

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ “อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)”
ตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เสนอ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-0393-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

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

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-0393-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 ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587
จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 รายการ ได้แก่
อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร 30 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม
2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี) ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร 30 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม
ตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อ
วัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 : 3,823,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน)
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 : 3,832,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยสามสิบสองล้านบาทถ้วน)
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.42 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 : 3,835,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยสามสิบห้าล้านบาทถ้วน)
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.17 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 3,838,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยสามสิบแปดล้านบาทถ้วน)
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่า
ทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน 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 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า	11
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	11
3.2 รายละเอียดที่ดิน	20
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	22
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	28
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	28
4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร	29
4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ	30
4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ	30
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	31
5.1 ผังเมือง	31
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน	33
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า	34
7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	34
8.0 การประเมินมูลค่า	35
8.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	35
8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด	49
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	71
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	72
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	72
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	72
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	72

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง
- ภาพถ่ายทางอากาศ / สำเนาแบบแปลน
- สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาระวางแผนที่ / สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน / สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน / สำเนาราคาประเมินที่ดินทางราชการ / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ / สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ / สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้อาคาร “อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)” ตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ค่าพิกัด GPS : LAT : 13.727579, LON : 100.532716
- รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร 30 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี ภายใต้อาคาร “อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)” ตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยปัจจุบันทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ประกอบด้วยสำนักงานให้เช่า (Office) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เก็บของ (Stock) โดยมีรายละเอียดพื้นที่แบ่งเช่าในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) 3 ประเภท ดังนี้
- | พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้ | | |
|--|--------------------------|---------------------|
| 1) | พื้นที่สำนักงาน (Office) | 35,585.72 ตารางเมตร |
| 2) | พื้นที่ค้าปลีก (Retail) | 8,121.62 ตารางเมตร |
| 3) | พื้นที่เก็บของ (Stock) | 300.82 ตารางเมตร |
| รวมพื้นที่แบ่งเช่าทั้งหมด | | 44,008.16 ตารางเมตร |
- สาธารณูปโภค : ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ให้เช่า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- ผู้เช่า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
- ภาระจำนอง : ทรัพย์สินไม่มีภาระผูกพันจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ที่ดินมีการจดทะเบียนเช่า มีกำหนด 30 ปี รวม 2 โฉนด ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) (สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตาม “สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร” ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556

- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ระบุ
ในที่ดินและอาคาร ทรัพย์สินตั้งอยู่พื้นที่สีแดง ประเภทที่ดินพาณิชยกรรม (พ.5-6)
- ข้อสมมติฐานเพิ่มเติม : บริษัทฯ มิได้ตั้งข้อสมมติฐานพิเศษใดๆ ที่มีผลกระทบต่อข้อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 31 มีนาคม 2567
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี และเลือกใช้วิธีรายได้
(Profit Rent Method) และวิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่า
ทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน : 3,823,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน : 3,832,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยสามสิบสองล้านบาทถ้วน)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.42 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน : 3,835,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยสามสิบห้าล้านบาทถ้วน)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.17 ปี)
- มูลค่าทรัพย์สิน : 3,838,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยสามสิบแปดล้านบาทถ้วน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า บริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกต้องสมบูรณ์ของ บริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่อง เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาท ในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่ไม่ได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐ และเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขาย เปลี่ยนมือได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจาก ที่ระบุไว้ในรายงาน และบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร 30 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี ภายใต้ชื่อ “อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)” ตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 19.67 ปี ตามสภาพปัจจุบันซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัทซิมส์หรือเพอร์ดีคอนซัลแทนท์จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

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

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

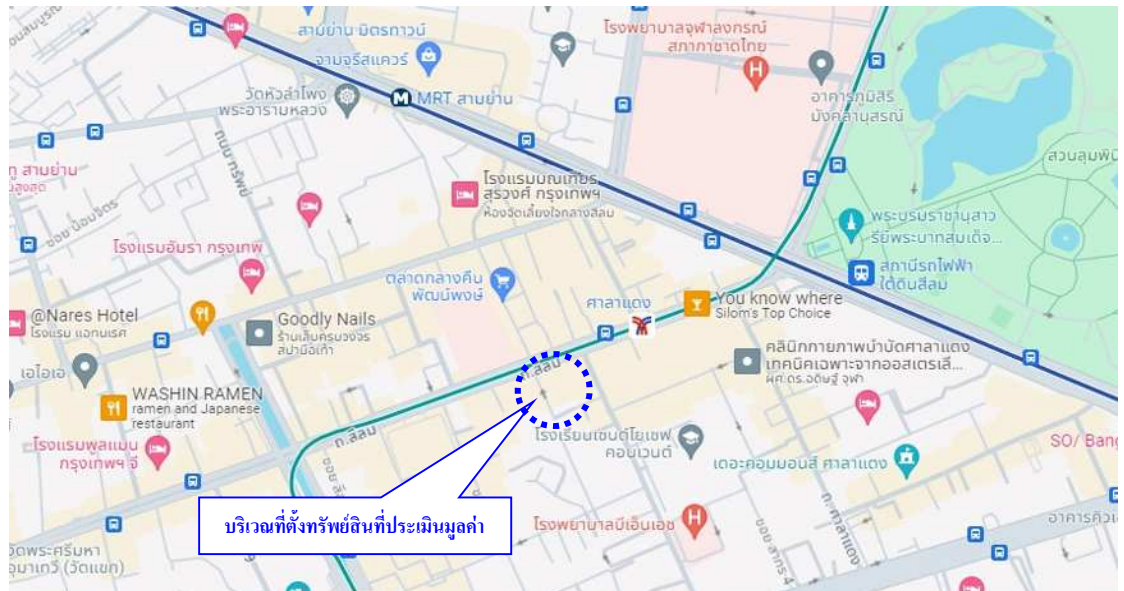
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานเขตบางรัก ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย	ระยะประมาณ	550 เมตร
- ห่างจาก	สวนลุมพินี	ระยะประมาณ	600 เมตร
- ห่างจาก	สามย่าน มิตรทาวน์	ระยะประมาณ	1,400 เมตร
- ห่างจาก	ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่	ระยะประมาณ	260 เมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ (ปทุมวัน) เป็นระยะทางประมาณ 3.00 กิโลเมตร



โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง	ระยะประมาณ	140 เมตร
- ห่างจาก	สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีสีลม	ระยะประมาณ	430 เมตร
- ห่างจาก	จุดขึ้นทางด่วน ด่านสะพานสว่าง	ระยะประมาณ	2,900 เมตร
- ห่างจาก	ท่าอากาศยานนานาชาติ สุวรรณภูมิ	ระยะประมาณ	40.30 กิโลเมตร
- ห่างจาก	ท่าอากาศยาน ดอนเมือง	ระยะประมาณ	29.10 กิโลเมตร

(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนสีลม ลักษณะผิวจราจรเป็นลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 34.00 เมตร สิทธิการใช้งานเป็นทางสาธารณประโยชน์



2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและธุรกิจเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ สถาบันการเงิน โรงพยาบาล อาคารพาณิชย์ ฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนสีลม และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม และการอยู่อาศัย สำหรับในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ เช่น โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย โรงพยาบาลบีเอ็นเอช โรงแรมไอบิส สโตร์ กรุงเทพ สีลม อาคาร Liberty Square อาคารยูไนเต็ดเซ็นเตอร์ ธนาคารกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่ บริษัท คาราบาวกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) อาคาร ไอทีเอฟ ทาวเวอร์ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ อาคาร Park Silom ศูนย์การค้า ธนิยะ สีลม คอมเพล็กซ์ โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ สาทร อาคารวอลล์สตรีท ทาวเวอร์ อาคารชาบูอิสสระ ทาวเวอร์ 1 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินี พาร์ค ตลาดกลางคืนพัฒนาพงษ์ และสวนลุมพินี เป็นต้น

2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการบริเวณใกล้เคียง

- ◆ ธนาคาร ประกอบด้วย ธนาคารไทยพาณิชย์ :สาขานนทบุรี (CP TOWER) ธนาคารกรุงเทพ CP Tower ธนาคารกรุงศรีอยุธยา สาขาสีลม ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขา ปาโจ ทาวเวอร์ ธนาคารกสิกรไทย สาขาสำนักสีลม ธนาคารกรุงเทพ สาขาเกษมกิจ สีลม ธนาคารเกียรตินาคินภัทร สาขาสีลม ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่ เป็นต้น
- ◆ ห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ประกอบด้วย สีลมคอมเพล็กซ์ ศูนย์การค้าธนิยะ ไกลฟ์ เซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ จามจุรีสแควร์ สยามสแควร์วัน สยามพารากอน และ สยามดิสคัฟเวอร์ซ่า เป็นต้น
- ◆ สถานศึกษา ประกอบด้วย โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ สาทร โรงเรียนพุทธจักรวิทยา โรงเรียนอัสสัมชัญ คอนเวนต์ สีลม โรงเรียนอนุบาลชวนชื่น โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น
- ◆ โรงพยาบาล ประกอบด้วย โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน โรงพยาบาลบีเอ็นเอช โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย โรงพยาบาลสวนเบญจกิติเฉลิมพระเกียรติ 84 พรรษา โรงพยาบาลตำรวจ และโรงพยาบาลเลิดสิน เป็นต้น
- ◆ สถานีรถไฟฟ้า ได้แก่ รถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง และสถานีช่องนนทรี รถไฟฟ้า MRT สถานีสีลม และสถานีสามย่าน เป็นต้น
- ◆ ระบบขนส่งมวลชน ได้แก่ 15, 76, 77, 115, 162, 163, 164, 172, 504, 514, 532, 544, 547

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 และวิกฤตการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังดำเนินอยู่ ซึ่งส่งผลให้กำลังซื้อและความต้องการเดินทางไปต่างประเทศลดลงอย่างมาก หรือความสนใจในการเดินทางไปยังประเทศอื่นๆ ที่เพิ่มมากขึ้น จุดหมายปลายทาง สิ่งเหล่านี้ทำให้อัตราการเข้าพักในโรงแรมในปี 2567 ที่อาจไม่ถึงจุดสูงสุดก่อนโควิดที่ 39.9 ล้านคน

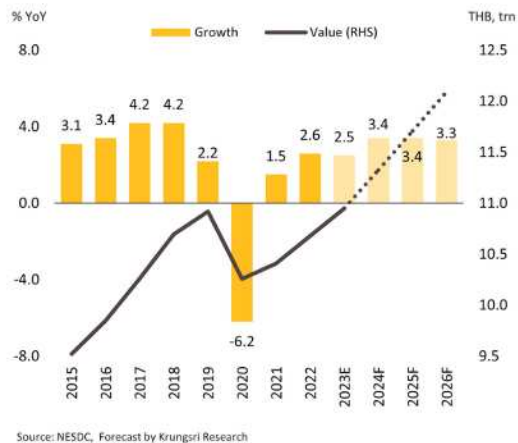
ส่วนการส่งออกตามข้อมูลจากสำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์ แม้ว่ามูลค่า 10M2566 ยังคงหดตัว 2.7% เมื่อเทียบกับปีก่อน แต่ก็เริ่มมีสัญญาณดีขึ้นจากการฟื้นตัวของวงจรรีเทลทรอนิกส์ ประเทศไทยยังมีส่วนแบ่งการส่งออกเครื่องใช้ไฟฟ้าสูงที่สุดเมื่อเทียบกับมูลค่าการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมทั้งหมดของประเทศไทย มูลค่าการส่งออกสินค้าทุกประเภทของไทยในเดือนตุลาคม 2566 ขยายตัว 8.0% YoY อย่างไรก็ตาม ปัจจัยที่สำคัญที่สุดประการหนึ่งที่ทำให้เศรษฐกิจเติบโตต่ำคือปัญหาหนี้ครัวเรือน 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 การเพิ่มหรือเปิดโรงงานผลิตรถยนต์ไฟฟ้าจากประเทศจีนใน ประเทศไทย 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) และการส่งเสริมการลงทุนของธุรกิจอย่างยั่งยืน ภายใต้แนวคิด BCG อย่างไรก็ดีตาม ในภาคส่งออกอาจยังเผชิญแรงกดดันจากเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มเติบโตต่ำแม้ว่าจะกระเตื้องขึ้นในบางกลุ่มสินค้าจากปัจจัยเฉพาะ เช่น วัฏจักรการฟื้นตัวของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ การรักษาความมั่นคงทางด้านอาหาร และความร่วมมือทางเศรษฐกิจในภูมิภาค (Regionalization) เป็นต้น สำหรับทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทย คาดว่าคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะคงไว้ที่ระดับสูงสุดในรอบ 10 ปี ที่ 2.50% เพื่อดูแลเงินเฟ้อที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นให้อยู่ภายในกรอบเป้าหมาย และเอื้อให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจของไทยฟื้นตัวกลับเข้าสู่แนวโน้มระยะยาว ขณะเดียวกันยังเป็นการรักษา Policy space เพื่อรองรับความเสี่ยงที่มีอยู่มากในอนาคต

Thailand's Real GDP



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 มีแนวโน้มขยายตัว จากกลุ่มเกรด A เป็นหลัก ท่ามกลางภาวะอุปทานส่วนเกินที่เพิ่มมากขึ้น

- ตลาดสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย จากการเข้ามาของกลุ่มบริษัทใหม่ โดยเฉพาะต่างชาติ และบริษัทข้ามชาติ ที่คาดว่าจะกลับมาลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะบริษัท ต่างชาติขนาดใหญ่ ที่นิยมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกลุ่ม CBD เกรด A ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีการขยายตัวของกลุ่มที่ย้ายมาจาก Segment อื่นมาที่กลุ่ม CBD เกรด A
- อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวเล็กน้อย หลังจากหดตัวลงต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2021 และอาจหดตัว อีกเล็กน้อยในปี 2023 โดยการขยายตัวส่วนใหญ่มาจากกลุ่ม CBD เกรด A จากความต้องการที่ คาดว่าจะมากกว่ากลุ่มอื่น
- อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และยังคงเผชิญกับภาวะอุปทาน ส่วนเกินที่เพิ่มมากขึ้น ในอัตราที่มากกว่าการขยายตัวของความต้องการพื้นที่ให้เช่า เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ยังคงกดดันตลาดสำนักงานให้เช่าให้ฟื้นตัวได้อย่างจำกัด และทำให้อัตรา การปล่อยเช่ามีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง 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 จะสูงยิ่งกว่า และประเมินว่าปีนี้มี อุปทานพื้นที่สำนักงาน สร้างเสร็จอีก 650,000 ตารางเมตร ของโครงการ วัน แวงค็อก. มากกว่าซัพพลายของปีก่อนเกินเท่าตัว โดยธรรมชาติของผู้เช่าอาคารมักจะพิจารณาไปยังตึกใหม่ที่มีองค์ประกอบและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีขึ้น เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟต์ องค์กรประกอบเป็นอาคารเขียวรักษ์สิ่งแวดล้อม เป็นต้น การมีอุปทานใหม่ในตลาดเพิ่มสูงขึ้นมากในภาวะที่อุปสงค์ใหม่ไม่ได้สูงตาม จึงสะท้อนอาคารสำนักงานเก่าที่ต้องรักษาลูกค้าไว้ให้ได้ หนึ่งในโครงการรายใหญ่ในกลุ่มอาคารสำนักงานที่จะสร้างความเปลี่ยนแปลงในตลาดคือ โครงการ วัน แวงค็อก ด้วยการสร้างโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ในทำเลดีตรกไฟฟ้า และสวนสาธารณะ ลุ่มพินี 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 จะตัดสินใจย้ายเมื่อพวกเขาได้รับผลประโยชน์ที่น่าดึงดูดจากเงื่อนไขการเช่าจากผู้ให้เช่าที่ต้องการเพิ่มอัตราการใช้สำนักงาน

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	
ตลาดสำนักงาน	78%	▼ 0.6% pts	▼ 1.9% pts	88%
เกรด A	81%	▼ 1.1% pts	▼ 6.6% pts	92%
เกรด B	76%	▼ 0.5% pts	▼ 0.5% pts	88%
เกรด C	78%	▼ 0.4% pts	▼ 1.9% pts	86%

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

ค่าเช่า (Rent)

บจก.ไนท์แฟรงค์ ได้รายงานไว้ว่า 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

บาท/ตร.ม./เดือน	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า			อัตราการเติบโตรายปี จากในช่วง 10 ปี
	Q4 2566	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%

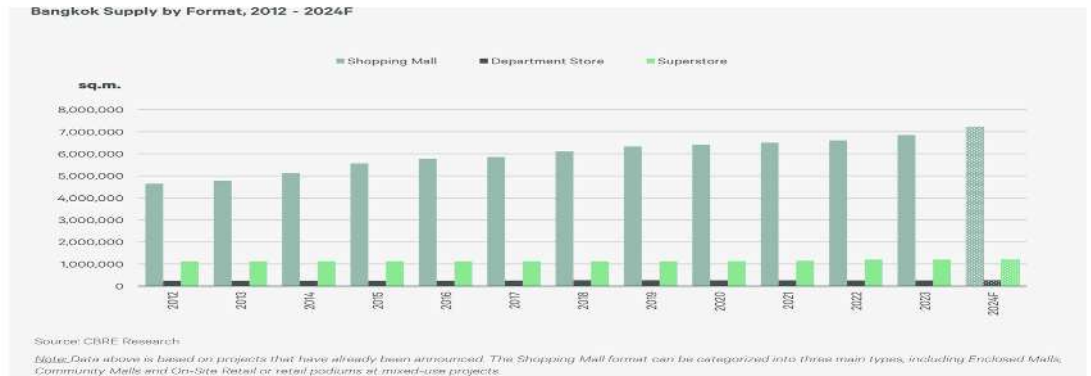
ที่มา: บริษัท อินเทอร์เน็ต ประเทศไทย (ประเทศไทย) จำกัด – Occupier Strategy & Solutions

ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีก

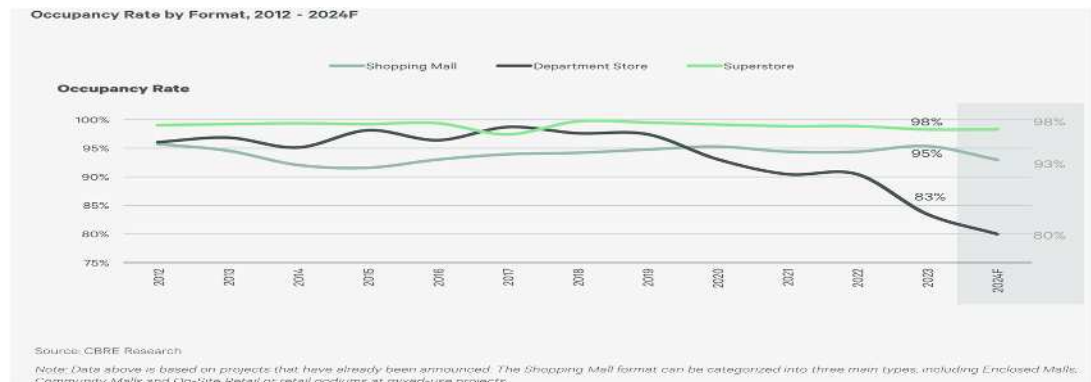
ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2024 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าลดลงจากช่วงก่อนหน้า

- ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง อย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2023 โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่ เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศ ก็มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น ประกอบกับการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้ Traffic ในหลายโครงการยังคงมีความหนาแน่น อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามภาวะหนี้ครัวเรือน และภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจยังกดดันกำลังซื้อในกลุ่มเปราะบาง
- อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า โดยเป็นการฟื้นตัว อย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น หลังจาก หดตัวแรงในช่วง COVID-19
- อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ยังอยู่ในระดับสูง ยังคงส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าลดลงจากช่วง ก่อนหน้า โดยคาดว่าอุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ในปี 2024-2027 จะเพิ่มขึ้นอีกอย่างน้อย 1 ล้าน ตร.ม. ซึ่งยังมีอีกหลายโครงการขนาดใหญ่ที่มีแผนจะเปิดในช่วงปี 2027 เป็นต้นไป ที่ยังไม่ได้ ระบุขนาดพื้นที่ที่แน่นอนออกมา แต่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกมาก โดยเฉพาะในชานเมือง (Suburb) อย่างไรก็ตาม คาดว่าอุปสงค์ในระยะปานกลางจะสามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน ท าให้ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินอาจไม่รุนแรง และไม่ไดักดดันให้อัตราการเช่าลดลงมาก ดังเช่นในกรณีที่จะเกิดขึ้นกับตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า

ภาคการค้าปลีกกำลังอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงแบบไดนามิก โดยได้รับแรงหนุนจากนักพัฒนาและผู้ค้าปลีกที่ขยายไปสู่ทุกพื้นที่ของเมือง การขยายห้างสรรพสินค้า โดยเฉพาะคอมมูนิตีมอลล์และร้านค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส จะยังคงดำเนินต่อไปในปี 2567 ความต้องการแหล่งช้อปปิ้งที่สะดวกสบายและเข้าถึงได้มีเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในย่านใจกลางเมืองและใจกลางเมือง พื้นที่ชานเมืองยังเห็นการพัฒนาห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้น โดยได้รับแรงหนุนจากการเติบโตของจำนวนประชากรและโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการปรับปรุง



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



3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของ โฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายใต้ อายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร 30 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี ภายใต้ชื่อ “อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)”

โดยปัจจุบันทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า (Office) พื้นที่ค้าปลีก (Retail) และพื้นที่เก็บของ (Stock)

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

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

โดยมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์ภายในอาคารดังนี้

- ชั้นที่ G - 4 : พื้นที่ร้านค้า, พื้นที่เก็บของ, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์, บันไดเลื่อน และห้องน้ำ
- ชั้นที่ 5 - 10 : ห้องสำนักงาน ซี.พี. แลนด์, พื้นที่เก็บของ, ห้องประชุม, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์ และห้องน้ำ
- ชั้นที่ 11 - 29 : พื้นที่สำนักงานให้เช่า, ห้องประชุม, โถงลิฟต์และห้องน้ำ
- ชั้นดาดฟ้า : พื้นที่ห้องเครื่อง และห้องลิฟต์และลานจอดเฮลิคอปเตอร์

ตารางสรุปพื้นที่และการใช้ประโยชน์

ส่วนสำนักงาน (Office Space Area)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
1	11	2,130.00	-		31 Dec 25
2	11	75.00	75.00	1 Jan 23	31 Dec 25
3	12	179.00	179.00	1 Jan 23	31 Dec 25
4	12	728.00	728.00	1 Jan 23	31 Dec 25
5	12	132.00	132.00	1 Jan 23	31 Dec 25
6	12	66.00	66.00	1 Jul 23	31 Dec 25
7	12	224.00	224.00	1 Apr 23	31 Dec 25
8	12	5.00	5.00	1 Apr 23	31 Dec 25
9	12	229.00	229.00	1 Aug 23	31 Dec 25
10	12	33.00	33.00	1 Jan 23	31 Dec 25
11	12	272.00	272.00	1 Oct 23	31 Dec 25
12	14	160.00	160.00	1 Jan 23	31 Dec 25
13	14	115.00	115.00	1 Jan 23	31 Dec 25
14	14	293.00	293.00	1 Jan 23	31 Dec 25
15	14	16.00	16.00	1 Jan 23	31 Dec 25
16	14	731.00	731.00	1 Jan 23	31 Dec 25
17	14	412.00	412.00	1 Jan 23	31 Dec 25
18	14	5.00	5.00	1 Jan 23	31 Dec 25
19	14	5.00	5.00	1 Feb 23	31 Dec 25
20	14	122.00	122.00	1 Jan 23	31 Dec 25
21	14	9.00	9.00	1 Jul 23	31 Dec 25
22	14	5.00	5.00	1 Jul 23	31 Dec 25
23	14	5.00	5.00	1 Apr 23	31 Dec 25
24	14	5.00	5.00	1 Jan 23	31 Dec 25
25	14	5.00	5.00	1 Jan 23	31 Dec 25
26	14	43.00	43.00	1 Jan 23	31 Dec 25
27	14	5.00	5.00	1 Jan 23	31 Dec 25
28	14	10.00	10.00	1 Jan 23	31 Dec 25
29	14	5.00	5.00	1 Jan 23	31 Dec 25
30	14	5.00	5.00	1 Jan 23	31 Dec 25
31	14	5.00	5.00	1 Jan 23	31 Dec 25
32	15	137.00	137.00	1 Jan 23	31 Dec 25
33	15	137.00	137.00	1 Jan 23	31 Dec 25
34	15	161.00	161.00	1 Jan 23	31 Dec 25
35	15	184.00	184.00	1 Jan 23	31 Dec 25
36	15	261.00	261.00	1 Jan 23	31 Dec 25

ส่วนสำนักงาน (Office Space Area) (ต่อ)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
37	15	210.00	210.00	1 Jan 23	31 Dec 25
38	15	40.00	40.00	1 Jan 23	31 Dec 25
39	15	437.00	437.00	1 Jan 23	31 Dec 25
40	15	216.00	216.00	1 Jan 23	31 Dec 25
41	15	146.00	146.00	1 Jan 23	31 Dec 25
42	15	32.00	32.00	1 Jan 23	31 Dec 25
43	16	1,616.00	1,616.00	1 Jan 23	31 Dec 25
44	16	280.00	280.00	1 Jan 23	31 Dec 25
45	16	65.00	65.00	1 Jan 23	31 Dec 25
46	17	198.00	198.00	1 Jan 23	31 Dec 25
47	17	20.00	20.00	1 Jan 23	31 Dec 25
48	17	190.00	190.00	1 Jan 23	31 Dec 25
49	17	305.00	305.00	1 Jan 23	31 Dec 25
50	17	122.00	122.00	1 Jan 23	31 Dec 25
51	17	388.00	388.00	1 Jan 23	31 Dec 25
52	17	330.00	330.00	1 Jan 23	31 Dec 25
53	17	330.00	330.00	1 Jan 23	31 Dec 25
54	17	8.00	8.00	1 Jan 23	31 Dec 25
55	17	50.00	50.00	1 Jan 23	31 Dec 25
56	17	20.00	20.00	1 Jan 23	31 Dec 25
57	18	1,026.00	1,026.00	1 Jan 23	31 Dec 25
58	18	33.00	33.00	1 Jan 23	31 Dec 25
59	18	113.00	113.00	1 Jan 23	31 Dec 25
60	18	32.00	32.00	1 Jan 23	31 Dec 25
61	18	38.00	38.00	1 Jan 23	31 Dec 25
62	18	163.00	163.00	1 Jun 23	31 Dec 25
63	18	136.00	136.00	1 Jun 23	31 Dec 25
64	18	420.00	420.00	1 Jan 23	31 Dec 25
65	19	150.00	150.00	1 Jan 23	31 Dec 25
66	19	264.00	264.00	1 Jan 23	31 Dec 25
67	19	91.00	91.00	1 Jan 23	31 Dec 25
68	19	325.00	325.00	1 Jan 23	31 Dec 25
69	19	305.00	305.00	1 Jan 23	31 Dec 25
70	19	424.00	424.00	1 Jan 23	31 Dec 25
71	19	274.00	274.00	1 Jan 23	31 Dec 25
72	19	95.00	95.00	1 Jan 23	31 Dec 25
73	20	869.00	869.00	1 Jan 23	

ส่วนสำนักงาน (Office Space Area) (ต่อ)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
74	20	961.00	68.00		31 Dec 25
75	21	210.00	113.00	1 Jan 23	31 Dec 25
76	21	35.00	127.00	1 Jan 23	31 Dec 25
77	21	68.00	131.00	1 Jan 23	31 Dec 25
78	21	113.00	208.00	1 Jan 23	31 Dec 25
79	21	127.00	272.00	1 Jan 23	31 Dec 25
80	21	131.00	312.00	1 Jan 23	31 Dec 25
81	21	208.00	35.00	1 Jan 23	31 Dec 25
82	21	272.00	54.00	1 Jan 23	31 Dec 25
83	21	312.00	55.00	1 Jan 23	31 Dec 25
84	21	35.00	11.00	1 Jan 23	31 Dec 25
85	21	54.00	188.00	1 Jan 23	31 Dec 25
86	21	55.00	76.00	1 Jan 23	31 Dec 25
87	21	11.00	30.00	1 Jan 23	31 Dec 25
88	21	188.00	189.00	1 Jan 23	31 Dec 25
89	22	76.00	123.00	1 Jan 23	31 Dec 25
90	22	30.00	105.00	1 Jan 23	31 Dec 25
91	22	189.00	215.00	1 Jan 23	31 Dec 25
92	22	123.00	180.00	1 Jan 23	31 Dec 25
93	22	105.00	35.00	1 Jan 23	31 Dec 25
94	22	215.00	115.00	1 Jan 23	31 Dec 25
95	22	180.00	203.00	1 Jan 23	31 Dec 25
96	22	35.00	187.00	1 Jan 23	31 Dec 25
97	22	115.00	173.00	1 Jan 23	31 Dec 25
98	22	203.00	190.00	1 Jan 23	31 Dec 25
99	22	187.00	2,026.00	1 Jan 23	31 Dec 25
100	22	173.00	305.00	1 Jan 23	31 Dec 25
101	22	190.00	184.00	1 Jan 23	31 Dec 25
102	23	2,026.00	312.00	1 Jan 23	31 Dec 25
103	24	305.00	185.00	1 Jan 23	31 Dec 25
104	24	184.00	845.00	1 Jan 23	31 Dec 25
105	24	312.00	94.72	1 Jan 23	31 Dec 25
106	24	185.00	230.00	1 Jan 23	31 Dec 25
107	24	845.00	419.00	1 Jan 23	31 Dec 25
108	24	94.72	198.00	1 Jan 23	31 Dec 25
109	25	230.00	127.00	1 Jan 23	31 Dec 25
110	25	419.00	20.00	1 Jan 23	31 Dec 25

ส่วนสำนักงาน (Office Space Area) (ต่อ)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
111	25	198.00	105.00	1 Jan 23	31 Dec 25
112	25	127.00	236.00	1 Jan 23	31 Dec 25
113	25	20.00	200.00	1 Jan 23	31 Dec 25
114	25	105.00	-	1 Jan 23	31 Dec 25
115	25	236.00	500.00	1 Jan 23	31 Dec 25
116	25	200.00	500.00	1 Jan 23	31 Dec 25
117		297.00	418.00		
118	26	500.00	267.17	1 Jan 23	31 Dec 25
119	26	500.00	60.83	1 Jan 23	31 Dec 25
120	26	418.00	90.00	1 Jan 23	31 Dec 25
121	26	267.17	2,020.00	1 Jan 23	31 Dec 25
122	26	60.83	135.00	1 Jan 23	31 Dec 25
123	26	90.00	15.00	1 Jan 23	31 Dec 25
124	27	2,020.00	15.00	1 Jan 23	31 Dec 25
125	28	135.00	180.00	1 Sep 23	31 Dec 25
126	28	15.00	195.00	1 Jan 23	31 Dec 25
127	28	15.00	202.00	1 Jan 23	31 Dec 25
128	28	180.00	205.00	1 Jan 23	31 Dec 25
129	28	195.00	21.00	1 Jan 23	31 Dec 25
130	28	202.00	23.00	1 Jan 23	31 Dec 25
131	28	205.00	23.00	1 Jan 23	31 Dec 25
132	28	21.00	24.00	1 Jan 23	31 Dec 25
133	28	23.00	25.00	1 Jan 23	31 Dec 25
134	28	23.00	28.00	1 Jan 23	31 Dec 25
135	28	24.00	45.00	1 Jan 23	31 Dec 25
136	28	25.00	58.00	1 Jan 23	31 Dec 25
137	28	28.00	58.00	1 Jan 23	31 Dec 25
138	28	45.00	85.00	1 Jan 23	31 Dec 25
139	28	58.00	68.00	1 Jan 23	31 Dec 25
140	28	58.00	57.00	1 Jan 23	31 Dec 25
141	28	85.00	57.00	1 Feb 23	31 Dec 25
142	28	68.00	100.00	1 Jan 23	31 Dec 25
143	28	57.00	31.00	1 Jan 23	31 Dec 25
144	28	57.00	222.00	1 Jan 23	31 Dec 25
145	28	100.00	101.00	1 Jan 23	31 Dec 25
146	28	31.00	84.00	1 Jan 23	31 Dec 25
147	29	222.00	222.00	1 Jan 23	31 Dec 25

ส่วนสำนักงาน (Office Space Area) (ต่อ)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
148	29	101.00	77.00	1 Jan 23	31 Dec 25
149	29	84.00	219.00	1 Jan 23	31 Dec 25
150	29	222.00	101.00	1 Jan 23	31 Dec 25
151	29	77.00	213.00	1 Jan 23	31 Dec 25
152	29	219.00	65.00	1 Jan 23	31 Dec 25
153	29	101.00	77.00	1 Jan 23	31 Dec 25
154	29	213.00	84.00	1 Jan 23	31 Dec 25
155	29	65.00	84.00	1 Jan 23	31 Dec 25
156	29	77.00	101.00	1 Jan 23	31 Dec 25
157	29	84.00	1,370.00	1 Jan 23	31 Dec 25
		35,585.72	32,197.72	Occupancy rate = 90.5%	

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space Area)

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

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space Area) (ต่อ)

ลำดับ	ชั้น	พื้นที่ปล่อยเช่า	พื้นที่มีผู้เช่า	สัญญาเช่า	
		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	เริ่ม	สิ้นสุด
21	1	142.00	-		
22	1	292.00	292.00	16 Dec 23	15 Dec 26
23	1	235.00	235.00	1 Apr 23	31 Mar 26
24	1	115.00	-		
25	1	46.00	46.00	16 Aug 23	15 Aug 26
26	1	124.00	124.00	16 Dec 21	15 Dec 24
27	2,4	724.39	724.39	1 Nov 23	31 Oct 26
28	2	500.00	-		
29	2	120.00	120.00	1 Sep 23	15 Dec 24
30	2	27.00	27.00	16 Apr 23	15 Apr 24
31	2	36.00	36.00	16 Dec 23	15 Dec 26
32	2	200.00	200.00	1 Jan 24	31 Dec 24
33	2	206.72	206.72	16 Dec 21	15 Dec 24
34	3	106.43	106.43	1 Oct 22	30 Sep 25
35	3	108.00	108.00	1 Jun 23	30 Apr 26
36	3	271.50	271.50	16 Jul 23	15 Jul 26
37	3	29.50	29.50	1 May 23	30 Apr 26
38	3	254.00	254.00	1 Jun 23	31 Dec 24
39	3	127.00	-		
40	3	327.00	327.00	1 Jan 23	31 Dec 25
41	3	164.00	164.00	16 Dec 22	15 Dec 25
42	3	105.00	105.00	1 Jul 23	30 Jun 26
43	3	95.00	95.00	1 Jan 23	31 Dec 25
44	3	114.00	114.00	21 Feb 24	20 Feb 27
45	3	18.36	18.36	1 Feb 24	31 Jan 27
46	3	139.50	139.50	1 Feb 24	31 Jan 27
47	4	219.00	219.00	1 Jan 23	31 Dec 25
48	4	28.61	28.61	1 Jan 23	31 Dec 25
49	4	214.76	-	1 Jan 22	31 Dec 24
50	4	499.00	499.00	1 Jan 23	31 Dec 25
51	4	227.00	227.00	1 Jan 23	31 Dec 25
52	4	206.00	206.00	1 Jan 22	31 Dec 24
53	4	200.00	200.00	1 Mar 22	28 Feb 25
54	4	43.17	43.17	1 Jan 23	31 Dec 25
55	B	10.00	10.00	1 Nov 23	31 Oct 26
		8,121.62	6,733.36	Occupancy rate = 82.9%	

