

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัรชออฟฟิศ (BOFFICE)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์
ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการภัรชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท

แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัรชออฟฟิศ (BOFFICE)

รายงานเลขที่ : SCA-2021-082

จัดทำโดย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ต้นฉบับ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1.1 การอธิบาย	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	3
3.3 การสำรวจที่ดิน	3
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	4
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	4
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	
5.1 ชื่อกำหนดผังเมือง	8
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	8
5.3 การเวนคืน	8
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	8
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	8
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	8
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	9
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	9
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	9
7. บทวิเคราะห์แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงาน	10
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	14
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	14
8.3 สมมติฐานพิเศษเพิ่มเติม	14
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	14
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	15



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

ที่ SCA-2021-082

วันที่ 28 มิถุนายน 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชชออฟฟิศ (BOFFICE)

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชชออฟฟิศ (BOFFICE)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการริชชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดิน จำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 13-0-32 ไร่ หรือ 5,232 ตารางวา ตำบลคลองตัน(คลองเตย) อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่บางส่วนภายในอาคารริชชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ อาคารสำนักงาน สูง 45 ชั้น และชั้นใต้ดิน
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ริชชบุรี จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ริชชบุรี จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	ทางสาธารณะประโยชน์
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 ฿6,429,880,000.00 บาท (หกพันสี่ร้อยยี่สิบเก้าล้านแปดแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

หมายเหตุ : 1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินในลักษณะ สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของ อาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ โดยกำหนดระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 4 เดือน โดยสิทธิการเช่า จะสิ้นสุดใน วันที่ 30 กันยายน พ.ศ.2587

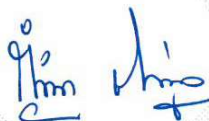
2. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินที่ดินและอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงพื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสาร และรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

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

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณ วิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวจิตติมา ชากุพวง)

ผู้สำรวจและประเมิน



(นายไพบูลย์ จิตร์ปรมวณิชย์)

ผู้สอบทานรายงาน



(นายรัตนพรชัย กิจไพบูลทวี)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.281



(นางณัชชา รัตนเพชร)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรขออฟฟิศ (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 และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 5 แปลง มีเนื้อที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม 13-0-32 ไร่ หรือ 5,232 ตารางวา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานประเภท เกรด เอ ที่อยู่ภายในพื้นที่โครงการมิกซ์ยูส คอมเมอร์เชียล คอมเพล็กซ์ ที่มีศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ อยู่ในโครงการมิกซ์ยูส แห่งนี้ โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินดังนี้

1. สิทธิการเช่าระยะยาวพื้นที่บางส่วนของอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ โดยสัญญาเช่าเริ่มต้นวันที่ 18 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2587 อายุสัญญาประมาณ 26 ปี 9 เดือน ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 23 ปี 4 เดือน มีรายละเอียดพื้นที่เช่าประกอบด้วย

1.1 พื้นที่ส่วนสำนักงานชั้นที่ 15 ถึงชั้นที่ 42 และชั้น 43 บางส่วน และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก(ชั้นM)

1.2 พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่บันไดหนีไฟ พื้นที่ลิฟท์ พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน และพื้นที่ส่วนสำนักงานเป็นต้น

1.3 พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ ชั้น 2, 2M, ชั้น 3 และชั้น 3M

1.4 พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนสำนักงาน (ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และอาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคของส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า

2. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบสาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงาน และส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ เลขที่ 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

1. สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีสยาม	อยู่ติดกับทางเข้าอาคาร	ประมาณ	-	เมตร
2. ห้างสรรพสินค้า เอ็มควอเทียร์	อยู่ติดกับทางเข้าอาคาร	ประมาณ	-	เมตร
3. ห้างสรรพสินค้า เอ็มโพเรียม	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ	50.00	เมตร
4. โรงแรมเมอร์เคียว	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ	100.00	เมตร
5. สวนเบญจศิริ	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ	100.00	เมตร
6. สถานเอกอัครราชทูตเยอรมนี	อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ	250.00	เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ใช้ถนนสุขุมวิท จากแยกโคกมุงหน้าไปพร้อมพงษ์ ตรงไประยะทางประมาณ 1.00 กิโลเมตร จะพบอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์(ห้างสรรพสินค้าเอ็มควอเทียร์) ตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีพร้อมพงษ์

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสายหลัก และถนนผ่านหน้า ถนนสุขุมวิท

ผิวจราจร ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 30.00 เมตร

จำนวน 6 ช่องจราจร

- รถยนต์เข้า-ออก สามารถเข้า-ออกได้
- สิทธิในการใช้ทาง ทางสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์โดยรอบทรัพย์สินเป็นย่านธุรกิจ และพาณิชยกรรม

- แนวโน้มความเจริญ

แนวโน้มความเจริญอยู่ในระดับเกณฑ์ดีมาก

- การคมนาคม

การคมนาคมสะดวก เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2564 ปราบฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้.

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :		โฉนดที่ดิน					
ตำแหน่งที่ดิน :		คลองตัน(คลองเตย) คลองตัน(บางกะปิฝั่งใต้)		อำเภอ พระโขนง, พระโขนง(บางกะปิ)		จังหวัดกรุงเทพมหานคร, พระนคร	
ลำดับ	โฉนดเลขที่	ระหว่าง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
					ไร่	งาน	ตรว.
1	5124	5136 III 7018-13	3422	1591	7	2	80
2	7459	5136 III 7018-13	3425	761	0	3	62
3	8204	5136 III 7018-13	3428	932	1	1	70
4	8205	5136 III 7018-13	3427	933	1	1	98
5	8206	5136 III 7018-13	3426	934	1	2	22
รวมเนื้อที่					13	0	32
หรือคิดเป็น					5,232 ตารางวา		

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ในสารบัญแนบท้ายและสารบบไม่พบการมีภาระผูกพันอื่นๆ ของทรัพย์สิน โดยรายละเอียดข้อมูลการเช่า เป็นข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเท่านั้น

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง : ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : ไม่มี

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ซึ่งกำหนดไว้เป็น

รายละเอียด 1. โฉนดที่ดิน เลขที่ 5124, 7459 และ 8204-8205 ตารางวาละ 340,000.00 บาท

2. โฉนดที่ดิน เลขที่ 8206 ตารางวาละ 390,000.00 บาท

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก ระหว่าง เลขที่ 5136 III 7018-13, และตรวจสอบเพิ่มเติมจากผังที่ดินที่ตั้งอาคาร แบบแปลนอาคารสำหรับพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินมูลค่า ที่ได้รับจากบริษัทฯ สามารถยืนยันในเบื้องต้นได้ว่า ถูกต้อง

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ถือว่าเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทุรุดตัว ตลอดจนวัดภูมิพืชที่ยาจะมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน	: 5 แปลง
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น	: 13-0-32 หรือ 5,232 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป	: หลายเหลี่ยม
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (ด้านที่ใช้ประโยชน์)	: 2 ด้าน
ด้านหน้าที่ติดถนนเข้า-ออกหลัก	: ด้านทิศใต้ , กว้าง 22.00 เมตร และลึกประมาณ 260.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์	: ที่ราบ
ระดับพื้นผิวดิน	: ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.50 เมตร
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน	: อาคารสำนักงาน

