

รายงานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค
และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา
กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

เลขที่อ้างอิง 1221012007

วันที่ประเมิน 1 มิถุนายน พ.ศ. 2565

วันที่เสนอรายงาน 5 สิงหาคม พ.ศ. 2565

ผู้ว่าจ้าง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ



สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการบริษัทยาวเวอร์ แอท ไบเทค
และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา
กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
(“ทรัพย์สินที่ประเมิน” หรือ “ทรัพย์สินฯ”)

สารบัญ

บทสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1 บทนำ	9
1.1 คำสั่งว่าจ้าง	9
1.2 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	10
1.3 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล	10
1.4 สมมติฐานการประเมิน	11
1.5 วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อจำกัดการรับผิด การเก็บรักษาความลับ และลิขสิทธิ์	11
1.6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต เรื่องในอนาคต และกรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน	12
1.7 ข้อปฏิบัติของผู้ประเมิน	12
1.8 นิยาม	12
1.9 มาตรฐานการประเมิน	13
1.10 ข้อจำกัดความรับผิด	13
2 ทรัพย์สินที่ประเมิน	14
2.1 ทำเลที่ตั้ง	14
2.2 ลักษณะทรัพย์สินและสาธารณูปโภค	17
2.3 ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม	18
3 ทรัพย์สินที่ประเมิน	19
3.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	19
3.2 พื้นที่อาคาร	19
3.3 การก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่ง	21
3.4 สภาพอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซม และการบริหารจัดการ	23
4 เอกสารสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	24
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิและความถูกต้องของทรัพย์สินที่ประเมิน	24
4.2 เอกสารสิทธิ	24
4.3 ข้อกำหนดด้านผังเมือง	25
4.4 ร่างผังเมืองกรุงเทพมหานคร	28
4.5 ราคาประเมินทุนทรัพย์	32
5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	33
5.1 สัญญาเช่า	33
5.2 สัญญาบริการ	34

6	สรุปข้อมูลตลาด / โครงสร้างพื้นฐาน	35
6.1	สภาวะตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า.....	35
6.2	รายการซื้อขายอาคารสำนักงาน.....	41
6.3	ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (รถไฟฟ้าบีทีเอส)	42
6.4	ระบบรถไฟฟ้ามหานคร.....	45
7	รายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน.....	47
8	การวิเคราะห์ทางการเงิน.....	48
8.1	รายการซื้อขาย.....	48
8.2	การวิเคราะห์ผลประโยชน์ประกอบกิจการ	48
9	การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	49
10	วิธีการและเหตุผล	50
10.1	แนวคิดโดยรวม.....	50
10.2	วิธีการประเมิน	50
10.3	ปัจจัยการพิจารณา.....	50
10.4	สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ - วิธีรายได้.....	52
10.5	การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	54
10.6	ประกาศแจ้งเตือนที่สำคัญ – ความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากไวรัสโคโรนา	55
10.7	ความผันผวนของตลาดที่เพิ่มขึ้น.....	55
10.8	สรุปผลการประเมินมูลค่า	56
11	มูลค่าและข้อคิดเห็นอื่นๆ.....	57
11.1	มูลค่าทดแทนการก่อสร้างเพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาเงินคุ้มครองการประกันภัย	57
12	ข้อมูลการติดต่อ	58

บทสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



ทรัพย์สินที่ประเมิน	สิทธิการเช่าพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กับโครงการ เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
ผู้ว่าจ้าง	กรัสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทริศออฟฟิศ
ผู้ใช้ประโยชน์รายงาน	ผู้ว่าจ้าง
วัตถุประสงค์ของการประเมิน	เพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี โดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่าประมาณ 28.22 ปี ณ วันที่ประเมิน
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ปรีณทร จำกัด
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน
การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	ซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบและอ้างอิงรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารสิทธิจากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
รายละเอียดเอกสารสิทธิ	
เลขที่เอกสารสิทธิ	8471 8472 14625 14626 14627 14656 14657 14658 14659 และ 14660
เลขที่ดิน	3874 3750 3751 3752 3875 3876 3745 3746 3747 และ 3748
หน้าสำรวจ	513 514 1030 1031 1032 1061 1062 1063 1064 และ 1065
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่ภายใต้บางส่วนของเอกสารสิทธิประเภท โฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ เนื้อที่ดินบางส่วนของโฉนดทั้ง 10 ฉบับ บริษัทมิได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยเนื้อที่ดิน รวมทั้ง 10 ฉบับมีขนาดที่ดินรวม 13 ไร่ 1 งาน 95 ตารางวา หรือประมาณ 21,580 ตารางเมตร จากการสำรวจของซีบีอาร์อีพบว่า เอกสารสิทธิจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8471 8472 14625 14626 และ 14627 มีการจดทะเบียนติดพันในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสิทธิในการใช้เป็นเส้นทาง สัญจรสู่ทางสาธารณะ และพื้นที่หน้าอาคารสำนักงาน ระหว่างบริษัท ปรีณทร จำกัด และกรัสด์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทริศออฟฟิศ เนื้อที่ดินดังกล่าวไม่รวมเนื้อที่ดินที่พัฒนาเป็นทางเข้า-ออกถนนสุขุมวิท เส้นทางเดินรถภายในโครงการไบ เทค และที่ตั้งของงานระบบที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางซึ่งกองทรัสต์ฯ มิได้เช่าลงทุน แต่จะทำสัญญาบริการ ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน (พื้นที่ส่วนกลาง) กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ งานระบบที่วางอยู่บนพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่ สถานีไฟฟ้าแรงสูง แนวท่อสายไฟฟ้า ตู้โหลดไฟฟ้าชั้น B3 และ G บ่อบำบัดน้ำเสีย แนวท่อน้ำ ระบบปั๊ม น้ำป้องกันอัคคีภัย ถังน้ำดี พื้นที่ติดตั้งงานระบบทำความเย็นบริเวณชั้น 2M พื้นที่ติดตั้งหอผึ่งน้ำเย็น บริเวณชั้น 3M และทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงานทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไปยังพื้นที่ติดตั้งงาน ระบบดังกล่าว
การเช่าที่ดิน / เช่าช่วงที่ดิน	ไม่มี

การเช่าอาคาร / เช่าช่วงอาคาร	บริษัท ปรีนทร จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโครงการที่พัฒนามบนที่ดินดังกล่าว (ปัจจุบันคือ อาคารสำนักงานทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค) ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารโครงการกับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ริชชอффิศ เพื่อวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจการพาณิชย์โดยมีค่าตอบแทน เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593
รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป	ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นพื้นที่สำนักงานบางส่วน พื้นที่ร้านค้าปลีก และส่วนสนับสนุนของอาคารสำนักงานทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เฟส 2 (“โครงการไบเทค เฟส 2”) บนถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร อาคารสำนักงานดังกล่าวเป็นอาคารสูง 25 ชั้นและชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีโครงสร้างเกี่ยวเนื่องกับบางส่วนของโครงการไบเทค เฟส 2 มีทางเข้า-ออกหลักเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิทอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการ ปัจจุบันทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเข้าใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สำนักงานและร้านค้าปลีก ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่ก่อสร้างของอาคารรวมพื้นที่ที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ติดตั้งในโครงการไบเทค เฟส 2 คือประมาณ 70,740.70 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าประมาณ 32,091.00 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถและใช้สอยส่วนสำนักงานประมาณ 30,714.90 ตารางเมตร และพื้นที่สนับสนุนอาคารประมาณ 7,934.80 ตารางเมตร นอกจากนี้มีพื้นที่อาคารที่จะใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันกับโครงการไบเทค เฟส 2 ประมาณ 14,444.90 ตารางเมตร ซึ่งกองทรัสต์ฯ มิได้เข้าลงทุนแต่จะเข้าทำสัญญาการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สัญญาบริการโครงการทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค) และชำระค่าใช้จ่ายร่วมกับโครงการไบเทค เฟส 2
กฎหมายผังเมือง/ข้อบัญญัติท้องถิ่น	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3) ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
การผูกพัน	ไม่มี
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 70,740.70 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอย/เช่าสุทธิ	32,091.00 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่เช่าประเภทสำนักงานชั้น 9 บางส่วนที่ถูกใช้ประโยชน์โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะไม่นับรวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่า) แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ■ พื้นที่เช่าประเภทสำนักงาน ประมาณ 31,918.00 ตารางเมตร หรือ 99.46% ของพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด ■ พื้นที่เช่าประเภทร้านค้าปลีก ประมาณ 154.00 ตารางเมตร หรือ 0.48% ของพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด ■ พื้นที่เก็บของ ประมาณ 19 ตารางเมตร หรือ 0.06% ของพื้นที่เช่าสุทธิ
ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่	อัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่ประเมิน คือ ประมาณ 94.35% ของพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด ■ พื้นที่เช่าประเภทสำนักงาน มีอัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 94.32% ■ พื้นที่เช่าประเภทร้านค้าปลีก มีอัตราการใช้พื้นที่ 100% ■ พื้นที่เก็บของ มีอัตราการใช้พื้นที่ 100%
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด
สมมติฐาน	ซีบีอาร์อีได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย ซีบีอาร์อีได้ระบุสมมติฐานการประเมินทั้งหมดไว้ในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2565

วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2565
มูลค่าทรัพย์สิน	2,910,000,000.- บาท (สองพันเก้าร้อยสิบล้านบาทถ้วน) - ภายใต้เงื่อนไขและสมมติฐานการประเมิน
ข้อมูลวิเคราะห์เบื้องต้น	อัตราคิดลด 9.0% โดยเฉลี่ยตลอดการคาดการณ์
สมมติฐาน การปฏิเสธความ	การใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐาน คุณสมบัติ การปฏิเสธความ
รับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด	รับผิดชอบและข้อจำกัดความรับผิด ตามรายละเอียดดังที่แสดงไว้ในหัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความ
คุณสมบัติ และคำแนะนำ	รับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่า
โดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงาน	ทรัพย์สินภายในรายงานฉบับนี้ การใช้ประโยชน์ของรายงานและความรับผิดชอบขึ้นอยู่กับกรรับทราบ ความ
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ตระหนัก และความเข้าใจของผู้อ่านที่มีต่อข้อแถลงต่างๆเหล่านี้ การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้
	ประโยชน์โดยผู้ใช้ประโยชน์และตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นการเฉพาะเท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับ
	ผิดต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการประเมิน
	มูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ผู้ประเมินไม่มีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินหรือขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งขัดแย้ง
	ต่อวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม บทสรุปสาระสำคัญนี้ต้องใช้ควบคู่กับรายงานการประเมินฉบับ
	สมบูรณ์
จัดทำโดย	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

เพ็ญริดา ศรีสว่าง

เพ็ญริดา ศรีสว่าง
ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วต.311) และผู้ประเมิน
ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ผู้อำนวยการ
แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

อนุชิต มหาทรัพย์สกุล

อนุชิต มหาทรัพย์สกุล
ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วต.413) และผู้ประเมิน
ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ผู้จัดการอาวุโส
แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

ธนิน จิตอธิฐานลาก

ธนิน จิตอธิฐานลาก
ผู้ประเมิน
แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัด ความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไป สำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ใช้รายงานและผู้เกี่ยวข้อง
รายงานการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 1 – รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ใน
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้เท่านั้น โดยจะถือว่า ลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น

ห้ามเปิดเผยข้อมูล

ข้อปฏิบัติที่ 2 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือว่าเป็น
ความลับระหว่างซีบีอาร์อีกับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การนำเสนอรายงานการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 3 – รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น ลูกค้า ผู้ว่าจ้าง สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ ก็ต่อเมื่อ
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจาก
บุคคลที่สาม

ข้อจำกัด

ข้อปฏิบัติที่ 4 – ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือ
ทั้งหมดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

กรณีที่ไม่ได้ระบุผู้เกี่ยวข้อง
และวัตถุประสงค์รายงาน
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 5 – หากผู้ว่าจ้างยังไม่ได้กำหนดผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่า
ทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ของการประเมินภายในระยะเวลาที่ทำการสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบี
อาร์อีจะระบุชื่อผู้ใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในนามของผู้ว่าจ้าง และระบุวัตถุประสงค์ในการจัดทำ
รายงานเพื่อนำไปใช้เป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี โดยจะจัดส่งในรูปแบบของไฟล์พิตีเอฟ (PDF) เท่านั้น เมื่อซี
บีอาร์อีได้รับแจ้งชื่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินฯ และวัตถุประสงค์ในการ
ประเมินฯ ซีบีอาร์อีจะทำการระบุชื่อผู้ใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใหม่ ในนามของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง
และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทั้งนี้การบริการดังกล่าวอาจจะมีการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม

ลิขสิทธิ์

ข้อปฏิบัติที่ 6 – ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฉบับนี้หรือการ
อ้างอิงใดๆที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียน หรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอก
นอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม โดยไม่ได้รับการยินยอมและอนุมัติเป็นลายลักษณ์
อักษรจากซีบีอาร์อีเสียก่อน อีกทั้งยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขใด ๆ ที่ซีบีอาร์อีกำหนด ซึ่งรวมถึงรูปแบบและเนื้อหาของการ
เผยแพร่ด้วย

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่า
ในอนาคต

ข้อปฏิบัติที่ 7 – มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาที่ค่อนข้างสั้น (ซึ่ง
เป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือ
กลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง) ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของ
มูลค่าทรัพย์สินหลังจากการประเมินฯ

เรื่องในอนาคต

ข้อปฏิบัติที่ 8 – หากขอบเขตของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้รวมถึงข้อความใด ๆ ที่เกี่ยวกับเรื่องในอนาคต
ข้อความนั้นเป็นข้อความในลักษณะของการประมาณการและ/หรือความคิดเห็นบนพื้นฐานของข้อมูลซึ่งเป็นที่
ทราบแก่ซีบีอาร์อี ณ วันที่ระบุใน รายงานการประเมิน/จดหมายแจ้งราคาฉบับนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับรองความแม่นยำ
หรือถูกต้องของข้อความดังกล่าว

กรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 9 – ข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดชอบใด ๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำการประเมินฯ หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี
ประเด็นที่ส่งผลกระทบต่ออาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การวิเคราะห์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 10 – หากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อหรืออาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทางผู้ที่เกี่ยวข้องต้องแจ้งซีบีอาร์อีในประเด็นเหล่านั้น และห้ามมิให้นำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้อ้างอิง ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม ข้อปฏิบัติที่ 11 – ซีบีอาร์อีใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ยอมรับในอุตสาหกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงคำนิยามของมูลค่าตลาดและหลักฐานที่อ้างอิงตลาด (Market Based Evidence) ซึ่งผลลัพธ์ที่ได้คือค่าประมาณการที่ดีที่สุดของมูลค่าที่ซีบีอาร์อีสามารถหาได้ แต่ทั้งนี้ผลลัพธ์ดังกล่าวเป็นการประมาณการและมิใช่การรับประกัน อีกทั้งยังขึ้นอยู่กับความแม่นยำของสมมติฐานที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่ายและสถานะตลาดทั้งสิ้น โดยวิธีการประเมินมูลค่าเหล่านี้ใช้สมมติฐานที่มาจากตลาด (รวมถึงค่าเช่า อัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด) ซึ่งได้มาจากธุรกรรมการซื้อขายที่นำมาวิเคราะห์ ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการตรวจสอบด้วยตนเองเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลตลาด หรือใช้ข้อมูลนั้นในฐานะของซีบีอาร์อีเอง อีกทั้งยังไม่สามารถแสดงความเห็นหรือรับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นได้ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินฯ ต้องยอมรับความเสี่ยงหากข้อมูล/ข้อเสนอแนะใดที่ไม่ได้มีการตรวจสอบยืนยันความถูกต้องซึ่งจัดทำมาโดยบุคคลอื่นและได้อ้างอิงถึงในรายงานการประเมินฯ นี้ไม่ถูกต้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินฯ (โปรดอ้างอิงถึงหัวข้อ ข้อมูลที่จัดทำมาโดยบุคคลอื่น)
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 12 – ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีได้รับคำสั่งจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ซีบีอาร์อีทำการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขป ณ สำนักงานที่ดิน ที่ดินตั้งอยู่ ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์สัญญาเช่าที่ได้ทำการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดิน โดยซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินปราศจากการครอบครองและการผูกพันใดใดที่ไม่ได้รับการเปิดเผยจากการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยละเอียดซึ่งเผยให้เห็นถึงการจำยอมหรือภาระผูกพันใดๆ ผู้ว่าจ้างควรแจ้งซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุในรายงานฉบับนี้อีกครั้ง
ภาระผูกพัน/การแจ้งเตือน	ข้อปฏิบัติที่ 13 – ซีบีอาร์อีจะไม่ได้คำนึงถึงการจดจำนองหรือภาระผูกพันการจำนองทางการเงินอื่นใด รวมถึงการแจ้งเตือนใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น
สิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน	ข้อปฏิบัติที่ 14 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินไม่มีสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน หรือสิทธิที่หน่วยงานที่กำกับดูแล เกี่ยวข้องและให้บริการในประเทศไม่อาจล่วงรู้ อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น ในกรณีที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงภาระจำยอม ภาระผูกพันหรือสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเพิ่มเติมหรือที่ยังไม่สิ้นไป ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะทำการปรึกษาหารือ/ได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีไม่เคยได้รับแจ้งในเรื่องการขยายถนนหรือข้อเสนอเกี่ยวกับการวางผังเมืองอื่นๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อทรัพย์สินนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบและพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้รับ
ข้อมูลผังเมือง	ข้อปฏิบัติที่ 15 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าข้อมูลเกี่ยวกับผังเมืองตามที่ปรากฏอยู่ในกฎกระทรวงที่ครอบคลุมแต่ละจังหวัดหรืออำเภอนั้นถูกต้อง ในกรณีที่มีการทำหนังสือหารือและได้รับหนังสือตอบข้อหารือ และปรากฏว่าข้อมูลในเอกสารนั้นมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญไปจากข้อมูลผังเมืองตามรายละเอียดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีไม่เคยได้รับแจ้งในเรื่องการขยายถนนหรือข้อเสนอเกี่ยวกับการวางผังเมืองอื่นๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อทรัพย์สินนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบและพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้รับ

ใบรับรองการครอบครองและใช้ประโยชน์	ผลกระทบจากโครงการของภาครัฐ ผู้ว่าจ้างควรขอคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุในรายงานการประเมินฉบับนี้ อีกครั้ง
ที่ดินของรัฐและอัตราค่าเช่า	ข้อปฏิบัติที่ 16 – ซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการตรวจสอบสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (กทม.6) หรือเอกสารอื่นใดในลักษณะเดียวกัน หรือเอกสารการอนุญาตอื่นใดจากหน่วยงานของรัฐสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจึงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินนั้นได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานรัฐในท้องถิ่นที่รับผิดชอบในการออกใบอนุญาตดังกล่าวทั้งหมด และไม่มีประเด็น คำสั่งหรือคำร้องใด ๆ คงค้างอยู่
การพัฒนาทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 17 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีอาจอ้างอิงจากราคาเช่าที่ดินและราคาประเมินจากสำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ (เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินภาษีทรัพย์สิน) ณ วันที่ทำการประเมิน หากมีการทบทวนการประเมินอาจทำให้ข้อมูลเหล่านี้แตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อรายจ่ายและมูลค่าของทรัพย์สินได้
การวัดพื้นที่	ข้อปฏิบัติที่ 18 – ในกรณีที่มีข้อมูลซึ่งซีบีอาร์อีได้รับมานั้นไม่ถูกต้อง บริษัทฯ ขอสงวนมิให้นำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อี เพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่มีต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง
รายการที่ถูกรวมและรายการที่ถูกยกเว้นในการประเมินฯ	ข้อปฏิบัติที่ 19 – ซีบีอาร์อีมิได้ทำการวัดพื้นที่ของทรัพย์สิน แต่จะยึดถือตามพื้นที่ (Floor Areas) ที่ซีบีอาร์อีได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างและ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งซีบีอาร์อีสันนิษฐานว่าข้อมูลที่ได้รับมีความถูกต้อง ครบถ้วนและได้ทำการคำนวณตามหลักวิธีปฏิบัติของตลาดในท้องถิ่นแล้ว ซีบีอาร์อีขอแนะนำให้บุคคลหรือองค์กรที่ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดำเนินการสำรวจตรวจสอบเพื่อให้ทราบว่าพื้นที่ที่ได้รับแจ้งมานั้นแตกต่างไปจากหลักเกณฑ์หรือไม่ ในกรณีที่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในขนาดของพื้นที่ ซีบีอาร์อีขอสงวนสิทธิ์ที่จะสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเอกสารนี้
กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึงของผู้พิการในสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งก่อสร้าง	ข้อปฏิบัติที่ 20 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะประกอบด้วยรายการที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของสิ่งที่ติดตั้งเพื่อการบริการภายในอาคาร อาทิเช่น อุปกรณ์ทำความร้อนและความเย็น ลิฟต์โดยสาร ระบบหัวฉีดดับเพลิง ไฟส่องสว่าง ฯลฯ ซึ่งโดยปกติจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกับการขายทรัพย์สินนั้น แต่ทั้งนี้จะไม่รวมถึงรายการทุกชนิดในโรงงาน เครื่องจักร อุปกรณ์ ผนังกัน เพอร์ริเมเตอร์และรายการอื่น ๆ ที่อาจได้รับการติดตั้ง (โดยผู้ครอบครอง) หรือถูกใช้งานโดยธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ภายในทรัพย์สินนั้นทุกรายการ
กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึงของผู้พิการในสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งก่อสร้าง	ข้อปฏิบัติที่ 21 – กฎกระทรวงกำหนดลักษณะหรือการจัดให้มีอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการในอาคารสถานที่ ยานพาหนะ และบริการขนส่ง เพื่อให้คนพิการสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ได้ พ.ศ. 2556 ("กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึงของผู้พิการในสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งก่อสร้าง") กล่าวถึงการเลือกปฏิบัติต่อผู้พิการในการเข้าถึงสถานที่ ตลอดจนพื้นที่ต่าง ๆ หากท่านมีข้อสงสัยว่าทรัพย์สินอาจมีความบกพร่องในด้านใดตามกฎหมายนี้หรือไม่ ซีบีอาร์อีขอแนะนำให้ท่านขอรับคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในสาขานี้
สภาพของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 22 – แม้ว่าซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบตัวอาคารที่จะทำการประเมินแล้ว อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่าซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้างหรือทดสอบการบริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกใด ๆ ดังนั้น จึงไม่อาจจะระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความชำรุดบกพร่อง นอกจากนี้ ซีบีอาร์อียังไม่ได้ทำการตรวจสอบส่วนใด ๆ ของอาคารซึ่งมีสิ่งกีดขวางหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ จึงไม่สามารถระบุได้ว่าส่วนเหล่านี้ปราศจากความเสื่อมโทรม สิ่งมีชีวิตที่เป็นอันตราย แร่ใยหิน หรือวัตถุอันตรายอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีได้ทำการสำรวจทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันโดยรวมแล้ว และไม่พบร่องรอยของ ความชำรุดบกพร่องทางโครงสร้างหรือความทรุดโทรมใด ๆ ที่เห็นได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินยังปรากฏอยู่ในสภาพที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากอายุและการใช้ประโยชน์ เว้นแต่จะได้รับการระบุไว้เป็นประการอื่น ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจึงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า โครงสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่พบความชำรุดบกพร่องใด ๆ ที่ทำให้เกิด

การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน	ค่าใช้จ่ายในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ อีกทั้งการดำเนินการของซีบีอาร์อียังอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าอาคารที่ทำการประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคารและความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ข้อปฏิบัติที่ 23 – กรณีที่ซีบีอาร์อีได้รับมอบหมายให้ดำเนินการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน และไม่ได้มีรายงานการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากลูกค้าและ/หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ซีบีอาร์อีจะตั้งสมมติฐานว่าไม่มีการบุกรุกในทรัพย์สินและทรัพย์สินนั้นไม่ได้รุกล้ำที่ดินของผู้อื่น ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินควรที่จะยืนยันสถานะนี้ด้วยการสำรวจตรวจสอบและ/หรือขอคำปรึกษาจากนักสำรวจที่ดินที่ได้รับการขึ้นทะเบียนไว้ ถ้ารายงานการสำรวจระบุว่ามีการบุกรุกหรือรุกล้ำใด ๆ ห้ามมิให้นำการประเมินฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง
สภาพของตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 24 – ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของสภาพและการใช้งานของที่ดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว อีกทั้งยังไม่มีหน้าที่ทำการสำรวจทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือธรณีเทคนิค (Geotechnical Survey) ใด ๆ ด้วย การดำเนินการของซีบีอาร์อีจึงทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าลักษณะของที่ดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเหมาะสม และไม่ปรากฏว่ามีสินแร่ใต้พื้นดินรวมถึงการปฏิบัติงานต่าง ๆ เกี่ยวกับสินแร่ดังกล่าวหรือก๊าซมีเทนหรือสารอันตรายอื่น ๆ ในบริเวณนั้นด้วย ในกรณีของทรัพย์สินซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนา ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนพื้นฐานที่ว่าตำแหน่งที่ตั้งนั้นมีความสามารถในการรับน้ำหนักของโครงสร้าง (Load Bearing Capacity) ที่เหมาะสมต่อรูปแบบการพัฒนาตามที่ได้คาดหมายไว้ โดยไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสูงในงานฐานรากหรือระบบระบายน้ำ (เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น)
ความเสี่ยงต่อการปนเปื้อนในตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 25 – ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าที่ดินที่เป็นตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากสิ่งปนเปื้อนในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการตรวจสอบสภาพทั่วไปของทรัพย์สินไม่บ่งชี้หรือที่ไม่อาจสรุปผลได้อย่างแน่ชัดถึงสถานภาพการปนเปื้อนในทรัพย์สิน หากมีการทดสอบในอนาคตเพื่อประเมินระดับของการปนเปื้อน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินและพบว่ามีสารปนเปื้อนอยู่ ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง
ความเสี่ยงเกี่ยวกับแร่ใยหิน (Asbestos Risk)	ข้อปฏิบัติที่ 26 - ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนสมมติฐานที่ว่าสิ่งก่อสร้างต่างๆ บนทรัพย์สินนั้นปราศจากแร่ใยหิน (Asbestos) และวัตถุอันตรายใด ๆ หากมีวัตถุเหล่านี้ปรากฏอยู่ในทรัพย์สิน แต่ไม่ได้ก่อให้เกิดความเสี่ยงอย่างเห็นได้ชัดต่อสุขภาพมนุษย์ และไม่จำเป็นต้องมีการกำจัดในทันที การประเมินของซีบีอาร์อีจะยังคงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากแร่ใยหินในพื้นดิน (Subsoil Asbestos) โดยไม่ต้องย้ายหรือกำจัดวัตถุอันตรายออกจากที่ตั้งทรัพย์สิน นอกจากนี้ การสำรวจสภาพทรัพย์สินของซีบีอาร์อีไม่สามารถยืนยันได้อย่างแน่ชัดของสภาพที่แท้จริง/การมีอยู่ของแร่ใยหิน/ วัตถุอันตรายใด ๆ ภายในทรัพย์สิน โดยที่ซีบีอาร์อีมิได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับสภาพที่แท้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนั้น หากมีการดำเนินการทดสอบในเวลาใดในอนาคตถึงระดับการมีอยู่ของแร่ใยหิน/วัตถุอันตรายบนที่ตั้งทรัพย์สิน และพบว่ามีอยู่วัตถุเหล่านี้้อยู่จริง ห้ามมิให้นำการประเมินนี้ไปใช้ก่อนที่จะปรึกษาหารือกับซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง เว้นแต่หมายเหตุไว้เป็นประการอื่น
ขอบเขตการตรวจสอบ	ข้อปฏิบัติที่ 27 - ซีบีอาร์อีไม่ได้รับการว่าจ้างให้ดำเนินการตรวจสอบในทุกด้านที่สามารถดำเนินการได้ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน ในกรณีที่ซีบีอาร์อีได้รับข้อจำกัดบางประการในการตรวจสอบไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประสงค์ให้มีการตรวจสอบเพิ่มเติมในกรณีที่เห็นว่าสมควร หรือในกรณีที่ซีบีอาร์อีเห็นว่าจำเป็นต้องทำการตรวจสอบเพิ่มเติมก่อนที่จะมีการใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบความสูญเสียใด ๆ ที่เกิดจากการตัดสินใจไม่ดำเนินการตรวจสอบเพิ่มเติม

สมมติฐาน	ข้อปฏิบัติที่ 28 – สมมติฐานเป็นส่วนสำคัญของการดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีต้องใช้สมมติฐานในการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการประเมินฯ เนื่องจากในบางสถานการณ์ การประเมินฯ ไม่สามารถทำได้โดยการคำนวณอย่างถูกต้องแม่นยำ หรืออาจเป็นกรณีที่อยู่ภายนอกขอบเขตความเชี่ยวชาญหรือคำแนะนำของซีบีอาร์อี ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินฯ ยอมรับว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะประกอบด้วยสมมติฐานเฉพาะเรื่อง อีกทั้งเข้าใจและยอมรับความเสี่ยงว่าถ้าสมมติฐานใดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นอาจมีความผิดพลาดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้
ข้อมูลที่กำหนดมาโดยบุคคลอื่น	ข้อปฏิบัติที่ 29 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ประกอบด้วยข้อมูลหลากหลายที่มาจากหลากหลายแหล่ง เว้นแต่มีคำสั่งเป็นการเฉพาะจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง และ/หรือมีการระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีมิได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง และมีได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง อีกทั้งยังได้รับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นด้วย ในกรณีที่ข้อมูลที่ได้รับมานั้นมิได้เป็นของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง แต่ข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการสืบค้นหลักฐานและตรวจสอบเอกสาร หรือสอบถามจากทางราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจโดยการดำเนินการของซีบีอาร์อีเอง ทั้งนี้ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินฯ จะต้องยอมรับความเสี่ยงว่าหากข้อมูล/คำแนะนำซึ่งจัดทำมาและได้ถูกอ้างอิงถึงในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ที่ไม่ได้รับการตรวจสอบยืนยันความถูกต้อง อาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้
การต่อต้านการทุจริต	ข้อปฏิบัติที่ 30 – ซีบีอาร์อีปฏิบัติตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำทุจริตในต่างประเทศ ค.ศ. 1977 ของสหรัฐอเมริกา (FCPA) ตามที่ได้แก้ไขโดย Omnibus Trade and Competitiveness Act of 1988 พระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของสหราชอาณาจักร และกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตของไทย รวมถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าว ซีบีอาร์อีจะไม่กระทำการใดๆ และไม่ชำระเงินหากมีการละเมิดหรือมีเหตุให้ซีบีอาร์อี หรือทราสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก๊อปปี้สละเมิดพระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของ สหราชอาณาจักร และกฎหมายของไทย ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีข้อกำหนดอื่นใดที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ก็ตาม หากซีบีอาร์อีได้รับการร้องขอหรือได้รับแรงกดดันให้กระทำการใดๆ ที่อาจเป็นการละเมิดต่อพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำทุจริตในต่างประเทศ ค.ศ. 1977 ของสหรัฐอเมริกา (FCPA) ตามที่ได้แก้ไขโดย Omnibus Trade and Competitiveness Act of 1988 พระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของสหราชอาณาจักร และกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตของไทย ซีบีอาร์อีมีสิทธิโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญา/ลูกค้าในการบอกเลิกสัญญาได้ทันที และซีบีอาร์อีมีสิทธิในการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือค่าบริการทั้งหมดเต็มจำนวนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา อีกทั้งมีสิทธิในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา

1 บทนำ

1.1 คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอพฟศ (“กองทรัสต์ฯ”) ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ตั้งอยู่เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย (“ทรัพย์สินฯ”) โดยทรัพย์สินที่ประเมินประกอบด้วยพื้นที่อาคารสำนักงาน ร้านค้าปลีก และพื้นที่สนับสนุนในอาคารสำนักงานทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 70,740.70 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- พื้นที่สำนักงานให้เช่าของอาคารทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค บริเวณบางส่วนของชั้น 9 บริเวณชั้น 10-28 ทั้งหมด และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่าชั้น G รวมทั้งหมดประมาณ 32,091.00 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถและพื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน ได้แก่ พื้นที่จอดรถชั้น B1 – B3 พื้นที่โถงต้อนรับกลางชั้น G พื้นที่โถงลิฟต์กลางชั้น 3 พื้นที่กิจกรรมและสวนลอยฟ้าชั้น 29 ลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์ชั้นดาดฟ้า และพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ชั้น 9-28 รวมทั้งหมดประมาณ 30,714.90 ตารางเมตร
- พื้นที่สนับสนุนอาคารทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้แก่ งานระบบ สาธารณูปโภค บันไดหนีไฟ และพื้นที่ส่วนบริหารอาคาร ซึ่งมีบางส่วนตั้งอยู่ในโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เฟส 2 (“โครงการไบเทค เฟส 2”) รวมทั้งหมดประมาณ 7,934.80 ตารางเมตร

หมายเหตุ – เลขชั้นที่ระบุข้างต้นเป็นเลขชั้นตามการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์

นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ส่วนกลางที่สนับสนุนการดำเนินงานของอาคารสำนักงานทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งใช้ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและโครงการไบเทค เฟส 2 ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะไม่ได้เช่าลงทุนเช่าพื้นที่ดังกล่าว แต่จะทำสัญญาการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (“สัญญาให้บริการทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมและสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค”) และรับรู้รายได้/ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่ส่วนกลางนี้กับบริษัท ปรีทกร จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซีบีอาร์อีได้นำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากพื้นที่ส่วนกลาง ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเข้ามาพิจารณาประกอบการประเมินครั้งนี้

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว 28.22 ปี นับจากวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2565 ซึ่งเป็นวันที่เริ่มการประเมินฯ ถึงวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593 คิดลดกลับมา ณ วันที่ประเมิน โดยผู้เช่าใช้ประโยชน์พื้นที่และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการได้นำมาประกอบเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณามูลค่าตลาดในการประเมินครั้งนี้ ตามที่ได้รับมอบหมาย

ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ดังกล่าวตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (สำนักงาน ก.ล.ต.) ได้แก่ วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

นอกจากนี้ผู้ว่าจ้างได้มอบหมายให้บริษัทฯ เสนอความเห็นมูลค่าต้นทุนทดแทน (โดยค่าเสื่อมราคาของอาคารจะมีได้นำมาทำการพิจารณา) ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน เพื่อนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของการพิจารณามูลค่าทำประกันภัยของทรัพย์สินเท่านั้น บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีต้นทุนในการนำเสนอความเห็นมูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งแสดงรายละเอียดไว้ในหัวข้อ 11 ของรายงานฉบับนี้

1.2 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากผู้ว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บริษัท ทริช ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด)

1.3 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล

บริษัทฯ อาศัยข้อมูลต่างๆ ดังต่อไปนี้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีมีได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง และมีได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง อีกทั้งมิได้รับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นด้วย บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้นสำหรับความคลาดเคลื่อนของมูลค่าทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการใช้ข้อมูลดังกล่าวในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

■ ข้อมูลจากผู้ว่าจ้าง

- 1) สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่โครงการทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค
- 2) สำเนาสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- 3) สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 4) สำเนาสัญญาบริการ ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- 5) สำเนาสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ
- 6) สำเนาสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค ชั้น 3 และชั้น9
- 7) สำเนาภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ส่วนของอาคาร)
- 8) สำเนารายละเอียดการก่อสร้างส่วนของ skywalk
- 9) สำเนา อ.5 ใบเปลี่ยนการใช้อาคาร
- 10) สรุปข้อมูลผู้เช่า เดือนเมษายน พ.ศ. 2565 ประกอบด้วยค่าเช่าตามหน้าสัญญา ค่าเช่าส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ของทรัพย์สินฯ พื้นที่เช่าแบ่งออกเป็นพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าปลีก วันที่เริ่มต้น-สิ้นสุดสัญญาเช่า และประเภทธุรกิจที่ผู้เช่าประกอบกิจการ
- 11) สรุปการต่ออายุสัญญาของผู้เช่าที่สัญญาหมดอายุตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
- 12) สรุปงบกำไร-ขาดทุนย้อนหลังเฉพาะส่วนของทรัพย์สินฯ ประจำปี พ.ศ. 2561 - 2565 ซึ่งรวมถึงค่าประกันภัยอาคารและภาษีโรงเรือน/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างย้อนหลัง
- 13) สรุปข้อมูลภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. 2564

■ ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

- 1) สำเนาเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จำนวน 10 ฉบับ โฉนดที่ดินเลขที่ 8471 8472 14625 14626 14627 14656 14657 14658 14659 และ 14660 (ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า)

1.4 สมมติฐานการประเมิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 28 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งสมมติฐานเพิ่มเติมและสมมติฐานพิเศษซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงการรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้ และสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณได้แจกแจงไว้ในหัวข้อ 10.4

- 1) บริษัทฯ ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือนับจากวันที่ประเมินจนสิ้นสุดวันที่ 19 สิงหาคม 2593 หรือประมาณ 28.22 ปี
- 2) บริษัทฯ ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ ปราศจากภาระผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจำนอง รวมถึงภาระค่าธรรมเนียมและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์
- 3) บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่า พื้นที่สำนักงานชั้น 9 ประมาณ 809 ตารางเมตร จะยังคงใช้ประโยชน์โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์และไม่รวมเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่กองทรัสต์ฯ
- 4) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปี พ.ศ. 2565 ดังต่อไปนี้
 - ก) ตารางรายละเอียดของผู้เช่าและพื้นที่เช่าประกอบด้วย พื้นที่เช่าสุทธิ วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญาเช่า และค่าเช่าต่อตารางเมตรของผู้เช่า โดยเป็นข้อมูล ณ เดือนเมษายน พ.ศ. 2565
 - ข) จบคำไรขาดทุนระหว่างเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563 - เดือนเมษายน พ.ศ. 2565 ประกอบด้วยสถิติรายได้ของพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก พื้นที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ สถิติค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี พ.ศ. 2564
 - ค) อัตราค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน โดยแบ่งออกเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมผันแปร

1.5 วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อจำกัดการรับผิดชอบ การเก็บรักษาความลับ และลิขสิทธิ์

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชีและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (“วัตถุประสงค์การประเมิน”)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น โดยถือว่าผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงาน เป็นผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น รายงานดังกล่าวสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่สาม และซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินถือว่าเป็นความลับระหว่างซีบีอาร์อี กับผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงานเท่านั้น ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฉบับนี้หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียนหรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอกนอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม

อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีทราบว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องเปิดเผยข้อมูลบางส่วนของรายงานฉบับดังกล่าว หรือนำข้อมูลจากรายงานดังกล่าวไปประกอบการจัดทำเอกสารที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติม หนังสือชี้ชวน ช่องทางของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามพระราชบัญญัติ ประกาศ ระเบียบข้อบังคับ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ผู้ว่าจ้างจะต้องแจ้งซีบีอาร์อีเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ซีบีอาร์อีตรวจสอบเนื้อหาที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงได้รับการตอบรับเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้ใช้ประโยชน์เปิดเผยเนื้อหาส่วนใดส่วนหนึ่งของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อสาธารณะก่อนได้รับการตอบรับอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อี ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ของเนื้อหาดังกล่าว

1.6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต เรื่องในอนาคต และกรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 7-9 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินภายหลังจากการประเมินฯ

จากข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดใด ๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ประเมิน หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี

1.7 ข้อปฏิบัติของผู้ประเมิน

บริษัทฯ ขอรับรองว่าผู้ประเมินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ทั้งหมด เป็นผู้มีความซื่อสัตย์และสามารถทำหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินได้อย่างเหมาะสม สอดคล้องกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นๆ ที่ขัดต่อมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมถูกต้อง ทั้งต่อผู้ว่าจ้างและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ว่าจ้างและทรัพย์สินฯ เช่น ธนาคารพาณิชย์ นายหน้า เป็นต้น และผู้ประเมินจะยึดถือคำสั่งว่าจ้างจากผู้ว่าจ้างแต่เพียงผู้เดียว

1.8 นิยาม

ซีบีอาร์อี ได้ยึดถือนิยามของ “มูลค่าตลาด” ตามมาตรฐานสากลและมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย คือ

“มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป”

1.9 มาตรฐานการประเมิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะจัดทำตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) ฉบับปี พ.ศ. 2548 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินภายใต้การควบคุมดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลัง จะจัดทำตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน ฉบับปี พ.ศ. 2561 โดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะกระทำโดยผู้ประเมินที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยคำนึงตามของคำว่ามูลค่าตลาด หรือมูลค่าอื่นๆ ตามคำสั่งว่าจ้าง และวิธีการประเมินจะเป็นไปตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยด้วย นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะจัดทำตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสากล ได้แก่ Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards และ The IVSC International Valuation Standards (IVS) ฉบับล่าสุด ซึ่งบังคับใช้เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2565 และการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

1.10 ข้อจำกัดความรับผิดชอบ

ความรับผิดชอบของซีบีอาร์อี กรรมการ และพนักงานบริษัท จะจำกัดไว้เฉพาะต่อผู้รับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งให้หมายถึง ผู้ใช้ประโยชน์รายงานตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธการรับผิดชอบ หน้าที่ ภาระผูกพัน หรือความรับผิดใดๆ ต่อบุคคลที่สาม

ผู้ว่าจ้างตกลงที่จะคุ้มครองและรับผิดชอบสินไหมทดแทนความเสียหายให้บริษัทฯ จากความสูญเสีย การเรียกร้อง การปฏิบัติ ความเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือความรับผิด ซึ่งรวมไปถึงค่าใช้จ่ายทางกฎหมายตามจำนวนที่เหมาะสมใดๆ ซึ่งเกิดขึ้น เป็นผลมาจาก หรือเกี่ยวข้องในทางใดทางหนึ่งกับการว่าจ้างนี้ ภาระผูกพันของผู้ว่าจ้างสำหรับการคุ้มครองและรับผิดชอบสินไหมทดแทนครอบคลุมผู้มีอำนาจควบคุมในซีบีอาร์อี รวมไปถึงกรรมการ เจ้าหน้าที่ พนักงาน ที่ปรึกษาย่อย ผู้เชี่ยวชาญ กิจการในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อีด้วย