ส่วนพื้นที่เก็บของ (Stock Area)

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

หมายเหตุ : ข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office for rent) และพื้นที่เช่าอื่นๆ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับข้อมูลจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ ที่ได้รับจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เป็นเกณฑ์



ภาพทั่วไปภายในอาคารทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า



ภาพทั่วไปภายในอาคารทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

รายละเอียดโครงการทรัพย์สินฯ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เนื้อที่ดิน 3 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา พื้นที่อาคารรวม 91,664.0 ตร.ม. แบ่งพื้นที่เป็น 3 ส่วน ได้แก่ สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก (สำนักงานประกอบด้วยพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วย ร้านค้าจำหน่ายสินค้า อาหาร เครื่องดื่ม การจัดบูทประชาสัมพันธ์สินค้า และการจัดงาน Event ต่างๆ โดยมีพื้นที่เช่า 44,304.37 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถ 25,942.00 ตารางเมตร สามารถจอดรถได้ 881 คัน และ พื้นที่ส่วนกลาง 21,417.63 ตารางเมตร มีทำเลที่ตั้งอาคารติดกับถนนสีลม มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง ประมาณ 200 เมตร และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีสีลม ประมาณ 450 เมตร

การบริหารกิจการ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับแจ้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ว่าผู้บริหารอาคาร คือบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้เช่า

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างที่ดินของทรัพย์สินฯ มีลักษณะรูปร่างเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการพัฒนาถมดินแล้ว มีระดับสูงกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 1 เมตร โดยมีแนวเขตที่ดินทางด้านเหนือติดกับถนนสีลม ยาวประมาณ 64.00 เมตร ความลึกของที่ดินวัดจากด้านทิศเหนือไปจรดด้านทิศใต้ ยาวประมาณประมาณ 103.00 เมตร

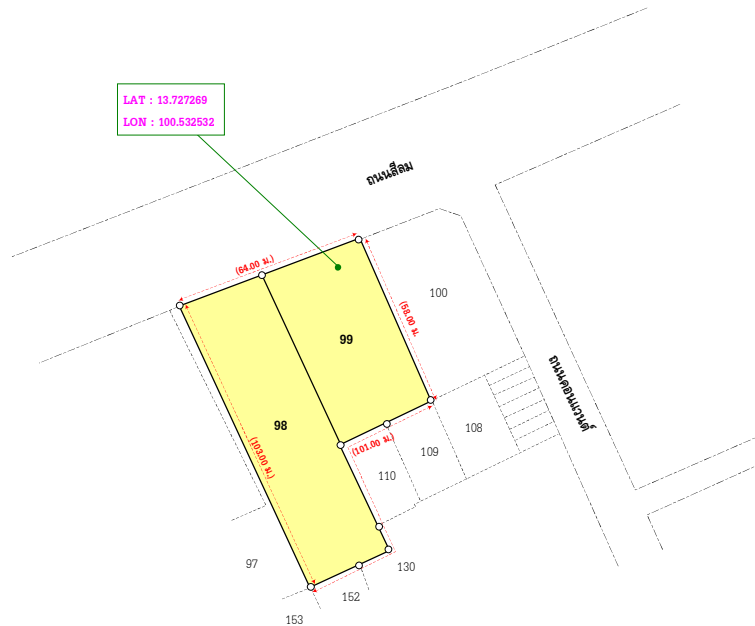


ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ถนนสีลม	ประมาณ	64.00 เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ อาคารสำนักงาน	ประมาณ	110.00 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ อาคาร Liberty Square	ประมาณ	58.00 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ อาคารไทยกรุ๊ป	ประมาณ	103.00 เมตร



ผังที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม ประเภทอาคารสำนักงาน

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินฯ

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงาน 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม))



ตำแหน่งที่ตั้ง	: ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587
รายละเอียดทั่วไป	
ประเภทอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	
พื้นที่ร้านค้าและสำนักงาน	: ประมาณ 65,722.00 ตารางเมตร
พื้นที่ที่จอดรถ	: ประมาณ 25,942.00 ตารางเมตร
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐานทั่วไป
อาคาร	
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคาร	: ประมาณ 35 ปี
สภาพอาคาร	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
<u>โครงสร้างและวัสดุอาคาร</u>	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
และวัสดุผนังหลังคา	
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบปูน
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุปูผิวพื้น	: หินอ่อน, หินแกรนิต, กระเบื้องยาง และกระเบื้องเคลือบ
ประตู	: กระจกใสหนานบานอัตโนมัติ, กระจกกรอบอลูมิเนียม, ไม้เนื้อแข็ง และไม้อัดทาสี
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อนและบานกระทุ้ง
ห้องน้ำ	: พื้น/ผนังปูด้วยกระเบื้องและหินแกรนิต
สุขภัณฑ์	: อ่างล้างหน้า, กระจกเงา, โถปัสสาวะ, โถสุขภัณฑ์ชักโครกแบบนั่งราบ พร้อมสายฉีดชำระ และฉากกั้นห้องสำเร็จรูป
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ลิฟต์โดยสาร จำนวน 10 ชุด และบันไดเลื่อน 6 ชุด

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

ชั้นที่ G - 4	:	พื้นที่ร้านค้า, พื้นที่เก็บของ, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์, บันไดเลื่อน และห้องน้ำ
ชั้นที่ 5 - 10	:	ห้องสำนักงานของ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน), พื้นที่เก็บของ, ห้องประชุม, ที่จอดรถ, โถงลิฟต์ และห้องน้ำ
ชั้นที่ 11 - 29	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า, ห้องประชุม, โถงลิฟต์และห้องน้ำ
ชั้นดาดฟ้า	:	พื้นที่ห้องเครื่อง และห้องลิฟต์และลานจอดเฮลิคอปเตอร์
หมายเหตุ	:	1) ณ วันสำรวจ เข้าตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่ รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร ได้จากการสังเกตจากภายนอก และสอบถามจากผู้นำเข้า 2) การระบุเลขที่ชั้นภายในอาคาร ไม่มีเลขชั้นที่ 13 ซึ่งทางฝ่ายอาคาร ระบุเลขเป็นชั้น 14 ดังนั้นตั้งแต่ชั้น 13 ถึง 29 เป็นชั้น 14 ถึง 30

• **งานระบบภายในอาคาร**

งานระบบภายในโครงการและอาคาร ประกอบด้วย งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร, งานระบบปรับอากาศ, งานระบบสุขาภิบาล (น้ำดี-น้ำเสีย), ระบบป้องกันอัคคีภัย, ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน, ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV), ระบบแก๊สหุงต้ม และระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ (BAS) มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร

- สถานีจ่ายไฟฟ้าให้อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 สีสลม มีทั้งหมด 3 สถานี ได้แก่
 1. สถานีลุ่มพินิ (LN-16)
 2. สถานีสีลม (SL-13)
 3. สถานีสุรวงศ์ (SU-25)
- เครื่องกำเนิดไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด จ่ายให้ ไฟฟ้าส่วนกลาง และห้องเครื่อง
- ระบบสื่อสาร PABX ชั้น 1 ห้องโทรศัพท์ MANUFACTURER "SIEMENS" HIPATH 4000 คู่สายภายใน จำนวนคู่สาย

2) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

เป็นระบบปรับอากาศแบบ PACKAGE WATER COOLED ประกอบด้วย

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| 1. CONDENSER WATER PUMP (COP.PUMP) | จำนวน 8 ชุด |
| 2. COOLING TOWER (CT) | จำนวน 12 ชุด |
| 3. AIR PACKAGE UNIT | จำนวน 114 ชุด |

3) งานระบบสุขาภิบาล (น้ำดี-น้ำเสีย)

ระบบน้ำดีของอาคาร แบ่งเป็น 3 ส่วนประกอบไปด้วย

1. ชั้นใต้ดิน ถึงเก็บน้ำ 1 TANK , บั้มสูบน้ำดี จำนวน 2 ชุด
2. ชั้น 11 ถึงเก็บน้ำ 1 TANK , บั้มสูบน้ำดี จำนวน 4 ชุด
3. ชั้นดาดฟ้า ถึงเก็บน้ำ 2 TANK , BOOER PUMP จำนวน 2 ชุด

ระบบน้ำเสียของอาคาร จะรับน้ำเสีย จากอาคารบำบัดในบ่อ

บำบัดน้ำเสียของอาคารประกอบไปด้วย

1. บ่อบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด
2. บั้มสูบน้ำเสีย
3. บั้มเติมอากาศในบ่อบำบัด

4) ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัยอาคารใช้ระบบสายสูบล และระบบสปริงเกอร์ประกอบไปด้วย FIRE PUMP ชั้นใต้ดิน และชั้น 11

5) ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน

ลิฟต์โดยสารจำนวน 10 ชุด โดยสามารถแยกออกได้ดังนี้

- LIFT HIGH SPEED ด้าน High Zone หมายเลข 1 - 5 ให้บริการชั้นที่ 1 - 30
- LIFT HIGH SPEED ด้าน Low Zone หมายเลข 6 - 10 ให้บริการชั้นที่ 1 - 23
- ลิฟต์หมายเลข 3, 8 เป็นลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ดับเพลิง (FIRE MAN LIFT)
- ลิฟต์หมายเลข 5, 10 เป็นลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ขนของตามช่วงเวลาที่กำหนด
- ลิฟต์หมายเลข 4 เป็นลิฟต์เฉพาะกิจ

ลิฟต์ลานจอดจำนวน 2 ชุด โดยสามารถแยกออกได้ดังนี้

- ลิฟต์หมายเลข 11 และหมายเลข 12 ให้บริการชั้นที่ 1 - 9

บันไดเลื่อน C.P. TOWER 1

- ระบบบันไดเลื่อนในอาคาร มีจำนวน 6 ชุด ขนส่งผู้โดยสารจากชั้น 1 - 4

6) ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV)

กล้องวงจรปิดภายในอาคาร จำนวนรวม 157 ตัว แยกเป็น

- กล้องวงจรปิด (พื้นที่ส่วนกลางสำนักงาน ลานจอดรถ) จำนวน 141 ตัว และ DVR จำนวน 10 เครื่อง
- กล้องวงจรปิด (ห้องเครื่องจักร) จำนวน 16 ตัว และ DVR จำนวน 1 เครื่อง

7) ระบบแก๊สหุงต้ม

ระบบแก๊ส LPG ในอาคาร มีจำนวน 1 สถานี จ่ายให้กับร้านค้าส่วนพลาซ่า ชั้น 1-4 ประกอบไปด้วย

1. สถานีก๊าซ ตั้งอยู่ชั้น 1 จ่ายแก๊สให้กับร้านค้า
2. GAS DETECTOR อุปกรณ์ตรวจจับการรั่วไหลของระบบแก๊ส

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารและรายละเอียดของใบอนุญาตต่างๆ จากทางลูกค้า ดังนี้

- 1 ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)
เลขที่ใบอนุญาต : 64/2529
ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร
วันที่อนุญาต : 28 มีนาคม 2529
อนุญาตให้ : บริษัท รีนอภีบาล จำกัด
เป็นอาคารชนิด : 1) ทำการก่อสร้างอาคารตึก 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง
2) เป็นอาคารชนิด ตึก 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น
สำนักงาน ที่จอดรถจำนวน 821 คัน พื้นที่ 94,064.00 ตารางเมตร
บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 557, 2587
เป็นที่ดินของ : บริษัท รีนอภีบาล จำกัด, บริษัท เกอร์ชันแอนด์ซัน จำกัด
(ตามที่ระบุในใบอนุญาต)

- 2 ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)
เลขที่ใบอนุญาต : 140/2530
ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร
วันที่อนุญาต : 2 กรกฎาคม 2530
อนุญาตให้ : บริษัท รีนอภีบาล จำกัด
เป็นอาคารชนิด : 1) ทำการดัดแปลงอาคารตึก 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง
2) เป็นอาคารชนิด ตึก 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น
สำนักงาน-จอดรถยนต์ พื้นที่ดัดแปลง 91,664.03 ตารางเมตร ที่จอดรถจำนวน
777 คัน พื้นที่ 26,340.31 ตารางเมตร
บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 557, 2587
เป็นที่ดินของ : บริษัท รีนอภีบาล จำกัด, บริษัท อาร์. เอ. บี. จำกัด
(ตามที่ระบุในใบอนุญาต)

- 3 ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)
เลขที่ใบอนุญาต : 446/2530
ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร
วันที่อนุญาต : 14 ธันวาคม 2530
อนุญาตให้ : บริษัท รีนอภิมาล จำกัด
เป็นอาคารชนิด : 1) ทำการดัดแปลงอาคารตึก 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยขอเปิดใช้เป็นส่วน ๆ - ส่วนที่ 1 จากชั้นใต้ดินถึงชั้น 5 ส่วนที่ 2 จากชั้น 6 ถึงชั้น 29
2) เป็นอาคารชนิด ตึก 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ขอเปิดใช้ส่วนที่ 1 จากชั้นใต้ดินถึงชั้น 5 ส่วนที่ 2 จากชั้น 6 ถึงชั้น 29 เพื่อใช้เป็นสำนักงาน-จอยตรถยนต์ พื้นที่ 22,298.00 ตารางเมตร ที่จอยตรถจำนวน 201 คัน พื้นที่ 7,174.00 ตารางเมตร (พื้นที่ทุกชั้นรวมกัน 91,644.00 ตารางเมตร)
บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 557, 2587
เป็นที่ดินของ : บริษัท รีนอภิมาล จำกัด, บริษัท อาร์. เอ. บี. จำกัด
(ตามที่ระบุในใบอนุญาต)
- 4 ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)
เลขที่ใบอนุญาต : 751/2531
ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร
วันที่อนุญาต : 16 ธันวาคม 2531
อนุญาตให้ : บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด
เป็นอาคารชนิด : 1) ทำการดัดแปลงอาคารตึก 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง และขอเปิดใช้อาคารเป็นส่วน ๆ
2) เป็นอาคารชนิด ตึก 29 ชั้น (ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน-จอยตรถยนต์ พื้นที่ 29,123.15 ตารางเมตร ที่จอยตรถจำนวน 759 คัน
3) เปิดใช้อาคารเป็นส่วนๆ โดยส่วนที่ 1 จากชั้นใต้ดินถึงชั้น 5 ส่วนที่ 2 จากชั้น 6 ถึงชั้น 29 พื้นที่ 22,298.00 ตารางเมตร ที่จอยตรถจำนวน 201 คัน พื้นที่ 7,174.00 ตารางเมตร
บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 557, 2587
เป็นที่ดินของ : บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด, บริษัท อาร์. เอ. บี. จำกัด
(ตามที่ระบุในใบอนุญาต)

- 5 ประเภทใบอนุญาต : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6)
 เลขที่ : 51/2532
 ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร
 วันที่อนุญาต : 26 มกราคม 2532
 ให้ไว้เพื่อแสดงว่า : บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด
 ได้ทำการดัดแปลง : 1) เป็นอาคารชนิด ตึก 29 ชั้น (ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น
 สำนักงาน-จอดรถยนต์ ที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถจำนวน 759 คัน
 ขอเปิดใช้อาคารส่วนที่ 1 คือชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 5
 เป็นไปโดยถูกต้องตาม : ใบอนุญาตฯ เลขที่ 751/2531
 บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 557, 2587
 เป็นที่ดินของ : บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด, บริษัท อาร์. เอ. บี. จำกัด
 (ตามที่ระบุในใบอนุญาต)
- 6 ประเภทใบอนุญาต : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6)
 เลขที่ : 592/2532
 ออกให้โดย : กรุงเทพมหานคร
 วันที่อนุญาต : 9 พฤศจิกายน 2532
 ให้ไว้เพื่อแสดงว่า : บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด
 ได้ทำการดัดแปลง : 1) เป็นอาคารชนิด ตึก 29 ชั้น (ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น
 สำนักงาน-จอดรถยนต์ ที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถจำนวน 759 คัน
 เป็นไปโดยถูกต้องตาม : ใบอนุญาตฯ เลขที่ 751/2531
 บนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 557, 2587
 เป็นที่ดินของ : บริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด, บริษัท อาร์. เอ. บี. จำกัด
 (ตามที่ระบุในใบอนุญาต)
 หมายเหตุ : 1. โฉนดที่ดินที่อ้างอิงตามใบอนุญาตฯ และใบรับรองการก่อสร้างข้างต้น ปัจจุบัน
 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
 2. ปัจจุบัน บริษัท รีนอภิมบาล จำกัด และบริษัท ซี.พี. ทาวเวอร์ จำกัด เปลี่ยนชื่อ
 เป็นบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

