถานีลมพินิ (LN-16) 2. สถานีสี่ลม (SL-13) 3. สถานีสรวงศ์ (รบ-25) - เครื่องกำเนิดไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด จ่ายให้ ไฟฟ้าส่วนกลาง และห้องเครื่อง - ระบบสื่อสารPABX ชั้น1 ห้องโทรศัพท์ MANUFACTURER "SIEMENS" HIPATH 4000 คู่สายภายใน
ระบบประปา/สุขาภิบาล	: ระบบน้ำดีของอาคาร แบ่งเป็น 3 ส่วนประกอบไปด้วย 1. ชั้นใต้ดิน ถึงเก็บน้ำ 1 TANK , บั้มสูบน้ำดี จำนวน 2 ชุด 2. ชั้น 11 ถึงเก็บน้ำ 1 TANK , บั้มสูบน้ำดี จำนวน 4 ชุด 3. ชั้นดาดฟ้า ถึงเก็บน้ำ 2 TANK, BOOER PUMP จำนวน 2 ชุด ระบบน้ำเสียของอาคารจะรับน้ำเสีย จากอาคารบำบัดในบ่อ บำบัดน้ำเสียของอาคารประกอบไปด้วย 1. บ่อบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด 2. บ่อสูบน้ำเสีย 3. บ่อเติมอากาศในบ่อบำบัด
ระบบปรับอากาศ	: เป็นระบบปรับอากาศแบบ PACKAGE WATER COOLED

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

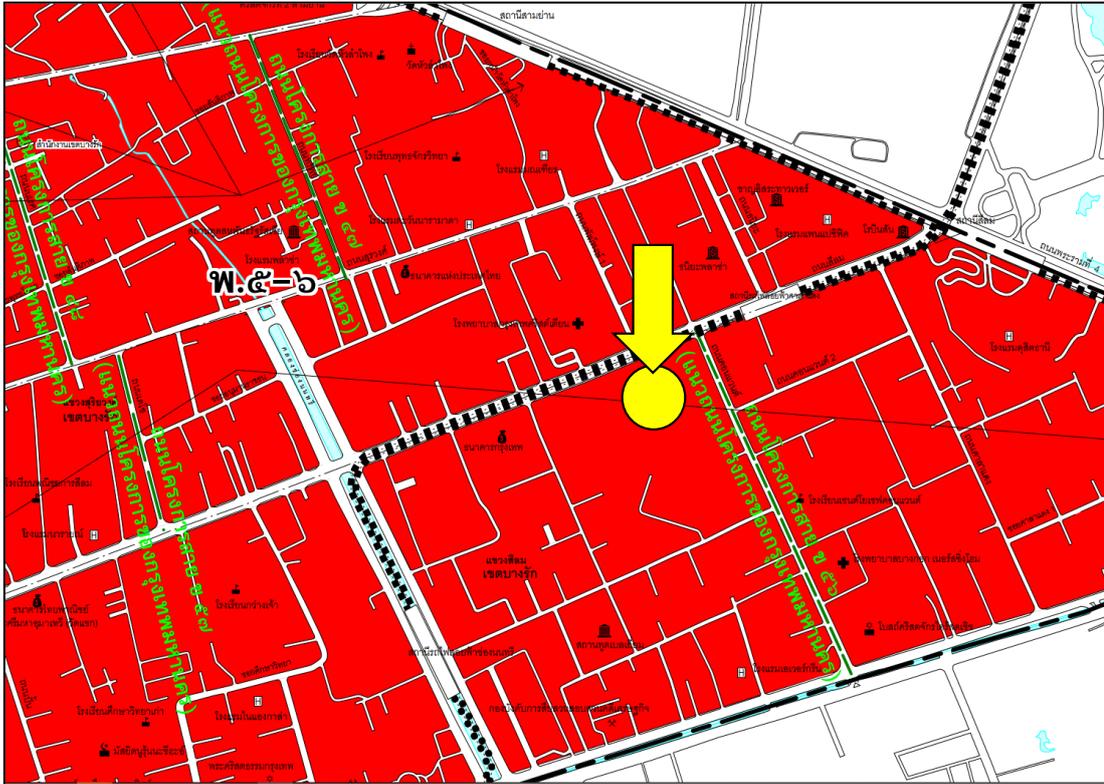
- ประกอบด้วย
1. CONDENSER WATER PUMP (COP.PUMP) จำนวน 8 ชุด
 2. COOLING TOWER (CT) จำนวน 12 ชุด
 3. AIR PACKAGE UNIT จำนวน 114 ชุด
- ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง : ระบบป้องกันอัคคีภัยอาคารใช้ระบบสายสูบลม และระบบสปริงเกอร์ประกอบไปด้วย FIRE PUMP ชั้นใต้ดิน และชั้น 11
- ระบบลิฟต์โดยสาร : ลิฟต์โดยสารจำนวน 10 ชุด โดยสามารถแยกออกได้ดังนี้
- LIFT HIGH SPEED ฟังก์ High Zone หมายเลข 1-5 ให้บริการชั้นที่ 1 - 30
 - LIFT HIGH SPEED ฟังก์ Low Zone หมายเลข 6 - 10 ให้บริการชั้นที่ 1 - 23
 - ลิฟต์หมายเลข 3, 8 เป็นลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ดับเพลิง (FIRE MAN LIFT)
 - ลิฟต์หมายเลข 5, 10 เป็นลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ขนของตามช่วงเวลาที่กำหนด
 - ลิฟต์หมายเลข 4 เป็นลิฟต์เฉพาะกิจ
- ลิฟต์ลานจอดจำนวน 2 ชุด โดยสามารถแยกออกได้ดังนี้
- ลิฟต์หมายเลข 11 และหมายเลข 12 ให้บริการชั้นที่ 1 - 9
- บันไดเลื่อน C.P.TOWER 1
- ระบบบันไดเลื่อนในอาคารมีจำนวน 6 ชุด ขนส่งผู้โดยสารจากชั้น 1 - 4
- การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน และร้านค้า

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง) บริเวณ พ.5-6 แสดงตามสีผังเมืองดังนี้

รูปภาพที่ 2: แสดงสีผังเมืองบริเวณที่ตั้งที่ดิน



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

ที่ดินประเภท พ.5 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถวและมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซและห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานสงมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานสงมวลชน
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานสงมวลชน
- (11) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษหรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานสงมวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานสงมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานสงมวลชน
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานสงมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานสงมวลชน
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10:1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ใดใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ใดใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง
- (19) สถานียขนส่งผู้โดยสารเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (20) สวนสนุกเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานครและมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (21) สวนสัตว์
- (22) สนามแข่งรถ
- (23) สนามแข่งม้า
- (24) สนามยิงปืน
- (25) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา และอาชีวศึกษาเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (26) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (27) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (28) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (29) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (30) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงานเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดให้เป็นไปตามดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ใดใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้าแต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ใดใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม

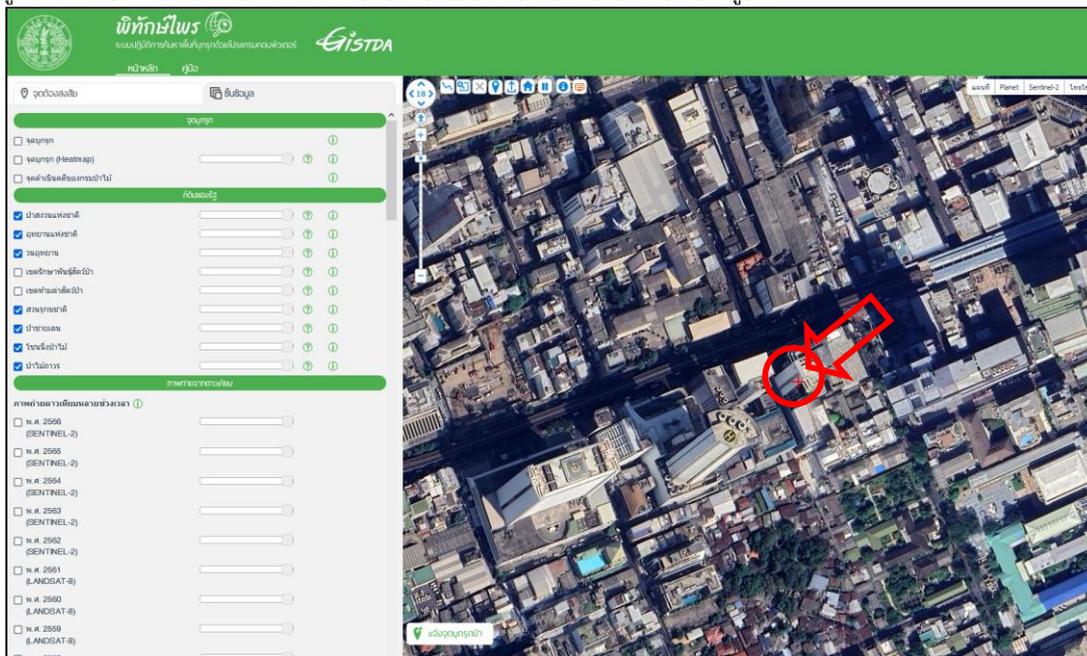
อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จมานานกว่า 35 ปี ไม่เข้าเงื่อนไขต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5.4 กฎหมายป่าไม้

การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

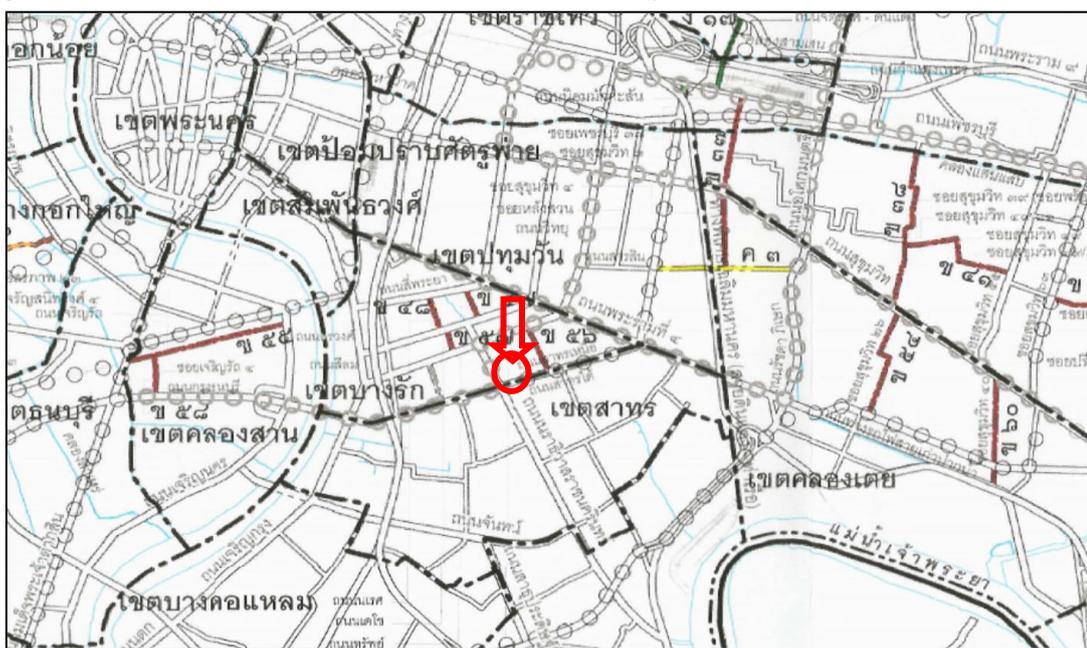
- ตรวจสอบจาก Web site พื้ทักษ์ไพร กรมป่าไม้ สำนักงาน สปก.
 - ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก.ใด
 - ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต.....ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจา..... ฉบับ / เล่ม / ตอนที่..... ลงวันที่.....
- การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน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

รูปภาพที่ 3: แสดงแผนที่ พื้ทักษ์ไพร บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ที่มา: <https://change.forest.go.th/>

รูปภาพที่ 4: แสดงแผนผังโครงการคมนาคมและขนส่งทำยกกฎกระทรวง



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

5.4 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับหน่วยงานท้องถิ่น คือ สำนักงานเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

5.5 การอุทธรณ์สิทธิ

ทรัพย์สินนี้ไม่มีการอุทธรณ์สิทธิใดๆ

5.6 กฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

5.8 ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2568: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง โดยพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่าพื้นที่ซึ่งมีปัจจัยบวกบางส่วนจากการทำงานแบบ 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 แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่นๆ

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

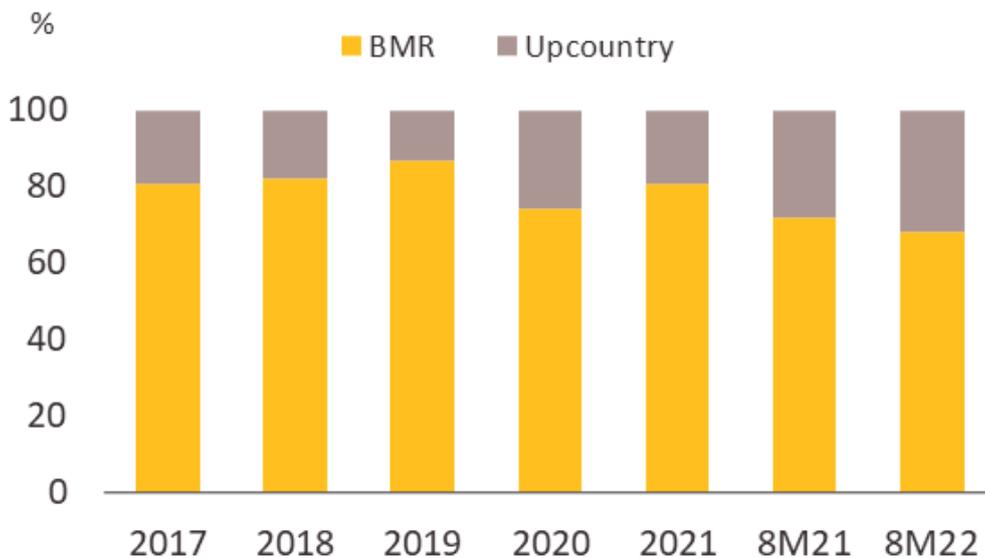
ข้อมูลพื้นฐาน

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

โครงการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารสูง 3/ หรืออาคารขนาดใหญ่ 4/ รูปแบบการให้เช่ามีการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว และการให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกันในระดับเดียวกัน โดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น

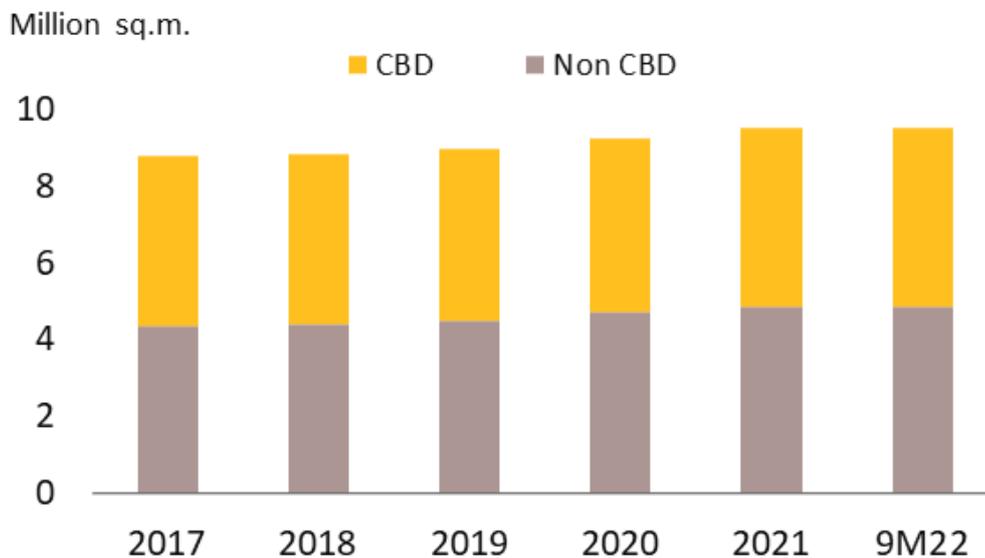
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร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

Figure 1: Office Building Construction



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Box 1 ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map

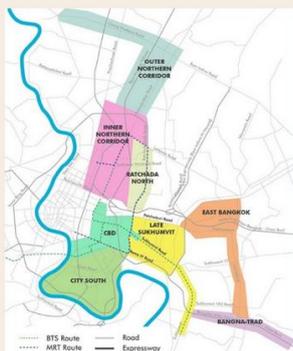


Figure 4: CBD Office Map



ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD)	
ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต ถนนวิภาวดี อนุโต และ สุขุมวิทตอนต้น	
สีลม/สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสาทรสิน ถนนวิภาวดี ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนอนุโต และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้ํา
พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Non-CBD)	
ประกอบด้วยพื้นที่หลัก ได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯฝั่งตะวันออก และตอนใต้ของ CBD	
รัชดา/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 ฝั่งตะวันออก	ถนนนาวิภาวดีรังสิตถนนศรีนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนนาวิภาวดีรังสิตถนนศรีนครินทร์ ถนนจันทน์ ถนนงามวงศ์วาน ถนนนวมินทร์ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source : CBRE Research, Krungsri Research

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

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

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

Source : CBRE Research

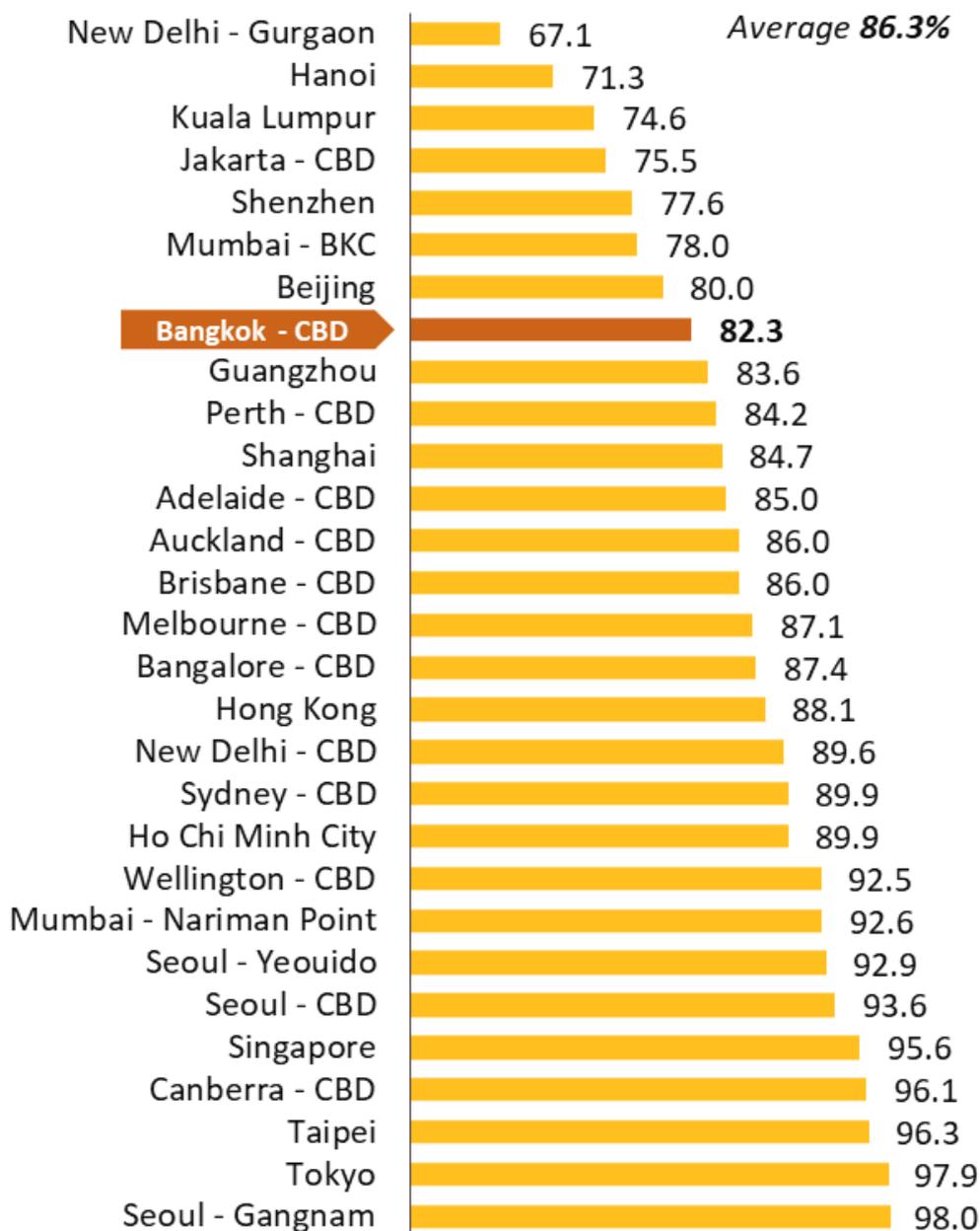
การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ได้แก่