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ยาวประมาณ
ทิศเหนือ	ติดอาคารพักอาศัย โครงการ AZVRE	83.70 เมตร
ทิศใต้	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)	22.00 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดธนาคารออมสิน สาขาพร้อมพงษ์ และอาคารพักอาศัย	255.70 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดซอยสุขุมวิท และอาคารพาณิชย์	267.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	: ไม่มีปัญหาน้ำท่วมขัง
ปัญหามลพิษ	: ไม่มีปัญหามลพิษ
การตรวจสอบอื่นๆ	: ไม่มีปัญหาเรื่องอื่นๆ

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ณ วันสำรวจ มีสาธารณูปโภคผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนนผ่านหน้า

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามนที่ที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่
1	689	อาคารสำนักงานสูง 45 ชั้น และชั้นใต้ดิน (พิจารณาส่วนพื้นที่ที่ประเมินมูลค่า)	94,853.00	5124,7459 และ 8204-8206
รวมพื้นที่ใช้สอยในการประเมินมูลค่า			94,853.00	ตารางเมตร

หมายเหตุ พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมข้างอิงพื้นที่อาคารตามใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) เลขที่ 294/2549 มีพื้นที่รวม 203,650.00 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ของศูนย์การเอ็มควอเทียร์

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- ใบอนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ อ.1) เลขที่ 294/2549 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549, และหนังสือรับรองการก่อสร้างฯ (แบบ อ.6) เลขที่ 37/2558 ลงวันที่ 10 มีนาคม 2558 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนอาคารตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร แต่ไม่สามารถเข้าสำรวจภายในพื้นที่สำนักงานของผู้เช่าได้ เนื่องจาก เป็นพื้นที่สงวนสิทธิ์เฉพาะผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคารพบว่า อาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 : ได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 45 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นที่ในการประเมินมูลค่า	: 94,853 ตารางเมตร(เฉพาะส่วนที่ให้เช่า)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นใต้ดิน : BB-B ห้องงานระบบอาคาร ชั้น G-GM : Back Office, ห้องงานระบบอาคาร ชั้น M : ร้านค้า, พื้นที่เชื่อมต่อ BTS (Sky walk), lobby and office ชั้น MM-1M : Back Office ชั้นที่ 2 nd -3M : ที่จอดรถ,พื้นที่ส่วนกลาง ชั้นที่ 4 th -5M : ห้องงานระบบอาคาร, Back Office ชั้นที่ 15 th -45 th : สำนักงาน(พื้นที่เช่า), พื้นที่ส่วนกลางสำนักงาน, ห้องงานระบบอาคาร ชั้นดาดฟ้า : HELIPAD

รูปแบบสถาปัตยกรรม	: พิเศษ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 6 ปี (อ้างอิงตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 37/2558)
สภาพอาคาร	: ดีมาก
การดูแล บำรุงรักษา	: ดีมาก

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

งานโครงสร้างอาคาร	: โครงสร้างหลักเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กเสริมแรง ผนังภายนอกแบบคอนกรีตหล่อ และช่องหน้าต่างกระจก
งานวัสดุอาคาร	: ได้แก่
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	: - พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กทำผิวหยาบ - ฝ้าเพดาน Acoustic board โครงคร่าว T-Bar เหล็กชุบสังกะสี ความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.85 เมตร - ผนังก่ออิฐฉาบเรียบทาสี ทาสีโครงคร่าวเหล็กชุบสังกะสี และบานกระจกกันเสียงและกันความร้อน

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

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : สำนักงาน (ให้เช่า)

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เขตพื้นที่สีน้ำตาล ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตวัฒนา การขออนุญาต ปลูกสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2543 (ฉบับที่ 3)

5.3 การเวนคืน

ณ วันสำรวจ ทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยราชการใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียนจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่นๆ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ทรัพย์สินโดยใช้ SWOT Analysis

ข้อดี / จุดแข็ง

- ทางเข้าอาคารเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีพร้อมพงษ์
- เชื่อมต่อกับห้างสรรพสินค้าเอ็มควอเทียร์
- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมธุรกิจ และพาณิชยกรรม ที่มีความเจริญอยู่ในเกณฑ์ดี
- ภายในอาคารมีการตกแต่งอย่างดี สภาพอาคารมีการดูแลรักษาเป็นอย่างดี
- การคมนาคมที่สะดวกเชื่อมต่อเข้าถึงรถไฟฟ้าสถานีพร้อมพงษ์

ข้อด้อย / จุดอ่อน

- ไม่มี

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

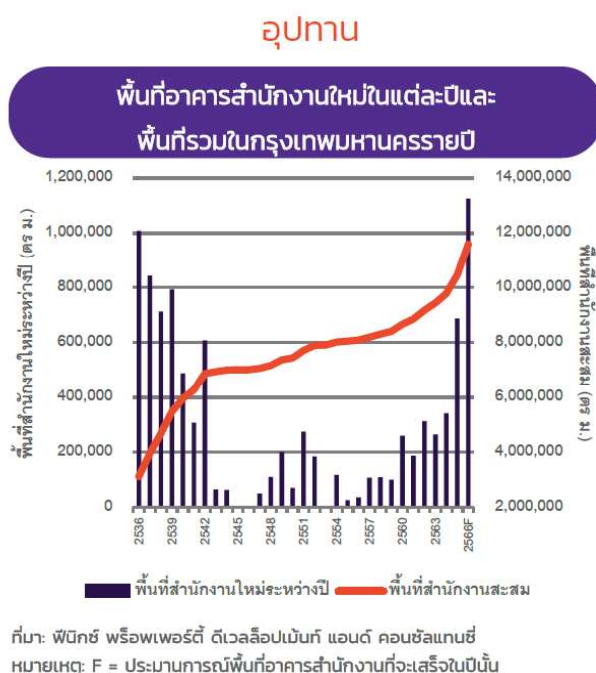
จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินมีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม ตามการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน

6.3 ความคิดเห็นเพิ่มเติม

เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดไวรัส COVID-19 ในประเทศไทยส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยทั่วไป ดังนั้นค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจจะถูกนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่า ค่าเช่าและอัตราการใช้พื้นที่ของอาคารประเภทเดียวกัน ไม่ได้มีอัตราลดลงดังนั้นจากการวิเคราะห์สรุปได้ว่าไม่มีค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ

7. บทวิเคราะห์แนวโน้มภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

ปี พ.ศ.2563 อาจจะเป็นปีที่เจ้าของอาคารสำนักงานต้องประสบกับปัญหามากมายทุกอาคาร เพราะมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีผลทำให้จำเป็นต้องลดการเดินทางมาทำงานที่สำนักงานเกือบทุกบริษัท อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงแบบกะทันหัน มีผลโดยตรงต่อรายได้ของแต่ละบริษัท ดังนั้นบริษัทต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารสำนักงานขอลดค่าเช่าจากเจ้าของอาคารสำนักงาน โดยเฉพาะในเดือนเมษายนและพฤษภาคม เพราะหลายบริษัทให้พนักงานทำงานที่บ้านไม่ต้องเดินทางมาที่สำนักงาน แม้ว่าสุดท้ายเจ้าของอาคารสำนักงานจะลดค่าเช่าลงให้ไม่มากในช่วงไม่กี่เดือนที่สถานการณ์การแพร่ระบาดรุนแรง แต่ก็ส่งผลต่อภาพรวมของเจ้าของอาคารพอสมควร นอกจากนี้ยังมีผลต่อเนื่องมาถึงช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 เพราะหลายบริษัทเริ่มทบทวนการเช่าพื้นที่สำนักงานของตนเองใหม่ก่อนที่จะต่อสัญญาเช่าออกไป รวมไปถึงการย้ายอาคารสำนักงานก็เป็นอีกทางเลือกที่หลายบริษัทให้ความสนใจ การจะดึงดูดผู้เช่าใหม่ และให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาออกไปเป็น เรื่องที่เจ้าของอาคารต้องพยายามสรรหาวิธีการมากขึ้นในปี พ.ศ.2564



พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 9.49 ล้านตารางเมตร และอีกไม่น้อยกว่า 2.1 ล้านตารางเมตร กำลังก่อสร้างซึ่งจะทยอยสร้างเสร็จในอนาคต และอาจจะมีหลายอาคารที่เลื่อนกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จออกไปจากกำหนดเดิม เพราะปัญหาเรื่องของการขาดแคลนแรงงาน พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้าง และมีกำหนดแล้วเสร็จจึงมีความเป็นไปได้ที่จะเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจจะมีอาคารสำนักงานที่เปิดตัวเพิ่มเติมมากกว่านี้อีกในอนาคตก็เป็นไปได้ เพราะที่ดินหลายแปลงในกรุงเทพมหานครมีความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน หรือเป็นโครงการมิกซ์-ยูสที่มีพื้นที่สำนักงานอยู่ภายในโครงการ ตลาดอาคารสำนักงานอาจจะประสบกับปัญหาในปีพ.ศ.2563 ต่อเนื่องถึงต้นปีพ.ศ.2564 เนื่องมาจากมาตรการการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งมีผลต่อการออกนอกบ้านหรือการรวมกลุ่มกันของคนในกรุงเทพมหานคร และมี

ผลต่อเนื่องถึงปี พ.ศ.2564 แม้ว่าสถานการณ์ต่างๆ จะคลี่คลายแต่ยังคงไม่ได้กลับมาสู่ภาวะปกติแบบก่อนหน้านี้ ยังคงมีหลายบริษัทที่ให้พนักงานทำงานที่บ้าน และหลายบริษัทที่ไม่อนุญาตให้คนนอกเข้าพื้นที่

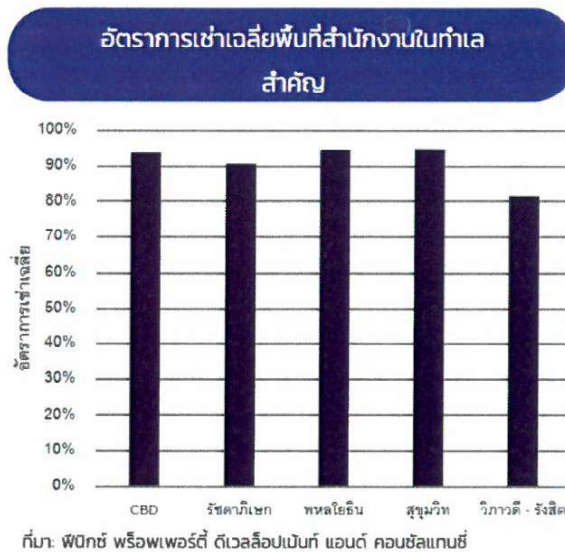
พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้าง ณ ปัจจุบัน อาจจะเป็นเรื่องที่สร้างความวิตกกังวลให้กับเจ้าของอาคารสำนักงานหลายแห่ง เพราะสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นในช่วงนี้สะท้อนให้เห็นว่าพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบันยังมีอัตราการว่างอยู่เลยไม่ได้เต็ม 100% ทั้งตลาด และในอนาคตอีก 2-3 ปี ข้างหน้าสถานการณ์ของตลาดอาคารสำนักงานขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ การขยายตัวของการลงทุนทั้งจากนักลงทุนไทย และนักลงทุนต่างชาติ



ช่วงเวลาระหว่างปี พ.ศ.2531-2540 เป็นช่วงเวลาที่มียอาคารสำนักงานสร้างเสร็จมากที่สุดในประวัติศาสตร์ของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร แต่พอหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2540 เป็นต้นมา อาคารสำนักงานสร้างเสร็จในกรุงเทพมหานครลดลงต่อเนื่อง โดยในช่วง 20 ปีระหว่างปี พ.ศ.2541-2560 เป็นช่วงเวลาที่มียพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จรวมกันประมาณ 2.7 ล้านตารางเมตรคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 54% เมื่อเทียบกับพื้นที่อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2531 – 2540

อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วงหลังจากปี พ.ศ.2540 เป็นต้นมายังคงอยู่ในพื้นที่เขตธุรกิจหรือ CBD มากที่สุด แต่ก็เริ่มมีอาคารสำนักงานหลายอาคารที่กระจายออกไปจากพื้นที่เขตธุรกิจ เพราะราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นจนการพัฒนาอาคารสำนักงานไม่สอดคล้องกับราคาที่ดินเพราะให้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่า เนื่องจากการเปิดให้บริการของรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน อาคารสำนักงานหลายอาคารโดยเฉพาะอาคารเกรด B ลงไปเริ่มมีให้เห็นมากขึ้นในพื้นที่นอกเขตธุรกิจ แต่ยังคงอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า และรถไฟฟ้าใต้ดิน ผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหลายรายเริ่มมีการพัฒนาอาคารสำนักงานมากขึ้นแบบชัดเจน เพราะอาคารสำนักงานสามารถสร้างรายได้แบบต่อเนื่อง ค่าเช่าของผู้ประกอบการเจ้าของอาคารยังกลับมาเป็นรายได้ของอาคารสำนักงานและสุดท้ายก็กลับมาเป็นรายได้ให้กับผู้ประกอบการเอง อีกทั้งยังสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับผู้ประกอบการได้อีกด้วย รวมไปถึงการขายเพื่อนำเงินทุนเข้ามาหมุนเวียนในการลงทุนต่อไปในอนาคต

