

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรชออฟฟิศ (BOFFICE)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์
ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการภัทรชทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา
กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรชออฟฟิศ (BOFFICE)

รายงานเลขที่ : SCA-2020-148(R1-21)

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	
3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	3
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	4
3.3 การสำรวจที่ดิน	4
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	4
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	5
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	9
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	9
5.3 การเวนคืน	9
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	9
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	9
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	9
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	10
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	10
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	10
7. บทวิเคราะห์แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงาน	11
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	15
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	15
8.3 สมมติฐานพิเศษเพิ่มเติม	15
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	16
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	16



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

ที่ SCA-2020-148(R1-21)

วันที่ 28 มิถุนายน 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชชอฟฟิศ (BOFFICE)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชชอฟฟิศ (BOFFICE)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการริชชอว์ แอท ไบเทค
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ จำนวน 10 แปลง เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 13-1-95 ไร่ หรือ 5,395 ตารางวา ตำบลบางนา อำเภอบางนา, พระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่บางส่วนภายในอาคารริชชอว์ แอท ไบเทค อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ปรินท จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ปรินท จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชีของผู้ว่าจ้าง
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด

วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) โดยเลือกใช้วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด
วันที่สำรวจ และประเมิน	1 มิถุนายน 2564
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<u>มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</u> เป็นเงิน \$2,977,800,000.00 บาท (สองพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

หมายเหตุ : 1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินในลักษณะ สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยกำหนดระยะเวลาเช่า 29 ปี 2 เดือน 19 วัน (ตามเงื่อนไขทางผู้ว่าจ้างเท่านั้น) ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานการประเมินเป็นสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ระยะเวลาเช่า 29 ปี 2 เดือน 19 วัน

2. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินที่ดินและอาคารครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น

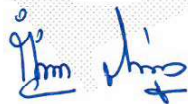
3. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

4. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวฐิติมา ชามู่วาง)

ผู้สำรวจและประเมิน



(นายไพบุลย์ จิตรปรมณชัย)

ผู้สอบทานรายงาน



(นายรัตนพรชัย กิจไพบุลทวี)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.281



(นางณัชชา รัตนเพชร)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์กริซออฟฟิศ (BOFFICE) เมื่อ 14 พฤษภาคม 2564

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชีของผู้ว่าจ้าง

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้ทำการสำรวจและวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2564

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่ดิน จำนวน 10 แปลง มีเนื้อที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม 13-1-95 ไร่ หรือ 5,395 ตารางวา ลักษณะเป็นสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

1. สถานีรถไฟฟ้ามหานคร	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 140.00 เมตร
2. กรมอุตุนิยมวิทยา	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 150.00 เมตร
3. วัดบางนาใน	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 150.00 เมตร
4. จุดขึ้นลงทางด่วนบางนา	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 760.00 เมตร
5. เซ็นทรัลบางนา	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 3.20 กิโลเมตร
6. จุดขึ้นลงทางด่วนบูรพาวิถี	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 3.20 กิโลเมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ให้ถนนสุขุมวิท จากแยกบางนามุ่งหน้าไปปากน้ำ ตรงไประยะประมาณ 360.00 เมตร จะพบอาคารอิฐขาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้า ถนนสุขุมวิท

ผิวจราจร ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 24.00 เมตร

จำนวน 6 ช่องจราจร

- รถยนต์เข้า-ออก สามารถเข้า-ออกได้
- สิทธิในการใช้ทาง ทางสาธารณประโยชน์ เข้าออกทางด้านถนนสุขุมวิท อย่างไรก็ตาม บริษัท ปรีทธร จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทางส่วนบุคคลภายใน โครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค จะไม่จำกัดสิทธิในการใช้เส้นทางภายในโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เพื่อผ่านเข้าออกด้านถนนเทพรัตน (ทล.34)

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์โดยรอบทรัพย์สินเป็นย่านธุรกิจ และพาณิชยกรรม

- แนวโน้มความเจริญ

แนวโน้มความเจริญอยู่ในระดับเกณฑ์ดี

- การคมนาคม

การคมนาคมสะดวก

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2564 ปราบกฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน							
ตำแหน่งที่ดิน :		ตำบลบางนา	อำเภอบางนา, พระโขนง, บางนา(พระโขนง)		จังหวัดกรุงเทพมหานคร, พระนคร		
ลำดับ	โฉนดเลขที่	ระหว่าง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
					ไร่	งาน	ตรว.
1	8471	5136 III 7410-5	3874	513	2	1	08
2	8472	5136 III 7410-5	3750	514	0	3	40
3	14625	5136 III 7410-5	3751	1030	2	3	98
4	14626	5136 III 7410-1,5, 7210-4,8	3752	1031	3	3	26
5	14627	5136 III 7410-5	3875	1032	1	3	46
6	14656	5136 III 7410-5	3876	1061	0	1	55
7	14657	5136 III 7410-1	3745	1062	0	1	44
8	14658	5136 III 7410-1	3746	1063	0	1	34
9	14659	5136 III 7410-1	3747	1064	0	1	25
10	14660	5136 III 7410-1	3748	1065	0	1	19
รวมเนื้อที่					13	1	95
หรือคิดเป็น					5,395		ตารางวา

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ปรีนทร จำกัด

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง : ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : โฉนดเลขที่ 8471, 8472, 14625-14627 (ลำดับที่ 1-5) แบ่งก่อตั้ง

ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่ 20 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป กับ BOFFICE สำหรับใช้เป็นเส้นทางจราจรและทางเข้า-ออก อาคารวิรัช ทาวเวอร์ แอท ไบเทค และอื่นๆ

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ซึ่งกำหนดไว้เป็นรายแปลง ตารางวละ 115,000.00 บาท (ทั้ง 10 แปลง)

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจากระวางเลขที่ 5136 III 7410-1, 5, 5136 III 7210-4, 8 และตรวจสอบเพิ่มเติมจากผังที่ดินที่ตั้งอาคาร แบบแปลนอาคารสำหรับพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินมูลค่า ที่ได้รับจากบริษัท สามารถยืนยันในเบื้องต้นได้ว่าถูกต้อง

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่จำเป็นที่จะต้องอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน	: 10 แปลง
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น	: 13-1-95 ไร่ หรือ 5,395 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป	: หลายเหลี่ยม
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (ด้านที่ใช้ประโยชน์)	: 1 ด้าน
ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้า-ออกหลัก	: ด้านทิศตะวันตก กว้าง 98.00 เมตร ลึกประมาณ 143.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์	: ที่ราบ
ระดับพื้นผิวดิน	: ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.30 เมตร
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน	: อาคารสำนักงาน

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ยาวประมาณ
ทิศเหนือ	ติดโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	90.00 เมตร
ทิศใต้	ติดคลองบางนา	143.00 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	63.00 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)	98.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาน้ำท่วมขัง
ปัญหามลพิษ : ไม่มีปัญหามลพิษ
การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มีปัญหาเรื่องอื่นๆ

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ณ วันสำรวจ มีสาธารณูปโภคผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนนผ่านหน้า

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่
1	4345	อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (พิจารณาส่วนพื้นที่ที่ประเมินมูลค่า)	70,741.	8471-8472, 14625-14627 และ 14656-14660
รวมพื้นที่ใช้สอยในการประเมินมูลค่า			70,741.	ตารางเมตร

หมายเหตุ พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมอ้างอิงพื้นที่อาคารตามใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ กทม.6) เลขที่ 242/2556 มีพื้นที่รวม 585,954.00 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ของโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- ใบอนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ อ.1) เลขที่ 168/2554 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2554, ใบอนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ กทม.6) เลขที่ 432/2555 ลงวันที่ 4 กันยายน 2555, เลขที่ 242/2556 ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2556 และหนังสือรับรองการก่อสร้างฯ (แบบ อ.6) เลขที่ 11/2560 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2560 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร บริษัท บรินทร จำกัด

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนอาคารตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร แต่ไม่สามารถเข้าสำรวจภายในพื้นที่สำนักงานของผู้เช่าได้ เนื่องจาก เป็นพื้นที่สงวนสิทธิ์เฉพาะผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น

- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคารพบว่า อาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 : ได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร (เมตร)	: 138.80 x 278.60 เมตร
พื้นที่ในการประเมินมูลค่า	: 70,741.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นใต้ดิน : B1-B3 ที่จอดรถ, ห้องงานระบบอาคาร ชั้น G : Lobby, ร้านค้า, ห้องงานระบบอาคาร, Back Office ชั้น GM : Back Office ชั้นที่ 2 : ห้องงานระบบอาคาร, พื้นที่เชื่อมต่อ BTS (Sky Walk) ชั้น 2M : ห้องงานระบบอาคาร, Back Office ชั้นที่ 3 : ห้องงานระบบอาคาร, พื้นที่ส่วนกลางสำนักงาน ชั้น 3M : ห้องงานระบบอาคาร ชั้นที่ 9-28 : สำนักงาน(พื้นที่เช่า), พื้นที่ส่วนกลางสำนักงาน, ห้องงานระบบอาคาร ชั้นที่ 29 : ห้องรับรอง, ลู่วิ่งออกกำลังกาย (Jogging track), ห้องงานระบบอาคาร, พื้นที่ส่วนกลางสำนักงาน ชั้นที่ 30 : ห้องงานระบบอาคาร ชั้นดาดฟ้า : HELIPAD