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) และ ค่าบริการด้านต่างๆ (สัดส่วน 60%) โดยสัญญาเช่าพื้นที่ จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่ ขณะที่ สัญญาบริการ เป็นการกำหนดอัตราค่าบริการ ซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ และค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น

ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า: โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาเช่าที่ยาวนานพอสมควรเพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องรื้อพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่ผู้ให้เช่าต้องการเช่าระยะเวลาเกินกว่า 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"

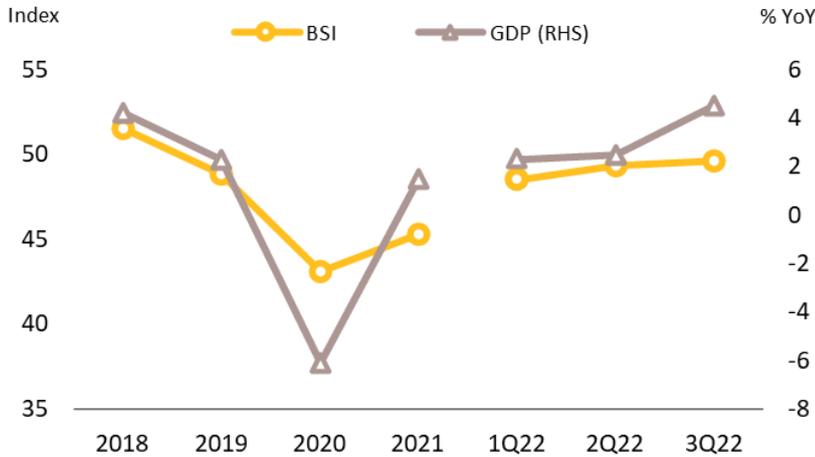
สถานการณ์ที่ผ่านมา

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 ผู้เช่าบางส่วนยังต่ออายุสัญญาเช่าในอาคารเดิม แต่อาจขอปรับลดราคาเช่าและขนาดพื้นที่เช่าเพื่อควบคุมต้นทุน ส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาคารปรับกลยุทธ์เพิ่มความยืดหยุ่นด้านราคาเช่ามากขึ้น ซึ่งรวมถึงการเสนอส่วนลดและปรับลดราคาเพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดผู้เช่าใหม่ เมื่อผนวกกับการทยอยผ่อนคลายเกณฑ์เปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างเต็มรูปแบบ (1 กรกฎาคม) ช่วยหนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมให้ฟื้นตัวดีขึ้น สะท้อนจากดัชนี BSI ปรับดีขึ้นสู่ระดับก่อนเกิด COVID-19 (ปี 2562) ส่งผลให้หลายองค์กรเริ่มให้พนักงานทยอยกลับมาทำงานที่สำนักงาน

อย่างไรก็ตาม บางองค์กรยังคงเลือกใช้การทำงานแบบ Hybrid ที่ผสมผสานระหว่างการทำงานที่สำนักงานและการทำงานนอกสถานที่ โดยสถานการณ์อาคารสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

Figure 6: Business Sentiment Index & GDP growth

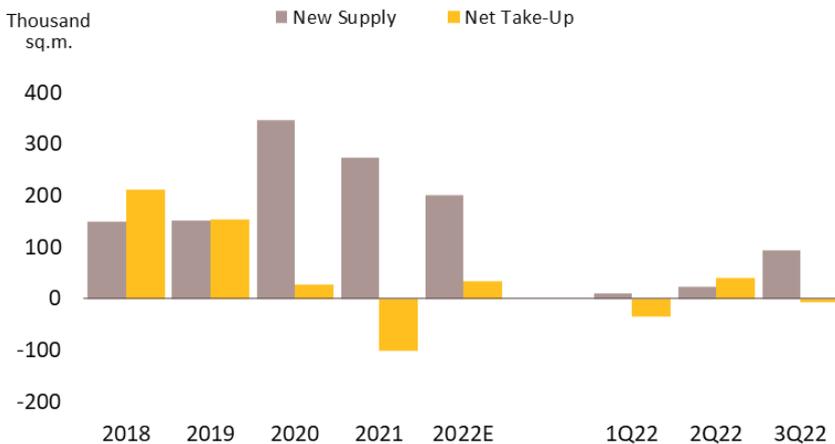


Source : Bank of Thailand (BOT), National Economic and Social Development Council (NESDC)
 Note: The index=50 indicates stable business confidence

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

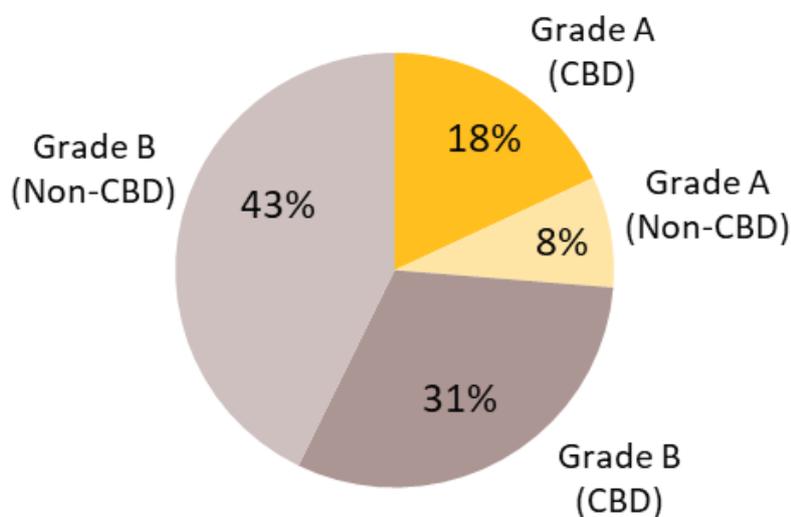
พื้นที่สำนักงานใหม่หดตัว -27.8% YoY มาอยู่ที่ระดับ 125,600 ตารางเมตร โดยมีอาคารสร้างเสร็จใหม่ อาทิ อาคาร UOB Headquarter และ Silom Edge ซึ่งตั้งอยู่ในย่าน CBD ส่วนอาคาร Summer LaSalle (Campus B), S-Oasis และ True Digital Park เฟส2 อยู่ในย่าน Non-CBD ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสม ณ สิ้นไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น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

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

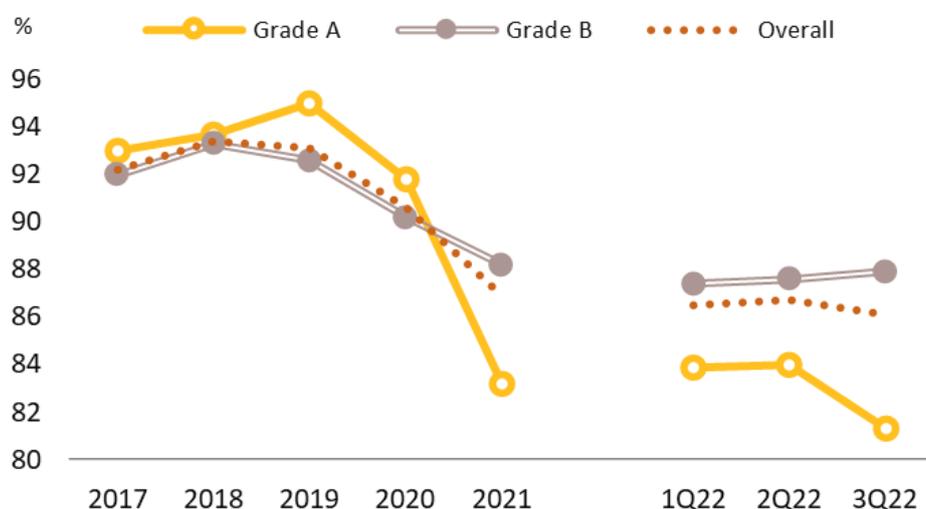
Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

อัตรการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 3 อยู่ที่ 86.1% ต่ำสุดในรอบกว่า 10 ปี โดยอัตรการเช่าสำนักงาน Grade A อยู่ที่ 81.3% และ Grade B อยู่ที่ 87.9% ลดลงจาก 86.2% และ 88.7% ในช่วงเดียวกันปีก่อน ตามลำดับ (ภาพที่ 9) โดยอาคาร Grade B ได้โอนสิทธิ์จากผู้เช่าบางส่วนที่ย้ายมาจากสำนักงาน Grade A เพื่อลดต้นทุนค่าเช่า ผสมกับพื้นที่สำนักงานใหม่ Grade A เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยมีสัดส่วนถึง 80% ของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 จึงกดดันให้อัตรการเช่าของสำนักงาน Grade A ต่ำกว่า Grade B เป็นปีที่ 2 (ภาพที่ 9) สำหรับอาคารสำนักงานที่มีอัตรการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจอยู่ในทำเลย่านสุขุมวิท ขณะที่อาคารสำนักงานรอบนอกเมืองฝั่งตะวันตกมีอัตรการเช่าสูงสุดสำหรับพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (ที่มา: บริษัทคอลลิเออร์ส)

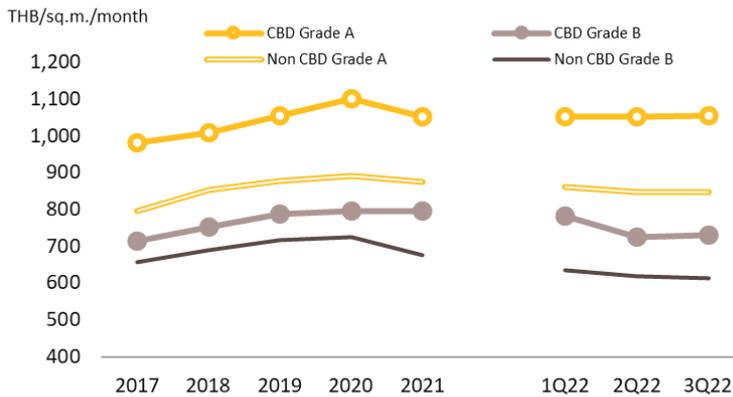
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



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

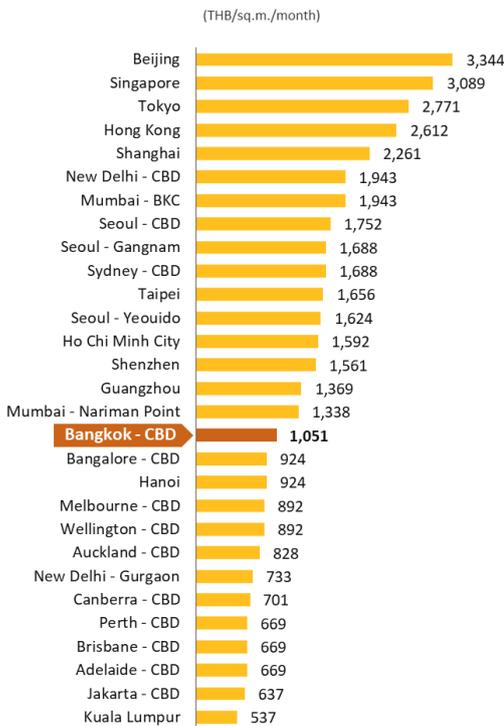
Figure 10: Rental Rates by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

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

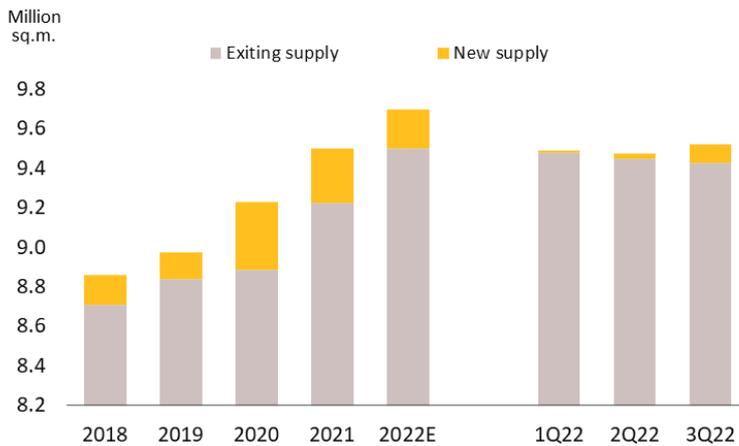
Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2022



Source : CBRE Research, Krungsri Research

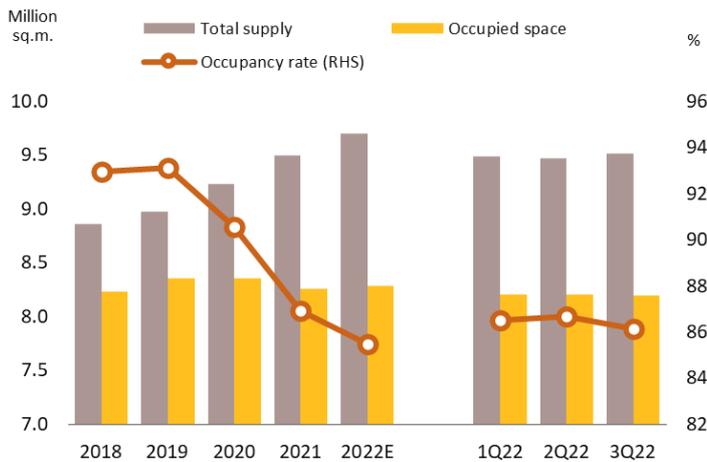
ช่วงที่เหลือของปี อุปทานสำนักงานใหม่มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการกลับมาทำงานที่สำนักงานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาพลังงานและราคาสินค้าซึ่งรวมถึงวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดแคลนแรงงานจะทำให้การก่อสร้างโครงการสำนักงานใหม่บางแห่งอาจล่าช้าออกไป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

Figure 12: Existing and New Supply



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Figure 13: Office Space in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri ResearchO

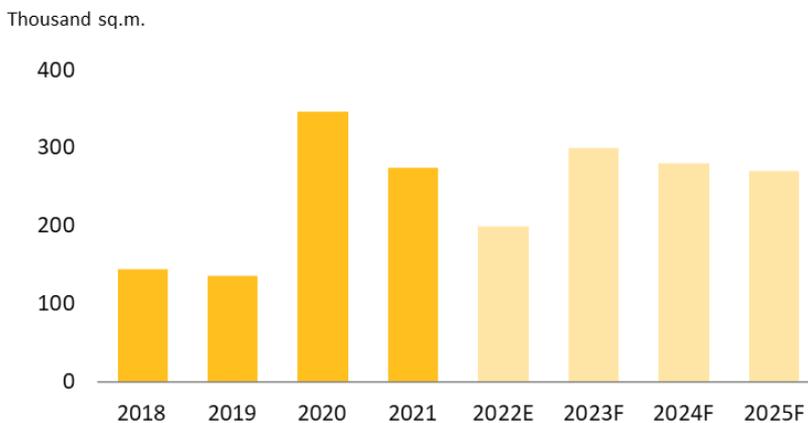
แนวโน้มอุตสาหกรรม

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) เป็นการเช่าพื้นที่ในอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานตามอาคารเขียว 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 ยูนิคอร์ต/ พาร์ค สิลม/ เอ็มสเฟียร์/ และ วัน แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับซูเปอร์พรีเมียม โดยคาดว่าพื้นที่สำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จจะอยู่ที่ 8.5 แสนตารางเมตรในช่วง 3 ปีข้างหน้าหรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.8% ต่อปี (ภาพที่ 14) ซึ่งมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์พื้นที่เช่า แนวโน้มดังกล่าวจึงอาจทำให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานให้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นจากตัวเลือกพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น หรือมีโอกาสได้รับเงินปันผลที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร

Figure 14: New Supply of Office Buildings in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปีที่ 84% (ภาพที่ 15) ผลจากอุปทานใหม่ที่ทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องประมาณ 20 โครงการ (ตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ) ขณะที่อุปสงค์พื้นที่สำนักงานใหม่จะมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาคารเก่าเกิน 12 ปี ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณครึ่งหนึ่งของตลาดและคาดว่าผู้เช่าที่อยู่อาคารเดิมมากกว่า 15 ปีจะโยกย้ายสู่อาคารที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนที่มากขึ้น (ที่มา: JLL) ก่อตั้งให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเก่าต้องเร่ง/ ปรับปรุงอาคารทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD อย่างไรก็ตาม อัตราพื้นที่ว่างในอาคารเก่าที่จะเพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารบางรายอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เช่น การคงราคาเช่าหรือการเสนอส่วนลดค่าเช่า โดยเฉพาะกรณีต่อสัญญาเพื่อรักษาอัตราค่าเช่า

ค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่ต้นทุนการดำเนินงานโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงด้านแรงงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืนหรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่เชื่อมต่อการทำงานวิธีใหม่หลัง COVID-19 ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุง (Renovation) ให้ทันสมัย สำหรับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ Grade B ใน Non-CBD มีแนวโน้มปรับลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นการย้ายออกไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น ทั้งนี้ แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปีคาดว่าจะปรับลดลงมากเมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด อย่างไรก็ตาม อาคารเก่าที่ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัย และยกระดับด้านคุณภาพที่ตอบโจทย์ความต้องการของบริษัทผู้เช่าได้ ยังสามารถเป็นจุดขายในการให้บริการแก่ผู้เช่า

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

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

Box 2 ภูมิทัศน์ของธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงและการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังการระบาดของ COVID-19