อุปสงค์

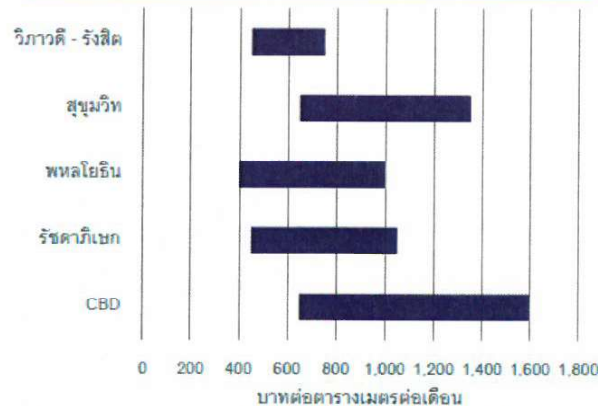


อัตราการใช้เฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 90.8% ลดลงจากช่วงต้นปี พ.ศ.2563 เล็กน้อย เพราะปัจจัยหลายอย่างทั้งจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และในประเทศไทย รวมไปถึงปัญหาเรื่องของไวรัสโควิด-19 ที่เริ่มมีผลต่อการขยายกิจการหรือการดำเนินธุรกิจในประเทศตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ.2562 ต่อเนื่องตลอดทั้งปี พ.ศ.2563 และต้นปี พ.ศ.2564 รวมไปถึงการที่มีพื้นที่สำนักงานเข้าสู่ตลาดมากกว่า 265,000 ตารางเมตร ในปี พ.ศ.2563 แต่พื้นที่เช่าใหม่มีประมาณ 30,000 ตารางเมตรเท่านั้น

ปี พ.ศ.2563 เป็นปีที่มีพื้นที่สำนักงานเช่าใหม่ต่ำที่สุดในรอบ 20 ปี โดยลดลงจากปี พ.ศ.2562 ประมาณ 82% แต่ความต้องการพื้นที่สำนักงานในปี พ.ศ.2564 ดีขึ้นกว่าปี พ.ศ.2563 แน่นนอน เพียงแต่สถานการณ์ต่างๆ ต้องอยู่ในทิศทางที่เป็นบวกด้วยเช่นกัน ไม่เพียงแต่เรื่องของไวรัสโควิด-19 และภาวะเศรษฐกิจในประเทศเท่านั้น แต่สถานการณ์ทางการเมือง ความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเพื่อนบ้านก็มีผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนต่างชาติเช่นกัน ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานจำนวนไม่น้อยเริ่มทบทวนแผนต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของตนเองมากขึ้น โดยอาคารเกรด B หรือเกรดรองลงไปเห็นสัญญาณชัดเจนในเรื่องของการต่อสัญญา และการขอลดพื้นที่เช่า รวมไปถึงการขอกินพื้นที่ เนื่องจากผู้เช่าในอาคารกลุ่มนี้เป็นผู้เช่าที่อาจจะได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ต่อเนื่องมาตลอดตั้งแต่ปี พ.ศ.2563 และอาจจะเป็นบริษัทขนาดเล็กที่มีรายได้ไม่มาก หรือพึ่งพารายได้จากทางท่องเที่ยวเป็นหลัก พื้นที่ในส่วนที่เป็นร้านค้าหรือผู้เช่าเพื่อการพาณิชย์ต่างๆ ก็มีการปิดร้านหรือขอกินพื้นที่ด้วยเช่นกัน เพราะแบกรับค่าใช้จ่ายในช่วงที่รายได้ลดลงต่อไปไม่ได้

ค่าเช่า

ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในทำเลสำคัญ



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 ยังไม่ลดลงแบบชัดเจน แม้ว่าการเจรจาเพื่อขอลดราคาหรือการต่อรองค่าเช่าจะมีให้เห็นบ้างแล้วในบางอาคารแต่เป็นการลดลงไม่มากนักในภาพรวม เจ้าของอาคารสำนักงานบางอาคารเลือกที่จะเสนอการงดการเก็บค่าเช่าให้กับผู้เช่ารายใหม่เป็นระยะเวลา 3-6 เดือนหรือมากกว่านี้ รวมไปถึงการเพิ่มระยะเวลาสำหรับการตกแต่งพื้นที่จากที่ก่อนหน้านี้จะอยู่ที่ 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 รวมไปถึงขนาดของพื้นที่เช่าก็มีผลด้วยเช่นกัน ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในปี พ.ศ.2564 คงไม่ได้แตกต่างจากปีก่อนหน้านี้นัก เพราะเจ้าของอาคารต้องการดึงดูดคนให้เข้ามาเช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารของตนเอง

สรุปภาพรวมตลาดและคาดการณ์อนาคต

- > ตลาดอาคารสำนักงานต้องจับตามองต่อเนื่องไปอีกหลายปี
- > พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดในอีก 3 - 4 ปีข้างหน้าเยอะมาก
- > ความต้องการพื้นที่สำนักงานน้อยกว่าพื้นที่สำนักงานที่มีการเช่าจริงมาหลายปีแล้ว
- > ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานมีความผันแปรมากและเกี่ยวข้องกับปัจจัยหลายอย่าง
- > ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมาหลายปีแล้ว คงไม่ได้แตกต่างจากปี พ.ศ.2563
- > ผู้ประกอบการที่วางแผนจะพัฒนาอาคารสำนักงานในอนาคตเริ่มทบทวนแผนการพัฒนาของตนเองใหม่
- > รูปแบบการทำงานก็เปลี่ยนแปลงไปมีความเป็นไฮบริดอาจจะมีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต

ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน **"เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด"** เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินในลักษณะ สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วน ของอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 23 ปี 4 เดือน โดยสิทธิการเช่า จะสิ้นสุดใน วันที่ 30 กันยายน พ.ศ.2587

2. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินที่ดินและอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท อ้างอิงพื้นที่เช่าอาคาร ตาม เอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

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

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือ ได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ 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 ตลอดจนอายุสัญญาที่คงเหลือ 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 23 ปี 4 เดือน

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

เป็นเงิน 4,508,600,000.00 บาท
(สี่พันห้าร้อยแปดล้านหกแสนบาทถ้วน)

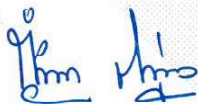
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

8.5.2 มูลค่าทรัพย์สิน อายุสัญญาเช่า 23 ปี 4 เดือน

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

เป็นเงิน 6,429,880,000.00 บาท
(หกพันสี่ร้อยยี่สิบเก้าล้านแปดแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



(นางสาวสุติมา ชาภูพวง)
ผู้สำรวจและประเมิน



(นายไพฑูลย์ จิตรปรมงกษิต)
ผู้สอบทานรายงาน



(นายรัตนพรชัย กิจไพฑูลทวี)
ผู้ประเมินหลักชั้นอุดม เลขที่ วฒ.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 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท	ติด ถนนสุขุมวิท	ติด ถนนสุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 55 ถนนสุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 38 ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท
เนื้อที่ดิน	13-0-32 ไร่ หรือ 5,232 ตารางวา	1-0-04.0 ไร่ หรือ 404.0 ตารางวา	2-2-00.0 ไร่ หรือ 1,000.0 ตารางวา	3-1-64.3 ไร่ หรือ 1,364.3 ตารางวา	2-0-49.0 ไร่ หรือ 849.0 ตารางวา	3-0-04.3 ไร่ หรือ 1,204.3 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนน 98.00 เมตร ยาว 143.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 25.00เมตร	หน้ากว้างติดถนน 35.00เมตร	หน้ากว้างติดถนน 35.00เมตร	หน้ากว้างติดถนน 25.00เมตร	หน้ากว้างติดถนน 57.00เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ระดับดินสูงกว่าถนน 0.50 เมตร	ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินสูงเสมอระดับถนน	ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินสูงเสมอระดับถนน	ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินสูงเสมอระดับถนน	ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินสูงเสมอระดับถนน	ได้รับการปรับปรุงถมดิน ระดับดินสูงเสมอระดับถนน
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 24.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18,00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18,00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18,00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18,00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18,00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีแดง
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ศักยภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์สูงสุด	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
เงื่อนไข	-	ซื้อ-ขายแล้วปี 2562	ซื้อ-ขายแล้วปี 2559	ซื้อ-ขายแล้วปี 2562	ซื้อ-ขายแล้วปี 2561	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	-	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	หนังสือสัญญาขายที่ดิน	หนังสือสัญญาขายที่ดิน	หนังสือสัญญาขายที่ดิน	หนังสือสัญญาขายที่ดิน	คุณเจริญ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	สำนักงานที่ดิน	สำนักงานที่ดิน	สำนักงานที่ดิน	สำนักงานที่ดิน	09-8828-2645
ราคาเสนอขาย	-	ตารางวาละ 2,000,000.00 บาท	ตารางวาละ 1,750,000.00 บาท	ตารางวาละ 1,800,000.00 บาท	ตารางวาละ 1,867,550.00 บาท	ตารางวาละ 2,200,000.00 บาท
หมายเหตุ :	ราคาซื้อ-ขาย ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-4 ตรวจสอบจากหนังสือสัญญาขายที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน แต่ไม่สามารถคัดถ่ายเอกสารได้ รายละเอียดข้อมูลจึงได้จากการจดบันทึก					

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท
ชื่อโครงการ	BHIRAJ TOWER AT EMQUARTIER	EMPORIUM TOWER	METROPOLIS THE LUXURY OFFICE	EXCHANGE TOWER	INTERCHANGE 21
พื้นที่เช่า	60.00 – 2,000.00 ตารางเมตร	200.00 – 2,300.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 41,000.00 ตรม.	90.00 – 1,000.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 13,900.00 ตรม.	100.00 – 1,300.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 35,000.00 ตรม.	100.00 – 1,200.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 44,000.00 ตรม.
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารสูง 45 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน สูง 2 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 16 ตัว	อาคารสูง 41 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 9 ตัว,ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ที่จอดรถในอาคารประมาณ 2,000 คัน	อาคารสูง 21 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว,ลิฟท์ขนของ 2 ตัว ที่จอดรถในอาคารประมาณ 185 คัน	อาคารสูง 42 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 12 ตัว,ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ที่จอดรถในอาคารประมาณ 600 คัน	อาคารสูง 35 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 12 ตัว,ลิฟท์ขนของ 2 ตัว ที่จอดรถในอาคารประมาณ 750 คัน
ปีเปิดให้บริการ	ปี 2557	ปี 2542	ปี 2558	ปี 2549	ปี 2551
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 30.00 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	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 20.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีแดง	สีแดง	สีแดง
ข้อกำหนดอื่นๆ	-	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม
การเปรียบเทียบทำเล	-	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลด้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลเด่นกว่าทรัพย์สิน
เงื่อนไข	-	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	-	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	ตัวแทนขาย	ตัวแทนขาย	ตัวแทนขาย	ตัวแทนขาย
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	02-512-5909,084-543-4833	081-682-4898	02-512-5909,084-543-4833	084-543-4833
ราคาเสนอขาย / เช่า	-	1,050.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค้ำมัดจำการเช่า 3 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน	1,200.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค้ำมัดจำการเช่า 3 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน	1,300.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค้ำมัดจำการเช่า 3 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน	1,200.00 -1,300.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค้ำมัดจำการเช่า 3 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน
รายละเอียดการเช่า	-	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 21.00 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 2,300.00 บาท/เดือน	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 20.00 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 2,500.00 บาท/เดือน	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 20.00 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 2,500.00 บาท/เดือน	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 20.00 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 2,500.00 บาท/เดือน

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 13
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท
ชื่อโครงการ	T-ONE TOWER	RSU TOWER	TWO PACIFIC PLACE	UBC 2
พื้นที่เช่า	150.00 – 950.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 43,700.00 ตรม.	150.00 – 1,300.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 15,000.00 ตรม.	100.00 – 1,200.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 22,500.00 ตรม.	200.00 – 2,200.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 36,775.00 ตรม.
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารสูง 34 ชั้น ลิฟท์โดยสาร - ตัว, ลิฟท์ขนของ - ตัว ที่จอดรถในอาคารประมาณ - คัน	อาคารสูง 18 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว, ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ที่จอดรถในอาคารประมาณ 320 คัน	อาคารสูง 30 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 6 ตัว, ลิฟท์ขนของ 1 ตัว ที่จอดรถในอาคารประมาณ 240 คัน	อาคารสูง 24 ชั้น ลิฟท์โดยสาร 8 ตัว, ลิฟท์ขนของ 4 ตัว ที่จอดรถในอาคารประมาณ 850 คัน
ปีเปิดให้บริการ	ปี 2561	ปี 2549	ปี 2537	ปี 2538
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	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	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	ธุรกิจและพาณิชยกรรม
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลด้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลด้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลด้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลด้อยกว่าทรัพย์สิน
เงื่อนไข	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564	1 มิถุนายน 2564
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	ตัวแทนขาย	ตัวแทนขาย	ตัวแทนขาย	ตัวแทนขาย
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	081-682-4898	084-543-4833	084-543-4833	084-543-4833
ราคาเสนอขาย / เช่า	1,000.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่ามัดจำการเช่า 3 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน	840 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่ามัดจำการเช่า 3 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน	825.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่ามัดจำการเช่า 3 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน	880.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่ามัดจำการเช่า 3 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน
รายละเอียดการเช่า	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 25.00 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 2,500.00 บาท/เดือน	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 20.00 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 2,500.00 บาท/เดือน	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 20.00 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 2,200.00 บาท/เดือน	- สัญญาเช่า 3 ปี - ค่าน้ำ 20.00 บาท/หน่วย - ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย - ค่าเช่าที่จอดรถ 2,400.00 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)

เนื้อที่ดิน 13-0-32 ไร่ หรือ 5,232.00 ตารางวา

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
		(M1)	(M2)	(M5)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	15	7	5	8	8
ขนาดเนื้อที่ดิน	10	5	7	8	6
รูปร่างที่ดิน	10	7	7	7	5
สภาพระดับที่ดิน	10	7	7	7	7
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	15	7	7	7	7
สาธารณูปโภค	10	7	5	7	7
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	15	6	5	7	8
สภาพคล่อง	15	7	6	6	6
รวม	100	665	605	710	685