รูปแบบสถาปัตยกรรม	: พิเศษ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 5 ปี (อ้างอิงตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 11/2560)
สภาพอาคาร	: ดีมาก
การดูแล บำรุงรักษา	: ดีมาก

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

งานโครงสร้างอาคาร	: โครงสร้างหลักเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กเสริมแรง ผนังภายนอกแบบคอนกรีตหล่อ และช่องหน้าต่างกระจก
งานวัสดุอาคาร	: ได้แก่
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	: - พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กทำผิวหยาบ - ฝ้าเพดาน Acoustic board โครงคร่าว T-Bar เหล็กชุบสังกะสี ความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.90 เมตร - ผนังก่ออิฐฉาบเรียบทาสี ทาสีโครงคร่าวเหล็กชุบสังกะสี และบานกระจกกันเสียงและกันความร้อน

- พื้นที่นอกเหนือจากสำนักงานให้เช่า :
- พื้นที่ส่วนกลางสำนักงาน เป็นพื้นที่คอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวปูหินแกรนิต ผิวปูกระเบื้องเซรามิค และพื้นที่งานระบบอาคาร เป็นพื้นที่คอนกรีตเสริมเหล็กทำผิวขัดหยาบ ผิวขัดมัน ผิวเคลือบอีพ็อกซี่ และพื้นที่จอดรถ เป็นพื้นที่คอนกรีตเสริมเหล็ก ทำระบบกันซึม และพื้นที่คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมันผสมกันซึม
 - ฝ้าเพดาน ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีโครมอลูมิเนียม
 - ผนังก่ออิฐ ฉาบเรียบทาสี กรุด้วยแกรนิตและบานกระจกกันเสียงและกันความร้อนในพื้นที่ส่วนกลางสำนักงาน
 - สุขภัณฑ์ประกอบด้วยอ่างล้างหน้า ชักโครก และ โถปัสสาวะ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : สำนักงาน (ให้เช่า)

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เขตพื้นที่สีแดง ประเภทพาณิชยกรรม

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตบางนา การขออนุญาต ปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2543 (ฉบับที่ 3)

5.3 การเวนคืน

ณ วันสำรวจ ทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยราชการใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่นๆ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

มี โครงการรถไฟฟ้ารางเบาสายบางนา – ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (สายสีฟ้าอ่อน)

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ทรัพย์สินโดยใช้ SWOT Analysis

ข้อดี / จุดแข็ง

- บางส่วนของอาคารมีการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีบางนา
- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมธุรกิจ และพาณิชยกรรม ที่มีความเจริญอยู่ในเกณฑ์ดี
- ภายในอาคารมีการตกแต่งอย่างดี สภาพอาคารมีการดูแลรักษาเป็นอย่างดี
- การคมนาคมที่สะดวกเชื่อมต่อเข้าถึงรถไฟฟ้าสถานีบางนา และทางพิเศษเฉลิมมหานคร โดยมีทางออกหลักติดถนนสุขุมวิท และสามารถเข้า-ออกทางถนนเพชรตัด(ทล.34) ผ่านพื้นที่โครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ได้โดยสะดวก

ข้อด้อย / จุดอ่อน

- ไม่มี

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ ธุรกิจ (อาคารสำนักงาน)

6.3 ความคิดเห็นเพิ่มเติม

เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดไวรัส COVID-19 ในประเทศไทยส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยทั่วไป ดังนั้นค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจจะถูกนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่า ค่าเช่าและอัตราการใช้พื้นที่ของอาคารประเภทเดียวกัน ไม่ได้มีอัตราลดลงดังนั้นจากการวิเคราะห์สรุปได้ว่าไม่มีค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ

7. บทวิเคราะห์แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงาน

ปีพ.ศ.2563 อาจจะเป็นปีที่เจ้าของอาคารสำนักงานต้องประสบกับปัญหามากมายทุกอาคาร เพราะมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีผลทำให้จำเป็นต้องลดการเดินทางมาทำงานที่สำนักงานของเกือบทุกบริษัท อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงแบบกะทันหัน มีผลโดยตรงต่อรายได้ของแต่ละบริษัท ดังนั้นบริษัทต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารสำนักงานลดค่าเช่าจากเจ้าของอาคารสำนักงาน โดยเฉพาะในเดือนเมษายนและพฤษภาคม เพราะหลายบริษัทให้พนักงานทำงานที่บ้านไม่ต้องเดินทางมาที่สำนักงาน แม้ว่าสุดท้ายเจ้าของอาคารสำนักงานจะลดค่าเช่าลงให้ไม่มากในช่วงไม่กี่เดือนที่สถานการณ์การแพร่ระบาดรุนแรง แต่ก็ยังมีผลต่อภาพรวมของเจ้าของอาคารพอสมควร นอกจากนี้ยังมีผลต่อเนื่องมาถึงช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 เพราะหลายบริษัทเริ่มทบทวนการเช่าพื้นที่สำนักงานของตนเองใหม่ก่อนที่จะต่อสัญญาเช่าออกไป รวมไปถึงการย้ายอาคารสำนักงานก็เป็นอีกทางเลือกที่หลายบริษัทให้ความสนใจ การจะดึงดูดผู้เช่าใหม่ และให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาออกไปเป็น เรื่องที่เจ้าของอาคารต้องพยายามสรรหาวิธีการมากขึ้นในปี พ.ศ.2564

อุปทาน



ที่มา: พิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี
หมายเหตุ: F = ประมาณการพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเสร็จในปีนั้น

พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 9.49 ล้านตารางเมตร และอีกไม่น้อยกว่า 2.1 ล้านตารางเมตร กำลังก่อสร้างซึ่งจะทยอยสร้างเสร็จในอนาคต และอาจจะมีหลายอาคารที่เลื่อนกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จออกไปจากกำหนดเดิม เพราะปัญหาเรื่องของการขาดแคลนแรงงาน พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้าง และมีกำหนดแล้วเสร็จจึงมีความเป็นไปได้ที่จะเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจจะมีอาคารสำนักงานที่เปิดตัวเพิ่มเติมมากกว่านี้อีกในอนาคตก็เป็นไปได้ เพราะที่ดินหลายแปลงในกรุงเทพมหานครมีความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน หรือเป็นโครงการมิกซ์-ยูส ที่มีพื้นที่สำนักงานอยู่ภายในโครงการ ตลาดอาคารสำนักงานอาจจะประสบกับปัญหาในปี พ.ศ.2563 ต่อเนื่องถึงต้นปี พ.ศ.2564 เนื่องมาจากมาตรการการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งมีผลต่อการออกนอกบ้านหรือการรวมกลุ่มกันของคนในกรุงเทพมหานคร

และมีผลต่อเนื่องถึงปี พ.ศ.2564 แม้ว่าสถานการณ์ต่างๆ จะคลี่คลายแต่ยังคงไม่ได้กลับมาสู่ภาวะปกติแบบก่อนหน้า นี้ ยังคงมีหลายบริษัทที่ให้พนักงานทำงานที่บ้าน และหลายบริษัทที่ไม่อนุญาตให้คนนอกเข้าพื้นที่

พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้าง ณ ปัจจุบัน อาจจะเป็นเรื่องที่สร้างความวิตกกังวลให้กับเจ้าของ อาคารสำนักงานหลายแห่ง เพราะสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นในช่วงนี้สะท้อนให้เห็นว่าพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบันยังมีอัตราการว่างอยู่เลยไม่ได้เต็ม 100% ทั้งตลาด และในอนาคตอีก 2 – 3 ปี ข้างหน้าสถานการณ์ของตลาด อาคารสำนักงานขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ การขยายตัวของการลงทุนทั้งจากนักลงทุนไทย และนักลงทุนต่างชาติ