- **เทรนด์ของอาคารสำนักงานที่เปลี่ยนแปลง** หลายองค์กร/บริษัทมีแนวทางที่ชัดเจนขึ้นในการปรับรูปแบบการทำงานมาเป็นแบบผสมผสาน (Hybrid working) เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงาน ควบคุมต้นทุน และรักษาการมีส่วนร่วมและความผูกพันในองค์กรของพนักงาน โดยองค์กรมีแนวโน้มใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้าใจถึงต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่ทำงานแบบเดิมที่ทุกคนมีโต๊ะทำงานและพื้นที่ส่วนตัว (Traditional headcount-based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity-based workplace) ที่เน้นความคล่องตัวและช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working) การกำหนดขนาดของพื้นที่ทำงานจึงเปลี่ยนเป็นจำนวนที่นั่งต่อการใช้งานในหนึ่งหน่วยเวลา (Seating per occupancy ratio)⁹ จากเดิมกำหนดจากพื้นที่ทำงานต่อคน (Space per person)
- **ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้ามามีแนวโน้มออกแบบ/ปรับรูปแบบอาคารให้มีความเหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลง** อาทิ
 - **การออกแบบ/ปรับรูปแบบอาคารให้มีความยืดหยุ่น (Flexible space)** ด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น โดยสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งใช้เทคโนโลยีมาช่วยเพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space⁹ ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่ระยะยาวหรือกลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์ การพัฒนาดังกล่าวข้างต้นคาดว่าจะเปลี่ยนรูปแบบสำนักงานให้เช่าที่แพร่หลายในอนาคต
 - **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) เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตและประสิทธิภาพการทำงานของผู้อยู่อาศัย ทั้งยังส่งเสริมภาพลักษณ์ด้านการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร ทั้งยังสะท้อนวิสัยทัศน์การพัฒนาที่ยั่งยืนของผู้ประกอบการ ซึ่งจากข้อมูลพบว่า อาคารเขียวจะทำให้ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำลดลง 30% และ 10% ตามลำดับ จึงช่วยให้อัตรากำไรสุทธิของธุรกิจสำนักงานให้เข้ามามีโอกาสปรับสูงขึ้นจากเดิมประมาณ 3-4% และสามารถเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป 5-10%¹⁰ ทั้งยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัทข้ามชาติ

ธุรกิจสำนักงานให้เข้ามามีแนวโน้มความจำเป็นอยู่มากในระยะต่อไป เนื่องจากการทำงานในสำนักงานมีข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารทำได้โดยตรงและมีความสะดวกรวดเร็ว รวมถึงมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น ขณะที่การ WFH อาจติดขัดเรื่องสถานที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยจำกัด ทำให้แนวคิดด้านการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานให้เข้าอาจไม่ใช่วิถีการลดขนาดพื้นที่เช่าเพียงอย่างเดียว 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>

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

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"> - รวมระบบปรับอากาศไม่มีประสิทธิภาพ - 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"> - บริหารอาคารด้วยความมืออาชีพ ระดับ international หรือ ฝ่ายบริหารอาคารของเจ้าของงานโครงการ 	
Lifts	<ul style="list-style-type: none"> - รอนานสุดไม่เกิน 30 วินาที สำหรับอาคารสูง - แยกลิฟท์บริการแยกออกจากกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้เวลารอนานลิฟท์ช้ากว่า Office Grade A เพียงเล็กน้อย - แยกลิฟท์ขนของออกจากกัน - แบ่งลิฟท์แต่ละโซนชัดเจน 	
Car Parking	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตารางเมตร - ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ - มีรถป.ก. รักษาความปลอดภัย ณ 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 ศูนย์กลางธุรกิจถนนสีลม	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ที่ดินพัฒนาแล้ว เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน	รูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	การคมนาคมสะดวก	-
สาธารณูปโภค	ครบครัน	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	ย่านพาณิชย์กรรม	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	91,714.00 ตารางเมตร	-
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 67-1-0393-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) โดยพิจารณาจากรายได้ในการดำเนินการของทรัพย์สินในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งเป็นวิธีการที่เหมาะสมกับทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Properties) เช่น โรงแรม สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และหอพัก เป็นต้น

การสรุป "มูลค่าตลาดที่ประเมิน (Open Market Value)" ผู้ประเมินจะพิจารณามูลค่าจากวิธีการรายได้เป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) ส่วนมูลค่าตามวิธีการต้นทุนแสดงไว้เพื่อประกอบการพิจารณา หรือเพื่อการตรวจสอบอีกทางหนึ่งเท่านั้น

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน: มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.17 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,303.0	ตร.ว.ฯ ละ	933,384.50	บาท เป็นเงิน	1,216,200,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	91,714.0	ตารางเมตร			918,400,000.00 บาท
มูลค่ารวม					2,134,600,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					2,134,600,000.00 บาท
(สองพันหนึ่งร้อยสามสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 3/68)					3,612,500,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					3,612,500,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)					

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



(นายสุทธิพงษ์ คำเวียง)
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการงานก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.142



(นายสุรพงษ์ ศรีสุกล)
ผู้ตรวจสอบรายงานประเมิน

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



(นายเอกชัย เปลียานโพธิ์)
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132
ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



(ดร.โสภณ พรโชคชัย)
ประธานกรรมการบริหาร

วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาที่ดินและที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต ที่ดินและที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ประกาศนียบัตรการพัฒนาที่อยู่อาศัย ม.คาคอลิก ลูแวง
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.032

สค/สค/อป/สพ/CO/2025/GEN09/037/68(R)(L)

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)	13.727531, 100.532728	13.727456, 100.529911	13.724278, 100.522058
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 2 แปลง	ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง ซอย	-	-	-
ถนน	ถนนสีลม	ถนนสีลม	ถนนสีลม
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	-
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (เมตร)	สถานีศาลาแดง ระยะประมาณ 150 เมตร	สถานีศาลาแดง ระยะประมาณ 430 เมตร	สถานีชองนนทรี ระยะประมาณ 900 เมตร
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	10 / 15	18 / 35	18 / 35
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย	ย่านพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย	ย่านพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	3-1-3.0	3-3-24.6	3-3-76.0
หรือ (ตารางวา)	1,303.0	1,524.6	1,576.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างxลึก (เมตร)	40 * 70.6	81 เมตร	หน้ากว้าง 30.0 เมตร
ระดับดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
การใช้ประโยชน์	อาคารพักอาศัย	ไม่มีการใช้ประโยชน์	สีลมวิลเลจ
ผังเมือง	สีแดง บริเวณ พ.5	สีแดง บริเวณ พ.5	สีแดง บริเวณ พ.5
	FAR : 10 / OSR : 3.0%	FAR : 10 / OSR : 3.0%	FAR : 10 / OSR : 3.0%
การใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
เขตเทศบาล/อบต.	เขตบางรัก	เขตบางรัก	เขตบางรัก
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดซอยสาทร 10	ติดถนนสีลม	ติดถนนสีลม
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม
ราคา (บาท/ตร.ว.)	**	2,138,670.00	2,030,456.85
เงื่อนไข	**	ราคาซื้อขายปี 2566	ราคาเสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	**	28 กันยายน 2568	28 กันยายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	**	สัญญาซื้อขาย	CBRE
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	**	ณ สำนักงานที่ดินฯ	02-119-2997
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT/LON)	13.722912, 100.517208	13.724709, 100.525712	13.722614, 100.526187
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ชอย	-	-	ชอยสาทร 12
ถนน	ถนนสีลม	ถนนสีลม	สาทรเหนือ
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	-	ระยะประมาณ 170 เมตร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (เมตร)	สถานีสุรศักดิ์ ระยะประมาณ 680 เมตร	สถานีของนนทบุรี ระยะประมาณ 500 เมตร	สถานีเขตนครหลวง ระยะประมาณ 400 เมตร
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18 / 35	18 / 35	12 / 22
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย	ย่านพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย	ย่านพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	3-0-12.2	5-3-11.0	1-3-22.6 ไร่
หรือ (ตารางวา)	1,212.0	2,311.0	722.6
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างxลึก (เมตร)	69 * 77	60 * 158	39 x 86
ระดับดิน	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
การใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ผังเมือง	สีแดง บริเวณ พ.5	สีแดง บริเวณ พ.5	สีแดง บริเวณ พ.5
	FAR : 10 / OSR : 3.0%	FAR : 10 / OSR : 3.0%	FAR : 10 / OSR 3.0%
การใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด	พาณิชยกรรม อยู่อาศัย
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน	ห้ามอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร 2522
เขตเทศบาล/อบต.	เขตบางรัก	เขตบางรัก	เขตบางรัก
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนสีลม	ติดถนนสีลม	ติดซอยสีลม 12
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม, อยู่อาศัย
ราคา (บาท/ตร.ว.)	1,830,402.00	1,644,309.82	1,336,000
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ซื้อขายที่ 2561
วัน/เดือน/ปี	28 กันยายน 2568	28 กันยายน 2568	28 กันยายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	CBRE	Incube Realty	หนังสือสัญญาซื้อขาย
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	02-119-2997	098-339-2461	โฉนดที่ดินเลขที่ 5951,5952 รวม 11 ฉบับ
ภาพถ่ายข้อมูล			

ตารางที่ 1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 6
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT/LON)	13.726946, 100.525064
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอาคารเก่า
ที่ตั้ง ซอย	ถนนเดโช
ถนน	ถนนสีลม
ห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	ระยะประมาณ 140 เมตร
ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (เมตร)	สถานีช่องนนทรี ระยะประมาณ 650 เมตร
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	6 / 12
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อื่นๆ
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	0-2-98.0
หรือ (ตารางวา)	298.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างxลึก (เมตร)	45 * 37
ระดับดิน	ถมแล้ว ใกล้เคียงระดับถนน
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	2 ด้าน
การใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ผังเมือง	สีแดง บริเวณ พ.5
	FAR : 10 / OSR : 3.0%
การใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	อาคารที่อยู่อาศัยทุกชนิด
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ห้ามสร้างอาคารโรงงาน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
เขตเทศบาล/อบต.	เขตบางรัก
ความเห็นพิเศษ	
จุดเด่น/จุดด้อย	ติดถนนเดโช
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชย์กรรม
ราคา (บาท/ตร.ว.)	1,650,000.00
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	28 กันยายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณจูน (นายหน้า)
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	086-337-7287
ภาพถ่ายข้อมูล	

ตารางที่ 2: แสดงรายละเอียดการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ; WQS.

- 1 ทรัพย์สิน คือ อาคารตึกสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่ดิน 3-1-3.0 ไร่ รูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 64 เมตร ลึกประมาณ 103 เมตร ปัจจุบันเป็นสำนักงาน
- 2 การประเมินมูลค่าที่ดินแปลงนี้ จะพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด 1, 2 และ 3 เป็นตัวแทน จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขาย/ซื้อขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้
- 3 โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors) เนื้อที่ดิน (*ไร่-งาน-ตร.ว.)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ทรัพย์สิน (SP)
		3-3-24.6	3-3-76.0	3-0-12.2	3-1-3.0
ทำเลที่ตั้ง (Location)	30	7	6	6	9
สภาพแวดล้อม (Environment)	10	7	6	6	9
การเข้าถึง/สถานีรถไฟ (Access)	20	6	6	6	9
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	5	9	9	9	9
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	10	8	6	6	8
สภาพคล่อง (Liquidity)	10	8	8	8	8
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	10	8	8	8	8
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	5	8	8	8	8
รวม (Sum)	100	725	665	665	865

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

ราคาเสนอขาย (Offer Price)/ราคาซื้อขาย (Sale Price)	2,138,670	2,030,457	1,830,402	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)	0%	-5%	-5%	
ปรับค่าถมดิน (1,000 บาท/1 เมตร/1 ตารางวา)	0	0	0	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)	2,138,670	1,928,934	1,738,882	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)	725	665	665	865
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)	1.19	1.30	1.30	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)	2,551,655	2,509,065	2,261,854	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	140	200	200	540
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง	0.26	0.37	0.37	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	3.86	2.70	2.70	9.26
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)	0.42	0.29	0.29	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)	1,063,189	731,810	659,707	2,454,707
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 (Total Market Value)	ตารางวาละ			2,500,000 บาท

- 5 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม ตารางวา เป็นเงินรวม บาท
- 6 มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม โดยประมาณ บาท

อธิบายเพิ่มเติม:-

6.1 กรณีเสนอขาย การต่อรองพิจารณาจากการต่อรองเบื้องต้น รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาเสนอขายกับราคาที่มีการซื้อขายจริง จากการสำรวจ

6.2 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ได้จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในท้องตลาดในแต่ละช่วงเวลา รวมทั้งฐานข้อมูลจากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของบริษัท ตั้งแต่ปี 2528-ปัจจุบัน (www.area.co.th)

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพแวดล้อม (Environment)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/สถานีรถไฟ (Access)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพคล่อง (Liquidity)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์ และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ตารางที่ 3: รายละเอียดค่าเช่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน

1 การวิเคราะห์เพื่อหาค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม สำหรับทรัพย์สิน ระยะเวลาเช่า 18.17 ปี จะพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และอัตราผลตอบแทนจากการเช่าที่ดิน ตามรายละเอียด ดังนี้

1.1 เนื้อที่ดิน	1,303.0
1.2 มูลค่าที่ประเมินได้	2,500,000.0
1.3 มูลค่าที่ดินทรัพย์สิน	3,257,500,000.00
1.4 อัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน	3.0%
1.5 ค่าเช่าตลาดที่ดิน ที่ประเมินได้	97,725,000.00
	8,143,750.00
1.6 ค่าเช่ารายปี เริ่มค่าเช่ารายปี เริ่มต้น (ปีที่ 1) เท่ากับ	97,725,000.00
1.7 อัตราคิดลด (Discount Rate) (%)	7.00%

อธิบายเพิ่มเติม : อธิบายเพิ่มเติม :

อัตราคิดลด (Discount Rate) จากการสำรวจผู้ประเมินพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าที่ดิน, จากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล มวกกับความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจและความเสี่ยงที่คาดว่าจะได้รับเงินค่าเช่า อัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว (อายุ 20 ปี) อยู่ที่ประเมิน 2.48% ที่มา: <https://app.bot.or.th/BIZSHR/stat/Graph/> ผู้ประเมินพิจารณา อัตราผลตอบแทนจากการเช่าประมาณ 3% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย 1.5% และอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลฯ 2.48%
 ค่ารวมอัตราคิดลดที่เหมาะสม เท่ากับ 3.0% + 1.5% + 2.48% = 6.98% หรือเฉลี่ยประมาณ 7.0%

2 ค่าเช่าตลาด

2.1 มูลค่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่เหลือ (สัญญา 18.17 ปี)

ลำดับ	ปีที่เหลือ	ปีที่คำนวณ	เริ่มต้น	สิ้นสุด	จำนวนเดือน	ปรับค่าเช่าทุกๆ 3 ปี	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	PV Factor 7.0%	ค่าเช่าตลาด (PV) มูลค่าปัจจุบัน (บาท/ปี)
1	12	0.25	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	3.00	ไตรมาส 3	24,431,250.00	1.000000	24,431,250.00
2	13	1.25	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	12.00		97,725,000.00	0.903492	88,293,760.18
3	14	2.25	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	12.00		97,725,000.00	0.844385	82,517,532.88
4	15	3.25	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	12.00	10%	107,497,500.00	0.789145	84,831,108.57
5	16	4.25	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	12.00		107,497,500.00	0.737519	79,281,409.87
6	17	5.25	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	12.00		107,497,500.00	0.689270	74,094,775.58
7	18	6.25	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	12.00	10%	118,247,250.00	0.644177	76,172,199.20
8	19	7.25	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	12.00		118,247,250.00	0.602035	71,188,971.21
9	20	8.25	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	12.00		118,247,250.00	0.562649	66,531,748.80
10	21	9.25	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	12.00	10%	130,071,975.00	0.525841	68,397,124.93
11	22	10.25	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	12.00		130,071,975.00	0.491440	63,922,546.67
12	23	11.25	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	12.00		130,071,975.00	0.459290	59,740,697.82
13	24	12.25	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	12.00	10%	143,079,172.50	0.429243	61,415,670.65
14	25	13.25	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	12.00		143,079,172.50	0.401161	57,397,823.04
15	26	14.25	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	12.00		143,079,172.50	0.374917	53,642,825.27
16	27	15.25	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	12.00	10%	157,387,089.75	0.350390	55,146,829.72
17	28	16.25	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	12.00		157,387,089.75	0.327467	51,539,093.20
18	29	17.25	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	12.00		157,387,089.75	0.306044	48,167,376.82
19	30	18.17	1 มกราคม 2586	3 ธันวาคม 2586	11.00	10%	173,125,798.73	0.286022	49,517,864.02
รวม			มูลค่าปัจจุบันของที่ดินตามระยะเวลาเช่าที่เหลือ (ปี)		18.17		2,361,856,010.48		1,216,230,608.43
			จำนวนคงเหลือ (เดือน)		218.00		โดยประมาณ (ปีเศษ)		1,216,200,000.00

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 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น								
	1.1 พื้นที่ภายในอาคาร	65,772.00	36,000.00	2,367,792,000.00	35	1.7%	60%	1,420,675,200.00	947,116,800.00
	1.2 พื้นที่จอดรถ	25,942.00	17,400.00	451,390,800.00	35	1.7%	60%	270,834,480.00	180,556,320.00
2	รวม (1.1-1.2)	91,714.00		2,819,182,800.00					1,127,673,120.00
3	รวม (1.1-1.2)	91,714.00	มูลค่าประกันอัคคีภัย	2,537,264,520.00	หักฐานราก 10%				

หมายเหตุ: การประเมินค่าก่อสร้างอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2568-2569

- อาคารลำดับที่ 1 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 507 อาคารสำนักงานสูง 26 ชั้นขึ้นไป ระดับราคาปานกลาง-สูง ตร.ม.ละ 34,400-41,200 บาท พิจารณาเฉลี่ย ตร.ม.ละ 36,000 บาท
- อาคารลำดับที่ 1.2 อ้างอิงค่าก่อสร้างหมายเลข 517 อาคารจอดรถยนต์ 6-10 ชั้น ระดับราคาสูง ตร.ม.ละ 17,400 บาท

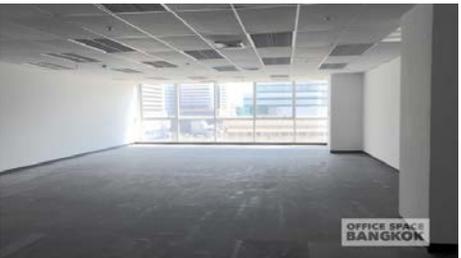
4	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน	2,819,182,800.00
5	สรุปมูลค่าประกันอัคคีภัย ของอาคารทรัพย์สิน เป็นเงิน	2,537,264,520.00
6	สรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ของอาคารทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน เป็นเงิน	1,127,673,120.00

7 ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดิน (ที่เหลือ) ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้							
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 18.17 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้							
7.1	อายุสิ่งปลูกสร้างทางเศรษฐกิจ	30.00	ปี ค่าคงที่ ของมูลค่า	12.40904	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3
7.2	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	18.17	ปี ค่าคงที่ ของมูลค่า	10.10648	ณ อัตราคิดลด	7.00%	จากตารางที่ 3
8	สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์			81.44%	คงเหลือมูลค่าอาคาร		918,427,639.82
					มูลค่า (เบ็ดเสร็จ)		918,400,000.00

หมายเหตุ: กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.0 เปอร์เซ็นต์ (อ้างอิงตาราง 3)

ตารางที่ 5: ข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน

- 1 ชื่อโครงการ : ลิเบอร์ตี้ สแควร์
 อาคารสูง (ชั้น) : 23 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 287 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
 พื้นอาคารรวม : 20,000 ตารางเมตร



- ระบบปรับอากาศ : Central Chilled Water/Water Cool
 : ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา 25.00 บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 2,700.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 5 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว
- อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 50 เมตร จากรถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน	แบบ	พื้นที่	ค่าเช่า
	ห้อง	ตารางเมตร	บาท/ตร.ม./เดือน
	สำนักงาน	36.00-831.00	850
	ร้านค้า (ชั้น G)	110.00	2,700

- เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-624-6400 JLL, 091-878-2453
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

- 2 ชื่อโครงการ : ยูไนเต็ด เซ็นเตอร์
 อาคารสูง (ชั้น) : 50 ชั้น
 ที่ตั้ง : 323 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
 พื้นอาคารรวม : 58,000 ตารางเมตร



- ระบบปรับอากาศ : Central Chilled Water/Water Cool
 : ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 2,500.00 บาท/เดือน