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน
	(M1)	(M2)	(M5)	
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	404.0	1,364.3	1,204.3	5,232.0
ราคาเสนอขาย/ตารางวา	2,000,000	1,800,000	2,200,000	
ราคาต่อรอง	0	0	-100,000	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้เบื้องต้น	2,000,000	1,800,000	2,100,000	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	665	605	710	685
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	1.0301	1.1322	0.9648	
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	2,060,200	2,037,960	2,026,080	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	42.00%	18.00%	40.00%	100.00%
ราคาภายหลังเปรียบเทียบ	865,284	366,833	810,432	2,042,549
เกณฑ์ราคาตลาด		ตารางวาละ (พิเศษ)		2,040,000

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

วิธีการคำนวณสิทธิการเช่า สำหรับที่ดิน

รายละเอียดการประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

1. ที่ดินเนื้อที่ประเมิน 13-0-32 ไร่ หรือ	5,232.00	ตารางวา
2. มูลค่าตลาด ตารางวาละ	2,040,000	บาท
3. Cap. Rate Use	3.0%	(โดย Mkt.Cap rate เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2-3 %)
4. Discount Rate		

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

$$\text{Risk Free} = 2.68\% \quad \text{อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อายุ 23 ปี}$$

$$\text{Risk Premium} = 6.60\%$$

$$\text{Discount Rate} = 9.28\%$$

$$\text{อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมินประมาณ} \quad 9.25\%$$

5. ค่าเช่าตลาดรายเดือน ตารางวาละ	5,100.00	บาท
6. ค่าเช่าตลาดรายเดือน	26,683,200.00	บาท
7. ค่าเช่าตลาดรายปี	320,198,400.00	บาท
8. อายุสัญญา คงเหลือ	23.33	ปี
9. ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่ม	10%	ทุกปี 3 ปี

ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

เริ่ม ปีที่	จำนวน เดือน	ปี	ระยะเวลา	ค่าเช่าตลาด บาท/ปี	ค่าเช่าตามสัญญา บาท/ปี	ผลต่างค่าเช่า บาท	PV factor 9.25%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
0.58	7	2564	1-มิ.ย.-21 - 31-ธ.ค.-21	186,782,400		186,782,400	0.949702301	177,387,675
1.58	12	2565	1-ม.ค.-22 - 31-ธ.ค.-22	320,198,400		320,198,400	0.869292724	278,346,139
2.58	12	2566	1-ม.ค.-23 - 31-ธ.ค.-23	320,198,400		320,198,400	0.79569128	254,779,075
3.58	12	2567	1-ม.ค.-24 - 31-ธ.ค.-24	320,198,400		320,198,400	0.728321538	233,207,391
4.58	12	2568	1-ม.ค.-25 - 31-ธ.ค.-25	352,218,240		352,218,240	0.66665587	234,808,357
5.58	12	2569	1-ม.ค.-26 - 31-ธ.ค.-26	352,218,240		352,218,240	0.610211323	214,927,558
6.58	12	2570	1-ม.ค.-27 - 31-ธ.ค.-27	352,218,240		352,218,240	0.558545833	196,730,030
7.58	12	2571	1-ม.ค.-28 - 31-ธ.ค.-28	387,440,064		387,440,064	0.511254767	198,080,580
8.58	12	2572	1-ม.ค.-29 - 31-ธ.ค.-29	387,440,064		387,440,064	0.46796775	181,309,455
9.58	12	2573	1-ม.ค.-30 - 31-ธ.ค.-30	387,440,064		387,440,064	0.428345767	165,958,311
10.58	12	2574	1-ม.ค.-31 - 31-ธ.ค.-31	426,184,070		426,184,070	0.392078505	167,097,613
11.58	12	2575	1-ม.ค.-32 - 31-ธ.ค.-32	426,184,070		426,184,070	0.358881927	152,949,760
12.58	12	2576	1-ม.ค.-33 - 31-ธ.ค.-33	426,184,070		426,184,070	0.328496043	139,999,781
13.58	12	2577	1-ม.ค.-34 - 31-ธ.ค.-34	468,802,477		468,802,477	0.300682877	140,960,878
14.58	12	2578	1-ม.ค.-35 - 31-ธ.ค.-35	468,802,477		468,802,477	0.275224601	129,025,975
15.58	12	2579	1-ม.ค.-36 - 31-ธ.ค.-36	468,802,477		468,802,477	0.251921832	118,101,579
16.58	12	2580	1-ม.ค.-37 - 31-ธ.ค.-37	515,682,725		515,682,725	0.230592066	118,912,345
17.58	12	2581	1-ม.ค.-38 - 31-ธ.ค.-38	515,682,725		515,682,725	0.211068252	108,844,252
18.58	12	2582	1-ม.ค.-39 - 31-ธ.ค.-39	515,682,725		515,682,725	0.193197485	99,628,606
19.58	12	2583	1-ม.ค.-40 - 31-ธ.ค.-40	567,250,998		567,250,998	0.176839803	100,312,555
20.58	12	2584	1-ม.ค.-41 - 31-ธ.ค.-41	567,250,998		567,250,998	0.161867097	91,819,272
21.58	12	2585	1-ม.ค.-42 - 31-ธ.ค.-42	567,250,998		567,250,998	0.148162102	84,045,100
22.58	12	2586	1-ม.ค.-43 - 31-ธ.ค.-43	623,976,097		623,976,097	0.135617485	84,622,069
23.33	9	2587	1-ม.ค.-44 - 30-ก.ย.-44	467,982,073		467,982,073	0.126911098	59,392,119
มูลค่าสิทธิการเช่า								3,731,246,474
คิดเป็นมูลค่า (พิเศษ)								3,731,200,000
คิดเป็นมูลค่า เมื่อพิจารณามูลค่าตามสัดส่วนพื้นที่อาคารที่ประเมิน						46.58%	เป็นมูลค่า (พิเศษ)	1,737,900,000.00

หมายเหตุ : ในการพิจารณามูลค่าสิทธิการเช่า 23 ปี 4 เดือน ในส่วนของที่ดินที่ตั้งอาคาร ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าตามสัดส่วนพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า ต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด เนื่องจากการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทำการประเมินมูลค่าพื้นที่อาคารเพียงบางส่วนเท่านั้น โดยคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประเมินต่อพื้นที่อาคารรวม ประมาณ 46.58%

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 45 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น												
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	94,853.00	35,000.00	3,319,855,000.00	6	6%	0%	-6%	3,120,663,700.00	3.00	3.74%	-0.11	2,770,682,724.30
		94,853.00		3,319,855,000.00					3,120,663,700.00	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง(พิเศษ)			2,770,700,000.00
										มูลค่าประกัน(*4)			2,987,870,000.00