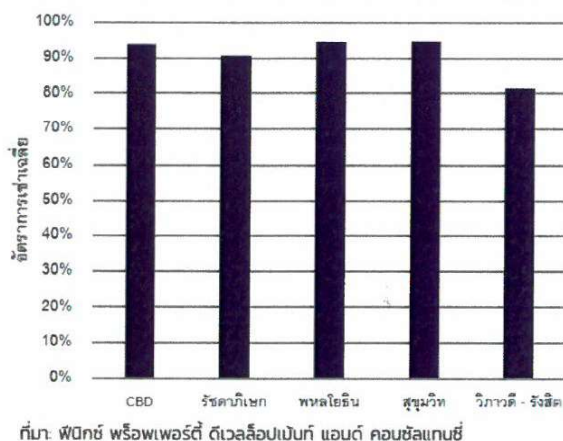


ช่วงเวลาระหว่างปีพ.ศ.2531 – 2540 เป็นช่วงเวลาที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จมากที่สุดในประวัติศาสตร์ของ ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร แต่พอหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจในปีพ.ศ.2540 เป็นต้นมา อาคาร สำนักงานสร้างเสร็จในกรุงเทพมหานครลดลงต่อเนื่อง โดยในช่วง 20 ปีระหว่างปีพ.ศ.2541 – 2560 เป็นช่วงเวลาที่ มีพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จรวมกันประมาณ 2.7 ล้านตารางเมตรคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 54% เมื่อเทียบกับ พื้นที่อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2531 – 2540

อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วงหลังจากปีพ.ศ.2540 เป็นต้นมายังคงอยู่ในพื้นที่เขตธุรกิจหรือ CBD มากที่สุด แต่ก็เริ่มมีอาคารสำนักงานหลายอาคารที่กระจายออกไปจากพื้นที่เขตธุรกิจ เพราะราคาที่ดินที่เพิ่ม สูงขึ้นจนการพัฒนาอาคารสำนักงานไม่สอดคล้องกับราคาที่ดินเพราะให้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่า เนื่องจากการเปิด ให้บริการของรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน อาคารสำนักงานหลายอาคารโดยเฉพาะอาคารเกรด B ลงไปเริ่มมีให้เห็นมาก ขึ้นในพื้นที่นอกเขตธุรกิจ แต่ยังคงอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า และรถไฟฟ้าใต้ดิน ผู้ประกอบการในธุรกิจ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหลายรายเริ่มมีการพัฒนาอาคารสำนักงานมากขึ้นแบบชัดเจน เพราะอาคารสำนักงาน สามารถสร้างรายได้แบบต่อเนื่อง ค่าเช่าของผู้ประกอบการเจ้าของอาคารยังกลับมาเป็นรายได้ของอาคารสำนักงาน และสุดท้ายก็กลับมาเป็นรายได้ให้กับผู้ประกอบการเอง อีกทั้งยังสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับผู้ประกอบการได้อีกด้วย รวมไปถึงการขายเพื่อนำเงินทุนเข้ามาหมุนเวียนในการลงทุนต่อไปในอนาคต

อุปสงค์

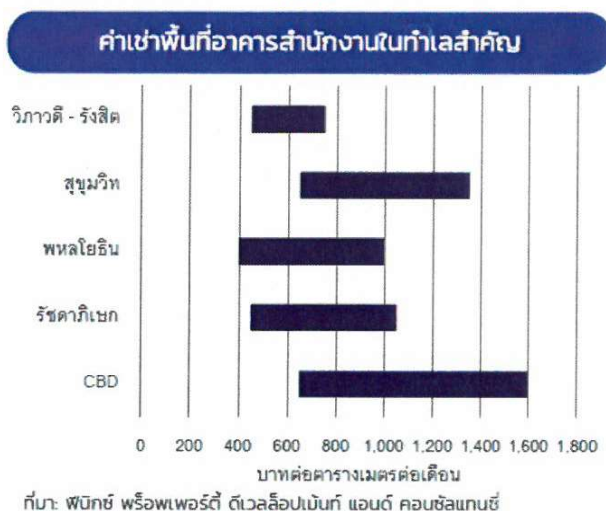
อัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานในทำเล สำคัญ



อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 90.8% ลดลงจากช่วงต้นปีพ.ศ.2563 เล็กน้อย เพราะปัจจัยหลายอย่างทั้งจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และในประเทศไทย รวมไปถึงปัญหาเรื่องของไวรัสโควิด-19 ที่เริ่มมีผลต่อการขยายกิจการหรือการดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ ตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ.2562 ต่อเนื่องตลอดทั้งปีพ.ศ.2563 และต้นปีพ.ศ.2564 รวมไปถึงการที่มีพื้นที่สำนักงานเข้าสู่ตลาดมากกว่า 265,000 ตารางเมตร ในปีพ.ศ.2563 แต่พื้นที่เช่าใหม่มีประมาณ 30,000 ตารางเมตร เท่านั้น

ปีพ.ศ.2563 เป็นปีที่มีพื้นที่สำนักงานเช่าใหม่ต่ำที่สุดในรอบ 20 ปีโดยลดลงจากปีพ.ศ.2562 ประมาณ 82% แต่ความต้องการพื้นที่สำนักงานในปีพ.ศ.2564 ดีขึ้นกว่าปีพ.ศ.2563 แน่นหนา เพียงแต่สถานการณ์ต่างๆ ต้องอยู่ในทิศทางที่เป็นบวกด้วยเช่นกัน ไม่เพียงแต่เรื่องของไวรัสโควิด-19 และภาวะเศรษฐกิจในประเทศเท่านั้น แต่สถานการณ์ทางการเมือง ความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเพื่อนบ้านก็มีผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนต่างชาติเช่นกัน ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานจำนวนไม่น้อยเริ่มทบทวนแผนต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของตนเองมากขึ้น โดยอาคารเกรด B หรือเกรดรองลงไปเห็นสัญญาณชัดเจนในเรื่องของการต่อสัญญา และการขอลดพื้นที่เช่า รวมไปถึงการขอคืนพื้นที่ เนื่องจากผู้เช่าในอาคารกลุ่มนี้เป็นผู้เช่าที่อาจจะได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ต่อเนื่องมาตลอดตั้งแต่ปีพ.ศ.2563 และอาจจะเป็นบริษัทขนาดเล็กที่มีรายได้ไม่มาก หรือพึ่งพารายได้จากการท่องเที่ยวเป็นหลัก พื้นที่ในส่วนที่เป็นร้านค้าหรือผู้เช่าเพื่อการพาณิชย์ต่างๆ ก็มีการปิดร้านหรือขอคืนพื้นที่ด้วยเช่นกัน เพราะแบกรับค่าใช้จ่ายในช่วงที่รายได้ลดลงต่อไปไม่ได้

ค่าเช่า



ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 ยังไม่ลดลงแบบชัดเจน แม้ว่าการเจรจาเพื่อขอลดราคาหรือการต่อรองค่าเช่าจะมีให้เห็นบ้างแล้วในบางอาคารแต่เป็นการลดลงไม่มากนักในภาพรวม เจ้าของอาคารสำนักงานบางอาคารเลือกที่จะเสนอการงดการเก็บค่าเช่าให้กับผู้เช่ารายใหม่เป็นระยะเวลา 3 – 6 เดือนหรือมากกว่านี้ รวมไปถึงการเพิ่มระยะเวลาสำหรับการตกแต่งพื้นที่จากที่ก่อนหน้านี้อาจจะอยู่ที่ 1 เดือนเป็น 3 เดือน แต่สุดท้ายแล้วก็ขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่เช่า และการเจรจาระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของอาคาร

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A เฉลี่ยในพื้นที่ CBD อยู่ที่ประมาณ 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเดียวกันในพื้นที่นอกเขต CBD กลับอยู่ที่ประมาณ 800 – 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แสดงให้เห็นว่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD สามารถเรียกค่าเช่าได้สูงกว่าแบบชัดเจน แต่ก็ยังไม่สามารถดึงดูดหรือผลักดันให้เจ้าของที่ดินในพื้นที่ CBD พัฒนาอาคารสำนักงานเพราะรายได้จากค่าเช่าที่จะได้รับยังไม่เหมาะสมกับราคาที่ดิน

ค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD ที่สร้างเสร็จในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมาอยู่ในช่วง 1,300 – 1,600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่เมื่อมีการเจรจาและปิดการเช่าพื้นที่จริงๆ แล้วอาจจะลดลงเหลือประมาณ 1,000 – 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขึ้นอยู่กับการเจรจาระหว่างผู้เช่าและเจ้าของอาคาร รวมไปถึงขนาดของพื้นที่เช่า ที่มีผลด้วยเช่นกัน ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในปีพ.ศ.2564 คงไม่ได้แตกต่างจากปีก่อนหน้านี้มากนัก เพราะเจ้าของอาคารต้องการดึงดูดคนให้เข้ามาเช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารของตนเอง

สรุปภาพรวมตลาดและคาดการณ์อนาคต

- > ตลาดอาคารสำนักงานต้องจับตามองต่อเนื่องไปอีกหลายปี
- > พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดในอีก 3 – 4 ปีข้างหน้ามีเยอะมาก
- > ความต้องการพื้นที่สำนักงานน้อยกว่าพื้นที่สำนักงานที่มีการเช่าจริงมาหลายปีแล้ว
- > ความต้องการพื้นที่สำนักงานมีความผันแปรมากและเกี่ยวข้องกับปัจจัยหลายอย่าง
- > ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครปีพ.ศ.2564 คงไม่แตกต่างจากปีพ.ศ.2563
- > ผู้ประกอบการควางแผนจะพัฒนาอาคารสำนักงานในอนาคตเริ่มทบทวนแผนการพัฒนาของตนเองให้
- > รูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปมีความเป็นไปได้ว่าจะมีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต

ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซิลแทนซี จำกัด

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน **“เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด”** เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินในลักษณะ สิทธิการเช่าพื้นที่ บางส่วนของอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการบริหารอาคาร เวอร์ แอท ไบเทค โดยกำหนดระยะเวลาการเช่า 29 ปี 2 เดือน 19 วัน (ตามเงื่อนไขทางผู้ว่าจ้างเท่านั้น) ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานการประเมินเป็นสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการบริหารอาคาร เวอร์ แอท ไบเทค ระยะเวลาเช่า 29 ปี 2 เดือน 19 วัน

2. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินที่ดินและอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงพื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น

3. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

4. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษอื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)**, **วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)** โดยเลือกใช้วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากทรัพย์สินเป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน และร้านค้า และเป็นการเช่าอาคารเพียงบางส่วนของทั้งโครงการ

โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ(Discount Cash flow) ด้วยการคำนวณความสามารถในการสร้างรายได้ หักกับค่าใช้จ่ายต่างๆในการดำเนินกิจการ ตลอดอายุสัญญาที่คงเหลือ และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินรายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2564 ดังนี้

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

8.5.1 มูลค่าทรัพย์สิน อายุสัญญาเช่า 29 ปี 2 เดือน 19 วัน

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

เป็นเงิน 2,215,000,000.00 บาท

(สองพันสองร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

8.5.2 มูลค่าทรัพย์สิน อายุสัญญาเช่า 29 ปี 2 เดือน 19 วัน

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

เป็นเงิน 2,977,800,000.00 บาท

(สองพันเก้าร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน)

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



(นางสาวฐิติมา ชาภาพวง)

ผู้สำรวจและประเมิน



(นายไพบุลย์ จิตรปรมวนิชย์)

ผู้สอบทานรายงาน



(นายรัตนพรชัย กิจไพบุลทวิ)

ผู้ประเมินหลักชั้นดูดี เลขที่ วม.281



(นางณัชชา รัตนเพชร)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจสภาพบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ข้อมูลตลาดเพื่อทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ ดังนี้

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท	ติดถนนเพชรตน (ทล.34)	ติดถนนเพชรตน (ทล.34)	ติดถนนเพชรตน (ทล.34)	ติดถนนเพชรตน (ทล.34)	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)
เนื้อที่ดิน	13-1-95 ไร่ หรือ 5,395 ตารางวา	15-0-08 ไร่ หรือ 6,008 ตารางวา	7-1-37 ไร่ หรือ 2,937 ตารางวา	15-0-08 ไร่ หรือ 6,008 ตารางวา	5-0-00 ไร่ หรือ 2,000 ตารางวา	5-0-00 ไร่ หรือ 2,000 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนน 98.00 เมตร ยาว 143.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 120.00 เมตร ลึก 310.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 56.00 เมตร ลึก 165.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 56.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 52.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 93.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.30 เมตร	ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินสูงกว่าถนน 0.20 เมตร	ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินสูงกว่าถนน 0.20 เมตร	ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินสูงกว่าถนน 0.10 เมตร	ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.30 เมตร	ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินสูงกว่าถนน 0.30 เมตร
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 24.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 24.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 12.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 12.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 12.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 12.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีแดง	สีส้ม	สีส้ม	สีแดง	สีแดง	สีแดง
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
การเปรียบเทียบทำเล	-	ทำเลด้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลด้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลด้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลด้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลด้อยกว่าทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์สูงสุด	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	-	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณชู	คุณเอ็กซ์	คุณวาสนี	-	คุณแสง
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	092-647-8928	081-665-2558, 089-798-7962	089-7774841	063-789-5645	092-818-1778
ราคาเสนอขาย	-	ตารางวาละ 350,000.00 บาท	ตารางวาละ 350,000.00 บาท	ตารางวาละ 350,000.00 บาท	ตารางวาละ 350,000.00 บาท	ตารางวาละ 490,000.00 บาท
หมายเหตุ :		ปัจจุบันเป็นปั้มน้ำมัน ESSO แต่หมดสัญญาแล้ว	ภายในแปลงที่ดินมีอาคารร้านค้า (เช่า) จะทำการรื้อถอน			

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท	ถนนเพชรดิน (ทล.34)	ถนนเพชรดิน (ทล.34)	ถนนเพชรดิน (ทล.34)
ชื่อโครงการ	BHIRAJ TOWER AT BITEC	MEC TOWER	CENTRAL CITY BANGNA	MD TOWER
พื้นที่เช่า	60.00 – 2,000.00 ตารางเมตร	50.00 – 750.00 ตารางเมตร	250.00 – 1,200.00 ตารางเมตร	100.00 – 700.00 ตารางเมตร
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 8 ตัว	อาคารสูง 24 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 2 ตัว	อาคารสูง 37 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 6 ตัว	อาคารสูง 22 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว
ปีเปิดให้บริการ	ปี 2560	ปี 2535	ปี 2537	ปี 2537
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีแดง	สีแดง	สีแดง	สีแดง
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม
การเปรียบเทียบทำเล	-	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน
เงื่อนไข	-	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	-	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณพรวิรินทร์	สำนักงานขาย	สำนักงาน
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	080-2244778, 090-9688822	02-021-9999, 02-5125909	02-3618351
ราคาเสนอขาย / เช่า	-	400.00-450.00 บาท/ตรม./เดือน	650.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน	550.00 บาท/ตรม./เดือน
รายละเอียดการเช่า	-	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ ฟรี - ค่าไฟฟ้า 6.50 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 1,200 บาท/เดือน	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 16 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า ตามอัตราการใช้ไฟฟ้า - ค่าเช่าที่จอดรถ 1,500 บาท/เดือน	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 17 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 700 บาท/เดือน

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท	ถนนเพชรดิน (ทล.34)	ถนนเพชรดิน (ทล.34)	ถนนเพชรดิน (ทล.34)
ชื่อโครงการ	BHIRAJ TOWER AT BITEC	AMPLE TOWER	INTERLING TOWER	WHA TOWER
พื้นที่เช่า	60.00 – 2,000.00 ตารางเมตร	100.00 – 1,500.00 ตารางเมตร	250.00 – 1,200.00 ตารางเมตร	120.00 – 1,500.00 ตารางเมตร
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 8 ตัว	อาคารสูง 20 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว	อาคารสูง 40 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 10 ตัว	อาคารสูง 25 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 8 ตัว
ปีเปิดให้บริการ	ปี 2560	ปี 2536	ปี 2533	ปี 2564
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีแดง	สีแดง	สีแดง	สีส้ม
ข้อกำหนดอื่นๆ	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม
การเปรียบเทียบทำเล	-	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน
เงื่อนไข	-	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า
วันเดือนปี	-	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	สำนักงาน	สำนักงานขาย	คุณนัคดี
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	-	02-5125909	02-751-4000, 081-842-2094	02-7199555, 063-2176750
ราคาเสนอขาย / เช่า	-	500.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน	580.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน	650.00-700.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน
รายละเอียดการเช่า	-	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ ฟรี - ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 800 บาท/เดือน	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 20 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 1,500 บาท/เดือน	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 20 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า 6 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 1,500 บาท/เดือน

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินพิจารณาประเมินด้วย วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดวิธีการประเมินดังนี้

2.1 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

วิธีการคำนวณสิทธิการเช่า สำหรับที่ดิน

รายละเอียดการประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

1. ที่ดินเนื้อที่ประเมิน 13-1-95 ไร่ หรือ	5,395.00	ตารางวา
2. มูลค่าตลาด ตารางวาละ	450,000	บาท
3. Cap. Rate Use	3.0%	(โดย Mkt.Cap rate เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2-3 %)
4. Discount Rate		

$$\text{Discount Rate} = \text{Risk free} + \text{Risk premium}$$

$$\text{Risk Free} = 2.76\% \quad \text{อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อายุ 29 ปี}$$

$$\text{Risk Premium} = 6.70\%$$

$$\text{Discount Rate} = 9.46\%$$

$$\text{อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมินประมาณ} \quad 9.50\%$$

5. ค่าเช่าตลาดรายเดือน ตารางวาละ	1,125.00	บาท
6. ค่าเช่าตลาดรายเดือน	6,069,375.00	บาท
7. ค่าเช่าตลาดรายปี	72,832,500.00	บาท
8. อายุสัญญา คงเหลือ	29.22	ปี
9. ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่ม	10%	ทุกปี 3 ปี

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดที่ดิน

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ชื่อลูกค้า ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์rixออฟฟิศ (BOFFICE)