- สิ่งอำนวยความสะดวก
 - ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 21 ตัว ลิฟท์ขนของ 3 ตัว
 - อื่น ๆ : ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

- ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ชองนนทบุรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน	พื้นที่		ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
	แบบ ห้อง	ตารางเมตร	
	สำนักงาน	42-1,350	979

- เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 084-543-4833, 02-624-6400 JLL
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

- 3 ชื่อโครงการ : สีลม คอมเพล็กซ์
 อาคารสูง (ชั้น) : 32 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
 พื้นอาคารรวม : 34,000 ตารางเมตร



- ระบบปรับอากาศ : Central Chilled Water/Water Cool
 : ค่าไฟฟ้า 7.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 2,700.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 10 ตัว ลิฟท์ขนของ 2 ตัว
- อื่น ๆ : พลาซ่า, ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

- ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ชองนันทรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

แบบห้อง	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
สำนักงาน	1,010.00	950

- เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 081-958-5570
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

- 4 ชื่อโครงการ : อาคารสาทร สแควร์
 อาคารสูง (ชั้น) : 40 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
 พื้นอาคารรวม : 75,000 ตารางเมตร



- ระบบปรับอากาศ : Central Chilled Water/Water Cool
 : ค่าไฟฟ้า 5.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา 20.00 บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 2,500.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 18 ตัว ลิฟท์ขนของ 2 ตัว
- อื่น ๆ : พลาซ่า, ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

- ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ชองนันทรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน	พื้นที่		ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
	แบบ ห้อง	ตารางเมตร	
	สำนักงาน	98.00-2,004.00	1,100

- เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน
 สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 02-624-6400 JLL
 เว็บไซต์ : <https://www.irentoffice.com>
 หมายเหตุ:

5 ชื่อโครงการ : อาคารอ็อจ็อเหลียง
 อาคารสูง (ชั้น) : 38 ชั้น
 ที่ตั้ง : เลขที่ 968 พระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
 พื้นอาคารรวม : 57,000 ตารางเมตร



ระบบปรับอากาศ : Central Chilled Water/Water Cool
 : ค่าไฟฟ้า 5.00 บาท/หน่วย
 : ค่าน้ำประปา 17.00 บาท/หน่วย
 : ที่จอดรถ 3,000.00 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์ : ลิฟท์โดยสาร 20 ตัว ลิฟท์ขนของ 2 ตัว
 - อื่น ๆ : พลาซ่า, ธนาคาร, ร้านค้า, ศูนย์อาหาร,

ระบบรถไฟฟ้า : ประมาณ 700 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ชองนนทบุรี

พื้นที่เช่าสำนักงาน : 100 ตารางเมตร ขึ้นไป

ค่าเช่าสำนักงาน	แบบ	พื้นที่ ตารางเมตร	ค่าเช่า บาท/ตร.ม./เดือน
	ห้อง		
	สำนักงาน	2,100.00	850

เงื่อนไขการเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี, ประกัน 3 เดือน

สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ : 081-958-5570

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		ลิเบอร์ตี สแควร์	ยูไนเต็ด เซ็นเตอร์	สีลม คอมเพล็กซ์	ซี.พี. ทาวเวอร์ 1
ทำเลที่ตั้ง (Location)	30	9	9	9	9
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	10	8	8	8	8
การเข้าถึง/สถานีรถไฟ (Access)	20	8	8	9	9
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	835	835	855	855
<i>การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 ค่อนข้างแย่ 3-4 พอใช้ 5 ปานกลาง 6-7 ค่อนข้างดี 8-9 ดี 10 ดีที่สุด</i>					
ราคาเสนอเช่า (Offer Rent)		850	979	950	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)		-5%	-5%	-5%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		808	930	903	
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)		835	835	855	855
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		1.02	1.02	1.00	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		827	952	903	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		20	20	1	41
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.49	0.49	0.02	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		2.05	2.05	41.00	45.10
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.05	0.05	0.91	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		38	43	820	901
สรุปมูลค่าตลาดค่าเช่า สำนักงานของทรัพย์สิน				ตารางเมตรละ	900 บาท

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
การเข้าถึง/สถานีรถไฟ (Access)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ใกล้เคียง
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 ลูกค้า	ชั้น ตาม แบบ	อายุสัญญา ที่เหลือ เดือน	วันเริ่มต้นสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	พื้นที่
1	สำนักงาน	-	-	11-29	11-29	-	1 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 68	35,585.72
2	พาณิชย์กรรม	-	-	B-4	B-4	-	1 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 68	8,121.62
3	เก็บของ	-	-	ใต้ดิน-9	ใต้ดิน-9	18.17	1 ม.ค. 66	31 ธ.ค. 68	300.82
									พื้นที่เช่ารวม
									44,008.16
									พื้นที่เช่า
									38,931.08
									ว่าง
									12%

หมายเหตุ : พื้นที่เช่าทั้งหมดอ้างอิงจากการสอบถามทางลูกค้า

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

01-ม.ค.-68	01-ม.ค.-69	01-ม.ค.-70	01-ม.ค.-71	01-ม.ค.-72	01-ม.ค.-73	01-ม.ค.-74	01-ม.ค.-75
-	-	-	-	-	-	-	-
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
875.00	901.25	928.29	956.14	984.82	1,014.36	1,044.80	1,076.14
930.00	957.90	986.64	1,016.24	1,046.72	1,078.12	1,110.47	1,143.78
261.00	268.83	276.89	285.20	293.76	302.57	311.65	321.00

01-น.ค.-76	01-น.ค.-77	01-น.ค.-78	01-น.ค.-79	01-น.ค.-80	01-น.ค.-81	01-น.ค.-82	01-น.ค.-83	01-น.ค.-84	01-น.ค.-85	01-น.ค.-86
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	03-ธ.ค.-86
1,108.42	1,141.68	1,175.93	1,211.20	1,247.54	1,284.97	1,323.52	1,363.22	1,404.12	1,446.24	1,489.63
1,178.10	1,213.44	1,249.84	1,287.34	1,325.96	1,365.74	1,406.71	1,448.91	1,492.38	1,537.15	1,583.26
330.63	340.55	350.76	361.29	372.12	383.29	394.79	406.63	418.83	431.39	444.34

3. ค่าเช่าตลาดที่ประเมิน

ค่าเช่าปัจจุบัน โครงการ (บ./ตร.ม./ด.)	ค่าเช่าตลาด (บ./ตร.ม./ด.)	01-ม.ค.-68	01-ม.ค.-69	01-ม.ค.-70	01-ม.ค.-71	01-ม.ค.-72	01-ม.ค.-73	01-ม.ค.-74	01-ม.ค.-75	01-ม.ค.-76	01-ม.ค.-77	01-ม.ค.-78	01-ม.ค.-79	01-ม.ค.-80	01-ม.ค.-81	01-ม.ค.-82	01-ม.ค.-83	01-ม.ค.-84	01-ม.ค.-85	01-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	03-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%
875	900	900	927	955	983	1,013	1,043	1,075	1,107	1,140	1,174	1,210	1,246	1,283	1,322	1,361	1,402	1,444	1,488	1,532
930	957	957	985	1,015	1,045	1,077	1,109	1,142	1,176	1,212	1,248	1,286	1,324	1,364	1,405	1,447	1,490	1,535	1,581	1,628
261	268	268	277	285	293	302	311	321	330	340	350	361	372	383	394	406	418	431	444	457

ค่าคืนแปร
1.0286

4.ระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่เช่า

01-ม.ค.-68	01-ม.ค.-69	01-ม.ค.-70	01-ม.ค.-71	01-ม.ค.-72	01-ม.ค.-73	01-ม.ค.-74	01-ม.ค.-75	01-ม.ค.-76	01-ม.ค.-77	01-ม.ค.-78	01-ม.ค.-79	01-ม.ค.-80	01-ม.ค.-81	01-ม.ค.-82	01-ม.ค.-83	01-ม.ค.-84	01-ม.ค.-85	01-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	03-ธ.ค.-86
3																		
3																		
3																		

5. ระยะเวลาเช่าที่เหลือทั้งหมดตามสัญญาเช่าโดยประมาณ

01-ม.ค.-68	01-ม.ค.-69	01-ม.ค.-70	01-ม.ค.-71	01-ม.ค.-72	01-ม.ค.-73	01-ม.ค.-74	01-ม.ค.-75	01-ม.ค.-76	01-ม.ค.-77	01-ม.ค.-78	01-ม.ค.-79	01-ม.ค.-80	01-ม.ค.-81	01-ม.ค.-82	01-ม.ค.-83	01-ม.ค.-84	01-ม.ค.-85	01-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	03-ธ.ค.-86
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11

6. งบได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ภายในโครงการฯ

01-ม.ค.-68	01-ม.ค.-69	01-ม.ค.-70	01-ม.ค.-71	01-ม.ค.-72	01-ม.ค.-73	01-ม.ค.-74	01-ม.ค.-75	01-ม.ค.-76	01-ม.ค.-77	01-ม.ค.-78	01-ม.ค.-79	01-ม.ค.-80	01-ม.ค.-81	01-ม.ค.-82	01-ม.ค.-83	01-ม.ค.-84	01-ม.ค.-85	01-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	03-ธ.ค.-86
93,412,515	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22,659,320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
235,542	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116,307,377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#DIV/0! #DIV/0!

(7) รายได้ค่าเช่าตลาด

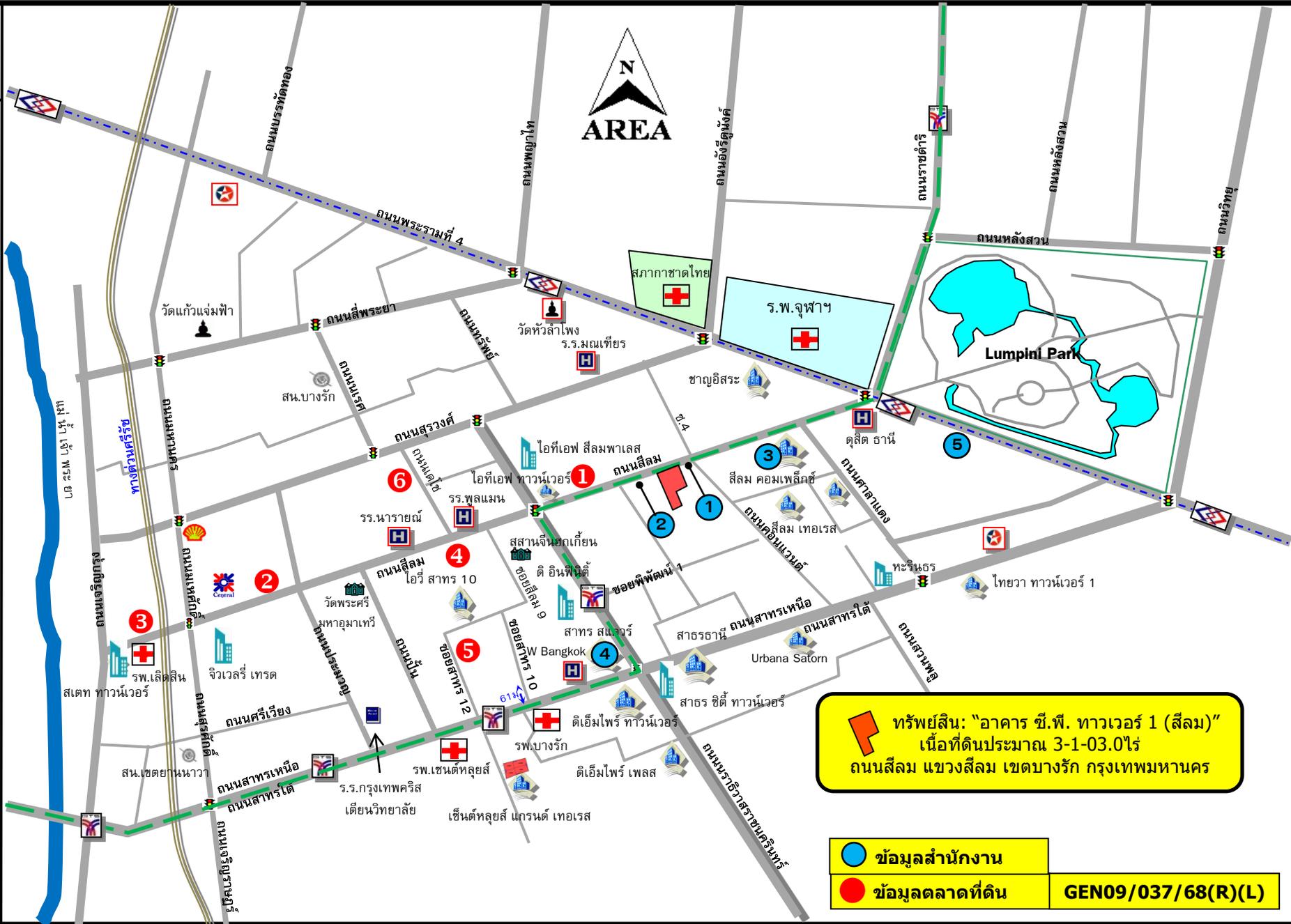
01-ม.ค.-68	01-ม.ค.-69	01-ม.ค.-70	01-ม.ค.-71	01-ม.ค.-72	01-ม.ค.-73	01-ม.ค.-74	01-ม.ค.-75	01-ม.ค.-76	01-ม.ค.-77	01-ม.ค.-78	01-ม.ค.-79	01-ม.ค.-80	01-ม.ค.-81	01-ม.ค.-82	01-ม.ค.-83	01-ม.ค.-84	01-ม.ค.-85	01-ม.ค.-86
31-ธ.ค.-68	31-ธ.ค.-69	31-ธ.ค.-70	31-ธ.ค.-71	31-ธ.ค.-72	31-ธ.ค.-73	31-ธ.ค.-74	31-ธ.ค.-75	31-ธ.ค.-76	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	03-ธ.ค.-86
-	395,855,549	407,731,216	419,963,152	432,562,047	445,538,908	458,905,075	472,672,228	486,852,395	501,457,966	516,501,705	531,996,757	547,956,659	564,395,359	581,327,220	598,767,036	616,730,047	635,231,949	599,764,832
-	96,023,723	98,904,435	101,871,568	104,927,715	108,075,546	111,317,813	114,657,347	118,097,068	121,639,980	125,289,179	129,047,854	132,919,290	136,906,869	141,014,075	145,244,497	149,601,832	154,089,887	145,486,535
-	998,160	1,028,105	1,058,948	1,090,716	1,123,438	1,157,141	1,191,855	1,227,611	1,264,439	1,302,372	1,341,444	1,381,687	1,423,137	1,465,832	1,509,806	1,555,101	1,601,754	1,512,322
-	492,877,432	507,663,755	522,893,668	538,580,478	554,737,892	571,380,029	588,521,430	606,177,073	624,362,385	643,093,257	662,386,054	682,257,636	702,725,365	723,807,126	745,521,340	767,886,980	790,923,590	746,763,689

ตารางที่ 8: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าตามวิธีสมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้นำ ตามอายุสัญญาเช่าของเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)