ความรับผิดทุกประการของซีบีอาร์อี กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษาย่อย ผู้เชี่ยวชาญ กิจการในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อี จากการเรียกร้อง ความสูญเสีย ค่าใช้จ่ายหรือความเสียหายใดๆ ทั้งหมดไม่ว่าในลักษณะใดก็ตาม ซึ่งเกิดขึ้น เป็นผลมาจาก หรือเกี่ยวข้องในทางใดทางหนึ่งกับการว่าจ้างนี้ และรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะความประมาทเลินเล่อ ความผิดพลาดหรือการละเว้นในทางวิชาชีพ ความรับผิดโดยสิ้นเชิง การผิดสัญญาหรือการรับประกัน (ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย) ของซีบีอาร์อี กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษาย่อย ผู้เชี่ยวชาญ กิจการในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อี จะถูกจำกัดความรับผิดไม่เกินค่าบริการทั้งหมดที่ซีบีอาร์อีได้รับตามหนังสือว่าจ้างของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้เงื่อนไขสมมติฐาน และข้อจำกัดต่างๆ ดังนี้อธิบายไว้ในรายงานและในหัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2 ทรัพย์สินที่ประเมิน

2.1 ทำเลที่ตั้ง

เมือง/จังหวัด	เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย เขตบางนาเป็นเขตการปกครองบริเวณทิศใต้ของกรุงเทพมหานคร สภาพโดยทั่วไปของเขตบางนาส่วนใหญ่ถูกใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ เนื่องจากการขยายตัวจากเขตศูนย์กลางเศรษฐกิจบริเวณสุขุมวิทช่วงต้น มาตามแนวถนนสุขุมวิทช่วงปลายซึ่งมีการพัฒนาโครงสร้างรถไฟฟ้าบีทีเอส และพื้นที่ของเขตบางนายังเชื่อมต่อกับสนามบินสุวรรณภูมิ จังหวัดสมุทรปราการ และภาคตะวันออกซึ่งเป็นฐานผลิตอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศไทย อาคารสำนักงานทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นส่วนหนึ่งของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (ไบเทค บางนา) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณสี่แยกบางนา อันเป็นจุดตัดระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนบางนา-ตราด มีอาณาเขตติดต่อกับถนนบางนา-ตราดบริเวณทิศเหนือ และถนนสุขุมวิทบริเวณทิศตะวันตก นอกจากนี้ยังเชื่อมต่อกับสถานีบางนาของระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพหรือรถไฟฟ้าบีทีเอส ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ โครงการไบเทคบางนาเป็นศูนย์การประชุมระดับนานาชาติที่มีชื่อเสียงของประเทศไทย พัฒนามาเมื่อที่ดินประมาณ 170 ไร่ แบ่งออกเป็นโครงการเดิมซึ่งเปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2540 มีห้องจัดนิทรรศการขนาดใหญ่ (ฮอลล์ ฮอลล์) ห้องประชุมขนาดเล็ก พร้อมบริการจัดเลี้ยง และโครงการไบเทค เฟส 2 ซึ่งเพิ่มจำนวนห้องจัดนิทรรศการขนาด ห้องประชุมทริศฮอลล์ 1-3 พื้นที่ห้องประชุมขนาดเล็ก และพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งอาคารสำนักงานทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทคเป็นส่วนหนึ่งของโครงการไบเทค เฟส 2 และมีพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน พื้นที่ส่วนใหญ่บริเวณสี่แยกบางนาได้รับการพัฒนาเป็นอาคารแนวราบเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม จากการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเขียวอ่อน ทำให้เริ่มมีการพัฒนาอาคารแนวสูงประเภทโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาโครงการค้าปลีกและโครงการผสมผสานขนาดใหญ่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล บางนา บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาบางนา โครงการแบงค็อกมอลล์ โดยกลุ่มเดอะ มอลล์ โครงการวิสซ์ดอม วัน-โอ-วัน โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โครงการทรู ดิจิทัล พาร์ค โดยบริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และโครงการสำนักงาน 30 ชั้น บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบางจาก โดยกลุ่มนายเลิศ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานในบริเวณนี้ยังมีอุปทานที่จำกัด ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปี ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราดและไม่ได้เชื่อมต่อกับโครงสร้างรถไฟฟ้า ได้แก่ อาคารเซ็นทรัล ซิตี้ ทาวเวอร์ อาคารเอ็มดี ทาวเวอร์ อาคารบางนา คอมเพล็กซ์ อาคารไฟโรจน์กิจจา และอาคารบางนา ทาวเวอร์ ส่วนโครงการอาคารสำนักงานประเภทเกรดเอในบริเวณนี้นอกจากอาคารทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค คือ อาคารเอ็ม ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บริเวณรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีบางจาก ซึ่งถูกใช้ประโยชน์โดยบริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ส่วนอาคารสำนักงานประเภทเกรดเอที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในบริเวณนี้ คือ พื้นที่สำนักงานในโครงการ แบงค็อก มอลล์ ซึ่งตั้งอยู่ตรงข้ามกับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค โครงการดังกล่าวเป็นโครงการผสมผสานขนาดใหญ่ ประกอบด้วยพื้นที่ศูนย์การค้า พื้นที่สำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ คอนโดมิเนียม และพื้นที่กิจกรรมต่างๆ และโครงการ เอไอเอ อีส เกตเวย์ โดยมีระยะห่างจากโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีวัดศรีเอี่ยมประมาณ 350 เมตร ไปทางทิศตะวันตก
สภาพแวดล้อม	การพัฒนาในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินส่วนใหญ่เป็นอาคารแนวราบที่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ได้แก่ อาคารพาณิชย์ 3-4 ชั้น หมู่บ้านจัดสรร ไร่รุ่มรอนต์ และร้านค้าปลีก

นอกจากนี้ยังมีโครงการแนวสูงประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัย เช่น โครงการเดอะ โคสต์ โครงการเดอะ สกาย สุขุมวิท โครงการไอดีโอ โอทิว โครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท-อีสต์เกต และโครงการไอดีโอ บลูโคฟ

บริเวณสี่แยกบางนา ยังอยู่ใกล้เคียงกับหน่วยงานราชการ โรงพยาบาล สนามกอล์ฟ และสถานศึกษาหลายแห่ง ได้แก่ กรมอุตุนิยมวิทยา กรมสรรพาวุธทหารเรือ บางนา ศาลจังหวัดพระโขนง โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท 2 โรงพยาบาลกรมสรรพาวุธทหารเรือ สนามกอล์ฟราชนาวี บางนา สนามกอล์ฟหมู่บ้านกล้วย โรงเรียนนานาชาติเบิร์ดคลีย์ วิทยาลัยพณิชยการบางนา โรงเรียนรุ่งเรืองวิทยา โรงเรียนวัดบางนาใน และโรงเรียนบางกอกพัฒนา

จากการสำรวจบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน จำนวนที่ดินว่างเปล่าที่ติดถนนใหญ่ในบริเวณนี้มีอยู่อย่างจำกัด เส้นทางหลักที่ใช้เข้า-ออกสู่ที่ตั้งของอาคารสำนักงานทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินฯ คือ ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) โดยทางเข้า-ออกหลักตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันตกเฉียงเหนือของโครงการ ห่างจากสี่แยกบางนามาทางทิศใต้ประมาณ 300 เมตร

จากข้อมูลเอกสารสิทธิตรวจสอบจากสำนักงานที่ดิน ปัจจุบันกรรมสิทธิ์ของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทางเข้า-ออกหลัก คือ บริษัท ปรีณทร จำกัด โดยมีการจดทะเบียนภาระที่ดินทางเข้าออกและเส้นทางเดินรถภายในโครงการ เพื่อให้กองทรัสต์ฯ และผู้เช่าใช้ประโยชน์ในอาคารสำนักงานทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค สามารถใช้เข้าออกถนนสุขุมวิทได้ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยประตูเข้าออกถนนสุขุมวิทและเส้นทางเดินรถจะนับเป็นทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วม (พื้นที่ส่วนกลาง)

ถนนสุขุมวิทบริเวณที่เป็นที่ตั้งของโครงการ เป็นถนนที่มีผิวจราจรเป็นแอสฟัลต์ ขนาด 6 ช่องทางการจราจร มีความกว้างของถนนประมาณ 30 เมตร และมีโครงสร้างระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครหรือรถไฟฟ้าบีทีเอสพัฒนาอยู่เหนือแนวเกาะกลางถนน ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีแนวเขตด้านทิศตะวันตกติดต่อกับถนนสุขุมวิทเป็นระยะทางประมาณ 83 เมตร

จุดขึ้นลงทางพิเศษสายบางนา-อ่าวมรณะที่ใกล้กับโครงการมากที่สุดตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของโครงการประมาณ 830 เมตร

โถงต้อนรับ และร้านค้าปลีก ตั้งอยู่บริเวณชั้น G ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศใต้ของโครงการทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยผู้เช่าและผู้มาติดต่อต้องขึ้นลิฟท์บริเวณโถงต้อนรับชั้น G ไปยังพื้นที่สำนักงานชั้น 9-28

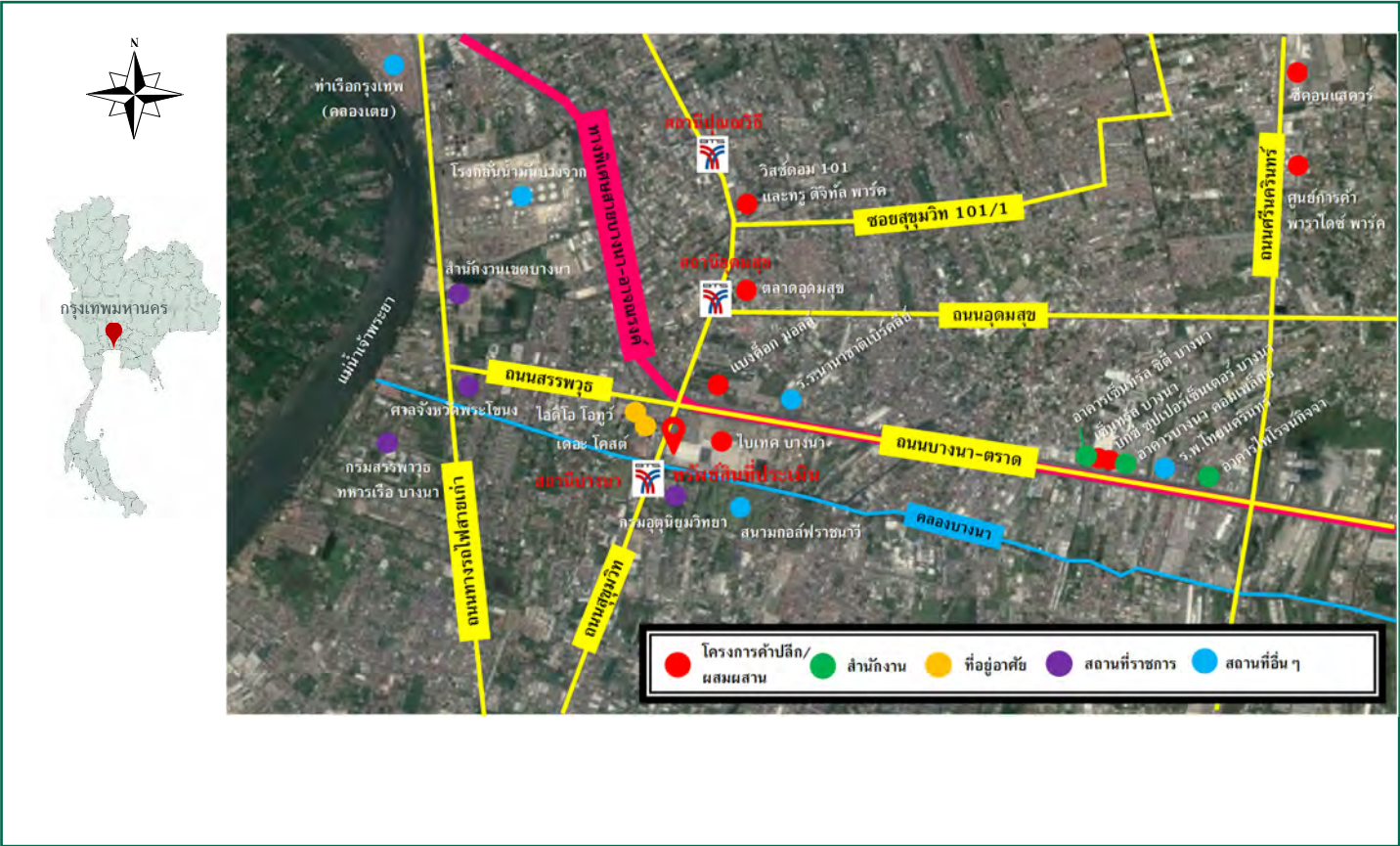
สถานีบางนา ของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส ตั้งอยู่ห่างจากโครงการไปทางทิศใต้ประมาณ 130 เมตร อาคารสำนักงานทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีทางเดินเชื่อมโดยตรงกับทางเดินลอยฟ้าที่สร้างจากสถานีบางนาไปยังสี่แยกบางนา บริเวณชั้น 2 ด้านทิศตะวันตกของอาคาร โดยทางเดินดังกล่าวเปิดให้บริการทุกวันตั้งแต่เวลา 6.00 น.- 22.30 น. และเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค และศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เฟส 2 นอกจากนี้กองทรัสต์ฯ จะชำระค่าธรรมเนียมทางเชื่อมตามสัดส่วนที่จะตกลงกันตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่ราชการและสถานที่สำคัญใกล้เคียง ดังต่อไปนี้

สถานที่	ระยะทางโดยประมาณ (รวมกลับรถ)	ระยะเวลาเดินทางโดยรถยนต์โดยประมาณ
กรมอุตุนิยมวิทยา	350 เมตร	1 นาที
สนามกอล์ฟราชนาวี บางนา	1.2 กิโลเมตร	3-5 นาที
โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท 2	2.0 กิโลเมตร	5 นาที
ตลาดจตุรมุข	2.3 กิโลเมตร	5-10 นาที
ศูนย์การค้าอิมพีเรียล เวิลด์ สำโรง	2.9 กิโลเมตร	5-10 นาที

สำนักงานเขตบางนา	3.7 กิโลเมตร	8-10 นาที
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล บางนา	4.7 กิโลเมตร	10 นาที
กรมสรรพากรทหารเรือ บางนา	4.8 กิโลเมตร	10 นาที

แผนที่ต่อไปนี้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมิน สถานที่สำคัญ และโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยรอบ



2.2 ลักษณะทรัพย์สินและสาธารณูปโภค

ลักษณะทั่วไป	ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานประเภทเกรดเอ ภายในโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น โดยหากพิจารณาชั้นตามที่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมจะมีทั้งหมด 30 ชั้น ไม่รวมชั้นดาดฟ้าซึ่งเป็นลานจอดรถเอลิคอปเตอร์ พื้นที่ก่อสร้างของโครงการอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง คือประมาณ 70,740.70 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 32,091.00 ตารางเมตร และพื้นที่ลานจอดรถ/ใช้สอยส่วนสำนักงานประมาณ 30,714.90 ตารางเมตร พื้นที่สนับสนุนงานระบบประมาณ 7,934.80 ตารางเมตร โดยพื้นที่เช่าสุทธิแบ่งออกเป็น 3 ประเภทตามการใช้ประโยชน์ ได้แก่ สำนักงาน ร้านค้าปลีก และพื้นที่เก็บของ ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่ประเมิน ประมาณ 94.35%
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม
สภาพพื้นที่	ที่ดินได้มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์แล้วเติมพื้นที่ สภาพพื้นที่ทั่วไปมีลักษณะเป็นที่ถมแล้วระดับเสมอกับถนนสุขุมวิท
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินบางส่วน 10 ฉบับ ได้แก่ 8471 8472 14625 14626 14627 14656 14657 14658 14659 และ 14660 เนื้อที่ดินบางส่วนโฉนดที่ดินทั้ง 10 ฉบับ บริษัทมิได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยเนื้อที่ดินรวมทั้ง 10 ฉบับมีขนาดที่ดินรวม 13 ไร่ 1 งาน 95 ตารางวา หรือประมาณ 21,580 ตารางเมตร จากการสำรวจ ซึ่มีอาร์อีพบว่า เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 5 ฉบับ ได้มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8471 8472 14625 14626 และ 14627 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสิทธิในการใช้เป็นเส้นทางสัญจรสู่ทางสาธารณะ และพื้นที่หน้าอาคารสำนักงาน
อาณาเขตติดต่อ	อ้างอิงจากระวางและการสำรวจทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินมีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงดังนี้
ทิศเหนือ	ทรัพย์สินส่วนบุคคล
ทิศใต้	คลองบางนา
ทิศตะวันออก	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ที่ดินของโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค)
ทิศตะวันตก	ถนนสุขุมวิท
ระยะติดถนน	ทรัพย์สินฯ มีระยะติดถนน โดยประมาณ ดังนี้ ถนนสุขุมวิท 83 เมตร บริเวณเนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงสร้างหลักของอาคาร (โฉนดที่ดินเลขที่ 8471 และ 14626) 8 เมตร บริเวณทางเข้าออกโครงการไบเทค-ถนนสุขุมวิท (โฉนดที่ดินเลขที่ 8472)
ระยะติดคลอง	ทรัพย์สินฯ มีระยะติดคลอง โดยประมาณ ดังนี้ คลองบางนา 151 เมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบันได้มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับธุรกิจสำนักงานให้เช่าและร้านค้าปลีก
สาธารณูปโภค	ทรัพย์สินฯ มีการเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบโทรศัพท์ และระบบอินเทอร์เน็ต

2.3 ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 24-26 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

ซีบีอาร์อีทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าที่ดินที่เป็นตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากสิ่งปนเปื้อนในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการตรวจสอบสภาพทั่วไปของทรัพย์สินไม่บ่งชี้หรือที่ไม้อาจสรุปผลได้อย่างแน่ชัดถึงสถานภาพการปนเปื้อนในทรัพย์สิน หากมีการทดสอบในอนาคตเพื่อประเมินระดับของการปนเปื้อน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินและพบว่าการปนเปื้อนอยู่ ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของสภาพและการใช้งานของที่ดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว อีกทั้งยังไม่มีหน้าที่ทำการสำรวจทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือธรณีเทคนิค (Geotechnical Survey) ใด ๆ

ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนสมมติฐานที่ว่าสิ่งก่อสร้างต่างๆ บนทรัพย์สินที่ประเมินนั้นปราศจากแร่ใยหิน (Asbestos) และวัตถุอันตรายใดๆ

3 ทรัพย์สินที่ประเมิน

3.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินที่ประเมิน คือ โครงการทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานประเภทเกรดเอ ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันตกเฉียงใต้ของโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสูง 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้นโดยหากพิจารณาชั้นตามที่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมจะมีทั้งหมด 30 ชั้น ไม่รวมชั้นดาดฟ้าซึ่งเป็นลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์ เป็นโครงสร้างเดียวกันกับโครงการไบเทค เฟส 2 เนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค สร้างบนแปลงที่ดินบางส่วนของจำนวน 10 แปลง โดยเนื้อที่ดินบางส่วนของโฉนดทั้ง 10 ฉบับ บริษัทมิได้รับจากผู้ว่าจ้าง และเนื้อที่ดินรวมทั้ง 10 ฉบับมีขนาดที่ดินรวม 13 ไร่ 1 งาน 95 ตารางวา หรือประมาณ 21,580.00 ตารางเมตร มีพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 70,740.70 ตารางเมตร อาคารสำนักงานดังกล่าวเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2560

พื้นที่ของโครงการทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่นำมาพิจารณาในการประเมินครั้งนี้จำแนกเป็นพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 32,091.00 ตารางเมตร และพื้นที่ลานจอดรถ/ใช้สอยส่วนสำนักงานประมาณ 30,714.90 ตารางเมตร พื้นที่สนับสนุนงานระบบประมาณ 7,934.80 ตารางเมตร โดยสามารถจำแนกออกเป็นชั้นภายในอาคาร ดังต่อไปนี้

- พื้นที่ให้เช่าสุทธิ รวมทั้งหมด 32,091.00 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น
 - พื้นที่สำนักงานให้เช่า บริเวณบางส่วนของชั้น 9 และบริเวณชั้น 10-28 ประมาณ 31,918.00 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ระเบียงนอกอาคาร (Balcony) ไม่รวมอยู่ในพื้นที่เช่าสุทธิเนื่องจากเป็นพื้นที่ปลอดค่าเช่า
 - พื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า บริเวณชั้น G ประมาณ 154.00 ตารางเมตร
 - พื้นที่เก็บของให้เช่า บริเวณชั้น B1 ประมาณ 19 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถและพื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน ได้แก่ พื้นที่จอดรถชั้น B1-B3 ซึ่งมีบางส่วนอยู่ในพื้นที่ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เฟส 2 พื้นที่โถงต้อนรับกลางชั้น G พื้นที่โถงลิฟต์ชั้น 3 พื้นที่กิจกรรมและสวนลอยฟ้าชั้น 29 ลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์ชั้นดาดฟ้า พื้นที่ระเบียง พื้นที่โถงทางเดินลิฟต์ (บางชั้นที่มีได้รวมอยู่ในพื้นที่เช่าสุทธิ) ห้องน้ำและห้องซักล้าง รวมทั้งหมดประมาณ 30,714.90 ตารางเมตร
- พื้นที่สนับสนุนอาคารทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้แก่ งานระบบ สาธารณูปโภค บันไดหนีไฟ และพื้นที่ส่วนบริหารอาคาร ซึ่งมีบางส่วนตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการไบเทค เฟส 2 รวมทั้งหมดประมาณ 7,934.80 ตารางเมตร