เนื้อที่ที่ดิน 13-1-95 ไร่ หรือ 5,395.00 ตารางวา

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M1)	(M2)	(M4)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	15	7	7	7	9
ขนาดเนื้อที่ดิน	10	5	7	8	6
รูปร่างที่ดิน	10	7	7	7	8
สภาพระดับที่ดิน	15	7	7	7	9
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	15	7	7	7	8
สาธารณูปโภค	5	7	7	7	7
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	15	7	7	7	8
สภาพคล่อง	15	7	7	8	8
รวม	100	680	700	725	805

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	(M1)	(M2)	(M4)	
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	6,008.0	2,937.0	2,000.0	5,395.0
ราคาเสนอขาย/ตารางวา	350,000	350,000	490,000	
ราคาต่อรอง	-10,000	-5,000	-5,000	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้เบื้องต้น	340,000	345,000	485,000	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	680	700	725	805
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	1.1838	1.1500	1.1103	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	402,492	396,750	538,496	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	29.84%	33.06%	37.10%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	120,098	131,183	199,765	451,046
เกณฑ์ราคาตลาด ตารางวาละ (พิเศษ)				450,000

ความหมาย	ด้อย	ค่อนข้างด้อย	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
คะแนน	0-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

เริ่ม ปีที่	จำนวน เดือน	ปี	ระยะเวลา	ค่าเช่าตลาด บาท/ปี	ค่าเช่าตามสัญญา บาท/ปี	ผลต่างค่าเช่า บาท	PV factor 9.5%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
0.58	7	2564	1 มิ.ย. 21 - 31 ธ.ค. 21	42,485,625		42,485,625	0.9484	40,294,933
1.58	12	2565	1 ม.ค. 22 - 31 ธ.ค. 22	72,832,500		72,832,500	0.8662	63,084,044
2.58	12	2566	1 ม.ค. 23 - 31 ธ.ค. 23	72,832,500		72,832,500	0.7910	57,610,999
3.58	12	2567	1 ม.ค. 24 - 31 ธ.ค. 24	72,832,500		72,832,500	0.7224	52,612,785
4.58	12	2568	1 ม.ค. 25 - 31 ธ.ค. 25	80,115,750		80,115,750	0.6597	52,853,026
5.58	12	2569	1 ม.ค. 26 - 31 ธ.ค. 26	80,115,750		80,115,750	0.6025	48,267,604
6.58	12	2570	1 ม.ค. 27 - 31 ธ.ค. 27	80,115,750		80,115,750	0.5502	44,080,003
7.58	12	2571	1 ม.ค. 28 - 31 ธ.ค. 28	88,127,325		88,127,325	0.5025	44,281,282
8.58	12	2572	1 ม.ค. 29 - 31 ธ.ค. 29	88,127,325		88,127,325	0.4589	40,439,527
9.58	12	2573	1 ม.ค. 30 - 31 ธ.ค. 30	88,127,325		88,127,325	0.4191	36,931,075
10.58	12	2574	1 ม.ค. 31 - 31 ธ.ค. 31	96,940,058		96,940,058	0.3827	37,099,710
11.58	12	2575	1 ม.ค. 32 - 31 ธ.ค. 32	96,940,058		96,940,058	0.3495	33,881,013
12.58	12	2576	1 ม.ค. 33 - 31 ธ.ค. 33	96,940,058		96,940,058	0.3192	30,941,565
13.58	12	2577	1 ม.ค. 34 - 31 ธ.ค. 34	106,634,063		106,634,063	0.2915	31,082,850
14.58	12	2578	1 ม.ค. 35 - 31 ธ.ค. 35	106,634,063		106,634,063	0.2662	28,386,165
15.58	12	2579	1 ม.ค. 36 - 31 ธ.ค. 36	106,634,063		106,634,063	0.2431	25,923,438
16.58	12	2580	1 ม.ค. 37 - 31 ธ.ค. 37	117,297,470		117,297,470	0.2220	26,041,810
17.58	12	2581	1 ม.ค. 38 - 31 ธ.ค. 38	117,297,470		117,297,470	0.2028	23,782,475
18.58	12	2582	1 ม.ค. 39 - 31 ธ.ค. 39	117,297,470		117,297,470	0.1852	21,719,155
19.58	12	2583	1 ม.ค. 40 - 31 ธ.ค. 40	129,027,217		129,027,217	0.1691	21,818,329
20.58	12	2584	1 ม.ค. 41 - 31 ธ.ค. 41	129,027,217		129,027,217	0.1544	19,925,415
21.58	12	2585	1 ม.ค. 42 - 31 ธ.ค. 42	129,027,217		129,027,217	0.1410	18,196,726
22.58	12	2586	1 ม.ค. 43 - 31 ธ.ค. 43	141,929,938		141,929,938	0.1288	18,279,816
23.58	12	2587	1 ม.ค. 44 - 31 ธ.ค. 44	141,929,938		141,929,938	0.1176	16,693,896
24.58	12	2588	1 ม.ค. 45 - 31 ธ.ค. 45	141,929,938		141,929,938	0.1074	15,245,567
25.58	12	2589	1 ม.ค. 46 - 31 ธ.ค. 46	156,122,932		156,122,932	0.0981	15,315,182
26.58	12	2590	1 ม.ค. 47 - 31 ธ.ค. 47	156,122,932		156,122,932	0.0896	13,986,467
27.58	12	2591	1 ม.ค. 48 - 31 ธ.ค. 48	156,122,932		156,122,932	0.0818	12,773,029
28.58	12	2592	1 ม.ค. 49 - 31 ธ.ค. 49	171,735,225		171,735,225	0.0747	12,831,354
29.22	7.6	2593	1 ม.ค. 50 - 19 ธ.ค. 50	119,642,207		119,642,207	0.0705	8,439,860
มูลค่าสิทธิการเช่า								912,819,101
คิดเป็นมูลค่า (ปกติเศษ)								912,800,000
คิดเป็นมูลค่า เมื่อพิจารณามูลค่าตามสัดส่วนพื้นที่อาคารที่ประเมิน						12.07%	เป็นมูลค่า (ปกติเศษ)	110,200,000

หมายเหตุ : ในการพิจารณามูลค่าสิทธิการเช่า 29 ปี 2 เดือน 19 วัน ในส่วนของที่ดินที่ตั้งอาคาร ทางบริษัท พิจารณามูลค่าตามสัดส่วนพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า ต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด เนื่องจากการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทำการประเมินมูลค่าพื้นที่อาคารเพียงบางส่วนเท่านั้น โดยคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประเมินต่อพื้นที่อาคารรวม ประมาณ 12.07%

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินส่วนของสิ่งปลูกสร้างได้เลือกโดยวิธีการคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคา ตามสภาพการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างตามรายละเอียดการประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้

ลำดับ ที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตรม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท/ตร.ม.)	รวมมูลค่าทดแทน ใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม ตาม มาตรฐาน (%)	ค่าดูแลรักษา (+),(-)	สรุปค่าเสื่อม ราคา (%)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (บาท)	อายุอาคาร ตามสัญญา (ปี)	หักมูลค่า ตามสัญญา (% / ปี)	สรุปหักมูลค่า ตามสัญญา (%)	คิดเป็นมูลค่า สิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น												
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	70,741.00	32,400.00	2,292,008,400.00	5	5%	0%	-5%	2,177,407,980.00	1.00	3.33%	-0.03	2,104,827,714.00
		70,741.00		2,292,008,400.00					2,177,407,980.00	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง(บิดเศษ)			2,104,800,000.00
										มูลค่าประกันภัย(*4)			2,062,810,000.00

หมายเหตุ

1. ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2563-2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย
- 2.ผู้ประเมินประมาณการค่าก่อสร้างต้นทุนทดแทนใหม่ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้น ไม่ใช่เป็นราคาค่าก่อสร้างของอาคารทั้งโครงการ
3. บริษัทฯพิจารณาค่าเสื่อมอาคารตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่ามูลค่าเท่ากับศูนย์บาท ดังนั้นจึงเฉลี่ยหักค่าเสื่อมปีละ 3.33%
4. การพิจารณามูลค่าประกันอัคคีภัย ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าประมาณ 90% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคาร โดยไม่พิจารณามูลค่าฐานรากของอาคารประมาณ 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ เนื่องจากหากเกิดความเสียหายจะกระทบเฉพาะโครงสร้างและตัวอาคาร เฉพาะส่วนบนเหนือพื้นดินเท่านั้น โดยไม่ได้กระทบต่อส่วนโครงสร้างของฐานรากอาคาร

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมคิดเป็นมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน อายุสัญญาเช่า 29 ปี 2 เดือน 19 วัน - มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	110,200,000.00	2,104,800,000.00	2,215,000,000.00
(สองพันสองร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)			

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.1 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดค่าเช่า อาคารสำนักงาน
 วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ชื่อลูกค้า ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์rixออฟฟิศ (BOFFICE)