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

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากผู้ว่าจ้างและได้ทำการตรวจสอบกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
รวาง 5136 III 6616-1 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร						
ลำดับที่	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	557	99	215	1	1	11.0
2	2587	98	362	1	3	92.0
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				3	1	03.0
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า				3	1	03.0

- ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ให้เช่า : บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด มหาชน
- ภาระผูกพันอื่นๆ : มีการจดทะเบียนเช่าที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ระยะเวลาการเช่ามีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (ผู้เช่า) สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 4 ธันวาคม 2556 สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี

หมายเหตุ : -

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเลขที่	: 4079787
ทรัพย์สินที่เช่า	: 1. โฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587 2. อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) 3. ส่วนควบและระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร
เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญา	: เนื้อที่ดินรวม 3-0-3.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,203.0 ตารางวา
วัตถุประสงค์ในการเช่า	: ใช้หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและ/หรือ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าและ/หรือรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์โกรท ("โครงการจัดการกองทุนรวม") และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท "หนังสือชี้ชวน" โดยในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ได้มีการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า
ผู้ให้เช่า	: บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ผู้เช่า	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
วันที่ทำสัญญาเช่า	: 4 ธันวาคม 2556
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	: 4 ธันวาคม 2556
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 3 ธันวาคม 2586
วันที่ประเมินมูลค่า	: 31 มีนาคม 2567
อายุสัญญาเช่าช่วง	: มีกำหนด 30 ปี (360 เดือน)
อายุสัญญาเช่าทั้งหมดไป	: 10.33 ปี (123.90 เดือน)
อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ	: 19.67 ปี (236.10 เดือน)
ค่าตอบแทน	: ค่าเช่ารวม 3,980,270,365 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1. ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 378,971,847 บาท 2. ค่าเช่าสำหรับงานระบบสาธารณูปโภคที่เช่า เป็นจำนวนเงิน 195,545,907 บาท โดยค่าเช่าดังกล่าว กำหนดชำระในวันที่จดทะเบียนการเช่า นอกจากนี้ คู่สัญญาจะมีการซื้อขายทรัพย์สินในราคา 3,452,611 บาท โดยชำระในวันจดทะเบียนการเช่า และผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนสิทธิการใช้เครื่องหมายถึงแก่ผู้ให้เช่า เป็นเงิน 300,000 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	: ดูเอกสารสัญญาแนบท้ายรายงาน

4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากรูปแบบแผนที่ ทิศทางที่ตั้งรูปที่ดิน แนวเขตที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ และมีผู้นำชี้ (คุณเขาวนุช โทร. 083-989-1456) แล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการจากสำนักงานที่ดิน ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

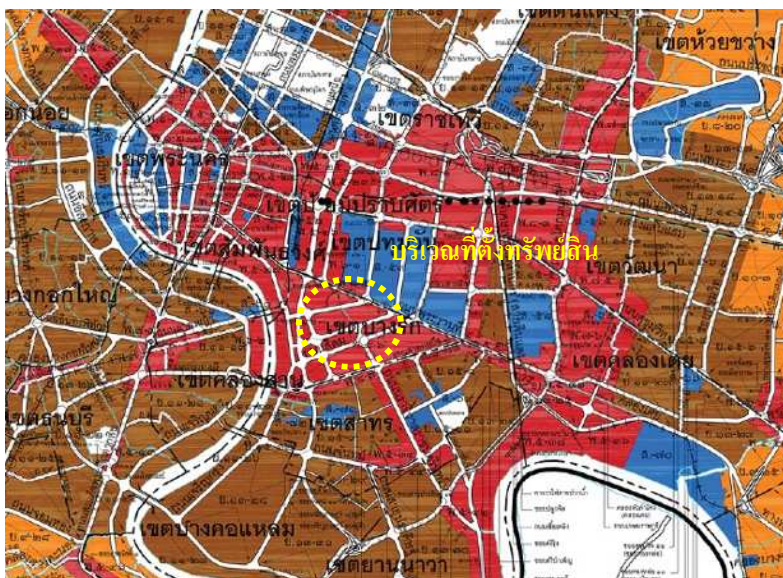
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินส่วนที่เช่า (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	557	511.00	875,000	447,125,000
2	2587	792.00	750,000	594,000,000
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการเท่ากับ				1,041,125,000

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (บริเวณ พ.5-6)



ที่ดินประเภท พ. 5 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 50 ตารางเมตร
2. การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
3. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการ น้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
4. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
5. การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
6. การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
7. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

8. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 560 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
9. การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
10. สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 50 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
11. การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
12. สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
13. ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
14. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
15. ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
16. โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
17. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
18. สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
19. สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
20. สวนสัตว์
21. สนามแข่งรถ
22. สนามแข่งม้า
23. สนามยิงปืน
24. สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนการกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
25. การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
26. การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
27. การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
28. ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10 : 1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสาม และให้พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดอาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า“เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรม เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

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 และยังอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย 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 จากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้เลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าที่ดิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

8.1.1 มูลค่าที่ดิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

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

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดของทรัพย์สิน

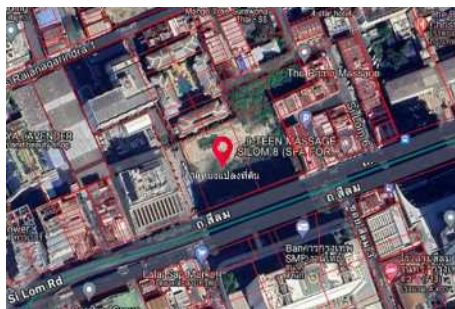
ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

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	: ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	: 13.727456, 100.529911
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: 3-3-24.6 ไร่ หรือ 1,524.6 ตารางวา
ลักษณะรูปร่าง	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	: กว้างประมาณ 81.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) กว้างประมาณ 34.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีแดง - ประเภทพาณิชยกรรม (ย.5-6)
FAR. / OSR.	: 10:1 / 3.00%
ราคาซื้อขาย	: 2,138,670 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: มีนาคม 2567
แหล่งข้อมูล	: สัญญาซื้อขายจากกรมที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี 2566
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



สภาพทั่วไปของถนนด้านหน้าข้อมูลเปรียบเทียบ



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่ข้อมูล

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	: 13.726210, 100.526898
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: 2-1-44.3 ไร่ หรือ 944.3 ตารางวา
ลักษณะรูปร่าง	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	: กว้างประมาณ 32.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) กว้างประมาณ 34.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีแดง - ประเภทพาณิชยกรรม (ย.5-6)
FAR. / OSR.	: 10 : 1 / 3%
ราคาเสนอขาย	: 1,428,783 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: มีนาคม 2567
แหล่งข้อมูล	: สัญญาซื้อขายจากกรมที่ดินปี 2562
หมายเหตุ	: ปัจจุบันเป็นโครงการ แอชตัน สีลม

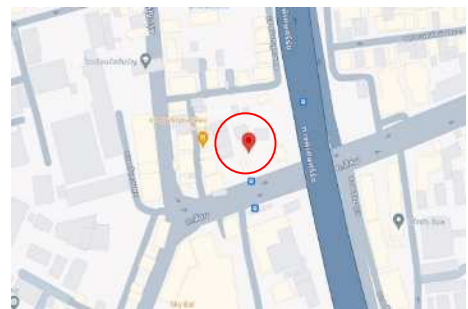
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



สภาพทั่วไปของถนนด้านหน้าข้อมูลเปรียบเทียบ



รูปแปลงที่ดิน



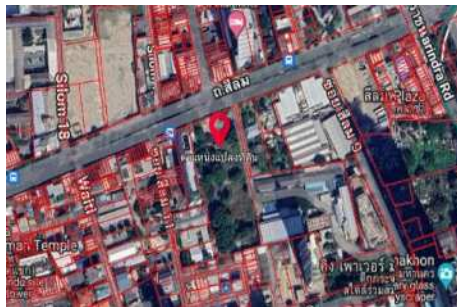
แผนที่ข้อมูล

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	: 13.722761, 100.517257
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรมและ พักอาศัย
เนื้อที่ดิน	: 3-1-12.2 ไร่ หรือ 1,312.2 ตารางวา
ลักษณะรูปร่าง	: หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	: กว้างประมาณ 69.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) กว้างประมาณ 32.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม พักอาศัย
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีแดง - ประเภทพาณิชยกรรม (ย.5-6)
FAR. / OSR.	: 10 : 1 / 3%
ราคาเสนอขาย	: 1,830,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: มีนาคม 2567
แหล่งข้อมูล	: โทร. 089-666-9464 Incude Reaty Limited
หมายเหตุ	:

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



สภาพทั่วไปของถนนด้านหน้าข้อมูลเปรียบเทียบ



รูปแปลงที่ดิน



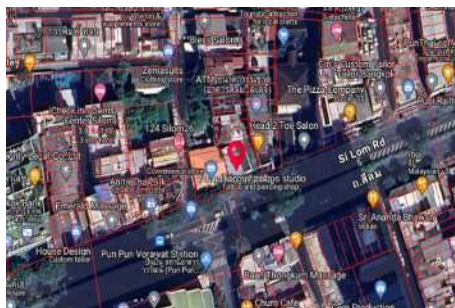
แผนที่ข้อมูล

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	: 13.724604, 100.525704
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: 5-3-11.0 ไร่ หรือ 2,311.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่าง	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	: กว้างประมาณ 61.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) กว้างประมาณ 32.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีแดง - ประเภทพาณิชยกรรม (ย.5-6)
FAR. / OSR.	: 10:1 / 3.00%
ราคาเสนอขาย	: 1,514,495 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: มีนาคม 2567
แหล่งข้อมูล	: โทร. 080-905-1198 คุณประยงค์ทอง
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



สภาพทั่วไปของถนนด้านหน้าข้อมูลและข้อมูลเปรียบเทียบ



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่ข้อมูล

ประเภท	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	: ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	: 13.724247, 100.521725
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: 4-0-0.0 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่าง	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	: กว้างประมาณ 33.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) กว้างประมาณ 32.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีแดง - ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (ย.5-6)
FAR. / OSR.	: 10 : 1 / 3%
ราคาเสนอขาย	: 1,875,000 บาท/ตารางวา
วันที่ทราบข้อมูล	: มีนาคม 2567
แหล่งข้อมูล	: โทร.081-382-4240 (นายหน้า)
หมายเหตุ	: -

จากการสำรวจราคาเสนอขายของที่ดินในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่า

- ที่ดินว่างเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่พิจารณาสิ่งปลูกสร้าง) ติดถนนสี่ลม เนื้อที่ประมาณ 994.3 - 2,311.0 ตารางวา มีระดับราคาเสนอขาย/ซื้อขาย ประมาณตารางวาละ 1,428,783 บาท ถึง 2,138,670 บาท (ข้อมูลที่ 1-5)

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่นำเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอัตราต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปแปลง ลักษณะขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ดังนี้

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ข้อมูล	ประเภทข้อมูล	เนื้อที่ (ตร.วา)	ประเภทราคา	ราคา (บาท/ตร.วา)
1	ที่ดินว่างเปล่า	1,524.6	ซื้อขาย	2,138,670
2	ที่ดินว่างเปล่า	994.3	ซื้อขาย	1,428,783
3	ที่ดินว่างเปล่า	1,312.2	เสนอขาย	1,830,000
4	ที่ดินว่างเปล่า	2,311.0	เสนอขาย	1,514,495
5	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	1,600.0	เสนอขาย	1,875,000

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587 เนื้อที่ที่ดิน 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.0 ตารางวา ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมของถนนสี่ลม โดยสภาพที่ดินได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าถนนประมาณ 1 เมตร ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนสี่ลม มีลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างหลายเหลี่ยม หน้ากว้างติดถนนสี่ลม ประมาณ 64.00 เมตร (ถนนสี่ลม มีเขตทางกว้างประมาณ 34.00 เมตร) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.10:1) ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์อยู่ในเกณฑ์ที่ดี โดยปัจจุบันทรัพย์สินฯ ที่ตั้งของอาคารสำนักงาน 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายใต้ชื่อ"อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สี่ลม)" **ดังนั้นเมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดให้เกิดสภาพคล่องสามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับ ตารางวาละ 2,500,000 บาท เนื้อที่ 1,303.0 ตารางวา คิดเป็นมูลค่าที่ดิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ 3,257,500,000 บาท**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5				
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่)	3-1-03.0	3-3-24.6	2-1-44.3	5-3-11.0	4-0-00.0				
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	1,303.0	1,524.6	944.3	5-3-11.0	1,600.0				
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	64.00	81.00	32.00	61.00	33.00				
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า				
ผังเมือง		สีแดง	สีแดง	สีแดง	สีแดง	สีแดง				
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5				
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	1,514,495	1,875,000				
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	1,500,000	1,700,000				
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	2,138,670	1,428,783	-	-				
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-				
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	10% 213,867	20% 285,757	-	-				
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	2,352,537	1,714,540	-	-				
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	2,352,537	1,714,540	1,500,000	1,700,000				
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา									
	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5					
ทำเลที่ตั้ง		10%	235,254	15%	257,181	10%	150,000	10%	170,000	
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า		0%	-	5%	85,727	5%	75,000	5%	85,000	
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน		0%	-	0%	-	5%	75,000	5%	85,000	
หน้ากว้างของที่ดิน		0%	-	10%	171,454	0%	-	0%	-	
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
การใช้ประโยชน์สูงสุด		0%	-	0%	-	5%	75,000	5%	85,000	
สภาพคล่องในการซื้อขาย		0%	-	5%	85,727	15%	225,000	10%	170,000	
สภาพแวดล้อม		0%	-	5%	85,727	5%	75,000	5%	85,000	
โครงสร้างพื้นฐาน		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
แนวโน้มความเจริญในอนาคต		0%	-	10%	171,454	10%	150,000	10%	170,000	
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 450,000 บาท)		0%	-	0.00	-	0.00	-	0%	-	
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		10%	235,254	50%	857,270	55%	825,000	50%	850,000	
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	2,352,537		1,714,540		1,500,000		1,700,000	
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		50.00%		55.00%		50.00%	
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		2,587,791		2,571,809		2,325,000		2,550,000	
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	235.00%	90.00%		50.00%		45.00%		50.00%	
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	38.30%		21.28%		19.15%		21.28%	
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	2,526,028	991,069		547,193		445,213		542,553	
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ	2,500,000 บาท								

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

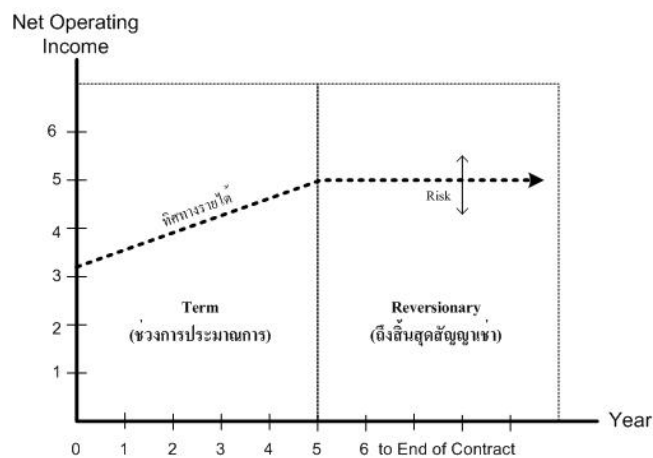
ตามหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาตรฐานสากลสำหรับการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าในกรณีประเมินมูลค่าให้แก่ผู้เช่า กล่าวคือมูลค่าในแง่ผู้เช่าจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อ ผู้เช่ามีผลต่างในการให้เช่าช่วงระหว่างค่าเช่าตลาด กับค่าเช่าตามสัญญา หรืออีกในกรณีหนึ่ง คือมูลค่าผลต่างที่เกิดจากดำเนินกิจการ การพัฒนาโครงการ 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 เนื่องการคาดการณ์กระแสรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต หากไม่มีข้อมูลในอดีตที่มากเพียงพอแล้ว จะส่งผลให้การคาดการณ์ดังกล่าวมีความคลาดเคลื่อนที่ค่อนข้างสูง และการคาดการณ์อัตราค่าเช่าตลาดย่อมมีทิศทางที่ขึ้นลงตามสภาพเศรษฐกิจ และตลาดโดยรวม (Property Cycle) โดยสามารถแสดงในรูปของแผนภูมิได้ดังนี้



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

8.1.3 การกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT)

ในการกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าสำหรับวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ ใช้หลักวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด โดยทำการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Value) และทำการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน โดยทำการเปรียบเทียบเป็นสัดส่วนเปอร์เซ็นต์ กับมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Value) แต่เนื่องจากผู้ประเมินมีข้อจำกัดทางด้านข้อมูลสำหรับใช้ในการเปรียบเทียบ เนื่องจากที่ดินบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีความแตกต่างทางด้านลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ทำเลที่ตั้ง แนวโน้มความเจริญ ซึ่งบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินเป็นย่านพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่ง ณ วันสำรวจไม่พบว่ามีการปล่อยเช่าที่ดินในลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินแต่อย่างใด ดังนั้นในการพิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี ทางบริษัทฯ ทำการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของทรัพย์สิน ต่อสัดส่วนมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยทั่วไปแล้วจะมีสัดส่วนอยู่ในช่วงประมาณ 1% - 4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินไม่ใหญ่มากนัก ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี มีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการอัตราค่าเช่าช่วงของที่ดินทรัพย์สิน

เนื้อที่ที่เช่า / ส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 557, 2587

ขนาดเนื้อที่ดิน 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ	1,303.0	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	2,500,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	3,257,500,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา	3.0%	
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(พิเศษ) 97,725,000	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 97,725,000 บาทต่อปี (ปีที่ 1)

(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))

ข) กำหนดอัตราคัดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.15% โดยบริษัท ได้อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต้น (MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนภายในประเทศ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับ 7.15% (แหล่งที่มาจากธนาคารแห่งประเทศไทย)

ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ อัตราประมาณปีละ 3 เปอร์เซ็นต์ และ 3 ปี ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของ ทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก ๆ 3 ปี (ปรับปีที่ 4)

ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 19.67 ปี

ปีที่ตามสัญญาเช่า	จำนวนเดือน	ปีที่ตามจำนวน	ระยะเวลา							ค่าเช่าตลาดปีละ (1)	ค่าเช่าตามสัญญาปีละ (2)	กำไรจากการเช่าช่วงปีละ (3) = (1)-(2)	P.V.Factor 7.15% (4)	มูลค่าปัจจุบันของกำไร (3)*(4)
			วัน	เดือน	ปี	ถึง	วัน	เดือน	ปี					
ปีที่ 11	9.00	0.75	31	มีนาคม	2567	ถึง	31	ธันวาคม	2567	73,293,750.00	-	73,293,750.00	1.0000	73,293,750.00
ปีที่ 12	12.00	1.75	1	มกราคม	2568	ถึง	31	ธันวาคม	2568	97,725,000.00	-	97,725,000.00	0.9495	92,792,216.26
ปีที่ 13	12.00	2.75	1	มกราคม	2569	ถึง	31	ธันวาคม	2569	97,725,000.00	-	97,725,000.00	0.8862	86,600,295.15
ปีที่ 14	12.00	3.75	1	มกราคม	2570	ถึง	31	ธันวาคม	2570	107,497,500.00	-	107,497,500.00	0.8270	88,903,709.44
ปีที่ 15	12.00	4.75	1	มกราคม	2571	ถึง	31	ธันวาคม	2571	107,497,500.00	-	107,497,500.00	0.7718	82,971,264.06
ปีที่ 16	12.00	5.75	1	มกราคม	2572	ถึง	31	ธันวาคม	2572	107,497,500.00	-	107,497,500.00	0.7203	77,434,684.15
ปีที่ 17	12.00	6.75	1	มกราคม	2573	ถึง	31	ธันวาคม	2573	118,247,250.00	-	118,247,250.00	0.6723	79,494,309.44
ปีที่ 18	12.00	7.75	1	มกราคม	2574	ถึง	31	ธันวาคม	2574	118,247,250.00	-	118,247,250.00	0.6274	74,189,742.82
ปีที่ 19	12.00	8.75	1	มกราคม	2575	ถึง	31	ธันวาคม	2575	118,247,250.00	-	118,247,250.00	0.5855	69,239,144.03
ปีที่ 20	12.00	9.75	1	มกราคม	2576	ถึง	31	ธันวาคม	2576	130,071,975.00	-	130,071,975.00	0.5465	71,080,782.48
ปีที่ 21	12.00	10.75	1	มกราคม	2577	ถึง	31	ธันวาคม	2577	130,071,975.00	-	130,071,975.00	0.5100	66,337,641.14
ปีที่ 22	12.00	11.75	1	มกราคม	2578	ถึง	31	ธันวาคม	2578	130,071,975.00	-	130,071,975.00	0.4760	61,911,004.33
ปีที่ 23	12.00	12.75	1	มกราคม	2579	ถึง	31	ธันวาคม	2579	143,079,172.50	-	143,079,172.50	0.4442	63,557,727.26
ปีที่ 24	12.00	13.75	1	มกราคม	2580	ถึง	31	ธันวาคม	2580	143,079,172.50	-	143,079,172.50	0.4146	59,316,591.01
ปีที่ 25	12.00	14.75	1	มกราคม	2581	ถึง	31	ธันวาคม	2581	143,079,172.50	-	143,079,172.50	0.3869	55,358,461.04
ปีที่ 26	12.00	15.75	1	มกราคม	2582	ถึง	31	ธันวาคม	2582	157,387,089.75	-	157,387,089.75	0.3611	56,830,897.94
ปีที่ 27	12.00	16.75	1	มกราคม	2583	ถึง	31	ธันวาคม	2583	157,387,089.75	-	157,387,089.75	0.3370	53,038,635.51
ปีที่ 28	12.00	17.75	1	มกราคม	2584	ถึง	31	ธันวาคม	2584	157,387,089.75	-	157,387,089.75	0.3145	49,499,426.51
ปีที่ 29	12.00	18.75	1	มกราคม	2585	ถึง	31	ธันวาคม	2585	173,125,798.73	-	173,125,798.73	0.2935	50,816,023.48
ปีที่ 30	11.10	19.67	1	มกราคม	2586	ถึง	3	ธันวาคม	2586	160,094,824.63	-	160,094,824.63	0.2739	43,855,493.70
รวม	236.10 เดือน	19.67 ปี	มูลค่าปัจจุบันของกำไรเช่าช่วงตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี										1,356,521,799.76	
													หรือเท่ากับ (ปีเศษ)	1,356,500,000.00

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี เท่ากับ 1,356,500,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยห้าสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)

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 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	2,360,790,000	1,121,375,250
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	2,360,790,000	1,121,375,250
	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ (พิเศษ)	2,360,790,000 (A)	1,121,400,000 (B)
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 19.67 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
-	มูลค่าตามอายุเศรษฐกิจ	30.00 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า 12.22433 ณ อัตราคิดลด 7.15%
-	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	19.67 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า 10.39178 ณ อัตราคิดลด 7.15%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ 85.01% (C) คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ		(B*C)	953,291,366.85
		หรือเท่ากับ (พิเศษ)	953,300,000

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง 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

ลำดับที่	รายการอาคาร/สิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ (บาท)
1	อาคารสำนักงาน 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	2,360,790,000
	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่	2,360,790,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าทดแทนใหม่	236,079,000
	คงเหลือ มูลค่าประกันอัคคีภัย	2,124,711,000
	มูลค่าประกันอัคคีภัย (ปิดเศษ)	2,124,710,000

8.1.7 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
1 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)	1,356,500,000 บาท
2 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)	953,300,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)	2,309,800,000 บาท

8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

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

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐาน ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ “อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)” ปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจพื้นที่ปล่อยให้เช่า ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน สูง 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

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

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

หมายเหตุ:

1) ข้อมูล **Rent Roll Tenancy Report** พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office) และพื้นที่ค้าปลีก รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับข้อมูลจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ ณ เดือนมกราคม 2567 ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นเกณฑ์

2) ทั้งนี้ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการแจ้งเพิ่มเติมจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ให้ทำการประเมินและกำหนดมูลค่าทรัพย์สินรายไตรมาส เพิ่มจากการประเมินในวันที่ 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 และค้นคว้าข้อมูลพื้นที่สำนักงาน ให้เช่า รวมถึงพื้นที่ค้าปลีกในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ ที่มีความใกล้เคียง หรือคล้ายคลึงกับทรัพย์สินฯ เพื่อนำมาทำการเปรียบเทียบในการกำหนดค่าเช่าตลาด สำหรับประกอบการประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



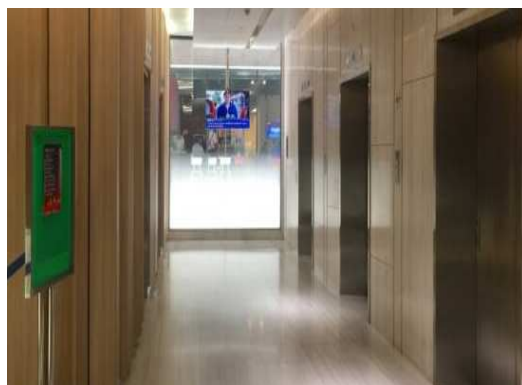
สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



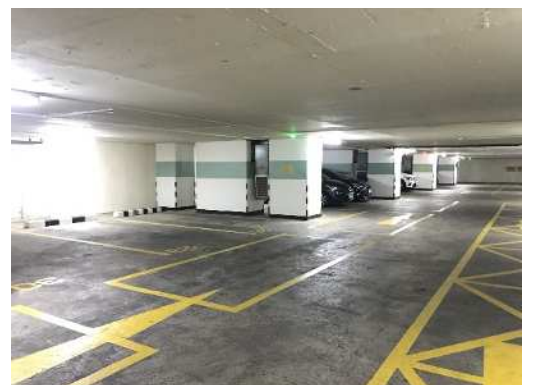
สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปที่จอดรถ

ชื่อโครงการ	: ลิเบอร์ตี้ สแควร์
ที่ตั้ง	: เลขที่ 287 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เนื้อที่โครงการ	: N/A
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 23 ชั้น อาคารลิเบอร์ตี้ สแควร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าบนถนนสีลม บริเวณซอยคอนแวนต์ อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง และรถไฟฟ้า MRT สถานีสีลม การเข้าออกอาคารสามารถเข้าออกจากซอยคอนแวนต์ โดยมีข้อดีคือสามารถออกได้ทั้งถนนสีลม หรือเลี้ยวขวาเพื่อออกสู่ถนนสาทรได้ บริเวณชั้นล่างของอาคารลิเบอร์ตี้ สแควร์ มีพื้นที่ร้านค้าต่างๆ ให้บริการพนักงานสำนักงานที่อยู่บริเวณภายในอาคาร และบริเวณโดยรอบมีร้านค้าและร้านอาหารจำนวนมาก อาคารลิเบอร์ตี้ สแควร์ มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 20,000 ตรม. ลิฟท์โดยสาร 5 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว
รายละเอียดห้องสำนักงาน	: ห้องเปล่า (ลักษณะห้องแบบ Bare Shell) ห้องน้ำในตัว ฟรีที่จอดรถ 1 คัน/สำนักงาน 100.00 ตารางเมตร โดยความสูงจากพื้นถึงเพดานสูงถึง 2.60 เมตร
อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้	

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
พื้นที่สำนักงาน	36.00-831.00	680
พื้นที่ร้านค้า (G)	110	2,700

ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-624-6400 JLL, 091-878-2453
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 6 บาท/หน่วย - ค่าน้ำ 25 บาท/หน่วย - ที่จอดรถ 2,700 บาท/เดือน - ค่าติดตั้งโทรศัพท์ 8,000 บาท/สาย - ค่ามัดจำ 3 เดือน - เวลาทำการ 8.00 น. - 18.00 น

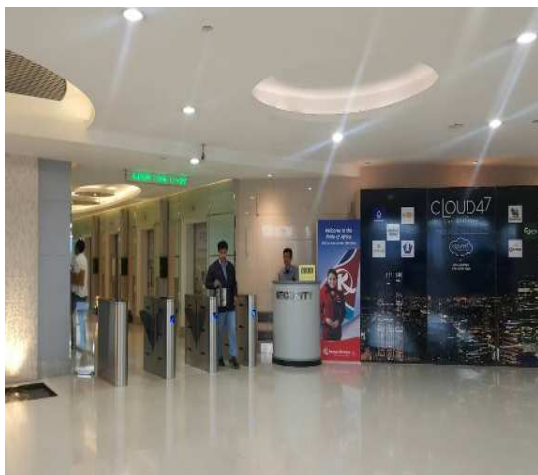
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : ยูไนเต็ตเซ็นเตอร์
 ที่ตั้ง : 323 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
 เนื้อที่โครงการ : N/A
 รายละเอียดโครงการ : อาคารสูง 50 ชั้น อาคารยูไนเต็ต เซ็นเตอร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าบนถนนสีลมที่มีการปรับปรุงอาคารใหม่ โดยเฉพาะอาคารด้านหน้าที่บริเวณพื้นที่พลาซ่า ชั้นใต้ดิน - ชั้น 3 มีร้านค้าและร้านอาหารจำนวนมากให้บริการ โดยอาคารยูไนเต็ต เซ็นเตอร์ มีบริเวณศูนย์อาหารบริเวณอยู่ชั้น 3 ซึ่งให้บริการพนักงานในอาคารและใกล้เคียง โดยอาคารยูไนเต็ต เซ็นเตอร์ มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 58,000 ตร.ม. ลิฟท์ 21 ตัว ลิฟท์ขนของ 3 ตัว
 รายละเอียดห้อง : ห้องเปล่า (ลักษณะห้องแบบ Bare Shell) ห้องน้ำในตัว ทุกยูนิต ฟรีที่จอดรถ 1 คัน/100.00 ตารางเมตร ความสูงของชั้น 2.65 เมตร

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
พื้นที่สำนักงาน	42.00-1,350.00	860-1,000

- ระยะเวลาเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี
 ที่มาของข้อมูล : โทร. 084-543-4833, 02-624-6400 JLL
 รายละเอียดเพิ่มเติม : - ค่าไฟ 6 บาท/หน่วย
 - ค่าน้ำ 20 บาท/หน่วย
 - ที่จอดรถ 2,500 บาท/เดือน
 - ค่าติดตั้งโทรศัพท์ 7,000 บาท/สาย
 - ค่ามัดจำ 3 เดือน
 - เวลาทำการ 7.30 น. - 17.30 น

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



ภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



ภาพทั่วไปภายในอาคาร



ภาพทั่วไปภายในอาคาร



ภาพทั่วไปภายในอาคาร



ภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : สีส้ม คอมเพล็กซ์
- ที่ตั้ง : เลขที่ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- เนื้อที่โครงการ : N/A
- รายละเอียดโครงการ : อาคารสูง 32 ชั้น อาคารสีส้มคอมเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าบนถนนสีลมซึ่งเป็นอาคารเดียวกับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล สีลมคอมเพล็กซ์ แต่มีทางเข้าอาคารแยกจากกันกับห้างสรรพสินค้า ทางอาคารมีการปรับปรุงอาคารให้เข้าใหม่ทั้งหมด อาคารสีส้มคอมเพล็กซ์จึงเป็นอาคารสำนักงานเกรด A บนถนนสีลม จุดเด่นของอาคารสีส้มคอมเพล็กซ์ คือเป็นอาคารสำนักงานที่มีห้างสรรพสินค้าอยู่ด้านล่างของอาคารตึก ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง และมี Sky Walk ไปยังรถไฟฟ้า MRT สถานีสีลม นอกจากนี้ยังมีที่จอดรถจำนวน 1,300 คัน ซึ่งมากกว่าอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าขนาดใกล้เคียงกัน โดยอาคารสีส้มคอมเพล็กซ์ มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 34,000 ตรม. ลิฟท์ 10 ตัว ลิฟท์ขนของ 2 ตัว
- รายละเอียดห้องสำนักงาน : ห้องเปล่า (ลักษณะห้องแบบ Bare Shell) ห้องน้ำในตัว ทุกยูนิต ฟรีที่จอดรถ 1 คัน/100.00 ตารางเมตร ความสูงของชั้น 2.6 เมตร

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
พื้นที่สำนักงาน	1,010.00	950
ที่มาของข้อมูล	โทร. 081-958-5570	

- ระยะเวลาเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี
- รายละเอียดเพิ่มเติม :
- ค่าไฟ 7 บาท/ยูนิต
 - ค่าน้ำ 20 บาท/ยูนิต
 - ที่จอดรถ 2,700 บาท/เดือน
 - ค่าติดตั้งโทรศัพท์ 8,000 บาท/สาย
 - ค่ามัดจำ 3 เดือน
 - เวลาทำการ 7.30 น. - 17.30 น

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร

- ชื่อโครงการ : อาคารสาทร สแควร์
- ที่ตั้ง : เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- เนื้อที่โครงการ : N/A
- รายละเอียดโครงการ : อาคารสูง 40 ชั้น เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด A บนถนนสาทร โดยชั้น 1 - 3 เป็นโซนพลาซ่า มีร้านค้าและร้านอาหารให้บริการ โดยพื้นที่เช่าสำนักงานนั้นมีเพดานสูง กระจกหน้าต่างขนาดใหญ่ ทำให้พื้นที่สำนักงานให้ความรู้สึกโปร่ง และสว่าง เหมาะแก่การทำงาน นอกจากนี้อาคารสาทร สแควร์ ยังเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีช่องนนทรี ทำให้พนักงานในอาคารมีความสะดวกที่สามารถเดินเข้าอาคารได้ทันที โดยอาคารสาทร สแควร์ มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 75,000 ตรม. ลิฟท์โดยสาร 18 ตัว ลิฟท์ขนของ 2 ตัว
- รายละเอียดห้อง : ห้องเปล่า (ลักษณะห้องแบบ Bare Shell) ห้องน้ำในตัว ทุกยูนิต ฟรีที่จอดรถสำนักงาน 1 คัน/100.00 ตารางเมตร ความสูงของชั้น 2.95 เมตร

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
พื้นที่สำนักงาน	98.00 - 2,004.00	1,100

- ระยะเวลาเช่า : สัญญาเช่า 3 ปี
- ที่มาของข้อมูล : โทร. 02-624-6400 JLL
- รายละเอียดเพิ่มเติม : - ค่าไฟ 5 บาท/ยูนิต
- ค่าน้ำ 20 บาท/ยูนิต
- ที่จอดรถ 2,500 บาท/เดือน
- ค่าติดตั้งโทรศัพท์ 8,000 บาท
- ค่ามัดจำ 3 เดือน
- เวลาทำการ 8.00 น. - 18.00 น

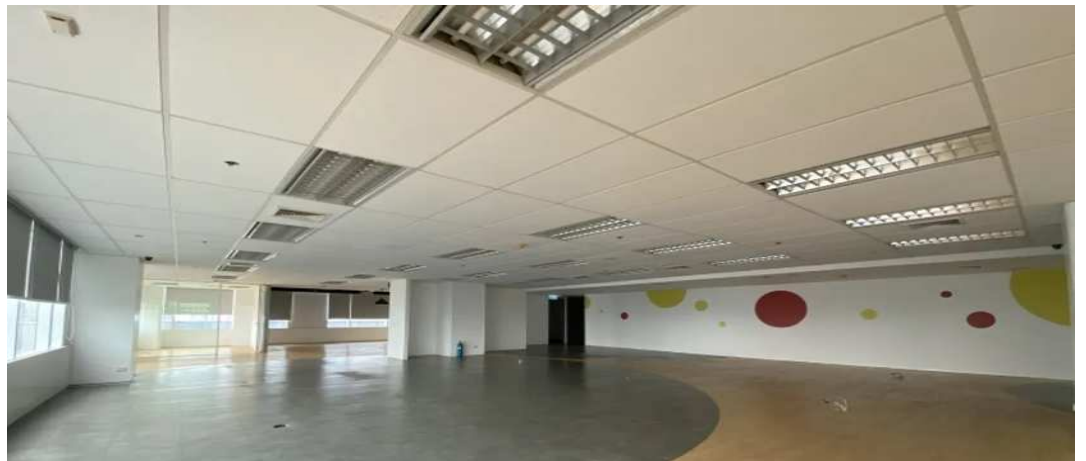
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



สภาพทั่วไปด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปบริเวณด้านหน้าอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปภายในอาคาร



สภาพทั่วไปที่จอดรถ

- ชื่อโครงการ : อาคารอ้อจ้อเฮลียง
ที่ตั้ง : เลขที่ 968 พระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่โครงการ : N/A
รายละเอียดโครงการ : อาคารสูง 38 ชั้น ที่จอดรถประมาณ 3,000 คัน เป็นสำนักงานให้เช่าเกรด A บนถนนพระราม 4 ชั้นล่างของอาคารมีร้านค้าและร้านอาหาร ให้บริการจำนวนมาก จุดเด่นของอาคารอ้อจ้อเฮลียงอยู่ที่ทำเลที่ตั้ง ที่อยู่ตรงข้ามสวนลุมพินี ซึ่งเป็นปอดของคนกรุงเทพฯ ทำให้วิวออฟฟิศที่นี่ได้เห็นพื้นที่สีเขียวอย่างเต็มที่ อีกทั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้า MRT ใกล้ทางด่วนพระราม 4 ใกล้ห้างสรรพสินค้าสีลม คอมเพล็กซ์ อัตราการใช้พื้นที่สูงมาก โดยอาคารอ้อจ้อเฮลียง มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 57,000 ตรม. ลิฟท์ 20 ตัว ลิฟท์ขนของ 2 ตัว
รายละเอียดห้องสำนักงาน : ห้องเปล่า (ลักษณะห้องแบบ Bare Shell) ความสูงของชั้น 2.70 เมตร ห้องน้ำรวม ฟรีที่จอดรถ 1 คัน/ 200.00 ตารางเมตร

อัตราค่าเช่ามีรายละเอียดดังนี้

แบบห้อง	เนื้อที่ (ตรม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
พื้นที่สำนักงาน	2,100	850
ระยะเวลาเช่า	: สัญญาเช่า 3 ปี	
ที่มาของข้อมูล	: โทร. 081-958-5570	
รายละเอียดเพิ่มเติม	: - ค่าไฟ 5 บาท/ยูนิต - ค่าน้ำ 17 บาท/ยูนิต - ที่จอดรถ 3,000 บาท/เดือน - ค่าติดตั้งโทรศัพท์ 8,000 บาท/สาย - ค่ามัดจำ 3 เดือน - เวลาทำการ 7.30 น. - 18.00 น	

ข้อมูลเปรียบเทียบค่าเช่าตลาด/พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก

โครงการเปรียบเทียบ	พื้นที่เช่า/ขาย (ตรม.)	พื้นที่ใช้สอย (บาท/เดือน/ตรม.)	อัตราค่าจอดรถ (บาท/เดือน)
• อาคารลิเบอร์ตี สแควร์			
- พื้นที่สำนักงาน	36.00-831.00	680	2,700
- พื้นที่ร้านค้า	110	2,700	2,700
• อาคารยูไนเต็ดเซ็นเตอร์	42.00-1,350.00	860-1,000	2,500
• อาคารสีลม คอมเพล็กซ์	1,010	950	2,700
• อาคารสาทร สแควร์	98.00 - 2,004.00	1,100	2,500
• อาคารอ็อบจ็อบเฮลียง	2,100	850	3,000

จากตารางข้างต้น พบว่าพื้นที่สำนักงาน มีค่าเช่าประมาณ 680 - 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน พื้นที่ค้าปลีก มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 2,700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนค่าเช่าที่จอดรถมีค่าเช่าประมาณ 2,500 - 3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่งภายในห้อง สภาพของอาคาร สาธารณูปโภคต่างๆ ภายในอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ

แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ดังนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาแยกแหล่งที่มาของรายได้ ออกเป็น 2 ช่วงเวลา กล่าวคือ

ก) **กระแสรายได้ส่วนที่ติดสัญญาเช่าผู้เช่ารายย่อยเดิม** : เป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่าตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง สามารถสรุป พื้นที่เช่าในแต่ละปี ค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับในแต่ละปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ในพื้นที่แต่ละส่วน ได้แก่ พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า และพื้นที่เก็บของให้เช่า 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	289,779.48	386,372.64	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	59,374.13	56,420.78	24,897.07	367.45	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	1,843.38	2,153.84	73.50	-	-

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	253,557,045	338,076,060	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	54,904,230	55,062,867	27,847,301	275,887	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	367,380	408,770	35,280	-	-

ข) กระแสรายได้หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้เช่ารายย่อยเดิม : คือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบันดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน โดยทำการพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ ซึ่งจากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ พบว่ามีระดับอัตราค่าเช่าพื้นที่ สำหรับพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้นมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตลาดทั่วไป ประมาณ 680 ถึง 1,100 บาท/ตารางเมตร/เดือน
- ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกตลาดทั่วไป ประมาณ 2,700 บาท/ตารางเมตร/เดือน

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

ตารางการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงาน โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	5.00 - 2,130.00	42.00-1,350.00	1,010.00	98.00 - 2,004.00
ชั้นที่ตั้ง		11-30	N/A	N/A	N/A
ประเภทพื้นที่เช่า		สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน	สำนักงาน

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	860	950	1,100
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	800	900	950
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปรุงภัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	800	900	950

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-	10%	90	5%	48
การคมนาคม/การเข้าออกโครงการ	%		5%	40	-5%	(45)	-5%	(48)
รูปแบบโครงการ	%		0%	-	-5%	(45)	-5%	(48)
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	%		10%	80	5%	45	5%	48
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	%		0%	-	-5%	(45)	5%	48
ความสูงจากพื้น-เพดาน และ Floor Layout	%		0%	-	0%	-	-5%	(48)
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	%		5%	40	-5%	(45)	-5%	(48)
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			20%	160	-5%	(45)	-5%	(48)

ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	800	900	950
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		20.00%	-5.00%	-5.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		960	855	903
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	270.00%	80.00%	95.00%	95.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	29.63%	35.19%	35.19%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	903	284	301	318
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ	900 บาทต่อเดือน			

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

พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)		อัตราการปล่อยเช่า	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญา (บาท/ตร.ม./เดือน)
	พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(%)	(บาท/ตร.ม./เดือน)
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,585.72	32,197.72	90.5%	875
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	8,121.62	6,733.36	82.9%	930
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	300.82	282.82	94.0%	261

หมายเหตุ นอกเหนือจากพื้นที่เช่าดังกล่าวแล้ว โครงการยังมีพื้นที่เช่าอื่นๆ อีกได้แก่ Code C, ATM, Media, Cell Site, Event, Booth, พื้นที่กองทุนฯ ใช้ประโยชน์ และพื้นที่จอดรถจำนวน 881 คัน

ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่า (Estimated Rent and Rent Review Rate)

จากข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ว่าจ้างพบว่า ค่าเช่าพื้นที่แต่ละพื้นที่ ณ เดือนมีนาคม 2567 แยกเป็น พื้นที่สำนักงานมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 875 บาท/ตร.ม./เดือน พื้นที่ค้าปลีกเฉลี่ยประมาณประมาณ 930 บาท/ตร.ม./เดือน และพื้นที่เก็บของมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 261 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วนการปรับค่าเช่าส่วนใหญ่ปรับทุกระยะเวลาสัญญา 3 ปี บางพื้นที่ไม่มีการปรับค่าเช่า และบางพื้นที่มีการปรับค่าเช่า ไม่เกิน 10 เปอร์เซ็นต์ สำหรับการต่อสัญญาใหม่ (อายุสัญญามาตรฐานประมาณ 3 ปี) และบริษัทฯ ได้พิจารณาศักยภาพของโครงการ และค่าเช่า และการปรับค่าเช่าตลาดของพื้นที่เช่าตลาดโดยทั่วไปแล้ว สามารถกำหนดค่าเช่า และอัตราการปรับค่าเช่า ของพื้นที่แต่ละส่วนได้ดังนี้

ตารางประมาณการค่าเช่าพื้นที่แต่ละส่วน และอัตราการปรับค่าเช่า

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4-10	ปีที่ 11-End
	(9 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
ก) ประมาณการอัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)					
- พื้นที่สำนักงาน	900	927	955	983	DCF
- พื้นที่ค้าปลีก	1,010	1,040	1,072	1,104	DCF
- พื้นที่เก็บของ	260	268	276	284	DCF
ข) ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่าแต่ละปี (%)					
- พื้นที่สำนักงาน		3%	3%	3%	3%
- พื้นที่ค้าปลีก		3%	3%	3%	3%
- พื้นที่เก็บของ		3%	3%	3%	3%

ในการประมาณการอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีก ตามตารางดังกล่าวข้างต้น ผู้ประเมินฯ ได้ทำการประมาณค่าเช่า แยกตามสถานที่ตั้งรายชั้นโดยมีฐานการประมาณการจากชั้น 1 โดย ณ ปัจจุบันค่าเช่าเฉลี่ยของบริเวณชั้น 1 มีค่าเช่าประมาณ 2,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยจากข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียงมีค่าเช่าประมาณ 2,700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทางบริษัทฯ จึงประมาณค่าเช่าตลาดของพื้นที่ชั้น 1 ที่ประมาณ 2,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพื่อกำหนดค่าเช่าตลาดเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกได้ดังนี้

ตารางประมาณการค่าเช่าตลาดของพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space)

ชั้นที่	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ประมาณการค่าเช่าตลาดปัจจุบัน (บาท/ตร.ม./เดือน)	หมายเหตุ
ใต้ดิน	1,556.68	730.00	สัดส่วน 70%จากค่าเช่าชั้นที่ 2
1	1,244.00	2,300.00	ประมาณการค่าเช่าตลาด
2	1,089.72	1,040.00	สัดส่วน 45%จากค่าเช่าชั้นที่ 1
3-4, 2&4	4,231.22	730.00	สัดส่วน 70%จากค่าเช่าชั้นที่ 2
รวม	8,121.62	1,010.00	บาท/ตร.ม./เดือน (พิเศษ)

ประมาณการอัตราการเช่า (Occupancy Rate)

จากข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ว่าจ้างพบว่า อัตราการเช่าพื้นที่ ณ เดือนมีนาคม 2567 แยกเป็น พื้นที่สำนักงาน มีอัตราการเช่าประมาณ 90.5% พื้นที่ค้าปลีกมีอัตราการเช่าประมาณ 82.9% และพื้นที่เก็บของมีอัตราการเช่าประมาณ 94% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดแต่ละส่วน และบริษัทฯ ได้พิจารณาศักยภาพของโครงการ อัตราการเช่าพื้นที่ตลาดโดยทั่วไปแล้ว และสัมภาษณ์ผู้บริหารถึงแนวโน้มและแผนดำเนินการในอนาคตสำหรับศูนย์ สามารถกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วนได้ดังนี้

รายการ	ปีที่ 1 (9 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4-10 (12 เดือน)	ปีที่ 11-End (12 เดือน)
- พื้นที่สำนักงาน	95%	95%	95%	95%	95%
- พื้นที่ค้าปลีก	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่เก็บของ	95%	95%	95%	95%	95%

ประมาณการรายได้อื่นๆ

จากข้อมูลที่รับจากผู้ว่าจ้างรายได้อื่นๆ ในหมวดต่างๆ ย้อนหลัง ตั้งแต่ปี 2019 - 2023 สามารถสรุปสัดส่วนค่าเฉลี่ยต่อ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ได้ดังนี้

รายละเอียด	Average (2019-23)	Year 2023
	Per Year	Actual
รายรับนอกเหนือจากค่าเช่า และค่าบริการ	% of Rent & Service	
- รายได้จากการขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	11.0%	9.7%
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	10.7%	9.3%
- รายได้ส่วน -แก๊ส & รายได้จากการให้บริการ แอร์ล่วงหน้า	0.3%	0.3%
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	2.4%	2.6%
- รายได้อื่นๆ	1.6%	0.7%
- รายได้จากการให้เช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.0%	0.1%
- ดอกเบี้ยรับ	0.0%	0.0%
- รายได้อื่นๆ	1.5%	0.7%
รายรับนอกเหนือจากค่าเช่า และค่าบริการ	14.4%	13.6%

จากตารางสรุปสัดส่วนรายได้อื่นๆ ต่อรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ ดังกล่าวข้างต้นสามารถสัดส่วนรายได้อื่นๆ แยกตามประเภทได้ดังนี้

รายการ	ประมาณการสัดส่วน ตลอดอายุการคาดการณ์	
- รายได้จากการขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	11.0%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้ส่วน-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	10.7%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้ส่วน-แก๊ส & รายได้จากการให้บริการ แอร์ล่วงหน้า	0.3%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	2.6%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้อื่นๆ	0.7%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้จากการให้เช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.02%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- ดอกเบี้ยรับ	0.0%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ
- รายได้อื่นๆ	0.7%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนก และ ใช้จ่ายในการดำเนินงานบริหารและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารอาคารสำนักงาน ทั่วไปที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรา ใช้จ่ายในการดำเนินงาน และประกอบกับงบการเงินที่ได้รับจากทางลูกค้า และสามารถแยกค่าใช้จ่ายเป็น 2 ส่วน กล่าวคือ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา, ค่าเบี้ยประกัน ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา CAPEX โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า และน้ำประปา / ส่วนกลาง** ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เป็นค่าสาธารณูปโภคเฉพาะพื้นที่ ส่วนกลาง ดังนั้นจึงทำการอ้างอิงยอดค่าใช้จ่ายจากปี 2023 โดยโครงการมีค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประมาณ 16.581 ล้านบาท และในการประมาณการครั้งนี้กำหนดค่าใช้จ่ายส่วนเท่ากับ 17.08 ล้านบาทต่อปี (12 เดือน) และปรับให้เป็น 9 เดือนสำหรับปีแรกในการประมาณการ โดยกำหนดอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายประมาณปีละ 3 เปอร์เซ็นต์
- **ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า และน้ำประปา / ต้นทุน** ค่าใช้จ่ายส่วนสาธารณูปโภคนี้เป็นส่วนที่ผู้เช่าภายในโครงการฯ ดังนั้นจึงมีการขึ้นลงตามจำนวนผู้ใช้ และอัตราการเช่าพื้นที่ จากข้อมูลปี 2023 คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 7.2% จากรายรับของโครงการทั้งหมด (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ประมาณ 6.6%) และในการประเมินครั้งนี้ กำหนดที่สัดส่วน 7.0% จากรวบรวมของโครงการ ตลอดอายุการคาดการณ์
- **ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด** จากข้อมูลปี 2023 ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากับ 17.20 ล้านบาท และในการคาดการณ์ครั้งนี้กำหนดค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากับ 17.72 ล้านบาทต่อปี (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 3.9% และในการประเมินครั้งนี้ กำหนดที่อัตรา 4.0% จากรายรับรวมทั้งหมด ตลอดอายุการคาดการณ์

- **ค่าใช้จ่ายอื่นๆ** จากข้อมูลย้อนหลังในปี 2023 มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อ รายรับรวมทั้งหมดประมาณ 1.2% และในการประเมินครั้งนี้ กำหนดที่อัตรา 1.2% จากรายรับรวมทั้งหมด ตลอดอายุการคาดการณ์
- **ค่าเบี้ยประกัน** จากข้อมูลย้อนหลังในปี 2023 มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากับ 2.89 ล้านบาทต่อปี ดังนั้นจึงอ้างอิงข้อมูลจากปี 2023 แล้วทำการปรับอัตราในปีที่ 1 เท่ากับ 2.94 ล้านบาท (12 เดือน) และปรับให้เป็น 9 เดือนสำหรับปีแรกในการประมาณการ และทำการปรับอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายประมาณปีละ 2 เปอร์เซ็นต์
- **ค่าภาษีโรงเรือน** จากข้อมูลย้อนหลังในปี 2023 มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากับ 6.79 ล้านบาทต่อปี ดังนั้นจึงอ้างอิงข้อมูลจากปี 2023 แล้วทำการปรับอัตราในปีที่ 1 เท่ากับ 6.79 ล้านบาท (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% จากรายรับรวมทั้งหมด ตลอดอายุการคาดการณ์

ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (Collection fee) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมการบริหารฯ (Property Management fee) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารฯ (Incentive Fee) ค่าคอมมิชชั่น (Commission fees) จากการจัดหาผู้เช่า และ ค่าธรรมเนียมควบคุมงาน (overseeing works of Major Renovation Cost) เป็นการอ้างอิงข้อตกลงระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท กับ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) 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) ใดๆก็ตาม 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_f** : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 2.51% เป็นเกณฑ์
- **β** : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการการคำนวณในหัวข้อถัดไป
- **R_m - R_f = 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
- **ϵ** : ความเสี่ยงเพิ่มเติมบริษัทฯ พิจารณาที่ 1.5 เป็นเกณฑ์

การกำหนดค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

- รวบรวมค่าเบต้าจากหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารสำนักงาน โกลด์เดียวกับทรัพย์สิน
- 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. ลিংห์ 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. ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	1.69	1.22	1.46	20%	3.90	0.35
ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta							0.31

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

บริษัทฯ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสด คำนวณได้ดังนี้

Discount Rate	= $R_f + \beta (R_m - R_f) + \epsilon$ หรือ
	= 2.51% + 0.77x6.94% + 1.5%
	= 9.35% หรือประมาณ 9.5%

ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ จึงกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับการประเมินโครงการนี้เท่ากับ 9.5%

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

อาคาร	ประเภท	กรรมสิทธิ์	Discount Rate
อาคาร เอ็กเซน ทาวเวอร์	อาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก	Freehold	8.5%
อาคาร แอทสาร์ท	อาคารสำนักงาน	Freehold	9.0%
อาคาร คาลาแอทสาร์ท	อาคารสำนักงาน	Freehold	9.0%
อาคาร เอสเจ อินฟินิจ วัน บิสซิเนส	อาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก	Freehold	9.0%
อาคาร สิริวิญญู	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	ประเภท	กรรมสิทธิ์	Discount Rate
อาคาร สาทร์ สแควร์	อาคารสำนักงาน	LH 20 Year	9.25%
อาคาร ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	อาคารสำนักงาน	LH 21 Year	9.25%
อาคาร มริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค	อาคารสำนักงาน / พื้นที่ค้าปลีก	Leasehold	9.5%
อาคาร บางนา บีสซิเนส 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 บริษัท ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จะพบว่าปัจจุบันอัตราคิดลดของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น สูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับระดับความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจในการปล่อยเช่ากิจการ หรือสัญญาเช่าที่ทำการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกิจการ และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินจากตารางดังกล่าวข้างต้น

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

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

- **มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันภายใต้ : 3,823,000,000 บาท**
สิทธิการเช่า 19.67 ปี (สามพันแปดร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน)

(ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้

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

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)	
♦ มูลค่าทรัพย์สิน	3,823,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.42 ปี)	
♦ มูลค่าทรัพย์สิน	3,832,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.17 ปี)	
♦ มูลค่าทรัพย์สิน	3,835,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี)	
♦ มูลค่าทรัพย์สิน	3,838,000,000 บาท

“ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้แนบท้ายรายงาน”

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินฯ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี)	
♦ มูลค่าทรัพย์สิน	3,823,000,000 บาท

มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ (Profit Rent) ใช้เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่า

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 19.67 ปี)	1,356,500,000 บาท
♦ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 19.67 ปี)	953,300,000 บาท
รวมมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 19.67 ปี)	2,309,800,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 31 มีนาคม 2567

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้ตั้งข้อสมมติฐานพิเศษใดๆ ที่มีผลกระทบต่อข้อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 : 3,823,000,000 บาท
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี) (สามพันแปดร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 : 3,832,000,000 บาท
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.42 ปี) (สามพันแปดร้อยสามสิบสองล้านบาทถ้วน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 : 3,835,000,000 บาท
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.17 ปี) (สามพันแปดร้อยสามสิบห้าล้านบาทถ้วน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 3,838,000,000 บาท
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18.92 ปี) (สามพันแปดร้อยสามสิบแปดล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....


(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน/ผู้ตรวจสอบ

: นายกุลธวัช กอร่ม

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า

: นายวณพงษ์ โอฬารสุวรรณชัย

ผู้พิมพ์รายงาน

: นางสาววานิดา ทองสาย

ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้สิทธิการเช่า อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.67 ปี

ลำดับ ที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	รายละเอียด		ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ / RCN (บาท)				ค่าเสื่อมราคา (บาท)			ค่าก่อสร้างหลงทก ค่าเสื่อมราคาตาม สภาพปัจจุบัน (บาท)
		พื้นที่	หน่วย	ค่าก่อสร้าง/ หน่วย	% การก่อสร้าง	เมื่อสร้างเสร็จ 100%	ตามสภาพก่อสร้าง ปัจจุบัน	อายุ (ปี)	% ค่าเสื่อม	ค่าเสื่อมรวม	
1	อาคารสำนักงาน 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น										
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	65,722.00	ตารางเมตร	30,000	100%	1,971,660,000	1,971,660,000	35.00	53%	1,035,121,500	936,538,500
	- พื้นที่ที่จอดรถ	25,942.00	ตารางเมตร	15,000	100%	389,130,000	389,130,000	35.00	53%	204,293,250	184,836,750
รวมค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1		(RCN~ 25,755 /sqm)				2,360,790,000	2,360,790,000				1,121,375,250
รวมค่าก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด						2,360,790,000	2,360,790,000				1,121,375,250
หรือเท่ากับ (บัตเศษ)						2,360,800,000	2,360,800,000				1,121,400,000

ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 19.76 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
- อายุสิ่งปลูกสร้างทางเศรษฐกิจ	30.00 ปี	ค่าคงที่ ของมูลค่า	12.22433 ณ อัตราคิดลด 7.15%
- อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	19.67 ปี	ค่าคงที่ ของมูลค่า	10.39178 ณ อัตราคิดลด 7.15%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์			85.01% คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ (บัตเศษ) 953,300,000

- หมายเหตุ :**
- ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ราคาค่าก่อสร้างตามราคาค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และทำวิเคราะห์เทียบเคียงกับตารางค่าก่อสร้างกลางของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2566-2567 แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาค่าก่อสร้างตามลักษณะ รูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบ งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบต่างๆ เป็นต้น
 - การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาต่อปีของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์ในการอ้างอิง และการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึง
 - กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.15 เปอร์เซ็นต์ (อ้างอิงค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567)

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์ผลตอบแทนเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

DCF Method as of 30 June 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)
ก) ข้อมูลพื้นฐานการประเมินมูลค่า																					
พื้นที่เช่าหลักของโครงการ																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,585.72 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	213,514.32	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	394,886.70
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	8,121.62 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	48,729.72	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	90,123.78
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	300.82 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	1,804.92	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,338.13
ประมาณอัตราการเช่าพื้นที่																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		202,838.60	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	375,142.36
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		43,856.75	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	81,111.40
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		1,714.67	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,171.23
แยก เป็นพื้นที่เช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		193,186	386,373	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		39,248	56,421	24,897	367	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		1,217	2,154	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Existing Rental and Service from Existing Contract																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)		169,038,030	338,076,060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท / ปี)		39,055,524	55,062,867	27,847,301	275,887	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(บาท / ปี)		242,520	408,770	35,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		9,652.28	19,304.57	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	375,142.36
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		4,608.95	31,292.72	62,816.43	87,346.05	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	81,111.40
- พื้นที่เก็บของ ให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		497.75	1,275.51	3,355.85	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,171.23
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)		900	927	955	984	1,014	1,044	1,075	1,107	1,140	1,174	1,209	1,245	1,282	1,320	1,360	1,401	1,443	1,486	1,531
- 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)		260	268	276	284	293	302	311	320	330	340	350	361	372	383	394	406	418	431	444
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%
- 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%
ข) กระแสรายรับ และกระแสจ่าย																					
กระแสรายรับ																					
- รายได้จากเช่าและค่าบริการ	(บาท / ปี)		221,807,583	444,329,292	483,506,921	496,778,887	512,004,019	527,187,459	542,864,289	559,034,509	575,701,550	592,861,981	610,515,803	628,754,159	647,485,905	666,711,042	686,835,247	707,543,986	728,746,115	750,532,778	773,218,509
- รายได้จากบริการสถานที่	(บาท / ปี)		2,661,691	5,331,952	5,802,083	5,961,347	6,144,048	6,326,250	6,514,371	6,708,414	6,908,419	7,114,344	7,326,190	7,545,050	7,769,831	8,000,533	8,242,023	8,490,528	8,744,953	9,006,393	9,278,622
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และค่าบริการสถานที่	(บาท / ปี)		224,469,274	449,661,244	489,309,004	502,740,234	518,148,068	533,513,708	549,378,660	565,742,923	582,609,968	599,976,325	617,841,993	636,299,209	655,255,736	674,711,575	695,077,270	716,034,514	737,491,069	759,539,171	782,497,131
- รายได้จากการขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	(บาท / ปี)		24,691,620	49,462,737	53,823,990	55,301,426	56,996,287	58,686,508	60,431,653	62,231,722	64,087,097	65,997,396	67,962,619	69,992,913	72,078,131	74,218,273	76,458,500	78,763,797	81,124,018	83,549,309	86,074,684
- ขายสินค้า-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	(บาท / ปี)		24,018,212	48,113,753	52,356,063	53,793,205	55,441,843	57,085,967	58,783,517	60,534,493	62,339,267	64,197,467	66,109,093	68,084,015	70,112,364	72,194,139	74,373,268	76,615,693	78,911,544	81,270,691	83,727,193
- ขายสินค้า-แก๊ส & รายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาท / ปี)		673,408	1,348,984	1,467,927	1,508,221	1,554,444	1,600,541	1,648,136	1,697,229	1,747,830	1,799,929	1,853,526	1,908,898	1,965,767	2,024,135	2,085,232	2,148,104	2,212,473	2,278,618	2,347,491
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	(บาท / ปี)		5,836,201	11,691,192	12,722,034	13,071,246	13,471,850	13,871,356	14,283,845	14,709,316	15,147,859	15,599,384	16,063,892	16,543,779	17,036,649	17,542,501	18,072,009	18,616,897	19,174,768	19,748,018	20,344,925
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)		1,616,179	3,237,561	3,523,025	3,619,730	3,730,666	3,841,299	3,955,526	4,073,349	4,194,792	4,319,830	4,448,462	4,581,354	4,717,841	4,857,923	5,004,556	5,155,448	5,309,936	5,468,682	5,633,979
- รายได้จากภาษีเงินได้ - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาท / ปี)		44,894	89,932	97,862	100,548	103,630	106,703	109,876	113,149	116,522	119,995	123,568	127,260	131,051	134,942	139,015	143,207	147,498	151,908	156,499
- ดอกเบี้ยรับ	(บาท / ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้อื่นๆ	(บาท / ปี)		1,571,285	3,147,629	3,425,163	3,519,182	3,627,036	3,734,596	3,845,651	3,960,200	4,078,270	4,199,834	4,324,894	4,454,094	4,586,790	4,722,981	4,865,541	5,012,242	5,162,437	5,316,774	5,477,480
รวมกระแสรายรับ	(บาท / ปี)		256,613,274	514,052,734	559,378,054	574,732,636	592,346,871	609,912,871	628,049,684	646,757,310	666,039,716	685,892,935	706,316,966	727,417,256	749,088,358	771,330,272	794,162,335	818,570,656	843,099,790	868,305,181	894,550,720
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร																					
- ค่าสาธารณูปโภค	(บาท / ปี)																				
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	(บาท / ปี)		8,540,000	17,592,400	18,120,172	18,663,777	19,223,690	19,800,401	20,394,413	21,006,246	21,636,433	22,285,526	22,954,092	23,642,715	24,351,996	25,082,556	25,835,033	26,610,083	27,408,386	28,230,638	29,077,557
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ต้นทุน	(บาท / ปี)		17,962,929	35,983,691	39,156,464	40,231,284	41,464,281	42,693,901	43,963,478	45,273,012	46,622,780	48,012,505	49,442,188	50,919,208	52,436,185	53,993,119	55,622,863	57,299,946	59,016,985	60,781,363	62,618,550
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาท / ปี)		256,613	514,053	559,378	574,733	592,347	609,913	628,050	646,757	666,040	685,893	706,317	727,417	749,088	771,330	794,612	818,571	843,100	868,305	894,551
- ค่ารักษาความปลอดภัย และทำความสะอาด	(บาท / ปี)		8,600,000	18,251,600	18,799,148	19,363,122	19,944,016	20,542,337	21,158,607	21,793,365	22,447,166	23,1									

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)	
ก) ข้อมูลพื้นฐานการประเมินมูลค่า																						
พื้นที่เช่าหลักของโครงการ																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,585.72 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	106,757.16	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	394,886.70	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	8,121.62 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	24,364.86	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	90,123.78	
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	300.82 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	902.46	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,338.13	
ประมาณอัตราการใช้พื้นที่																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		101,419.30	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	375,142.36	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		21,928.37	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	81,111.40	
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		857.34	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,171.23	
แยก เป็นพื้นที่เช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		96,593	386,373	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		19,451	56,421	24,888	352	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		602	2,154	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Existing Rental and Service from Existing Contract																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)		84,519,015	338,076,060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท / ปี)		18,856,369	55,063,367	27,843,301	264,284	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(บาท / ปี)		120,060	408,770	35,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
พื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		4,826.14	19,304.57	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	375,142.36	
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		2,477.15	31,292.72	62,825.03	87,361.84	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	81,111.40	
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)		254.88	1,275.51	3,355.85	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,171.23	
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)		900	927	955	984	1,014	1,044	1,075	1,107	1,140	1,174	1,209	1,245	1,282	1,320	1,360	1,401	1,443	1,486	1,531	
- 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	
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)		260	268	276	284	293	302	311	320	330	340	350	361	372	383	394	406	418	431	444	
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%	
- 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%	
- 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%	
ข) กระแสรายรับ และกระแสรายจ่าย																						
กระแสรายรับ																						
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(บาท / ปี)		110,407,165	444,329,792	483,512,132	496,784,697	512,004,019	527,187,459	542,864,289	559,034,509	575,701,550	592,861,981	610,515,803	628,754,159	647,485,905	666,711,042	686,835,247	707,543,986	728,746,115	750,532,778	773,218,509	736,534,834
- รายได้จากบริการจอดรถ	(บาท / ปี)		1,324,886	5,331,958	5,802,146	5,961,416	6,144,048	6,326,250	6,514,371	6,708,414	6,908,419	7,114,344	7,326,190	7,545,050	7,769,831	8,000,533	8,242,023	8,490,528	8,744,953	9,006,393	9,278,622	8,838,418
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และค่าบริการสถานที่	(บาท / ปี)		111,732,051	449,661,750	489,314,278	502,746,113	518,148,068	533,513,708	549,378,660	565,742,923	582,609,968	599,976,325	617,841,993	636,299,209	655,255,736	674,711,575	695,077,270	716,034,514	737,491,069	759,539,171	782,497,131	745,373,252
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	(บาท / ปี)		12,290,526	49,462,792	53,824,571	55,302,072	56,996,287	58,686,508	60,431,653	62,231,722	64,087,097	65,997,396	67,962,619	69,992,913	72,078,131	74,218,273	76,458,500	78,763,797	81,124,018	83,549,309	86,074,684	81,991,058
- ขายสินค้า-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	(บาท / ปี)		11,955,329	48,113,807	52,356,628	53,793,834	55,441,843	57,085,967	58,783,517	60,534,493	62,339,267	64,197,467	66,109,093	68,084,015	70,112,364	72,194,139	74,373,268	76,615,693	78,911,544	81,270,691	83,727,193	79,754,938
- ขายสินค้า-แก๊ส & รายได้จากบริการอื่น ๆ	(บาท / ปี)		335,196	1,348,985	1,467,943	1,508,238	1,544,444	1,600,541	1,648,136	1,697,229	1,747,830	1,799,929	1,853,526	1,908,898	1,965,767	2,024,135	2,085,232	2,148,104	2,212,473	2,278,618	2,347,491	2,236,120
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ	(บาท / ปี)		2,905,033	11,691,205	12,722,171	13,071,399	13,471,850	13,871,356	14,283,845	14,709,316	15,147,859	15,599,384	16,063,892	16,543,779	17,036,649	17,542,501	18,072,009	18,616,897	19,174,768	19,748,018	20,344,925	19,379,705
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)		804,471	3,237,565	3,523,063	3,619,772	3,730,666	3,841,299	3,955,526	4,073,349	4,194,792	4,319,830	4,448,462	4,581,354	4,717,841	4,857,923	5,004,556	5,155,448	5,309,936	5,468,682	5,633,979	5,366,687
- รายได้จากพื้นที่เช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาท / ปี)		22,346	89,932	97,863	100,549	103,630	106,703	109,876	113,149	116,522	119,995	123,568	127,260	131,051	134,942	139,015	143,207	147,498	151,908	156,499	149,075
- ดอกเบี้ยรับ	(บาท / ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)		782,124	3,147,632	3,425,200	3,519,223	3,627,036	3,734,596	3,845,651	3,960,200	4,078,270	4,199,834	4,324,894	4,454,094	4,586,790	4,722,981	4,865,541	5,012,242	5,162,437	5,316,774	5,477,480	5,217,613
รวมกระแสรายรับ	(บาท / ปี)		127,732,081	514,053,312	559,384,082	574,739,356	592,346,871	609,912,871	628,049,684	646,757,310	666,039,716	685,892,935	706,316,966	727,417,256	749,088,358	771,330,272	794,162,335	818,570,656	843,099,790	868,305,181	894,550,720	852,110,701
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร																						
- ค่าสาธารณูปโภค																						
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	(บาท / ปี)		4,270,000	17,592,400	18,120,172	18,663,777	19,223,690	19,800,401	20,394,413	21,006,246	21,636,433	22,285,526	22,954,092	23,642,715	24,351,996	25,082,556	25,835,033	26,610,083	27,408,386	28,230,638	29,077,557	27,695,591
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ต้นทุน	(บาท / ปี)		8,941,246	35,983,732	39,156,886	40,231,755	41,464,281	42,693,901	43,963,478	45,273,012	46,622,780	48,012,505	49,442,188	50,919,208	52,436,185	53,993,119	55,622,863	57,299,946	59,016,985	60,781,363	62,618,550	59,647,749
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากบริการอื่น ๆ	(บาท / ปี)		127,732	514,053	559,384	574,739	592,347	609,913	628,050	646,757	666,040	685,893	706,317	727,417	749,088	771,330	794,162	818,571	843,100	868,305	8	