3.2 พื้นที่อาคาร

จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่อาคารและพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารและทางเชื่อมไปยังรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีบางนา โดยพื้นที่ทางบริษัท จะเข้าทำการประเมินมีขนาดอยู่ที่ประมาณ 70,470.70 ตารางเมตร มีรายละเอียดตามตารางดังต่อไปนี้

นอกจากนี้บริษัทฯ ทราบว่าพื้นที่ชั้น 9 ประมาณ 809 ตารางเมตร ซึ่งจะยังคงถูกใช้ประโยชน์โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์โครงการ และพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคาร ซึ่งกองทรัสต์ฯ มิได้เข้าลงทุน แต่จะเข้าทำสัญญาบริการเพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่ พื้นที่รับส่งรถเส้นทางเดินรถ สวนหย่อมหน้าอาคาร ทางเข้าออกจากถนนสุขุมวิท พื้นที่ติดตั้งสถานีไฟฟ้าแรงสูง บ่อบำบัดน้ำเสีย แนวท่อสายไฟฟ้าและท่อน้ำ รวมประมาณ 8,170.80 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารมิได้แสดงอยู่ในตารางสรุปพื้นที่อาคารนี้

บริษัทฯ ทราบว่าพื้นที่สำนักงานให้เช่ามีความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 2.9 เมตร ซึ่งเป็นระดับความสูงตามมาตรฐานของอาคารสำนักงานประเภทเกรดเอ

ชั้น	การใช้ประโยชน์	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)				
		พื้นที่เช่า	พื้นที่จอดรถและใช้สอยสำนักงาน	พื้นที่สนับสนุนอาคาร	รวมพื้นที่อาคารที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน	พื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทค เฟส 2
B1 - B3	พื้นที่ลานจอดรถรถยนต์ และงานระบบ	19.00	19,959.40	2,460.30	22,438.70	3,477.10
G	โถงต้อนรับกลาง พื้นที่ร้านค้าปลีก พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหาร อสังหาริมทรัพย์ และโถงทางเดินเชื่อมต่อกับโครงการไบเทค เฟส 2 และลานจอดรถชั้นใต้ดิน	154.00	721.10	338.50	1,213.60	519.00
GM	พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหาร อาคาร และงานระบบ	-	-	175.20	175.20	-
2	พื้นที่งานระบบ โถงทางเดิน ส่วนกลาง และทางเดินเชื่อมระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส	-	-	86.40	86.40	432.00
2M	พื้นที่งานระบบหลัก และโถงทางเดินส่วนกลาง	-	-	1,238.50	1,238.50	1,156.00
3	โถงลิฟต์ซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยส่วนอาคารสำนักงาน และพื้นที่งานระบบ	-	59.30	87.80	147.10	-
3M	พื้นที่งานระบบหลัก และโถงทางเดินส่วนกลาง	-	-	270.10	270.10	690.00
9*	พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ใช้สอย และงานระบบ	809.00	565.60	132.10	1,506.70	-
10-28	พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ใช้สอย และงานระบบ	31,109	4,984.80	2,496.80	38,590.60	-
29	พื้นที่ใช้สอย ได้แก่ สวนลอยฟ้า พื้นที่กิจกรรม และห้องต้อนรับแขกวีไอพี และงานระบบ	-	2,340.70	114.10	2,454.80	-
30	พื้นที่ใช้สอย และงานระบบ	-	61.00	535.00	596.00	-
ดาดฟ้า	ลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์	-	2,023.00	-	2,023.00	-
รวมทั้งหมด		32,091.00	30,714.90	7,934.80	70,740.70	6,274.1**

หมายเหตุ - * อ้างอิงตามสาระสำคัญของรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญนั้น บริเวณชั้น 9 นั้น ได้มีการแบ่งพื้นที่บางส่วนที่ถูกใช้ประโยชน์โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะไม่รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่า

** พื้นที่อาคารที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทคเฟส 2 มีพื้นที่อยู่ที่ 6,274.10 ตารางเมตร ในขณะที่พื้นที่ทั้งหมดที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทคเฟส 2 มีพื้นที่อยู่ที่ 14,444.90 ตารางเมตร นั้นได้รวมพื้นที่ภายนอกอาคารที่ 8,170.80 ตารางเมตร ซึ่งมีได้รวมอยู่ภายในตารางด้านบน

3.3 การก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่ง

ข้อมูลวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่งของสิ่งปลูกสร้างแต่ละหลัง อ้างอิงจากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลจากผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนผู้ว่าจ้าง เช่น วิศวกร ผู้รับเหมา ตัวแทนฝ่ายพัฒนาโครงการ เป็นต้น

สิ่งปลูกสร้าง 1 – กสิวิภาวเวอร์ แอท ไบเทค

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สำนักงานให้เช่าและร้านค้าปลีก
จำนวนอาคาร	1
จำนวนชั้น	25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
พื้นที่อาคาร	70,740.70 ตารางเมตร
พื้นที่เช่ารวมสุทธิ	32,091.00
อายุอาคาร	ประมาณ 5 ปี
<u>วัสดุก่อสร้าง</u>	
โครงสร้าง	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	คอนกรีตเสริมเหล็กพื้นเรียบ
กำแพง	คอนกรีตขึ้นรูปสำเร็จรูป (Precast Concrete) และกระจกกันความร้อน
เพดาน	อคูสติกบอร์ดวางบนโครงทีบาร์ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
พื้น	พื้นที่ระเบียงเซรามิกบริเวณโถงต้อนรับ โถงลิฟต์ และพื้นที่ส่วนกลาง พื้นซีเมนต์ขัดเรียบบริเวณพื้นที่สำนักงาน (สภาพมาตรฐานปล่อยเช่า) และบริเวณลานจอดรถ และพื้นที่อัฟฟ็อกซ์บริเวณห้องงานระบบ
ประตู	บานกระจกในกรอบอลูมิเนียมบริเวณโถงต้อนรับและพื้นที่เช่า (สภาพมาตรฐานปล่อยเช่า) และประตูไม้คอมโพสิตบริเวณห้องงานระบบ
หน้าต่าง	กระจกกันความร้อนในกรอบอลูมิเนียม
ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร	การออกแบบอาคารและการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดีมาก และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

รายละเอียดของสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และงานระบบอาคาร อ้างอิงจากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

ระบบปรับอากาศ	ระบบปรับอากาศภายในอาคารแบบชุดระบายความร้อนด้วยเครื่องผลิตน้ำเย็นจำนวน 10 ชุด และหอผึ่งน้ำเย็น (Cooling towers) จำนวน 4 ชุด
ระบบป้องกันอัคคีภัย	อุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ (Smoke Detector) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) ครอบคลุมทั้งอาคารและลานจอดรถ บันไดหนีไฟ สายม้วนดับเพลิงและถังดับเพลิง
ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบกล้องวงจรปิดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ระบบคีย์การ์ดเข้าออกภายในอาคาร และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยพื้นที่ส่วนกลาง 24 ชั่วโมง
ระบบขนส่งแนวตั้ง	ลิฟต์จำนวน 11 ตัว ถูกติดตั้งไว้ภายในทรัพย์สิน โดยแบ่งออกเป็นลิฟต์โดยสารจำนวน 8 ตัว (ลิฟต์โดยสารสำหรับ Low Zone ตั้งแต่ชั้น 3-19 จำนวน 4 ตัว ลิฟต์โดยสารสำหรับ High Zone ตั้งแต่ชั้น 20-29 จำนวน 4 ตัว) และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 1 ตัว บันไดเลื่อนจากพื้นที่จอดรถชั้น B1-B3 ไปชั้น G จำนวน 3 ตัว และบันไดเลื่อนบริเวณชั้น 2 ลงมายังชั้น G จำนวน 1 ตัว
ระบบพื้นที่จอดรถ	ไม้กั้นจราจร ตู้รับบัตรอัตโนมัติ (Touch & Go) เครื่องตรวจสอบบัตร เครื่องคอมพิวเตอร์ ควบคุมระบบ เครื่อง E-Stamp แผงจราจร บัตร Vehicle Pass
สาธารณูปโภค และงานระบบอาคาร	
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง จำนวน 4 ชุด เครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้าหลัก จำนวน 4 ชุด เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวน 2 ชุด อุปกรณ์ให้แสงสว่างต่างๆ
ระบบสื่อสาร	ตู้กระจายสัญญาณโทรศัพท์ อุปกรณ์เชื่อมต่อวงจรอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง สายใยแก้วนำแสง และสายโทรศัพท์
ระบบสุขาภิบาล	ระบบน้ำประปา/น้ำดับเพลิง ซึ่งมีบางส่วนที่ใช้ร่วมกับโครงการไบเทค เฟส 2 และบางส่วนที่ใช้เฉพาะของอาคารสำนักงาน และระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งใช้ร่วมกับโครงการไบเทค เฟส 2
ระบบจัดการ/ควบคุม	ระบบเข้าออกอาคารแบบประตูอัตโนมัติ ระบบบริหารจัดการอาคาร ระบบกล้องวงจรปิด ระบบคอมพิวเตอร์และเครือข่าย

การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

- บริการพื้นที่จอดรถ โดยมีพื้นที่ที่จอดรถสำหรับผู้เช่าและผู้มาติดต่ออาคารสำนักงานโดยเฉพาะ แบ่งออกเป็นพื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 470 คัน (ไม่รวมพื้นที่จอดรถยนต์ซ้อนคัน) และรถจักรยานยนต์ประมาณ 256 คัน โดยพื้นที่จอดรถได้จัดสรรให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้าปลีกในอัตราพื้นที่เช่า 100 ตารางเมตรต่อ 1 คัน
- พื้นที่ใช้สอยชั้น 29 ประกอบด้วยพื้นที่สีเขียว ลู่วิ่ง และลานกิจกรรม

3.4 สภาพอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซม และการบริหารจัดการ

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินได้รับการบริหารจัดการโดยบริษัททริศ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ด้วยมาตรฐานการจัดการที่ดี สภาพอาคารทั้งภายในและภายนอกได้รับการดูแลบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี อย่างไรก็ตามซีบีอาร์อีใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่าซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง หรือทดสอบการบริการ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ ดังนั้น จึงไม่อาจจะบ่งชี้ได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความชำรุดบกพร่อง นอกจากนี้ ซีบีอาร์อียังไม่ได้ทำการตรวจสอบส่วนใดๆ ของอาคารซึ่งมีสิ่งกีดขวางหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ จึงไม่สามารถบ่งชี้ได้ว่าส่วนเหล่านี้ปราศจากความเสื่อมโทรม สิ่งมีชีวิตที่เป็นอันตราย แร่ใยหิน หรือวัตถุอันตรายอื่นๆ อย่างไรก็ดี ซีบีอาร์อีได้ทำการสำรวจทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันโดยรวมแล้ว และไม่พบร่องรอยของ ความชำรุดบกพร่องทางโครงสร้างหรือความทรุดโทรมใดๆ ที่เห็นได้อย่างชัดเจน อีกทั้งซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

บริษัทฯ มิได้รับแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับแผนการปรับปรุงซ่อมแซมของทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือจำนวนเงินลงทุนเพิ่มเติมจากผู้ว่าจ้าง

4 เอกสารสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิและความถูกต้องของทรัพย์สินที่ประเมิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง บริษัทฯ ขอยืนยันว่าได้มีการตรวจสอบเรื่องตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินตามการนำชี้ของผู้ว่าจ้างแล้ว ปรากฏว่ามีความถูกต้องตรงกับเอกสารสิทธิ และทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้

4.2 เอกสารสิทธิ

พื้นที่อาคารสำนักงานทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค และพื้นที่อาคารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พื้นที่งานระบบบางส่วนและพื้นที่ลานจอดรถ ประกอบด้วยเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินบางส่วนของจำนวน 10 ฉบับ

อ้างอิงตามรายละเอียดตามสาระสำคัญของรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญนั้น ซีบีอาร์อีพบว่า เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8471 8472 14625 14626 และ 14627 เป็นเนื้อที่ที่ดินที่ทางบริษัท ปรีนทร จำกัด ได้มีการแบ่งก่อตั้งการะติดพันให้กับทางกองทรีสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสิทธิในการใช้เป็นเส้นทางสัญจรสู่ทางสาธารณะ และพื้นที่หน้าอาคารสำนักงาน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภทเอกสารสิทธิ	เลขที่เอกสารสิทธิ	เลขที่ดิน	เลขหน้าสำรวจ	ไร่	งาน	เนื้อที่ดินตารางวา	ตารางเมตร	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	โฉนด	8471*	3874	513	2	1	8.0	3,632.00	บริษัท ปรีนทร จำกัด
2	โฉนด	8472*	3750	514	0	3	40.0	1,360.00	บริษัท ปรีนทร จำกัด
3	โฉนด	14625*	3751	1030	2	3	98.0	4,792.00	บริษัท ปรีนทร จำกัด
4	โฉนด	14626*	3752	1031	3	3	26.0	6,104.00	บริษัท ปรีนทร จำกัด
5	โฉนด	14627*	3875	1032	1	3	46.0	2,984.00	บริษัท ปรีนทร จำกัด
6	โฉนด	14656	3876	1061	0	1	55.0	620.00	บริษัท ปรีนทร จำกัด
7	โฉนด	14657	3745	1062	0	1	44.0	576.00	บริษัท ปรีนทร จำกัด
8	โฉนด	14658	3746	1063	0	1	34.0	536.00	บริษัท ปรีนทร จำกัด
9	โฉนด	14659	3747	1064	0	1	25.0	500.00	บริษัท ปรีนทร จำกัด
10	โฉนด	14660	3748	1065	0	1	19.0	476.00	บริษัท ปรีนทร จำกัด
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ					13	1	95.00	21,580.00	

ภาระผูกพัน

- โฉนดที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
- * โฉนดที่ดินเลขที่ 8471 8472 14625 14626 และ 14627 จำนวน 5 ฉบับ มีการจดทะเบียน แบ่งก่อตั้งการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีค่าตอบแทน ระหว่าง บริษัท ปรีนทร จำกัด (ผู้ให้สัญญา) และ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรีสต์ของทรีสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทริช ออฟฟิศ (ผู้ได้รับประโยชน์) ตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี ตามบันทึกข้อตกลงลงวันที่ 20 สิงหาคม 2563 โดยมีสิทธิใช้เพื่อเป็นเส้นทางสัญจรสู่ทางสาธารณะ และพื้นที่หน้าอาคารสำนักงาน

สัญญาเช่าที่ดิน

ไม่มี

4.3 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

กฎหมายผังเมือง	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
วันที่บังคับใช้	กฎกระทรวงดังกล่าวประกาศบังคับใช้เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 โดยกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนด 5 ปี นับจากวันประกาศใช้ ดังนั้นจึงหมดอายุลงในวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติการวางแผนเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ซึ่งออกไว้ ณ วันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2558 ประกาศไว้ว่าบรรดากฎกระทรวงซึ่งจะหมดอายุลงหลังจากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการวางแผนเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 ให้คงใช้บังคับต่อไปได้อีกกว่าจะมีการออกกฎกระทรวงใหม่ ดังนั้น กฎกระทรวงดังกล่าวจึงยังมีผลบังคับใช้หลังจากวันหมดอายุ ต่อมาพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ซึ่งบังคับใช้แทนพระราชบัญญัติการวางแผนเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 ตั้งแต่วันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 มาตรา 109 ระบุว่า บรรดาพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่ง ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีการออกพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่ง ตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จึงยังมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ทำการประเมิน
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายผังเมืองดังกล่าว ทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ในเขตที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ. 3-41)
รายละเอียด	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ. 3-41) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ 1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร 2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีต ผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น 3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร 4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ 5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

- 6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- 7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็น การก่อสร้างแทน ฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- 8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 9) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณสถานีโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 10) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - ก) การประกอบการพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - ข) การประกอบการพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 11) สำนักงานที่พื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - ก) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - ข) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 12) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้ง โครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานบริการก๊าซ
- 13) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- 14) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 15) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- 16) ตลาดที่มีพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- 17) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 18) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 19) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

- 20) โซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
 - 21) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
 - 22) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
 - 23) สวนสัตว์
 - 24) สนามแข่งรถ
 - 25) สนามแข่งม้า
 - 26) สนามยิงปืน
 - 27) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
 - 28) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
 - 29) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
 - 30) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
 - 31) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
 - 32) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้
- 1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดิน แปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1
 - 2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 แต่อัตราส่วนของที่ว่าง ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วน ของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่ น้อยกว่าร้อยละ 4.5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
- นอกจากนี้ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ยังมีนโยบายสำหรับการพัฒนากรุงเทพมหานครเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม โดยจะเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินให้กับผู้ประกอบการ เมื่อผู้ประกอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินรวมกันเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 20 มีรายละเอียดเบื้องต้นดังนี้
- 1) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ
 - 2) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ
 - 3) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานครได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไป
 - 4) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำ
 - 5) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีอาคารประหยัพลังงาน

4.4 ร่างผังเมืองกรุงเทพมหานคร

กฎหมายผังเมือง	ร่างกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในอนาคต
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ที่ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายผังเมืองดังกล่าว ทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ในเขตที่ดินประเภทประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.5-47)
การตรวจสอบ	จากการตรวจสอบกับสำนักการวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พบว่าเอกสารข้างต้นอยู่ระหว่างการจัดทำ คาดว่าจะประกาศและบังคับใช้ประมาณปลายปี พ.ศ. 2567 หรือต้นปี พ.ศ. 2568
รายละเอียด	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.5-47) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ 1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร 2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น 3) การประกอบกิจการน้ำมัน ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่ายดังต่อไปนี้ ก) คลังน้ำมัน ข) สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ค) สถานีบริการน้ำมันประเภท ก ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 12 เมตร ง) สถานีบริการน้ำมันประเภท ข ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 10 เมตร จ) สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 12 เมตร ฉ) สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง ช) สถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ 4) การประกอบกิจการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงดังต่อไปนี้ ก) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว ข) สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ ค) สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ ง) สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทสถานที่ใช้ ลักษณะที่สาม จ) สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ลักษณะที่สอง ฉ) สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว 5) การประกอบกิจการก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ดังต่อไปนี้ ก) คลังก๊าซธรรมชาติ ข) สถานที่เก็บรักษาก๊าซธรรมชาติ ค) สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 12 เมตร 6) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข 7) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด

- 8) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- 9) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่โรงแรมที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม หรือตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ซึ่งอยู่ในระยะ 250 เมตร จากบริเวณโดยรอบท่าเทียบเรือโดยสารสาธารณะริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- 10) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม หรือตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ซึ่งตั้งอยู่ภายในระยะ 250 เมตร จากบริเวณโดยรอบท่าเทียบเรือโดยสารสาธารณะริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
 - ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม หรือตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ซึ่งตั้งอยู่ภายในระยะ 250 เมตร จากบริเวณโดยรอบท่าเทียบเรือโดยสารสาธารณะริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- 11) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณสถานีร่วม
 - ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณสถานีร่วม หรือ ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ซึ่งอยู่ภายในระยะ 250 เมตรโดยรอบท่าเทียบเรือโดยสารสาธารณะริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- 12) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - ก) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณสถานีร่วม หรือ ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ซึ่งอยู่ภายในระยะ 250 เมตรโดยรอบท่าเทียบเรือโดยสารสาธารณะริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
 - ข) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณสถานีร่วม หรือ ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ซึ่งอยู่ภายในระยะ 250 เมตรโดยรอบท่าเทียบเรือโดยสารสาธารณะริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- 13) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีพื้นที่ป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของวัดหรือโบราณสถาน แนวเขตทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิน้อยกว่า

- 200 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานบริการน้ำมัน สถานบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานบริการก๊าซธรรมชาติ
- 14) คลังเก็บสินค้า
- 15) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร เว้นแต่
- ก) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- ข) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- ค) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- 16) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่
- ก) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบกที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- ข) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบกที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- 17) สถานที่บริการตู้สินค้า
- 18) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม หรือตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ซึ่งอยู่ภายในระยะ 250 เมตร จากบริเวณโดยรอบท่าเทียบเรือโดยสารสาธารณะริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- 19) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- 20) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- 21) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- 22) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม หรือตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ซึ่งอยู่ภายในระยะ 250 เมตร จากบริเวณโดยรอบท่าเทียบเรือโดยสารริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
- 23) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์
- 24) โซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- 25) สถานีขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 26) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- 27) สวนสัตว์
- 28) สนามแข่งรถ