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มี ผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M7)	(M8)	(M10)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	10	7	6	6	8
ขนาดพื้นที่เช่า	10	7	6	6	7
รูปแบบอาคาร	15	7	6	7	8
สภาพอาคาร	15	6	6	7	8
สิ่งอำนวยความสะดวก	15	7	6	7	8
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	15	7	6	6	8
สาธารณูปโภค	5	8	8	8	8
สภาพคล่อง	15	7	6	6	8
รวม	100	690	610	655	790

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	(M7)	(M8)	(M10)	
ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	250	100	150	64,407.00
ราคาเสนอขาย บาท/ตารางเมตร/เดือน	650	550	580	
ราคาต่อรอง	-25	-10	-15	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้เบื้องต้น	625	540	565	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	690	610	655	790
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	1.1449	1.2951	1.2061	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	716	699	681	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	37.95%	28.31%	33.73%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	272	198	230	700
เกณฑ์ราคาตลาด		ตารางเมตรละ (ปีพิเศษ)		700

ความหมาย	ด้อย	ค่อนข้างด้อย	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
คะแนน	0-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด		ปี เริ่ม นับ ตั้ง แต่วัน ที่	0.58 1 มิ.ย. 21 31 ธ.ค. 21	1.58 1 ม.ค. 22 31 ธ.ค. 22	2.58 1 ม.ค. 23 31 ธ.ค. 23	3.58 1 ม.ค. 24 31 ธ.ค. 24	4.58 1 ม.ค. 25 31 ธ.ค. 25	5.58 1 ม.ค. 26 31 ธ.ค. 26	6.58 1 ม.ค. 27 31 ธ.ค. 27	7.58 1 ม.ค. 28 31 ธ.ค. 28	8.58 1 ม.ค. 29 31 ธ.ค. 29	9.58 1 ม.ค. 30 31 ธ.ค. 30	10.58 1 ม.ค. 31 31 ธ.ค. 31	11.58 1 ม.ค. 32 31 ธ.ค. 32	12.58 1 ม.ค. 33 31 ธ.ค. 33	13.58 1 ม.ค. 34 31 ธ.ค. 34	14.58 1 ม.ค. 35 31 ธ.ค. 35
1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenues)																	
รายได้จากเช่าพื้นที่ (Rental Revenue)																	
พื้นที่สำนักงาน (Office Area)			31,882.00	#31.1													
รวมรายได้จากเช่าพื้นที่สำนักงานรวมสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิม			223,174.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00
- พื้นที่จากเช่าตามสัญญากรมที่ดิน (ตร.ม.ป.)			179,645.84	273,935.56	186,360.23	40,925.50											
- พื้นที่จากเช่าตามสัญญาเช่า (ตร.ม.ป.)			43,528.16	108,648.44	196,223.77	341,658.50											
- คิดเป็นอัตราการเช่าต่อพื้นที่สัญญากรมที่ดิน (%)			80.50%	71.60%	48.71%	10.70%											
- รายได้จากค่าเช่า (บาท)			112,923,818.39	187,810,697.50	127,062,033.39	27,050,181.00											
รวมรายได้จากเช่าพื้นที่สำนักงานรวมสัญญาเช่า			112,923,818.39	187,810,697.50	127,062,033.39	27,050,181.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อัตราส่วนค่าเช่ารวมสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิม																	
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Market Rate)		700.00 บาท/ตร.ม.ปี	700.00	721.00	749.84	779.83	811.03	843.47	877.21	912.30	948.79	986.74	1,026.21	1,067.26	1,109.95	1,154.34	1,200.52
- กำหนดให้เป็นอัตราค่าเช่า (Growth Rate)		3.0% และ 4.0%	3.0%	3.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
- กำหนดให้อัตราการเช่าสูงเกินกว่าที่สัญญาเช่าที่มีอยู่ (Fill-in Occupancy Rate)		67.0%	67.0%	85.0%	95.0%	96.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
- คิดเป็นอัตราการเช่าต่อพื้นที่ทั้งหมด (Occupancy Rate)			93.6%	95.7%	97.4%	96.4%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
- คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมดจากเช่าตามสัญญา (ตร.ม.)			43,528.16	108,648.44	196,223.77	341,658.50	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00
รวมรายได้จากเช่าพื้นที่สำนักงานรวมสัญญาเช่าตาม			20,414,707.04	66,585,196.45	139,779,610.11	255,779,306.90	300,977,354.37	313,016,448.55	325,537,106.49	338,558,590.75	352,100,934.38	366,184,971.75	380,832,370.62	396,065,665.45	411,908,292.07	428,384,623.75	445,520,008.70
รวมรายได้พื้นที่สำนักงาน (Office Area)			133,338,525.43	254,395,893.95	266,841,643.50	282,829,487.90	300,977,354.37	313,016,448.55	325,537,106.49	338,558,590.75	352,100,934.38	366,184,971.75	380,832,370.62	396,065,665.45	411,908,292.07	428,384,623.75	445,520,008.70
พื้นที่พาณิชย์กรรม (Retail Area)		154.00 ตร.ม.	1,078.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Market Rate)		400.00 บาท/ตร.ม.ปี	416.00	432.64	449.95	467.94	486.66	506.13	526.37	547.43	569.32	592.10	615.78	640.41	666.03	692.67	720.38
- กำหนดให้เป็นอัตราค่าเช่า (Growth Rate)		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
รวมรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม (Retail Area)			448,448.00	799,518.72	831,499.47	864,759.45	899,349.83	935,323.82	972,736.77	1,011,646.24	1,052,112.09	1,094,196.58	1,137,964.44	1,183,483.02	1,230,822.34	1,280,055.23	1,331,257.44
พื้นที่เช่า Telecom และบริการอื่นๆ (Other Rent & Service)																	
- รายได้ค่าเช่า พื้นที่เช่า Telecom และบริการอื่นๆ (Other Rent & Service)		130,000.00 บาท/พื้นที่ ไม่นับ	910,000.00	1,606,800.00	1,655,004.00	1,704,654.12	1,755,793.74	1,808,467.58	1,862,721.58	1,918,603.23	1,976,161.33	2,035,446.17	2,096,509.55	2,159,404.84	2,224,186.98	2,290,912.59	2,359,639.97
รวมรายได้พื้นที่เช่าและบริการอื่นๆ (Other Rent & Service)			910,000.00	1,606,800.00	1,655,004.00	1,704,654.12	1,755,793.74	1,808,467.58	1,862,721.58	1,918,603.23	1,976,161.33	2,035,446.17	2,096,509.55	2,159,404.84	2,224,186.98	2,290,912.59	2,359,639.97