หมายเหตุ

1. ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2563-2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย
2. ผู้ประเมินประมาณการค่าก่อสร้างต้นทุนทดแทนใหม่ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้น ไม่ใช่เป็นราคาค่าก่อสร้างของอาคารทั้งโครงการ
3. บริษัทฯพิจารณาหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุสัญญาเช่า 26 ปี 9 เดือน เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่ามูลค่าเท่ากับศูนย์บาท ดังนั้นจึงเฉลี่ยหักค่าเสื่อมปีละ 3.74%
4. การพิจารณามูลค่าประกันอัคคีภัย ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าประมาณ 90% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคาร โดยไม่พิจารณามูลค่าฐานรากของอาคารประมาณ 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่
- เนื่องจากหากเกิดความเสียหายจะกระทบเฉพาะโครงสร้าง และตัวอาคาร เฉพาะส่วนบนเหนือพื้นดินเท่านั้น โดยไม่ได้กระทบต่อส่วนโครงสร้างของฐานรากอาคาร

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมคิดเป็นมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน อายุสัญญาเช่า 23 ปี 4 เดือน - มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	1,737,900,000.00	2,770,700,000.00	4,508,600,000.00
(สี่พันห้าร้อยแปดล้านหกแสนบาทถ้วน)			

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.2 การวิเคราะห์วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดค่าเช่า อาคารสำนักงาน

วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ชื่อลูกค้า ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บริษัทออฟฟิศ (BOFFICE)

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำกรวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ ที่มีผลต่อราคา (%)	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำ การประเมิน
		(M7)	(M8)	(M10)	
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	15	7	6	6	7
ขนาดพื้นที่เช่า	10	6	6	6	6
รูปแบบอาคาร	10	7	5	8	7
สภาพอาคาร	15	6	5	8	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	15	8	6	7	8
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	10	6	6	6	6
สาธารณูปโภค	10	8	6	6	8
สภาพคล่อง	15	8	7	7	8
รวม	100	705	590	680	720

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำ การประเมิน
	(M7)	(M8)	(M10)	
ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	250	220	300	64,407.00
ราคาเสนอขาย บาท/ตารางเมตร/เดือน	1050	825	1000	
ราคาต่อรอง	-20	-25	-20	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้เบื้องต้น	1,030	800	980	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	705	590	680	720
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	1.0213	1.2203	1.0588	100.00%
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	1,052	976	1,038	
น้ำหนักเปรียบเทียบ	45.95%	14.86%	39.19%	
ราคากายหลังเปรียบเทียบ	483	145	407	
เกณฑ์ราคาตลาด		ตารางเมตรละ (พิเศษ)		1,035