- 29) สนามแข่งม้า
- 30) สนามยิงปืน
- 31) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- 32) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- 33) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- 34) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- 35) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- 36) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- 1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1
- 2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.50 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.50 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

4.5 ราคาประเมินทุนทรัพย์

กรมธนารักษ์ได้ออกประกาศเรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ รอบบัญชี พ.ศ. 2559 - พ.ศ. 2562 เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย จากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยปกติจะปรับปรุงทุก 4 ปี อย่างไรก็ตามจากการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ ณ วันที่ทำการประเมินพบว่า ปัจจุบันกรมธนารักษ์ยังใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ในรอบบัญชี พ.ศ. พ.ศ. 2559 - พ.ศ. 2562 โดยมีเหตุผลในการขยายระยะเวลาบังคับใช้ดังนี้

ปี พ.ศ. 2562 กรมธนารักษ์ประกาศเลื่อนใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เดิมไป 1 ปี เนื่องจากต้องนำราคาประเมินปรับปรุงใหม่เสนอคณะกรรมการ ทำให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เดิมถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ปี พ.ศ. 2563 กรมธนารักษ์ประกาศเลื่อนใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เดิมไปอีก 1 ปี เพื่อบรรเทาผลกระทบแก่ประชาชน และภาคธุรกิจที่เผชิญกับการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 ทำให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เดิมถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

นอกจากนี้ช่วงปลายปี พ.ศ. 2564 มีประกาศขยายรอบบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน ปี พ.ศ. 2559 - พ.ศ. 2562 ที่จะสิ้นสุดปี พ.ศ. 2564 ให้ใช้ต่อไปถึงปี พ.ศ. 2565 และราคาประเมินทุนทรัพย์รอบบัญชีใหม่จะเริ่มต้นในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566

ลำดับ	ประเภทเอกสารสิทธิ	เลขที่เอกสารสิทธิ	เลขที่ดิน	เลขหน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ราคาประเมิน (บาท/ตร.วา)	ราคาประเมินรวมทั้งแปลง
					ไร่	งาน	ตารางวา		
1	โฉนด	8471	3874	513	2	1	8.0	115,000	104,420,000
2	โฉนด	8472	3750	514	0	3	40.0	115,000	39,100,000
3	โฉนด	14625	3751	1030	2	3	98.0	115,000	137,770,000
4	โฉนด	14626	3752	1031	3	3	26.0	115,000	175,490,000
5	โฉนด	14627	3875	1032	1	3	46.0	115,000	85,790,000
6	โฉนด	14656	3876	1061	0	1	55.0	115,000	17,825,000
7	โฉนด	14657	3745	1062	0	1	44.0	115,000	16,560,000
8	โฉนด	14658	3746	1063	0	1	34.0	115,000	15,410,000
9	โฉนด	14659	3747	1064	0	1	25.0	115,000	14,375,000
10	โฉนด	14660	3748	1065	0	1	19.0	115,000	13,685,000
รวมทั้งหมด					13	1	95.00	115,000	620,425,000

5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

5.1 สัญญาเช่า

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าพื้นที่โครงการทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคระหว่างทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์กับ ออฟฟิศ และบริษัท ปรีนทร์ จำกัด ได้แสดงไว้ในตารางต่อไปนี้

ผู้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์กับออฟฟิศ
ผู้ให้เช่า	บริษัท ปรีนทร์ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	■ พื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานโครงการทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น 10 ถึงชั้น 28 และชั้น 9 บางส่วน และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีกชั้น G ■ พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์ ส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และห้องน้ำ เป็นต้น รวมถึงพื้นที่ชั้น 29 และชั้นดาดฟ้า ■ พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานทริช ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น B1 – B3 ■ พื้นที่ตั้งงานระบบบางส่วนของอาคารสำนักงานทริช ทาวเวอร์ แอท ไบเทค
พื้นที่รวมโดยประมาณ	70,741.00 ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2563 – 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593
ค่าเช่าทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า	2,820,000,000 บาท (สองพันแปดร้อยยี่สิบล้านบาท)
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่า	ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ ภายใต้สัญญาให้กับบุคคลอื่นไม่ทั้งหมดหรือบางส่วน หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า เว้นแต่การนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาลงบันทึกเป็นหลักฐานการกู้ยืมกับสถาบันการเงินใดๆ หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ หรือเป็นการประกอบธุรกิจโดยมีวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นตามปกติลักษณะของทรัพย์สินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งจะไม่เกินกว่าระยะเวลาเช่าตามสัญญาลงบันทึก
ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วม	คู่สัญญาการเช่ารับทราบว่าโครงการทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ประกอบไปด้วยส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ผู้เช่าเช่า ส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ผู้เช่าไม่ได้เช่า และมีพื้นที่ (รวมถึงพื้นที่ส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค) ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงให้สิทธิแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในการใช้ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วม ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าจะได้รับบริการงานระบบสาธารณูปโภค งานระบบต่างๆ ในพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะทำหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุง ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานและไม่มีภาระชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	■ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า

- ผู้เช่าจะรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินและ/หรือภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาจะสิ้นสุดลง

ผู้เช่าจะทำการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้นพร้อมกับอุปกรณ์ส่วนควบ และเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่ารายย่อย ภายใน 30 วันหลังจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

5.2 สัญญาบริการ

สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริการทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่าง บริษัท ปรีนทร จำกัด ผู้ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการทริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ทริชออฟฟิศ โดยสัญญานับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 โดยทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่ พื้นที่งานระบบ พื้นที่ทางเดิน และทางเดินรถบางส่วน พื้นที่ทางเดินเชื่อมทางยกระดับ (skywalk) พื้นที่ทางเข้า - ออก โครงการ ได้มีการแจกแจงรายละเอียดตามตารางด้านล่าง และภายในสัญญานับนี้ได้มีการกำหนดสัดส่วนพื้นที่รับผิดชอบค่าซ่อมบำรุงได้เป็น A1 ถึง A5 ซึ่งได้มีการแนบรายละเอียดไว้ด้านท้ายของตาราง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ผู้ให้บริการ

บริษัท ปรีนทร จำกัด
- ผู้รับบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ทริชออฟฟิศ
- ระยะเวลาการให้บริการ

วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่โครงการทริช ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าให้สัญญาต่ออายุไปอีกครั้งละ 3 ปี จนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่โครงการทริช ทาวเวอร์ แอท ไบเทค

พื้นที่ชั้นที่	พื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)					รวม
	A1	A2	A3	A4	A5	
B3	21.1	-	-	236.4	189.7	447.2
B2	366.4	-	1,183.4	270.1	-	1,849.9
B1	87.6	-	-	1,109.1	13.3	1,210.0
Site Plan	2,461.3	-	-	5,709.5	-	8,170.8
G	96.3	-	-	407.9	14.8	519.0
2	-	-	-	432.0	-	432.0
2M	72.3	726.3	-	-	357.4	1,156.0
3M	-	209.4	-	-	480.5	690.0

- หมายเหตุ: สัดส่วน A1 ถึง A5 มีความหมายดังนี้
- สัดส่วน A1 คือ กองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าซ่อมบำรุงอุปกรณ์และพื้นที่โครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค
 - สัดส่วน A2 คือ กองทรัสต์รับผิดชอบค่าซ่อมบำรุงพื้นที่ตามสัดส่วนร้อยละ 100 (หนึ่งร้อย) เนื่องจากพื้นที่ที่อุปกรณ์ของกองทรัสต์ตั้งอยู่
 - สัดส่วน A3 คือ กองทรัสต์รับผิดชอบค่าซ่อมบำรุงพื้นที่และอุปกรณ์ที่ใช้ร่วมกันตามสัดส่วนการใช้พื้นที่ตามสัดส่วนร้อยละ 32.6
 - สัดส่วน A4 และ A5 คือกองทรัสต์รับผิดชอบค่าซ่อมบำรุงพื้นที่และอุปกรณ์ที่ใช้ร่วมกันตามสัดส่วนพื้นที่เช่าสุทธิร้อยละ 46.8
 - สัดส่วน A4 แตกต่างจาก A5 โดยที่ A4 เป็นพื้นที่ที่มีการทำความสะอาด แต่ A5 จะเป็นพื้นที่ที่ไม่มีการทำความสะอาด

6 สรุปข้อมูลตลาด / โครงสร้างพื้นฐาน

6.1 สภาพตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า

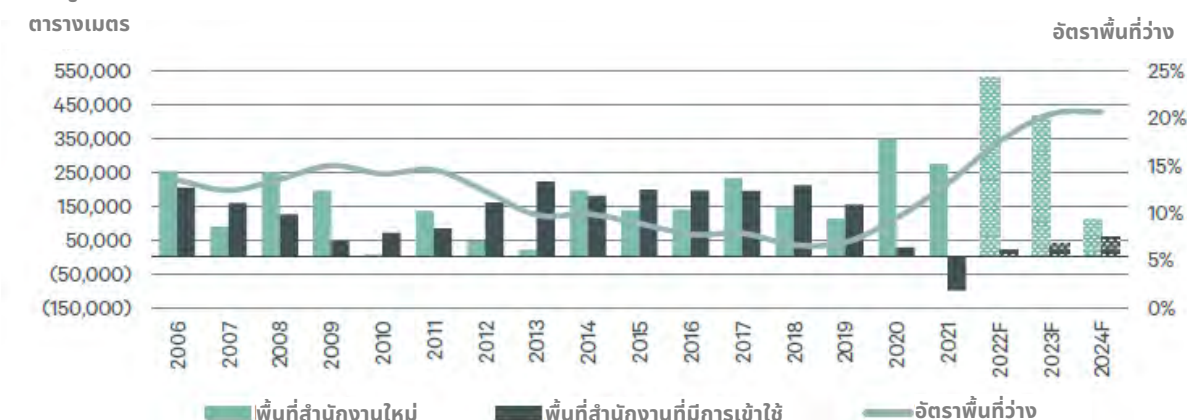
6.1.1 ภาพรวมสภาพตลาด

สภาพภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานของกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2565 ในด้านของคุณภาพของอาคารสำนักงาน และจำนวนของอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดของกลุ่มอาคารสำนักงานเกรดเอ ทั้งนี้ทำให้เกิดการแข่งขันที่สูงขึ้นภายในตลาด และจากการระบาดของโรคโคโรนาไวรัส ได้ทำให้เกิดการทำงานแบบใหม่ขึ้น อันได้แก่การทำงานแบบไฮบริด ซึ่งวิธีการทำงานนี้จะทำให้ผู้ประกอบการบริษัทได้มีการทบทวนเกี่ยวกับการเช่าอาคารสำนักงาน หลายๆผู้ประกอบการได้มีความกังวลและลังเลเกี่ยวกับการตัดสินใจเกี่ยวกับการเช่าอาคารสำนักงาน อันเป็นผลเนื่องมาจากการระบาดของโรคระบาด ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทำงานในอนาคต ดังเช่นที่เป็นมาตั้งแต่เกิดการระบาดของโรคเป็นเวลามากกว่า 2 ปี

ทั้งนี้ภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

- ภาพรวมของตลาดโดยทั่วไปยังคงได้รับผลกระทบในด้านของอุปสงค์สุทธิที่ลดน้อยลง ส่งผลให้มีอัตราการเช่าอาคารสำนักงานที่ลดน้อยลงตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. 2565 และในด้านของอาคารสำนักงานที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างนั้น ได้เริ่มกลับมาก่อสร้างอีกครั้งหนึ่งแต่ก็มีบางส่วนที่ได้เลื่อนกำหนดวันแล้วเสร็จออกไป อันเป็นผลมาจากโรคระบาด
- ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครมีพื้นที่ทั้งหมดอยู่ที่ 9,486,990 ตารางเมตร ได้มีการปรับตัวลดลงอย่างเล็กน้อยที่ 0.1% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส (Q-o-Q) เป็นผลมาจากการที่บางอาคารสำนักงานได้มีการปรับพื้นที่ให้เช่าสุทธิและการปิดตัวลงของอาคารสำนักงาน แต่เมื่อเปรียบเทียบกับปีต่อปี (Y-o-Y) นั้น อุปทานของอาคารสำนักงานได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 2.5% อันเป็นผลมาจากการมีอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่สร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2565
- ในด้านการเข้าใช้พื้นที่เช่าสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ยังคงมีการปรับตัวลงอย่างต่อเนื่องที่ 33,943 ตารางเมตร โดยทางสถิติเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส (Q-o-Q) และเปรียบเทียบกับปีต่อปี (Y-o-Y) ได้มีการปรับตัวลดลงอยู่ที่ 68.8% และ 44.3% ตามลำดับ
- อัตราการเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 นั้นอยู่ที่ 86.5% ถือเป็นการลดลงจากไตรมาสที่แล้วที่ 0.4% และ 3.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา
- ในด้านของค่าเช่าได้มีการปรับตัวลดลงในทุกตลาดย่อย ยกเว้นเพียงแต่ตลาดของอาคารสำนักงานเกรดเอ ที่อยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งมีค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1,053 บาทต่อตารางเมตร

แผนภูมิ 1 พื้นที่สำนักงานใหม่และพื้นที่สำนักงานที่มีการเข้าใช้ ปี พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2567



(ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี)

6.1.2 อุปสงค์ของอาคารสำนักงาน

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ได้ลดลงอย่างต่อเนื่องติดต่อกันเป็นเวลากว่า 5 รอบไตรมาส โดยลดลงถึง 33,943 ตารางเมตร หรือ 68.9% Q-o-Q และ 44.3% Y-o-Y ตลาดของอาคารสำนักงานยังคงได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโคโรนาไวรัสสืบเนื่องมาจากหลายบริษัทยังคงนโยบาย work from home และหรือนโยบายการทำงานที่บ้านและที่ทำงาน (hybrid) ส่งผลให้หลายๆบริษัทได้ทำการลดขนาดการเช่าอาคารสำนักงานลง และแผนงานของการขยายขนาดหรือย้ายอาคารสำนักงานของบริษัทก็ได้รับการเลื่อนออกไปอันเป็นผลกระทบจากโรคระบาด ในทางกลับกันกับเทรนด์ของตลาดอาคารสำนักงาน ก็มีธุรกิจหลายๆภาค ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจที่มีความเติบโตอย่างรวดเร็ว ธุรกิจเกี่ยวกับเทคโนโลยี การพาณิชย์เชิงอิเล็กทรอนิกส์ ธุรกิจนำเข้า – ส่งออก และธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพและความงาม ยังคงเป็นภาคธุรกิจที่มีความต้องการเกี่ยวกับอาคารสำนักงาน

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2565 อุปสงค์ต่ออาคารสำนักงานเกรดเอ ศูนย์กลางธุรกิจมีทิศทางไปในทางที่เพิ่มขึ้นถึง 15,378 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอุปสงค์ที่มากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดอื่นๆภายในตลาด ภาคธุรกิจที่ได้กล่าวไปด้านบน ไม่ว่าจะเป็นภาคธุรกิจที่มีความเติบโตอย่างรวดเร็ว หรืออื่นๆ เป็นปัจจัยหลักที่ทำให้อุปสงค์ของตลาดสำนักงานเกรดเอมีทิศทางที่ดีขึ้น รวมถึงการเปิดใช้งานของอาคารสำนักงาน 3 แห่ง ได้แก่ อาคารไอเอส อาคารรสา สอง และอาคาร เดอะ พาร์ค อุปสงค์ต่ออาคารสำนักงานเกรดเอ นอกศูนย์กลางธุรกิจก็มีการปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นเล็กน้อยที่ 2,347 ตารางเมตร ส่งผลให้ทั้งตลาดของอุปสงค์ต่ออาคารสำนักงานเกรดเอปรับตัวเพิ่มขึ้นถึง 17,725 ตารางเมตร

อุปสงค์ต่ออาคารสำนักงานเกรดบี ศูนย์กลางธุรกิจมีการปรับตัวที่ลดลงอยู่ที่ -16,195 ตารางเมตร ซึ่งเป็นการปรับตัวลดลงติดต่อกันที่ 10 รอบไตรมาสนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานเกรดบี นอกศูนย์กลางธุรกิจได้รับผลกระทบในด้านอุปสงค์มากที่สุดในตลาดอาคารสำนักงาน โดยปรับตัวลดลงถึง -35,473 ตารางเมตร เนื่องมาจากการหมดสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ส่งผลให้ในตลาดของอาคารสำนักงานเกรดบี ปรับตัวลดลงถึง -51,668 ตารางเมตร

โดยรวมทั้งหมดของอุปสงค์ในตลาดของอาคารสำนักงานได้มีการปรับตัวลดลงที่ -33,943 ตารางเมตร โดยมีปัจจัยหลักมาจากการปรับตัวลดลงของพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ ซีบีอาร์อีมีความเชื่อว่าการปรับตัวลดลงของอุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานจะยังคงมีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องอันเป็นผลมาจากโรคระบาด เทรนด์ของตลาดภายในปี พ.ศ. 2565 จะขึ้นอยู่กับกรณีที่ภาคธุรกิจจะยังคงมีนโยบายการทำงานแบบไฮบริดต่อไปหรือไม่ดังที่ได้ทำมาในตั้งแต่ในช่วงกลางของโรคระบาด และยังมีอีกเทรนด์ที่น่าจับตามองในตลาดนี้ นั่นก็คือ การที่บริษัทอาจจะมีการโยกย้ายการเช่าอาคารสำนักงานไปสู่พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ สำหรับบริษัทที่ต้องการควบคุมงบประมาณของการเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานนอกศูนย์กลางธุรกิจที่ตั้งอยู่ใกล้การขนส่งสาธารณะอย่างรถไฟฟ้ามหานคร แต่อย่างไรก็ดีการที่จะไม่มีอาคารสำนักงานใหม่ที่สร้างแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2566 ทำให้ภายในปี พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2566 จะยังคงไม่มีบริษัทใหญ่เปลี่ยนอาคารสำนักงานเช่า

6.1.3 อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงาน

อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานโดยรวมได้มีการลดลงอย่างต่อเนื่องจนถึงระดับ 86.5% หากเปรียบเทียบระหว่างไตรมาสต่อไตรมาส ได้มีการปรับลงไป 0.4 จุด จาก 86.9% และปรับตัวลดลงถ้าเปรียบเทียบระหว่างปีอยู่ที่ -3.6% โดยในตลาดของอาคารสำนักงานปล่อยเช่าเกรดเอมีแนวโน้มในทิศทางที่ดีขึ้น เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส โดยอาคารสำนักงานเกรดเอ ศูนย์กลางธุรกิจ มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานอยู่ที่ 82.2% หรือเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาอยู่ที่ 0.9% และอาคารสำนักงานเกรดเอ นอกศูนย์กลางธุรกิจ มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานอยู่ที่ 88% หรือเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาอยู่ที่ 0.3% อย่างไรก็ตามอัตราการเข้าใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานเกรดเอก็ไม่สามารถพ่วงอัตราการเข้าอาคารสำนักงานโดยรวมให้มีทิศทางที่ดีขึ้นได้ อันเนื่องมาจากการลดลงอย่างต่อเนื่องของอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรดบี โดยอาคารสำนักงานเกรดบี ศูนย์กลางธุรกิจ มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานอยู่ที่ 88.9% หรือลดลงจากไตรมาสที่แล้วอยู่ที่ -0.6% และอาคารสำนักงานเกรดบี นอกศูนย์กลางธุรกิจ มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานอยู่ที่ 86.3% หรือลดลงจากไตรมาสที่แล้วอยู่ที่ 1% โดยสรุปอัตราการเข้าใช้พื้นที่อาคารสำนักงานตามเกรดของอาคารได้ดังนี้ อาคารเกรดเอ และเกรดบี มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่อาคารสำนักงานอยู่ที่ 83.9% และ 87.4% ตามลำดับ

ตารางที่ 1 อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแบ่งโดยตำแหน่งที่ตั้ง และเกรดของอาคารสำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2565

ปี	ศูนย์กลางธุรกิจ		นอกศูนย์กลางธุรกิจ		ทั้งหมด		ทั้งหมด
	เกรดเอ	เกรดบี	เกรดเอ	เกรดบี	เกรดเอ	เกรดบี	
2561	93.7%	92.9%	93.8%	93.9%	93.7%	93.4%	93.4%
2562	94.9%	92.0%	95.3%	93.0%	95.0%	92.6%	93.1%
2563	90.9%	91.5%	93.7%	89.2%	91.8%	90.2%	90.6%
2564	81.3%	89.5%	87.7%	87.3%	83.2%	88.2%	86.9%
ไตรมาสที่ 1 ปี 2565	82.2%	88.9%	88.0%	86.3%	83.9%	87.4%	86.5%
% การเปลี่ยนแปลงระหว่างไตรมาส Q-o-Q	0.9%	-0.6%	0.3%	-1.0%	0.7%	-0.8%	-0.4%
% การเปลี่ยนแปลงระหว่างปี Y-o-Y	-8.5%	-2.3%	-2.4%	-2.7%	-6.7%	-2.5%	-3.6%

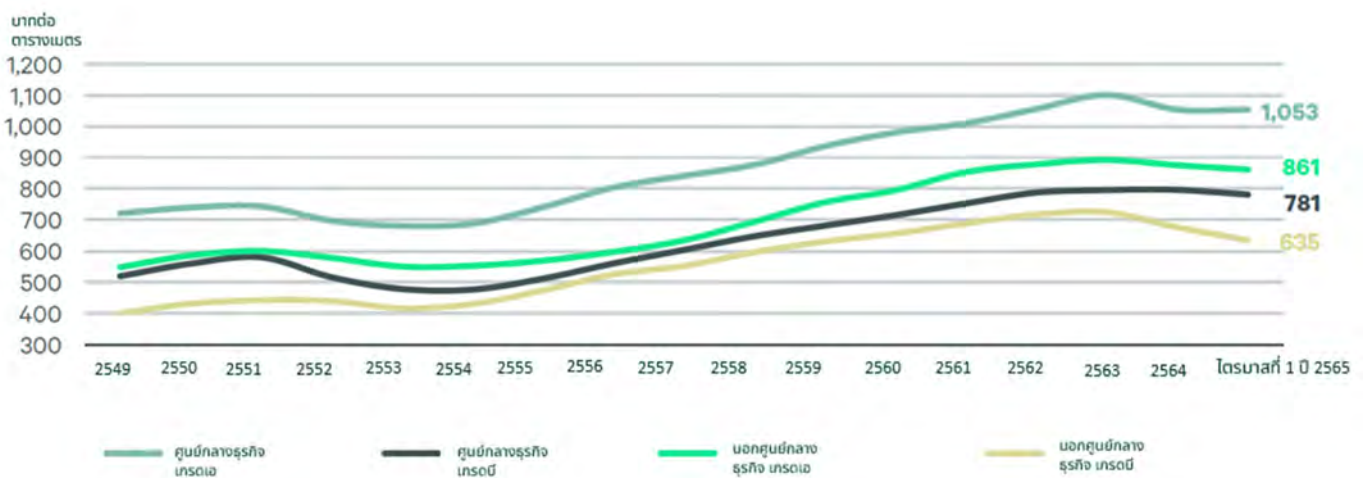
(ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี)

6.1.4 ค่าเช่า

ในการคำนวณค่าเช่าเฉลี่ยที่มีการทำสัญญาจริง (Average Achieved Rent) ซีบีอาร์อีคำนวณจากค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตั้งแต่ 100-300 ตารางเมตร ซึ่งเป็นขนาดมาตรฐานที่ได้รับความนิยมมากที่สุด และเป็นขนาดที่มีค่าเช่าสูงที่สุด พื้นที่เช่าสำนักงานที่ใหญ่กว่า 300 ตารางเมตร ผู้เช่าอาจจะได้รับส่วนลดจากค่าเช่าพื้นที่ขนาดเล็กบ้าง และสัญญาเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่กว่า 1,000 ตารางเมตร ผู้เช่าอาจได้รับส่วนลดค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 5%-15% เนื่องจากมีอำนาจในการต่อรองที่สูงขึ้น

ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2565 ค่าเช่าอาคารสำนักงานตลอดทั้งไตรมาสมีการทรงตัวของราคาค่าเช่า โดยอาคารสำนักงานเกรดเอในเขตศูนย์กลางธุรกิจมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 1,053 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แผนภูมิที่ 2 อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแบ่งตามเกรดของอาคาร ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2565



(ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี)

6.1.5 อุปทานของอาคารสำนักงาน

ภายในไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2565 อุปทานทั้งหมดของอาคารสำนักงานมีพื้นที่ทั้งหมดอยู่ที่ 9,486,990 ตารางเมตร มีอัตราการลดลงมา 0.1% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส Q-o-Q และมีอัตราเพิ่มขึ้นที่ 2.5% เมื่อเปรียบเทียบกับปีปฏิทิน Y-o-Y การที่มีอัตราปรับลดเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสนั้น โดยส่วนมากเกิดขึ้นมาจากการปรับปรุงพื้นที่ให้เข้าสู่ธุรกิจของอาคารสำนักงาน รวมถึงการปิดตัวของอาคารสำนักงานต่างๆ เช่น อาคารไนซ์เอเชีย อลูมิเนียม II (6,314 ตารางเมตร) อาคารบุญวิสุทธ์ (3,000 ตารางเมตร)

ในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2565 นั้นได้มีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จใหม่ ได้แก่ อาคารซัมเมอร์ ลาซาล (แคมป์ส) มีพื้นที่อยู่ที่ 9,600 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในช่วงถนนสุขุมวิทตอนปลาย อ้างอิงจากการประกาศทางสาธารณะ ภายในปลายปี พ.ศ. 2568 ได้มีอาคารสำนักงานอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างที่คาดว่าจะแล้วเสร็จตามเวลาที่กำหนดนั้น จะทำให้มีพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นมาในตลาดอีกที่ 1,054,617 ตารางเมตร

ตลาดของอาคารสำนักงานภายในกรุงเทพมหานครจำนวนถึง 6,400,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 71.1% ของอุปทานทั้งหมดในตลาดเป็นอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จและได้เปิดทำการใช้งานมาเกินกว่า 20 ปี (ได้มีการสร้างแล้วเสร็จก่อนปี พ.ศ. 2543) อาคารสำนักงานเหล่านี้จะต้องเผชิญแรงกดดันมากขึ้นในการรักษาและดึงดูดผู้เช่าเมื่ออาคารสำนักงานใหม่ได้สร้างแล้วเสร็จพร้อมกับมาตรฐานของอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น

ตารางที่ 2 อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแบ่งตามเกรดของอาคาร ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2565

(หน่วย ต่อ ตารางเมตร)

	อุปทานทั้งหมด	อุปทานภายใน ศูนย์กลางธุรกิจ	อุปทานภายนอก ศูนย์กลางธุรกิจ	เกรดเอ ศูนย์กลางธุรกิจ	นอกศูนย์กลางธุรกิจ
อุปทานทั้งหมด					
ไตรมาสที่ 1 ปี 2565	9,486,990	4,672,875	4,814,115	1,706,568	725,751
%การเปลี่ยนแปลงไตรมาส Q-o-Q	-0.1%	0.1%	-0.4%	0.2%	-0.3%
%การเปลี่ยนแปลงปี Y-o-Y	2.5%	3.5%	1.5%	10.7%	3.8%
อุปทานที่ถูกใช้ทั้งหมด					
ไตรมาสที่ 1 ปี 2565	8,208,681	4,041,480	4,167,201	1,403,014	638,848
%การเปลี่ยนแปลงไตรมาส Q-o-Q	-0.6%	0.1%	-1.3%	1.4%	0.0%
%การเปลี่ยนแปลงปี Y-o-Y	-1.6%	-1.6%	-1.5%	0.3%	1.0%
จำนวนอาคารสำนักงานว่างทั้งหมด	1,278,309	631,395	646,914	303,554	86,903
อัตราการครองครองของสำนักงาน	86.5%	86.5%	86.6%	82.2%	88.0%
อัตราว่างของอาคารสำนักงาน	13.5%	13.5%	13.4%	17.8%	12.0%

หมายเหตุ: อ้างอิงจากแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ข้อมูลอาคารสำนักงานของกรุงเทพมหานคร จะครอบคลุมอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่รวมทั้งหมด มากกว่า 2,000 ตารางเมตร เริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 ซึ่งพื้นที่อาคารสำนักงานนั้นจะไม่รวมอาคารสำนักงานที่บ้านพักอาศัย และอาคารสำนักงานรัฐบาล จำนวนอุปทานทั้งหมดมีการปรับปรุงในทุกๆ ไตรมาส และจำนวนของอุปทานที่ลดลงนั้นเกิดจากการที่อาคารสำนักงานนั้นๆได้มีการปรับปรุงตัวอาคาร หรือมีการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของอาคาร

(ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี)

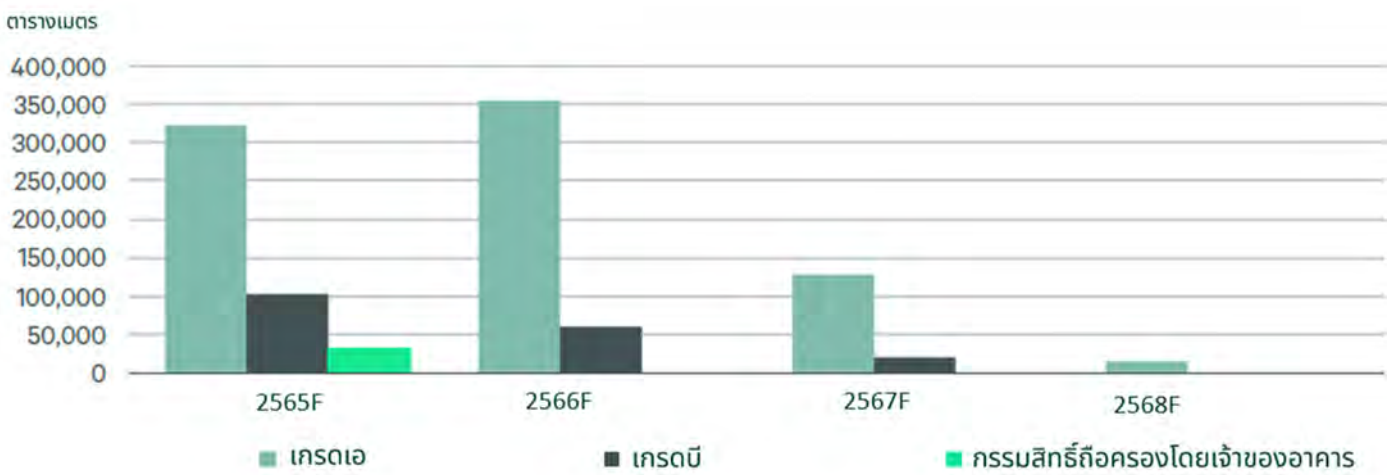
6.1.6 พื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต

ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2565 มีอาคารสำนักงานจำนวนถึง 34 อาคาร หรือ 1,054,617 ตารางเมตร ที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2565 – 2568 ในจำนวน 34 อาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างนั้น มีจำนวน 14 อาคาร ที่เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ หรือ 607,127 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ

ชื่อโครงการ	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ
อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคาร ยูโอบี	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565
อาคารสำนักงานวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์	ไตรมาสที่ 4 ปี 2565
อาคารสยาม ปทุมวัน ทาวเวอร์	ไตรมาสที่ 4 ปี 2565
อาคารพาร์ค สิลม	ไตรมาสที่ 1 ปี 2566
อาคารเดอะ ยูนิคอร์น	ไตรมาสที่ 2 ปี 2566
อาคารเอส 25	ไตรมาสที่ 2 ปี 2566
อาคารเจแอลเค ทาวเวอร์	ไตรมาสที่ 3 ปี 2566
อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ บีและซี	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
อาคารซัมมิต ทาวเวอร์	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
อาคารเซ็นทรัลพาร์ค ออฟฟิศ	ไตรมาสที่ 3 ปี 2567
อาคารศุภาลัย ไอคอน สาทร	ไตรมาสที่ 3 ปี 2567
อาคารแอลเอ็มเอชดับบลิว	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568

อ้างอิงจากแผนภูมิที่ 3 ด้านล่างนี้ การเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานเกรดเอ จะเพิ่มขึ้นแบบมีนัยสำคัญต่อตลาดโดยรวม โดยอาคารสำนักงานเกรดเอ จะครอบคลุมถึง 81% ของอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างที่คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2568 ในขณะที่อีก 19% ของอาคารสำนักงานที่กำลังดำเนินการก่อสร้างนั้นเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี

แผนภูมิที่ 3 อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแบ่งตามเกรดของอาคารที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง



หมายเหตุ: แผนภูมินี้ได้รับการปรับแก้ในทุกๆไตรมาส การคาดการณ์ในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลง

(ที่มา: แผนกวิจัย ซิบีอาร์อี)

6.2 รายการซื้อขายอาคารสำนักงาน

บริษัทฯ ได้สรุปสาระสำคัญของรายการซื้อขายและโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานจากข้อมูลสาธารณะและข้อมูลภายในบริษัท ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจ มีทั้งการซื้อขายแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งอาคารสำนักงานที่มีการซื้อขายล่าสุดโดยทรัสต์เพื่อการลงทุน คือ อาคารชันทาวเวอร์ ในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2562 ประมาณ 5,700 ล้านบาท หรือประมาณ 91,000 บาท/ตารางเมตรพื้นที่เช่าสุทธิ สิทธิถือครองการเช่าระยะยาว 30 ปี โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME)

อาคารสำนักงาน	รายชื่อผู้ซื้อ	กรรมสิทธิ์	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	มูลค่าการซื้อขายทั้งหมด (บาท)	มูลค่าซื้อขายต่อพื้นที่เช่า (บาท/ตร.ม.)	ช่วงเวลาซื้อขาย
กองทุนรวม						
ดี ออฟฟิสเซส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)	สิทธิการเช่า 20 ปี	80,566	4,754,034,026	59,000	ไตรมาส 3-4 2555
อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์ (TCIF)	ถือครองโดยสมบูรณ์	155,196	15,000,000,000	96,700	ไตรมาส 2 2556
อาคารไฮเบอร์เวสต์ ทาวเวอร์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์ (TCIF)	ถือครองโดยสมบูรณ์	80,723	5,830,000,000	72,200	ไตรมาส 2 2556
อาคารแอททินี ทาวเวอร์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์ (TCIF)	สิทธิการเช่า 36 ปี	46,192	2,757,022,378	59,700	ไตรมาส 2 2556
อาคาร 208 วายเลสโรด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์ (TCIF)	ถือครองโดยสมบูรณ์	13,100	1,400,000,000	106,900	ไตรมาส 2 2556
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1	กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)	สิทธิการเช่า 30 ปี	44,304	3,980,720,000	89,900	ไตรมาส 4 2556
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2	กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)	สิทธิการเช่า 30 ปี	72,385	4,752,790,000	65,700	ไตรมาส 4 2556
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3	กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)	สิทธิการเช่า 30 ปี	15,226	853,990,000	56,100	ไตรมาส 4 2556
อาคารสิริภิญโญ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ (SIRIP)	ถือครองโดยสมบูรณ์	18,364	1,700,000,000	92,600	ไตรมาส 1 2557
ทรัสต์เพื่อการลงทุน						
อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอสเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์**	ถือครองโดยสมบูรณ์	21,451	2,110,800,000	98,400	ไตรมาส 4 2558
อาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT)	สิทธิการเช่า 25 ปี 6 เดือน	26,313	3,027,716,108	115,100	ไตรมาส 1 2559
อาคารสาทร สแควร์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT)	สิทธิการเช่า 24 ปี 7 เดือน	73,181	6,878,225,671	94,000	ไตรมาส 1 2559
อาคารเอ็กเซนทิก ทาวเวอร์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ (TPRIME)	ถือครองโดยสมบูรณ์	42,887	4,800,000,000	111,900	ไตรมาส 4 2559
อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ (TPRIME)	สิทธิการเช่า 19 ปี	24,765	2,441,064,464	98,600	ไตรมาส 4 2559
อาคารยูนิลีเวอร์ เอ้าส์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT)	สิทธิการเช่า 17 ปี 7 เดือน	18,527	1,400,113,000	75,600	ไตรมาส 2 2560
อาคารเดอะไนน์ทาวเวอร์*	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT)	สิทธิการเช่า 30 ปี	59,882	4,597,573,000	76,800	ไตรมาส 2 2560
อาคารทริคทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ทริคออฟฟิศ (BOFFICE)	สิทธิการเช่า 26 ปี 9 เดือน	49,732	6,668,789,000	134,100	ไตรมาส 1 2561
อาคารทรู ทาวเวอร์ 1	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK)	สิทธิการเช่า 30 ปี	37,315	2,934,140,000	78,600	ไตรมาส 1 2561
อาคารทรู ทาวเวอร์ 2	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK)	สิทธิการเช่า 30 ปี	25,072	1,635,713,000	65,200	ไตรมาส 1 2561
อาคารชันทาวเวอร์ส	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME)	สิทธิการเช่า 30 ปี	62,850	5,717,500,000	91,000	ไตรมาส 1 2562
อื่น ๆ						
อาคารจีพีเอฟ วิทญ์	-	ถือครองโดยสมบูรณ์	29,300	2,998,000,000	102,300	ไตรมาส 2 2549
อาคารสมูทไลฟ์ ทาวเวอร์	-	ถือครองโดยสมบูรณ์	12,295	1,053,000,000	85,600	ไตรมาส 1 2553
อาคารแปซิฟิค เพลส	-	สิทธิการเช่า 9 ปี	37,571	725,000,000	19,300	ไตรมาส 3 2553
อาคารลิเบอร์ตี สแควร์	-	ถือครองโดยสมบูรณ์	19,500	1,795,000,000	92,100	ไตรมาส 1 2556
อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	-	ถือครองโดยสมบูรณ์	21,200	2,050,000,000	96,700	ไตรมาส 2 2557

หมายเหตุ - * พื้นที่เช่ารวมของอาคารเดอะไนน์ทาวเวอร์ คือ เฉพาะพื้นที่สำนักงาน ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุม 3,068 ตารางเมตร

** พื้นที่เช่าตามสรุปข้อมูลสำคัญการประชุมประจำปี 2555 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

6.3 ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (รถไฟฟ้าบีทีเอส)

อาคารสำนักงาน บริษัททาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่ติดใกล้กับสถานีบางนา โดยมีทางเชื่อมโดยตรงไปยังสถานีบางนาสู่ตัวอาคารสำนักงาน โดยระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมีเส้นทางให้บริการในปัจจุบันจำนวน 3 สาย ได้แก่ รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวเข้ม (สายสีลม) รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวอ่อน (สายสุขุมวิท) และรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีทอง (กรุงธนบุรี-ประชาธิปก) นอกจากนี้ รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวอ่อนและสายสีเขียวเข้มกำลังอยู่ในระหว่างขั้นตอนการวางแผนพัฒนาการขยายเส้นทาง

โครงข่ายระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสทั้งสามสายนี้ถือเป็นเส้นทางที่ครอบคลุมทั่วทุกพื้นที่ศูนย์กลางของแหล่งศูนย์การค้า แหล่งที่อยู่อาศัยและแหล่งท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร โดยสถานีที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงทรัพย์สินนั้นเป็นสถานีของสายสีเขียวอ่อน (สายสุขุมวิท)

สายสีเขียวเข้ม

ปัจจุบันมีสถานีบริการทั้งหมด 14 สถานี ครอบคลุมระยะทางประมาณ 14.5 กิโลเมตร จากสถานีสนามกีฬาแห่งชาติไปยังสถานีบางหว้า โดยได้มีการเปิดให้บริการเพิ่มเติมอีก 1 สถานี คือ สถานีเซนต์หลุยส์ เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างสถานีช่องนนทรีกับสถานีสุรศักดิ์ บริเวณหน้าอาคารสำนักงานเอไอเอ สากร ทาวเวอร์

โครงการส่วนต่อขยายแรกของสายสีเขียวเข้ม (สายสีลม) คือ ส่วนต่อขยายของสถานีสะพานตากสินถึงสถานีวงเวียนใหญ่ ซึ่งเปิดให้บริการในวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2552 และโครงการส่วนต่อขยายที่สองของสายสีเขียวเข้ม (สายสีลม) คือ ส่วนต่อขยายของสถานีวงเวียนใหญ่ถึงสถานีบางหว้า โดยเปิดให้บริการในวันที่ 5 ธันวาคม พ.ศ. 2556 สำหรับส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวเข้ม (สายสีลม) กรุงเทพมหานครจะทำการปิดสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสะพานตากสินชั่วคราว โดยรื้อขานชาลาของสถานีและปรับปรุงรถไฟฟ้าจากรางเดี่ยวเป็นทางรางคู่ เพื่อแก้ปัญหาการเดินรถล่าช้า นอกจากนี้ กรุงเทพมหานครมีแผนการดำเนินการก่อสร้างทางเดินเลื่อนอัตโนมัติระหว่างสถานีสุรศักดิ์และสถานีสะพานตากสิน อย่างไรก็ตาม ในวันที่ทำการประเมินฯ ยังไม่ปรากฏถึงความคืบหน้าของโครงการ และ กรุงเทพมหานครยังคงกำลังศึกษาถึงรายละเอียดของแผนโครงการนี้ ทั้งนี้ หากทางเดินเลื่อนอัตโนมัติถูกก่อสร้างแล้วเสร็จ สถานีสะพานตากสินจะทำการปิดสถานีเพื่อสร้างสถานีรางคู่

นอกจากนี้ ในปี พ.ศ. 2563 กรุงเทพมหานครมีแผนการดำเนินการก่อสร้างสถานีสนามร่วม ระหว่างสถานีอารีย์และสถานีสะพานควาย เนื่องจากพื้นที่โดยรอบเป็นอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียม และมีประชาชนแน่นหนา อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ทำการประเมินการก่อสร้างถูกเลื่อนออกไปอย่างไม่มีกำหนด จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19

โครงการส่วนต่อขยายของสายสีเขียวเข้ม (สายสีลม) ในอนาคตสามารถแบ่งออกเป็นสองส่วนดังต่อไปนี้

- ส่วนที่หนึ่งของโครงการส่วนต่อขยายในอนาคตของสายสีเขียวเข้ม เริ่มต้นที่สถานีบางหว้า โดยจะมีจำนวนทั้งสิ้น 6 สถานี ครอบคลุมระยะทางประมาณ 7 กิโลเมตร วิ่งผ่านแนวถนนราชพฤกษ์ และสิ้นสุดที่สถานีตลิ่งชันซึ่งเชื่อมต่อกับโครงการระบบรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน
- ส่วนที่สองของโครงการส่วนต่อขยายในอนาคตของสายสีเขียวเข้ม เริ่มต้นที่สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ โดยจะขยายต่อไปอีก 1 สถานี คือสถานียศเส