รวมรายได้ทั้งหมด (Total Rental Revenue)			134,696,973.43	256,802,212.67	269,328,146.97	285,369,901.47	303,832,497.94	315,760,239.92	328,372,564.84	341,488,840.22	355,129,207.80	369,314,614.50	384,066,844.61	399,408,553.30	415,363,301.39	431,965,591.57	449,210,906.11
รายได้บริการอื่น (Other Revenue)																	
- รายได้จากรายการบริการ (Utilities Revenue)		10.0%	13,469,697.34	23,437,273.38	23,788,832.48	24,145,664.96	24,507,849.94	24,875,467.69	25,248,599.70	25,627,328.70	26,011,738.63	26,401,914.71	26,797,943.43	27,199,012.58	27,607,911.27	28,022,029.94	28,442,360.38
- รายได้ที่จอดรถ (Car Park Revenue)																	
- รายได้ที่จอดรถ (Car Park)		8,000,000.00 บาท/ปี ไม่นับที่ 4	4,666,666.67	8,120,000.00	8,241,800.00	8,365,427.00	12,000,000.00	12,180,000.00	12,362,700.00	12,548,140.50	12,736,362.61	12,927,408.05	13,121,319.17	13,318,138.95	13,517,911.04	13,720,679.70	13,926,489.90
- รายได้ที่จอดรถจาก BITEC (Car Park with BITEC)		2,632,000.00 บาท/ปี	1,535,333.33	2,632,000.00	2,632,000.00	2,763,600.00	2,763,600.00	2,763,600.00	2,901,780.00	2,901,780.00	2,901,780.00	3,046,869.00	3,046,869.00	3,046,869.00	3,199,212.45	3,199,212.45	3,199,212.45
- รายได้จากบริการอื่นๆ (Other Service Revenue)		1.0%	1,346,969.73	2,568,022.13	2,693,281.47	2,853,989.01	3,036,324.98	3,157,602.40	3,283,725.65	3,414,888.40	3,551,292.08	3,693,146.14	3,840,666.45	3,994,085.53	4,153,633.01	4,319,555.92	4,492,109.06
รวมรายได้บริการอื่น (Total Other Revenue)			21,018,667.08	36,757,295.50	37,355,913.95	38,128,680.98	42,307,774.92	42,976,670.09	43,796,805.35	44,492,137.60	45,201,173.32	46,069,337.90	46,806,800.04	47,559,006.07	48,478,667.77	49,261,478.01	50,060,171.80
รวมรายได้ทั้งหมด (Total Revenue)			155,715,640.51	293,559,508.18	306,684,060.92	323,527,582.45	345,940,272.86	358,736,910.01	372,169,370.20	385,980,977.82	400,330,381.11	415,383,952.40	430,873,644.66	446,967,559.37	463,841,969.16	481,217,069.58	499,271,077.91
2. สมมติฐานเกี่ยวกับรายจ่าย (Expenses)																	
ค่าใช้จ่ายรวมจากส่วนบริการ (Operating Expenses)																	
- ค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง (share Common Area Service)		3.0%	4,671,469.22	8,248,479.93	8,495,934.33	8,750,812.36	9,013,336.73	9,283,736.83	9,562,248.93	9,849,116.40	10,144,589.89	10,448,927.59	10,762,395.42	11,085,267.28	11,417,825.30	11,760,360.06	12,113,170.86
- ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (Utilities)		11.0%	17,126,720.46	29,803,973.59	30,251,033.20	30,704,798.69	31,165,370.68	31,632,851.24	32,107,344.00	32,588,954.16	33,077,788.48	33,573,955.30	34,077,564.63	34,588,728.10	35,107,559.02	35,634,172.41	36,168,685.00
- ค่าใช้จ่ายด้านความปลอดภัย (Security Service)		2,700,000.00 บาท/ปี	1,575,000.00	2,781,000.00	2,864,430.00	2,950,362.90	3,038,873.79	3,130,040.00	3,223,941.20	3,320,659.44	3,420,279.22	3,522,887.60	3,628,574.22	3,737,431.45	3,849,554.39	3,965,041.03	4,083,992.26
- ค่าใช้จ่ายทำความสะอาด และจัดเก็บขยะ (Cleaning and Garbage Service)		4,500,000.00 บาท/ปี	2,625,000.00	4,635,000.00	4,774,050.00	4,917,271.50	5,064,789.65	5,216,733.33	5,373,235.33	5,534,432.39	5,697,479.33	5,864,623.71	6,036,929.52	6,214,523.99	6,406,401.71	6,606,653.76	6,826,656.03
- Tools, Equipment & other Supplies		300,000.00 บาท/ปี	175,000.00	309,000.00	318,270.00	327,818.10	337,652.64	347,782.22	358,215.69	368,962.16	380,031.02	391,431.96	403,174.91	415,270.16	427,728.27	440,560.11	453,776.92
- ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา (Repair and Maintenance) ปีที่ 1 - 10		2.5%	3,892,891.01	7,338,987.70	7,667,101.52	8,088,189.56	8,484,506.82	8,968,422.75	9,304,234.25	9,649,524.45	10,008,259.53	10,384,598.81	10,782,555.91	11,209,026.78	11,659,512.09	12,134,512.09	12,649,132.34
- ค่าการตลาด และโฆษณาระดับพื้นที่ (Marketing and Advertisement)		1.0%	1,557,156.41	2,749,493.31	2,831,978.11	2,916,937.45	3,004,445.58	3,094,578.94	3,187,416.31	3,283,038.80	3,381,529.96	3,482,975.86	3,587,465.14	3,695,089.09	3,805,941.77	3,920,120.02	4,037,722.62
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Others Expenses)		850,000.00 บาท/ปี	495,833.33	875,500.00	901,765.00	928,817.95	956,682.49	985,382.96	1,014,944.45	1,045,392.79	1,076,754.57	1,109,057.21	1,142,328.92	1,176,598.79	1,211,896.75	1,248,253.66	1,285,701.27
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (Operating Expenses)			32,121,070.42	56,741,434.54	58,104,562.16	59,585,008.51	61,229,658.36	62,659,528.28	64,131,580.18	65,640,080.59	67,189,698.04	68,785,313.65	71,677,682.87	74,336,464.08	76,151,688.57	78,013,421.08	79,927,836.02
ค่าใช้จ่ายภาษี (Fixed Expenses)																	
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)		5,000,000.00 บาท/ปี ปี 2564 คิด 10% ตามมูลค่าอาคาร	291,666.67	5,200,000.00	5,408,000.00	5,624,320.00	5,849,292.80	6,083,264.51	6,326,595.09	6,579,658.90	6,842,845.25	7,116,559.06	7,401,221.42	7,697,270.28	8,005,161.09	8,325,367.54	8,658,382.24
- ค่าประกันภัย (Insurance)		950,000.00 บาท/ปี	554,166.67	978,500.00	1,007,855.00	1,038,090.65	1,069,233.37	1,101,310.37	1,134,349.68	1,168,380.17	1,203,431.58	1,239,534.52	1,276,720.56	1,315,022.18	1,354,472.84	1,395,107.03	1,436,960.24
รวมค่าใช้จ่ายภาษี (Fixed Expenses)			845,833.33	6,178,500.00	6,415,855.00	6,662,410.65	6,918,526.17	7,184,574.88	7,460,944.77	7,748,039.07	8,046,276.83	8,356,093.59	8,677,941.98	9,012,292.9			

การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด		ปี ที่ เริ่ม นับ	15.58 1 ม.ค. 36 31 ธ.ค. 36	16.58 1 ม.ค. 37 31 ธ.ค. 37	17.58 1 ม.ค. 38 31 ธ.ค. 38	18.58 1 ม.ค. 39 31 ธ.ค. 39	19.58 1 ม.ค. 40 31 ธ.ค. 40	20.58 1 ม.ค. 41 31 ธ.ค. 41	21.58 1 ม.ค. 42 31 ธ.ค. 42	22.58 1 ม.ค. 43 31 ธ.ค. 43	23.58 1 ม.ค. 44 31 ธ.ค. 44	24.58 1 ม.ค. 45 31 ธ.ค. 45	25.58 1 ม.ค. 46 31 ธ.ค. 46	26.58 1 ม.ค. 47 31 ธ.ค. 47	27.58 1 ม.ค. 48 31 ธ.ค. 48	28.58 1 ม.ค. 49 31 ธ.ค. 49	29.22 1 ม.ค. 50 19 ธ.ค. 50
1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenues)																	
รายได้รวมรวมเช่าพื้นที่ (Rental Revenue)																	
พื้นที่สำนักงาน (Office Area)	31,882.00	ตร.ม.	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	242,303.20
กิจกรรมเช่าพื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิม																	
- พื้นที่ใช้ทำการเช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าเดิม (ตร.ม.)																	
- พื้นที่ใช้ทำการเช่าสำนักงานเดิมต่อสัญญา (ตร.ม.)																	
- คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ต่อสัญญาเช่าเดิม (%)																	
- รายได้จากค่าเช่า (บาท)																	
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าเดิม			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กิจกรรมเช่าพื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าใหม่																	
- กำหนดให้ราคาเช่าที่ดิน (Market Rent)	700.00	บาท/ตร.ม./เดือน	1,248.54	1,298.48	1,350.42	1,404.44	1,460.61	1,519.04	1,579.80	1,642.99	1,708.71	1,777.06	1,848.14	1,922.07	1,998.95	2,078.91	2,162.07
- กำหนดให้ปริมาณเช่าที่ดิน (Growth Rate)	3.0% และ 4.0%	ทุกปี	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
- กำหนดให้อัตราการเช่าที่ดินต่อสัญญาเช่าใหม่ (Fill-in Occupancy Rate)	67.0%	ทุกปี	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
- คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ต่อสัญญาเช่าใหม่ (%)			97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
- คิดเป็นพื้นที่เช่าที่ดินต่อสัญญาเช่าใหม่ (ตร.ม.)			382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	382,584.00	242,303.20
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าใหม่			463,340,809.05	481,874,441.41	501,149,419.07	521,195,395.83	542,043,211.66	563,724,940.13	586,273,937.73	609,724,895.24	634,113,891.05	659,478,446.70	685,857,584.58	713,291,887.95	741,823,563.46	771,496,506.00	508,159,031.95
รวมรายได้พื้นที่สำนักงาน (Office Area)			463,340,809.05	481,874,441.41	501,149,419.07	521,195,395.83	542,043,211.66	563,724,940.13	586,273,937.73	609,724,895.24	634,113,891.05	659,478,446.70	685,857,584.58	713,291,887.95	741,823,563.46	771,496,506.00	508,159,031.95
พื้นที่พาณิชย์ (Retail Area)			154.00	ตร.ม.	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,170.40
- กำหนดให้ราคาเช่าที่ดิน (Market Rent)	400.00	บาท/ตร.ม./เดือน	749.19	779.16	810.33	842.74	876.45	911.51	947.97	985.89	1,025.32	1,066.33	1,108.99	1,153.35	1,199.48	1,247.46	1,297.36
- กำหนดให้ปริมาณเช่าที่ดิน (Growth Rate)	4.0%	ทุกปี	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
- กำหนดให้อัตราการเช่าที่ดิน (Occupancy Rate)	100%	ทุกปี	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
รวมรายได้พื้นที่พาณิชย์ (Retail Area)			1,384,507.74	1,439,888.05	1,497,483.57	1,557,382.91	1,619,678.23	1,684,465.36	1,751,843.97	1,821,917.73	1,894,794.44	1,970,586.22	2,049,409.66	2,131,386.05	2,216,641.49	2,305,307.15	1,518,428.98
พื้นที่เช่า Telecom และบริการอื่นๆ (Other Rent & Service)																	
- รายได้จากพื้นที่เช่า Telecom และบริการอื่นๆ (Other Rent & Service)	130,000.00	บาท/พื้นที่เช่า ไม่นับ	Growth	3.0%	ทุกปี	2,430,429.17	2,503,342.04	2,578,442.31	2,655,795.58	2,735,469.44	2,817,533.53	2,902,059.53	2,989,121.32	3,078,794.96	3,171,158.81	3,266,293.57	2,328,286.72
รวมรายได้พื้นที่เช่าและบริการอื่นๆ (Other Rent & Service)			2,430,429.17	2,503,342.04	2,578,442.31	2,655,795.58	2,735,469.44	2,817,533.53	2,902,059.53	2,989,121.32	3,078,794.96	3,171,158.81	3,266,293.57	3,364,282.38	3,465,210.85	3,569,167.17	2,328,286.72
รวมรายได้ค่าเช่า (Total Rental Revenue)			467,155,745.96	485,871,671.50	505,225,344.94	525,408,574.32	546,398,359.33	568,226,939.01	590,927,841.24	614,535,934.29	639,687,480.45	664,620,191.72	691,173,287.80	718,787,556.37	747,505,415.81	777,370,980.33	512,055,747.65
รายได้อื่น ๆ (Other Revenue)																	
- รายได้จากสาธารณูปโภค (Utilities Revenue)	10.0%	ของรายได้ค่าเช่า ไม่นับ	Growth	1.5%	ทุกปี	28,868,995.79	29,302,030.73	29,741,561.19	30,187,684.61	30,640,499.88	31,100,107.38	31,566,608.99	32,040,108.12	32,520,709.74	33,008,520.39	33,503,648.20	22,521,048.97
- รายได้จากจอดรถ (Car Park Revenue)			Growth	1.5%	ทุกปี	14,135,387.25	14,347,418.06	14,562,629.33	14,781,068.77	15,002,784.80	15,227,826.57	15,456,243.97	15,688,087.63	15,923,408.94	16,162,260.08	16,404,693.98	11,027,184.69
- รายได้จากจอดรถ (Car Park)	8,000,000.00	บาท/ปี ไม่นับ 1-4	Growth	1.5%	ทุกปี	14,135,387.25	14,347,418.06	14,562,629.33	14,781,068.77	15,002,784.80	15,227,826.57	15,456,243.97	15,688,087.63	15,923,408.94	16,162,260.08	16,404,693.98	11,027,184.69
- รายได้จากจอดรถ (Car Park)	12,000,000.00	บาท/ปี ไม่นับ 1-4	Growth	1.5%	ทุกปี	14,135,387.25	14,347,418.06	14,562,629.33	14,781,068.77	15,002,784.80	15,227,826.57	15,456,243.97	15,688,087.63	15,923,408.94	16,162,260.08	16,404,693.98	11,027,184.69
- รายได้จากจอดรถตามใบจอง (Car Park with BITEC)	2,632,000.00	บาท/ปี	Growth	5.0%	ทุกปี	3,359,173.07	3,359,173.07	3,359,173.07	3,357,131.73	3,327,131.73	3,327,131.73	3,303,488.31	3,303,488.31	3,303,488.31	3,888,662.73	3,888,662.73	4,083,095.86
- รายได้จากค่าบริการอื่นๆ (Other Service Revenue)	1.0%	ของรายได้ค่าเช่า	Growth	5.0%	ทุกปี	4,671,557.46	4,688,176.72	5,052,253.45	5,254,085.74	5,463,963.59	5,662,289.39	5,909,278.41	6,145,359.34	6,390,874.80	6,646,201.92	6,911,732.88	7,178,875.56
รวมรายได้อื่นๆ (Total Other Revenue)			51,035,113.57	51,866,798.58	52,715,617.04	53,749,970.85	54,634,400.00	55,537,335.06	56,635,619.68	57,577,043.41	58,538,481.81	59,705,645.11	60,708,737.78	61,733,505.60	62,974,971.84	64,044,879.81	41,254,251.85
รวมรายได้ Total Revenue			518,190,859.53	537,684,470.08	557,940,961.98	579,158,545.16	601,032,759.33	623,764,274.08	647,563,460.92	672,112,977.70	697,625,962.26	724,325,836.83	751,882,025.58	780,521,061.98	810,480,387.65	841,415,860.14	553,259,999.51
2. สมมติฐานเกี่ยวกับรายจ่าย (Expenses)																	
ค่าใช้จ่ายรวมรวมค่าจ้าง (Operating Expenses)																	
- ค่าใช้จ่ายที่เหมือนกัน (Share Common Area Service)	3.0%	ของรายได้รวม ไม่นับ	Growth	3.0%	ทุกปี	12,476,565.99	12,850,862.97	13,236,388.85	13,633,480.52	14,042,484.94	14,463,759.48	14,897,672.27	15,344,602.44	15,804,940.51	16,279,088.72	16,767,461.39	11,952,219.49
- ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (Utilities)	11.0%	ของรายได้รวม ไม่นับ	Growth	1.5%	ทุกปี	36,711,215.27	37,261,883.50	37,820,811.75	38,388,123.93	38,963,945.79	39,548,404.97	40,141,631.05	40,743,755.51	41,354,911.85	41,975,235.53	42,604,864.06	28,638,858.20
- ค่าใช้จ่ายด้านความปลอดภัย (Security Service)	2,700,000.00	บาท/ปี	Growth	3.0%	ทุกปี	4,206,512.02	4,332,707.39	4,462,688.61	4,596,569.27	4,734,466.34	4,876,500.33	5,022,795.34	5,173,479.20	5,328,683.58	5,488,544.09	5,653,200.41	4,029,727.02
- ค่าใช้จ่ายด้านขยะและทำความสะอาด (Cleaning and Garbage Service)	4,500,000.00	บาท/ปี	Growth	3.0%	ทุกปี	7,010,853.37	7,221,178.98	7,437,814.35	7,660,948.78	7,890,777.24	8,127,500.56	8,371,325.57	8,622,465.34	8,881,139.30	9,147,573.48	9,422,000.68	6,716,211.69
- Tools, Equipment&other Supplies	300,000.00	บาท/ปี	Growth	3.0%	ทุกปี	467,390.22	481,411.93	495,854.29	510,729.92	526,051.82	541,833.37	558,088.37	574,831.02	592,075.95	609,838.23	628,138.36	447,747.45
- ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา (Repair and Maintenance)	2.5%	ของรายได้รวม	Growth	3.0%	ทุกปี	15,545,725.79	16,130,534.10	16,738,228.86	17,374,756.35	18,030,982.78	18,712,928.22	19,426,903.83	20,163,389.33	20,928,778.87	21,729,775.10	22,566,460.77	16,597,799.99
- ค่าการตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ (Marketing and Advertisement)	1.0%	ของรายได้รวม ไม่นับ	Growth	3.0%	ทุกปี	4,158,855.33	4,283,820.99	4,412,129.62	4,544,493.51	4,680,828.31	4,821,253.16	4,965,890.76	5,114,867.48	5,268,313.50	5,426,362.91	5,589,153.80	3,984,073.16
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Others Expenses)	850,000.00	บาท/ปี	Growth	3.0%	ทุกปี	1,324,272.30	1,364,400.47	1,404,920.49	1,447,068.10	1,490,480.15	1,535,194.55	1,581,250.39	1,628,687.90	1,677,548.53	1,727,874.99	1,779,714.21	1,268,617.76
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (Operating Expenses)			81,901,390.30	83,926,200.32	86,008,836.81	88,156,170.37	90,360,017.36	92,627,374.65	94,965,557.57	97,366,078.22	99,836,392.10	102,384,293.05	105,000,985.72	107,694,419.60	110,472,903.95	113,327,333.95	73,635,254.76
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Expenses)																	
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	5,000,000.00	บาท/ปี ปีละ 6 เดือน	Growth	4.0%	ทุกปี	9,004,717.53	9,364,006.23	9,739,502.48	10,129,082.58	10,534,245.88	10,955,615.72	11,393,840.34	11,849,593.96	12,323,577.72	12,816,520.82	13,329,181.66	9,875,729.60
- ค่าประกันภัย (Insurance)	950,000.00	บาท/ปี	Growth	3.0%	ทุกปี	1,480,069.05	1,52										

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	คิดเป็นมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน อายุสัญญาเช่า 29 ปี 2 เดือน 19 วัน	2,977,800,000.00
(สองพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)	

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขปดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด คือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนถึงอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้อายุได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้อายุได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร $V = I / R$ โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางด้านการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว เขียนเป็นสูตร คือ “มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่นๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)”

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วย ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชั่งน้ำหนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสมกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัคอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พืงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้ค้ำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น

7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน