

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
ภายใต้ชื่อ “อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)  
ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เสนอ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท  
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-0394-GL-1



จัดทำโดย :

**SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด  
อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วิภาวดี-จตุจักรอาคารบี ชั้น 17  
เลขที่ 6/92, 6/97 ซอยร่วมศิริมิตร ถนนวิภาวดีรังสิต  
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร  
โทรศัพท์ : +66(2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-0394-GL-1

วันที่ 16 พฤษภาคม 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท  
เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้  
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 10 โฉนด ได้แก่ บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13243 เนื้อที่ดินที่เช่า 14-3-49.8 ไร่ หรือเท่ากับ 5,949.8 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 3106 - 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 เนื้อที่ดินรวม 0-3-54.0 ไร่ หรือเท่ากับ 354.0 ตารางวา รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าทั้งหมด 15-3-03.8 ไร่ หรือเท่ากับ 6,303.8 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า (ไม่รวมชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29) ภายใต้อายุสัญญาเช่ากำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี) ภายใต้ชื่อ"อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 : 4,331,000,000 บาท (สี่พันสามร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน) (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 : 4,336,000,000 บาท (สี่พันสามร้อยสามสิบหกล้านบาทถ้วน) (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.42 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 : 4,339,000,000 บาท (สี่พันสามร้อยสามสิบเก้าล้านบาทถ้วน) (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.17 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 4,339,000,000 บาท (สี่พันสามร้อยสามสิบเก้าล้านบาทถ้วน) (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

## สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ .....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน .....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเข้าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม .....	3
2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการบริเวณใกล้เคียง .....	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจและตลาดพื้นที่สำนักงาน.....	5
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ .....	11
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	11
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	29
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง .....	32
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	37
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ .....	37
4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาเช่า.....	38
4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ .....	40
4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ .....	40
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง .....	41
5.1ผังเมือง .....	41
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน .....	45
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า .....	46
7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	46
8.0 การประเมินมูลค่า .....	47
8.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	47
8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด .....	62
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....	85
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	86
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	86
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....	86
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน .....	86

### ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง
- ภาพถ่ายทางอากาศ / สำเนาแบบแปลน
- สำเนาเอกสารสิทธิ/สำเนาระวางแผนที่ / สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน / สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร / สำเนาราคาประเมินที่ดินทางราชการ / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้อาคาร “อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)” ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
- ค่าพิกัด GPS : LAT :13.758836, LON :100.564914
- รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 10 โฉนด ได้แก่ บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13243 เนื้อที่ดินที่เช่า 14-3-49.8 ไร่หรือเท่ากับ 5,949.8 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 3106 - 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 เนื้อที่ดินรวม 0-3-54.0 ไร่ หรือเท่ากับ 354.0 ตารางวา รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าทั้งหมด 15-3-03.8 ไร่ หรือเท่ากับ 6,303.8 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า (ไม่รวมชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29) โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร ภายใต้อายุสัญญาเช่ากำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)
- โดยปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดพื้นที่เช่าในอาคาร ดังนี้

พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้		
1) พื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office)	25,365.16	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า(Retail)	29,149.53	ตารางเมตร
3) พื้นที่เก็บของให้เช่า	1,886.42	ตารางเมตร
4) พื้นที่Tesco Lotus	13,805.00	ตารางเมตร
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	70,206.11	ตารางเมตร

หมายเหตุ: พื้นที่ปล่อยให้เช่าดังกล่าว ไม่รวมพื้นที่ชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29 ที่เป็นสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556

- สาธารณูปโภค : ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ให้เช่า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- ผู้เช่า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
- ภาระจำนอง : ทรัพย์สินไม่มีภาระผูกพันจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ทรัพย์สินฯ ติดสัญญาเช่าที่ดินและอาคารมีกำหนดอายุสัญญา 30 ปี ระหว่างบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2586 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี (236.10 เดือน)

- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ระบุทรัพย์สิน  
ในที่ดินและอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินน้ำตล ประเภที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.9-14)
- ข้อสมมติฐานเพิ่มเติม : บริษัทฯมิได้ตั้งข้อสมมติฐานพิเศษใดๆที่มีผลกระทบต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 31 มีนาคม 2567
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการ  
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี และเลือกใช้วิธีรายได้  
(Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน : 4,367,000,000 บาท (สี่พันสามร้อยหกสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)  
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน : 4,336,000,000 บาท (สี่พันสามร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)  
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.42 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน : 4,339,000,000 บาท (สี่พันสามร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)  
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.17 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน : 4,339,000,000 บาท (สี่พันสามร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**

## เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นั้นไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

## 1.0 บทนำ

### การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 10 โฉนด ได้แก่ บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13243 เนื้อที่ดินที่เช่า 14-3-49.8 ไร่ หรือเท่ากับ 5,949.8 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 3106 - 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 เนื้อที่ดินรวม 0-3-54.0 ไร่ หรือเท่ากับ 354.0 ตารางวา รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าทั้งหมด 15-3-03.8 ไร่ หรือเท่ากับ 6,303.8 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า (ไม่รวมชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29) ภายใต้ชื่อ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 19.67 ปี ตามสภาพปัจจุบันซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

### วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

### มูลค่าตลาด(Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัทซิมส์พรีอเพอร์ตีคอนซัลแทนท์จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

### วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

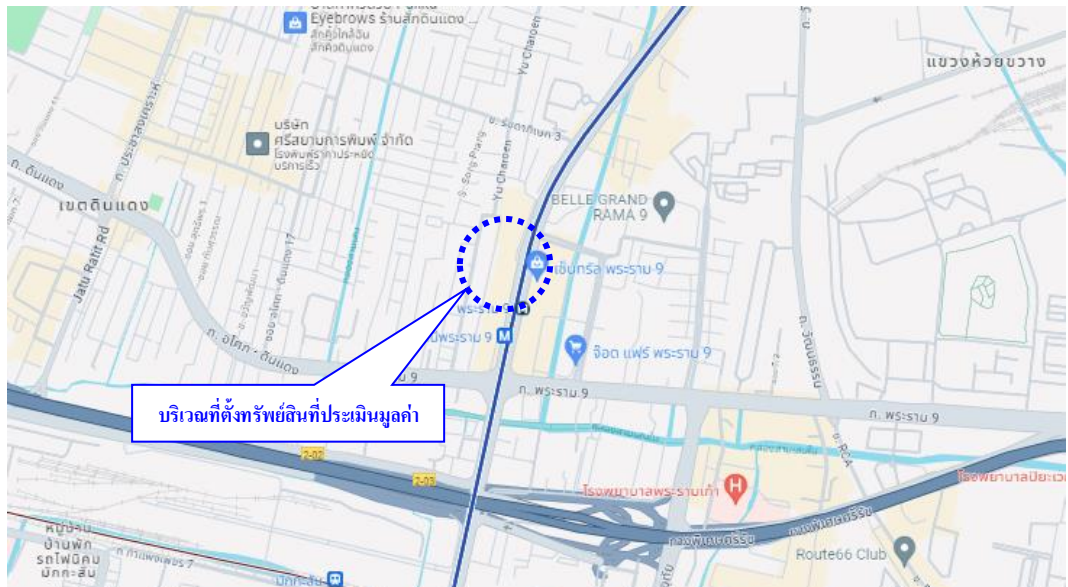
## 2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานเขตดินแดง ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9	ระยะประมาณ	50 เมตร
- ห่างจาก	ตลาดจ๊อดแפר์ พระราม 9	ระยะประมาณ	300 เมตร
- ห่างจาก	ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย	ระยะประมาณ	1,150 เมตร
- ห่างจาก	เดอะสตรีท รัชดา	ระยะประมาณ	1,500 เมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ (สีลม สุรวงค์) เป็นระยะทางประมาณ 8.00 กิโลเมตร



โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

ติดกับ	สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีพระราม 9	ระยะประมาณ	-	กิโลเมตร
- ห่างจาก	สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีจตุจักร	ระยะประมาณ	1.10	กิโลเมตร
- ห่างจาก	จุดขึ้น/ลงทางพิเศษศรีรัช (ด่านจตุจักร 3)	ระยะประมาณ	0.70	กิโลเมตร
- ห่างจาก	สถานีรถไฟฟ้า Airport Rail Link มักกะสัน	ระยะประมาณ	1.00	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ท่าอากาศยานดอนเมือง	ระยะประมาณ	21.00	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ	ระยะประมาณ	26.00	กิโลเมตร

(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)



## 2.2 การเข้าออก

- ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน: ได้แก่ถนนรัชดาภิเษก ลักษณะผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 38.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์



## 2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและธุรกิจเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ สถาบันการเงิน โรงพยาบาล ฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย สำหรับในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9 ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โรงแรมแกรนด์ ฟอรัจูน กรุงเทพอาคารภคินท์ อาคาร AIA Capital Center ธนาคารไทยพาณิชย์สาขาพระราม 9 คอนโด โนเบิล ริวอล์ฟ รัชดา 1 ศูนย์การค้า เดอะ สตรีท รัชดาโรงพยาบาลพระรามเก้าบริษัท ศรีสยามการพิมพ์ จำกัด และศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร ไทย-ญี่ปุ่น (สนามกีฬาไทย-ญี่ปุ่น ดินแดง) เป็นต้น

## 2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการบริเวณใกล้เคียง

- ◆ ธนาคาร ประกอบด้วยธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาพระราม 9 ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขานนทบุรี 3 ธนาคารกสิกรไทย สาขานนทบุรี-ดินแดง ธนาคารกรุงศรีอยุธยา สาขาดินแดง ธนาคารกรุงไทย สาขานนทบุรี(AIA Capital Center) เป็นต้น
- ◆ ห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ประกอบด้วย ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 9 ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน พระราม 9 ห้างสรรพสินค้า JC MallBy ม.เหมียว เหมียว ศูนย์การค้า Korea Plaza และศูนย์การค้าเดอะ สตรีท รัชดา เป็นต้น
- ◆ สถานศึกษา ประกอบด้วย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒมหาวิทยาลัยบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย โรงเรียนสุรศักดิ์มนตรี และมหาวิทยาลัยชินวัตร มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น วิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล เป็นต้น
- ◆ โรงพยาบาล ประกอบด้วย โรงพยาบาลพระรามเก้า โรงพยาบาลบุนนาคโรงพยาบาลปิยะเวท โรงพยาบาลทหารผ่านศึก โรงพยาบาลกรุงเทพโรงพยาบาลสมิติเวช สุขุมวิท เป็นต้น
- ◆ สถานีรถไฟฟ้า ได้แก่ สถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9 สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย และสถานีรถไฟฟ้า Airport Rail Link สถานีมักกะสัน และสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก เป็นต้น
- ◆ ระบบขนส่งมวลชน ได้แก่ สาย 136, 137, 163A, 172, 185,206, 514, 517, 528, 529, 73 และ 73ก. เป็นต้น

## 2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจและตลาดพื้นที่สำนักงาน

### เศรษฐกิจไทยปี 2567 และแนวโน้มถึงปี 2569

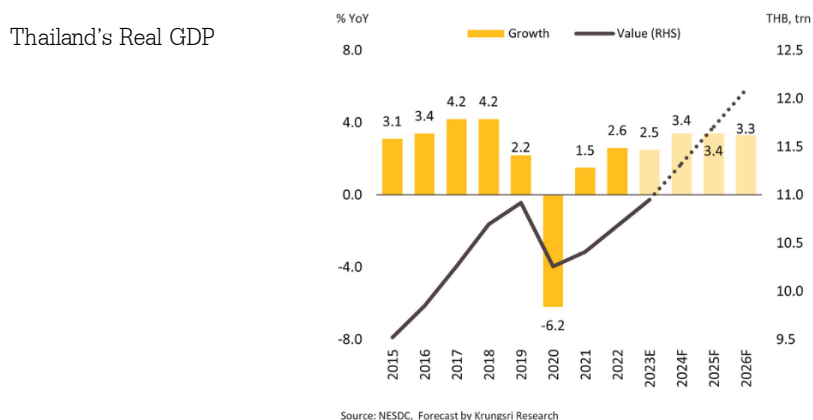
เศรษฐกิจไทยปี 2567 ยังคงฟื้นตัวช้าและเติบโตต่ำกว่าคาด ธปท.ปรับลดคาดการณ์ GDP ปี 2566 และ 2567 เหลือ 2.4% และ 3.2% ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม หากรวมโครงการกระเป๋าเงินดิจิทัลด้วย การเติบโตของ GDP ในปี 2567 อาจสูงถึง 3.8% การท่องเที่ยวซึ่งเป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจไทยก่อนเกิดโรคระบาดยังคงเป็นที่น่ากังวล แม้ว่าปัจจุบันมาเลเซียจะมีส่วนแบ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติมากที่สุดโดยมีนักท่องเที่ยวมาเยือนถึง 4 ล้านคนในเดือนพฤศจิกายน 2566 แต่ตัวเลขนี้สูงกว่าระดับก่อนการแพร่ระบาดในเดือนพฤศจิกายน 2562 เพียง 8% เท่านั้น นอกจากนี้ มาเลเซียยังอยู่ในอันดับที่สูงที่สุดเนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีน ลดลงกว่า 30% จากปีก่อนยุคโควิด-19 ทั้งนี้เนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ เช่น การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน อัตราเงินเฟ้อติดลบเป็นเวลานานกว่า 2 เดือน และวิกฤตการณ์ด้านพลังงานที่กำลังดำเนินอยู่ ซึ่งส่งผลให้กำลังซื้อและความต้องการเดินทางไปยังประเทศลดลงอย่างมาก หรือความสนใจในการเดินทางไปยังประเทศอื่นๆ ที่เพิ่มมากขึ้น จุดหมายปลายทาง สิ่งเหล่านี้ทำให้อัตราจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2567 ที่อาจไม่ถึงจุดสูงสุดก่อนโควิดที่ 39.9 ล้านคน

ส่วนการส่งออกตามข้อมูลจากสำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์ แม้ว่ามูลค่า 10M2566 ยังคงหดตัว 2.7% เมื่อเทียบกับปีก่อน แต่ก็เริ่มมีสัญญาณดีขึ้นจากการฟื้นตัวของวงจรกิจกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ประเทศไทยยังมีส่วนแบ่งการส่งออกเครื่องใช้ไฟฟ้าสูงที่สุดเมื่อเทียบกับมูลค่าการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมทั้งหมดของประเทศไทย มูลค่าการส่งออกสินค้าทุกประเภทของไทยในเดือนตุลาคม 2566 ขยายตัว 8.0% YoY อย่างไรก็ตาม ปัจจัยที่สำคัญที่สุดประการหนึ่งที่ทำให้เศรษฐกิจเติบโตต่ำคือ ปัญหาหนี้ครัวเรือน จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย หนี้ครัวเรือนของไทยสูงถึง 90.9% ของ GDP ไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ 16.2 ล้านล้านบาท ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค

อัตราเงินเฟ้อของไทยในเดือนธันวาคม 2566 อยู่ที่ -0.83% ซึ่งติดลบติดต่อกัน 3 เดือนและสูงสุดในรอบ 34 เดือน เรื่องนี้นำไปสู่การถกเถียงกันว่าประเทศไทยอยู่ในภาวะเงินฝืดหรือไม่ สาเหตุหลักประการหนึ่งที่ทำให้อัตราเงินเฟ้อลดลงเนื่องมาจากมาตรการด้านพลังงานของรัฐบาลที่ทำให้ราคาผลิตภัณฑ์พลังงาน เช่น น้ำมันดีเซลและน้ำมันเบนซิน E10 ลดลง รวมถึงราคาอาหารที่ต่ำกว่าปีที่แล้ว อย่างไรก็ตาม เราอาจรู้สึกว่าการผลิตภัณฑ์บางอย่างยังคงมีราคาแพงแม้ว่าการเปลี่ยนแปลง CPI จะเป็นลบก็ตาม เนื่องจากมูลค่าฐานของปีที่แล้วอยู่ในระดับสูง

ที่ปรึกษามองว่าการบริโภคภาคเอกชนและการท่องเที่ยวจะยังคงเป็นกลไกหลักในการเติบโตของ GDP ในปี 2567 คาดว่าการลงทุนภาคเอกชนจะมีบทบาทมากขึ้นในการสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจ เช่น การเพิ่มหรือเปิดโรงงานผลิตรถยนต์ไฟฟ้าจากประเทศจีนในประเทศไทย เช่น Changan, GAC, GWM และ Rever นอกจากนี้ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ระบุว่าบัตรส่งเสริมการลงทุนที่ออกในช่วง 9M2566 เพิ่มขึ้น 0.4% YoY เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์มีมูลค่าสูงสุด 130.4 พันล้านบาท นอกจากนี้ มูลค่าการขอใบรับรอง BOI ก็เพิ่มขึ้น 22% YoY เทียบกับ 9M2022

**เศรษฐกิจไทยคาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ย 3.4% ต่อปีในช่วงปี 2567-2569** แม้ปรับดีขึ้นจากที่เติบโต 2.5% ในปี 2566 (ภาพที่ 11) และเติบโตเฉลี่ยเข้าใกล้ระดับแนวโน้มศักยภาพระยะยาวแต่ยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในช่วง 10 ปีก่อนเกิดการระบาด COVID-19 (ปี 2553-2562) ที่ 3.7% โดยเศรษฐกิจไทยได้แรงสนับสนุนสำคัญจาก (1) การฟื้นตัวต่อเนื่องภาคการท่องเที่ยว โดยคาดว่าจะจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นจาก 27.7 ล้านคนในปี 2566 เป็น 35.6 ล้านคนในปี 2567 และ 40 ล้านคนในปี 2568 ซึ่งเป็นระดับเดียวกับช่วงก่อนเกิดโควิดในปี 2562 (2) การเติบโตของการบริโภคภาคเอกชนจากการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวและการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งปัจจัยบวกจากนโยบายของรัฐบาลที่จะสนับสนุนการใช้จ่ายให้เร่งตัวขึ้นโดยเฉพาะในปี 2567 (3) การขยายตัวของการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมภายในประเทศ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และการส่งเสริมการลงทุนของธุรกิจอย่างยั่งยืนภายใต้แนวคิด BCG อย่างไรก็ตาม ในภาคส่งออกอาจยังเผชิญแรงกดดันจากเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มเติบโตต่ำแม้ว่าจะกระเตื้องขึ้นในบางกลุ่มสินค้าจากปัจจัยเฉพาะ เช่น วัฏจักรการฟื้นตัวของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ การรักษาความมั่นคงทางด้านอาหาร และความร่วมมือทางเศรษฐกิจในภูมิภาค (Regionalization) เป็นต้น สำหรับทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทย คาดว่าคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะคงไว้ที่ระดับสูงสุดในรอบ 10 ปี ที่ 2.50% เพื่อดูแลเงินเฟ้อที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นให้อยู่ภายในกรอบเป้าหมาย และเอื้อให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจของไทยฟื้นตัวกลับเข้าสู่แนวโน้มระยะยาว ขณะเดียวกันยังเป็นการรักษา Policy space เพื่อรองรับความเสี่ยงที่มีอยู่มากในอนาคต



ในช่วงระยะ 3 ปีข้างหน้า แม้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มปรับดีขึ้น ทว่าอัตราการเติบโตยังคงค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับเศรษฐกิจของประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเดียวกัน เนื่องจากยังมีหลายปัจจัยทั้งภายในและภายนอกที่อาจกระทบการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย อาทิ (1) หนี้ครัวเรือนและต้นทุนการกู้ยืมที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งอาจจำกัดการใช้จ่ายของผู้มีรายได้น้อยและ SMEs (2) ผลกระทบจากภัยแล้งที่อาจทวีความรุนแรงในปี 2567 (3) หนี้สาธารณะที่ปรับสูงขึ้นจากการดำเนินนโยบายขับเคลื่อนเศรษฐกิจซึ่งอาจกระทบต่อเสถียรภาพทางการคลังและความยืดหยุ่นของการใช้จ่ายภาครัฐในอนาคต (4) ปัญหาเชิงโครงสร้าง เช่น โครงสร้างประชากร (อัตราการเกิดลดลง การเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยอย่างสมบูรณ์ การขาดแคลนแรงงาน) และความสามารถในการแข่งขันที่ลดลงในบางภาคอุตสาหกรรม และ (5) ปัจจัยภายนอก เช่น ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงต่อเนื่องของประเทศแกนหลักอาจส่งผลให้อุปสงค์ต่างประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนจากวิกฤตในภาคอสังหาริมทรัพย์ การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจที่นำโดยสหรัฐฯ และเงิน และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลต่อการเติบโตในภาคส่งออกและการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

### ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

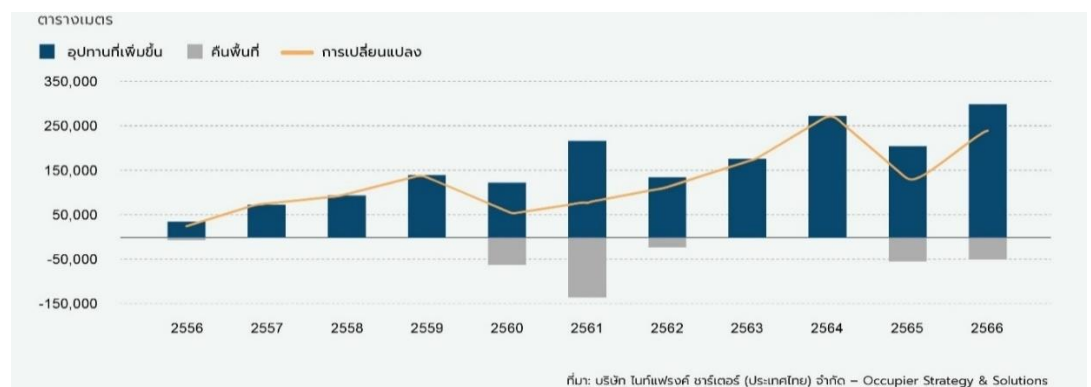
ตลาดพื้นที่สำนักงาน ให้เช่าในปี 2024 มีแนวโน้มขยายตัวจากกลุ่มเกรด A เป็นหลัก ท่ามกลางภาวะอุปทานส่วนเกินที่เพิ่มมากขึ้น

- ตลาดสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย จากการเข้ามาของกลุ่มบริษัทใหม่โดยเฉพาะต่างชาติ และบริษัทข้ามชาติ ที่คาดว่าจะกลับมาลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะบริษัทต่างชาติขนาดใหญ่ ที่นิยมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกลุ่ม CBD เกรด A ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้าโดยมีการขยายตัวของกลุ่มที่ย้ายมาจาก Segment อื่นมาที่กลุ่ม CBD เกรด A
- อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวเล็กน้อย หลังจากหดตัวลงต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2021 และอาจหดตัวอีกเล็กน้อยในปี 2023 โดยการขยายตัวส่วนใหญ่มาจากกลุ่ม CBD เกรด A จากความต้องการที่คาดว่าจะมากกว่ากลุ่มอื่น
- อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และยังคงเผชิญกับภาวะอุปทานส่วนเกินที่เพิ่มมากขึ้นในอัตราที่มากกว่าการขยายตัวของความต้องการพื้นที่ให้เช่าเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ยังคงกดดันตลาดสำนักงานให้เช่าให้ฟื้นตัวได้อย่างจำกัด และทำให้อัตราการปล่อยเช่ามีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าอุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ในปี 2024-2027 จะเพิ่มขึ้นอีกอย่างน้อย 1.25 ล้าน ตร.ม. ซึ่งสัดส่วนเกือบ 90% อยู่ในกลุ่มเกรด A

### อุปทาน (Demand)

**บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด** ออกรายงานวิจัยตลาดออฟฟิศในกรุงเทพฯ พบว่าในปี 2566 มีอุปทานออฟฟิศสร้างเสร็จเพิ่มขึ้นอีก 300,000 ตร.ม. ถือว่าเป็นสถิติที่สูงมากและทำให้เกิดภาวะอุปสงค์ ไม่ทัน อุปทาน

กราฟแสดงการเปลี่ยนแปลงอุปทานสุทธิของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



ปีที่แล้วถือว่าอุปทาน เข้าตลาดสูง แต่ปี 2567 จะสูงยิ่งกว่าและประเมินว่าปีนี้จะมีย อุปทานพื้นที่สำนักงานสร้างเสร็จอีก 650,000 ตารางเมตร ของโครงการ วัน แวงค็อก. มากกว่าซัพพลายของปีก่อนเกินเท่าตัวโดยธรรมชาติของผู้เช่าอาคารมักจะพิจารณาไปยังตึกใหม่ที่มีมืองค์ประกอบและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีขึ้น เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟต์ องค์กรประกอบเป็นอาคารเขียวรักษ์สิ่งแวดล้อม เป็นต้น การมีอุปทานใหม่ในตลาดเพิ่มสูงขึ้นมากในภาวะที่อุปสงค์ใหม่ไม่ได้สูงตาม จึงสะท้อนอาคารสำนักงานเก่าที่ต้องรักษาลูกค้าไว้ให้ได้หนึ่งในโครงการรายใหญ่ในกลุ่มอาคารสำนักงานที่จะสร้างความเปลี่ยนแปลงในตลาดคือโครงการ **วัน แวงค็อก** ด้วยการสร้างโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ในทำเลติดรถไฟฟ้า และสวนสาธารณะลุมพินี ทำให้ผู้เช่าหลายรายสนใจ โดยช่วงกลางปีนี้ วัน แวงค็อกจะประเดิมเปิดตึกแรก 'Tower 4' ที่มีพื้นที่เช่า 96,000 ตร.ม. ปัจจุบันตึกดังกล่าวทำสัญญาเช่าได้แล้ว 60-70%

**พื้นที่สำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมาณการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้น**



คาดว่าปี 2567 จะยังได้รับโมเมนตัมจากปี 2566 โดยบริษัท หลายแห่งกำลังพิจารณาการย้ายไปยังอาคารสำนักงานแห่งใหม่ในกรุงเทพฯ ส่วนอาคารเดิมที่ได้รับการดูแลอย่างดี ผ่านการซ่อมแซมปรับปรุงใหม่ให้มีมาตรฐานระดับสูงจะสามารถรักษาจำนวนผู้เช่าบางส่วนไว้ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริษัทที่ไม่มีนโยบายการทำงานแบบไฮบริด ในขณะที่บริษัทอื่นๆ จะตัดสินใจย้ายเมื่อพวกเขาได้รับผลประโยชน์ที่น่าดึงดูดจากเงื่อนไขการเช่าจากผู้ให้เช่าที่ต้องการเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน

**อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate)**

ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 ตลาดอาคารสำนักงานมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเพียง 78% ลดลงจากปีก่อนหน้าถึง 1.9% pts แม้แต่ตลาดอาคารสำนักงานเกรดเอ ยังได้รับผลกระทบจากภาวะอุปทานล้นตลาด โดยปี 2566 ออฟฟิศเกรดเอมีอัตราการเช่าพื้นที่เพียง 81% ลดลงแรงถึง 6.6% pts จากปีก่อนหน้า

**ตารางแสดงอัตราการครอบครองพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร**

	Q4 2566	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราการครอบครอง		อัตราการครอบครองจากในช่วง 10 ปี
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	
<b>ตลาดสำนักงาน</b>	<b>78%</b>	▼ 0.6% pts	▼ 1.9% pts	<b>88%</b>
<b>เกรด A</b>	81%	▼ 1.1% pts	▼ 6.6% pts	92%
<b>เกรด B</b>	76%	▼ 0.5% pts	▼ 0.5% pts	88%
<b>เกรด C</b>	78%	▼ 0.4% pts	▼ 1.9% pts	86%

ที่มา: บริษัท Turck & Wenzel (ประเทศไทย) จำกัด – Occupier Strategy & Solutions

**ค่าเช่า (Rent)**

บจก.ไนท์แฟรงค์ ได้รายงานว่ สิ้นปี 2566 ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 816 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน ลดลงเล็กน้อย 0.2% เทียบไตรมาสต่อไตรมาส และขยายตัว 0.7% เทียบปีต่อปี เมื่อแยกย่อยลงมา อาคารสำนักงาน เกรด A มีเช่าเฉลี่ย 1,181 บาท เกรด B อยู่ที่ 840 บาท และเกรด C อยู่ที่ 510 บาท การเปลี่ยนแปลงไตรมาสต่อไตรมาสทุกเกรดมีเพียงเล็กน้อย เดิมโตต่ำกว่า 0.5% หากเทียบปีต่อปีเกรด A เพิ่มขึ้นมากที่สุด 1.1% เกรด B เพิ่ม 0.7% และเกรด C เพิ่ม 0.3% แต่ทั้งหมดยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 10 ปี จากแรงกดดันด้านอุปทานเพิ่มขึ้น



ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดของอาคาร

ประเภท/ตร.ม./เดือน	Q4 2566	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า		อัตราการเติบโตรายปี จากในช่วง 10 ปี
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	
ตลาดสำนักงาน	816	▲ 0.2%	▲ 0.7%	▲ 3.1%
เกรด A	1,181	▲ 0.1%	▲ 1.1%	▲ 3.9%
เกรด B	840	▲ 0.2%	▲ 0.7%	▲ 2.7%
เกรด C	509	▲ 0.4%	▲ 0.3%	▲ 1.4%

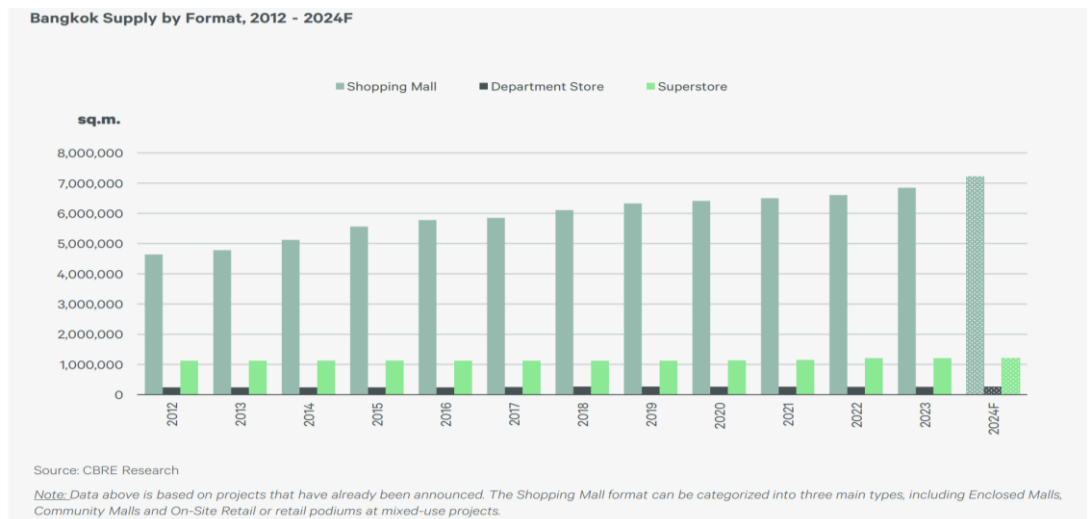
ที่มา: บริษัท ไท่ฟวังก์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด – Occupier Strategy & Solutions

**ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีก**

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2024 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ยังอยู่ในระดับสูงส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าลดลงจากช่วงก่อนหน้า

- ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง อย่างค่อยเป็นค่อยไปตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2023 โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศก็มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น ประกอบกับการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้ Traffic ในหลายโครงการยังคงมีความหนาแน่น อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามภาวะหนี้ครัวเรือนและภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจยังกดดันกำลังซื้อในกลุ่มเปราะบาง
- อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า โดยเป็นการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น หลังจากหดตัวแรงในช่วง COVID-19
- อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ยังอยู่ในระดับสูง ยังคงส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าลดลงจากช่วงก่อนหน้า โดยคาดว่าอุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ในปี 2024-2027 จะเพิ่มขึ้นอีกอย่างน้อย 1 ล้านตร.ม. ซึ่งยังมีอีกหลายโครงการขนาดใหญ่ที่มีแผนจะเปิดในช่วงปี 2027 เป็นต้นไป ที่ยังไม่ได้รับอนุญาตพื้นที่ที่แน่นอนออกมา แต่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกมาก โดยเฉพาะในชานเมือง (Suburb) อย่างไรก็ตาม คาดว่าอุปสงค์ในระยะปานกลางจะสามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน ทำให้ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินอาจไม่รุนแรง และไม่ได้กดดันให้อัตราการเช่าลดลงมากดังเช่นในกรณีที่เกิดขึ้นกับตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า

ภาคการค้าปลีกกำลังอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงแบบไดนามิก โดยได้รับแรงหนุนจากนักพัฒนาและผู้ค้าปลีกที่ขยายไปสู่ทุกพื้นที่ของเมือง การขยายห้างสรรพสินค้า โดยเฉพาะคอมมูนิตี้มอลล์และร้านค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส จะยังคงดำเนินต่อไปในปี 2567 ความต้องการแหล่งช้อปปิ้งที่สะดวกสบายและเข้าถึงได้มีเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในย่านใจกลางเมืองและใจกลางเมือง พื้นที่ชานเมืองยังเห็นการพัฒนาห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้น โดยได้รับแรงหนุนจากการเติบโตของจำนวนประชากรและโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการปรับปรุง



อัตราการเข้าพักโดยรวมของร้านค้าปลีกยังคงอยู่ในระดับสูงในปี 2566 ที่ 95% แนวโน้มเชิงบวกครอบคลุมทุกรูปแบบห้างสรรพสินค้า อุทยานใหม่และที่ได้รับการปรับปรุงใหม่จะถูกเพิ่มเข้ามาในพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพฯ ในปี 2567 อย่างไรก็ตาม อุทยานที่เพิ่มขึ้นในอนาคตอาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราการครอบครองในปี 2567





### 3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ

#### 3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินฯ ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 10 โฉนด ได้แก่ บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13243 เนื้อที่ดินที่เช่า 14-3-49.8 ไร่ หรือเท่ากับ 5,949.8 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 3106 - 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 เนื้อที่ดินรวม 0-3-54.0 ไร่หรือเท่ากับ 354.0 ตารางวา รวมเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าทั้งหมด 15-3-03.8 ไร่ หรือเท่ากับ 6,303.8 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า (ไม่รวมชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29) โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร ภายใต้อายุสัญญาเช่ากำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)

*หมายเหตุ: พื้นที่อาคารดังกล่าว ไม่รวมพื้นที่ชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29 ที่เป็นสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556*

โดยปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดพื้นที่เช่าในอาคาร ดังนี้

พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้		
1) พื้นที่สำนักงาน (Office)	25,365.16	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) และห้องเก็บของ	29,149.53	ตารางเมตร
3) พื้นที่เก็บของให้เช่า	1,886.42	ตารางเมตร
4) พื้นที่ Tesco Lotus	13,805.00	ตารางเมตร
<b>รวมพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมด</b>	<b>70,206.11</b>	<b>ตารางเมตร</b>

*หมายเหตุ: พื้นที่ปล่อยเช่าดังกล่าว ไม่รวมพื้นที่ชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29 ที่เป็นสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556*

โดยมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์ภายในอาคารดังนี้

- ชั้น G แบ่งเป็น Restaurant Health&Beauty Food Avenue Hobby&Toys และEducation
- ชั้นที่ 1 แบ่งเป็น Jewelry&Watch Bank Qsr และTesco lotus
- ชั้นที่ 2 แบ่งเป็น Mobile/Smart Phone Digital Camera IT Brand และ Lotus
- ชั้นที่3 แบ่งเป็น Beauty&Clinic Super Store Accesssories&Network AV&CE และIT Brand
- ชั้นที่ 4 แบ่งเป็น IT Service Center IT Brand และลานจอดรถ
- ชั้นที่ 5-9 แบ่งเป็น ลานจอดรถ
- ชั้นที่ 10 แบ่งเป็น สำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- ชั้นที่ 11 - 30 แบ่งเป็น สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ห้องเครื่อง
- ชั้นที่ 31 แบ่งเป็น พื้นที่ห้องควบคุมลิฟต์
- ชั้นดาดฟ้า แบ่งเป็น Cooling Tower และลานจอดเฮลิคอปเตอร์

ตารางสรุปพื้นที่และการใช้ประโยชน์

พื้นที่สำนักงาน (Office) / ชั้นที่ 11-31 มีรายละเอียดดังนี้

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
1	A-B1	11	688.00	688.00	1 Apr 23	31 Dec 24
2	A,B	12	575.00	-	-	-
3	B2,C,D	12	807.00	807.00	1 Nov 22	31 Oct 25
4	A1	14	254.00	-	-	-
5	B	14	437.00	-	-	-
6	C	14	437.00	-	-	-
7	D	14	254.00	254.00	1 Sep 21	31 Aug 24
8	A-D	15	1,382.00	1,382.00	1 Feb 23	31 Aug 24
9	A,B1	16	520.00	520.00	1 Dec 22	30 Nov 25
10	B2,C,D	16	862.00	862.00	1 Dec 23	30 Nov 26
11	A1	17	181.00	181.00	1 Jun 23	31 May 26
12	A2-B1	17	295.30	295.30	1 Jun 23	31 May 26
13	B1-2	17	50.00	50.00	1 Jun 23	31 May 26
13	B2	17	164.70	164.70	1 May 22	31 Dec 24
14	C	17	162.00	-	-	-
15	C1	17	275.00	275.00	16 Jan 23	15 Apr 24
16	D	17	254.00	254.00	16 Apr 21	15 Apr 24
16	A,C,D1	18	987.66	987.66	1 Jan 22	31 Dec 24
17	B1	18	268.34	268.34	1 Jan 22	31 Dec 24
18	B2	18	23.00	23.00	1 Jan 22	31 Dec 24
18	D2	18	103.00	103.00	1 Jan 22	31 Dec 24
19	A,B	19	691.00	691.00	1 Jun 23	31 May 26
20	C,D	19	691.00	-	-	-
21	A	20	254.00	254.00	1 Jan 22	31 Dec 24
22	B	20	437.00	-	-	-
23	C	20	437.00	437.00	1 Dec 21	30 Nov 24
24	D	20	254.00	254.00	1 Jan 22	31 Dec 24
25	A,B	21	747.00	747.00	16 Dec 21	15 Dec 24
26	C,D	21	635.00	635.00	1 May 23	30 Apr 26
27	A1	22	69.68	-	1 Apr 23	31 Mar 24
28	A2-B1	22	216.68	216.68	1 Mar 24	28 Feb 25
29	BC4	22	112.00	112.00	1 May 23	30 Apr 26
30	B2	22	119.00	119.00	16 Feb 23	15 Feb 26
31	B3	22	112.00	112.00	16 Jan 24	15 Jan 27
32	B4	22	70.00	70.00	1 Dec 23	30 Nov 26
33	C1	22	150.00	150.00	1 Mar 23	28 Feb 26

พื้นที่สำนักงาน (Office) / ชั้นที่ 11-31 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
34	C2	22	110.00	110.00	16 May 22	15 May 25
35	D1	22	142.00	142.00	16 Jan 24	15 Jan 27
36	D2	22	110.00	110.00	1 Mar 23	28 Feb 26
37	G	22	112.00	112.00	1 Nov 23	30 Apr 24
38	A1	23	144.00	144.00	1 Jun 23	31 May 26
39	A2	23	50.00	50.00	1 Jun 23	31 May 26
40	A3,B,C,D	23	1,188.00	1,188.00	1 Jun 23	31 May 26
41	A	24	249.00	249.00	16 Jan 24	15 Jan 25
42	B1,B2,B3	24	437.00	-	-	-
43	C1,C2	24	437.00	437.00	1 Jan 22	31 Dec 24
44	D	24	254.00	254.00	16 Dec 21	15 Dec 24
45	A	25	254.00	254.00	1 Jan 24	31 Dec 24
46	B,C	25	880.60	880.60	1 Dec 21	30 Nov 24
47	D	25	247.40	247.40	1 Jan 22	31 Dec 24
48	A,B	26	386.00	386.00	1 Dec 23	30 Nov 26
49	B3	26	112.00	112.00	16 Feb 24	15 Aug 24
50	B4,C1	26	224.00	224.00	16 Sep 23	15 Sep 26
51	B2	26	110.00	110.00	1 May 23	31 Dec 24
52	C2	26	110.00	110.00	1 Aug 22	31 Jul 25
53	C3-1-2	26	150.00	150.00	1 Jan 22	31 Dec 24
54	D1	26	105.00	105.00	1 Oct 23	30 Sep 26
55	D2	26	60.50	60.50	1 Feb 24	31 Jul 24
56	D3	26	49.50	49.50	1 Feb 24	31 Jul 24
57	A1	27	114.00	114.00	1 Jan 22	31 Dec 24
58	A1-1,A2-4,B	27	577.00	577.00	1 Jan 22	31 Dec 24
59	C	27	437.00	437.00	16 Dec 21	30 Nov 24
60	D	27	254.00	-	-	-
61	A-D	28	1,382.00	1,382.00	21 Mar 23	31 Aug 24
62	A,A3/1,C,D	30	1,381.80	1,381.80	1 Jan 22	31 Dec 24
63	A,B	31	691.00	691.00	1 Jan 23	31 Dec 24
64	C1-C2	31	156.00	156.00	1 Jan 23	31 Dec 24
65	C3,C4,D	31	457.00	457.00	16 Jan 24	31 Dec 24
66	31D1	31	18.00	18.00	2 May 23	31 Dec 24
รวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด			25,365.16	21,611.48	Occupancy rate = 85.2%	

## พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 มีรายละเอียดดังนี้

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
1	001	G	16.00	-	-	-
2	002-003	G	74.00	-	-	-
3	004-005	G	41.00	-	-	-
4	006-009	G	118.00	-	-	-
5	010	G	28.88	-	-	-
6	011	G	22.00	22.00	16 Oct 23	15 Oct 26
7	012-015	G	128.00	128.00	16 Nov 23	15 Nov 26
8	016	G	31.51	31.51	1 May 23	30 Apr 26
9	017	G	32.00	32.00	16 Jan 24	15 Jan 27
10	018	G	32.00	-	-	-
11	019	G	33.00	-	-	-
12	020	G	32.00	-	-	-
13	021	G	51.00	51.00	1 Dec 22	30 Nov 25
14	022	G	12.00	12.00	1 Sep 23	31 Aug 26
15	023-024	G	35.00	35.00	1 Apr 23	31 Mar 26
16	025	G	32.00	-	-	-
17	026-027	G	100.00	-	-	-
18	028-029	G	78.00	78.00	16 Jul 23	15 Jul 26
19	030-032	G	102.00	102.00	1 Apr 23	31 Mar 26
20	033-037	G	157.00	157.00	1 Aug 23	31 Jul 26
21	038-040	G	93.00	93.00	1 Aug 23	31 Jul 26
22	041	G	30.00	-	-	-
23	042-044	G	85.00	85.00	1 Aug 21	31 Jul 24
24	045	G	22.00	22.00	1 Oct 23	30 Sep 26
25	046	G	29.00	29.00	1 Oct 23	30 Sep 26
26	047-052	G	140.90	140.90	26 Dec 23	25 Dec 24
27	053	G	41.16	41.16	1 Dec 23	30 Nov 26
28	053/1	G	22.00	-	-	-
29	054-055	G	78.00	-	-	-
30	056-058	G	150.00	-	-	-
31	059	G	47.00	-	-	-
32	060-061	G	93.00	-	-	-
33	062	G	45.00	45.00	16 Apr 21	15 Apr 24
34	063	G	45.00	45.00	1 Jun 22	31 May 25
35	064	G	45.00	45.00	1 May 23	30 Apr 26
36	065	G	44.00	44.00	16 Oct 21	15 Oct 24
37	066-067	G	110.00	110.00	1 Aug 21	31 Jul 24

พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
38	068/1	G	141.00	141.00	1 Apr 23	31 Mar 26
39	068-072	G	184.00	-	-	-
40	073	G	21.00	21.00	1 Oct 23	30 Sep 26
41	074	G	33.00	33.00	1 Dec 23	30 Nov 26
42	075-076	G	67.55	-	-	-
43	077-078	G	74.00	74.00	1 Dec 23	30 Nov 26
44	079	G	36.00	36.00	16 May 23	15 May 26
45	080	G	60.00	60.00	1 Dec 23	30 Nov 26
46	081-083	G	134.14	134.14	16 Jul 23	15 Jul 26
47	084	G	51.00	51.00	1 Jul 21	30 Jun 24
48	085-090	G	238.00	238.00	16 Jul 23	15 Jul 26
49	091-099	G	407.30	-	-	-
50	100	G	23.22	23.22	1 Aug 23	31 Jul 26
51	101	G	48.00	48.00	1 Jul 21	30 Jun 24
52	101-1-2,102	G	158.00	158.00	16 Aug 21	15 Aug 24
53	103-105	G	ปรับพื้นที่เป็น Hobby & Toys			
54	106	G	ปรับพื้นที่เป็น Hobby & Toys			
55	107-107/1	G	130.00	130.00	1 Dec 22	30 Nov 25
56	108	G	43.00	43.00	1 Aug 21	31 Jul 24
57	109-110	G	97.00	97.00	25 Jun 23	24 Jun 24
58	111	G	60.00	-	-	-
59	112-115	G	222.00	222.00	25 Jun 22	24 Jun 24
60	X01	G	1,260.00	1,260.00	1 Nov 22	31 Oct 25
61	X02-1-2	G	243.00	-	-	-
62	X02-3	G	104.00	104.00	1 Jun 23	31 May 24
63	X02-4,X03-7	G	152.00	152.00	1 May 22	30 Apr 25
64	X02-5	G	50.00	50.00	1 Dec 23	30 Nov 24
65	X03	G	126.00	-	-	-
66	X03-1	G	90.00	90.00	1 Nov 22	31 Oct 25
67	X03-2	G	90.00	90.00	1 Nov 22	31 Oct 25
68	X03-3	G	200.00	200.00	16 Oct 23	15 Oct 26
69	X03-5-6/1	G	146.00	146.00	19 Oct 22	18 Oct 25
70	X03-6/2	G	71.00	71.00	16 Dec 23	15 Dec 26
71	X03-8	G	130.00	130.00	1 Feb 23	31 Jan 26
72	X03-9	G	91.00	91.00	1 Oct 23	30 Sep 26
73	X03-10	G	130.00	130.00	1 Feb 22	31 Jan 25
74	X03-11-12	G	271.00	271.00	16 Oct 21	15 Oct 24

## พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
75	X04	G	118.00	-	-	-
76	001	1	32.00	32.00	1 Jan 24	30 Jun 24
77	002	1	29.00	-	-	-
78	003-005	1	234.54	234.54	1 Dec 23	30 Nov 26
79	006	1	57.00	57.00	16 Aug 23	15 Aug 24
80	007-008	1	102.26	102.26	1 Sep 23	31 Aug 25
81	009-010	1	71.00	-	-	-
82	011-012	1	65.00	65.00	1 Sep 23	31 Aug 26
83	013-015	1	129.00	129.00	1 Nov 23	31 Oct 26
84	016-018	1	93.58	93.58	1 Jan 23	31 Dec 25
85	019-020	1	65.00	65.00	16 Nov 23	15 Nov 26
86	021	1	18.00	18.00	1 Feb 23	31 Jan 26
87	021/1	1	12.00	12.00	1 Nov 21	31 Oct 24
88	022-023	1	78.42	78.42	1 Dec 23	30 Nov 26
89	024	1	15.00	15.00	1 Jun 22	31 May 25
90	025-027	1	57.65	57.65	1 Sep 23	31 Aug 26
91	028	1	41.61	-	-	-
92	029	1	28.53	28.53	1 Jan 24	30 Jun 24
93	030	1	30.00	30.00	1 Sep 23	31 Aug 26
94	031	1	30.00	-	-	-
95	032	1	33.00	-	-	-
96	033	1	29.00	29.00	1 Jan 24	30 Jun 24
97	034-035	1	55.32	55.32	16 Jun 21	15 Jun 24
98	036-037	1	54.22	-	-	-
99	038	1	32.00	32.00	16 Sep 22	15 Sep 25
100	039	1	29.69	29.69	1 Sep 23	31 Aug 26
101	040-041	1	79.00	79.00	1 Feb 23	31 Jan 26
102	042	1	80.00	80.00	1 Feb 23	31 Jan 26
103	043-044	1	105.00	-	-	-
104	045-046	1	198.00	198.00	16 Dec 23	15 Dec 26
105	047	1	24.00	24.00	16 Dec 23	15 Dec 26
106	048	1	11.35	11.35	16 Dec 23	15 Dec 26
107	048/1	1	8.40	8.40	16 Dec 23	15 Dec 26
108	049	1	133.28	-	-	-
109	050	1	30.97	30.97	16 Dec 23	15 Dec 26
110	051	1	33.53	-	-	-
111	052-056	1	235.08	235.08	1 Jul 21	30 Jun 24

## พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
112	057	1	41.00	41.00	1 Nov 23	31 Oct 26
113	058-059	1	81.00	81.00	16 Aug 23	15 Aug 26
114	060-061	1	85.46	-	-	-
115	062	1	16.00	16.00	16 Sep 23	15 Sep 26
116	063	1	56.00	56.00	1 Jan 22	31 Dec 24
117	1L01	1	13.00	13.00	1 Sep 23	31 Aug 24
118	1L02	1	18.00	18.00	1 Sep 23	31 Aug 26
119	1L03-6	1	114.00	114.00	1 Sep 23	31 Aug 26
120	1L07-9	1	67.00	67.00	1 Jul 23	30 Jun 26
121	1L010	1	16.00	16.00	16 Sep 22	15 Sep 25
122	1L11	1	16.00	16.00	15 Mar 22	14 Mar 25
123	1L012	1	34.00	34.00	16 Feb 22	15 Feb 25
124	1L13-14	1	58.00	58.00	16 Dec 21	15 Dec 24
125	1L015-17	1	79.00	79.00	1 Apr 22	31 Mar 25
126	001-2	2	137.00	137.00	1 Mar 23	28 Feb 26
127	003	2	96.00	96.00	16 May 21	15 May 24
128	004-005	2	94.00	94.00	1 Oct 23	31 Mar 26
129	006	2	23.00	-	-	-
130	007	2	44.00	44.00	1 Oct 23	30 Sep 26
131	008	2	42.00	42.00	16 Oct 23	15 Oct 26
132	009-010	2	89.00	-	-	-
133	011	2	29.00	29.00	1 Dec 23	30 Nov 26
134	011/1	2	29.00	29.00	1 Dec 23	30 Nov 26
135	012-014	2	140.00	140.00	1 Oct 23	30 Sep 26
136	015-017	2	128.00	-	-	-
137	018	2	56.00	56.00	1 Dec 23	30 Nov 26
138	019	2	31.00	-	-	-
139	020	2	32.00	-	-	-
140	021	2	32.00	32.00	1 Dec 23	30 Nov 26
141	022-023	2	64.00	-	-	-
142	024	2	33.00	33.00	1 Nov 23	31 Oct 26
143	025	2	45.00	45.00	1 Nov 23	31 Oct 26
144	026	2	29.00	-	-	-
145	027-028	2	65.00	-	-	-
146	029	2	32.00	32.00	1 May 23	30 Apr 26
147	030	2	28.58	28.58	1 Apr 23	30 Apr 26

พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
148	031	2	31.54	31.54	1 Apr 23	30 Apr 26
149	032	2	53.00	53.00	1 Dec 23	30 Nov 26
150	033	2	53.00	-	-	-
151	034	2	53.00	53.00	1 May 21	30 Apr 24
152	035	2	53.00	53.00	1 Dec 22	30 Nov 25
153	036	2	53.00	53.00	1 Jan 24	31 Dec 26
154	037	2	45.00	45.00	16 Sep 23	15 Jun 26
155	038	2	36.00	-	1 Mar 21	28 Feb 24
156	039-040	2	81.00	81.00	1 Jan 24	31 Dec 26
157	041-042	2	76.00	76.00	1 Jan 23	31 Dec 26
158	043	2	37.00	37.00	16 Oct 23	15 Oct 26
159	044	2	37.00	37.00	1 Nov 23	31 Oct 26
160	045	2	36.00	36.00	1 Dec 23	30 Nov 26
161	046	2	47.00	47.00	16 Jun 23	15 Jun 26
162	047-048	2	53.00	53.00	1 Dec 23	30 Nov 26
163	049	2	59.00	59.00	16 Apr 23	15 Apr 26
164	050	2	36.00	36.00	1 Nov 23	31 Oct 26
165	051	2	39.00	-	-	-
166	052	2	33.00	-	-	-
167	053	2	35.00	35.00	1 Aug 22	31 Jul 25
168	054	2	41.00	41.00	1 Dec 23	30 Nov 26
169	055	2	37.00	37.00	1 Dec 23	30 Nov 26
170	056	2	37.00	37.00	1 Dec 23	30 Nov 26
171	057	2	34.00	-	-	-
172	058	2	38.00	38.00	1 Dec 23	30 Nov 26
173	059/1-060	2	84.00	84.00	1 Apr 22	31 Mar 25
174	061	2	29.00	29.00	1 Oct 23	30 Sep 26
175	062-063	2	56.00	56.00	1 Sep 22	31 Aug 25
176	064-065	2	55.00	55.00	16 Apr 21	15 Apr 24
177	2B01	2	36.00	-	-	-
178	2B02	2	31.00	-	-	-
179	2B03	2	28.00	-	-	-
180	2B04	2	30.00	30.00	1 Apr 23	31 Mar 26
181	2B05	2	47.00	47.00	1 Jul 23	30 Jun 26
182	2B06	2	30.00	30.00	1 Jul 23	30 Jun 26
183	2B07	2	50.00	50.00	1 Aug 23	31 Jul 26
184	2B08	2	27.00	-	-	-



พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
185	2B09-2B10	2	54.00	54.00	16 Dec 22	15 Dec 25
186	2B11	2	27.00	27.00	1 Jul 21	30 Jun 24
187	2B12	2	27.00	-	-	-
188	2B14-1	2	42.00	-	-	-
189	2B13-14	2	71.00	71.00	1 Feb 23	31 Jan 26
190	2B15	2	39.00	-	-	-
191	2B16	2	30.00	30.00	1 Jun 21	31 May 24
192	2B17-2B18	2	68.00	68.00	1 Nov 22	31 Oct 25
193	2B19	2	31.00	31.00	16 Sep 23	15 Sep 26
194	2B20	2	35.00	-	-	-
195	2B21	2	36.00	36.00	1 Jul 23	30 Jun 26
196	2B22	2	36.00	36.00	1 Jul 23	30 Jun 26
197	2B23	2	36.00	36.00	1 Jul 23	30 Jun 24
198	2B24	2	37.00	37.00	1 Jul 23	30 Jun 26
199	2B25	2	38.00	38.00	1 Jul 23	30 Jun 26
200	2B26	2	40.00	40.00	1 Oct 22	15 Oct 25
201	2B27	2	41.00	41.00	1 Jul 21	30 Jun 24
202	2B28	2	42.00	42.00	1 Jul 23	30 Jun 26
203	2B29	2	43.00	43.00	1 Sep 21	31 Aug 24
204	2B30	2	43.00	43.00	1 Jul 21	30 Jun 24
205	2B31	2	46.00	-	-	-
206	001-007	3	266.00	266.00	1 Dec 21	30 Nov 24
207	008-009	3	55.00	55.00	16 Aug 23	15 Aug 26
208	010	3	61.00	61.00	1 Jan 23	31 Dec 25
209	011	3	48.00	48.00	1 May 23	30 Apr 26
210	012	3	48.00	48.00	1 Nov 23	31 Oct 26
211	013	3	63.00	63.00	1 Oct 22	30 Sep 25
212	014	3	38.00	38.00	1 Nov 23	31 Oct 26
213	015-016	3	76.00	76.00	1 Dec 23	30 Nov 26
214	017-020	3	72.00	72.00	1 Nov 23	31 Oct 26
215	021	3	38.00	-	-	-
216	022	3	27.00	-	-	-
217	023-024	3	82.11	82.11	1 Oct 23	30 Sep 26
218	025-026	3	66.00	66.00	1 Jul 23	30 Jun 26
219	027	3	33.00	33.00	16 Oct 23	15 Oct 26
220	028-029	3	66.00	-	-	-

พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
221	030	3	33.00	-	-	-
222	031	3	34.00	-	-	-
223	032	3	34.00	34.00	1 Apr 23	31 Mar 26
224	033	3	27.00	27.00	1 Apr 23	31 Mar 26
225	034-035	3	87.00	87.00	1 Mar 23	28 Feb 26
226	036	3	103.00	103.00	1 Dec 21	30 Nov 24
227	037	3	44.00	44.00	1 Sep 23	31 Aug 26
228	038-040	3	121.00	121.00	1 Jul 22	30 Jun 25
229	041-042	3	62.00	62.00	16 Aug 23	15 Aug 26
230	043	3	62.00	62.00	16 Aug 23	15 Aug 26
231	044	3	60.00	60.00	1 Jan 24	31 Dec 26
232	045-046	3	59.00	59.00	1 Nov 23	31 Oct 26
233	047	3	38.00	-	-	-
234	048	3	38.00	38.00	16 May 21	15 May 24
235	049	3	37.00	37.00	1 Oct 23	30 Sep 26
236	050	3	37.00	-	1 Apr 23	31 Mar 24
237	051	3	36.00	36.00	16 Sep 23	15 Sep 24
238	052-053	3	47.00	47.00	1 Nov 23	31 Oct 24
239	054	3	23.00	23.00	1 Sep 23	31 Aug 26
240	055	3	36.00	36.00	16 Oct 23	15 Oct 26
241	056	3	61.00	61.00	1 Nov 23	31 Oct 26
242	057	3	61.00	-	-	-
243	058	3	59.00	59.00	1 Nov 23	31 Oct 26
244	059	3	39.00	-	-	-
245	060	3	36.00	36.00	1 Jan 24	31 Dec 26
246	061	3	36.00	36.00	1 Dec 23	30 Nov 26
247	062	3	36.00	36.00	1 Jan 24	31 Dec 26
248	063-064	3	73.00	-	-	-
249	065-066	3	101.00	-	-	-
250	067	3	46.00	46.00	16 Aug 21	15 Aug 24
251	068	3	28.00	28.00	1 Nov 23	30 Nov 26
252	069	3	45.00	-	-	-
253	070	3	53.00	53.00	1 Apr 22	31 Mar 25
254	3R01	3	42.00	42.00	16 Feb 23	15 Feb 26
255	3R02	3	40.00	40.00	1 Jun 22	31 May 25
256	3R03-4	3	62.00	62.00	1 May 23	30 Apr 26

พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
257	3R05	3	30.00	-	-	-
258	3R06	3	30.00	30.00	1 May 23	30 Apr 26
259	3P07	3	29.00	29.00	1 Aug 21	31 Jul 24
260	3P08	3	29.00	29.00	1 Oct 21	30 Sep 24
261	3R09/1-2	3	240.00	-	-	-
262	3P10	3	47.00	-	-	-
263	3P11	3	47.00	47.00	1 May 23	30 Apr 26
264	3P12	3	45.00	45.00	1 May 23	30 Apr 26
265	3P13	3	79.00	79.00	1 Feb 23	31 Jan 26
266	3A14	3	86.00	-	-	-
267	3A15	3	67.00	67.00	1 May 23	30 Apr 26
268	3A16-17	3	131.00	131.00	1 Jan 22	31 Dec 24
269	3A18	3	68.00	68.00	1 Jul 23	30 Jun 26
270	3A19	3	68.00	68.00	16 Jul 23	15 Jul 26
271	3A20	3	58.00	58.00	1 Nov 22	31 Oct 25
272	3R21	3	36.00	36.00	1 Oct 23	30 Sep 26
273	3R22	3	36.00	36.00	1 Oct 21	30 Sep 24
274	3E23	3	36.00	36.00	1 May 23	30 Apr 26
275	3E24	3	36.00	-	1 Apr 21	31 Mar 24
276	3E25-26	3	93.00	93.00	1 Feb 23	31 Jan 26
277	3P27/1	3	72.00	72.00	1 Oct 23	30 Sep 26
278	3P27/2-3P28/1-2	3	234.00	234.00	1 May 23	30 Apr 26
279	3P29	3	45.00	45.00	1 Jun 23	31 May 24
280	3R30	3	32.00	32.00	1 May 23	30 Apr 26
281	3R31	3	32.00	32.00	1 Aug 21	31 Jul 24
282	3R32	3	32.00	32.00	1 May 23	30 Apr 24
283	3R33	3	32.00	-	-	-
284	3R34	3	32.00	-	-	-
285	3E35	3	32.00	32.00	1 Dec 23	31 Mar 25
286	3E36	3	44.00	44.00	1 Apr 22	31 Mar 25
287	3P37	3	45.00	45.00	1 May 23	30 Apr 24
288	3P38	3	32.00	32.00	1 Jun 23	31 May 24
289	3P39	3	32.00	32.00	1 Sep 22	31 Aug 25
290	3P40	3	32.00	32.00	1 May 23	30 Apr 26
291	3P41	3	32.00	32.00	1 May 23	30 Apr 26
292	3P42	3	32.00	32.00	1 Jun 22	31 May 25

พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
293	3E43-44	3	74.00	74.00	1 Dec 22	30 Nov 25
294	3R45	3	38.00	38.00	16 Oct 22	15 Oct 25
295	3R45/1	3	34.00	34.00	16 Oct 23	30 Apr 24
296	3R45/2-3	3	35.00	35.00	1 May 23	30 Apr 24
297	3R46	3	36.00	36.00	1 May 23	30 Apr 26
298	3R47	3	36.00	36.00	1 May 23	30 Apr 26
299	3R48	3	36.00	36.00	1 May 23	30 Apr 26
300	3R49	3	37.00	37.00	1 May 23	30 Apr 26
301	3P50	3	37.00	37.00	1 May 23	30 Apr 26
302	3P51	3	37.00	37.00	15 Jul 23	14 Jul 26
303	3P52	3	38.00	38.00	16 Jul 21	15 Jul 24
304	3P53	3	39.00	39.00	1 Jun 23	31 May 24
305	3P54	3	40.00	40.00	1 May 23	30 Apr 26
306	3P55	3	42.00	42.00	1 Jan 23	31 Dec 25
307	3P56	3	43.00	43.00	1 May 23	30 Apr 26
308	3P57	3	44.00	44.00	1 Oct 22	30 Sep 25
309	3P58	3	45.00	45.00	1 May 23	30 Apr 26
310	3P59	3	46.00	46.00	1 May 23	30 Apr 26
311	3P60	3	78.00	78.00	1 Dec 22	30 Nov 25
312	3P61	3	50.00	50.00	1 May 23	30 Apr 26
313	3P62	3	38.00	38.00	1 May 23	30 Apr 26
314	3P63	3	40.00	40.00	1 May 23	30 Apr 26
315	3P64	3	42.00	42.00	16 Jan 23	15 Jan 26
316	3P65	3	45.00	45.00	1 May 23	30 Apr 26
317	3P66	3	46.00	-	-	-
318	3E67-68	3	121.00	121.00	16 May 21	15 May 24
319	3E69	3	82.00	-	-	-
320	3E70-3E77	3	429.00	429.00	16 Aug 22	15 Aug 25
321	3P80-81	3	168.00	168.00	1 Feb 23	31 Jan 26
322	3P82	3	87.00	87.00	16 Aug 23	15 Aug 26
323	3P83-84	3	34.80	-	-	-
324	3P83-84	3	139.20	-	-	-
325	3C85-87	3	431.00	431.00	16 Nov 22	15 Nov 25
326	3E91	3	127.00	127.00	1 Oct 23	30 Sep 24
327	3C92	3	142.00	142.00	1 Apr 22	31 Mar 25

พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
328	3C96	3		-	-	-
329	3C95	3		-	-	-
330	3C98	3		-	-	-
331	001-002	4	41.00	-	1 Apr 23	31 Mar 24
332	003-004	4	51.00	51.00	16 Oct 23	15 Oct 26
333	005	4	12.00	12.00	1 Dec 23	30 Nov 26
334	006	4	25.00	25.00	16 Oct 23	15 Oct 26
335	007-008	4		-	-	-
336	009-016	4	203.00	203.00	1 Dec 23	30 Nov 26
337	017	4	48.00	48.00	1 Sep 23	31 Aug 26
338	019-021	4	108.00	-	-	-
339	022	4	39.00	39.00	1 Jun 23	31 May 24
340	023	4	32.00	32.00	1 Nov 23	31 Oct 26
341	024-025	4	71.00	71.00	1 Sep 23	31 Aug 26
342	026	4	32.00	32.00	1 Sep 23	31 Aug 26
343	027	4	27.00	27.00	1 Sep 23	31 Aug 24
344	028	4	36.00	36.00	1 Jan 24	31 Dec 26
345	029	4	37.00	37.00	15 Jun 23	14 Jun 26
346	030	4	33.00	-	-	-
347	031	4	35.00	35.00	16 Oct 23	15 Oct 26
348	032	4	40.00	-	-	-
349	033	4	37.00	37.00	16 Aug 23	15 Aug 26
350	034	4	64.75	64.75	1 Sep 23	31 Aug 25
351	035	4	165	165.00	1 Oct 22	30 Sep 25
352	036	4	40.00	40.00	16 May 23	15 May 24
353	4R01	4	62.00	-	-	-
354	4R02	4	68.00	68.00	16 Apr 23	15 Apr 24
355	4R03	4	49.00	49.00	1 Feb 22	31 Jan 25
356	4R04	4	42.00	42.00	1 Jan 24	31 Dec 26
357	4R05	4	30.00	30.00	1 Jul 23	30 Jun 26
358	4R06	4	30.00	30.00	1 Aug 23	31 Jul 26
359	4P07	4	29.00	29.00	1 May 23	30 Apr 26
360	4P08,4R09/1-2	4	270.00	-	-	-
361	4P10	4	47.00	47.00	1 Mar 23	28 Feb 26
362	4P11	4	51.00	51.00	1 May 23	30 Apr 26

พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
363	4P12	4	100.00	100.00	16 Jun 23	15 Jun 24
364	4A13-14	4	155.00	155.00	16 Nov 23	15 Jun 24
365	4A15	4	67.00	67.00	1 Apr 23	31 Mar 26
366	4A16	4	62.00	-	-	-
367	4A17	4	67.00	-	-	-
368	4A18	4	67.00	-	-	-
369	4A19	4	58.00	58.00	1 Sep 23	31 Aug 26
370	4R20	4	36.00	36.00	15 Jun 23	14 Jun 26
371	4R21	4	36.00	36.00	1 Jul 22	30 Jun 25
372	4E22	4	36.00	-	-	-
373	4E23	4	36.00	36.00	16 Nov 23	15 Nov 26
374	4E24-25	4	91.00	91.00	1 Sep 23	31 Aug 26
375	4P26	4	68.00	68.00	1 Mar 23	28 Feb 26
376	4P27	4	72.00	-	-	-
377	4P28	4	47.00	47.00	1 May 23	30 Apr 26
378	4R29	4	32.00	32.00	16 Mar 23	15 Mar 26
379	4R30	4	32.00	32.00	16 Aug 23	15 Aug 24
380	4R31	4	32.00	32.00	1 Oct 21	31 Aug 24
381	4R32	4	32.00	32.00	1 May 23	30 Apr 26
382	4R33	4	32.00	32.00	16 Sep 23	15 Sep 26
383	4E34	4	26.00	26.00	1 Sep 23	31 Aug 24
384	4E35	4	52.00	52.00	15 Nov 22	14 Nov 25
385	4P36	4	50.00	50.00	1 May 23	30 Apr 26
386	4P37	4	32.00	32.00	1 May 23	30 Apr 26
387	4P38	4	32.00	32.00	16 May 23	15 May 26
388	4P39	4	32.00	32.00	1 May 23	30 Apr 26
389	4P40-41	4	64.00	64.00	1 Apr 23	31 Mar 26
390	4E42	4	26.00	26.00	1 Apr 22	31 Mar 25
391	4E43	4	51.00	51.00	1 May 23	30 Apr 24
392	4R44-45	4	72.00	72.00	1 Jul 23	30 Sep 26
393	4R46	4	35.00	35.00	1 Jun 23	31 May 26
394	4R47	4	36.00	36.00	1 Dec 23	30 Nov 26
395	4R48	4	36.00	36.00	1 Mar 23	28 Feb 26
396	4R49	4	36.00	36.00	1 Nov 22	31 Oct 25
397	4R50	4	37.00	37.00	1 May 23	30 Apr 26
398	4P51	4	37.00	37.00	1 Dec 23	31 Aug 26
399	4P52	4	37.00	37.00	1 Sep 23	31 Aug 26

พื้นที่ค้าปลีก (Retail) / ชั้นที่ G-4 (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental Area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
400	4P53	4	38.00	38.00	1 Sep 23	31 Aug 26
401	4P54	4	39.00	39.00	1 Aug 23	31 Jul 26
402	4P55	4	67.00	-	-	-
403	4P57	4	60.00	60.00	1 Dec 22	30 Nov 25
404	4P58	4	73.00	73.00	1 Dec 22	30 Nov 25
405	4P59	4	32.00	32.00	1 Jun 21	31 May 24
406	4P60	4	34.00	34.00	1 May 23	30 Apr 26
407	4P61	4	35.00	35.00	1 May 23	30 Apr 26
408	4P62	4	37.00	37.00	1 Dec 22	30 Nov 25
409	4P63	4	55.00	55.00	1 May 23	30 Apr 26
410	4P64	4	61.00	61.00	1 Jul 22	30 Jun 25
411	4P65-66	4	125.00	125.00	1 Sep 22	31 Aug 25
412	4P67	4	66.00	66.00	16 Apr 23	15 Apr 25
413	4E68	4	68.00	68.00	16 May 23	15 May 24
414	4E69	4	70.00	70.00	1 Oct 23	30 Sep 26
415	4E70	4	55.00	-	-	-
416	4E71-72	4	75.00	75.00	1 May 23	30 Apr 26
417	4E73	4	50.00	-	-	-
418	4E74	4	94.00	94.00	1 Sep 23	31 Aug 26
419	4E75	4	120.00	120.00	1 May 22	30 Apr 25
420	4S76	4	1,100.00	1,100.00	15 Oct 23	15 Jun 24
421	4P77/1-2	4	113.00	-	-	-
422	4P78	4	136.00	136.00	1 Aug 23	31 Jul 26
423	4P79	4	78.00	-	1 Apr 21	31 Mar 24
424	4C01	4	55.00	55.00	1 Jul 23	30 Jun 26
425	4C02	4	41.00	-	-	-
426	4C03-4	4	174.00	-	-	-
427	4C05	4	30.00	-	-	-
428	5D-1	5	41.00	41.00	15 Oct 21	14 Oct 24
รวมพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด			29,149.53	22,570.70	Occupancy rate = 77.4%	

## พื้นที่ที่ถือเก็บของ (Stock)

Item	Unit	Floor	Total area	Rental area	Term of Lease & Service	
			(Sq.m.)	(Sq.m.)	Start Date	Ending Date
1	C1	5	10.00	10.00	1 Jul 23	30 Jun 24
2	D2	5	27.00	27.00	1 Aug 21	31 Jul 24
3	D5	5	53.00	53.00	1 Jul 22	30 Jun 25
4	D6	5	49.00	49.00	1 Jan 22	31 Dec 24
5	D7	5	42.00	42.00	1 Jul 23	30 Jun 24
6	D8	5	40.00	40.00	16 Aug 21	15 Aug 24
7	D9	5	32.00	32.00	1 Jul 22	30 Jun 25
8	D10	5	2.67	2.67	1 Jun 23	31 May 24
9	D10-2-3	5	5.34	5.34	1 Sep 23	31 Aug 24
10	D10-4	5	2.67	-	1 Apr 23	31 Mar 24
11	D11	5	20.00	-	-	-
12	D12	5	20.00	20.00	1 Feb 24	31 Jan 25
13	C1	6	26.00	26.00	16 Jun 23	15 Jun 24
14	C-16	6	14.00	14.00	1 Sep 23	31 Aug 24
15	D1	6	28.00	28.00	1 Feb 24	31 Jan 25
16	D2	6	45.00	45.00	1 Jan 22	31 Dec 24
17	D3	6	39.00	39.00	1 Jan 22	31 Dec 24
18	D4-5	6	66.00	66.00	1 Sep 23	31 Aug 24
19	D6	6	114.00	114.00	1 Aug 23	31 Jul 24
20	D7	6	20.00	20.00	1 Jan 22	31 Dec 24
21	D8	6	20.00	-	-	-
22	D9	6	60.00	60.00	1 Aug 23	31 Jul 24
23	E4	6		-	-	-
24	C1	7	10.00	10.00	1 Oct 23	30 Sep 24
25	C15	7	16.00	16.00	1 Sep 23	31 Aug 24
26	D2	7	27.00	27.00	16 Jun 23	15 Jun 24
27	D10/3-4	7	5.34	5.34	1 Dec 23	30 Nov 24
28	C1	8	27.00	27.00	1 Sep 23	31 Aug 26
29	C2	8	10.00	10.00	1 Dec 23	30 Nov 24
30	C-13	8	17.00	17.00	1 Sep 23	31 Aug 24
31	E1-E3	8	106.00	106.00	1 Jan 22	31 Dec 24
32	E4	8	40.00	40.00	1 Jan 22	31 Dec 24
33	E6	8	34.00	34.00	1 Mar 24	28 Feb 25
34	E7	8		-	-	-
35	B	9	64.00	64.00	1 Feb 23	31 Jan 26
36	C	9	25.00	-	-	-
37	C1	9	22.00	22.00	1 Oct 21	15 Oct 24



พื้นที่ห้องเก็บของ (Stock) (ต่อ)

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
38	D-12	9	2.67	-	-	-
39	D14	9	108.00	108.00	1 Jan 22	31 Dec 24
40	D14-1	9	81.00	81.00	16 Dec 21	15 Dec 24
41	D-15	9	70.00	70.00	1 Jan 24	31 Dec 24
42	E1	9	41.00	-	-	-
43	E3	9	23.00	23.00	1 Mar 24	28 Feb 25
44	E5	9	68.00	-	-	-
45	E13	9	25.00	25.00	1 Jan 24	31 Dec 24
46	S0-1	G	18.00	18.00	1 May 21	30 Apr 24
47	S0-2	G	40.00	40.00	1 Oct 22	30 Sep 25
48	S0-3	G	30.00	-	-	-
49	S0-4	G	32.00	32.00	1 Jul 23	30 Jun 24
50	S0-5	G	25.00	-	-	-
51	S0-6	G	21.00	21.00	1 Apr 22	31 Mar 25
52	S0-7	G	5.00	5.00	1 Aug 23	31 Jul 24
53	S0-8	G	10.00	10.00	1 Jul 22	30 Jun 25
54	S0-9	G	10.00	10.00	16 Jul 21	15 Jul 24
55	S0-10	G	4.50	4.50	25 Jun 23	24 Jun 24
56	S1-01	1	7.50	7.50	1 Feb 23	31 Jan 26
57	S2-01	2	14.00	14.00	1 Mar 23	28 Feb 26
58	S4-01	4	7.80	7.80	1 Nov 23	31 Oct 24
59	S4-02	4	7.80	7.80	1 Nov 23	31 Oct 24
60	S4-03	4	7.30	7.30	1 Nov 23	31 Oct 24
61	S4-04	4	7.30	7.30	1 Jan 24	31 Dec 24
62	A-1	11	81.53	81.53	16 Feb 23	15 Feb 26
รวมพื้นที่ห้องเก็บของทั้งหมด			1,886.42	1,652.08	Occupancy rate = 87.6%	

พื้นที่ขนาดใหญ่ / Lotus

Item	Unit	Floor	Total area (Sq.m.)	Rental area (Sq.m.)	Term of Lease & Service	
					Start Date	Ending Date
1	-	1, 2	13,805.00	13,805.00	1 JUN 22	31 MAY 25
รวมพื้นที่ขนาดใหญ่			13,805.00	13,805.00	Occupancy rate = 100.00%	

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เช่าอื่นๆ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ที่ได้รับจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์



สภาพทั่วไปภายในอาคารทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปภายในอาคารทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

#### **รายละเอียดโครงการทรัพย์สินฯ**

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า สูง 30 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้าบนเนื้อที่ดินขนาด 6,303.8 ตารางวา มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ชั้น 10 และชั้นที่ 29) มีทำเลที่ตั้งอาคารติดกับถนนรัชดาภิเษก (บริเวณแยกพระราม 9) และติดกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีพระราม 9 โดยตัวอาคารให้บริการสำนักงานให้เช่า ศูนย์การค้า ศูนย์ไอทีแบบครบวงจร รวมถึงไฮเปอร์มาร์เก็ตอย่างโลตัส

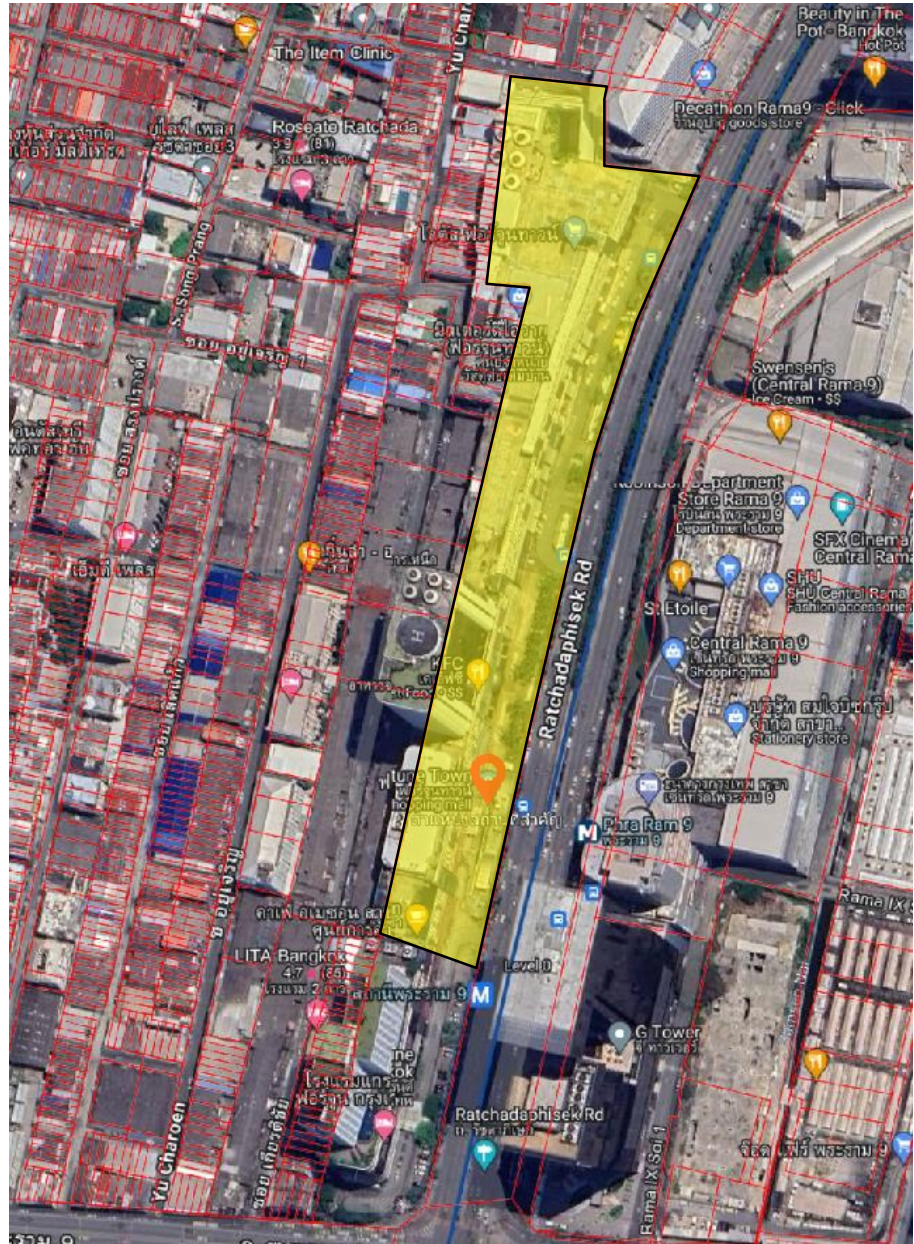
#### **การบริหารกิจการ**

ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ทราบว่าผู้บริหารอาคารคือบริษัท ซี.พี.แลนด์จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้เช่า

### 3.2 รายละเอียดที่ดิน

#### 3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างที่ดินของทรัพย์สินฯ มีลักษณะรูปร่างเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการพัฒนาถมดินแล้ว มีระดับเสมอกับถนนผ่านหน้า โดยมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันออก ติดกับถนนรัชดาภิเษก เป็นระยะประมาณ 430.00 เมตร ความลึกของที่ดินวัดจากด้านทิศตะวันออกไปจรดด้านทิศตะวันตก ประมาณ 46.00 เมตร

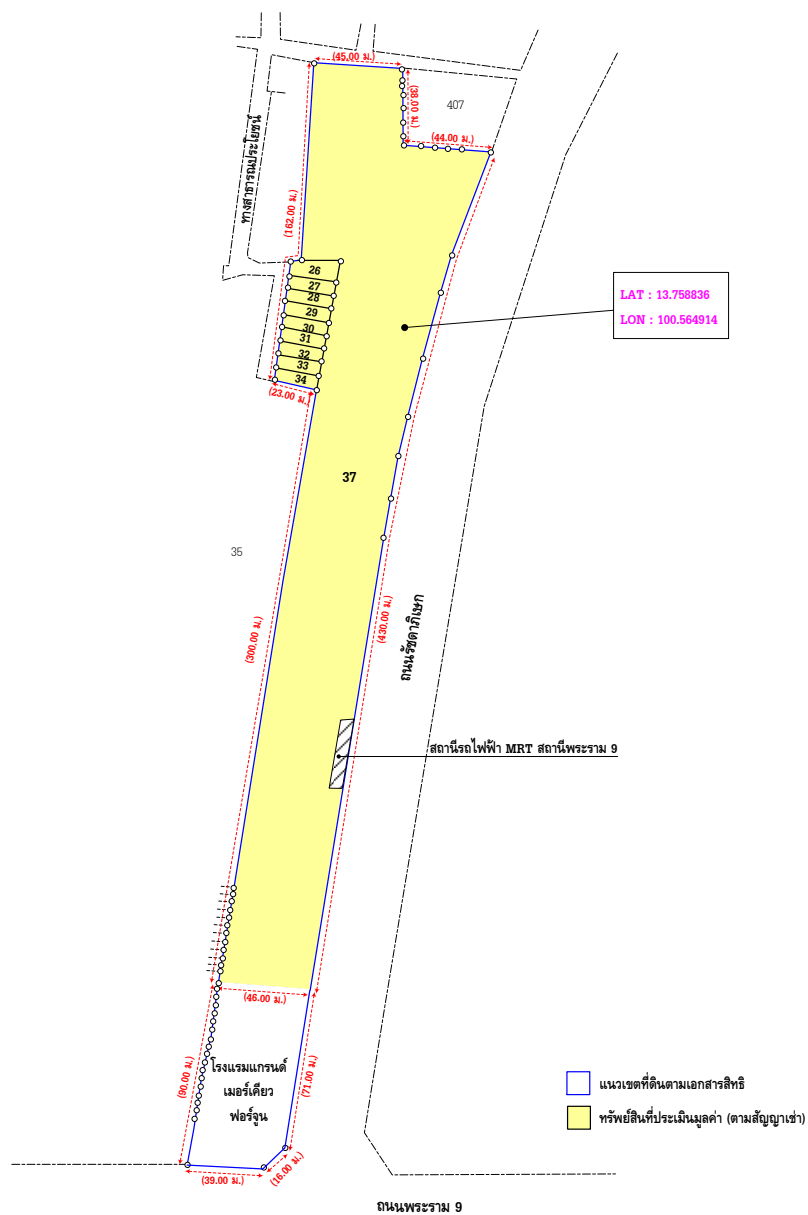


ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า  
(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

### 3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ (เฉพาะส่วนที่เช่า) มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ซอยรัชดาภิเษก 3 แยก 1	ประมาณ	45.00 เมตร
	อาคารพาณิชย์	ประมาณ	83.00 เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ โรงแรมแกรนด์ พอร์จูน กรุงเทพฯ	ประมาณ	46.00 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ ถนนรัชดาภิเษก	ประมาณ	430.00 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น	ประมาณ	102.00 เมตร
	ทางสาธารณประโยชน์	ประมาณ	60.00 เมตร
	อาคารพักอาศัย 2 ชั้น	ประมาณ	315.00 เมตร



ผังที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

### 3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม ประเภทพื้นที่อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และที่จอดรถ

### 3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

### 3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินฯ

การตรวจสอบปัญหาหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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



### 3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

#### สิ่งปลูกสร้าง อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวเวอร์)



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3106-3110, 3112, 3114, 3116, 3117 และ 13243

#### รายละเอียดทั่วไป

ประเภทอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก  
ขนาดอาคาร : ประมาณ 53.00x83.00 เมตร  
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร : ประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร  
รูปแบบสถาปัตยกรรมอาคาร : มาตรฐานทั่วไป  
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง  
อายุอาคาร : ประมาณ 32 ปี  
สภาพอาคาร : ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%  
การดูแล บำรุงรักษา : มีการดูแลรักษาอย่างดี

#### โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก  
โครงสร้างคานและวัสดุผนังหลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็กผสมน้ำยากันซึม (ดาดฟ้า)  
ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ  
ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูน, กระจกกรอบอลูมิเนียม และหินอ่อน  
พื้น : หินอ่อน และแกรนิต  
วัสดุปูผิวพื้น : กระเบื้องยาง และกระเบื้องเคลือบ  
ประตู : กระจกใสหนานบานอัตโนมัติ, กระจกกรอบอลูมิเนียม ไม้เนื้อแข็ง และไม้อัดทาสี  
หน้าต่าง : กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อนและบานกระทุ้ง  
ห้องน้ำ : วัสดุผิวพื้นและผนังปูด้วยกระเบื้อง และหินแกรนิต  
สุขภัณฑ์ : กระจกเงา ฉากกันห้องสำเร็จรูป โถส้วมแบบชักโครก โถปัสสาวะ และอ่างล้างมือ  
สิ่งอำนวยความสะดวก : ลิฟต์โดยสาร จำนวน 19 ชุด  
บันไดเลื่อน 23 ชุด

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

ชั้น G	: โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ห้องเครื่อง ห้องน้ำชาย/หญิง และพื้นที่โหลดสินค้า
ชั้นที่ 1	: โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ห้องน้ำชาย/หญิง
ชั้นที่ 2	: โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ห้องเครื่อง ห้องน้ำชาย/หญิง
ชั้นที่ 3	: โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ห้องเครื่อง ห้องน้ำชาย/หญิง
ชั้นที่ 4	: โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ห้องเครื่อง ห้องน้ำชาย/หญิง
ชั้นที่ 5-9	: ห้องน้ำชาย/หญิง และพื้นที่ลานจอดรถ
ชั้นที่ 10	: พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ลานจอดรถ
ชั้นที่ 11 - 30	: พื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ห้องเครื่อง
ชั้นที่ 31	: พื้นที่ห้องควบคุมลิฟต์
ชั้นดาดฟ้า	: ห้อง Cooling Tower และลานจอดเฮลิคอปเตอร์
<u>หมายเหตุ</u>	: 1) ณ วันสำรวจ เข้าตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่ รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร ได้จากการสังเกตจากภายนอก และสอบถามจากผู้นำขึ้น

• **งานระบบภายในอาคาร**

งานระบบภายในโครงการและอาคาร ประกอบด้วย งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร (Electrical and Communication System), งานระบบสุขาภิบาลและระบบดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System), งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Condition and Ventilation System) มีรายละเอียดดังนี้

1) **งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร (Electrical and Communication System) ประกอบด้วย**

- งานระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System) ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า (Electrical Transformer) ทั้งหมด 11 ตัว ติดตั้งในส่วนสำนักงานจำนวน 3 ชุด ติดในส่วนของค้าปลีก 4 ตัว และในส่วน IT Mall 4 ตัว เพื่อแปลงแรงดันไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage) จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA.) ให้เป็นไฟฟ้าแรงดันต่ำ (Low Voltage) เพื่อใช้งานในพื้นที่ของอาคารทั้งหมด
- ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency) ด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Sets) สำหรับงานระบบปั๊มน้ำ และบางพื้นที่ของระบบส่องสว่าง เป็นต้น
- ระบบตู้ประธาน ตู้จ่ายไฟฟ้า และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่าง ๆ (Main Distribution Board, Load Center and Emergency Distribution Board) ที่มีการออกแบบไว้เพื่อการใช้งานถูกต้องตามมาตรฐานของอาคารทั่วไป
- ระบบโทรศัพท์ (Telephone System) ประกอบด้วย ตู้รับสายโทรศัพท์ (Main Distribution Frame) พร้อมทั้งจะทำการแจกจ่ายสัญญาณโทรศัพท์ไปยังพื้นที่ใช้งานโดยการควบคุมของ PABX และเทคโนโลยี
- ระบบโทรทัศน์วงจรเปิด (Television System) ประกอบด้วย เสาอากาศรวม (Master Antenna)

- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับความปลอดภัยในพื้นที่ของอาคาร เช่นบริเวณโถงต้อนรับ โถงทางเดินภายในอาคารแต่ละชั้น เป็นต้น
- ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System) สำหรับจัดการฐานข้อมูล และให้บริการกับแขกผู้ใช้บริการ เช่นการให้บริการ Internet เป็นต้น
- ระบบป้องกันฟ้าผ่าและสายดิน (Lightening Protection and Grounding System) พร้อมทั้งอุปกรณ์ประกอบ

**2) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System) ประกอบด้วย**

- ระบบน้ำดี (Cold Water System) โดยอาศัยน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคพักไว้ที่ถังเก็บน้ำ และใช้ปั๊มสูบน้ำส่งใช้งานภายในอาคาร
- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) สำหรับน้ำเสียที่มาจากส่วนต่างๆ ของพื้นที่ในอาคาร เช่น ห้องน้ำ อ่างล้างมือ อ่างล้างหน้าต่าง ๆ จะถูกนำมาบำบัดที่ถังบำบัดน้ำเสีย
- ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System) เช่น การระบายน้ำเสียจากถังบำบัด ลงสู่ท่อระบายระบายน้ำของโครงการฯ ซึ่งเชื่อมต่อกับระบบท่อระบายน้ำของหน่วยงานราชการ
- ระบบดับเพลิง (Fire Protection System) ประกอบด้วย สัญญาณไฟฉุกเฉิน สัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน สปริงเกอร์ เครื่องดับเพลิงเคมีแห้ง ที่ติดตั้งกระจายตามพื้นที่ในอาคาร โดยมีระยะห่างและตำแหน่งการติดตั้ง บริเวณโถงทางเดินภายในอาคาร

**3) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Conditioning and Ventilation System) ประกอบด้วย**

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

**4) ระบบลิฟต์โดยสาร / บันไดเลื่อน**

ลิฟต์โดยสารจำนวน 19 ชุด โดยสามารถแยกออกได้ดังนี้

- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 14 ตัว
- ลิฟต์โดยสาร CARPARK จำนวน 2 ตัว
- ลิฟต์บริการ จำนวน 2 ตัว
- ลิฟต์ Fire Man Lift 1 ตัว
- บันไดเลื่อน จำนวน 23 ชุด



**การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารและรายละเอียดของใบอนุญาตต่างๆ จากทางลูกค้า ดังนี้

- 1 ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)  
 เลขที่ใบอนุญาต : 745/2531  
 อนุญาตให้ : บริษัท สยามนำโชค จำกัด เจ้าของอาคาร ทำการก่อสร้าง  
 เป็นอาคาร : 1) ชนิดตึก 30 ชั้น และตึก 25 ชั้นชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง  
 พื้นที่ 256,815.00 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นพักอาศัย สำนักงาน สรรพสินค้า  
 ร้านค้า และที่จอดรถยนต์  
 บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 13243  
 เป็นที่ดินของ : บริษัท สยามนำโชค จำกัด (ตามที่ระบุในใบอนุญาต)  
 ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร  
 วันที่อนุญาต : 2 ธันวาคม 2531  
 หมายเหตุ : -
  
- 2 ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)  
 เลขที่ใบอนุญาต : 340/2533  
 อนุญาตให้ : บริษัท สยามนำโชค จำกัด เจ้าของอาคาร ดัดแปลง  
 เป็นอาคารชนิด : ตึก 30 ชั้น และตึก 29 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ใช้อาคารเฉพาะ (ชั้นใต้ดิน-ชั้นที่ 11)  
 พื้นที่ 169,866.50 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นพักอาศัย สำนักงาน สรรพสินค้า  
 ร้านค้า และที่จอดรถ  
 บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 13243 , 82013-15 และ 82016-21  
 เป็นที่ดินของ : บริษัท สยามนำโชค จำกัด (ตามที่ระบุในใบอนุญาต)  
 วันที่อนุญาต : 2 เมษายน 2533  
 หมายเหตุ : -

- 3 ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)  
เลขที่ใบอนุญาต : 1034/2534  
อนุญาตให้ : บริษัท สยามนำโชค จำกัด เจ้าของอาคาร ดัดแปลง  
เป็นอาคารชนิด : 1) ตึก 30 ชั้น และตึก 29 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ใช้อาคารเฉพาะส่วน(ชั้นใต้ดิน-ชั้น  
ที่ 11) พื้นที่ 159,866.50 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นพักอาศัย สำนักงาน  
สรรพสินค้า ร้านค้า และที่จอดรถ  
2) ตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หม้อแปลงไฟฟ้า พื้นที่ 1,998.00 ตาราง  
เมตร  
บนแปลงที่ดิน : 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 13243 , 82013-15 และ 82016-21  
เป็นที่ดินของ : บริษัท สยามนำโชค จำกัด (ตามที่ระบุในใบอนุญาต)  
ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร  
วันที่อนุญาต : 25 กันยายน 2534  
หมายเหตุ : -
- 4 ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)  
เลขที่ใบอนุญาต : 14/2536  
อนุญาตให้ : บริษัท สยามนำโชค จำกัด เจ้าของอาคาร ดัดแปลง  
เป็นอาคารชนิด : 1) ดัดแปลงอาคารตึก 30 ชั้น ตึก 29 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น อาคาร  
พาณิชย์ สำนักงาน อาคารโรงงาน จอดรถยนต์ พื้นที่ 30,912 ตารางเมตร  
2) ตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หม้อแปลงไฟฟ้า พื้นที่ 368.50 ตาราง  
เมตร  
บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 13243 และ 82013-82021  
เป็นที่ดินของ : บริษัท สยามนำโชค จำกัด (ตามที่ระบุในใบอนุญาต)  
ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร  
วันที่อนุญาต : 5 มกราคม 2536  
หมายเหตุ : -

#### เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆเกี่ยวกับความแข็งแรงความปลอดภัยการหลุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- บริษัทฯ ไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆมีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- บริษัทฯ เชื่อว่าและได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องวันแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

## 4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

### 4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2567 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน									
ระวาง 5136 III 6820-8ตำบลห้วยขวาง (สามเสนนอกฝั่งเหนือ) อำเภอห้วยขวาง (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร									
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า		
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา
1	3106	34	3925	0	0	40.0	0	0	40.0
2	3107	33	3926	0	0	37.0	0	0	37.0
3	3108	32	3927	0	0	37.0	0	0	37.0
4	3109	31	3928	0	0	38.0	0	0	38.0
5	3110	30	3929	0	0	38.0	0	0	38.0
6	3112	29	3931	0	0	38.0	0	0	38.0
7	3114	28	3933	0	0	38.0	0	0	38.0
8	3116	27	3935	0	0	38.0	0	0	38.0
9	3117	26	3936	0	0	50.0	0	0	50.0
10	13243	37	544	17	1	41.75	14	3	49.8
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ / เนื้อที่ดินตามสัญญา				18	0	95.75	15	3	03.8

- ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ให้เช่า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)  
ผู้ครอบครอง / ผู้เช่า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
- ภาระจำนอง : ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาเช่า มีกำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุด 3 ธันวาคม 2586 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 19.67 ปี

หมายเหตุ :

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก).

## 4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาเช่า

ประกอบด้วยหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ ดังนี้

สัญญาเช่า : สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ผู้ให้เช่า บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่า กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ทรัพย์สินที่เช่า

1. บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 13243 เลขที่ดิน 37 หน้าสำรวจ 544 เนื้อที่ 14 ไร่ 3 งาน 49.8 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 เลขที่ดิน 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27 และ 26 หน้าสำรวจ 3925, 3926, 3927, 3928, 3929, 3931, 3933, 3935 และ 3936 ตามลำดับ เนื้อที่รวม 3 งาน 54 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบล ห้วยขวาง (สามเสนนอกฝั่งเหนือ), ดินแดง อำเภอห้วยขวาง(บางซื่อ), ดินแดง กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 15 ไร่ 3 งาน และ 3.8 ตารางวา ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ
2. อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) บางส่วน (ยกเว้นชั้น 10 บางส่วน และชั้น 29) ตั้งอยู่ที่ 3,5,7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ
3. ส่วนควบ และงานระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าซึ่งได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ

วัตถุประสงค์ในการเช่า : ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับการประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และศูนย์การค้า และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ/หรือรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท โดยในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ได้มีการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และศูนย์การค้า

สัญญาเช่ามีกำหนด	:	30 ปี (นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่า)
วันที่ทำสัญญาเช่า	:	3 ธันวาคม 2556
วันจดทะเบียนการเช่า/	:	4 ธันวาคม 2556
เริ่มต้นสัญญาเช่า	:	
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง	:	3 ธันวาคม 2586
วันที่ประเมินมูลค่า	:	31 มีนาคม 2567
อายุสัญญาเช่าทั้งหมดไป	:	10.33 ปี หรือ 123.90 เดือน
อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ	:	19.67 ปี หรือ 236.10 เดือน
ค่าตอบแทน	:	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวน 4,752,786,828.00 บาท เพื่อตอบแทนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าโดยแบ่งค่าเช่าตามรายละเอียดดังนี้
	:	1. ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,514,767,486.00 บาท
	:	2. ค่าเช่าสำหรับงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 225,712,315.00 บาท
	:	3. คู่สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อใน ราคา 11,907,027.00 บาท
	:	4. ค่าตอบแทนในสิทธิการใช้เครื่องมือให้แก่ผู้ให้เช่า 400,000.00 บาท
	:	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่า
หมายเหตุ	:	(ตามเอกสารสัญญาเช่าที่ดินและอาคารแนบท้าย)

#### 4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากรูปแบบแผนที่ทิศทางที่ตั้งรูปที่ดินแนวเขตที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ และมีผู้นำชี้ แล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

#### 4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการจากสำนักงานที่ดิน ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

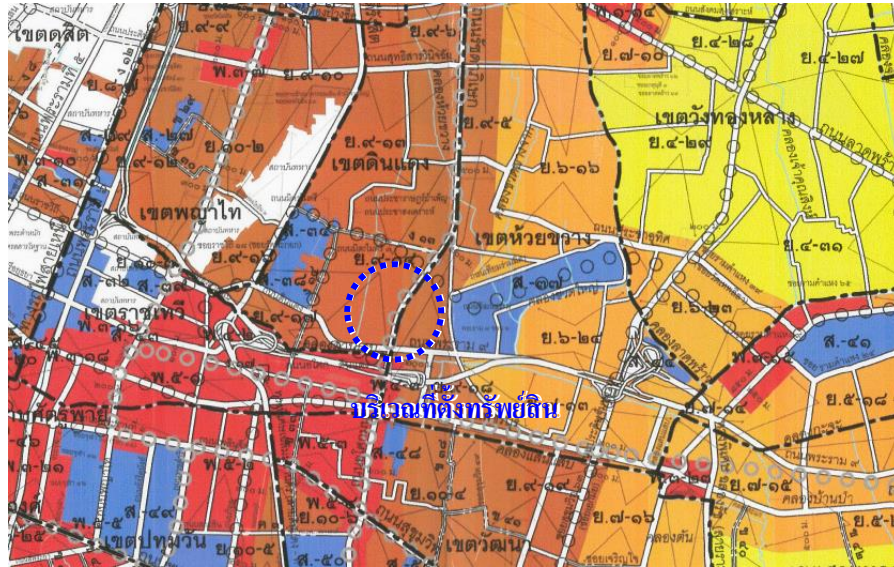
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินส่วนที่เช่า (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	3106	40.0	395,000	15,800,000
2	3107	37.0	395,000	14,615,000
3	3108	37.0	395,000	14,615,000
4	3109	38.0	395,000	15,010,000
5	3110	38.0	395,000	15,010,000
6	3112	38.0	395,000	15,010,000
7	3114	38.0	395,000	15,010,000
8	3116	38.0	395,000	15,010,000
9	3117	50.0	395,000	19,750,000
10	13243	6,941.8	395,000	2,741,991,250
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการเท่ากับ				2,881,821,250

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

## 5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีน้ำตาล เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (บริเวณ ย.9-14)



ที่ดินประเภท ย. 9 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำสงมวลง
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
  - (ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำสงมวลง
  - (ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำสงมวลง
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำสงมวลง การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน
- (11) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำสงมวลง
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำสงมวลง
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำสงมวลง
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าน้ำสงมวลง และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (20) สวนสัตว์



- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาในระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

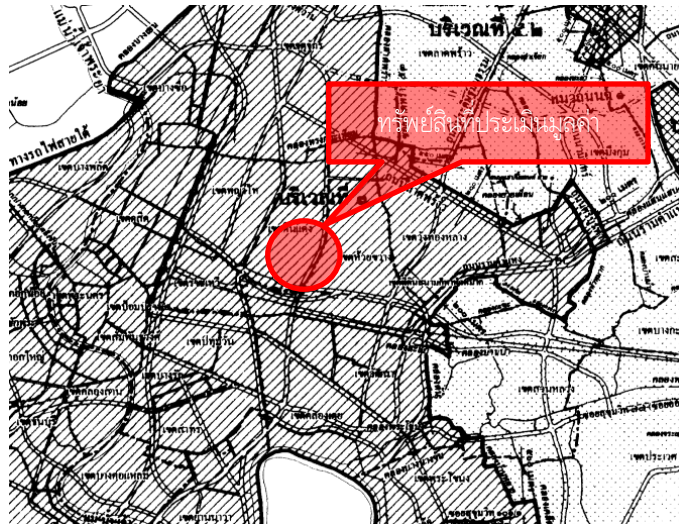
- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละจุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละจุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดอาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ดัชนีภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

### ข้อกฎหมายอื่นๆ

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548



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

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

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

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

## 6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดอาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

## 7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

### 7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี

#### 7.1.1 วิธีรายได้/ PROFIT RENT METHOD

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งในการกำหนดมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดกำไรจากค่าเช่าช่วง (Profit Rent Method) ซึ่งพิจารณาหาอัตราค่าเช่าตลาดที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด แล้วนำมาหักด้วยค่าเช่าตามสัญญา จะได้มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า สำหรับที่ดินว่างเปล่า โดยใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม มาประกอบการคำนวณร่วมกับวิธีวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) โดยกำหนดระยะเวลาออกเป็น 2 ช่วง กล่าวคือ ช่วงแรก คือช่วงที่ทำการประมาณการ ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 5-15 ปี และช่วงที่สอง เป็นช่วงอายุสัญญาตั้งแต่สิ้นสุดการประมาณการช่วงแรก จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า

#### 7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐกิจศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังสามารถใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนี้เราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

#### 7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้นทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

## 8.0 การประเมินมูลค่า

### 8.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้เลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี โดยเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

#### 8.1.1 มูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน

##### การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดของทรัพย์สิน

##### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไป ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการรวบรวมข้อมูลที่ดินที่เป็นราคาซื้อขายและเสนอขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นที่ดินแปลงอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่าง ๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้นทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้ง

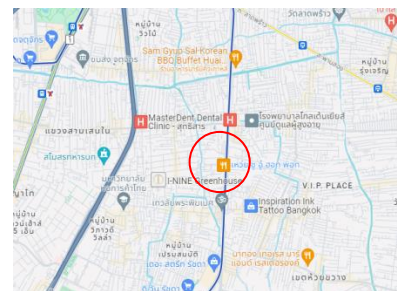
**ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1**



สภาพทั่วไปของถนนด้านหน้าข้อมูลเปรียบเทียบ



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่ข้อมูล

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	: LAT :13.785042LON :100.572908
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: 2,806.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่าง	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: กว้างประมาณ 40.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้าง 24.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีน้ำตาล - ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.9-13)
FAR. / OSR.	: 7: 1 / 4.50%
ราคาเสนอขาย	: 1,100,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: มีนาคม 2567
แหล่งข้อมูล	: โทร.081-655-2558(นายหน้า)
หมายเหตุ	: -



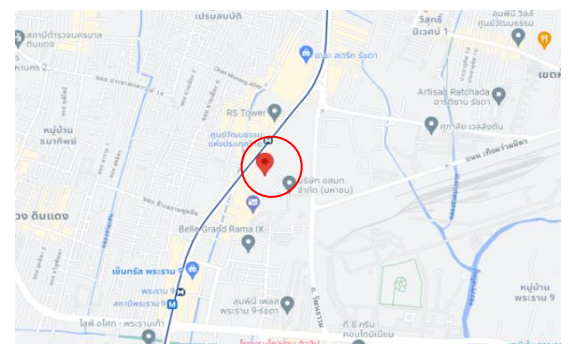
## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



สภาพทั่วไปของถนนด้านหน้าข้อมูลเปรียบเทียบ



รูปแปลงที่ดิน



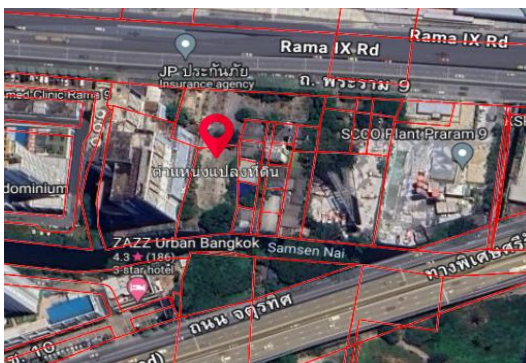
แผนที่ข้อมูล

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัดGPS.	: LAT : 13.764367 LON : 100.570085
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 3,286.3 ตารางวา
ลักษณะรูปร่าง	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: กว้างประมาณ 8.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า น้ำประปาโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้าง 24.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีน้ำตาล - ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.9-5)
FAR. / OSR.	: 7: 1 / 4.50%
ราคาเสนอขาย	: 1,000,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: มีนาคม 2567
แหล่งข้อมูล	: ตรวจสอบจากหนังสือสัญญาขายที่ดิน ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2564
หมายเหตุ	: ซื้อ-ขายปี 2564 รวม 3,286,300,000 บาท

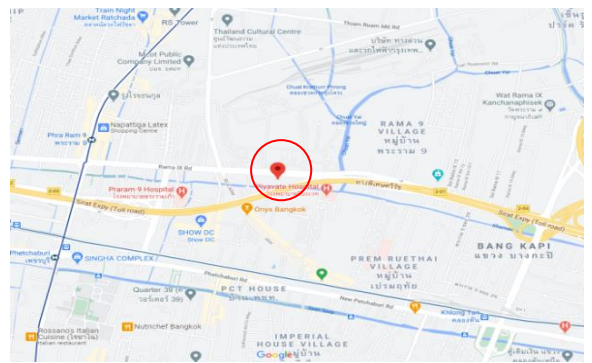
### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



สภาพทั่วไปของถนนด้านหน้าข้อมูลเปรียบเทียบ



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่ข้อมูล

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	: LAT :13.754929LON :100.576641
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรม และพักอาศัย
เนื้อที่ดิน	: 2,192.0ตารางวา
ลักษณะรูปร่าง	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: กว้างประมาณ 113.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า น้ำประปาและโทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 30.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีส้ม- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6-24)
FAR. / OSR.	: 4.50: 1 / 6.50%
ราคาเสนอขาย	: 1,100,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: มีนาคม 2567
แหล่งข้อมูล	: โทร.081-655-2558 / 089-798-7962 นายหน้า
หมายเหตุ	: -



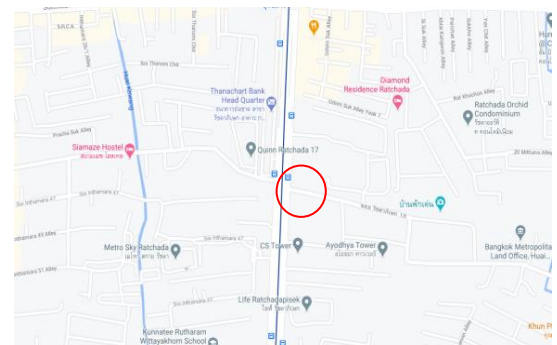
#### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



สภาพทั่วไปของถนนด้านหน้าข้อมูลเปรียบเทียบ



รูปแปลงที่ดิน



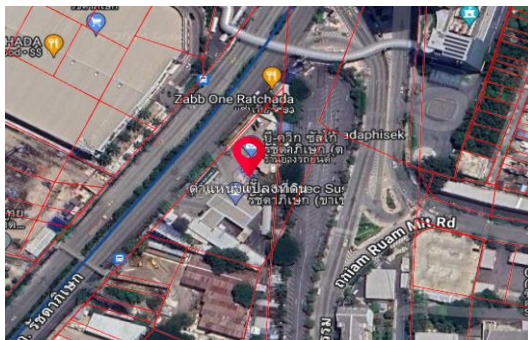
แผนที่ข้อมูล

ประเภท	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	:	LAT :13.784722LON :100.574579
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชยกรรม และพักอาศัย
เนื้อที่ดิน	:	4,171.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่าง	:	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	:	กว้างประมาณ 60.00 เมตร
ระดับที่ดิน	:	เสมอถนน
สาธารณูปโภค	:	ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	:	ถนนคอนกรีต กว้าง 24.00 เมตร
การใช้ประโยชน์	:	พาณิชยกรรม
สูงสุด	:	
ข้อจำกัดผังเมือง	:	สีน้ำตาล - ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.9-5)
FAR. / OSR.	:	7: 1 / 4.50%
ราคาเสนอขาย	:	1,006,953 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	:	มีนาคม 2567
แหล่งข้อมูล	:	โทร. 081-655-2558 (นายหน้า)
หมายเหตุ	:	ขายรวม 4,200,000,000 บาท

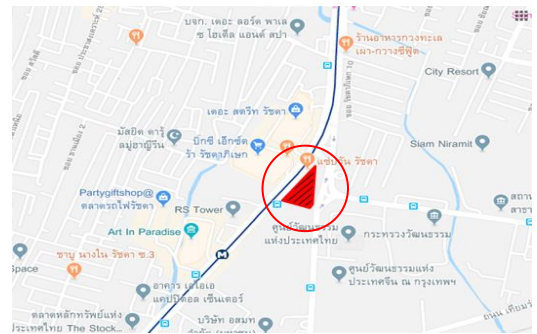
### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



ภาพทั่วไปของถนนด้านหน้าข้อมูลและข้อมูลเปรียบเทียบ



รูปแปลงที่ดิน



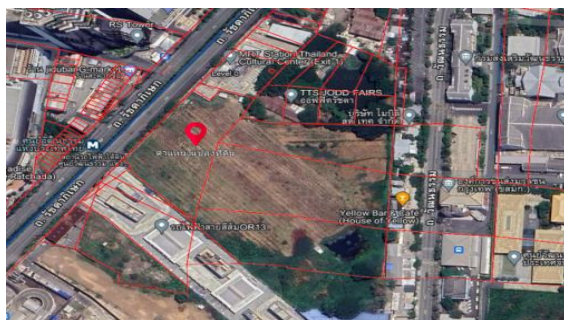
แผนที่ข้อมูล

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนรัชดาภิเษกแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	: LAT :13.768353LON :100.572366
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 1,142.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่าง	: เป็นรูปร่างคล้ายรูปสามเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: กว้างประมาณ135.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า น้ำประปาโทรศัพท์และท่อระบายน้ำ
สภาพถนน	: ถนนลาดยาง กว้าง24.00เมตร
ด้านหน้า	:
การใช้ประโยชน์	: พาณิชยกรรม
สูงสุด	:
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีน้ำตาล - ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.9-5)
FAR. / OSR.	: 7: 1 / 4.50%
ราคาเสนอขาย	: 1,400,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: มีนาคม 2567
แหล่งข้อมูล	: โทร.081-935-5231 คุณนัท (นายหน้า)
หมายเหตุ	: -

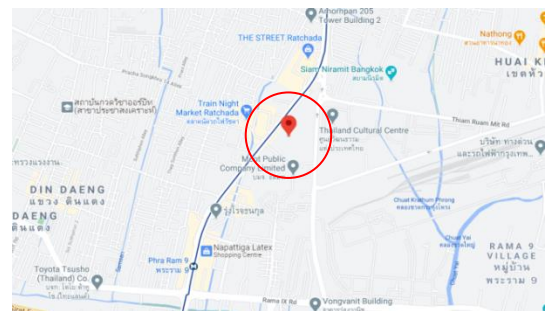
### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6



สภาพทั่วไปของถนนด้านหน้าข้อมูลและข้อมูลเปรียบเทียบ



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่ข้อมูล

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	: LAT :13.766243LON :100.571070
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 7,600.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่าง	: หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	: กว้างประมาณ 90.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้าง 24.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีน้ำตาล - ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.9-5)
FAR. / OSR.	: 7: 1 / 4.50%
ราคาเสนอขาย	: 1,250,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: 16 มกราคม 2567
แหล่งข้อมูล	: โทร.06-4996-5666 คุณโชติการ (นายหน้า)
หมายเหตุ	:



จากการสำรวจราคาเสนอขายของที่ดินในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่า

- ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม9 เนื้อที่ประมาณ 1,142.0 – 7,600.0 ตารางวา มีระดับราคาเสนอขาย ประมาณตารางวาละ 1,000,000 บาท ถึง 1,400,000 บาท (ข้อมูลที่ 1-6)

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่น่าเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอัตรากำไรต่อราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปแปลง ลักษณะขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสมภาวะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ดังนี้

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ข้อมูล	ประเภทข้อมูล	เนื้อที่ (ตร.วา)	ประเภทราคา	ราคา (บาท/ตร.วา)
1	ที่ดินเปล่า	2,806.0	เสนอขาย	1,000,000
2	ที่ดินเปล่า	3,292.4	เสนอขาย	1,100,000
3	ที่ดินเปล่า	2,192.0	เสนอขาย	1,100,000
4	ที่ดินเปล่า	4,171.0	เสนอขาย	1,006,953
5	ที่ดินเปล่า	1,142.0	เสนอขาย	1,400,000
6	ที่ดินเปล่า	7,600.0	เสนอขาย	1,250,000

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116, 3117 และบางส่วนของโฉนดเลขที่ 13243 เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 15-3-03.8 ไร่ หรือเท่ากับ 6,303.8 ตารางวา สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนมีลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 430.00 เมตร โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ติดถนนรัชดาภิเษก (บริเวณแยกพระราม 9) เป็นย่านพาณิชยกรรม และธุรกิจของถนนรัชดาภิเษกที่มีศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์อยู่ในเกณฑ์ที่ดี โดยปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีการพัฒนาใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรมประเภทอาคารสำนักงาน 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้นภายใต้ชื่อ "อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์)" ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินฯ แล้ว **ดังนั้น เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดให้เกิดสภาพคล่อง สามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับตารางวาละ 1,500,000 บาท ขนาดเนื้อที่ดิน 6,303.8 ตารางวาคิดเป็นมูลค่าที่ดิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ 9,455,700,000 บาท**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 6
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่)	15-3-3.8	8-0-92.4	4-1-92.0	10-1-71.0	19-0-0
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	6,303.8	3,292.4	2,192.0	4,171.0	7,600.0
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	400.00	22.00	115.00	80.00	70.00
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ผังเมือง		สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีส้ม	สีน้ำตาล
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 6
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-		1,100,000	1,006,953	1,250,000
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-		1,000,000	950,000	1,190,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	1,100,000			
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	ปี 2564			
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	10%			-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	1,210,000	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	1,210,000	1,000,000	950,000	1,190,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	ทรัพย์สิน	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา							
		ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 6				
ทำเลที่ตั้ง		5%	60,500	5%	50,000	10%	95,000	5%	59,500
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า		5%	60,500	5%	50,000	5%	47,500	5%	59,500
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน		5%	60,500	5%	50,000	5%	47,500	5%	59,500
หน้ากว้างของที่ดิน		0%	-	5%	50,000	5%	47,500	5%	59,500
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง		0%	-	0%	-	10%	95,000	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด		5%	60,500	5%	50,000	5%	47,500	5%	59,500
สภาพคล่องในการซื้อขาย		5%	60,500	0%	-	0%	-	5%	59,500
สภาพแวดล้อม		0%	-	5%	50,000	5%	47,500	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน		0%	-	5%	50,000	5%	47,500	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต		0%	-	5%	50,000	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่ามดินไร่ละ 450,000 บาท)		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		25%	302,500	40%	400,000	50%	475,000	30%	357,000

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	1,210,000	1,000,000	950,000	1,190,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		25.00%	40.00%	50.00%	30.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		1,512,500	1,400,000	1,425,000	1,547,000
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	255.00%	75.00%	60.00%	50.00%	70.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	29.41%	23.53%	19.61%	27.45%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	1,478,343	444,853	329,412	279,412	424,667
<b>มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน</b>	<b>ตารางวาละ</b>		<b>1,500,000 บาท</b>			

### 8.1.2 การประเมินมูลค่าที่ดิน (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี) (Leasehold)

การกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี ในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้เช่า กล่าวคือผู้เช่าจะมีมูลค่าที่ดินในส่วนนี้ คือค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไปต้องมากกว่าค่าเช่าตามสัญญา หรือมีกำไรจากการให้เช่าช่วงที่ดิน ดังนั้นผู้ประเมินจึงใช้หลักการประเมินโดย Profit Rent Method เป็นเกณฑ์

#### หลักการ PROFIT RENT METHOD

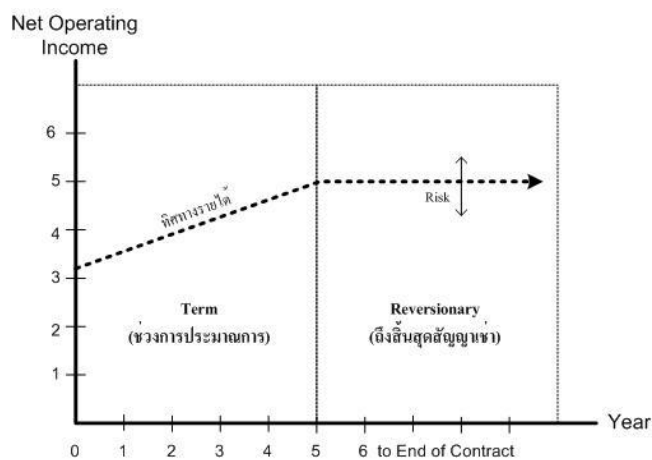
ตามหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาตรฐานสากลสำหรับการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าในกรณีประเมินมูลค่าให้แก่ผู้เช่า กล่าวคือมูลค่าในแง่ผู้เช่าจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อ ผู้เช่ามีผลต่างในการให้เช่าช่วงระหว่างค่าเช่าตลาด กับค่าเช่าตามสัญญา หรืออีกในกรณีหนึ่ง คือมูลค่าผลต่างที่เกิดจากดำเนินกิจการ การพัฒนาโครงการ แล้วปล่อยให้เช่า หรือเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ โดยหลักเกณฑ์ ดังกล่าวสามารถแสดงในรูปของตารางได้ดังนี้

Year	Market Rent (Rent Received)	Contract Rent (Rent Paid)	Profit Rent ( A - B)
1	A	B	C
2	A	B	C
3	A	B	C
4	A	B	C
5	A	B	C

Year	Profit Rent ( C )	PV at X% (Present of 1 Baht) = D	Present Value (C x D)
1	C	$1 / (1+X\%)^0$	E1
2	C	$1 / (1+X\%)^1$	E2
3	C	$1 / (1+X\%)^2$	E3
4	C	$1 / (1+X\%)^3$	E4
5	C	$1 / (1+X\%)^4$	E5
Valuation			E1+E2+E3+E4+E5

### **หลักการ TERM AND REVERSIONARY**

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในช่วงอายุสัญญาเช่า ในกรณีที่มีอายุสัญญาเช่าระยะที่ค่อนข้างยาวมาก ส่วนใหญ่ผู้ประเมินราคา จะใช้หลักการของ Term and Reversionary มาประกอบการคำนวณร่วมกับวิธีคิดลดกระแสเงินสด (DCF) โดยกำหนดระยะเวลาออกเป็น 2 ช่วง กล่าวคือ ช่วงแรก คือช่วงที่ทำการประมาณการ ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 5-15 ปี และช่วงที่สอง เป็นช่วงอายุสัญญาตั้งแต่สิ้นสุดการประมาณการช่วงแรก จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากการคาดการณ์กระแสรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต หากไม่มีข้อมูลในอดีตที่มากเพียงพอแล้ว จะส่งผลให้การคาดการณ์ดังกล่าวมีความคลาดเคลื่อนที่ค่อนข้างสูง และการคาดการณ์อัตราค่าเช่าตลาดย่อมมีทิศทางที่ขึ้นลงตามสภาพเศรษฐกิจ และตลาดโดยรวม (Property Cycle) โดยสามารถแสดงในรูปของแผนภูมิได้ดังนี้



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

### 8.1.3 การกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT)

ในการกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าสำหรับวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ ใช้หลักวิธีเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาด โดยทำการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Value) และทำการ กำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน โดยทำการเปรียบเทียบเป็นสัดส่วนเปอร์เซ็นต์ กับ มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Value) แต่เนื่องจากผู้ประเมินมีข้อจำกัด ทางด้านข้อมูลสำหรับใช้ในการเปรียบเทียบ เนื่องจากที่ดินบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีความแตกต่าง ทางด้านลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำเลที่ตั้ง แนวโน้มความเจริญ ซึ่งบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินเป็นย่าน พาณิชยกรรม และการอยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่ง ณ วันสำรวจไม่พบว่ามีมีการปล่อยเช่าที่ดินในลักษณะใกล้เคียง กับทรัพย์สินแต่อย่างใด ดังนั้นในการพิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี ทางบริษัทฯ ทำการกำหนดราคาเช่าตลาดของทรัพย์สิน ต่อสัดส่วนมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยทั่วไปแล้วจะมี สัดส่วนอยู่ในช่วงประมาณ 1%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าว ขึ้นอยู่กับ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็น สำคัญโดยทรัพย์สินเป็นที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินค่อนข้างใหญ่ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรม และธุรกิจของถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9 (บริเวณแยกพระราม 9) มีศักยภาพในการ พัฒนาค่อนข้างสูงทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปัจจุบันที่สัดส่วน 3% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

#### ประมาณการอัตราค่าเช่าช่วงของที่ดินทรัพย์สิน

เนื้อที่ดินที่เช่า/ โฉนดที่ดินเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และบางส่วนของ โฉนดที่ดินเลขที่ 13243

ขนาดเนื้อที่ดินที่เช่า 15-3-03.8 ไร่ หรือเท่ากับ	6,303.8	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	1,500,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	9,455,700,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา	3.0%	
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(พิเศษ) 283,670,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า	10%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี



### 8.1.4 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่า

#### ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 19.67 ปี ดังนี้

#### ข้อสมมติฐานการประเมิน

- ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 283,670,000 บาทต่อปี (ปีที่ 1)  
(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))
- ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.15% โดยบริษัทฯ ได้อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต้น (MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนภายในประเทศ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับ 7.15% (แหล่งที่มา จากธนาคารแห่งประเทศไทย)
- ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ อัตราประมาณปีละ 3 เปอร์เซ็นต์ และ 3 ปี ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก ๆ 3 ปี (ปรับปีที่ 4)
- ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

#### ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 19.67 ปี

ปีที่ตามสัญญาเช่า	จำนวนเดือน	ปีที่คงเหลือ	ระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า						ค่าเช่าตลาดปีละ	ค่าเช่าตามสัญญาปีละ	กำไรจากการเช่าช่วงปีละ	P.V.Factor 7.15%	มูลค่าปัจจุบันของกำไร
			ถึง	ถึง	ถึง	ถึง	ถึง	ถึง					
11	9.00	0.75	31	มีนาคม 2567	ถึง	31	ธันวาคม 2567	212,752,500.00	-	212,752,500.00	1.0000	212,752,500.00	
12	12.00	1.75	1	มกราคม 2568	ถึง	31	ธันวาคม 2568	283,670,000.00	-	283,670,000.00	0.9495	269,351,424.77	
13	12.00	2.75	1	มกราคม 2569	ถึง	31	ธันวาคม 2569	283,670,000.00	-	283,670,000.00	0.8862	251,377,904.59	
14	12.00	3.75	1	มกราคม 2570	ถึง	31	ธันวาคม 2570	312,037,000.00	-	312,037,000.00	0.8270	258,064,111.11	
15	12.00	4.75	1	มกราคม 2571	ถึง	31	ธันวาคม 2571	312,037,000.00	-	312,037,000.00	0.7718	240,843,780.78	
16	12.00	5.75	1	มกราคม 2572	ถึง	31	ธันวาคม 2572	312,037,000.00	-	312,037,000.00	0.7203	224,772,543.89	
17	12.00	6.75	1	มกราคม 2573	ถึง	31	ธันวาคม 2573	343,240,700.00	-	343,240,700.00	0.6723	230,751,094.99	
18	12.00	7.75	1	มกราคม 2574	ถึง	31	ธันวาคม 2574	343,240,700.00	-	343,240,700.00	0.6274	215,353,331.77	
19	12.00	8.75	1	มกราคม 2575	ถึง	31	ธันวาคม 2575	343,240,700.00	-	343,240,700.00	0.5855	200,983,044.11	
20	12.00	9.75	1	มกราคม 2576	ถึง	31	ธันวาคม 2576	377,564,770.00	-	377,564,770.00	0.5465	206,328,836.70	
21	12.00	10.75	1	มกราคม 2577	ถึง	31	ธันวาคม 2577	377,564,770.00	-	377,564,770.00	0.5100	192,560,743.54	
22	12.00	11.75	1	มกราคม 2578	ถึง	31	ธันวาคม 2578	377,564,770.00	-	377,564,770.00	0.4760	179,711,379.88	
23	12.00	12.75	1	มกราคม 2579	ถึง	31	ธันวาคม 2579	415,321,247.00	-	415,321,247.00	0.4442	184,491,383.91	
24	12.00	13.75	1	มกราคม 2580	ถึง	31	ธันวาคม 2580	415,321,247.00	-	415,321,247.00	0.4146	172,180,479.62	
25	12.00	14.75	1	มกราคม 2581	ถึง	31	ธันวาคม 2581	415,321,247.00	-	415,321,247.00	0.3869	160,691,068.24	
26	12.00	15.75	1	มกราคม 2582	ถึง	31	ธันวาคม 2582	456,853,371.70	-	456,853,371.70	0.3611	164,965,165.72	
27	12.00	16.75	1	มกราคม 2583	ถึง	31	ธันวาคม 2583	456,853,371.70	-	456,853,371.70	0.3370	153,957,224.19	
28	12.00	17.75	1	มกราคม 2584	ถึง	31	ธันวาคม 2584	456,853,371.70	-	456,853,371.70	0.3145	143,683,830.32	
29	12.00	18.75	1	มกราคม 2585	ถึง	31	ธันวาคม 2585	502,538,708.87	-	502,538,708.87	0.2935	147,505,566.42	
30	11.10	19.67	1	มกราคม 2586	ถึง	3	ธันวาคม 2586	464,713,214.65	-	464,713,214.65	0.2739	127,300,976.19	
<b>รวม</b>	<b>236.10 เดือน</b>	<b>19.67 ปี</b>	<b>มูลค่าปัจจุบันของกำไรเช่าช่วงตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน</b>										<b>3,937,626,389.74</b>
<i>หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)</i>												<b>3,937,600,000.00</b>	

**มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี เท่ากับ 3,937,600,000 บาท**

### 8.1.5 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี

การประเมินค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทน ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตรูปแบบอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
		ทดแทนใหม่	ตามสภาพปัจจุบัน
1	อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า สูง 30 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดินและคาดฟ้า	3,977,021,800	2,068,051,336
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	3,977,021,800	2,068,051,336
	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์เท่ากับ (พิเศษ)	3,977,021,800	2,068,100,000
<b>ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้</b>			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 19.67 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
-	มูลค่าตามอายุการใช้งาน	30.00	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 12.22433 ณ อัตราคิดลด 7.15%
-	มูลค่าสิทธิการเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ	19.67	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 10.39178 ณ อัตราคิดลด 7.15%
<b>สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ 85.01% (C) คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ</b>		<b>(B*C)</b>	<b>1,758,071,942</b>
		<b>หรือเท่ากับ (พิเศษ)</b>	<b>1,758,100,000</b>

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

### 8.1.6 มูลค่าประกันอัคคีภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้นผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบ คือ แบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาและแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย บริษัทฯ ได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่รวมมูลค่าฐานราก ขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับ ที่	รายการอาคาร/สิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ทดแทนใหม่ (บาท)
1	อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและดาดฟ้า	3,977,021,800
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่	3,977,021,800
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าทดแทนใหม่	397,702,180
	คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย	3,579,319,620
	หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	3,579,320,000

### 8.1.7 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 19.67 ปี สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)	3,937,600,000 บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)	1,758,100,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)	5,695,700,000 บาท

## 8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ “อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)” ปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรม ประเภทธุรกิจพื้นที่ปล่อยให้เช่า ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ห้องเก็บของ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่า

พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้		
1) พื้นที่สำนักงาน (Office)	25,365.16	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	29,149.53	ตารางเมตร
3) พื้นที่ห้องเก็บของ (Stock)	1,886.42	ตารางเมตร
4) พื้นที่ขนาดใหญ่ (Lotus)	13,805.00	ตารางเมตร
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	70,206.11	ตารางเมตร

**หมายเหตุ:**

- 1) ข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office) และพื้นที่ค้าปลีก รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับข้อมูลจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรทตั้งนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ ณ เดือนมกราคม 2567 ที่ได้รับจากทางลูกค้า/ผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์**
- 2) ทั้งนี้ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากทาง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ให้ทำการประเมินและกำหนดมูลค่าทรัพย์สินรายได้ไตรมาสเพิ่มจากการประเมินในวันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทั้งหมดดังนี้**
  - **มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)**
  - **มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.42 ปี)**
  - **มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.17 ปี)**
  - **มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี)**

ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจ และค้นคว้า ข้อมูลพื้นที่สำนักงาน ให้เช่า รวมถึงพื้นที่ค้าปลีกในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ ที่มีความใกล้เคียง หรือคล้ายคลึงกับทรัพย์สินฯ เพื่อนำมาทำการเปรียบเทียบในการกำหนดค่าเช่าตลาด สำหรับประกอบการประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

**ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า**

**ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1**



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



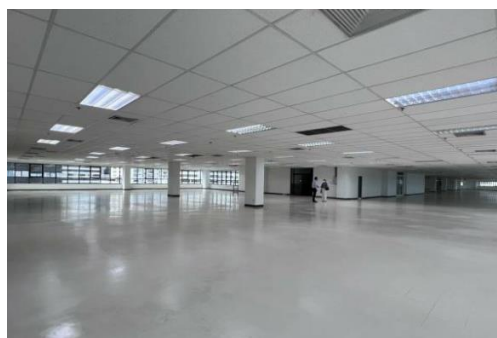
สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

ชื่อโครงการ	: อาคารภคินท์
ที่ตั้ง	: เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่โครงการ	: เนื้อที่ประมาณ 34,000 ตารางเมตร
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 12 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และอาคารจอดรถ พื้นที่เช่าทั้งหมด 31,000 ตารางเมตร
รายละเอียดห้อง	: ลิฟต์โดยสารความเร็วสูงผู้โดยสาร 6 ตัว ลิฟต์ขนของ จำนวน 2 ตัว ที่ ระบบปรับอากาศ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง
สำนักงาน	: ห้องเปล่าห้องน้ำในตัว ฟรีที่จอดรถ 1 คัน/100.00 ตารางเมตร
	โดยความสูงจากพื้นถึงเพดานสูงถึง 2.70 เมตร
อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้	

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
พื้นที่สำนักงาน	200-3,200	550

ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-643-8223 และ 084-543-4833
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 5.15 บาท/ยูนิต - ค่าน้ำ 20 บาท/หน่วย - ที่จอดรถ 2,000 บาท/เดือน

### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



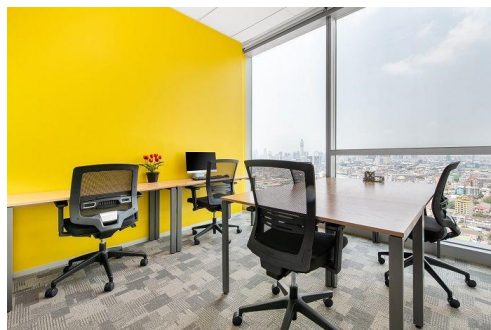
สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคารเอไอเอ แคปิตอล เซ็นเตอร์  
 ที่ตั้ง : ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร  
 เนื้อที่โครงการ : 54,000 ตารางเมตร  
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสูง 34ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และอาคารจอดรถ  
 พื้นที่เช่าทั้งหมด54,000.00ตารางเมตร  
 ลิฟต์โดยสารความเร็วสูงผู้โดยสาร 16 ตัว ลิชนของ จำนวน 1 ตัว  
 ระบบปรับอากาศ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง  
 รายละเอียดห้อง : ห้องเปล่าห้องน้ำในตัว ฟรีที่จอดรถ 1 คัน/100.00 ตารางเมตร  
 สำนักงาน : โดยความสูงจากพื้นถึงเพดานสูงถึง 3.00 เมตร

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
พื้นที่สำนักงาน	1,780-1,900	1,000

- ระยะเวลาเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี  
 ที่มาของข้อมูล : โทร. 081-682-4898  
 รายละเอียดเพิ่มเติม : - ค่าไฟ 6.50 บาท/ยูนิต  
 - ค่าน้ำ 20 บาท/ยูนิต  
 - ที่จอดรถ 2,500 บาท/เดือน



**ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3**



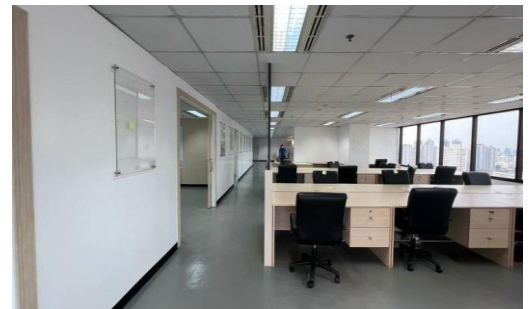
สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



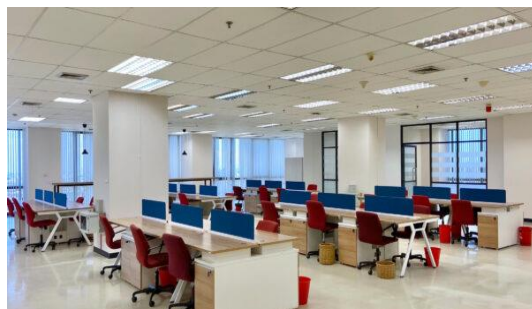
สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : เลอ คอนคอร์ด ออฟฟิต ทาวเวอร์  
 ที่ตั้ง : ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร  
 เนื้อที่โครงการ : ประมาณ 26,000 ตารางเมตร  
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสูง 25ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และอาคารจอดรถ  
 พื้นที่เช่าทั้งหมด 26,000 ตารางเมตร  
 : ลิฟต์โดยสารความเร็วสูงผู้โดยสาร 5 ตัว ลิฟต์ขนของ 1 ตัว ระบบปรับอากาศ  
 เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง  
 รายละเอียดห้องสำนักงาน : อาคารให้ห้องเปล่า โดยความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 2.5 เมตร  
 ฝ้าแบบ T-Bar ห้องน้ำฟรีที่จอดรถ 1 คัน/100.00 ตารางเมตร

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
พื้นที่สำนักงาน	1,300	750

ที่มาของข้อมูล : โทร. 02-119-2715

- ระยะเวลาเช่า : สัญญาเช่า 1-3 ปี  
 รายละเอียดเพิ่มเติม : - ค่าไฟ 6.00 บาท/ยูนิต  
 - ค่าน้ำฟรี  
 - ที่จอดรถ 2,000 บาท/เดือน

**ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4**



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



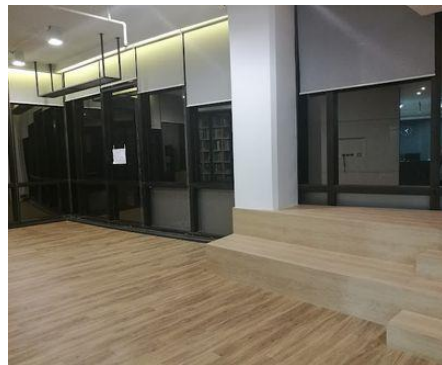
สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคาร อาร์เอส ทาวเวอร์  
 ที่ตั้ง : ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร  
 เนื้อที่โครงการ : 58,000 ตารางเมตร  
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และอาคารจอดรถ  
 พื้นที่เช่าทั้งหมด 58,000.00 ตารางเมตร  
 : ลิฟต์โดยสารความเร็วสูงผู้โดยสาร 20 ตัว ลิฟต์บริการ  
 และลิฟต์จอดรถจำนวน 2 ตัว ที่ระบบปรับอากาศ  
 เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง  
 รายละเอียดห้อง : อาคารตกแต่งตามมาตรฐาน พื้นกระเบื้องยาง ฝ้าเพดานแบบ T-Bar  
 สำนักงาน ความสูง 2.6 เมตร ห้องน้ำรวม ที่จอดรถ 1 คัน/100.00 ตารางเมตร

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
พื้นที่สำนักงาน	200-1,200	480

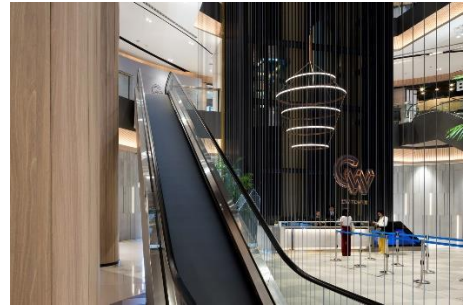
- ระยะเวลาเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี  
 ที่มาของข้อมูล : โทร. 084-543-4833  
 รายละเอียดเพิ่มเติม : - ค่าไฟ ตามอัตราของการไฟฟ้า  
 - ค่าน้ำฟรี  
 - ที่จอดรถ 2,500 บาท/เดือน



**ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5**



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคาร ซีดับเบิลยู ทาวเวอร์  
ที่ตั้ง : ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร  
เนื้อที่โครงการ : 60,000 ตารางเมตร  
รายละเอียดโครงการ : มีอาคาร 2 อาคาร อาคาร A สูง 52 ชั้นและอาคาร B สูง 41 ชั้น  
พื้นที่เช่าทั้งหมด 60,000 ตารางเมตร  
: ลิฟต์ความเร็วสูงผู้โดยสาร 30 ตัว ลิฟต์ขนของ 2 ตัว ลิฟต์จอดรถ 2 ตัว  
ระบบปรับอากาศ Air-Conditioning System:Central Chiller  
เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง  
รายละเอียดห้องสำนักงาน : ห้องเปล่าความสูง 2.60 เมตร ห้องน้ำรวม  
ฟรีที่จอดรถ 1 คัน/100.00 ตารางเมตร

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
พื้นที่สำนักงาน	150-1,200	800
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 1-3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 087-516-0990	
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 6.00 บาท/ยูนิต - ค่าน้ำ 23 บาท/ยูนิต - ที่จอดรถ 1,800 บาท/เดือน	

**ข้อมูลเปรียบเทียบค่าเช่าตลาด/พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก**

โครงการเปรียบเทียบ	ขนาดพื้นที่เช่า (ตรม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน/ตร.ม.)	อัตราค่าจอดรถ (บาท/เดือน)
• อาคารภคินทร์	200.00 -3,200.00	550	2000
• อาคารเอไอเอ แคปปิตอล เซ็นเตอร์	1,780.00 -1,900.00	1,000	2,500
• เลอ คองคอร์ด ออฟฟิต ทาวเวอร์	1,300.00	750	2,000
• อาคาร อาร์เอส ทาวเวอร์	200.00 -1,200.00	480	2,500
• อาคาร ซีดับเบิลยู ทาวเวอร์	150.00 -1,200.00	800	1,800

จากตารางข้างต้น พบว่าพื้นที่สำนักงาน ขนาดพื้นที่ประมาณ 50.00 - 3,200 ตารางเมตร มีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 480 - 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนอัตราค่าเช่าที่จอดรถ อยู่ที่ประมาณ 1,800 - 2,500บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่งภายในห้อง สภาพของอาคาร สาธารณูปโภคต่างๆ ภายในอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ

**แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ดังนี้**

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าโดยทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งแหล่งที่มาของรายได้ ออกเป็น 2 ช่วงเวลา กล่าวคือ

ก) **กระแสรายได้ส่วนที่ติดสัญญาเช่าย่อยเดิม:** เป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง สามารถสรุป พื้นที่เช่าในแต่ละปี ค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับในแต่ละปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 5 ในพื้นที่แต่ละส่วน ได้แก่ พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า พื้นที่เก็บของให้เช่า และพื้นที่ Tesco Lotus ได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าย่อยปัจจุบันในแต่ละปี (ตามเอกสารสรุป Rent Roll ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง)

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
	(9 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
	(ตารางเมตร ต่อปี)				
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	173,729.72	83,128.46	37,089.90	127.00	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	174,397.58	182,151.70	78,722.18	16.00	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	11,904.63	3,488.16	453.10	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	124,245.00	69,025.00	-	-	-

ตารางสรุปกระแสรายได้ตามสัญญาเช่าย่อยปัจจุบัน (ตามเอกสารสรุป Rent Roll ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง)

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
	(9 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
	(บาท ต่อปี)				
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	105,539,649	48,673,172	22,204,900	81,430	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	176,214,151	188,990,097	90,567,790	15,150	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	3,486,875	1,062,553	129,534	-	-
- พื้นที่ Lotus	30,535,668.45	16,964,260.25	-	-	-

**ข) กระแสรายได้หลังสิ้นสุดสัญญาซื้อขายเดิม:** คือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบันดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน โดยทำการพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ ซึ่งจากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ พบว่ามีระดับอัตราค่าเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้นมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตลาดทั่วไป ประมาณ 480 ถึง 1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน
- ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกตลาดทั่วไป ประมาณ 1,000 – 3,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ข้อมูลภายในของบริษัทฯ)

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่งภายในห้อง สภาพของอาคาร สาธารณูปโภคต่างๆ ภายในอาคาร และสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ เป็นสำคัญบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลอัตราค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งราคาดังกล่าวยังคงสามารถต่อรองได้อีก พิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าพื้นที่ประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่าดังนี้



ตารางการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงาน โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 3	ข้อมูล 5
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)		200-3,200	1,300.00	150-1,200
ชั้นที่ตั้ง			N/A	N/A	N/A
ประเภทพื้นที่เช่า			0	0	0

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 3	ข้อมูล 5
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	500	750	800
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	470	700	750
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปรุงภัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	470	700	750

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 3	ข้อมูล 5	ข้อมูล 5	ข้อมูล 5	
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		5%	24	-5%	(35)	-5%	(38)
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	%		0%	-	-5%	(35)	-5%	(38)
รูปแบบโครงการ	%		0%	-	-5%	(35)	-5%	(38)
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	%		10%	47	5%	35	0%	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	%		5%	-	-5%	(35)	-5%	(38)
ความสูงจากพื้น-เพดาน และ Floor Layout	%		5%	24	-5%	(35)	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		10%	47	5%	35	0%	-
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	%		5%	24	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			35%	165	-15%	(105)	-20%	(150)

ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	470	700	750
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		35.00%	-15.00%	-20.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		635	595	600
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	230.00%	65.00%	85.00%	80.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	28.26%	36.96%	34.78%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	608	179	220	209
<b>มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน</b>	<b>ตารางเมตรละ</b>	<b>610 บาทต่อเดือน</b>			

ตารางสรุปพื้นที่เช่า /พื้นที่ปล่อยเช่าได้ปัจจุบัน /อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (อ้างอิงสัญญาเช่า ณ 01/2024 )

ประเภท	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)		อัตราการปล่อยเช่า	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญา (บาท/ตร.ม./เดือน)
พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(%)	(บาท/ตร.ม./เดือน)
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	25,365.16	21,611.48	85.2%	609
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	29,149.53	22,570.70	77.4%	1,002
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	1,886.42	1,652.08	88%	294
- พื้นที่ Lotus	13,805.00	13,805.00	100%	246

หมายเหตุ นอกเหนือจากพื้นที่เช่าดังกล่าวแล้ว โครงการยังมีพื้นที่เช่าอื่นๆ อีกได้แก่ Code C, ATM, Media, Cell Site, Event, Booth, พื้นที่กองทุนฯ ใช้ประโยชน์ และพื้นที่จอดรถ

**ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่า (Estimated Rent and Rent Review Rate)**

จากข้อมูลที่บริษัท ได้รับจากผู้ว่าจ้างพบว่า ค่าเช่าพื้นที่แต่ละพื้นที่ ณ เดือนมกราคม 2567 แยกเป็นพื้นที่สำนักงาน มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 609 บาท/ตร.ม./เดือน พื้นที่ค้าปลีกเฉลี่ยประมาณ 1,002 บาท/ตร.ม./เดือนพื้นที่เก็บของมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 294 บาท/ตร.ม./เดือน และพื้นที่ Lotus มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 246 บาท/ตร.ม./เดือนส่วนการปรับค่าเช่าส่วนใหญ่ปรับทุกระยะอายุสัญญา 3 ปี บางพื้นที่ไม่มีการปรับค่าเช่า และบางพื้นที่มีการปรับค่าเช่า ไม่เกิน 10 เปอร์เซ็นต์ สำหรับการต่อสัญญาใหม่ (อายุสัญญามาตรฐานประมาณ 3 ปี) และบริษัท ได้พิจารณาศักยภาพของโครงการ ค่าเช่า และการปรับค่าเช่าตลาดของพื้นที่เช่าตลาดโดยทั่วไปแล้ว สามารถกำหนดค่าเช่า และอัตราการปรับค่าเช่า ของพื้นที่แต่ละส่วนได้ดังนี้

ตารางประมาณการค่าเช่าพื้นที่แต่ละส่วน และอัตราการปรับค่าเช่า

รายการ	มี.ค.-24	ปีที่ 1 (9 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
<b>ประมาณการอัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)</b>						
- พื้นที่สำนักงาน	609	610	628	647	667	DCF
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	1,002	1,010	1,040	1,072	1,104	DCF
- พื้นที่เก็บของ (Stock)	294	300	309	318	328	DCF
- พื้นที่ Lotus	246	250	258	265	273	DCF
<b>ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)</b>						
- พื้นที่สำนักงาน		-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)		-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่เก็บของ (Stock)		-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่ Lotus		-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี

ในการประมาณการอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีก ตามตารางดังกล่าวข้างต้น ผู้ประเมินฯ ได้ทำการประมาณค่าเช่า แยกตามสถานที่ตั้งรายชั้น เพื่อกำหนดค่าเช่าตลาดเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกได้ดังนี้

ตารางประมาณการค่าเช่าตลาดของพื้นที่ ค้าปลีก (Retail Space)

ชั้นที่	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ประมาณการค่าเช่าตลาดปัจจุบัน (บาท/ตร.ม./เดือน)	หมายเหตุ
G	7,775.66	600.00	30% จากค่าเช่าชั้นที่ 1
1	3,055.89	2,000.00	ประมาณการค่าเช่าตลาด
2	3,797.12	1,200.00	60% จากค่าเช่าชั้นที่ 1
3	7,795.11	1,000.00	50% จากค่าเช่าชั้นที่ 1
4	6,684.75	950.00	95% จากค่าเช่าชั้นที่ 3
5	41.00	800.00	80% จากค่าเช่าชั้นที่ 3
รวม	29,149.53	1,010.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

**ประมาณการอัตราการเช่า (Occupancy Rate)**

จากข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ว่าจ้างพบว่า อัตราการเช่าพื้นที่ ณ เดือนมกราคม 2567 แยกเป็นพื้นที่สำนักงาน มีอัตราการเช่าประมาณ 85.2% พื้นที่ค้าปลีกมีอัตราการเช่าประมาณ 77.4% พื้นที่เก็บของมีอัตราการเช่าประมาณ 87.6% และพื้นที่ Lotus มีอัตราการเช่าประมาณ 100% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดแต่ละส่วน และบริษัทฯ ได้พิจารณา คักยภาพของโครงการ อัตราการเช่าพื้นที่ตลาดโดยทั่วไปแล้ว และสัมภาระณผู้บริหารถึงแนวโน้มและแผน ดำเนินการในอนาคตสำหรับศูนย์ จะสามารถกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วนได้ดังนี้

รายการ	ปีที่ 1 (9 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4-10 (12 เดือน)	ปีที่ 11-End (12 เดือน)
- พื้นที่สำนักงาน	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	95%	95%	95%	95%	95%
- พื้นที่เก็บของ (Stock)	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ Lotus	100%	100%	100%	100%	100%

บวกรายได้จากบริการสถานที่ Existing Rent Roll	7.0%	จากรายได้ค่าเช่า&ค่าบริการ ตลอดระยะประมาณการ (Office, Retail, Stock & Testco Lotus)
---	------	--

**ประมาณการรายได้อื่นๆ**

จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างรายได้อื่นๆ ในหมวดต่างๆ ย้อนหลัง ตั้งแต่ปี 2019 - 2023 สามารถสรุปสัดส่วนตัวเฉลี่ยต่อ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ได้ดังนี้

รายละเอียด	Average (2019-23)	Year 2023
	Per Year	Actual
- รายได้จากการขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	% of Rent & Service	
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า&น้ำประปา	13.4%	13.9%
- รายได้ส่วน -แก๊ส&รายได้จากการให้บริการ แอร์ล่วงหน้า	1.2%	0.9%
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	5.4%	5.1%
- รายได้อื่นๆ		
- รายได้จากการให้เช่า -ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.8%	0.7%
- ดอกเบี้ยรับ	0.0%	0.0%
- รายได้อื่นๆ	1.4%	0.5%

จากตารางสรุปสัดส่วนรายได้อื่นๆ ต่อรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ ดังกล่าวข้างต้นสามารถสัดส่วนรายได้อื่นๆ แยกตามประเภทได้ดังนี้

รายการ	ประมาณการสัดส่วน ตลอดอายุการคาดการณ์	
- รายได้จากการขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค		
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า&น้ำประปา	14.0%	จากรายได้ค่าเช่า&ค่าบริการ
- รายได้ส่วน -แก๊ส&รายได้จากการให้บริการ แอร์ ล่วงหน้า	1.0%	จากรายได้ค่าเช่า&ค่าบริการ
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	5.5%	จากรายได้ค่าเช่า&ค่าบริการ
- รายได้อื่นๆ		จากรายได้ค่าเช่า&ค่าบริการ
- รายได้จากการให้เช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.80%	จากรายได้ค่าเช่า&ค่าบริการ
- ดอกเบี้ยรับ	0.0%	จากรายได้ค่าเช่า&ค่าบริการ
- รายได้อื่นๆ	1.4%	จากรายได้ค่าเช่า&ค่าบริการ

#### **แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนก และ ใช้จ่ายในการดำเนินงานบริหารและค่าใช้จ่ายอื่นๆ**

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารอาคารสำนักงาน ทั่วไปที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนด อัตราค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และประกอบงบบริหารได้ที่รับจากทางลูกค้า และสามารถแยกค่าใช้จ่ายเป็น 2 ส่วนกล่าวคือ

#### **ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา, ค่าเบี้ยประกันค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา CAPEX โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า และน้ำประปา / ส่วนกลาง** ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เป็นค่าสาธารณูปโภคเฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง ดังนั้นจึงทำการอ้างอิงยอดค่าใช้จ่ายจากปี 2023 โดยโครงการมีค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประมาณ 63,236,534 บาท และในการประมาณการครั้งนี้กำหนดค่าใช้จ่ายส่วนเท่ากับ 63,240,000 บาทต่อปี (12 เดือน) และปรับให้เป็น 9 เดือนสำหรับปีแรกในการประมาณการ โดยกำหนดอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายประมาณปีละ 3 เปอร์เซ็นต์
- **ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า และน้ำประปา / ต้นทุน** ค่าใช้จ่ายส่วนสาธารณูปโภคนี้เป็นส่วนที่ผู้เช่าภายในโครงการฯ ดังนั้นจึงมีการขึ้นลงตามจำนวนผู้ใช้ และอัตราการเช่าพื้นที่ จากข้อมูลปี 2023 คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 8.4% จากรายรับของโครงการทั้งหมด (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ประมาณ 8.3%) และในการประเมินครั้งนี้กำหนดที่สัดส่วน 8.0% จากรับรวมของโครงการ ตลอดอายุการคาดการณ์
- **ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด** จากข้อมูลปี 2023 ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากับ 42,084,787 บาท และในการคาดการณ์ครั้งนี้กำหนดค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากับ 42,080,000 บาทต่อปี (12 เดือน) และปรับให้เป็น 9 เดือนสำหรับปีแรกในการประมาณการ และทำการปรับเพิ่มปีละ 3.0%

- **ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา** ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษานี้ เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาประจำทุกๆ ปี เช่นค่าซ่อมแซมอาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์เครื่องมือ เครื่องใช้ ที่ใช้ในการให้บริการต่างๆ ภายในอาคาร เป็นต้น โดยจากข้อมูลย้อนหลัง 5 ปี คือตั้งแต่ปี 2019 ถึง 2023 มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายรับรวมทั้งหมดประมาณ 5.6% และในการประเมินครั้งนี้ กำหนดที่อัตรา 4.0% จากรายรับรวมทั้งหมดตลอดอายุการคาดการณ์
- **ค่าใช้จ่ายอื่นๆ** จากข้อมูลย้อนหลังในปี 2019 - 2023 มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อ รายรับรวมทั้งหมดประมาณ 2.8% และในการประเมินครั้งนี้ กำหนดที่อัตรา 2.8% จากรายรับรวมทั้งหมด ตลอดอายุการคาดการณ์
- **ค่าเบี้ยประกัน** จากข้อมูลย้อนหลังในปี 2023 มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากับ 10,735,345 บาทต่อปี ดังนั้นจึงอ้างอิงข้อมูลจากปี 2023 แล้วทำการปรับอัตราในปีที่ 1 เท่ากับ 10,950,000 บาท (12 เดือน) และปรับให้เป็น 9 เดือนสำหรับปีแรกในการประมาณการ และทำการปรับอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายประมาณปีละ 2 เปอร์เซ็นต์
- **ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง** จากข้อมูลย้อนหลังในปี 2023 มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากับ 18,888,059 บาทต่อปี ดังนั้นจึงอ้างอิงข้อมูลจากปี 2023 แล้วทำการปรับอัตราในปีที่ 1 เท่ากับ 18,888,059 บาท (12 เดือน) และปรับให้เป็น 9 เดือนสำหรับปีแรกในการประมาณการ และทำการปรับอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายประมาณ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 4 ปี ตามรอบการปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์
- **ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา CAPEX** เป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้ประเมินได้ทำการประมาณสัดส่วน ต่อรายรับรวม เพื่อเป็นการสำรองเงิน เพื่อใช้ในการดำเนินการปรับปรุงอาคาร และเครื่องจักร อุปกรณ์ (ซ่อมใหญ่) ซึ่งโดยปกติต้องกระทำการซ่อมแซมบำรุงรักษา ทุก 8-10 ปี เพื่อให้อาคารมีสภาพที่ดี เพื่อรักษาเสถียรภาพของค่าเช่า และอัตราการปล่อยเช่า ตลอดจนความสามารถในการแข่งขันในตลาดได้ โดยในการประเมินครั้งนี้ ได้ประมาณการสัดส่วนเท่ากับ 3.0% จากรายรับรวมทั้งหมดตลอดอายุการคาดการณ์

#### **ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคค่าธรรมเนียมการบริหารฯ (Property Management fee) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารฯ (Incentive Fee) ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่าและ ค่าธรรมเนียมควบคุมงาน (overseeing works of Major Renovation Cost) เป็นการอ้างอิงข้อตกลงระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท กับ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด โดยในการประเมินครั้งนี้สามารถสรุปสัดส่วน ได้ดังนี้

รายการ	ประมาณการสัดส่วน ตลอดอายุการคาดการณ์	
- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	3.50%	ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	0.50%	ของรายได้จากค่าสาธารณูปโภค
- ค่าธรรมเนียมการบริหารฯ (Property Management fee)	2.74%	ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารฯ (Incentive Fee)	2.35%	ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า	1.60%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมควบคุมงาน (overseeing works)	-	ของค่าใช้จ่าย CAPEX

หมายเหตุ : ข้อตกลงระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท กับ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีการระบุค่าธรรมเนียมควบคุมงาน (overseeing work) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางกองทุนฯ ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่เคยมีการเรียกเก็บจากบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด ในอดีต และจะไม่เรียกเก็บในอนาคต เช่นกัน ทางบริษัทฯ จึงไม่นำค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มาประกอบการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เป็นเกณฑ์

### การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) โดยวิธีเทคนิคแบบจำลองการกำหนดราคาของสินทรัพย์ทุน (Capital Asset Pricing Model: CAPM) โดยการวิเคราะห์อัตราคิดลดตามแนวคิดดังกล่าว มีสูตรคำนวณดังนี้

สูตรคำนวณ Discount Rate =  $R_f + \beta (R_m - R_f) + \epsilon$  โดยที่

- **Discount Rate** : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคต เป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)
- **R<sub>f</sub>** : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 2.51% เป็นเกณฑ์
- **β** : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการการคำนวณในหัวข้อถัดไป
- **R<sub>m</sub> - R<sub>f</sub> = Equity Risk Premium Rate** : พิจารณาข้อมูล ณ มกราคม 2567 เป็นเกณฑ์ ที่ 6.94% ที่มา [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)
- **ε** : ความเสี่ยงเพิ่มเติม บริษัทฯ พิจารณาที่ 1.5 เป็นเกณฑ์

การกำหนดค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

- รวบรวมค่าเบต้าจากหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารสำนักงาน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
- เบต้าจากข้อ 1 ของแต่ละข้อมูล เป็นเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) จึงต้องแปลงให้เป็นเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta)
- หาค่าเฉลี่ยของค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
- นำสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน มาคำนวณกับค่าเฉลี่ยของเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน ผลลัพธ์ที่ได้ คือ ค่าเบต้าของทรัพย์สิน ตามสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน (Subject Property Levered Beta) นำค่าเบต้าดังกล่าวไปคำนวณหาอัตราคิดลดต่อไป โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

**Unlevered Beta = Levered Beta / [1 + (1 - Tax Rate) x Debt to Equity Ratio]** โดยที่

- Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
- Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
- Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ 20%
- Debt to Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

โดยจากการเก็บข้อมูลค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) ของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถคำนวณค่าเฉลี่ยที่นำมาพิจารณาค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta) สำหรับทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	Levered Beta			อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unlevered Beta
		31/12/2565	21/11/2566	เฉลี่ย			
1	บมจ. สิงห์ เอสเตท	0.74	1.37	1.06	20%	2.29	0.37
2	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	0.54	0.36	0.45	20%	0.80	0.27
3	บมจ. พรีเมียร์ เทคโนโลยี	0.61	0.65	0.63	20%	1.82	0.26
4	บมจ. ชาภูอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	1.69	1.22	1.46	20%	3.90	0.35
ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta							0.31

จากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta เท่ากับ 0.31 นำสัดส่วนหนี้สินและทุนของค่าเฉลี่ยตลาด (ในที่นี้พิจารณาจากค่าเฉลี่ยหนี้สินและทุนของ 4 บริษัทตามตารางด้านบนเป็นเกณฑ์ โดย ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2566 สัดส่วนหนี้สินประมาณ 65% และทุนประมาณ 35% : สัดส่วนหนี้สินและทุน ประมาณ 185.7%) มาคำนวณตามสมการ ได้ค่าเบต้าของทรัพย์สินที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงินเท่ากับ 0.77

บริษัทฯ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสด คำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{Discount Rate} &= R_f + \beta(R_m - R_f) + \varepsilon \text{ หรือ} \\ &= 2.51\% + 0.77 \times 6.94\% + 1.5\% \\ &= 9.35\% \text{ หรือประมาณ } 9.5\% \end{aligned}$$

ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ จึงกำหนด **อัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับการประเมินโครงการนี้เท่ากับ 9.5%**



อย่างไรก็ตามจากข้อมูลของอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินธุรกิจ สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกของทรัพย์สินอื่นๆ ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ประมาณ 8.5-9% และภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว อัตราคิดลดกระแสเงินสดประมาณ 9.0-10.0 เปอร์เซ็นต์ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ สถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาด คู่แข่ง เป็นต้น โดยสามารถสรุปในรูปแบบตารางได้ดังนี้

อาคาร	ประเภท	กรรมสิทธิ์	Discount Rate
อาคาร เอ็กเซน ทาวเวอร์	อาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก	Freehold	8.5%
อาคาร แอทสสาร	อาคารสำนักงาน	Freehold	9.0%
อาคาร ศาลาแอทสสาร	อาคารสำนักงาน	Freehold	9.0%
อาคาร เอสเจ อินฟินิจ วัน บิสซิเนส	อาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก	Freehold	9.0%
อาคาร สิริกัญญา	อาคารสำนักงาน	Freehold	9.0%
เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	อาคารสำนักงาน	LH 28 Year	9.5%
อาคาร ทู ทาวเวอร์ 1	อาคารสำนักงาน	LH 30 Year	9.50%
อาคาร ทู ทาวเวอร์ 2	อาคารสำนักงาน	LH 30 Year	9.50%
อาคาร Mercury Tower	อาคารสำนักงาน	LH 14.6 Year	9.00%
อาคาร อินเทอร์เน็ต	อาคารสำนักงาน	Leasehold	9.0 - 9.5%
อาคาร สสาร สแควร์	อาคารสำนักงาน	LH 20 Year	9.25%
อาคาร ปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	อาคารสำนักงาน	LH 21 Year	9.25%
อาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค	อาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก	Leasehold	9.5%
อาคาร บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	อาคารสำนักงาน	Leasehold	10.0%
อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	พื้นที่สำนักงาน (บางส่วน)	Leasehold	9.0%
อาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	พื้นที่สำนักงาน (บางส่วน)	Leasehold	9.0%

จากตารางดังกล่าวข้างต้น อัตราคิดลดของทรัพย์สินแต่ละประเภท ซึ่งเป็นข้อมูลที่ทาง บริษัทฯ ได้รวบรวมจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่จัดทำให้กับ บริษัทฯ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จะพบว่าปัจจุบันอัตราคิดลดของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น สูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับระดับความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจในการปล่อยเช่ากิจการ หรือสัญญาเช่าที่ทำการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกิจการ และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินจากตารางดังกล่าวข้างต้น

**สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนต์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้ สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ได้ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันภายใต้ : 4,331,000,000 บาท (สี่พันสามร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)  
สิทธิการเช่า 19.67 ปี

**8.2.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนต์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์แยกเป็นตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงกัน เมื่อนำมาทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามรายละเอียดข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นตามกระบวนการของวิธีรายได้ สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และมูลค่าทรัพย์สินรายไตรมาสอื่นๆ ได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
<b>มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)</b>	
♦ มูลค่าทรัพย์สิน	4,331,000,000 บาท
<b>มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.42 ปี)</b>	
♦ มูลค่าทรัพย์สิน	4,336,000,000 บาท
<b>มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.17 ปี)</b>	
♦ มูลค่าทรัพย์สิน	4,339,000,000 บาท
<b>มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี)</b>	
♦ มูลค่าทรัพย์สิน	4,339,000,000 บาท

“ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้แนบท้ายรายงาน”

### 8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินฯ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

#### **มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า**

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
<b>มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)</b>	
◆ มูลค่าทรัพย์สิน	4,331,000,000 บาท

#### **มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ (Profit Rent) ใช้เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่า**

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 19.67 ปี)	3,937,600,000 บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 19.67 ปี)	1,758,100,000 บาท
รวมมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 19.67 ปี)	5,695,700,000 บาท

## 9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 31 มีนาคม 2567

### 9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานพิเศษใดๆ ที่มีผลกระทบต่อข้อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

### 9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดๆ หรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้นบริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปีเท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 : 4,331,000,000 บาท  
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี) (สี่พันสามร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 : 4,336,000,000 บาท  
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.42 ปี) (สี่พันสามร้อยสามสิบบาทถ้วน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 : 4,339,000,000 บาท  
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.17 ปี) (สี่พันสามร้อยสามสิบบาทถ้วน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 4,339,000,000 บาท  
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี) (สี่พันสามร้อยสามสิบบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกกต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน/ผู้ตรวจสอบ

: นายกุลธวัช กอรัมย์

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า

: นายชาญชล จำเริญ

ผู้พิมพ์รายงาน

: นางสาววานิดา ทองสาย

Valuation Information

ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ลิขสิทธิ์เช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการ : อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)  
ที่ตั้งทรัพย์สิน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) บางส่วน (ยกเว้นชั้น 10 บางส่วน และชั้น 29) เลขที่ 3, 5, 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ  
รายละเอียดทรัพย์สิน ลิขสิทธิ์เช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 3106-3110, 112, 3114, 3116, 3117 และบางส่วนของ 13243 เนื้อที่ดินรวม 15-3-3.8 ไร่ ดัชนีดินแดง ย่านดินแดง จังหวัดกรุงเทพมหานคร  
กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586  
อาคารที่ทำการประเมินฯ เป็นอาคารสูง 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่ก่อสร้างรวม ประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก  
พื้นที่ห้องเช่า โกดัง พื้นที่ Kiosk พื้นที่ตั้ง ATM พื้นที่ให้บริการ พื้นที่ติดตั้งเสาอากาศ และระบบเครือข่าย พื้นที่ส่งมอบการขาย พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น

**ตารางสรุปพื้นที่เช่า / พื้นที่ปล่อยเช่าได้ปัจจุบัน / อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (อ้างถึงสัญญาเช่า ณ 01/2024)**

พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)		อัตราการปล่อยเช่า (%)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
	พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า		
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	25,365.16	21,611.48	85.2%	609
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	29,149.53	22,570.70	77.4%	1,002
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	1,886.42	1,652.08	87.6%	294
- พื้นที่ Tesco Lotus	13,805.00	13,805.00	100.0%	246

หมายเหตุ นอกเหนือจากพื้นที่เช่าดังกล่าวแล้ว โครงการยังมีพื้นที่เช่าอื่นๆ อีกได้แก่ Code C, ATM, Media, Cell Site, Event, Booth, พื้นที่จอดรถ ใช้ประโยชน์ และพื้นที่จอดรถ

**ตารางสรุปงบการเงิน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)**

Descriptions	Year 2019	Year 2020	Year 2021	Year 2022	Year 2023	Average (2019-2023)
	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Per Year

กระแสเงินสดรวม						
รวมรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการ และบริการสถานที่	611,402,836	436,326,877	392,441,989	1,013,666,047	564,963,204	603,760,191
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	85,422,552	72,669,128	61,770,877	118,917,805	83,903,127	84,536,698
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	76,807,444	65,955,861	57,241,920	111,434,569	78,623,801	78,012,719
- รายได้ส่วน -แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ส่งเวลา	8,615,109	6,713,267	4,528,957	7,483,236	5,279,326	6,523,979
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	37,348,185	29,644,091	20,780,561	36,622,409	28,844,663	30,647,982
- รายได้อื่น ๆ	23,305,615	5,013,561	21,275,139	16,201,120	6,800,795	12,513,821
- รายได้จากการใช้เช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	19,338,315	14,750,632	12,133,959	2,779,910	4,160,066	4,732,323
- ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	0	-	0
- รายได้อื่นๆ	3,967,300	9,737,071	9,141,180	13,421,211	2,640,729	7,781,498
<b>รวมกระแสเงินสด</b>	<b>757,479,187</b>	<b>535,626,534</b>	<b>496,268,566</b>	<b>1,185,407,381</b>	<b>684,511,790</b>	<b>731,458,692</b>
- ค่าสาธารณูปโภค	120,300,533	102,007,626	91,365,324	165,400,559	122,397,018	120,294,212
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	60,022,714	51,441,139	47,239,843	72,576,098	63,236,534	58,903,266
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ต้นทุน	57,975,994	49,249,964	43,122,174	90,751,285	57,576,277	59,735,139
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ส่งเวลา	2,301,825	1,316,523	1,003,307	2,073,176	1,584,206	1,655,807
- ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าความสะอาด	38,967,191	41,975,121	40,031,095	65,721,401	42,084,787	45,755,919
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	29,389,806	28,981,362	27,919,971	66,258,622	52,406,389	40,991,230
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	17,764,156	16,027,994	14,962,081	28,513,529	20,988,803	19,651,313
- ค่าเบี้ยประกัน	6,395,469	8,331,426	10,771,024	13,009,302	10,735,345	9,848,513
- ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	19,190,163	15,134,999	20,448,000	26,564,779	18,888,059	13,991,200
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา CAPEX	-	-	2,667,350	4,109,600	-	1,355,390
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร</b>	<b>232,007,318</b>	<b>182,188,530</b>	<b>208,164,844</b>	<b>369,577,791</b>	<b>267,500,401</b>	<b>251,887,777</b>
ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	23,170,543	16,879,588	14,936,269	37,525,404	21,523,108	22,806,982
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	384,037	329,779	286,210	557,173	402,009	391,842
- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)	15,255,403	15,197,702	15,133,592	30,174,537	15,018,017	18,155,850
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	11,918,646	7,853,766	6,630,720	19,267,514	9,406,008	11,015,331
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า	9,868,948	10,881,763	10,921,981	19,463,166	11,194,877	12,466,147
<b>รวมค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>60,597,577</b>	<b>51,142,598</b>	<b>47,908,771</b>	<b>106,987,794</b>	<b>57,544,018</b>	<b>64,836,152</b>
<b>กำไรขาดทุนสุทธิหลังหักค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>464,874,292</b>	<b>300,295,406</b>	<b>240,194,950</b>	<b>708,841,796</b>	<b>359,467,371</b>	<b>414,734,763</b>

**ตารางเปรียบเทียบเปอร์เซ็นต์อัตรารวมงบการเงิน**

Descriptions	Year 2019	Year 2020	Year 2021	Year 2022	Year 2023	Average (2019-2023)
	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Per Year

รายรับนอกเหนือจากค่าเช่า และค่าบริการ						
	% of Rent & Service					
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	14.0%	16.7%	15.7%	11.7%	14.9%	14.6%
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	12.6%	15.1%	14.6%	11.0%	13.9%	13.4%
- รายได้ส่วน -แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ส่งเวลา	1.4%	1.5%	1.2%	0.7%	0.9%	1.2%
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	6.1%	6.8%	5.3%	3.6%	5.1%	5.4%
- รายได้อื่น ๆ	3.8%	-1.1%	5.4%	1.6%	1.2%	2.2%
- รายได้จากการใช้เช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3.2%	-3.4%	3.1%	0.3%	0.7%	0.8%
- ดอกเบี้ยรับ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- รายได้อื่นๆ	0.6%	2.2%	2.3%	1.3%	0.5%	1.4%
รายรับนอกเหนือจากค่าเช่า และค่าบริการ	% of Rent & Service	23.9%	22.3%	26.5%	16.9%	21.2%
<b>ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร</b>						
- ค่าสาธารณูปโภค	15.9%	19.1%	18.4%	14.0%	17.9%	17.0%
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	7.9%	9.6%	9.5%	6.1%	9.2%	8.5%
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ต้นทุน	7.7%	9.2%	8.7%	7.7%	8.4%	8.3%
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ส่งเวลา	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
- ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าความสะอาด	5.1%	7.9%	8.1%	5.5%	6.1%	6.6%
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	3.9%	5.4%	5.6%	5.6%	7.7%	5.6%
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.3%	3.0%	3.0%	2.4%	3.1%	2.8%
- ค่าเบี้ยประกัน	0.8%	1.6%	2.2%	1.1%	1.6%	1.4%
- ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	2.5%	-2.8%	4.1%	2.2%	2.8%	1.8%
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา CAPEX	0.0%	0.0%	0.5%	0.3%	0.0%	0.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	% of total Revenue	46.5%	53.3%	60.4%	45.1%	57.0%
<b>ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>						
- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.6%	3.5%
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)	2.31%	3.15%	3.55%	2.82%	2.50%	2.86%
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	2.3%	2.2%	2.3%	2.4%	2.25%	2.3%
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%	0.4%
ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	% of total Revenue	8.6%	9.4%	9.8%	9.2%	10.9%

Valuation Assumption

วันที่ทำการประเมิน 31/3/2024  
อายุสัญญาเช่าระยะยาว (ปีเศษ) 19 ปี 8 เดือน 3 วัน  
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 3/12/2043  
การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามรอบปี จาก เดือนกรกฎาคม ถึง เดือนธันวาคม ของทุกปี

**ตารางสรุปพื้นที่เช่าที่ได้สัญญาเช่าต่อปีปัจจุบันในแต่ละปี (ตามเอกสารสรุป Rent Roll ที่ได้จากผู้ว่าจ้าง)**

รายการ	ปีที่ 1 (9 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	173,729.72	83,128.46	37,089.90	127.00	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	174,397.58	182,151.70	78,722.18	16.00	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	11,904.63	3,488.16	453.10	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	124,245.00	69,025.00	-	-	-

**ตารางสรุปกระแสรายได้ตามสัญญาเช่าต่อปีปัจจุบัน (ตามเอกสารสรุป Rent Roll ที่ได้จากผู้ว่าจ้าง)**

รายการ	ปีที่ 1 (9 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	105,539,649	48,673,172	22,204,900	81,430	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	176,214,151	188,990,097	90,567,790	15,150	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	3,486,875	1,062,553	129,534	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	30,535,668.45	16,964,260.25	-	-	-

**ประมาณการราคาเช่าขาดตลาด และการปรับค่าเช่า**

รายการ	ปี.ค.-24	ปีที่ 1 (9 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
<b>ประมาณการอัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)</b>						
- พื้นที่สำนักงาน	609	610	628	647	667	DCF
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	1,002	1,010	1,040	1,072	1,104	DCF
- พื้นที่เก็บของ (Stock)	294	300	309	318	328	DCF
- พื้นที่ Tesco Lotus	246	250	258	265	273	DCF
<b>ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)</b>						
- พื้นที่สำนักงาน	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่เก็บของ (Stock)	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่ Tesco Lotus	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี

**ตารางประมาณการอัตราค่าเช่าขาดตลาด - Retail Rent**

Floor	NLA (sq.m.)	Est. Market Rent as at date of valuation	Unit: Baht/Sq.m./month
G	7,775.66	600.00	Est.30% of 1st Floor
1	3,055.89	2,000.00	WQS.
2	3,797.12	1,200.00	Est.60% of 1st Floor
3	7,795.11	1,000.00	Est.50% of 1st Floor
4	6,684.75	950.00	Est.95% of 3rd Floor
5	41.00	800.00	Est.80% of 3rd Floor
<b>Total</b>	<b>29,149.53</b>	<b>1,010.00</b>	<b>Baht per Sq.m. per month</b>

**ประมาณการอัตราเช่า (Occupancy Rate)**

รายการ	ปี.ค.-24	ปีที่ 1 (9 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
- พื้นที่สำนักงาน	85%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	77%	95%	95%	95%	95%	95%
- พื้นที่เก็บของ (Stock)	88%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ Tesco Lotus	100%	100%	100%	100%	100%	100%

บวก รายได้จากบริการสถานที่ Existing Rent Roll 6.9%  
of Rent & Service 7.0% จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ (Office, Retail, Stock & Tesco Lotus)

**ประมาณการรายได้อื่นๆ**

รายการ	ปี.ค.-24	ประมาณการสัดส่วน ตลอดอายุการคาดการณ์
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	Year 2023	13.9%
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	Year 2023	0.9%
- รายได้ส่วน -แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ส่งเวลา	Average 5 Y	5.4%
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	Average 5 Y	5.4%
- รายได้อื่นๆ	Average 5 Y	0.78%
- รายได้จากการใช้เช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	Average 5 Y	0.0%
- ดอกเบี้ยรับ	Average 5 Y	0.0%
- รายได้อื่นๆ	Average 5 Y	1.4%

**ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร**

รายการ	ปี.ค.-24	ประมาณการสัดส่วน ตลอดอายุการคาดการณ์
- ค่าสาธารณูปโภค	Year 2023	63,236,534
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	Year 2023	8.4%
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ต้นทุน	Year 2023	0.2%
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ส่งเวลา	Year 2023	42,084,787
- ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าความสะอาด	Average 5 Y	5.6%
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	Average 5 Y	2.8%
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	Year 2023	10,735,345
- ค่าเบี้ยประกัน	Year 2023	18,888,059
- ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	Year 2023	0.0%
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา CAPEX	Year 2023	3.0%

**ประมาณการค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์**

รายการ	ปี.ค.-24	ประมาณการสัดส่วน ตลอดอายุการคาดการณ์
- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	Average 5 Y	3.52%
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	Average 5 Y	0.50%
- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)	Average 5 Y	2.86%
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	Average 5 Y	2.28%
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า	Average 5 Y	0.42%
- ค่าธรรมเนียมควบคุมงาน (overseeing works of Major Renovation Cost)		0.00%

- อัตราคิดกระแสเงินต้น 9.5%

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์ผลตอบแทนเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

DCF Method as of 31 March 2024

Detail	Unit	Year 01 (9 month)	Year 02 (12 month)	Year 03 (12 month)	Year 04 (12 month)	Year 05 (12 month)	Year 06 (12 month)	Year 07 (12 month)	Year 08 (12 month)	Year 09 (12 month)	Year 10 (12 month)	Year 11 (12 month)	Year 12 (12 month)	Year 13 (12 month)	Year 14 (12 month)	Year 15 (12 month)	Year 16 (12 month)	Year 17 (12 month)	Year 18 (12 month)	Year 19 (12 month)	Year 20 (11.10 month)
<b>ก) ข้อมูลพื้นฐานการประเมินมูลค่า</b>																					
พื้นที่เช่าหลักของโครงการ																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	25,365.16	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	281,471.45
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	29,149.53	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	323,465.75
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	1,886.42	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	20,933.18
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	13,805.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97
<b>ประมาณการค่าเช่าพื้นที่</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ Tesco Lotus	(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	205,457.80	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	253,324.31
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	249,228.48	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	307,292.46
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	15,280.00	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	18,839.86
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	124,245.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97
<b>แยก เป็นพื้นที่เช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	173,730	83,128	37,090	127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	174,398	182,152	78,722	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	11,905	3,488	453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	124,245	69,025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าปัจจุบัน</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)	105,539,649	48,673,172	22,204,900	81,430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท / ปี)	176,214,151	188,990,097	90,567,790	15,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(บาท / ปี)	3,486,875	1,062,553	129,534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	(บาท / ปี)	30,535,668	16,964,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>พื้นที่เช่าที่เต็มขึ้นจากพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	31,728.08	190,815.27	236,853.83	273,816.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	253,324.31
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	74,830.90	150,152.94	253,582.46	332,288.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	307,292.46
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	3,375.37	16,885.18	19,920.24	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	18,839.86
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	-	96,635.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97
<b>ประมาณการวิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	610	628	647	666	686	707	728	750	773	796	820	845	870	896	923	951	980	1,009	1,039	1,070
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,010	1,040	1,071	1,103	1,136	1,170	1,205	1,241	1,278	1,316	1,355	1,396	1,438	1,481	1,525	1,571	1,618	1,667	1,717	1,769
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	300	309	318	328	338	348	358	369	380	391	403	415	427	440	453	467	481	495	510	525
- พื้นที่ Tesco Lotus	(บาท/ตร.ม./เดือน)	250	258	266	274	282	290	299	308	317	327	337	347	357	368	379	390	402	414	426	439
<b>ประมาณการอัตราผลตอบแทนโดยค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)		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%	3.0%
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)		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%	3.0%
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(%)		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%	3.0%
- พื้นที่ Tesco Lotus	(%)		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%	3.0%
<b>ข) กระแสเงินสด และกระแสจ่าย</b>																					
<b>กระแสเงินสด</b>																					
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(บาท / ปี)	411,722,292	561,830,480	588,133,663	601,046,187	619,025,778	637,605,968	656,684,122	676,388,898	696,699,922	717,508,911	738,944,521	761,318,685	784,025,153	807,523,903	831,628,901	856,692,826	882,528,659	909,029,101	936,156,165	891,799,140
- รายได้จากบริการสถานที่	(บาท / ปี)	28,820,560	39,328,134	41,169,356	42,073,233	43,331,804	44,632,418	45,967,889	47,347,223	48,768,995	50,225,624	51,726,116	53,292,308	54,881,761	56,525,673	58,241,023	59,968,498	61,777,006	63,632,037	65,530,932	62,425,940
<b>รวมรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการ และบริการสถานที่</b>		<b>440,542,852</b>	<b>601,158,613</b>	<b>629,303,020</b>	<b>643,119,420</b>	<b>662,357,583</b>	<b>682,238,386</b>	<b>702,652,010</b>	<b>723,736,121</b>	<b>745,468,916</b>	<b>767,734,534</b>	<b>790,670,638</b>	<b>814,610,993</b>	<b>838,906,914</b>	<b>864,050,576</b>	<b>889,842,924</b>	<b>916,661,324</b>	<b>944,305,665</b>	<b>972,661,138</b>	<b>1,001,687,097</b>	<b>954,225,080</b>
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	(บาท / ปี)	66,081,428	90,173,792	94,395,453	96,467,913	99,353,637	102,335,758	105,397,802	108,560,418	111,820,337	115,160,180	118,600,596	122,191,649	125,836,037	129,607,586	133,476,439	137,499,199	141,645,850	145,899,171	150,253,064	143,133,762
- ขายสินค้า-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	(บาท / ปี)	61,675,999	84,162,206	88,102,423	90,036,719	92,730,062	95,513,374	98,371,281	101,323,057	104,365,648	107,482,835	110,693,889	114,045,539	117,446,968	120,967,081	124,578,000	128,332,585	132,202,793	136,172,559	140,236,194	133,591,511
- ขายสินค้า-แก๊ส & รายได้จากบริการแอร์ส่วเวลา	(บาท / ปี)	4,405,429	6,011,586	6,293,030	6,431,194	6,623,576	6,822,384	7,026,520	7,237,361	7,454,689	7,677,345	7,906,706	8,146,110	8,389,069	8,640,506	8,898,429	9,166,613	9,443,057	9,726,611	10,016,871	9,542,251
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	(บาท / ปี)	24,229,857	33,063,724	34,611,666	35,371,568	36,429,667	37,523,111	38,645,861	39,805,487	41,000,790	42,225,399	43,486,885	44,803,605	46,139,880	47,522,782	48,941,361	50,416,373	51,936,812	53,496,363	55,092,790	52,482,379
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)	9,691,943	13,225,489	13,844,666	14,148,627	14,571,867	15,009,244	15,458,344	15,922,195	16,400,316	16,890,160	17,394,754	17,921,442	18,455,952	19,009,113	19,576,544	20,166,549	20,774,725	21,398,545	22,037,116	20,992,952
- รายได้จากบริการเช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาท / ปี)	3,524,343	4,809,269	5,034,424	5,144,955	5,298,861	5,457,907	5,621,216	5,789,889	5,963,751	6,141,876	6,325,365	6,516,888	6,711,255	6,912,405	7,118,743	7,333,291	7,554,445	7,781,289	8,013,497	7,633,801
- ดอกเบี้ยรับ	(บาท / ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)	6,167,600	8,416,221	8,810,242	9,003,672	9,273,006	9,551,337	9,837,128	10,132,306	10,436,565	10,7										

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์ผลตอบแทนเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567  
DCF Method as of 31 March 2024

Detail	Unit	Year 01 (6 month)	Year 02 (12 month)	Year 03 (12 month)	Year 04 (12 month)	Year 05 (12 month)	Year 06 (12 month)	Year 07 (12 month)	Year 08 (12 month)	Year 09 (12 month)	Year 10 (12 month)	Year 11 (12 month)	Year 12 (12 month)	Year 13 (12 month)	Year 14 (12 month)	Year 15 (12 month)	Year 16 (12 month)	Year 17 (12 month)	Year 18 (12 month)	Year 19 (12 month)	Year 20 (11.10 month)
<b>ก) ข้อมูลปริมาณการประเมินมูลค่า</b>																					
- พื้นที่เช่าหลักของโครงการ	(ตร.ม./ปี)	152,190.96	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	281,471.45
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16	25,365.16
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53	29,149.53
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42	1,886.42
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00
<b>ประมาณอัตราการเช่าพื้นที่</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ Tesco Lotus	(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	136,971.86	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	253,324.31
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	166,152.32	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	307,292.46
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	10,186.67	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	18,839.86
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00	82,830.00
<b>แยก เป็นพื้นที่เช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	110,442	83,128	37,090	127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	109,254	182,152	78,746	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	7,014	3,488	453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	82,830	69,025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาย่อยปัจจุบัน</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)	67,014,905	48,673,172	22,204,900	81,430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท / ปี)	110,567,068	188,990,097	90,593,200	15,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(บาท / ปี)	2,054,669	1,062,553	129,534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	(บาท / ปี)	20,357,112	16,964,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>พื้นที่เช่าที่เต็มขึ้นจากพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	26,530.08	190,815.27	236,853.83	273,816.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	253,324.31
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	56,898.29	150,152.94	253,558.56	332,288.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	307,292.46
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	3,172.21	16,885.18	19,920.24	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	18,839.86
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	-	96,635.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97
<b>ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	610	628	647	666	686	707	728	750	773	796	820	845	870	896	923	951	980	1,009	1,039	1,070
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,010	1,040	1,071	1,103	1,136	1,170	1,205	1,241	1,278	1,316	1,355	1,396	1,438	1,481	1,525	1,571	1,618	1,667	1,717	1,769
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	300	309	318	328	338	348	358	369	380	391	403	415	427	440	453	467	481	495	510	525
- พื้นที่ Tesco Lotus	(บาท/ตร.ม./เดือน)	250	258	266	274	282	290	299	308	317	327	337	347	357	368	379	390	402	414	426	439
<b>ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)	-	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%	3.0%
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)	-	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%	3.0%
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(%)	-	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%	3.0%
- พื้นที่ Tesco Lotus	(%)	-	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%	3.0%
<b>ข) กระแสเงินสด และกระแสจ่าย</b>																					
<b>กระแสเงินสด</b>																					
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	(บาท / ปี)	274,596,042	561,830,480	588,133,476	601,046,187	619,025,778	637,605,968	656,684,122	676,388,898	696,699,922	717,508,911	738,944,521	761,318,685	784,025,153	807,523,903	831,628,901	856,692,826	882,528,659	909,029,101	936,156,165	891,799,140
- รายได้จากกิจการสาขาอื่น	(บาท / ปี)	19,221,723	39,328,134	41,169,343	42,073,233	43,331,804	44,632,418	45,967,889	47,347,223	48,768,995	50,225,624	51,726,116	53,292,308	54,881,761	56,525,673	58,214,023	59,968,498	61,777,006	63,632,037	65,530,932	62,425,940
<b>รวมรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการ และกิจการสาขาอื่น</b>		<b>293,817,765</b>	<b>601,158,613</b>	<b>629,302,820</b>	<b>643,119,420</b>	<b>662,357,583</b>	<b>682,238,386</b>	<b>702,652,010</b>	<b>723,736,121</b>	<b>745,468,916</b>	<b>767,734,534</b>	<b>790,670,638</b>	<b>814,610,993</b>	<b>838,906,914</b>	<b>864,050,576</b>	<b>889,842,924</b>	<b>916,661,324</b>	<b>944,305,665</b>	<b>972,661,138</b>	<b>1,001,687,097</b>	<b>954,225,080</b>
- รายได้จากการขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	(บาท / ปี)	44,072,665	90,173,792	94,395,423	96,467,913	99,353,637	102,335,758	105,397,802	108,560,418	111,820,337	115,160,180	118,600,596	122,191,649	125,836,037	129,607,586	133,476,439	137,499,199	141,645,850	145,899,171	150,253,064	143,133,762
- ขายสินค้า-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	(บาท / ปี)	41,134,487	84,162,206	88,102,395	90,036,719	92,730,602	95,513,374	98,371,281	101,323,057	104,365,648	107,482,835	110,693,889	114,045,539	117,446,968	120,967,081	124,578,009	128,332,585	132,202,793	136,172,559	140,236,194	133,591,511
- ขายสินค้า-แก๊ส & รายได้จากค่าบริการ แอร์ส่วเวลา	(บาท / ปี)	2,938,178	6,011,586	6,293,028	6,431,194	6,623,576	6,822,384	7,026,520	7,237,361	7,454,689	7,677,345	7,906,706	8,146,110	8,389,069	8,640,506	8,898,429	9,166,613	9,443,057	9,726,611	10,016,871	9,542,251
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	(บาท / ปี)	16,159,977	33,063,724	34,611,655	35,371,568	36,429,667	37,523,111	38,645,861	39,805,487	41,000,790	42,225,399	43,486,885	44,803,605	46,139,880	47,522,782	48,941,361	50,416,373	51,936,812	53,496,363	55,092,790	52,482,379
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)	6,463,991	13,225,489	13,844,662	14,148,627	14,571,867	15,009,244	15,458,344	15,922,195	16,400,316	16,890,160	17,394,754	17,921,442	18,455,952	19,009,113	19,576,544	20,166,549	20,774,725	21,398,545	22,037,116	20,992,952
- รายได้จากกิจการให้เช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาท / ปี)	2,350,542	4,809,269	5,034,423	5,144,955	5,298,861	5,457,907	5,621,216	5,789,889	5,963,751	6,141,876	6,325,365	6,516,888	6,711,255	6,912,405	7,118,743	7,333,291	7,554,445	7,781,289	8,013,497	7,633,801
- ดอกเบี้ยรับ	(บาท / ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้อื่นๆ	(บาท / ปี)	4,113,449	8,416,221																		

DCF Method as of 31 March 2024

Detail	Unit	Year 01 (6 month)	Year 02 (12 month)	Year 03 (12 month)	Year 04 (12 month)	Year 05 (12 month)	Year 06 (12 month)	Year 07 (12 month)	Year 08 (12 month)	Year 09 (12 month)	Year 10 (12 month)	Year 11 (12 month)	Year 12 (12 month)	Year 13 (12 month)	Year 14 (12 month)	Year 15 (12 month)	Year 16 (12 month)	Year 17 (12 month)	Year 18 (12 month)	Year 19 (12 month)	Year 20 (11.10 month)
<b>ก) ข้อมูลสถานการณ์ประเมินมูลค่า</b>																					
พื้นที่เช่าหลักของโครงการ																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	25,365.16	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	281,471.45
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	29,149.53	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	323,465.75
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	1,886.42	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	20,933.18
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	13,805.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97
ประมาณอัตราการเช่าพื้นที่																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ Tesco Lotus	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	136,971.86	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	253,324.31
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	166,152.32	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	307,292.46
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	10,186.67	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	18,839.86
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	82,830.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97
แยก เป็นพื้นที่เช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	110,442	83,128	37,090	127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	109,254	182,152	78,746	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	7,014	3,488	453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	82,830	69,025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าปัจจุบัน																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)	67,014,905	48,673,172	22,204,900	81,430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท / ปี)	110,567,068	188,990,097	90,593,200	15,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(บาท / ปี)	2,054,669	1,062,553	129,534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	(บาท / ปี)	20,357,112	16,964,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	26,530.08	190,815.27	236,853.83	273,816.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	253,324.31
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	56,898.29	150,152.94	253,558.56	332,288.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	307,292.46
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	3,172.21	16,885.18	19,920.24	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	18,839.86
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	-	96,635.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	610	628	647	666	686	707	728	750	773	796	820	845	870	896	923	951	980	1,009	1,039	1,070
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,010	1,040	1,071	1,103	1,136	1,170	1,205	1,241	1,278	1,316	1,355	1,396	1,438	1,481	1,525	1,571	1,618	1,667	1,717	1,769
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	300	309	318	328	338	348	358	369	380	391	403	415	427	440	453	467	481	495	510	525
- พื้นที่ Tesco Lotus	(บาท/ตร.ม./เดือน)	250	258	266	274	282	290	299	308	317	327	337	347	357	368	379	390	402	414	426	439
ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)		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%	3.0%
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)		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%	3.0%
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(%)		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%	3.0%
- พื้นที่ Tesco Lotus	(%)		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%	3.0%
<b>ข) กระแสเงินสด และกระแสเงินสดสุทธิ</b>																					
<b>กระแสเงินสด</b>																					
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(บาท / ปี)	274,596,042	561,830,480	588,133,476	601,046,187	619,025,778	637,605,968	656,684,122	676,388,898	696,699,922	717,508,911	738,944,521	761,318,685	784,025,153	807,523,903	831,628,901	856,692,826	882,528,659	909,029,101	936,156,165	891,799,140
- รายได้จากบริการสถานที่	(บาท / ปี)	19,221,723	39,328,134	41,169,343	42,073,233	43,331,804	44,632,418	45,967,889	47,347,223	48,768,995	50,225,624	51,726,116	53,292,308	54,881,761	56,526,673	58,214,023	59,968,498	61,777,006	63,632,037	65,530,932	62,425,940
<b>รวมรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการ และบริการสถานที่</b>	<b>(บาท / ปี)</b>	<b>293,817,765</b>	<b>601,158,613</b>	<b>629,302,820</b>	<b>643,119,420</b>	<b>662,357,583</b>	<b>682,238,386</b>	<b>702,652,010</b>	<b>723,736,121</b>	<b>745,468,917</b>	<b>767,734,534</b>	<b>790,670,638</b>	<b>814,610,993</b>	<b>838,906,914</b>	<b>864,050,576</b>	<b>889,842,924</b>	<b>916,661,324</b>	<b>944,305,665</b>	<b>972,661,138</b>	<b>1,001,687,097</b>	<b>954,225,080</b>
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	(บาท / ปี)	44,072,665	90,173,792	94,395,423	96,467,913	99,353,637	102,335,758	105,397,802	108,560,418	111,820,337	115,160,180	118,600,596	122,191,649	125,836,037	129,607,586	133,476,439	137,499,199	141,645,850	145,899,171	150,253,064	143,133,762
- ขายสินค้า-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	(บาท / ปี)	41,134,487	84,162,206	88,102,395	90,036,719	92,730,062	95,513,374	98,371,281	101,323,057	104,365,648	107,482,835	110,693,889	114,045,539	117,446,968	120,967,081	124,578,009	128,332,585	132,202,793	136,172,559	140,236,194	133,591,511
- ขายสินค้า-แก๊ส & รายได้จากภาษีที่ดิน แอร์ล่วงหน้า	(บาท / ปี)	2,938,178	6,011,586	6,293,028	6,431,194	6,623,576	6,822,384	7,026,520	7,237,361	7,454,689	7,677,345	7,906,706	8,146,110	8,389,069	8,640,506	8,898,429	9,166,613	9,443,057	9,726,611	10,016,671	9,542,251
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	(บาท / ปี)	16,159,977	33,063,724	34,611,655	35,371,568	36,429,667	37,523,111	38,645,861	39,805,487	41,000,790	42,225,399	43,486,885	44,803,605	46,139,880	47,522,782	48,941,361	50,416,373	51,936,812	53,496,363	55,092,790	52,482,379
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)	6,463,991	13,225,489	13,844,662	14,148,627	14,571,867	15,009,244	15,458,344	15,922,195	16,400,316	16,890,160	17,394,754	17,921,442	18,455,952	19,009,113	19,576,544	20,166,549	20,774,725	21,398,545	22,037,116	20,992,952
- รายได้จากภาษีเงินได้ - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาท / ปี)	2,350,542	4,809,269	5,034,423	5,144,955	5,298,861	5,457,907	5,621,216	5,789,889	5,963,751	6,141,876	6,325,365	6,516,888	6,711,255	6,912,405	7,118,743	7,333,291	7,554,445	7,781,289	8,013,497	7,633,801
- ดอกเบี้ยรับ	(บาท / ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)	4,113,449	8,416,221	8,810,239	9,003,672	9,273,006	9,551,337	9,837,128	10,132,306	10,436,565	10,748,283	11,069,389	11,404,554	11,744,697	12,096,708	12,457,801	12,833,259	13,220,279	13,617,256		



Valuation Information

ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน  
ที่ตั้งทรัพย์สิน  
รายละเอียดทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้โครงการ : อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)  
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) บางส่วน (ยกเว้นชั้น 10 บางส่วน และชั้น 29) เลขที่ 3, 5, 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร  
สิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 3106-3110, 112, 3114, 3116, 3117 และบางส่วนของ 13243 เนื้อที่ดินรวม 15-3-3.8 ไร่ ตำบลดินแดง อำเภอดินแดง จังหวัดกรุงเทพมหานคร  
กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586  
อาคารที่ทำการประเมินฯ เป็นอาคารสูง 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่ก่อสร้างรวม ประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก  
พื้นที่ห้องเช่าได้ โฉนด ที่ดิน ที่ 5056 พื้นที่ตั้ง ATM พื้นที่เก็บของ พื้นที่ติดตั้งอากาศ และระบบเครือข่าย พื้นที่ส่งเสริมการขาย พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น

ตารางสรุปพื้นที่เช่า / พื้นที่ปล่อยเช่าปัจจุบัน / อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (อ้างอิงสัญญาเช่า ณ 01/2024)				
พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)		อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (%)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
	พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า		
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	25,365.16	17,730.48	69.9%	606
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	29,149.53	18,169.77	62.3%	999
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	1,886.42	1,105.57	59%	296
- พื้นที่ Tesco Lotus	13,805.00	13,805.00	100%	246

หมายเหตุ: นอกเหนือจากพื้นที่เช่าดังกล่าวแล้ว โครงการยังมีพื้นที่เช่าอื่นๆ อีกได้แก่ Code C, ATM, Media, Cell Site, Event, Booth, พื้นที่จอดรถ, ไร่ประโยชน์ และพื้นที่จอดรถ

ตารางสรุปงบการเงิน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) หน่วย : บาท

Descriptions	Year 2019	Year 2020	Year 2021	Year 2022	Year 2023	Average (2019-2023)
	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Per Year
กระแสเงินสด						
รวมรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการ และบริการสถานที่	611,402,836	436,326,877	392,441,989	1,013,666,047	564,963,204	603,760,191
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	85,422,552	72,669,128	61,770,877	118,917,805	83,903,127	84,536,698
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	76,807,444	65,955,861	57,241,920	111,434,569	78,623,801	78,012,719
- รายได้ส่วน-แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ล่วงหน้า	8,615,109	6,713,267	4,528,957	7,483,236	5,279,326	6,523,979
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	37,348,185	29,644,091	20,780,561	36,622,409	28,844,663	30,647,982
- รายได้อื่น ๆ	23,305,615	5,013,561	21,275,139	16,201,120	6,800,795	12,513,821
- รายได้จากค่าเช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	19,338,315	14,750,632	12,133,959	2,779,910	4,160,066	4,732,323
- ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	0	-	0
- รายได้อื่นๆ	3,967,300	9,737,071	9,141,180	13,421,211	2,640,729	7,781,498
รวมกระแสเงินสด	757,479,187	533,626,534	496,268,566	1,185,407,381	684,511,790	731,458,692
- ค่าสาธารณูปโภค	120,300,533	102,007,626	91,365,324	165,400,559	122,397,018	120,294,212
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	60,022,714	51,441,139	47,239,843	72,576,098	63,236,534	58,903,266
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ต้นทุน	57,975,994	49,249,964	43,122,174	90,751,285	57,576,277	59,735,139
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ล่วงหน้า	2,301,825	1,316,523	1,003,307	2,073,176	1,584,206	1,655,807
- ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าความสะอาด	38,967,191	41,975,121	40,031,095	65,721,401	42,084,787	45,755,919
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	29,389,806	28,981,362	27,919,971	66,258,622	52,406,389	40,991,230
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	17,764,156	16,027,994	14,962,081	28,513,529	20,988,803	19,651,313
- ค่าเบี้ยประกัน	6,395,469	8,331,426	10,771,024	13,009,302	10,735,345	9,848,513
- ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	19,190,163	15,134,999	20,448,000	26,564,779	18,888,059	13,991,200
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา CAPEX	-	-	2,667,350	4,109,600	-	1,355,390
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	232,007,318	182,188,530	208,164,844	369,577,791	267,500,401	251,887,777
ค่าธรรมเนียมในการบริหารสิ่งอำนวยความสะดวก	-	-	-	-	-	-
- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	23,170,543	16,879,588	14,936,269	37,525,404	21,523,108	22,806,982
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	384,037	329,779	286,210	557,173	402,009	391,842
- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)	15,255,403	15,197,702	15,133,592	30,174,537	15,018,017	18,155,850
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	11,918,646	7,853,766	6,630,720	19,267,514	9,406,008	11,015,331
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า	9,868,948	10,881,763	10,921,981	19,463,166	11,194,877	12,466,147
รวมค่าธรรมเนียมในการบริหารสิ่งอำนวยความสะดวก	60,597,577	51,142,598	47,908,771	106,987,794	57,544,018	64,836,152
กำไร/ขาดทุนสุทธิหลังหักค่าธรรมเนียมในการบริหารสิ่งอำนวยความสะดวก	464,874,292	300,295,406	240,194,950	708,841,796	359,467,371	414,734,763

ตารางเปรียบเทียบเปอร์เซ็นต์อ้างอิงงบการเงิน หน่วย : %

Descriptions	Year 2019	Year 2020	Year 2021	Year 2022	Year 2023	Average (2019-2023)
	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Per Year
รายรับนอกเหนือจากค่าเช่า และค่าบริการ	% of Rent & Service					
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	14.0%	16.7%	15.7%	11.7%	14.9%	14.6%
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	12.6%	15.1%	14.6%	11.0%	13.9%	13.4%
- รายได้ส่วน-แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ล่วงหน้า	1.4%	1.5%	1.2%	0.7%	0.9%	1.2%
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	6.1%	6.8%	5.3%	3.6%	5.1%	5.4%
- รายได้อื่น ๆ	3.8%	-1.1%	5.4%	1.6%	1.2%	2.2%
- รายได้จากค่าเช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3.2%	-3.4%	3.1%	0.3%	0.7%	0.8%
- ดอกเบี้ยรับ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- รายได้อื่นๆ	0.6%	2.2%	2.3%	1.3%	0.5%	1.4%
รายรับนอกเหนือจากค่าเช่า และค่าบริการ	% of Rent & Service	23.9%	22.3%	26.5%	16.9%	22.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	% of total Revenue					
- ค่าสาธารณูปโภค	15.9%	19.1%	18.4%	14.0%	17.9%	17.0%
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	7.9%	9.6%	9.5%	6.1%	9.2%	8.5%
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ต้นทุน	7.7%	9.2%	8.7%	7.7%	8.4%	8.3%
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ล่วงหน้า	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
- ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าความสะอาด	5.1%	7.9%	8.1%	5.5%	6.1%	6.6%
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	3.9%	5.4%	5.6%	5.6%	7.7%	5.6%
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.3%	3.0%	3.0%	2.4%	3.1%	2.8%
- ค่าเบี้ยประกัน	0.8%	1.6%	2.2%	1.1%	1.6%	1.4%
- ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	2.5%	-2.8%	4.1%	2.2%	2.8%	1.8%
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา CAPEX	0.0%	0.0%	0.5%	0.3%	0.0%	0.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	% of total Revenue	46.5%	53.3%	60.4%	45.1%	57.0%
ค่าธรรมเนียมในการบริหารสิ่งอำนวยความสะดวก	% of total Revenue					
- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.6%	3.5%
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)	2.31%	3.15%	3.55%	2.82%	2.50%	2.86%
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	2.3%	2.2%	2.3%	2.4%	2.25%	2.3%
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%	0.4%
ค่าธรรมเนียมในการบริหารสิ่งอำนวยความสะดวก	% of total Revenue	8.6%	9.4%	9.8%	9.2%	10.9%

Valuation Assumption

วันที่ทำการประเมิน  
อายุสัญญาเช่าระยะยาว (ปีเศษ)  
การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามรอบปี จาก เดือนมกราคม ถึง เดือนธันวาคม ของทุกปี

30/9/2024  
19 ปี 2 เดือน 3 วัน  
วันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
3/12/2043  
19.17

ตารางสรุปพื้นที่ว่างได้สัญญาเช่าอยู่ปัจจุบันในแต่ละปี (ตามเอกสารสรุป Rent Roll ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง) Unit : sq.m./Year

รายการ	ปีที่ 1 (3 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	50,936.34	83,128.46	37,078.00	127.00	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	53,025.13	182,143.40	78,689.78	16.00	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	3,160.07	3,483.36	437.80	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	41,415.00	69,025.00	-	-	-

ตารางสรุปกระแสรายได้ตามสัญญาเช่าอยู่ปัจจุบัน (ตามเอกสารสรุป Rent Roll ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง) Unit : Baht/Year

รายการ	ปีที่ 1 (3 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	30,855,251	48,673,172	22,197,344	81,430	0
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	53,904,467	188,974,115	90,524,401	15,150	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	921,837	1,061,083	124,889	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	10,178,556.15	16,964,260.25	-	-	-

ประมาณการราคาเช่าค่าเช่าตลาด และกรบปรับค่าเช่า

รายการ	มี.ค.-24	ปีที่ 1 (3 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
ประมาณการอัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)						
- พื้นที่สำนักงาน	606	610	628	647	667	DCF
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	999	1,010	1,040	1,072	1,104	DCF
- พื้นที่เก็บของ (Stock)	296	300	309	318	328	DCF
- พื้นที่ Tesco Lotus	246	250	258	265	273	DCF
ประมาณการอัตราปรับค่าเช่า (%)						
- พื้นที่สำนักงาน	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% คอปิ
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% คอปิ
- พื้นที่เก็บของ (Stock)	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% คอปิ
- พื้นที่ Tesco Lotus	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% คอปิ

ตารางประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด - Retail Rent Unit : Baht/Sqm./month

Floor	NLA (sq.m.)	Est. Market Rent as at date of valuation
G	7,775.66	500.00 Est.25% of 1st Floor
1	3,055.89	2,000.00 WQS.
2	3,797.12	1,300.00 Est.65% of 1st Floor
3	7,795.11	1,000.00 Est.50% of 1st Floor
4	6,684.75	950.00 Est.95% of 3rd Floor
5	41.00	800.00 Est.80% of 3rd Floor
<b>Total</b>	<b>29,149.53</b>	<b>1,000.00 Baht per Sq.m. per month</b>

ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ว่าง (Occupancy Rate)

รายการ	มี.ค.-24	ปีที่ 1 (3 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
- พื้นที่สำนักงาน	70%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	62%	95%	95%	95%	95%	95%
- พื้นที่เก็บของ (Stock)	59%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ Tesco Lotus	100%	100%	100%	100%	100%	100%

บวก รายได้จากการสถานที่ Existing Rent Roll 6.9%  
of Rent & Service 7.0% จกรรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ (Office, Retail, Stock & Tesco Lotus)

ประมาณการรายได้อื่นๆ

รายการ	มี.ค.-24	ประมาณการสัดส่วน ตลอดอายุการคาดการณ์
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	Year 2023 13.9%	14.0% จกรรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	Year 2023 0.9%	1.0% จกรรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้ส่วน-แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ล่วงหน้า	Average 5 Y 5.4%	5.5% จกรรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	Average 5 Y 5.4%	5.5% จกรรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้อื่นๆ	Average 5 Y 0.78%	0.80% จกรรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้จากค่าเช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	Average 5 Y 0.0%	0.0% จกรรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- ดอกเบี้ยรับ	Average 5 Y 0.0%	0.0% จกรรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้อื่นๆ	Average 5 Y 1.4%	1.4% จกรรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร

รายการ	มี.ค.-24	ประมาณการสัดส่วน ตลอดอายุการคาดการณ์
- ค่าสาธารณูปโภค	Year 2023 63,236,534	63,240,000 บาทอัตราการเติบโต 3.0% ทุกปี
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	Year 2023 8.4%	8.0% จกรรายรับรวม
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ต้นทุน	Year 2023 0.2%	0.2% จกรรายรับรวม
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากการใช้บริการ แอร์ล่วงหน้า	Year 2023 42,084,787	42,080,000 บาทอัตราการเติบโต 3.0% ทุกปี
- ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าความสะอาด	Average 5 Y 5.6%	4.0% จกรรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	Average 5 Y 2.8%	2.8% จกรรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	Year 2023 10,735,345	10,950,000 บาทอัตราการเติบโต 2.0% ทุกปี
- ค่าเบี้ยประกัน	Year 2023 18,888,059	18,888,059 บาทอัตราการเติบโต 10.0% ทุก 4 ปี
- ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	Year 2023 0.0%	3.0% จกรรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา CAPEX		

ประมาณการค่าธรรมเนียมในการบริหารสิ่งอำนวยความสะดวก

รายการ	มี.ค.-24	ประมาณการสัดส่วน ตลอดอายุการคาดการณ์
- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	Average 5 Y 3.52%	3.50% ของรายได้รวมจากสิ่งอำนวยความสะดวก
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	Average 5 Y 0.50%	0.50% ของรายได้จากสาธารณูปโภค
- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)	Average 5 Y 2.86%	2.74% ของรายได้รวมจากสิ่งอำนวยความสะดวก
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	Average 5 Y 2.28%	2.35% ของกำไรสุทธิจากสิ่งอำนวยความสะดวก
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า	Average 5 Y 0.42%	1.60% ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ
- ค่าธรรมเนียมควบคุมงาน (overseeing works of Major Renovation Cost)		0.00% ของ CAPEX

- อัตราคิดลดกระแสเงินสด 9.5%

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

DCF Method as of 31 March 2024

Detail	Unit	Year 01 (3 month)	Year 02 (12 month)	Year 03 (12 month)	Year 04 (12 month)	Year 05 (12 month)	Year 06 (12 month)	Year 07 (12 month)	Year 08 (12 month)	Year 09 (12 month)	Year 10 (12 month)	Year 11 (12 month)	Year 12 (12 month)	Year 13 (12 month)	Year 14 (12 month)	Year 15 (12 month)	Year 16 (12 month)	Year 17 (12 month)	Year 18 (12 month)	Year 19 (12 month)	Year 20 (11.10 month)
<b>ก) ข้อมูลปริมาณการประเมินมูลค่า</b>																					
พื้นที่เช่าหลักของโครงการ																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	76,095.48	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	281,471.45
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	29,149.53	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	323,465.75
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	1,886.42	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	20,933.18
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	13,805.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97
<b>ประมาณอัตราการเช่าพื้นที่</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ Tesco Lotus	(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	68,485.93	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	253,324.31
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	83,076.16	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	307,292.46
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	5,093.33	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	18,839.86
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	41,415.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97
<b>แยก เป็นพื้นที่เช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	50,936	83,128	37,078	127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	53,025	182,143	78,690	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	3,160	3,483	438	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	41,415	69,025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)	30,855,251	48,673,172	22,197,344	81,430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท / ปี)	53,904,467	188,974,115	90,524,401	15,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(บาท / ปี)	921,837	1,061,083	124,889	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	(บาท / ปี)	10,178,556	16,964,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>พื้นที่เช่าที่เต็มสัญญาเช่าพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	17,549.59	190,815.27	236,865.73	273,816.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	253,324.31
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	30,051.03	150,161.24	253,614.86	332,288.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	307,292.46
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	1,933.26	16,889.98	19,935.54	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	18,839.86
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)	-	96,635.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97
<b>ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	610	628	647	666	686	707	728	750	773	796	820	845	870	896	923	951	980	1,009	1,039	1,070
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,010	1,040	1,071	1,103	1,136	1,170	1,205	1,241	1,278	1,316	1,355	1,396	1,438	1,481	1,525	1,571	1,618	1,667	1,717	1,769
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	300	309	318	328	338	348	358	369	380	391	403	415	427	440	453	467	481	495	510	525
- พื้นที่ Tesco Lotus	(บาท/ตร.ม./เดือน)	250	258	266	274	282	290	299	308	317	327	337	347	357	368	379	390	402	414	426	439
<b>ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท</b>																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)		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%	3.0%
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)		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%	3.0%
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(%)		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%	3.0%
- พื้นที่ Tesco Lotus	(%)		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%	3.0%
<b>ข) กระแสเงินสด และกระแสจ่าย</b>																					
<b>กระแสเงินสด</b>																					
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(บาท / ปี)	137,496,883	561,823,143	588,125,339	601,046,187	619,025,778	637,605,968	656,684,122	676,388,898	696,699,922	717,508,911	738,944,521	761,318,685	784,025,153	807,523,903	831,628,901	856,692,826	882,528,659	909,029,101	936,156,165	891,799,140
- รายได้จากบริการสถานที่	(บาท / ปี)	9,624,782	39,327,620	41,168,774	42,073,233	43,331,804	44,632,418	45,967,889	47,347,223	48,768,995	50,225,624	51,726,116	53,292,308	54,881,761	56,525,673	58,214,023	59,968,498	61,777,006	63,632,037	65,530,932	62,425,940
<b>รวมรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการ และบริการสถานที่</b>		<b>147,121,664</b>	<b>601,150,763</b>	<b>629,294,112</b>	<b>643,119,420</b>	<b>662,357,583</b>	<b>682,238,386</b>	<b>702,652,010</b>	<b>723,736,121</b>	<b>745,468,916</b>	<b>767,734,534</b>	<b>790,670,638</b>	<b>814,610,993</b>	<b>838,906,914</b>	<b>864,050,576</b>	<b>889,842,924</b>	<b>916,661,324</b>	<b>944,305,665</b>	<b>972,661,138</b>	<b>1,001,687,097</b>	<b>954,225,080</b>
- รายได้จากขายที่ดิน	(บาท / ปี)	22,068,250	90,172,614	94,394,117	96,467,913	99,353,637	102,335,758	105,397,802	108,560,418	111,820,337	115,160,180	118,600,596	122,191,649	125,836,037	129,607,586	133,476,439	137,499,199	141,645,850	145,899,171	150,253,064	143,133,762
- ขายสินค้า-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	(บาท / ปี)	20,597,033	84,161,107	88,101,176	90,036,719	92,730,062	95,513,374	98,371,281	101,323,057	104,365,648	107,482,835	110,693,889	114,045,539	117,446,968	120,967,081	124,578,000	128,332,585	132,202,793	136,172,559	140,236,194	133,591,511
- ขายสินค้า-แก๊ส & รายได้จากบริการแอร์สัฟฟล่า	(บาท / ปี)	1,471,217	6,011,508	6,292,941	6,431,194	6,623,576	6,822,384	7,026,520	7,237,361	7,454,689	7,677,345	7,906,706	8,146,110	8,389,069	8,640,506	8,898,429	9,166,613	9,443,057	9,726,611	10,016,871	9,542,251
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	(บาท / ปี)	8,091,692	33,063,292	34,611,176	35,371,568	36,429,667	37,523,111	38,645,861	39,805,487	41,000,790	42,225,399	43,486,885	44,803,605	46,139,880	47,522,782	48,941,361	50,416,373	51,936,812	53,496,363	55,092,790	52,482,379
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)	3,236,677	13,225,317	13,844,470	14,148,627	14,571,867	15,009,244	15,458,344	15,922,195	16,400,316	16,890,160	17,394,754	17,921,442	18,455,952	19,009,113	19,576,544	20,166,549	20,774,725	21,398,545	22,037,116	20,992,952
- รายได้จากค่าเช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาท / ปี)	1,176,973	4,809,206	5,034,353	5,144,955	5,298,861	5,457,907	5,621,216	5,789,889	5,963,751	6,141,876	6,325,365	6,516,888	6,711,255	6,912,405	7,118,743	7,333,291	7,554,445	7,781,289	8,013,497	7,633,801
- ดอกเบี้ยรับ	(บาท / ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)	2,059,703	8,416,111	8,810,118	9,003,672	9,273,006	9,551,337	9,837,128	10,132,306	10,436,565	10,748,283	11,0									

ข้อมูล และข้อมูลเชิงลึกการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PROJECT : อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

Valuation Information

ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการ : อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)  
 ที่ตั้งทรัพย์สิน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) บางส่วน (ยกเว้นชั้น 10 บางส่วน และชั้น 29) เลขที่ 3, 5, 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ  
 รายละเอียดทรัพย์สิน สิทธิการเช่าที่ดิน โฉมที่ดินเลขที่ 3106-3110, 112, 3114, 3116, 3117 และบางส่วนของ 13243 เนื้อที่ดินรวม 15-3-3.8 ไร่ ค่าดินแดง อำเภอดินแดง จังหวัดกรุงเทพมหานคร  
 กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586  
 อาคารที่ทำการประเมิน เป็นอาคารสูง 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่ก่อสร้างรวม ประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก  
 พื้นที่จอดรถ 1,017 คัน Kiosk พื้นที่ ATM พื้นที่เก็บของ พื้นที่ติดตั้งเสาสัญญาณ และระบบเครือข่าย พื้นที่ส่งเครื่องขาย พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น

ตารางสรุปพื้นที่เช่า / พื้นที่ปล่อยเช่าได้ปัจจุบัน / อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (อ้างอิงสัญญาเช่า ณ 01/2024)

พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)		อัตราการปล่อยเช่า (%)		อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตาม (บาท/ตร.ม./เดือน)
	พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า			
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	25,365.16	7,638.98	30.1%		590
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	29,149.53	16,949.87	58.1%		1,017
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	1,886.42	455.03	24%		311
- พื้นที่ Tesco Lotus	13,805.00	13,805.00	100%		246

หมายเหตุ นอกเหนือจากพื้นที่เช่าดังกล่าวนี้ โครงการยังมีพื้นที่เช่าอื่นๆ อีกได้แก่ Code C, ATM, Media, Cell Site, Event, Booth, พื้นที่จอดรถ ใช้ประโยชน์ และพื้นที่จอดรถ

ตารางสรุปงบการเงิน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

Descriptions	Year 2019	Year 2020	Year 2021	Year 2022	Year 2023	Average (2019-2023)
	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Per Year
งบกระแสเงินสด						
รวมรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการ และบริการสถานที่	611,402,836	436,326,877	392,441,989	1,013,666,047	564,963,204	603,760,191
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	85,422,552	72,669,128	61,770,877	118,917,805	83,903,127	84,536,698
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	76,807,444	65,955,861	57,241,920	111,434,569	78,623,801	78,012,719
- รายได้ส่วน-แก๊ส & รายได้จากให้บริการ แอร์ล่วงหน้า	8,615,109	6,713,267	4,528,957	7,483,236	5,279,326	6,523,979
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	37,348,185	29,644,091	20,780,561	36,622,409	28,844,663	30,647,982
- รายได้อื่น ๆ	23,305,615	5,013,561	21,275,139	16,201,120	6,800,795	12,513,821
- รายได้จากค่าเช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	19,338,315	14,750,632	12,133,959	2,779,910	4,160,066	4,732,323
- ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	0	-	0
- รายได้อื่นๆ	3,967,300	9,737,071	9,141,180	13,421,211	2,640,729	7,781,498
รวมกระแสเงินสด	757,479,187	533,626,534	496,268,566	1,185,407,381	684,511,790	731,458,692
- ค่าสาธารณูปโภค	120,300,533	102,007,626	91,365,324	165,400,559	122,397,018	120,294,212
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	60,022,714	51,441,139	47,239,843	72,576,098	63,236,534	58,903,266
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ต้นทุน	57,975,994	49,249,964	43,122,174	90,751,285	57,576,277	59,735,139
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากให้บริการ แอร์ล่วงหน้า	2,301,825	1,316,523	1,003,307	2,073,176	1,584,206	1,655,807
- ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าความสะอาด	38,967,191	41,975,121	40,031,095	65,721,401	42,084,787	45,755,919
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	29,389,806	28,981,362	27,919,971	66,258,622	52,406,389	40,991,230
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	17,764,156	16,027,994	14,962,081	28,513,529	20,988,803	19,651,313
- ค่าเบี้ยประกัน	6,395,469	8,331,426	10,771,024	13,009,302	10,735,345	9,848,513
- ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	19,190,163	15,134,999	20,448,000	26,564,779	18,888,059	13,991,200
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา CAPEX	-	-	2,667,350	4,109,600	-	1,355,390
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	232,007,318	182,188,530	208,164,844	369,577,791	267,500,401	251,887,777
ค่าธรรมเนียมในการบริหารสิ่งพิมพ์ทรัพย์สิน						
- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	23,170,543	16,879,588	14,936,269	37,525,404	21,523,108	22,806,982
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	384,037	329,779	286,210	557,173	402,009	391,842
- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)	15,255,403	15,197,102	15,133,592	30,174,537	15,018,017	18,155,850
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	11,918,646	7,853,766	6,630,720	19,267,514	9,406,008	11,015,331
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า	9,868,948	10,881,763	10,921,981	19,463,166	11,194,877	12,466,147
รวมค่าธรรมเนียมในการบริหารสิ่งพิมพ์ทรัพย์สิน	60,597,577	51,142,598	47,908,771	106,987,794	57,544,018	64,836,152
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	464,874,292	300,295,406	240,194,950	708,841,796	359,467,371	414,734,763

ตารางเปรียบเทียบเปอร์เซ็นต์อ้างอิงตามงบการเงิน

Descriptions	Year 2019	Year 2020	Year 2021	Year 2022	Year 2023	Average (2019-2023)
	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Per Year
รายรับนอกเหนือจากค่าเช่า และค่าบริการ	% of Rent & Service					
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	14.0%	16.7%	15.7%	11.7%	14.9%	14.6%
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	12.6%	15.1%	14.6%	11.0%	13.9%	13.4%
- รายได้ส่วน-แก๊ส & รายได้จากให้บริการ แอร์ล่วงหน้า	1.4%	1.5%	1.2%	0.9%	0.7%	1.2%
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	6.1%	6.8%	5.3%	3.6%	5.1%	5.4%
- รายได้อื่น ๆ	3.8%	-1.1%	5.4%	1.6%	1.2%	2.2%
- รายได้จากค่าเช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3.2%	-3.4%	3.1%	0.3%	0.7%	0.8%
- ดอกเบี้ยรับ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- รายได้อื่นๆ	0.6%	2.2%	2.3%	1.3%	0.5%	1.4%
รายรับนอกเหนือจากค่าเช่า และค่าบริการ	% of Rent & Service	23.9%	22.3%	26.5%	16.9%	21.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	% of total Revenue	46.5%	53.3%	60.4%	45.1%	57.0%
ค่าธรรมเนียมในการบริหารสิ่งพิมพ์ทรัพย์สิน						
- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.6%	3.5%
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)	2.31%	3.15%	3.55%	2.82%	2.50%	2.86%
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	2.3%	2.2%	2.3%	2.4%	2.25%	2.3%
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%	0.4%
ค่าธรรมเนียมในการบริหารสิ่งพิมพ์ทรัพย์สิน	% of total Revenue	8.6%	9.4%	9.8%	9.2%	10.9%

Valuation Assumption

วันที่ทำการประเมิน 31/12/2024  
 อายุสัญญาเช่าระยะยาว (ปีเศษ) 18 ปี 11 เดือน 3 วัน  
 วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่เต็มพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 3/12/2043  
 18.92  
 การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามรอบปี จาก เดือนมกราคม ถึง เดือนธันวาคม ของทุกปี

ตารางสรุปพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าย่อยปัจจุบันในแต่ละปี (ตามเอกสารสรุป Rent Roll ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง)

รายการ	Unit - sq.m./year				
	ปีที่ 1 (0 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	-	83,095.79	36,977.30	127.00	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	-	182,116.20	78,403.30	16.00	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	-	3,477.66	436.40	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	-	69,025.00	-	-	-

ตารางสรุปกระแสรายได้ตามสัญญาเช่าย่อยปัจจุบัน (ตามเอกสารสรุป Rent Roll ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง)

รายการ	Unit - Baht/year				
	ปีที่ 1 (0 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	0	48,651,938	22,160,755	81,430	0
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	-	188,953,825	90,208,557	15,150	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	-	1,059,413	124,539	-	-
- พื้นที่ Tesco Lotus	-	16,964,260.25	-	-	-

ประมาณการราคาเช่าตลาด และการปรับค่าเช่า

รายการ	Unit - Baht/Sq.m./month					
	มี.ค.-24	ปีที่ 1 (0 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
ประมาณการอัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)						
- พื้นที่สำนักงาน	590	610	628	647	667	DCF
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	1,017	1,010	1,040	1,072	1,104	DCF
- พื้นที่เก็บของ (Stock)	311	300	309	318	328	DCF
- พื้นที่ Tesco Lotus	246	250	258	265	273	DCF

ประมาณการอัตราค่าเช่าปรับค่าเช่า (%)

- พื้นที่สำนักงาน	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่เก็บของ (Stock)	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่ Tesco Lotus	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี

ตารางประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด - Retail Rent

Floor	NLA (sq.m.)	Est. Market Rent as at date of valuation		
		Est.25%	Est.50%	Est.80%
G	7,775.66	500.00	of 1st Floor	
1	3,055.89	2,000.00	WOS.	
2	3,797.12	1,300.00	of 1st Floor	
3	7,795.11	1,000.00	Est.50% of 1st Floor	
4	6,684.75	950.00	Est.95% of 3rd Floor	
5	41.00	800.00	Est.80% of 3rd Floor	
<b>Total</b>	<b>29,149.53</b>	<b>1,000.00</b>	<b>Baht per Sq.m. per month</b>	

ประมาณการอัตราค่าเช่า (Occupancy Rate)

รายการ	Unit - %					
	มี.ค.-24	ปีที่ 1 (0 เดือน)	ปีที่ 2 (12 month)	ปีที่ 3 (12 month)	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
- พื้นที่สำนักงาน	30%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ค้าปลีก (Retail-Rent)	58%	95%	95%	95%	95%	95%
- พื้นที่เก็บของ (Stock)	24%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่ Tesco Lotus	100%	100%	100%	100%	100%	100%

บวก รายได้จากบริการสถานที่ Existing Rent Roll 6.9% 7.0% จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ (Office, Retail, Stock & Tesco Lotus) of Rent & Service

ประมาณการรายได้เฉลี่ย

รายการ	มี.ค.-24		ประมาณการสัดส่วน ตลอดจนรายการคาดการณ์	
	Year 2023	13.9%	14.0%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค				
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	Year 2023	0.9%	1.0%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้ส่วน-แก๊ส & รายได้จากให้บริการ แอร์ล่วงหน้า	Average 5 Y	5.4%	5.5%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ				
- รายได้อื่น ๆ				
- รายได้จากค่าเช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	Average 5 Y	0.78%	0.80%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- ดอกเบี้ยรับ	Average 5 Y	0.0%	0.0%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้อื่นๆ	Average 5 Y	1.4%	1.4%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร

รายการ	มี.ค.-24		ประมาณการสัดส่วน ตลอดจนรายการคาดการณ์	
	Year 2023	63,236,534	63,240,000	บาทต่อรายการเติบโต 3.0% ทุกปี
- ค่าสาธารณูปโภค				
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	Year 2023	8.4%	8.0%	จากรายรับรวม
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ต้นทุน	Year 2023	0.2%	0.2%	จากรายรับรวม
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากให้บริการ แอร์ล่วงหน้า	Year 2023	42,084,787	42,080,000	บาทต่อรายการเติบโต 3.0% ทุกปี
- ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าความสะอาด	Average 5 Y	5.6%	4.0%	จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	Average 5 Y	2.8%	2.8%	จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	Year 2023	10,735,345	10,950,000	บาทต่อรายการเติบโต 2.0% ทุกปี
- ค่าเบี้ยประกัน	Year 2023	18,888,059	18,888,059	บาทต่อรายการเติบโต 10.0% ทุก 4 ปี
- ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	Year 2023	0.0%	3.0%	จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา CAPEX				

ประมาณการค่าธรรมเนียมในการบริหารสิ่งพิมพ์ทรัพย์สิน

รายการ	มี.ค.-24		ประมาณการสัดส่วน ตลอดจนรายการคาดการณ์	
	Average 5 Y	3.52%	3.50%	ของรายได้รวมจากสิ่งพิมพ์ทรัพย์สิน
- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee)	Average 5 Y	0.50%	0.50%	ของรายได้จากค่าสาธารณูปโภค
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	Average 5 Y	2.86%	2.74%	ของรายได้รวมจากสิ่งพิมพ์ทรัพย์สิน
- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management fee)	Average 5 Y	2.28%	2.35%	ของกำไรสุทธิจากสิ่งพิมพ์ทรัพย์สิน
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	Average 5 Y	0.42%	1.60%	ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า			0.00%	ของ CAPEX
- ค่าธรรมเนียมควบคุมงาน (overseeing works of Major Renovation Cost)				

- อัตราคิดลดกระแสเงินสด 9.5%

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

DCF Method as of 31 March 2024

Detail	Unit	Year 01 (0 month)	Year 02 (12 month)	Year 03 (12 month)	Year 04 (12 month)	Year 05 (12 month)	Year 06 (12 month)	Year 07 (12 month)	Year 08 (12 month)	Year 09 (12 month)	Year 10 (12 month)	Year 11 (12 month)	Year 12 (12 month)	Year 13 (12 month)	Year 14 (12 month)	Year 15 (12 month)	Year 16 (12 month)	Year 17 (12 month)	Year 18 (12 month)	Year 19 (12 month)	Year 20 (11.10 month)	
<b>ก) ข้อมูลโครงการประเมินมูลค่า</b>																						
พื้นที่เช่าหลักของโครงการ																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	25,365.16 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	-	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	304,381.92	281,471.45	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	29,149.53 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	-	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	349,794.36	323,465.75	
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	1,886.42 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	-	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	22,637.04	20,933.18	
- พื้นที่ Tesco Lotus	13,805.00 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	-	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97	
<b>ประมาณอัตราการเช่าพื้นที่</b>																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
- พื้นที่ Tesco Lotus	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้</b>																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		-	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	253,324.31	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		-	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	307,292.46	
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		-	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	18,839.86	
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)		-	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97	
<b>แยก เป็นพื้นที่เช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน</b>																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		-	83,096	36,977	127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		-	182,116	78,403	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		-	3,478	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)		-	69,025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน</b>																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)		-	48,651,938	22,160,755	81,430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท / ปี)		-	188,953,825	90,208,557	15,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(บาท / ปี)		-	1,059,413	124,539	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่ Tesco Lotus	(บาท / ปี)		-	16,964,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>พื้นที่เช่าที่เต็มสัญญาเช่าพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน</b>																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		-	190,847.94	236,966.43	273,816.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	273,943.73	253,324.31	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		-	150,188.44	253,901.34	332,288.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	332,304.64	307,292.46	
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		-	16,895.68	19,936.94	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	20,373.34	18,839.86	
- พื้นที่ Tesco Lotus	(ตร.ม./ปี)		-	96,635.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	165,660.00	153,190.97	
<b>ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท</b>																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)		610	628	647	666	686	707	728	750	773	796	820	845	870	896	923	951	980	1,009	1,039	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)		1,010	1,040	1,071	1,103	1,136	1,170	1,205	1,241	1,278	1,316	1,355	1,396	1,438	1,481	1,525	1,571	1,618	1,667	1,717	
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)		300	309	318	328	338	348	358	369	380	391	403	415	427	440	453	467	481	495	510	
- พื้นที่ Tesco Lotus	(บาท/ตร.ม./เดือน)		250	258	266	274	282	290	299	308	317	327	337	347	357	368	379	390	402	414	426	
<b>ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท</b>																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)		-	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%	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)		-	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%	
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(%)		-	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%	
- พื้นที่ Tesco Lotus	(%)		-	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%	
<b>ข) กระแสเงินสด และกระแสจ่าย</b>																						
<b>กระแสเงินสด</b>																						
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(บาท / ปี)		-	561,830,514	588,144,970	601,046,187	619,025,778	637,605,968	656,684,122	676,388,898	696,699,922	717,508,911	738,944,521	761,318,685	784,025,153	807,523,903	831,628,901	856,692,826	882,528,659	909,029,101	936,156,165	891,799,140
- รายได้จากบริการสถานที่	(บาท / ปี)		-	39,328,136	41,170,148	42,073,233	43,331,804	44,632,418	45,967,889	47,347,223	48,768,995	50,225,624	51,726,116	53,292,308	54,881,761	56,525,673	58,214,023	59,968,498	61,777,006	63,632,037	65,530,932	62,425,940
<b>รวมรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการ และบริการสถานที่</b>			-	601,158,650	629,315,118	643,119,420	662,357,583	682,238,386	702,652,010	723,736,121	745,468,916	767,734,534	790,670,638	814,610,993	838,906,914	864,050,576	889,842,924	916,661,324	944,305,665	972,661,138	1,001,687,097	954,225,080
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	(บาท / ปี)		-	90,173,797	94,397,268	96,467,913	99,353,637	102,335,758	105,397,802	108,560,418	111,820,337	115,160,180	118,600,596	122,191,649	125,836,037	129,607,586	133,476,439	137,499,199	141,645,850	145,899,171	150,253,064	143,133,762
- ขายสินค้า-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	(บาท / ปี)		-	84,162,211	88,104,117	90,036,719	92,730,602	95,513,374	98,371,281	101,323,057	104,365,648	107,482,835	110,693,889	114,045,539	117,446,968	120,967,081	124,578,000	128,332,585	132,202,793	136,172,559	140,236,194	133,591,511
- ขายสินค้า-แก๊ส & รายได้จากบริการ แอร์ส่วเวลา	(บาท / ปี)		-	6,011,586	6,293,151	6,431,194	6,623,576	6,822,384	7,026,520	7,237,361	7,454,689	7,677,345	7,906,706	8,146,110	8,389,069	8,640,506	8,898,429	9,166,613	9,443,057	9,726,611	10,016,871	9,542,251
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	(บาท / ปี)		-	33,063,726	34,612,331	35,371,568	36,429,667	37,523,111	38,645,861	39,805,487	41,000,790	42,225,399	43,486,885	44,803,605	46,139,880	47,522,782	48,941,361	50,416,373	51,936,812	53,496,363	55,092,790	52,482,379
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)		-	13,225,490	13,844,933	14,148,627	14,571,867	15,009,244	15,458,344	15,922,195	16,400,316	16,890,160	17,394,754	17,921,442	18,455,952	19,009,113	19,576,544	20,166,549	20,774,725	21,398,545	22,037,116	20,992,952
- รายได้จากกรให้เช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาท / ปี)		-	4,809,269	5,034,521	5,144,955	5,298,861	5,457,907	5,621,216	5,789,889	5,963,751	6,141,876	6,325,365	6,516,888	6,711,255	6,912,405	7,118,743	7,333,291	7,554,445	7,781,289	8,013,497	7,633,801
- ดอกเบี้ยรับ	(บาท / ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)		-	8,416,221	8,810,412	9,003,672	9,273,006	9,551,337	9,837,128	10,132,306	10,436,565	10,748,283	11,069,389	11,404,554	11,744,697	12,096,708	12,457,801	12,833,259	13,220,279	13,617,256	14,023,619	13,359,151
<b>รวมกระแสเงินสด</b>	(บาท / ปี)		-	737,621,663	772,169,650	789,107,529	812,712,754	837,106,499	862,154,017	888,024,220	914,690,360	942,010,274	970,152,873	999,527,688	1,029,338,783							