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

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายละเอียด		ปีที่ เริ่ม สิ้นสุด	0.58 1 มิ.ย. 64 31-ธ.ค.-64	1.58 1 มิ.ย. 65 31-ธ.ค.-65	2.58 1 มิ.ย. 66 31-ธ.ค.-66	3.58 1 มิ.ย. 67 31-ธ.ค.-67	4.58 1 มิ.ย. 68 31-ธ.ค.-68	5.58 1 มิ.ย. 69 31-ธ.ค.-69	6.58 1 มิ.ย. 70 31-ธ.ค.-70	7.58 1 มิ.ย. 71 31-ธ.ค.-71	8.58 1 มิ.ย. 72 31-ธ.ค.-72	9.58 1 มิ.ย. 73 31-ธ.ค.-73	10.58 1 มิ.ย. 74 31-ธ.ค.-74	11.58 1 มิ.ย. 75 31-ธ.ค.-75
1. ผลดำเนินงานเกี่ยวกับรายได้ (Revenues) ที่นับเข้ารวมทั้งสิ้น			49,462.39	คร.บ.										
รวมรายได้รวมทุกด้านที่ (Total Revenue)														
พื้นที่สำนักงาน (Office Area)			49,398.39	คร.บ.										
พื้นที่สำนักงานที่ขึ้นชื่อว่าความถี่ของเช่าซื้อคือ			345,788.73	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68
- พื้นที่จากเช่าสำนักงานรวมตลอด (คร.บ.ปี)			282,045.23	278,583.18	171,455.18	27,749.38	309.00							
- พื้นที่จากเช่าสำนักงานรวมตลอด (คร.บ.ปี)			36,898.50	268,177.50	375,305.50	59,011.30	546,451.68							
- พื้นที่เช่า			26,845.00	46,020.00	46,020.00	46,020.00	46,020.00							
- คิดเป็นอัตราการเช่าต่อพื้นที่สำนักงานรวมตลอด (%)			81.57%	47.00%		68.92%	4.68%	0.05%						
- รายได้จากเช่า (บาท)			286,487,912.38	287,688,650.08	175,449,512.08	28,466,231.50	355,350.00							
รวมรายได้จากเช่าพื้นที่สำนักงานรวมทุกด้าน			286,487,912.38	287,688,650.08	175,449,512.08	28,466,231.50	355,350.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
พื้นที่สำนักงานเช่ารวมทุกด้านที่														
- กำหนดให้ตลาดค่าเช่าต่อพื้นที่ (Market Rent)			1,035.00	บาท/ตร.ม.เดือน										
- กำหนดให้ปริมาณเช่าต่อพื้นที่ (Growth Rate) คิดต่อปีเฉลี่ย 2564-2565 คิดต่อปีเฉลี่ย 2566-2574 และคิดต่อปีเฉลี่ย 2575 จนถึงปีสุดท้ายที่ประมาณการ			3.0%	3.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	3.5%
- กำหนดให้อัตราการเช่าต่อพื้นที่ต่อปี (Fin-in Occupancy Rate)			55.0%	90.0%	94.0%	96.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
- คิดเป็นอัตราการเช่าต่อพื้นที่ต่อปี (Occupancy Rate)			91.7%	94.7%	96.7%	96.2%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
- คิดเป็นพื้นที่เช่าต่อพื้นที่สำนักงานรวมทุกด้าน (คร.บ.)			63,743.50	314,197.50	421,325.50	565,031.30	592,471.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68	592,780.68
รวมรายได้เช่าพื้นที่สำนักงานรวมทุกด้าน			36,285,987.38	301,455,220.39	430,092,998.57	625,441,368.97	689,156,071.85	717,096,020.16	745,778,820.96	775,609,978.80	806,634,372.75	838,899,747.66	872,455,737.57	902,991,688.39
รวมรายได้พื้นที่สำนักงาน (Office Area)			322,773,899.76	589,143,870.47	614,542,510.65	653,990,400.47	689,510,367.85	717,096,020.16	745,778,820.96	775,609,978.80	806,634,372.75	838,899,747.66	872,455,737.57	902,991,688.39
พื้นที่พาณิชย์รวม (Retail Area)			64.00	คร.บ.										
- กำหนดให้ตลาดค่าเช่าต่อพื้นที่ (Market Rent)			1,650.00	บาท/ตร.ม.เดือน										
- กำหนดให้ปริมาณเช่าต่อพื้นที่ (Growth Rate)			3.5%	บาทปี	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
- กำหนดให้อัตราการเช่าต่อพื้นที่ต่อปี (Occupancy Rate)			100%	คร.บ.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์รวม (Retail Area)			739.200.00	1,311,552.00	1,387,456.32	1,404,967.29	1,454,141.15	1,505,036.09	1,567,712.35	1,612,232.28	1,668,660.41	1,727,063.53	1,787,510.75	1,850,073.63
พื้นที่เช่า Telecom และบริการอื่นๆ (Other Rent & Service)														
- รายได้เช่าพื้นที่เช่า Telecom และบริการอื่นๆ (Other Rent & Service)			190,000.00	บาท/พื้นที่ ไม่มีการ	Growth	3.0%	บาทปี							
				1,330,000.00	2,348,400.00	2,418,852.00	2,491,417.56	2,566,160.09	2,643,144.89	2,722,439.24	2,804,112.41	2,888,235.79	2,974,882.86	3,064,129.34
รวมรายได้พื้นที่เช่าและบริกรอื่นๆ (Other Rent & Service)			1,330,000.00	2,348,400.00	2,418,852.00	2,491,417.56	2,566,160.09	2,643,144.89	2,722,439.24	2,804,112.41	2,888,235.79	2,974,882.86	3,064,129.34	3,156,053.23
รวมรายได้ค่าเช่า (Total Rental Revenue)			324,843,099.76	592,803,827.47	618,318,818.97	657,805,985.32	693,530,669.47	721,243,141.13	750,058,972.57	780,026,318.50	811,191,268.95	843,601,694.05	877,307,377.66	907,991,815.24
รวมกำไรขั้นต้น (Other Revenue)														
- รายได้จากการบริการ (Utilities Revenue)			6.0%	บาท/ค่าใช้ไม่มีการ	Growth	1.5%	บาทปี							
- รายได้จอดรถ (Car Park Revenue)														
- รายได้จอดรถ (Car Park)			3,700,000.00	บาทปี	Growth	5.0%	บาท 3 ปี							
- รายได้จอดรถ (Car Park)			10,200,000.00	บาทปี	Growth	1.5%	บาทปี							
- รายได้จากการบริการ (Other Service Revenue)			2.0%	บาท/ค่าใช้ไม่มีการ										
รวมรายได้เสริม (Total Other Revenue)			34,095,781.31	59,822,696.06	60,996,995.29	62,645,697.90	64,044,260.25	65,292,840.59	66,768,159.67	68,062,813.40	69,432,157.97	71,021,265.21	72,443,389.17	73,816,388.05
รวมรายได้ Total Revenue			358,938,881.07	652,626,518.53	679,315,814.26	720,451,683.22	757,574,929.33	786,536,041.72	816,827,123.22	848,109,131.90	880,623,426.92	914,622,969.26	949,750,746.83	981,814,203.29
2. ผลดำเนินงานเกี่ยวกับรายจ่าย (Expenses)														
ค่าใช้จ่ายทางค่าดำเนินการ (Operating Expenses)														
- ค่าใช้จ่ายที่ขึ้นกับส่วนกลาง (Service Share Common Area)			0.70%	บาท/ค่าใช้ไม่มีการ	Growth	3.0%	บาทปี							
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลางปฏิบัติการ (Utilities)			8%	บาท/ค่าใช้ไม่มีการ	Growth	1.5%	บาทปี							
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลางปฏิบัติการ (Security Service)			4,320,000.00	บาทปี	Growth	3.0%	บาทปี							
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลางปฏิบัติการ (Cleaning Service)			7,500,000.00	บาทปี	Growth	3.0%	บาทปี							
- Tools , Equipment Supplies and other			900,000.00	บาทปี	Growth	3.0%	บาทปี							
- ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา (Repair and Maintenance) ปีที่ 1-10			2.5%	บาท/ค่าใช้ไม่มีการ	ปีที่ 1-23	3.0%	บาทปี							
- ค่าทางตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ (Marketing and Advertisement)			0.5%	บาท/ค่าใช้ไม่มีการ	Growth	3.0%	บาทปี							
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Others Expenses)			1,050,000.00	บาทปี	Growth	3.0%	บาทปี							
รวมค่าใช้จ่ายทางค่าดำเนินการ (Operating Expenses)			50,028,349.09	88,068,457.33	90,138,809.17	92,601,176.96	94,994,837.71	97,216,830.76	99,505,261.57	101,852,458.08	104,265,310.57	106,751,001.39	110,071,599.18	116,721,951.92
ค่าใช้จ่ายอื่น (Fixed Expenses)														
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)			8,500,000.00	บาทปี	Growth	4.0%	บาทปี							
- ค่าประกันภัย (Insurance)			1,500,000.00	บาทปี	Growth	3.0%	บาทปี							
รวมค่าใช้จ่ายอื่น (Fixed Expenses)			1,370,833.33	10,385,000.00	10,784,950.00	11,200,434.50	11,632,060.98	12,080,460.78	12,546,290.10	13,020,230.92	13,532,092.05	14,065,310.18	14,597,999.59	15,161,710.28
รวมรายจ่าย (Cost & Expenses)			51,399,182.42	98,453,457.33	100,923,759.17	103,801,611.46	106,626,898.69	109,297,291.54	112,051,546.61	114,882,689.01	117,798,302.62	120,806,311.57	126,669,550.17	133,883,662.21
รวมกำไรสุทธิ Net Operating Income (NOI)			307,539,698.65	554,173,061.20	578,392,055.09	616,650,071.76	650,948,030.64	677,238,790.18	704,775,576.61	733,226,442.90	762,825,124.30	793,816,647.68	823,081,196.66	849,930,541.08
- ค่าจัดการเงินปันผลทรัพย์สิน (Property Management Fee) (อัตราค่าจัดการสำนักงานให้สำนักงานจัดการส่วนกลาง)			24,816,043.49	45,038,314.03	46,905,838.69	49,799,588.76	52,807,263.62	54,433,927.67	56,554,288.79	58,744,338.56	61,020,903.03	63,402,237.45	65,817,130.82	68,023,635.11
- เงินชดเชยที่เพิ่มกับเงินปันผล (CAPEX) ปีที่ 1-10			2%	บาท/ค่าใช้ไม่มีการ	ปีที่ 1-23	3.0%	บาทปี							
Net cashflow			275,544,877.54	496,082,216.80	517,899,901.19	552,441,469.34	583,389,268.44	607,074,107.68	631,884,745.35	658,191,752.73	684,191,752.73	712,121,361.05	732,728,838.21	752,452,479.87
- Discount Rate			9.25%	0.9497	0.8993	0.7957	0.7263	0.6667	0.6102	0.5585	0.5113	0.4680	0.4283	0.3591
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)			261,685,064.11	431,240,661.39	412,088,434.54	402,355,020.57	388,919,860.29	370,443,494.18	352,936,591.50	336,160,245.56	320,179,675.24	305,034,423.17	287,287,227.51	270,041,595.63
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)			6,429,881,202.44	บาท										
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดแทน			6,429,880,000.00	บาท										

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินลับ โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

[illegible]

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

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

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ 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 ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดพลาดจากความไม่เป็นจริงได้

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 และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

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

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

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

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในอนาคต 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