1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการรายได้ (Income Approach) ประเมินมูลค่าตามวิธีสมมติฐานมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้นำ ตามอายุสัญญาเช่าของเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)		44,008.16 ตารางเมตร		91,714.00 ตารางเมตร		48%		ข้อมูลลูกค้าของเหลือ (ปี)												
ทรัพย์สินที่ประเมิน มีพื้นที่เช่าประมาณ		2564		2563		2562														
พื้นที่ก่อสร้างประมาณ																				
สัดส่วนพื้นที่เช่า																				
1.1 สมมติฐานรายได้		492,877,432 บาท/ปี																		
รายได้ค่าเช่าที่ตามสัญญาและตลาด		47,809,111 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!		#REF!												
รายได้สาธารณูปโภค		11,829,058 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!		#REF!												
รายได้ลานจอดรถ		7,886,039 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!		#REF!												
รายได้อื่น ๆ		67,524,208 บาท/ปี																		
รวมรายได้ (รายได้สาธารณูปโภค + รายได้จอดรถ + อื่น ๆ)		13.7%		ของรายได้รวม																
		14.0%		ของรายได้รวม																
1.2 สมมติฐานค่าใช้จ่าย																				
ค่าสาธารณูปโภค		9.6%		53,798,558 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!												
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าความสะอาด		3.4%		19,053,656 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!												
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา		3.9%		21,855,664 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!												
ค่าภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1.4%		7,845,623 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ) ปรับเพิ่ม 10% ทุก 4 ปี		#REF!												
ค่าเบี้ยประกันภัย		0.5%		2,802,008 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!												
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		1.5%		8,406,025 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!												
เผื่อค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)		2.0%		11,208,033 บาท/ปี		ประมาณการ		#REF!												
1.3 สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการบริการอสังหาริมทรัพย์																				
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)		3.5%		19,614,057 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!												
ค่าธรรมเนียมการบริการจัดการระบบสาธารณูปโภค		0.5%		2,802,008 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!												
ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)		2.7%		15,355,005 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!												
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)		2.3%		12,889,238 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!												
ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า		1.6%		8,966,426 บาท/ปี		(ข้อมูลโครงการ)		#REF!												
รวม		10.6%																		
2 การประมาณรายได้ในอนาคต (Cash Flow Projection)																				
รายการ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	01-ม.ค.-68	01-ม.ค.-69	01-ม.ค.-70	01-ม.ค.-71	01-ม.ค.-72	01-ม.ค.-73	01-ม.ค.-74	01-ม.ค.-75	01-ม.ค.-76	01-ม.ค.-77	01-ม.ค.-78	01-ม.ค.-79	01-ม.ค.-80	01-ม.ค.-81	01-ม.ค.-82	01-ม.ค.-83	01-ม.ค.-84	01-ม.ค.-85	01-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	03-ธ.ค.-86	
จำนวนเดือน	218	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
Potential Gross Income : growth rate (อัตราการเพิ่มค่าเช่า)		0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
รายได้ค่าเช่าที่สำนักงาน (ตามสัญญา)	93,412,515	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าที่สำนักงาน (เทียบตลาด)	-	395,855,549	407,731,216	419,963,152	432,562,047	445,538,908	458,905,075	472,672,228	486,852,395	501,457,966	516,501,705	531,996,757	547,956,659	564,395,359	581,327,220	598,767,036	616,730,047	635,231,949	599,764,832	
รายได้ค่าเช่าที่พาณิชย์กรรม (ตามสัญญา)	22,659,320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าที่พาณิชย์กรรม (เทียบตลาด)	-	96,023,723	98,904,435	101,871,568	104,927,715	108,075,546	111,317,813	114,657,347	118,097,068	121,639,980	125,289,179	129,047,854	132,919,290	136,906,869	141,014,075	145,244,497	149,601,832	154,089,887	145,486,535	
รายได้ค่าเช่าที่เก็บของ (ตามสัญญา)	235,542	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าที่เก็บของ (เทียบตลาด)	-	998,160	1,028,105	1,058,948	1,090,716	1,123,438	1,157,141	1,191,855	1,227,611	1,264,439	1,302,372	1,341,444	1,381,687	1,423,137	1,465,832	1,509,806	1,555,101	1,601,754	1,512,322	
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค + รายได้จอดรถ)	16,283,033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค + รายได้จอดรถ)	-	69,002,841	71,072,926	73,205,114	75,401,267	77,663,305	79,993,204	82,393,000	84,864,790	87,410,734	90,033,056	92,734,048	95,516,069	98,381,551	101,332,998	104,372,988	107,504,177	110,729,303	104,546,916	
Total Potential Gross Income	132,590,410	561,880,273	578,736,681	596,098,782	613,981,745	632,401,197	651,373,233	670,914,430	691,041,863	711,773,119	733,126,313	755,120,102	777,773,705	801,106,916	825,140,124	849,894,328	875,391,157	901,652,892	851,310,606	
Vacancy Rate & Loss - เฉลี่ยพื้นที่เช่าทั้งหมด	8.05%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าตลาด (สำนักงาน)	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เช่าตลาด (พาณิชย์กรรม)	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Vacancy Rate & Loss - ส่วนพื้นที่เก็บของ	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
รายได้ค่าเช่าที่สำนักงาน	84,071,264	356,269,994	366,958,094	377,966,837	389,305,842	400,985,017	413,014,568	425,405,005	438,167,155	451,312,170	464,851,535	478,797,081	493,160,993	507,955,823	523,194,498	538,890,333	555,057,043	571,708,754	539,788,349	
รายได้ค่าเช่าที่พาณิชย์กรรม	22,659,320	86,421,351	89,013,991	91,684,411	94,434,944	97,267,992	100,186,032	103,191,613	106,287,361	109,475,982	112,760,261	116,143,069	119,627,361	123,216,182	126,912,667	130,720,047	134,641,649	138,680,898	130,937,881	
รายได้ค่าเช่าที่เก็บของ	235,542	898,344	925,294	953,053	981,645	1,011,094	1,041,427	1,072,670	1,104,850	1,137,995	1,172,135	1,207,299	1,243,518	1,280,824	1,319,248	1,358,826	1,399,591	1,441,578	1,361,090	
รายได้อื่นๆ (รายได้สาธารณูปโภค + รายได้จอดรถ)	14,975,258	62,102,556	63,965,633	65,884,602	67,861,140	69,896,974	71,993,884	74,153,700	76,378,311	78,669,661	81,029,750	83,460,643	85,964,462	88,543,396	91,199,698	93,935,689	96,753,759	99,656,372	94,092,225	
Effective Gross Income	121,941,383	505,692,246	520,863,013	536,488,903	552,583,571	569,161,078	586,235,910	603,822,987	621,937,677	640,595,807	659,813,681	679,608,092	699,996,335	720,996,225	742,626,111	764,904,895	787,852,042	811,487,603	766,179,545	
Minus Operating Expenses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Expenses Growth rate	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
ค่าสาธารณูปโภค	11,706,373	48,546,456	50,002,849	51,502,935	53,048,023	54,639,463	56,278,647	57,967,007	59,706,017	61,497,197	63,342,113	65,242,377	67,199,648	69,215,638	71,292,107	73,430,870	75,633,796	77,902,810	67,423,800	
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าความสะอาด	4,146,007	17,193,536	17,709,342	18,240,623	18,787,841	19,351,477	19,932,021	20,529,982	21,145,881	21,780,257	22,433,665	23,106,675	23,809,875	24,513,872	25,249,288	26,006,766	26,786,969	27,590,578	23,879,262	
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	4,755,714	19,721,998	20,313,658	20,923,067	21,550,759	22,197,282	22,863,200	23,549,097	24,255,569	24,983,236	25,732,734	26,504,716	27,299,857	28,118,853	28,962,418	29,831,291	30,726,230	31,648,017	27,390,919	
ค่าภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,707,179	1,707,179	1,707,179	1,707,179	1,877,897	1,877,897	1,877,897	2,065,687	2,065,687	2,262,687	2,262,687	2,468,687	2,468,687	2,684,687	2,684,687	2,910,687	2,910,687	3,146,687	2,499,481	
ค่าเบี้ยประกันภัย	609,707	2,528,461	2,604,315	2,682,445	2,762,918	2,845,805	2,931,180	3,019,115	3,109,688	3,202,979	3,299,068	3,398,040	3,499,982	3,604,981	3,713,131	3,824,524	3,939,260	4,057,438	3,511,656	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,829,121	7,585,384	7,812,945	8,047,334	8,288,754	8,537,416	8,793,539	9,057,345	9,329,065	9,608,937	9,897,205	10,194,121	10,499,945	10,814,943	11,139,392	11,473,573	11,817,781	12,172,314	10,534,969	
เผื่อค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)	2,438,828	10,113,845	10,417,260	10,729,778	11,051,671	11,383,222	11,724,718	12,076,460	12,438,754	12,811,916	13,196,274	13,592,162	13,999,927	14,419,924	14,852,522	15,298,098	15,757,041	16,229,752	14,046,625	
สมมติฐานค่าธรรมเนียมในการบริการอสังหาริมทรัพย์	12,974,563	53,805,655	55,419,825	57,082,419	58,794,892	60,558,739	62,375,501	64,246,766	66,174,169	68,159,394	70,204,176	72,310,301	74,479,610	76,713,998	79,015,418	81,385,881	83,827,457	86,342,281	81,521,504	
Total Expenses	40,167,492	161,202,514	165,987,374	170,915,780	176,162,755	181,391,301	186,776,703	192,323,667	198,224,830	204,109,605	210,170,922	216,414,079	222,851,100	229,474,465	236,289,531	243,293,260	250,488,015	258,442,671	230,808,216	
ค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรต่อเดือน	304	305	314	324	334	343	354	364	375	386	398	410	422	435	448	461	475	489	477	
สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้	33%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	30%	
Total Net Operating Income	81,773,891	344,489,732	354,875,639	365,573,124	376,420,815	387,769,776	399,459,207	411,499,320	423,712,847	436,486,203	449,642,759	463,194,013	476,945,235	491,321,760	506,129,580	521,381,635	536,864,026	553,044,932	535,371,329	
	0.9776	0.9132	0.8340	0.7617	0.6956	0.6352	0.5801	0.5298	0.4838	0.4418	0.4035	0.3685	0.3365	0.3073	0.2807	0.2563	0.2341	0.2138	0.1952	
Total Net Operating Income (พิจารณาเป็น Present Value)	79,939,446	314,602,495	295,970,175	278,440,178	261,828,643	246,322,090	231,732,913	218,006,924	205,002,274	192,86										

ตารางที่ 9: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(1) มูลค่าสิทธิการเช่า ระยะเวลา 18.17 ปี (ที่ดิน+อาคาร)					
มูลค่าสิทธิการเช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (กองทรัสต์ CPTREIT)					
1.1 วิธีการต้นทุน (Cost Approach)					
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,303.0	ตร.ว.ๆ ละ	933,384.50	บาท เป็นเงิน	1,216,200,000.00 บาท
เนื้อที่อาคาร	91,714.0	ตารางเมตร			918,400,000.00 บาท
มูลค่ารวม					2,134,600,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					2,134,600,000.00 บาท
(สองพันหนึ่งร้อยสามสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)					
1.2 วิธีการรายได้ (Income Approach)					
มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ไตรมาส 3/68)					3,612,500,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสิบสองล้านห้าแสนบาทถ้วน)					
(2) มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมิน (ตามวิธีการรายได้ ส่วนมูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงไว้เพื่อสอบทานอีกทางหนึ่ง)					
สรุปมูลค่าที่ประเมิน					3,612,500,000.00 บาท
(สามพันหกร้อยสิบสองล้านห้าแสนบาทถ้วน)					

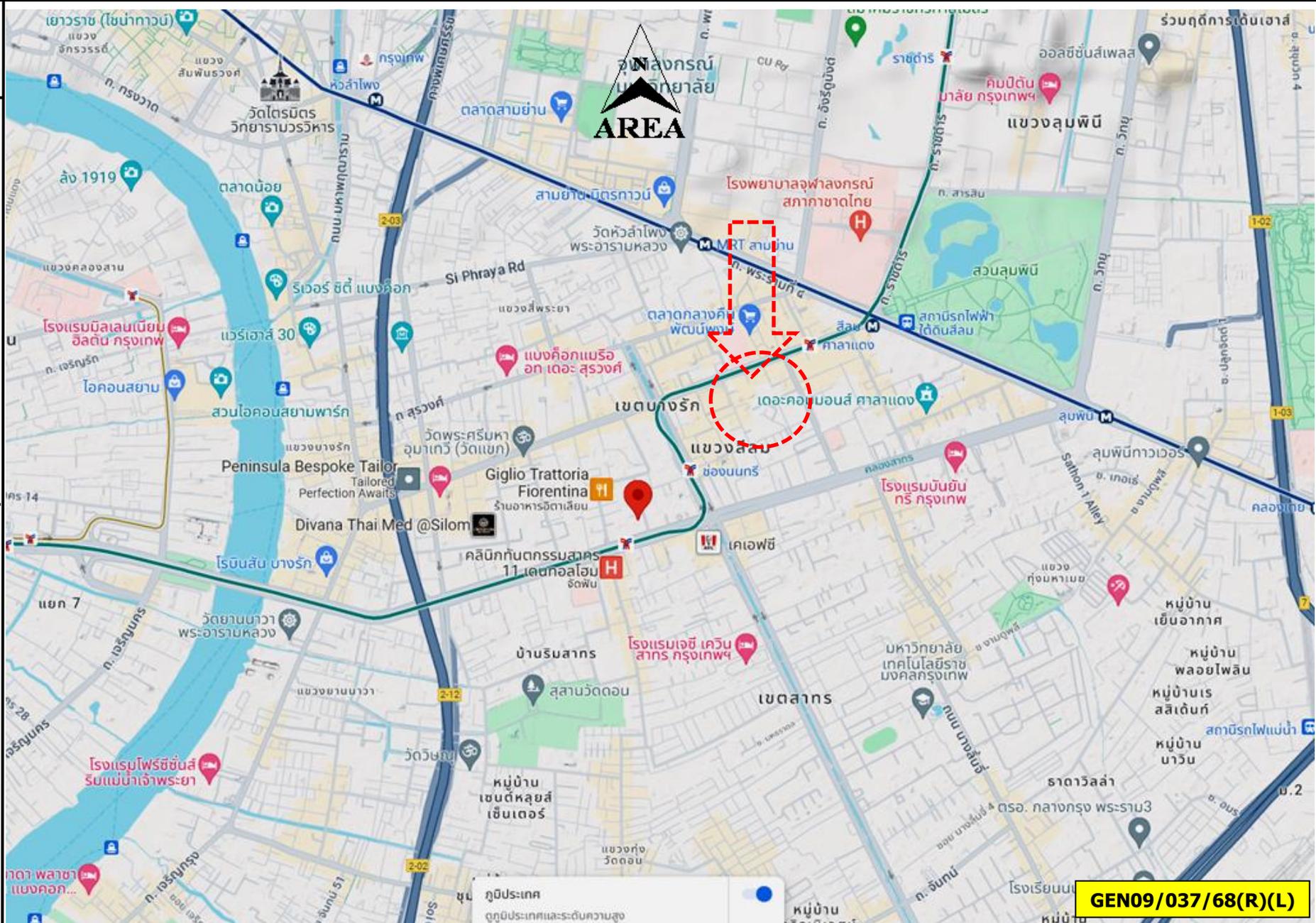




ภาคผนวก ง : แผนที่ตั้งทรัพย์สิน
(ง-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

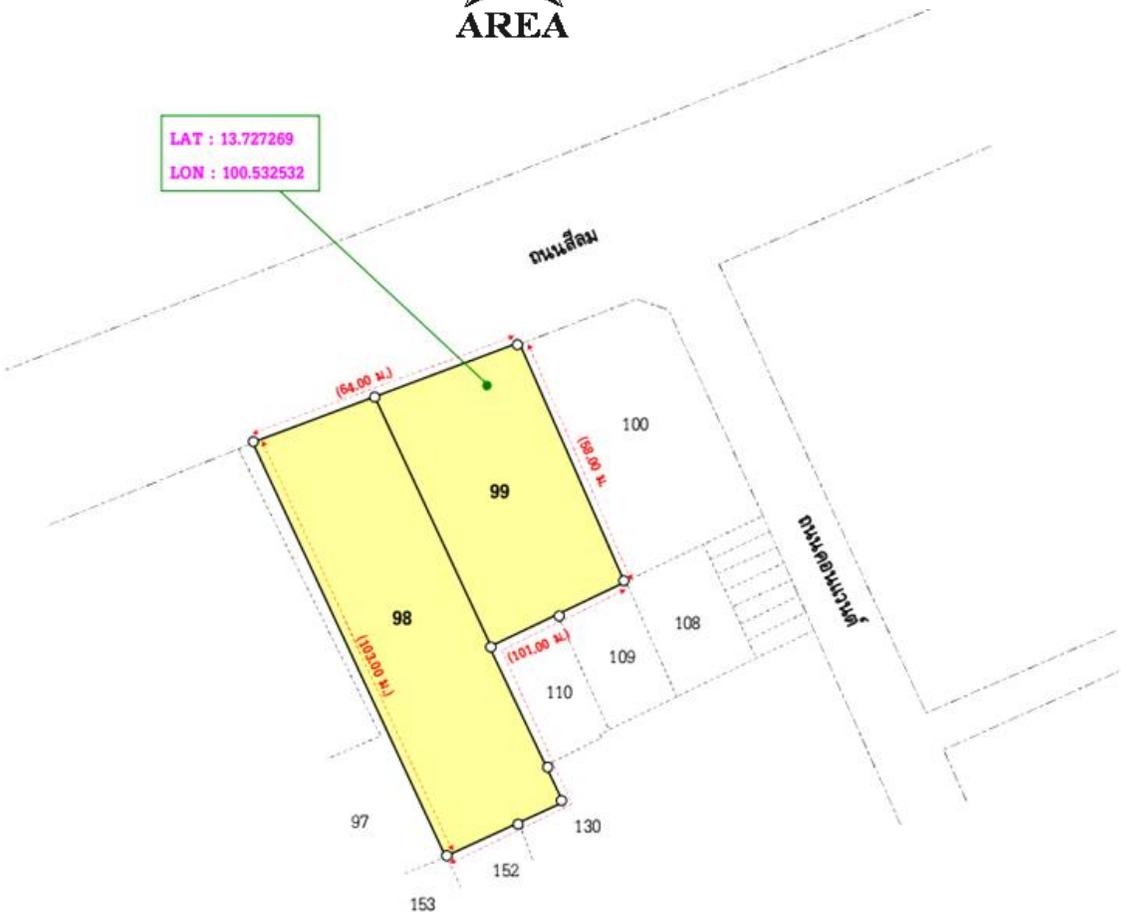
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและสถานะทรัพย์สินของสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsil Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



GEN09/037/68(R)(L)



LAT : 13.727269
LON : 100.532532



ผังที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

GEN09/037/68(R)(L)



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ผังที่ดิน
(จ-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในไทย
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 จ : ผังที่ดิน(ดาวเทียม)
(จ-2)

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

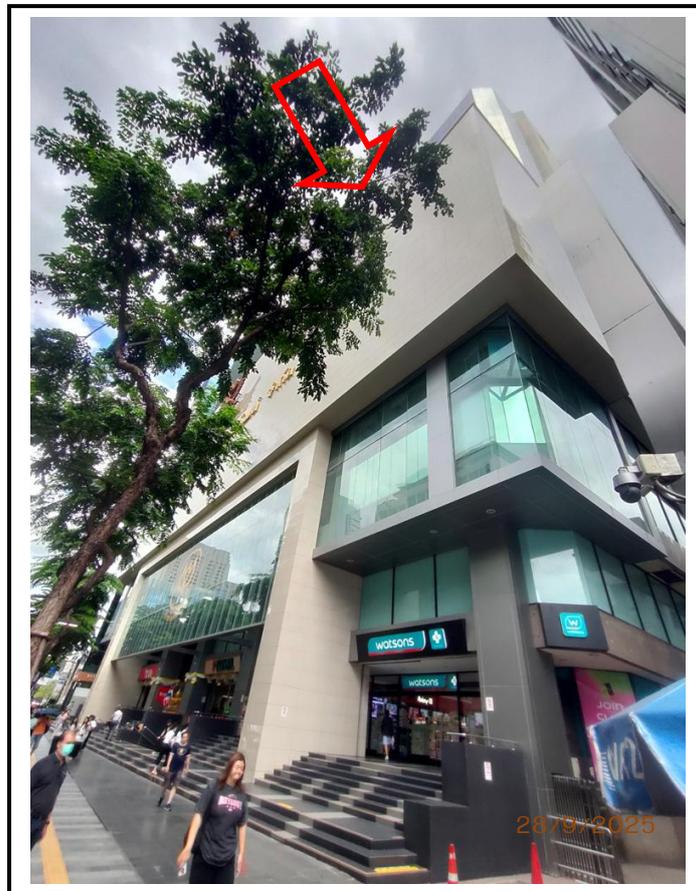


ที่ดินทรัพย์สิน

GEN09/037/68(R)(L)



จุดถ่ายภาพที่ 1: สภาพถนนสี่ลม ผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สิน



สภาพด้านหน้าอาคารทรัพย์สิน



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

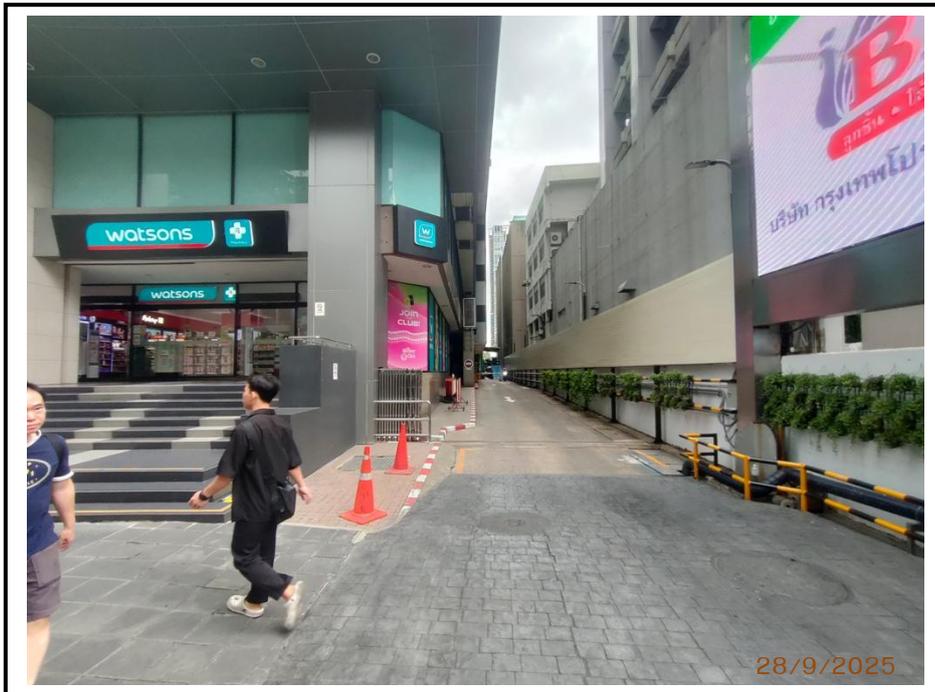
(จ-1)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพด้านหน้าอาคารทรัพย์สิน



สภาพด้านหน้าอาคารทรัพย์สิน



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพด้านหน้าอาคารทรัพย์สิน



สภาพด้านหน้าอาคารทรัพย์สิน



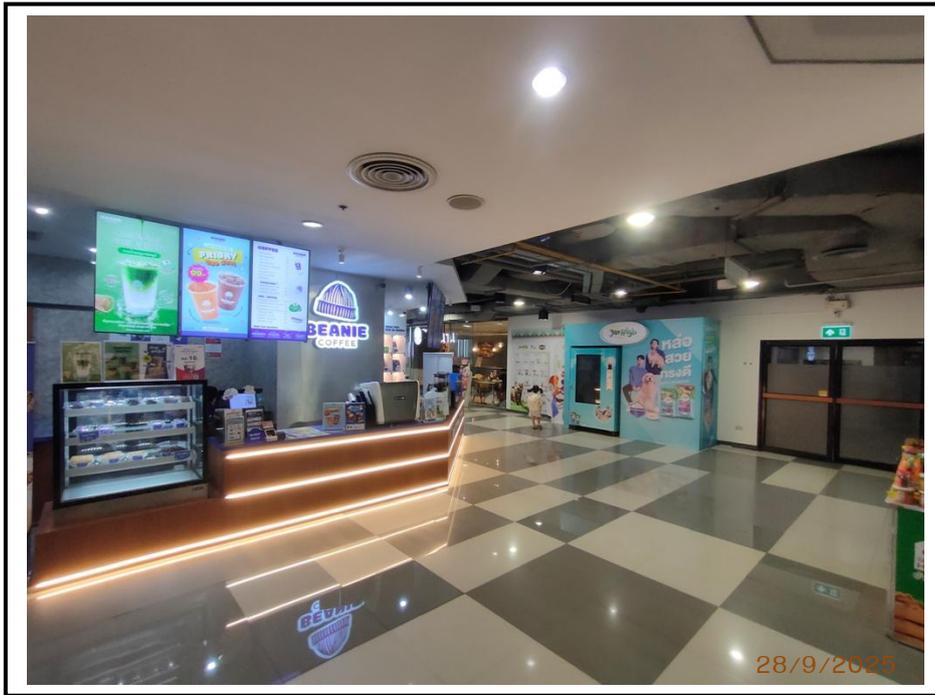
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

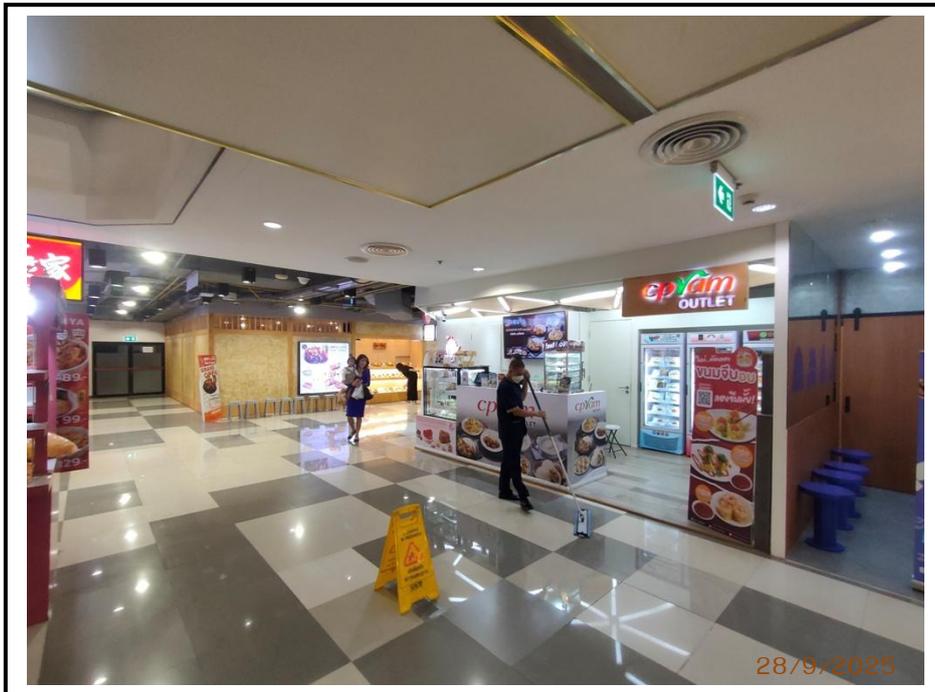
(จ-3)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



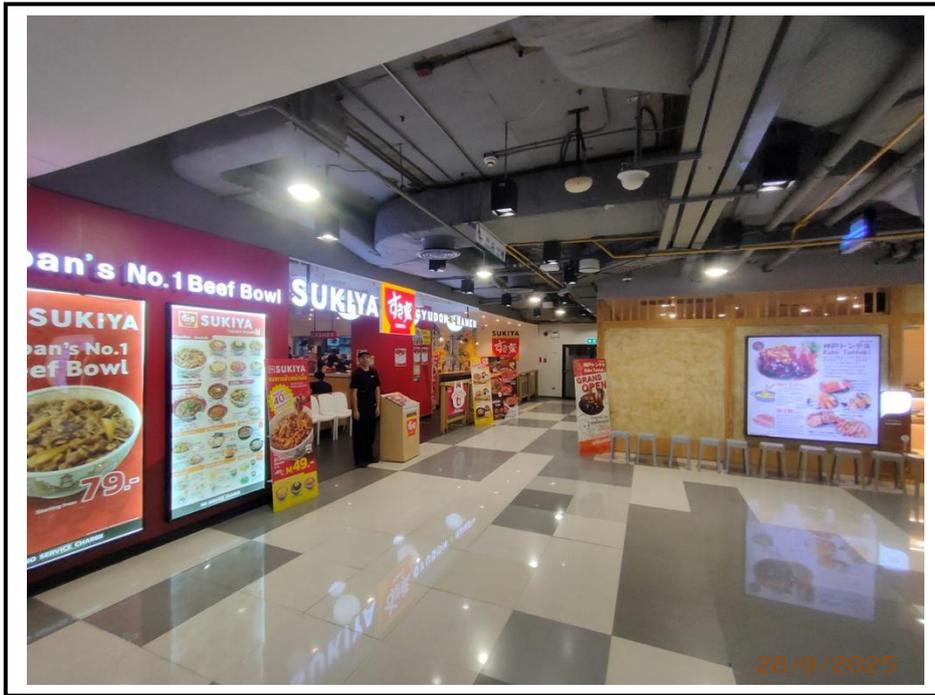
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

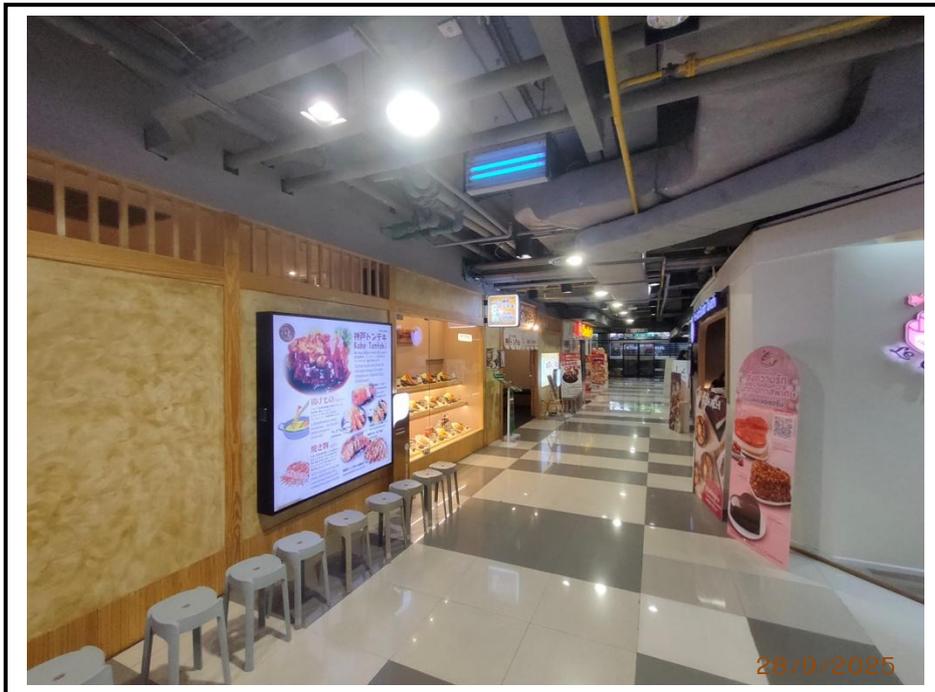
(จ-5)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา : ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น B



สภาพภายในอาคารชั้น B



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-7)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 1



สภาพภายในอาคารชั้น 1



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



28/9/2025

สภาพภายในอาคารชั้น 1



28/9/2025

สภาพภายในอาคารชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

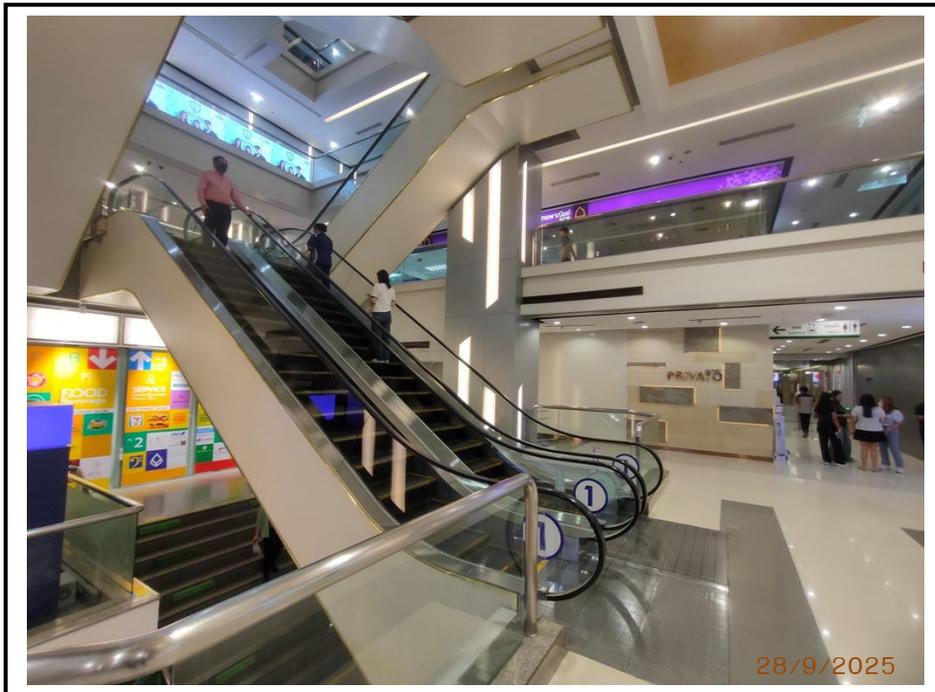
(จ-9)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 1



สภาพภายในอาคารชั้น 1



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

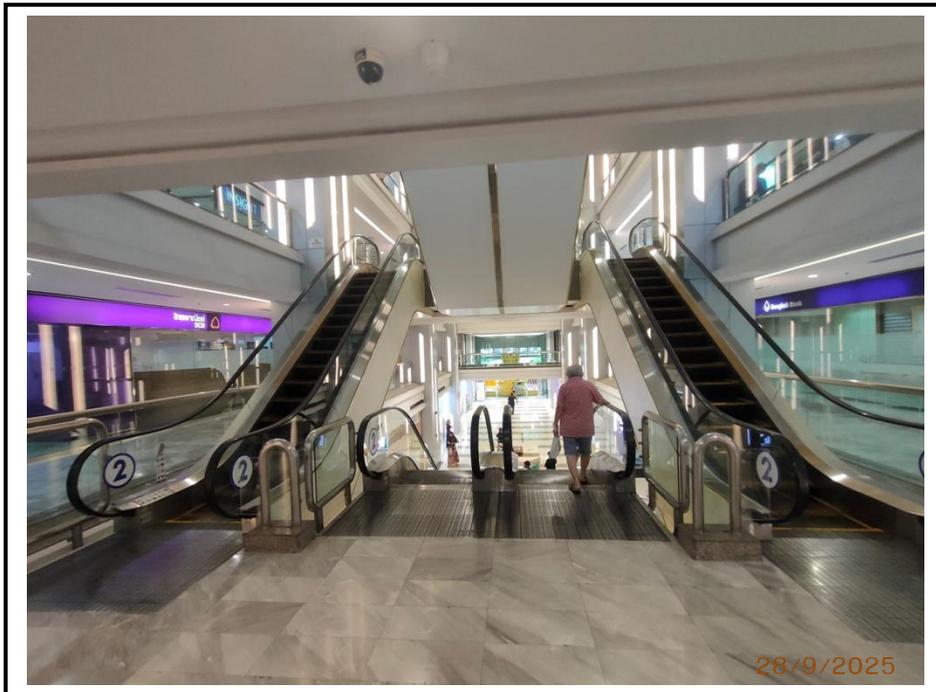
(จ-10)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



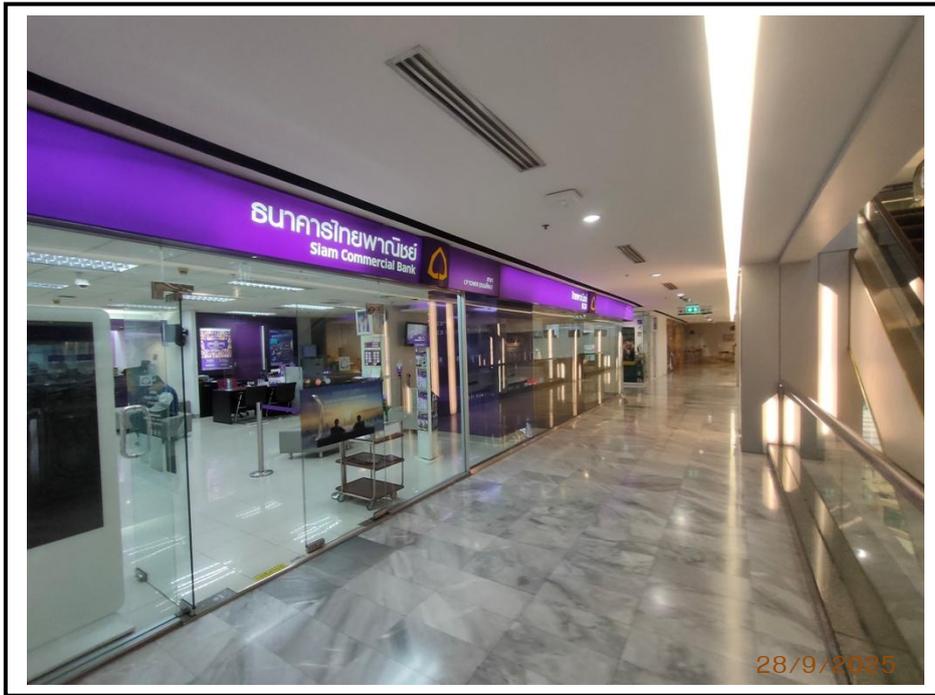
ISO 9001:2015
certified

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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

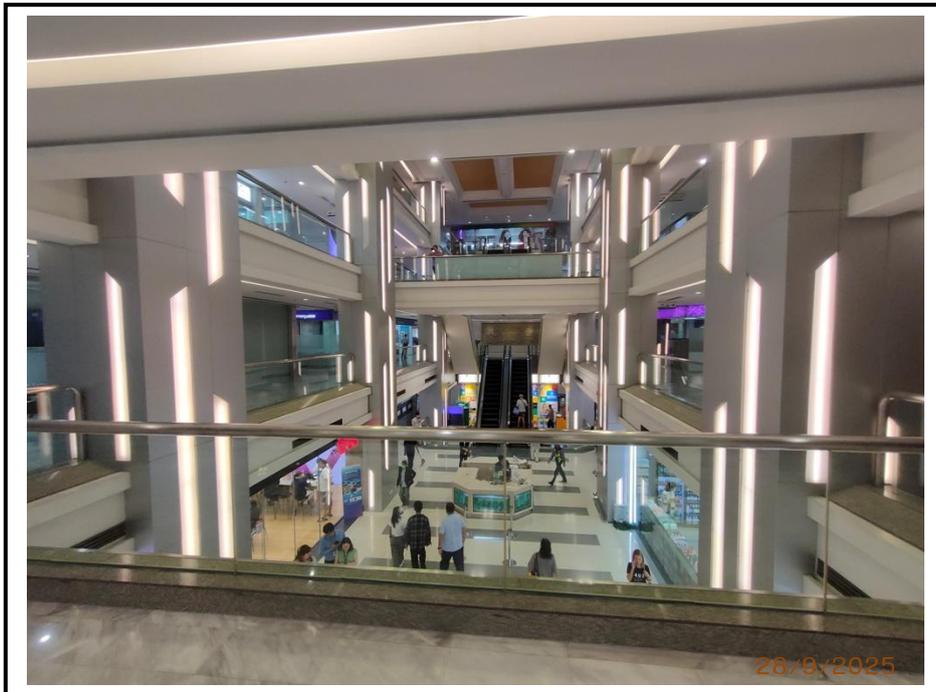
(จ-12)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



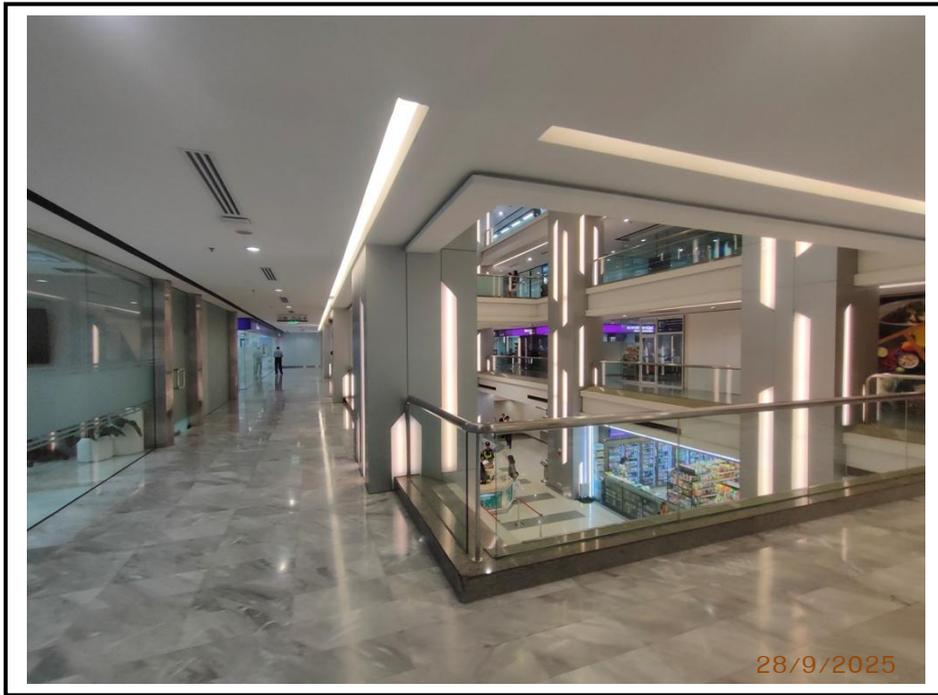
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(ฉ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



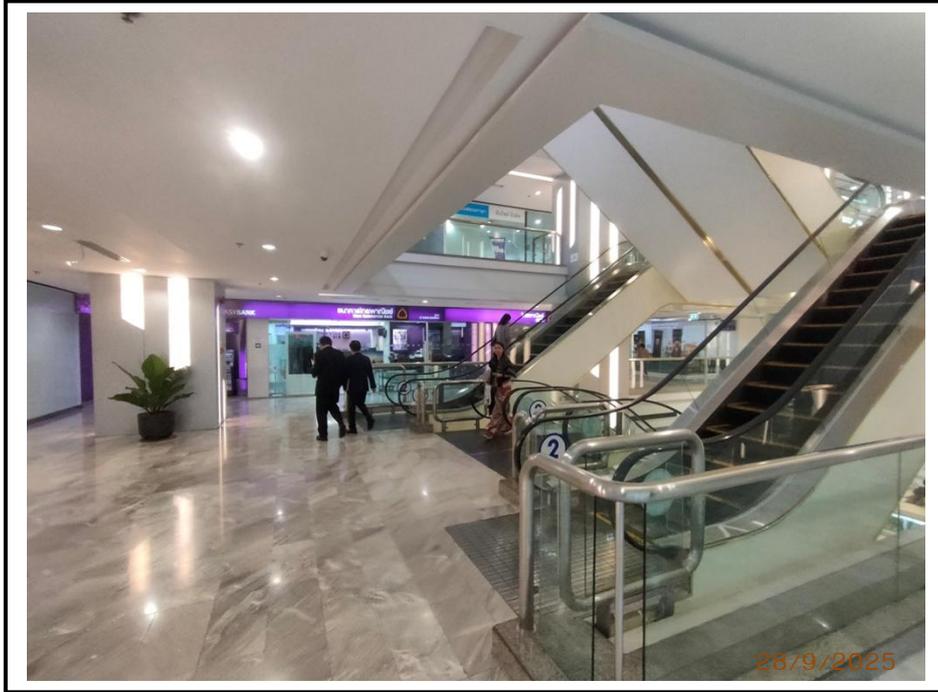
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