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์กิตติกรรมแต่เงินสด 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)
ก) ข้อมูลพื้นฐานการประเมินมูลค่า																					
พื้นที่เช่าหลักของโครงการ																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,585.72 ตร.ม. (ตร.ม./ปี)	320,271.48	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	394,886.70
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	8,121.62 ตร.ม. (ตร.ม./ปี)	73,094.58	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	90,123.78
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	300.82 ตร.ม. (ตร.ม./ปี)	2,707.38	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,338.13
ประมาณการอัตราเช่าพื้นที่																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	304,257.91	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	375,142.36
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	65,785.12	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	81,111.40
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	2,572.01	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,171.23
แยก เป็นพื้นที่เช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	289,779	386,373	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	59,374	56,421	24,897	367	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	1,843	2,154	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Existing Rental and Service from Existing Contract																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)	253,557,045	338,076,060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท / ปี)	54,904,230	55,062,867	27,847,301	275,887	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(บาท / ปี)	367,380	408,770	35,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	14,478.43	19,304.57	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	375,142.36
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	6,410.99	31,292.72	62,816.43	87,346.05	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	81,111.40
- พื้นที่เก็บของให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	728.63	1,275.51	3,355.85	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,171.23
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท																					
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	900	927	955	984	1,014	1,044	1,075	1,107	1,140	1,174	1,209	1,245	1,282	1,320	1,360	1,401	1,443	1,486	1,531	1,577
- 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)	260	268	276	284	293	302	311	320	330	340	350	361	372	383	394	406	418	431	444	457
ประมาณการอัตราค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท																					
- 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%
ข) กระแสเงินสด และกระแสจ่าย																					
กระแสเงินสด																					
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(บาท / ปี)	328,523,785	444,329,292	483,506,921	496,778,887	512,004,019	527,187,459	542,864,289	559,034,509	575,701,550	592,861,981	610,515,803	628,754,159	647,485,905	666,711,042	686,835,247	707,543,986	728,746,115	750,532,778	773,218,509	736,534,834
- รายได้จากบริการสถานที่	(บาท / ปี)	3,942,285	5,331,952	5,802,083	5,961,347	6,144,048	6,326,250	6,514,371	6,708,414	6,908,419	7,114,344	7,326,190	7,545,050	7,769,831	8,000,533	8,242,023	8,490,528	8,744,953	9,006,393	9,278,622	8,838,418
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และค่าบริการสถานที่	(บาท / ปี)	332,466,070	449,661,244	489,309,004	502,740,234	518,148,068	533,513,708	549,378,660	565,742,923	582,609,968	599,976,325	617,841,993	636,299,209	655,255,736	674,711,575	695,077,270	716,034,514	737,491,069	759,539,171	782,497,131	745,373,252
- รายได้จากขาย-สุทธิ / สาธารณูปโภค	(บาท / ปี)	36,571,268	49,462,737	53,823,990	55,301,426	56,996,287	58,686,508	60,431,653	62,231,722	64,087,097	65,997,396	67,962,619	69,992,913	72,078,131	74,218,273	76,458,500	78,763,797	81,124,018	83,549,309	86,074,684	81,991,058
- ขายสินค้า-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	(บาท / ปี)	35,573,870	48,113,753	52,356,063	53,793,205	55,441,843	57,085,967	58,783,517	60,534,493	62,339,267	64,197,467	66,109,093	68,084,015	70,112,364	72,194,139	74,373,268	76,615,693	78,911,544	81,270,691	83,727,193	79,754,938
- ขายสินค้า-แก๊ส & รายได้จากบริการแล้วส่งเวลา	(บาท / ปี)	997,398	1,348,984	1,467,927	1,508,221	1,554,444	1,600,541	1,648,136	1,697,229	1,747,830	1,799,929	1,853,526	1,908,898	1,965,767	2,024,135	2,085,232	2,148,104	2,212,473	2,278,618	2,347,491	2,236,120
- รายได้จากที่จอดรถ	(บาท / ปี)	8,644,118	11,691,192	12,722,034	13,071,246	13,471,850	13,871,356	14,283,845	14,709,316	15,147,859	15,599,384	16,063,892	16,543,779	17,036,649	17,542,501	18,072,009	18,616,897	19,174,768	19,748,018	20,344,925	19,379,705
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)	2,393,756	3,237,561	3,523,025	3,619,730	3,730,666	3,841,299	3,955,526	4,073,349	4,194,792	4,319,830	4,448,462	4,581,354	4,717,841	4,857,923	5,004,556	5,155,448	5,309,936	5,468,682	5,633,979	5,366,687
- รายได้จากกรังให้เช่า - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาท / ปี)	66,493	89,932	97,862	100,548	103,630	106,703	109,876	113,149	116,522	119,995	123,568	127,260	131,051	134,942	139,015	143,207	147,498	151,908	156,499	149,075
- ดอกเบี้ยรับ	(บาท / ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)	2,327,262	3,147,629	3,425,163	3,519,182	3,627,036	3,734,596	3,845,651	3,960,200	4,078,270	4,199,834	4,324,894	4,454,094	4,586,790	4,722,981	4,865,541	5,012,242	5,162,437	5,316,774	5,477,480	5,217,613
รวมกระแสเงินสด	(บาท / ปี)	380,075,211	514,052,734	559,378,054	574,732,636	592,346,871	609,912,871	628,049,684	646,757,310	666,039,716	685,892,935	706,316,966	727,417,256	749,088,358	771,330,272	794,162,335	818,570,656	843,099,790	868,305,181	894,550,720	852,110,701
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร																					
- ค่าสาธารณูปโภค	(บาท / ปี)																				
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	(บาท / ปี)	12,810,000	17,592,400	18,120,172	18,663,777	19,223,690	19,800,401	20,394,413	21,006,246	21,636,433	22,285,526	22,954,092	23,642,715	24,351,996	25,082,556	25,835,033	26,610,083	27,408,386	28,230,638	29,077,557	27,695,591
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ต้นทุน	(บาท / ปี)	26,605,265	35,983,691	39,156,464	40,231,284	41,464,281	42,693,901	43,963,478	45,273,012	46,622,780	48,012,503	49,442,188	50,919,208	52,436,185	53,993,119	55,622,863	57,299,946	59,016,985	60,781,363	62,618,550	59,647,749
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากกรังให้บริการ แล้วส่งเวลา	(บาท / ปี)	380,075	514,053	559,378	574,733	592,347	609,913	628,050	646,757	666,040	685,893	706,317	727,417	749,088	771,330	794,162	818,571	843,100	868,305	894,551	852,111
- ค่ารักษาความปลอดภัย และทำความสะอาด	(บาท / ปี)	13,290,000	18,251,600	18,799,148	19,363,122	19,944,016	20,542,337	21,158,607	21,793,365	22,447,166	23,120,581	23,814,198	24,528,624	25,264,483	26,022,417	26,803,090	27,607,183	28,435,398	29,288,460	30,167,114	28,733,365
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(บาท / ปี)	15,203,008	20,562,109	22,375,122	22,989,305	23,693,875	24,396,515	25,121,987	25,870,292	26,641,589											

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อหน้า)

Valuation Information

วันที่ทำการประเมิน: 31/12/2024
 ผู้ประเมิน: บริษัท ประเมินมูลค่า จำกัด
 ที่อยู่: เลขที่ 311 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
 โทรศัพท์: 02-2545 5555 โทรสาร: 02-2545 5556 อีเมล: info@pramun.com
 รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะตามที่ระบุไว้เท่านั้น และไม่ควรถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัทประเมินมูลค่า จำกัด

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน	มูลค่าประเมิน (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)
ที่ดิน	1	3,838,000,000	3,838.00
สิ่งปลูกสร้าง	1	1,162,000,000	1,162.00
รวม	2	5,000,000,000	5,000.00

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อหน้า)

Descriptions	Year 2019	Year 2020	Year 2021	Year 2022	Year 2023	Average (2019-2023)	Unit: %
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
ที่ดิน	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80%
สิ่งปลูกสร้าง	23.20	23.20	23.20	23.20	23.20	23.20	23.20%

Valuation Assumption

วันที่ทำการประเมิน: 31/12/2024
 ผู้ประเมิน: บริษัท ประเมินมูลค่า จำกัด
 ที่อยู่: เลขที่ 311 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
 โทรศัพท์: 02-2545 5555 โทรสาร: 02-2545 5556 อีเมล: info@pramun.com

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	-	383.80	-	-	-
สิ่งปลูกสร้าง	-	116.20	267.57	351.66	-
รวม	-	500.00	267.57	351.66	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

ประเภททรัพย์สิน	ปี 1 (0 เดือน)	ปี 2 (12 เดือน)	ปี 3 (12 เดือน)	ปี 4 (12 เดือน)	ปี 5 (12 เดือน)
ที่ดิน	0	3,838.00	0	0	0
สิ่งปลูกสร้าง	1,162.00	278.22	264.28	-	-
รวม	1,162.00	4,116.22	264.28	-	-

Summary Valuation - Leasehold Value: 180 11 เดือน 3 วัน, มูลค่าประเมิน: 3,838,000,000 บาท

Summary Valuation - Freehold Value: 180 11 เดือน 3 วัน, มูลค่าประเมิน: 3,838,000,000 บาท

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)	
ก) ข้อมูลพื้นฐานการประเมินมูลค่า																						
สินค้าสำเร็จรูปโครงการ																						
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,585.72 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	-	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	427,028.64	394,886.70	
- พื้นที่ร้านค้าปลีก	8,121.62 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	-	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	97,459.44	90,123.78	
- พื้นที่เก็บของ	300.82 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	-	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,609.84	3,338.13	
ประมาณการรวมจากเช่าพื้นที่		(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
- พื้นที่ร้านค้าปลีก	(%)			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
- พื้นที่เก็บของ	(%)			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
ประมาณการพื้นที่ที่พิจารณาปล่อยเช่าได้		(ตร.ม./ปี)	-	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	375,142.36	
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	-	-	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	81,111.40	
- พื้นที่ร้านค้าปลีก	(ตร.ม./ปี)	-	-	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,171.23	
- พื้นที่เก็บของ	(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
แยก เงินที่เก็บค่าเช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน		(บาท / ปี)	-	386,373	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)	-	-	56,416	24,848	352	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่ร้านค้าปลีก	(บาท / ปี)	-	-	2,153	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่เก็บของ	(บาท / ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Existing Rental and Service from Existing Contract		(บาท / ปี)	-	338,076,060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)	-	-	55,060,582	27,828,223	264,284	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่ร้านค้าปลีก	(บาท / ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่เก็บของ	(บาท / ปี)	-	-	408,445	35,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
สินค้าเช่าพื้นที่อื่นจากพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน		(บาท / ปี)	-	19,304.57	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	405,677.21	375,142.36	
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)	-	-	31,297.03	62,655.93	87,361.84	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	87,713.50	81,111.40	
- พื้นที่ร้านค้าปลีก	(บาท / ปี)	-	-	1,276.81	3,355.85	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,429.35	3,171.23	
- พื้นที่เก็บของ	(บาท / ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ประมาณการกำไรค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท		(บาท/ตร.ม./เดือน)	-	927	955	984	1,014	1,044	1,075	1,107	1,140	1,174	1,209	1,245	1,282	1,320	1,360	1,401	1,443	1,486	1,531	1,577
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	-	-	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
- พื้นที่ร้านค้าปลีก	(บาท/ตร.ม./เดือน)	-	-	268	276	284	293	302	311	320	330	340	350	361	372	383	394	406	418	431	444	457
- พื้นที่เก็บของ	(บาท/ตร.ม./เดือน)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ประมาณการอัตราการคืนโดยค่าเช่าพื้นที่แต่ละประเภท		(%)		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%	
- 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%	
- พื้นที่ร้านค้าปลีก	(%)			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	(%)			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%	
ข) กระแสเงินสด และงบรวมรายจ่าย																						
กระแสเงินสด																						
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(บาท / ปี)	-	444,331,521	483,540,858	496,784,697	512,004,019	527,187,459	542,864,289	559,034,509	575,701,550	592,861,981	610,515,803	628,754,159	647,485,905	666,711,042	686,835,247	707,543,986	728,746,115	750,532,778	773,218,509	736,534,834	
- รายได้จากการยกยอ	(บาท / ปี)	-	-	5,331,978	5,802,490	5,961,416	6,144,048	6,326,250	6,514,371	6,708,414	6,908,419	7,114,344	7,326,190	7,545,050	7,769,831	8,000,533	8,242,023	8,490,528	8,744,953	9,006,393	9,278,622	
- รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ และค่าบริการสถานที่	(บาท / ปี)	-	449,663,499	489,343,348	502,746,113	518,148,068	533,513,708	549,378,660	565,742,923	582,609,968	599,976,325	617,841,993	636,299,209	655,255,736	674,711,575	695,077,270	716,034,514	737,691,069	759,539,171	782,497,131	745,373,252	
- รายได้จากการขายสุทธิ / สาธารณูปโภค	(บาท / ปี)	-	49,462,985	53,827,768	55,302,072	56,996,287	58,686,508	60,431,653	62,231,722	64,087,097	65,997,396	67,962,619	69,992,913	72,078,131	74,218,273	76,458,500	78,763,797	81,240,018	83,549,309	86,074,684	81,991,058	
- ขายสินค้า-กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา	(บาท / ปี)	-	48,113,994	52,359,738	53,793,834	55,441,843	57,085,967	58,783,517	60,534,493	62,339,267	64,197,467	66,109,093	68,084,015	70,112,364	72,194,139	74,373,268	76,615,693	78,911,544	81,270,691	83,727,193	79,754,938	
- ขายสินค้า-แก๊ส & รายได้จากการให้บริการ แล้วยังเวลา	(บาท / ปี)	-	1,348,990	1,468,030	1,508,238	1,554,444	1,600,541	1,648,136	1,697,229	1,747,830	1,799,929	1,853,526	1,908,898	1,965,767	2,024,135	2,083,232	2,148,100	2,212,473	2,278,618	2,347,491	2,236,120	
- รายได้ค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด	(บาท / ปี)	-	11,691,251	12,722,927	13,071,399	13,471,850	13,871,356	14,283,845	14,709,316	15,147,859	15,599,384	16,063,892	16,543,779	17,036,649	17,542,501	18,072,039	18,616,897	19,174,768	19,748,018	20,342,925	19,379,705	
- รายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)	-	3,237,577	3,523,272	3,619,772	3,730,666	3,841,299	3,955,526	4,073,349	4,194,792	4,319,830	4,448,462	4,581,354	4,717,841	4,857,923	5,004,556	5,155,448	5,309,936	5,468,682	5,633,979	5,366,687	
- รายได้จากการให้เช่า - ค่าบริการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(บาท / ปี)	-	89,933	97,869	100,549	103,630	106,703	109,876	113,149	116,522	119,995	123,568	127,260	131,051	134,942	139,015	143,207	147,498	151,908	156,499	149,075	
- ดอกเบี้ยอื่น	(บาท / ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้อื่น	(บาท / ปี)	-	3,147,644	3,425,403	3,519,223	3,627,036	3,734,596	3,845,651	3,960,200	4,078,270	4,199,834	4,326,994	4,454,094	4,586,799	4,722,981	4,865,541	5,012,242	5,162,437	5,316,776	5,477,480	5,217,613	
รวมกระแสเงินสด	(บาท / ปี)	-	514,055,312	559,417,315	574,739,356	592,346,871	609,912,871	628,049,684	646,757,510	666,039,716	685,892,935	706,316,966	727,417,256	749,088,358	771,330,272	794,612,335	818,570,656	843,097,790	868,305,181	894,550,720	852,110,701	
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน																						
- ค่าสาธารณูปโภค	(บาท / ปี)	-	17,592,400	18,120,172	18,663,777	19,223,690	19,800,401	20,394,413	21,006,246	21,636,433	22,285,526	22,954,092	23,642,715	24,351,996	25,082,556	25,835,033	26,610,083	27,408,386	28,230,638	29,077,557	27,695,591	
- ค่าสาธารณูปโภค กระแสไฟฟ้า & น้ำประปา / ส่วนกลาง	(บาท / ปี)	-	35,983,872	39,159,212	40,231,755	41,464,281	42,893,901	43,963,478	45,273,012	46,622,780	48,012,505	49,442,188	50,919,208	52,436,185	53,993,119	55,622,863	57,299,946	59,016,985	60,781,363	62,618,550	59,647,749	
- ค่าสาธารณูปโภค แก๊ส & รายได้จากการให้บริการ แล้วยังเวลา	(บาท / ปี)	-	514,055	559,417	574,739	592,347	609,913	628,050	646,757	666,040	685,893	706,317	727,417	749,088	771,330	794,612	818,571	843,100	868,305	894,551	852,111	
- ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าควมสะอาด	(บาท / ปี)	-	18,251,600	18,799,148	19,363,122	19,944,016	20,542,337	21,158,607	21,793,365	22,447,1												