ในวันที่ทำการประเมินฯ โครงการส่วนต่อขยายของสายสีเขียวเข้ม (สายสีลม) ยังไม่มีการประกาศถึงรายละเอียดของโครงการ

สายสีเขียวอ่อน

ปัจจุบันมีสถานีบริการทั้งหมด 47 สถานี ครอบคลุมระยะทางประมาณ 53.58 กิโลเมตร จากสถานีคูคตไปยังสถานีเคหะฯ เส้นทางเดินรถสายสีเขียวอ่อนมีการขยายเส้นทางและเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าอื่นๆ

นอกจากนี้ โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครส่วนต่อขยายสายสีเขียวอ่อน (สายสุขุมวิท) ส่วนต่อขยายสถานีอ่อนนุชถึงสถานีแบริ่ง ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2550 และได้เปิดให้บริการในวันที่ 12 สิงหาคม พ.ศ. 2554

ส่วนต่อขยายแบริ่ง-เคหะฯ (โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวใต้) ครอบคลุมระยะทางประมาณ 13 กิโลเมตร จำนวน 9 สถานี โดยเส้นทางเดินรถไปยังสถานีสำโรงซึ่งเป็นสถานีต่อจากสถานีแบริ่งได้เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 3 เมษายน พ.ศ. 2560 และส่วนต่อขยายหมอชิต-คูคต (โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวเหนือ) ครอบคลุมระยะทางประมาณ 11 กิโลเมตร ได้เปิดให้บริการครบทุกสถานีเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ทั้งนี้โครงการส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวอ่อน (สายสุขุมวิท) อีกสองเส้นทางนั้นกำลังอยู่ในระหว่างขั้นตอนการวางแผน โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ได้แก่

- ช่วงสถานีคูคตถึงสถานีวงแหวนรอบนอกตะวันออก มีจำนวน 4 สถานี ครอบคลุมระยะทางรวมทั้งสิ้น 7.7 กิโลเมตร โดยเริ่มต้นที่สถานีคูคต มุ่งหน้าผ่านคลอง 3 4 และ 5 ไปสิ้นสุดที่สถานีวงแหวนรอบนอกตะวันออก
- ช่วงสถานีเคหะฯ ถึงสถานีบางปู มีจำนวน 5 สถานี ครอบคลุมระยะทางรวมทั้งสิ้น 9.2 กิโลเมตร โดยเริ่มต้นที่สถานีเคหะฯ วิ่งผ่านแนวถนนสุขุมวิท และไปสิ้นสุดที่สถานีตำหรุ

ในวันที่ทำการประเมินฯ โครงการส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวอ่อน (สายสุขุมวิท) นั้นอยู่ระหว่างการวางแผน และยังไม่มีการกำหนดการของการก่อสร้างที่แน่ชัด

สายสีทอง

รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีทอง (กรุงธนบุรี-ประชาธิปก) มีจำนวนทั้งสิ้น 4 สถานี โดยเปิดให้บริการแล้ว 3 สถานี ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยมีสถานีกรุงธนบุรีเป็นสถานีต้นทางซึ่งเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวเข้ม วิ่งไปตามแนวถนนเจริญนคร ผ่านศูนย์การค้าไอคอนสยาม สำนักงานเขตคลองสาน สิ้นสุดที่สถานีประชาธิปกซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง รวมระยะทาง 2.7 กิโลเมตร

โครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน



ที่มา: แผนวิจัย ซีบีอาร์อี

6.4 ระบบรถไฟฟ้ามหานคร

รถไฟฟ้ามหานคร เป็นระบบรถไฟฟ้าใต้ดินที่ดำเนินการโดยบริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BMCL) อายุสัมปทาน 25 ปี ปัจจุบันรถไฟฟ้ามหานคร มีเส้นทางให้บริการจำนวน 2 เส้นทาง ได้แก่ รถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน (สายเฉลิมรัชมงคล) และเส้นทางรถไฟฟ้ามหานครสายสีม่วง (สายฉลองรัชธรรม)

โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน (สถานีหัวลำโพง-สถานีบางซื่อ) เป็นรถไฟฟ้าใต้ดินสายแรกในประเทศไทย เปิดให้บริการในวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2547 ประกอบด้วย 18 สถานี ครอบคลุมระยะทางทั้งสิ้น 20 กิโลเมตร โดยเส้นทางเริ่มต้นที่สถานีหัวลำโพง และสิ้นสุดที่สถานีบางซื่อ ทั้งนี้ตลอดระยะทางตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงินนั้นได้รับการพัฒนาเป็นแหล่งพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย อาทิ คอนโดมิเนียมและศูนย์การค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณถนนรัชดาภิเษก

โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีม่วง (สถานีเตาปูน-สถานีคลองบางไผ่) ประกอบด้วย 16 สถานี ครอบคลุมระยะทางทั้งสิ้น 23 กิโลเมตร โดยเส้นทางเริ่มต้นที่คลองบางไผ่สิ้นสุดที่สถานีเตาปูน และเชื่อมต่อกับส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงินที่หนึ่งที่สถานีเตาปูน นอกจากนี้ ในปัจจุบันส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน มีทั้งหมด 2 สาย ดังต่อไปนี้

- 1) รถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายที่หนึ่ง (สถานีบางซื่อ – สถานีท่าพระ) ประกอบด้วย 9 สถานี ครอบคลุมระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 13 กิโลเมตร โดยเส้นทางส่วนต่อขยายนี้เริ่มต้นที่รถไฟฟ้ามหานครสถานีบางซื่อและสิ้นสุดที่สถานีท่าพระ ซึ่งเป็นที่ตั้งของรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายที่สอง (สถานีหัวลำโพง-สถานีหลักสอง) ณ เดือนเมษายน พ.ศ. 2561 การก่อสร้างของโครงการส่วนต่อขยายนี้ได้ดำเนินการแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 98.09 และคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ภายในปี พ.ศ. 2563
- 2) รถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายที่สอง (สถานีหัวลำโพง – สถานีหลักสอง) ประกอบด้วย 11 สถานี ครอบคลุมระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 14 กิโลเมตร โดยเส้นทางส่วนต่อขยายนี้เริ่มที่สถานีรถไฟฟ้ามหานครสถานีหัวลำโพงและสิ้นสุดที่สถานีหลักสอง และจะมีจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีบางหว้า ณ เดือนเมษายน พ.ศ. 2561 การก่อสร้างของโครงการส่วนต่อขยายนี้ได้ดำเนินการแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 98.09 และคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ภายในปี พ.ศ. 2562

นอกจากนี้ ยังมีแผนโครงการพัฒนาเส้นทางรถไฟฟ้ามหานครเพิ่มเติม 5 เส้นทาง

- 1) โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีชมพู (สถานีแคราย-สถานีมีนบุรี) เป็นระบบขนส่งมวลชนสายรองประเภทรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (Straddle Monorail) มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับตลอดแนวเส้นทาง โดยโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีชมพูมีการศึกษาทบทวนรายละเอียดบ่อยครั้ง ทั้งนี้ แผนการปรับปรุงฉบับล่าสุดนั้นประกอบด้วย 30 สถานี ครอบคลุมระยะทางทั้งสิ้นประมาณ 34.5 กิโลเมตร โดยเส้นทางส่วนต่อขยายนี้เริ่มที่สถานีแครายและสิ้นสุดที่สถานีมีนบุรี และจะมีจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานครสายสีส้มสถานีมีนบุรี การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยร่วมกับกระทรวงคมนาคมขนส่งได้มีการยื่นแผนโครงการแก่คณะรัฐมนตรีและได้รับการอนุมัติลงความเห็นชอบในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2559 โดยปัจจุบันมีความคืบหน้าถึงโครงการอยู่ที่ 87.47% คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในเฟสที่ 1 เป็นจำนวน 12 สถานี เริ่มต้นตั้งแต่สถานีมีนบุรี จนถึงสถานีศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ทางโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยได้มีการปรึกษารื้อกับทางรัฐบาลเกี่ยวกับแผนการลงทุนพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู โดยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยจะให้เอกชนลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ ทางรัฐบาลจะเป็นผู้ตรวจสอบควบคุมงานฝ่ายวิศวกรรมฯ ในขณะที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยจะเป็นฝ่ายรับผิดชอบดูแลในเรื่องของระบบไฟฟ้า ระบบการควบคุมให้บริการ และการบำรุงรักษา
- 2) โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง (สถานีลาดพร้าว – สถานีสำโรง) ประกอบด้วย 21 สถานี ครอบคลุมระยะทางทั้งสิ้นประมาณ 30 กิโลเมตร โดยเริ่มที่สถานีลาดพร้าวและสิ้นสุดที่สถานีสำโรง และเส้นทางส่วนต่อขยายนี้จะเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานครสถานีลาดพร้าวและสถานีรถไฟฟ้าสำโรงซึ่งเป็นส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวยอ่อน (สายสุขุมวิท) ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 93.77 คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดบริการภายในปี 2565 โดยจะเปิดให้บริการช่วงระหว่างสถานีสำโรง ถึงสถานีศรีเอี่ยมก่อน และจะทยอยเปิดให้บริการช่วงสถานีอื่นภายในปี พ.ศ. 2566 ทางโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยได้มีการปรึกษารื้อกับทางรัฐบาลเกี่ยวกับแผนการลงทุนพัฒนาโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง โดยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยจะให้เอกชนลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ ทางรัฐบาลจะเป็นผู้ตรวจสอบควบคุมงานฝ่าย

วิศวกรโยธา ในขณะที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยจะเป็นฝ่ายรับผิดชอบดูแลในเรื่องของระบบไฟฟ้า ระบบการควบคุมให้บริการ และการบำรุงรักษา

- 3) โครงการรถไฟฟ้าหานครสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายที่สาม (สถานีหลักสอง – สถานีพุทธมณฑลสาย 4) ครอบคลุมระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 8 กิโลเมตร ประกอบด้วย 4 สถานี โดยเริ่มต้นที่สถานีหลักสองและสิ้นสุดที่สถานีพุทธมณฑลสาย 4 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการรออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี จึงยังไม่มีกำหนดการแล้วเสร็จที่แน่นอน
- 4) รถไฟฟ้าหานคร สายสีส้ม มีทั้งหมด 28 สถานี โดยสถานีใต้ดิน มีทั้งหมด 21 สถานี ส่วนสถานียกระดับ มีทั้งหมด 7 สถานี ระยะทางทั้งสิ้น 35.9 กิโลเมตร โดยเป็นเส้นทางใต้ดิน 27 กิโลเมตร และโครงสร้างทางยกระดับ 8.9 กิโลเมตร โดยวันที่ 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยได้จัดพิธีลงนามในสัญญาว่าจ้างการก่อสร้างงานโยธาโครงการรถไฟฟ้าหานคร สายสีส้ม จำนวน 6 สัญญา โดยได้เริ่มงานก่อสร้างตั้งแต่เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 สามารถแบ่งการดำเนินการออกได้เป็น 2 ช่วง คือเส้นทางตะวันตกช่วงบางขุนนท์ - ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย และเส้นทางตะวันออกช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - มีนบุรี (สุวินทวงศ์) โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างเส้นทางช่วงตะวันออกเป็นอันดับแรก ปัจจุบันงานโยธาได้ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 93 อย่างไรก็ตามจากการสอบถามกับ รฟม. พบว่าช่วงตะวันออก จะเปิดให้บริการได้กลางปี พ.ศ. 2568 สำหรับโครงการช่วงตะวันตกนั้น รฟม. เสร็จสิ้นกระบวนการประมูลเพื่อจัดหาบริษัทมาทำการก่อสร้างแล้ว คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 และคาดว่าจะเปิดใช้งานได้อย่างเป็นทางการครบทั้งสายภายใน พ.ศ. 2572
- 5) โครงการรถไฟฟ้าหานครส่วนต่อขยายสายสีม่วง (สถานีเตาปูน – สถานีราชบุรณะ) ครอบคลุมระยะทางรวมทั้งสิ้น 23.6 กิโลเมตร ประกอบด้วย 17 สถานี โดยเส้นทางส่วนต่อขยายนี้เริ่มต้นที่สถานีเตาปูนและสิ้นสุดที่สถานีราชบุรณะ ปัจจุบันได้เริ่มดำเนินงานเบื้องต้นแล้ว และจะมีการงานถมลงข่าวก่อสร้างและเริ่มการก่อสร้างแบบจริงจึงในวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2565 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2572

7 รายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน

ตามข้อมูลสรุปพื้นที่เช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างสำหรับการประเมินครั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งหมด 45 ราย โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มตามขนาดพื้นที่เช่า ได้แก่

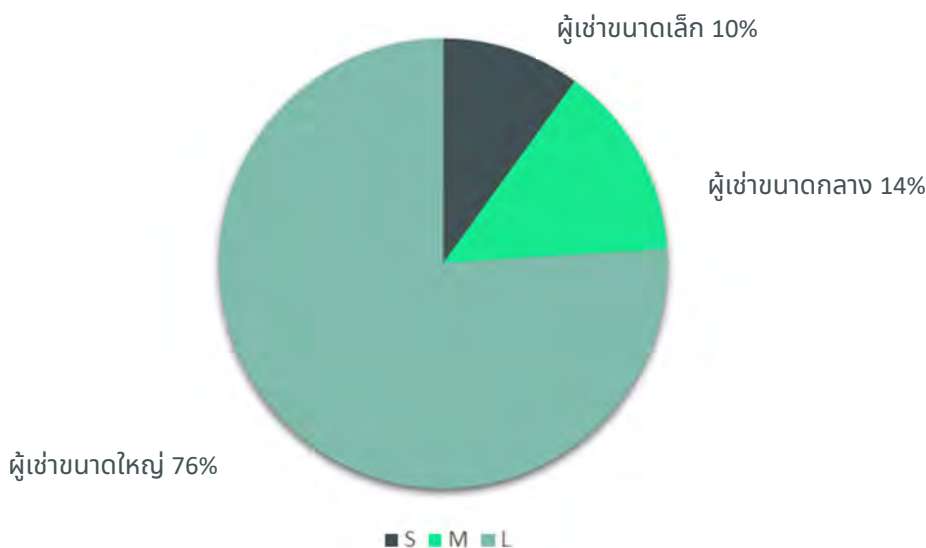
- ผู้เช่าขนาดเล็ก (มีขนาดพื้นที่เช่าไม่เกิน 300 ตารางเมตร)
- ผู้เช่าขนาดกลาง (มีขนาดพื้นที่เช่าระหว่าง 300 ตารางเมตร และ 1,000 ตารางเมตร)
- ผู้เช่าขนาดใหญ่ (มีขนาดพื้นที่เช่ามากกว่า 1,000 ตารางเมตร)

ซึ่งรายละเอียดของผู้เช่าแต่ละกลุ่มได้ระบุไว้ในตารางด้านล่าง โดยสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานทั้งหมดเป็นสัญญาระยะเวลาสั้น 3 ปี ตามมาตรฐานระยะเวลาเช่าพื้นที่สำนักงานทั่วไปในกรุงเทพมหานคร ค่าเช่าในสัญญาแบ่งเป็นสัดส่วนค่าเช่าพื้นที่ 40% และค่าบริการ 60%

ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีบีอาร์อีพบว่าสัดส่วนของผู้เช่าปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนผู้เช่าในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ที่ร้อยละ 12 ร้อยละ 15 และร้อยละ 73 สำหรับผู้เช่าขนาดเล็ก กลาง และใหญ่ตามลำดับ โดย ณ วันที่ประเมินฯ (ไตรมาสที่ 2 ปี 2565) มีสัดส่วนของผู้เช่าขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ที่ประมาณร้อยละ 10 ร้อยละ 14 และร้อยละ 76 ตามลำดับ

แผนภูมิ 1: สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละขนาด (ไตรมาสที่ 2 ปี 2565)

แหล่งที่มา: ข้อมูลจากผู้ว่าจ้าง



8 การวิเคราะห์ทางการเงิน

8.1 รายการซื้อขาย

บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับรายการซื้อขายใดๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินจากผู้ว่าจ้าง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ แนะนำให้ผู้ซื้อประโยชน์จากรายงานการประเมินตรวจสอบรายการซื้อขายกับผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ให้ชัดเจนอีกครั้งหนึ่งก่อนทำธุรกรรมใดๆ

8.2 การวิเคราะห์ผลประโยชน์

8.2.1 อัตราการใช้พื้นที่

ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินฯ มีอัตราการใช้พื้นที่เท่ากับ 94.35% อย่างไรก็ตาม อัตราการใช้พื้นที่ดังกล่าวถือว่าต่ำกว่าอัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานให้เช่าประเภทเกรดเอในเขตนอกศูนย์กลางเศรษฐกิจ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 88% (ข้อมูลอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของตลาดอ้างอิงจากแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี)

8.2.2 รายได้และรายจ่าย

บริษัทฯ ได้สรุปรายได้และค่าใช้จ่ายเป็นหมวดหมู่ โดยแบ่งรายได้ออกเป็น 6 ประเภทตามแหล่งที่มาของรายได้ ได้แก่ รายได้ค่าเช่า รายได้การสื่อสาร โทรคมนาคม และสื่อโฆษณา รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้ค่าเช่าที่จอดรถจากโครงการไบเทค (วันเสาร์ - อาทิตย์และวันหยุดนักขัตฤกษ์) และรายได้อื่นๆ อาทิเช่น ค่าบริการและอำนวยความสะดวกระหว่างการตกแต่งพื้นที่ ค่าปรับต่างๆ ค่าติดตั้งโทรศัพท์ ค่าบริการติดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ โดยรายได้หลักของทรัพย์สินฯ มาจากรายได้ค่าเช่า ซึ่งคิดเป็นประมาณ 86.7% ของรายได้ทั้งหมด

ในด้านค่าใช้จ่ายในส่วนของภาษีโรงเรือน / ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญนั้นเกิดมาจาก ความเปลี่ยนแปลงของการเรียกเก็บภาษีจากภาครัฐ โดยเปลี่ยนจากการเก็บภาษีโรงเรือน มาเป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2563 ซึ่งมีข้อแตกต่างกันในเรื่องของฐานที่เรียกเก็บภาษีจากรายได้สุทธิ มาเป็นราคาประเมินราชการโดยกรมธนารักษ์ และเหตุที่ปี พ.ศ. 2563 และ 2564 มีการเรียกเก็บภาษีที่แตกต่างกับปี พ.ศ. 2565 อย่างมีนัยสำคัญนั้นเกิดจากการที่รัฐ ได้มีการลดหย่อนภาษีในปี พ.ศ. 2563 และ 2564 ที่ ร้อยละ 90 ของภาษีที่มีการเรียกเก็บ อันเนื่องมาจากการระบาดของโรคโควิด 19

บริษัทฯ มีความเห็นว่ากำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินฯ อยู่ในเกณฑ์ดีเมื่อเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ทั่วไปของอาคารสำนักงานให้เช่าประเภทเกรดเอในกรุงเทพมหานคร

8.2.3 รายได้และรายจ่าย

จากข้อมูลย้อนหลัง 3 ปีในช่วงปี พ.ศ. 2563 (20 สิงหาคม – 31 ธันวาคม) ปี พ.ศ. 2564 และปี พ.ศ. 2565 (1 มกราคม – 30 เมษายน) กำไรจากการดำเนินงานตามโครงสร้างงบกำไร-ขาดทุนของทรัพย์สินฯ เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 79.30 ของรายได้รวม ซึ่งแสดงถึงประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานในระดับดี อย่างไรก็ตามกำไรจากการดำเนินงานสุทธินี้ยังไม่ได้หักค่าตอบแทนในการบริหารทรัพย์สินฯ

9 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดคำจำกัดความได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สิน ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด การใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันอาจมิได้สะท้อนแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินเสมอไป การวิเคราะห์ว่าการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินสอดคล้องกับแนวคิดนี้หรือไม่ ต้องพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ทางเลือกอื่นๆ ที่สอดคล้องกับปัจจัยในการพัฒนาข้างต้น ได้แก่ ข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน และรวมถึงรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพการใช้ประโยชน์ เพราะฉะนั้นการใช้ประโยชน์ทางเลือกที่สะท้อนแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด จะต้องสอดคล้องปัจจัยในการพัฒนา และสามารถสร้างผลตอบแทนหลังหักรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินมากกว่าผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

จากการพิจารณาทรัพย์สินที่ประเมิน โดยคำนึงถึงสถานที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน บริบทของตลาด การพัฒนาและอุปทานในอนาคตในบริเวณใกล้เคียงแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นสรุปว่า **การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินนี้**

10 วิธีการและเหตุผล

10.1 แนวคิดโดยรวม

ในการสรุปความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและปัจจัยทางเศรษฐกิจ ลักษณะทรัพย์สิน และตรวจสอบข้อมูลทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงที่ปรากฏอยู่ในตลาด ทั้งทรัพย์สินที่ประกาศขายและที่มีการซื้อขาย และเลือกใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากวัตถุประสงค์การประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน ลักษณะทรัพย์สิน และความเพียงพอของข้อมูลที่จะนำมาใช้อ้างอิง นอกจากนี้ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินนั้นอยู่ภายใต้สมมติฐานดังแจกแจงไว้ในรายงานการประเมินนี้ โดยการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานนั้นจะกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินด้วย