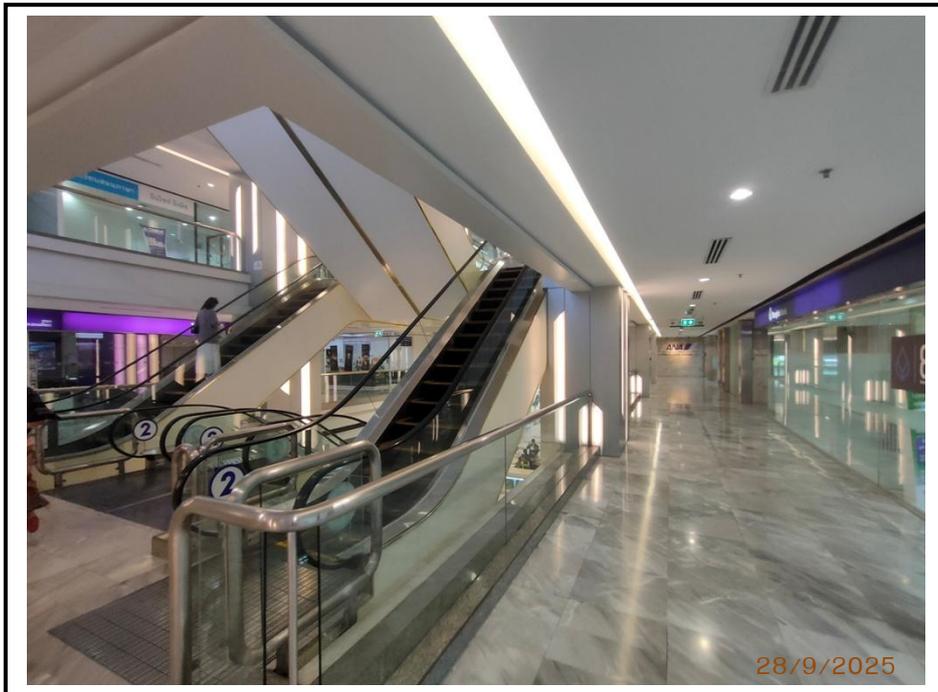
(จ-14)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 2



สภาพภายในอาคารชั้น 2



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

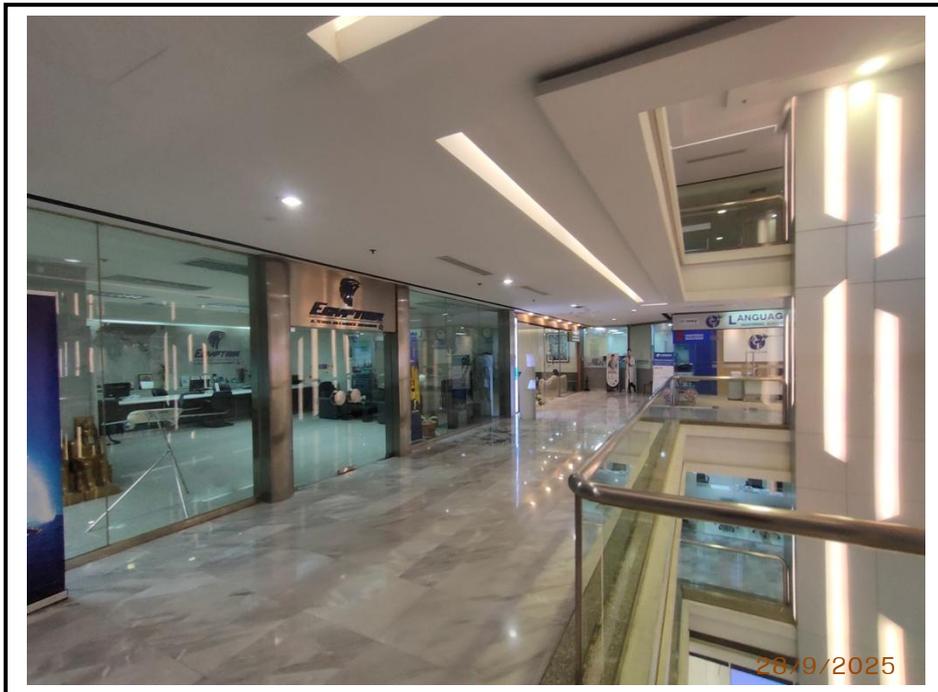
(จ-16)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



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. 662295.2294
 Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

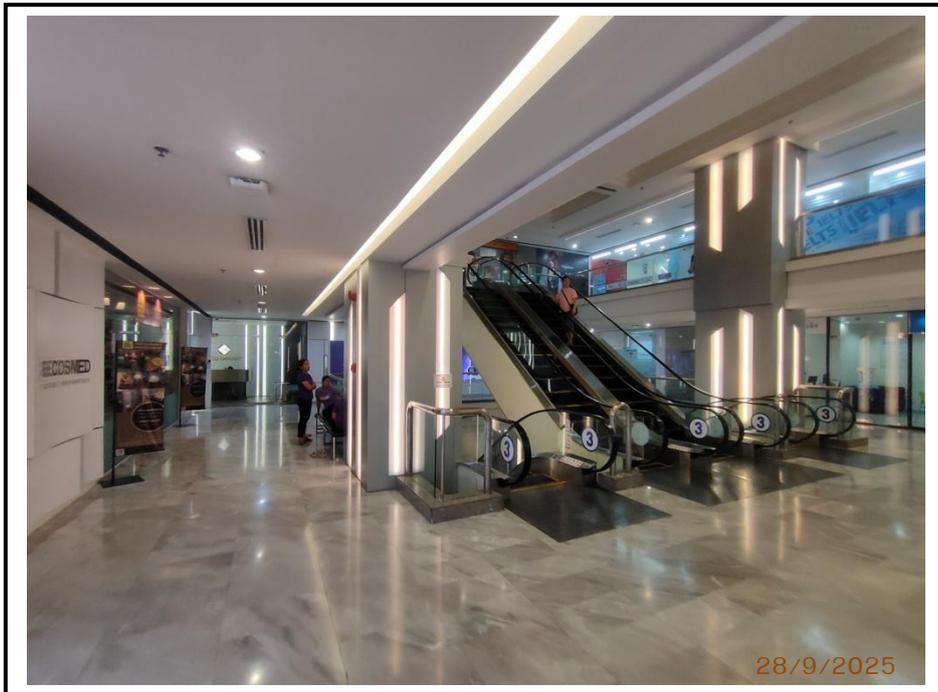
(จ-18)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
 Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



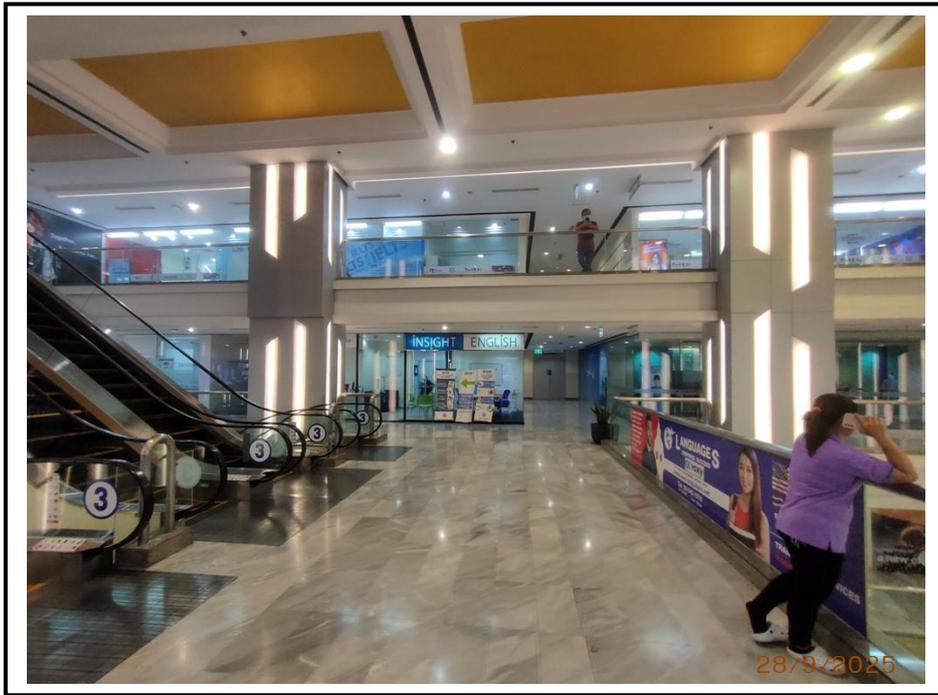
ISO 9001:2015
certified

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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 3



สภาพภายในอาคารชั้น 3



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

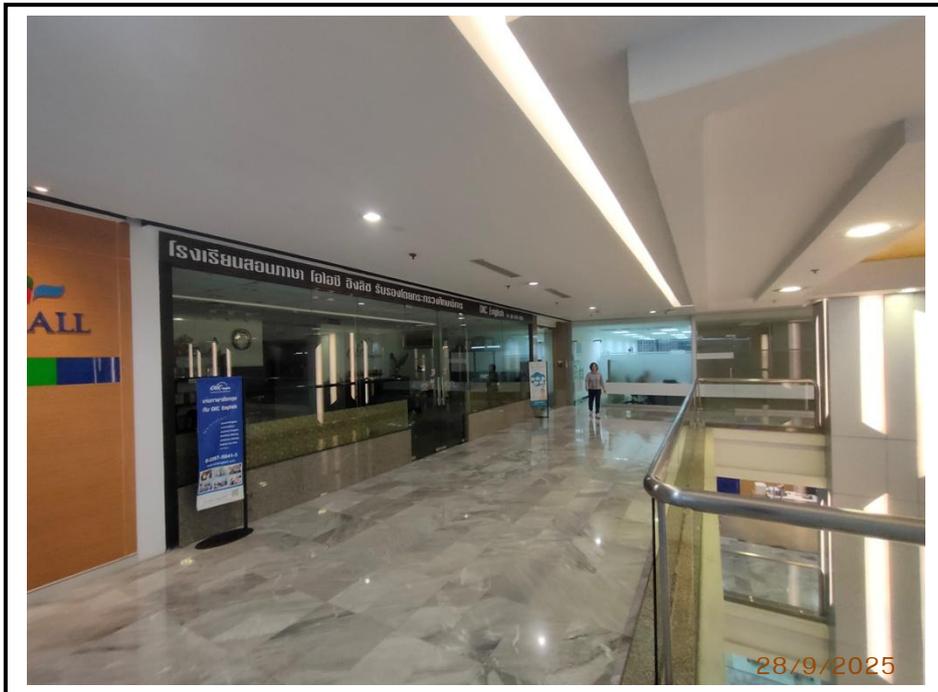
(จ-20)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
 Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 4



สภาพภายในอาคารชั้น 4



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

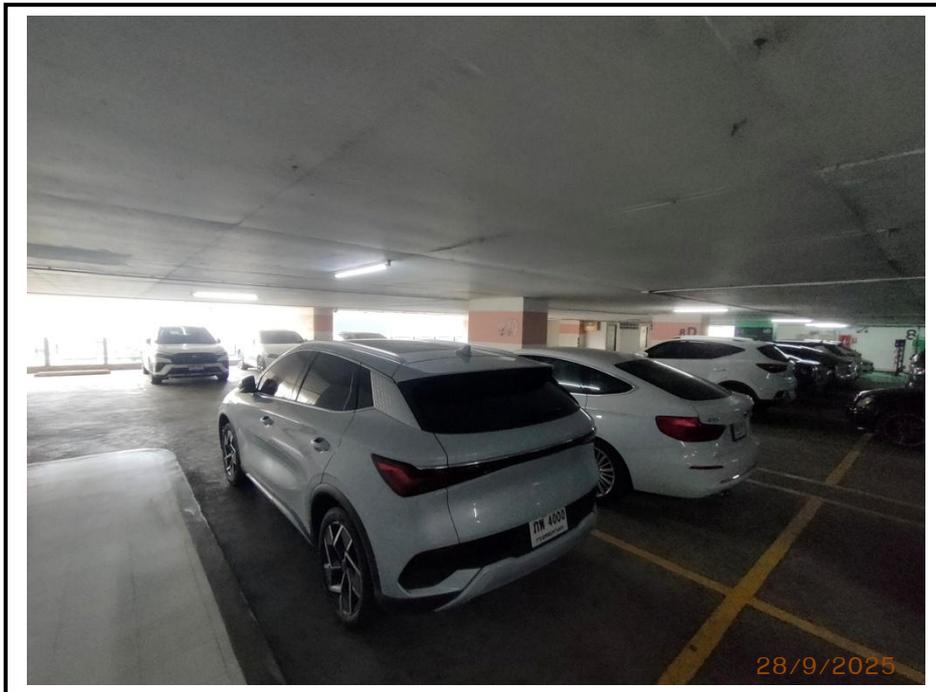
(จ-23)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 8



สภาพภายในอาคารชั้น 8



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 8



สภาพภายในอาคารชั้น 8



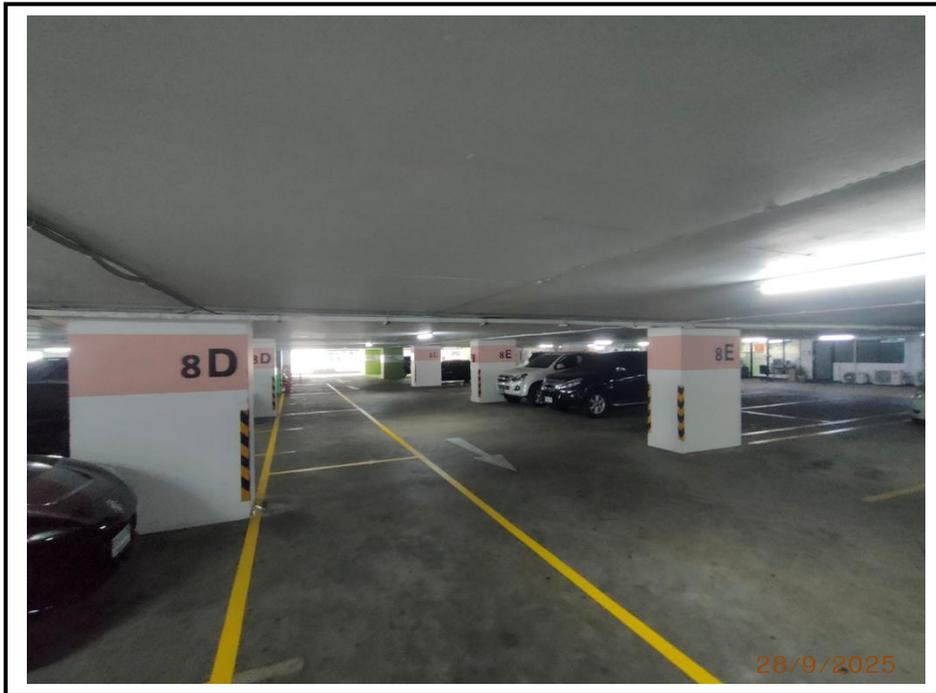
ISO 9001:2015
certified

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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 8



สภาพภายในอาคารชั้น 8



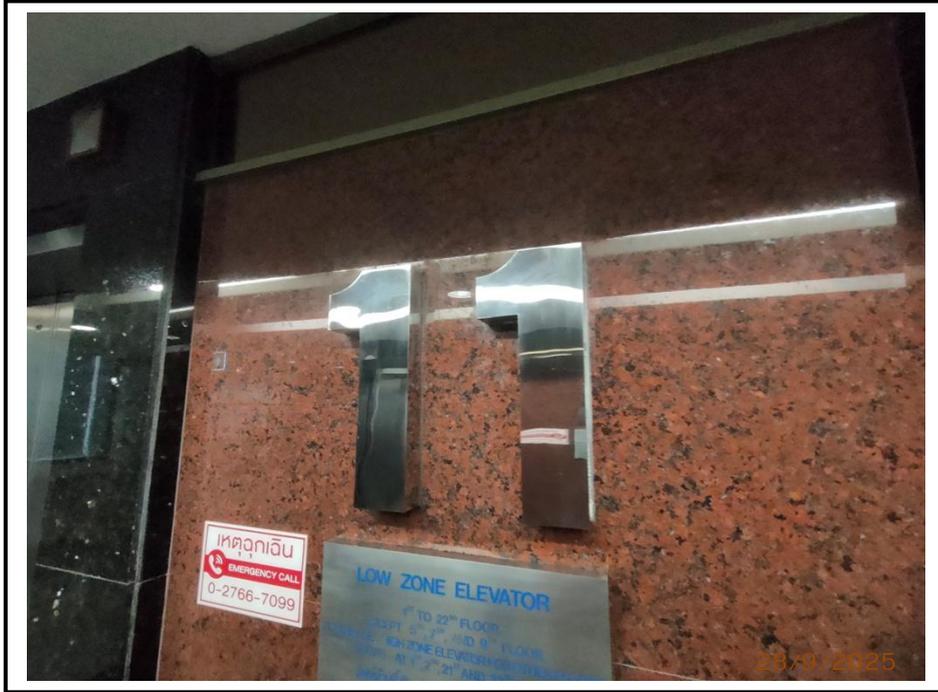
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



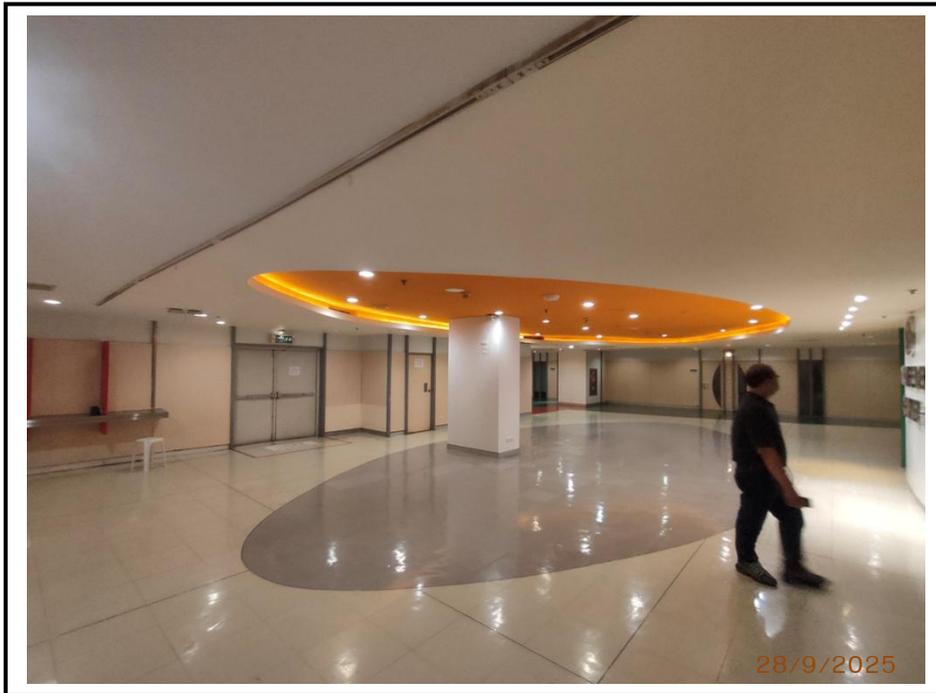
ISO 9001:2015
certified

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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



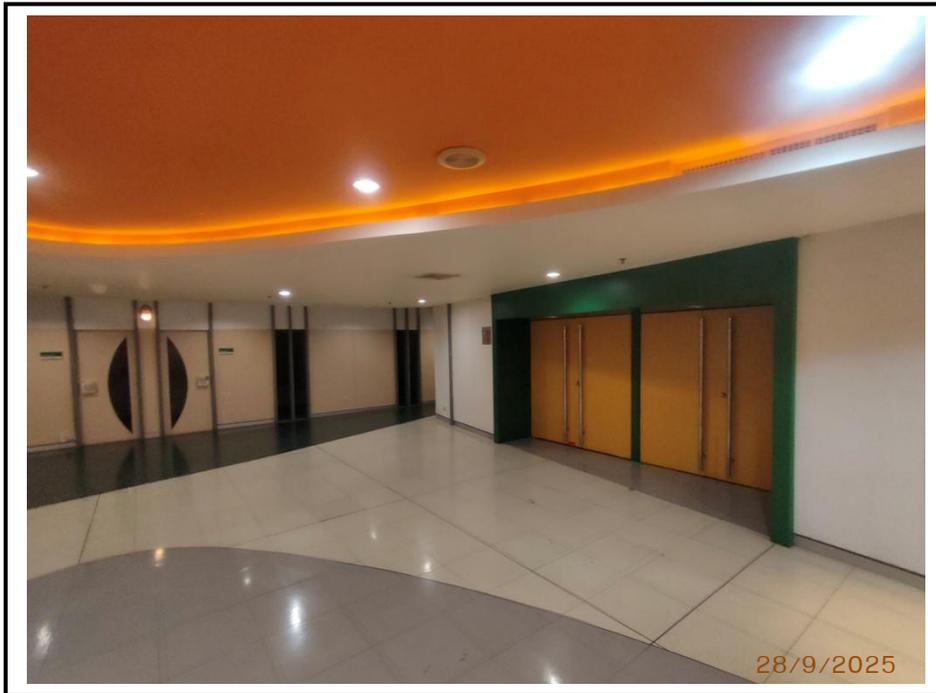
ISO 9001:2015
certified

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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 11



สภาพภายในอาคารชั้น 11



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



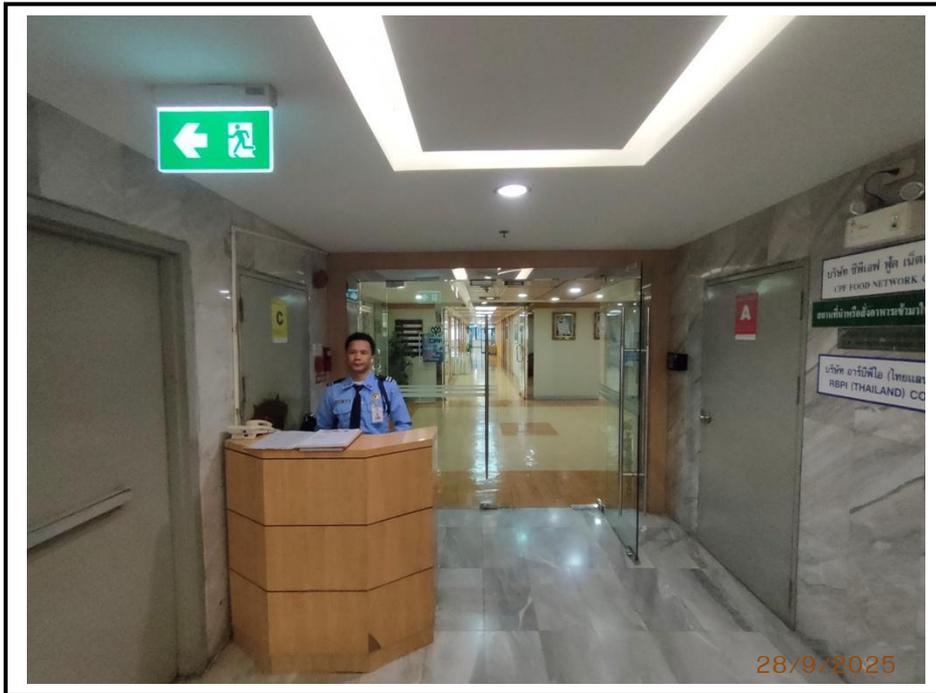
ISO 9001:2015
certified

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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



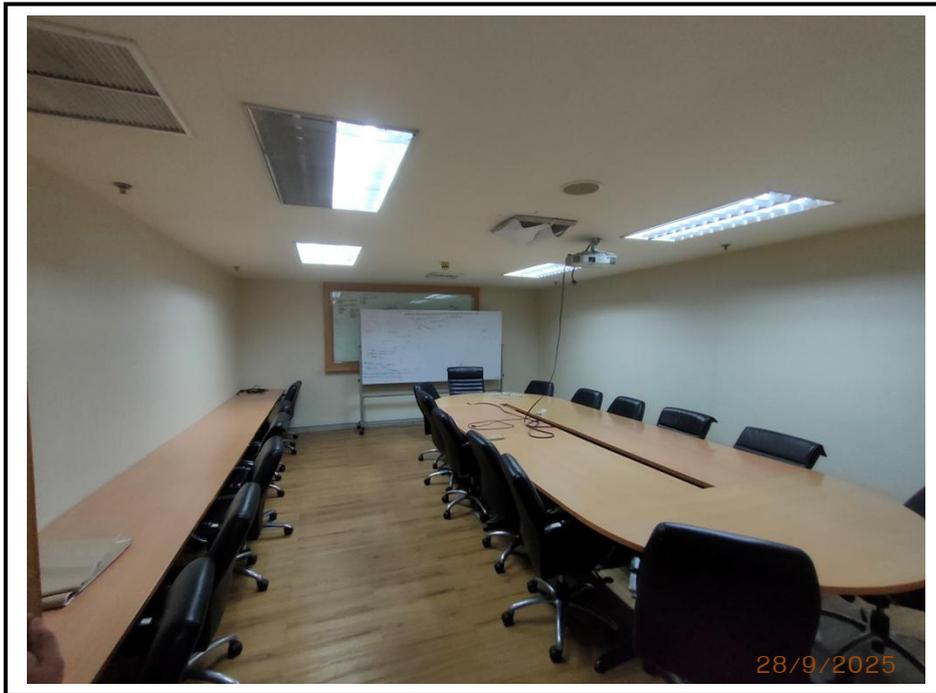
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

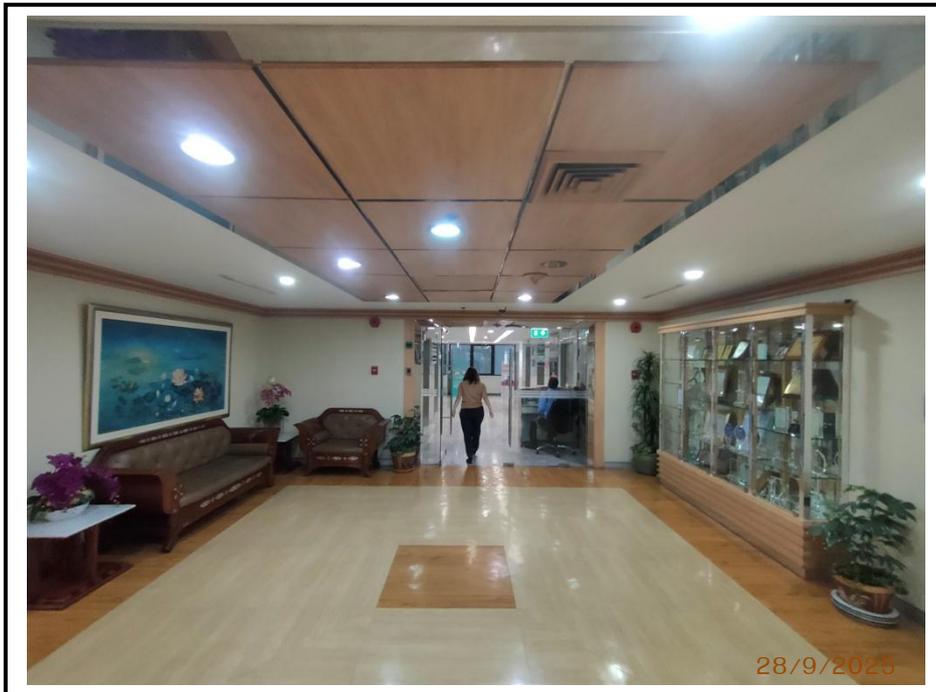
(จ-40)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 15



สภาพภายในอาคารชั้น 15



ISO 9001:2015
certified

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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 20



สภาพภายในอาคารชั้น 20



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 20



สภาพภายในอาคารชั้น 20



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 20



สภาพภายในอาคารชั้น 20



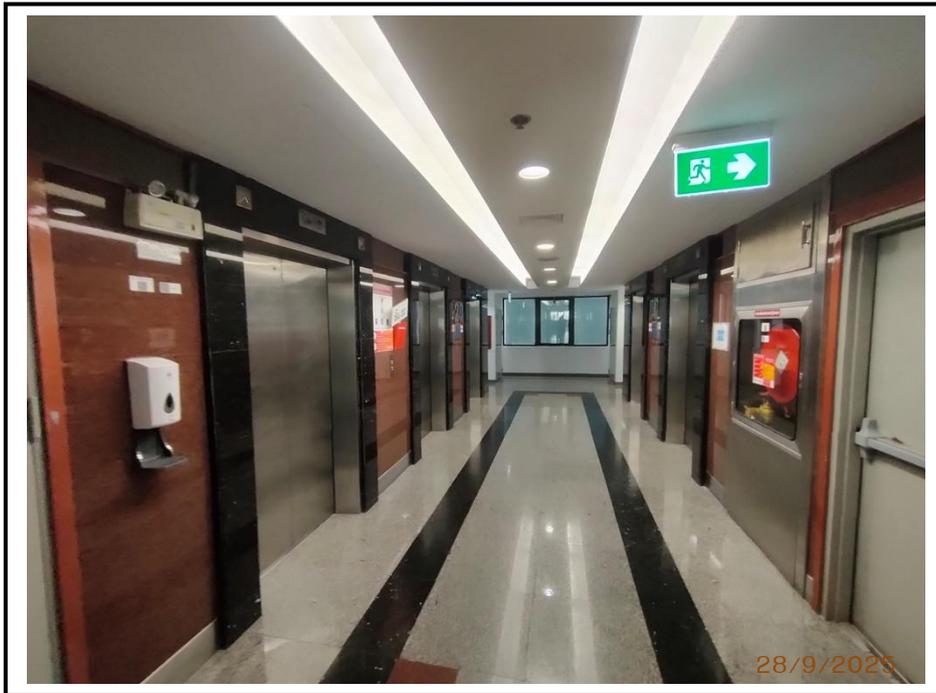
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 20



สภาพภายในอาคารชั้น 20



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 20



สภาพภายในอาคารชั้น 20



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

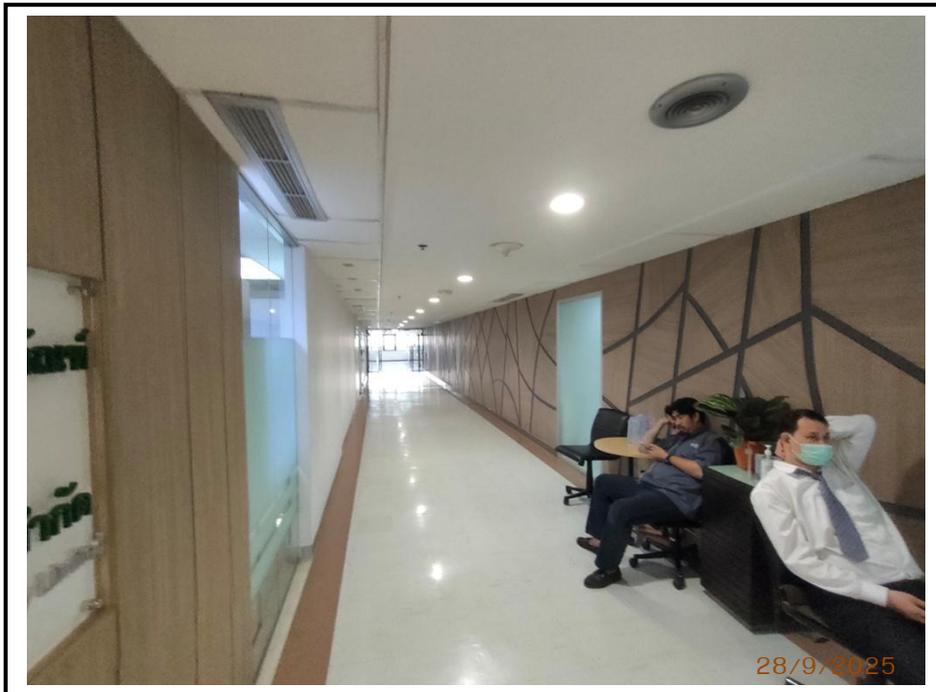
(จ-47)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

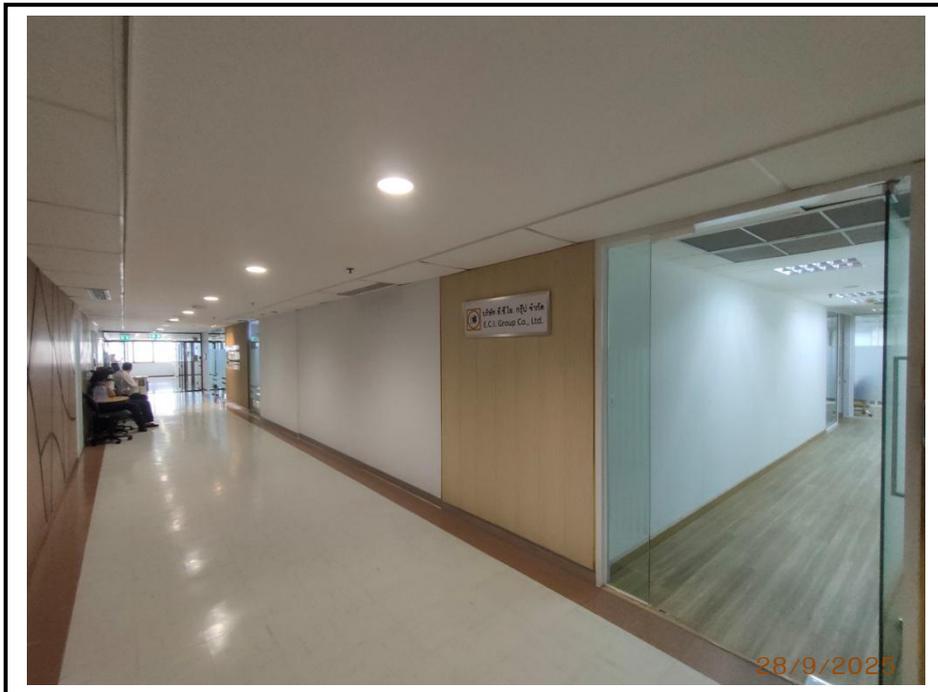
(จ-49)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



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. 662295.2294
 Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 25



สภาพภายในอาคารชั้น 25



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 29



สภาพภายในอาคารชั้น 29



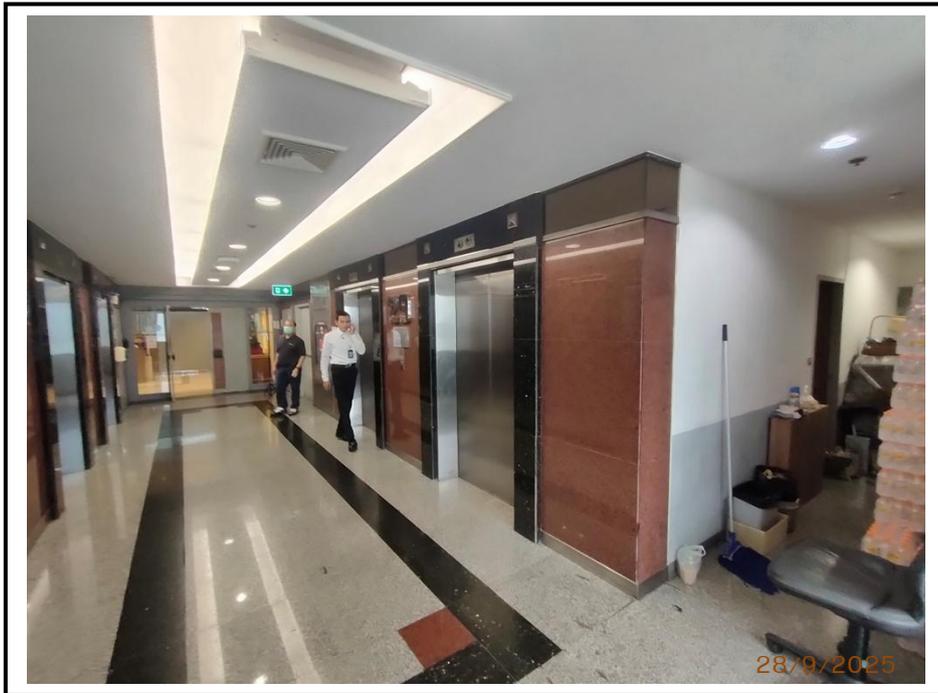
ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

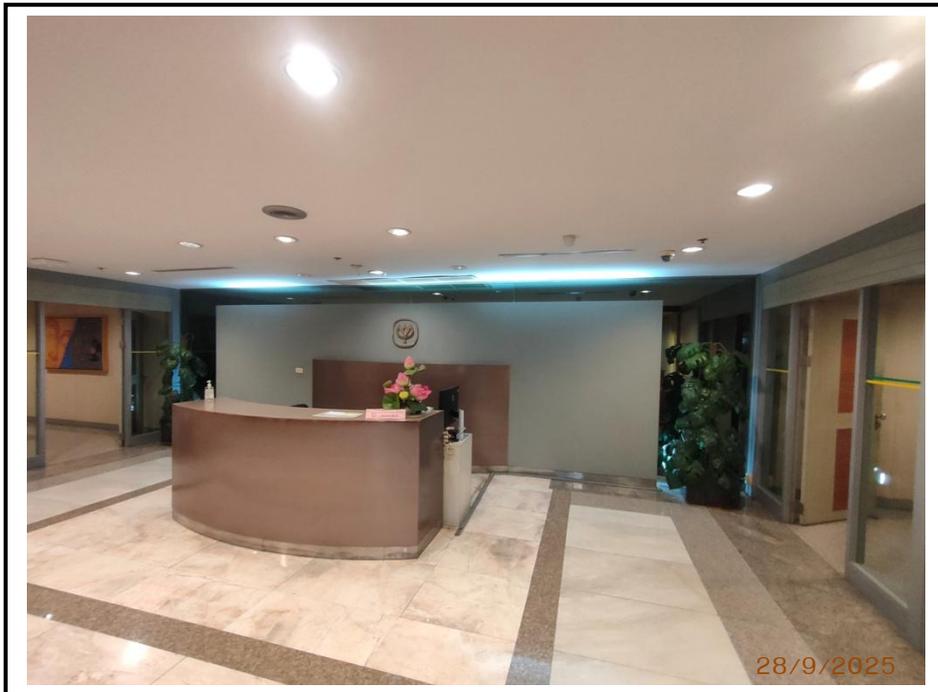
(จ-52)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 29



สภาพภายในอาคารชั้น 29



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 30



สภาพภายในอาคารชั้น 30



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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 30



สภาพภายในอาคารชั้น 30



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th



สภาพภายในอาคารชั้น 30



สภาพภายในอาคารชั้น 30



ISO 9001:2015
certified

ภาคผนวก จ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน

(จ-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. 662295.2294
Facsimile 295.1154 URL : www.area.co.th Email : area@area.co.th