10.2 วิธีการประเมิน

ในการเลือกใช้วิธีการประเมินนั้น บริษัทฯ ได้คำนึงถึงคำสั่งว่าจ้าง วัตถุประสงค์การประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน ลักษณะทรัพย์สิน และความเพียงพอของข้อมูลที่จะนำมาใช้อ้างอิง สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินดังต่อไปนี้

- ☒ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- ☐ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
- ☒ วิธีรายได้—การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Income Approach—Discounted Cash Flow Analysis)
- ☐ วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach)

10.3 ปัจจัยการพิจารณา

สถานที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ตั้งอยู่ภายในโครงการบริษัททาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ซึ่งเป็นสถานที่จัดงานนิทรรศการ การแสดงสินค้า และการประชุมที่มีชื่อเสียงของประเทศไทย สถานที่ตั้งของโครงการดังกล่าวอยู่ที่สี่แยกบางนา ซึ่งเป็นจุดตัดระหว่างถนนสายหลัก 2 สาย คือ ถนนสุขุมวิท และถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการกระจายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์จากเขตศูนย์กลางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร และเป็นจุดยุทธศาสตร์ในการเดินทางเชื่อมต่อไปยังพื้นที่เขตอุตสาหกรรมในจังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดทางภาคตะวันออก และสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ

ลักษณะทรัพย์สิน

- สภาพทรัพย์สินที่ประเมินได้รับการดูแลรักษาอย่างดี มีสภาพที่อยู่ในระดับที่ดีมาก ซึ่งมีความสามารถแข่งขันกับทรัพย์สินประเภทเดียวกันในละแวกใกล้เคียงได้
- ทรัพย์สินมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบตามเกณฑ์ของอาคารสำนักงานให้เช่าประเภทเกรดเอ และมีจุดเด่น คือ มีส่วนเชื่อมต่อกับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ซึ่งมีพื้นที่สนับสนุน ได้แก่ พื้นที่ร้านค้าและพื้นที่ประชุม และเชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีบางนาของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวอ่อน ส่งผลต่อความสามารถในการหาผู้เช่า อัตราค่าเช่า และอัตราเติบโตของค่าเช่าเมื่อ

เทียบกับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง และอาคารสำนักงานเกรดเอนอกเขตศูนย์กลางเศรษฐกิจ ซึ่งมีได้เชื่อมต่อโดยตรง
กับสถานีรถไฟฟ้า

ผู้เช่าและภาวะการกระจายเงินสด

- ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีความหลากหลาย ซึ่งกระจายไปในหลายกลุ่มธุรกิจ ซึ่งถือว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงของเจ้าของ
โครงการ ซึ่งเป็นปัจจัยบวกต่อความมั่นคงของกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สิน
- จากข้อมูลผู้เช่าที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ผู้เช่าประมาณร้อยละ 76 เป็นผู้เช่าขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตารางเมตร)
ในขณะที่ผู้เช่าขนาดกลาง (ระหว่าง 300 ตารางเมตร และ 1,000 ตารางเมตร) และ ผู้เช่าขนาดเล็ก (พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร)
มีอัตราส่วนร้อยละ 14 และ 10 ตามลำดับ ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินฯ มีอัตราเช่าพื้นที่ร้อยละ 94.35 ซึ่งอัตราการเช่าใช้พื้นที่ดังกล่าวถือว่าดีกว่าอัตราการเช่าใช้พื้นที่โดย
เฉลี่ยของอาคารสำนักงานให้เช่าประเภทเกรดเอในเขตศูนย์กลางเศรษฐกิจ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 88% (ข้อมูลอัตราการเช่าใช้พื้นที่
เฉลี่ยของตลาดอ้างอิงจากแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี)

สภาวะตลาด

- ปัจจุบันตลาดของอาคารสำนักงานในบริเวณทรัพย์สินฯ ยังคงมีสภาวะตลาดที่ทรงตัว ถึงแม้ว่าหลายบริษัทจะมีนโยบายการทำงานที่
บ้านผสมผสานกับการเข้ามาทำงานที่สำนักงาน (Hybrid) แต่เนื่องจากในอนาคตอันใกล้มีจำนวนอุปทานใหม่ของพื้นที่อาคาร
สำนักงานให้เช่าที่จะเข้าสู่ตลาดมีจำนวนมาก และหลายบริษัทฯ มีความพยายามที่จะปรับลดรูปแบบพื้นที่อาคารสำนักงานให้กระชับ
และทันสมัยขึ้น
- อุปทานในอนาคตของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในบริเวณใกล้เคียงของทรัพย์สินฯ ประกอบกับอุปทานใหม่ในพื้นที่
ใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ ทั้งเกรดเอและเกรดบี เช่น โครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ โครงการแบงค็อก มอลล์ อาคารสำนักงานเอไอเอ
อีสต์ เกตเวย์ โดยอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดคาดการณ์ว่าจะทยอยเปิดใช้งานประมาณปลายปี พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป อุปทานใหม่
บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ อาจทำให้อัตราการเติบโตของค่าเช่าอาคารสำนักงานเดิมนั้นเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง และยังส่งผลให้
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานที่มีอยู่เดิมมีแนวโน้มลดลงด้วย

การลงทุน

- จากทำเลที่ตั้ง ลักษณะทรัพย์สิน ระบบขนส่งมวลชนและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเช่าใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน ทำให้มี
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ค่อนข้างสูง และค่าเช่าและกระแสเงินสดของทรัพย์สินฯ ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อวิเคราะห์รวมกับสภาวะ
ตลาดอาคารสำนักงานแล้วนั้น ทางบริษัทฯ จึงคาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินฯ ยังสามารถสร้างผลตอบแทนได้ดีและเหมาะสมแก่
การลงทุนหากมีการบำรุงรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สามารถแข่งขันกับอาคารสำนักงานในบริเวณ
ใกล้เคียงได้
- ในช่วงเวลาประมาณ 3 ปีที่ผ่านมา เริ่มมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงริมถนนบางนา-ตราด มากขึ้น เนื่องจากกา
ขยายตัวของเมือง ประกอบด้วย โครงการพาณิชย์กรรม โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นต้น

10.4 สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ - วิธีรายได้

- 1) ระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าปัจจุบัน คือ ประมาณ 2-3 ปี ในการประเมินฯ ครั้งนี้ ให้ถือว่าหลังจากสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง ในการเช่าครั้งต่อไป ระยะเวลาการเช่าจะถูกปรับให้เป็นสัญญาเช่า 3 ปี ที่อัตราค่าเช่าตลาดทั้งหมด และบริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าอัตราการเติบโตของค่าเช่าของทรัพย์สินฯ จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อปี โดยที่ในปีพ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2567 บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานพิเศษให้มีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ประมาณร้อยละ 4 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับกับอัตราการเติบโตของค่าเช่าอาคารสำนักงานให้เช่าประเภทเกรดเอภายนอกเขตพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร
- 2) บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่ให้เช่าสุทธิที่ใช้ในการประเมินฯ ครั้งนี้จากเอกสารแสดงรายละเอียดผู้เช่าทั้งหมด (Rent Roll) ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- 3) สำหรับสมมติฐานค่าเช่าตลาดอาคารสำนักงานนั้น บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงอัตราค่าเช่าที่ทรัพย์สินฯ ได้รับจริงตามงบการเงินและเอกสารแสดงรายละเอียดผู้เช่าทั้งหมด (Rent Roll) ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง ร่วมกับอัตราค่าเช่าสำนักงานของทรัพย์สินในตลาด และสภาพตลาดในด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปี และสัดส่วนของผู้เช่าที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละเวลา ทำให้บริษัทฯ ทราบถึงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในแต่ละปีและนำมาใช้เป็นอัตราค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาแต่ละปีในอนาคต
- 4) การประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานว่านับตั้งแต่วันที่ประเมิน คือ 1 มิถุนายน 2565 จนถึง 31 ธันวาคม 2565 มีอัตราการเช่าใช้พื้นที่อยู่ที่ 95% และได้ปรับอัตราการเช่าใช้พื้นที่เป็น 97% ในปี 2566 ซึ่งคงที่จนถึงวันที่สิ้นสุดการประเมิน ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการเติบโตของอัตราการเช่าใช้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าประเภทอาคารเกรดเอภายนอกเขตพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร
- 5) รายได้จากการสื่อสารและคมนาคม ค่าสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบกำไร-ขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง ส่วนรายได้ที่จอดรถนั้น บริษัทฯ ได้อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้างประกอบกับอัตราตลาดของค่าบริการที่จอดรถสำหรับพื้นที่สำนักงานให้เช่า สำหรับอัตราการเติบโตของรายได้นั้น บริษัทฯ ได้อ้างอิงจากอัตราการเติบโตตลาดทั้งหมด
- 6) ค่าใช้จ่ายที่นำมาพิจารณาในการประเมินฯ ในครั้งนี้ ประกอบไปด้วย ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด (เฉพาะส่วนโครงการทาวเวอร์ แอท ไบเทค) ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ ค่าใช้จ่ายดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและการบำรุงรักษา ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ค่าเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่ายสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลค่าใช้จ่ายจากงบกำไร-ขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง อย่างไรก็ตามอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าว บริษัทฯ ได้อ้างอิงจากอัตราการเติบโตตลาดทั้งหมด
- 7) บริษัทฯ ได้รับสำเนาสัญญาบริหารฉบับเต็มจากผู้ว่าจ้างเพื่อนำมาเป็นเอกสารอ้างอิงในการคำนวณค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สินจากผู้ว่าจ้างระหว่างการสำรวจทรัพย์สิน
- 8) บริษัทฯ อ้างอิงค่าเบี้ยประกันภัยอาคารของทรัพย์สินฯ จากงบกำไร-ขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง และให้เติบโตตามอัตราการเติบโตของตลาดซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อปี
- 9) สำหรับค่าใช้จ่ายสำรองเพื่อเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน บริษัทฯ ได้พิจารณาและอ้างอิงจากอัตราร้อยละจากรายได้รวมที่ใช้กันในตลาด โดยพิจารณาร่วมกับสภาพทรัพย์สินปัจจุบันและมาตรฐานของทรัพย์สินฯ ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้รวม และซีบีอาร์อี ตั้งสมมติฐานว่าไม่มีการตั้งค่าใช้จ่ายสำรองเพื่อเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน สำหรับระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายของสิทธิการเช่า
- 10) บริษัทฯ ได้ทำการคาดการณ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า จนกระทั่งวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ตามรายละเอียดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนค่าเสื่อมราคาสะสม ซึ่งประกาศโดยกรมธนารักษ์

สำหรับการแจกแจงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนที่ทำการประเมินมูลค่านั้น ซีบีอาร์อีอ้างอิงรายละเอียดการคำนวณและ
แจกแจงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนที่ทำการประเมินมูลค่า (บางส่วนของโครงการทริสทาวเวอร์ แอท ไบเทค) ตาม
รายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ ซึ่งสอดคล้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีของหน่วยงานปกครองส่วน
ท้องถิ่น

- 11) ซีบีอาร์อีพิจารณาใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 9 โดยอ้างอิงจากข้อมูลการซื้อขายสิทธิการเช่าโครงการอาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นจริง
ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา จากการประมาณการกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (NOI) ของอาคารสำนักงานที่มีการซื้อขาย และ
คำนวณหาอัตราคิดลดจากข้อมูลข้างต้น สำหรับการวิเคราะห์อัตราคิดลดของข้อมูลการซื้อขาย สิทธิการเช่าโครงการอาคาร
สำนักงานเกรดบี ในพื้นที่นอก CBD มีรายละเอียดดังนี้

อาคาร	ประเภท	ระยะเวลา	วันที่เช่าลงทุน	อัตราผลตอบแทน โดยประมาณ	อัตราคิดลด โดยประมาณ
ปาร์ค เวสเตอร์ อีโคเพล็กซ์	เกรดเอ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ	สิทธิการเช่า 25 ปี 6 เดือน	ไตรมาสที่ 1 ปี 2559	-	8.62%
สาทร สแควร์	เกรดเอ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ	สิทธิการเช่า 24 ปี 7 เดือน	ไตรมาสที่ 1 ปี 2559	-	5.85%
เมอคิวรี่ ทาวเวอร์	เกรดเอ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ	สิทธิการเช่าคงเหลือ 18 ปี	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	-	9.30%
เอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์	เกรดเอ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	7.36%	-
เคพีเอ็น ทาวเวอร์	เกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	ไตรมาสที่ 1 ปี 2557	6.09%	-
ชัน ทาวเวอร์ส	เกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	สิทธิการเช่า 30 ปี	ไตรมาสที่ 1 ปี 2562	-	10.92%
ทรี ทาวเวอร์ 1	เกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	สิทธิการเช่า 30 ปี	ไตรมาสที่ 1 ปี 2561	-	13.60%
ทรี ทาวเวอร์ 2	เกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	สิทธิการเช่า 30 ปี	ไตรมาสที่ 1 ปี 2561	-	16.65%

จากรายละเอียดข้างต้น ซีบีอาร์อีพิจารณาเปรียบเทียบทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบอาคาร อัตราค่าเช่า อัตราการเช่า ตลอดจนผล
ประกอบการของโครงการฯ ซีบีอาร์อีพบว่า ข้อมูลอาคารเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี และมีอายุอาคารมากกว่ายี่สิบปี รวมถึงค่าเช่า
ตลาดที่มีเกณฑ์ต่ำกว่าทรัพย์สินฯ ดังนั้น ซีบีอาร์อีจึงได้พิจารณาใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 9 ทั้งนี้ซีบีอาร์อีได้พิจารณาโดยคำนึงถึง
รายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบอัตราคิดลดของ สำนักงานเกรดเอ ในศูนย์กลางธุรกิจแล้ว

10.5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ซีบีอาร์อีได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งที่มีการเสนอขายและมีการซื้อขายในอดีต บริษัทฯ เห็น
ควรว่าทรัพย์สินเปรียบเทียบดังต่อไปนี้สามารถใช้อ้างอิงและเทียบเคียงกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า ราคาของข้อมูลเปรียบเทียบมีการซื้อขาย อยู่ระหว่างประมาณ 72,222 - 98,401 บาท/พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
และมีการซื้อขายของทรัพย์สินเปรียบเทียบอยู่ระหว่างปี พ.ศ. 2556 – 2562 ตามรายละเอียดด้านล่าง

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด				
ทรัพย์สิน:	สิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานภายในโครงการทริจิวทาวเวอร์ แอท ไบเทค และกรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ		พื้นที่ก่อสร้าง (GFA):	70,740.70 ตารางเมตร
การถือครองกรรมสิทธิ์:	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี		พื้นที่ให้เช่า (NLA):	32,091.00 ตารางเมตร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน		ขนาดที่ดิน:	25.62 ไร่
(รวมเนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งของพื้นที่สนับสนุนซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการไบเทค เฟส 2)				
ข้อมูลเปรียบเทียบ	1	2	3	4
โครงการ	ชั้น ทาวเวอร์ส	เอสเอ อิมพีค วันบิสซิเนส คอมเพล็กซ์	ซีดับเบิลยู ทาวเวอร์ เอและบี	เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
กองทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โทรม (SPRIME)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส (WHABT)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเม้นท์ (TCIF)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานจีแลนด์ (GLANDRT)
สถานที่ตั้ง				
ถนน	วิภาวดี รังสิต	วิภาวดี รังสิต	รัชดาภิเษก	พระราม 9
แขวง	จอมพล	จอมพล	ห้วยขวาง	ห้วยขวาง
เขต	จตุจักร	จตุจักร	ห้วยขวาง	ห้วยขวาง
จังหวัด	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร
พื้นที่อาคาร				
พื้นที่ก่อสร้าง (GFA, ตารางเมตร)	118,828.00	42,905.00	204,170.00	95,997.00
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	62,850.00	21,450.93	80,723.00	59,882.00
ขนาดพื้นที่เช่าต่อชั้น (ตารางเมตร)	1,250	900	800-1,200	1,300-1500
ราคาทรัพย์สิน				
ราคาเสนอขายทั้งหมด (บาท)	-	-	-	-
ราคาซื้อขายทั้งหมด (บาท)	5,717,500,000.00	2,110,800,000.00	5,830,000,000.00	4,597,573,000.00
ณ วันที่	ไตรมาสที่ 1 ปี 2562	ไตรมาสที่ 4 ปี 2558	ไตรมาสที่ 2 ปี 2556	ไตรมาสที่ 2 ปี 2560
รายละเอียดทรัพย์สิน				
ขนาดที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	5-2-2.8	3-1-38.5	7-3-32	-
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
การถือครองกรรมสิทธิ์:	สิทธิการเช่า 30 ปี	ถือครองโดยสมบูรณ์	ถือครองโดยสมบูรณ์	สิทธิการเช่า 30 ปี
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	ห่างจากรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีหมอชิต / รถไฟฟ้าหอนาฬิกาจตุจักร 800 เมตร	ห่างจากรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีหมอชิต / รถไฟฟ้าหอนาฬิกาจตุจักร 800 เมตร	ห่างจากรถไฟฟ้าหอนาฬิกาถนนสุขุมวิท-วันธรรมม ประมาณ 400 เมตร	ห่างจากรถไฟฟ้าหอนาฬิกาถนนสุขุมวิทประมาณ 500 เมตร
เกรดอาคารสำนักงาน	B	A	A-	A
มาตรฐานที่ได้รับรอง	-	-	-	-
จำนวนชั้น	ทาวเวอร์ A 32 ชั้น / ทาวเวอร์ B 40 ชั้น	30 ชั้น	ทาวเวอร์ A 51 ชั้น / ทาวเวอร์ B 43 ชั้น	ทาวเวอร์ A 36 ชั้น / ทาวเวอร์ B 34 ชั้น
จำนวนชั้นใต้ดิน	1 ชั้น	-	3 ชั้น	1 ชั้น
ความสูงระหว่างชั้น (เมตร)	2.6	2.9	2.6	2.8
รูปทรงพื้นที่เช่า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
จำนวนที่จอดรถ (คัน)	952	330	1,588	1,093
อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อจำนวนที่จอดรถ	66.0	65.0	50.8	54.8
ระบบปรับอากาศ	แบบระบายความร้อนด้วยน้ำเย็น	แบบระบายความร้อนด้วยน้ำเย็น	แบบทำความเย็นจากส่วนกลาง	แบบทำความเย็นจากส่วนกลาง
อายุอาคาร (ปี)	ประมาณ 24 ปี ปรับปรุงล่าสุดปี 2558	ประมาณ 5 ปี	10 ปี (นับจากปี 2552 ซึ่งปรับปรุงใหญ่)	ประมาณ 6 ปี
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ลิฟต์โดยสาร 7 ตัว	ลิฟต์โดยสาร 8 ตัว (4 ตัวต่อโซน)	ลิฟต์โดยสาร 30 ตัว (6-8 ตัวต่อโซน)	ลิฟต์โดยสาร 16 ตัว (3-5 ตัวต่อโซน)
ผู้บริหารอาคาร	แบ็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ในเครือสิงห์ เอสเตท	พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ในเครือแสนสิริ	ซีบีอาร์อี	เจแอลแอล
แหล่งที่มาข้อมูล	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ
การปรับแก้ราคา				
ราคาก่อนการปรับแก้				
บาท/พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	48,115.76	49,197.06	28,554.64	47,892.88
บาท/พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	90,970.56	98,401.33	72,222.29	76,777.21

จากนั้นบริษัทฯ ได้ปรับแก้ราคาจากทรัพย์สินเปรียบเทียบตามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อขายของนักลงทุนในตลาดที่ทรัพย์สิน
ตั้งอยู่ อาทิเช่น สถานที่ตั้ง ทางเข้าออก สภาพแวดล้อม ระยะห่างจากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สภาพอาคาร มาตรฐานอาคาร ตลอดจนรูปแบบ
การถือครองและระยะเวลาการถือครองของทรัพย์สินฯ และข้อมูลเปรียบเทียบ

หลังจากปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ ตามรายละเอียดข้างต้นแล้ว ซีบีอาร์อี มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานภายในโครงการทาวเวอร์ แอท ไบเทค สำหรับระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 28.22 ปี เท่ากับ 97,000
บาทต่อตารางเมตร หรือรวม**ประมาณ 3,100,000,000 บาท**

10.6 ประกาศแจ้งเตือนที่สำคัญ – ความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากไวรัสโคโรนา

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (Covid-19) ซึ่งองค์การอนามัยโลกได้ประกาศให้เป็นภาวะการระบาดใหญ่ทั่วโลกเมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2563 นั้น กำลังส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนในระดับสูงแก่สถานะตลาดทั้งภายในประเทศ และสถานะตลาดทั่วโลก ตลาดการเงินของโลกถูกมองว่ากำลังประสบกับภาวะตกต่ำอย่างฉับพลันตั้งแต่ช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563 โดยส่วนมากสืบเนื่องมาจากกระแสความกังวลของการระบาดใหญ่ทั่วโลก ทำให้มีผลต่อการค้า และความต้องการซื้อของตลาดที่ลดลง หลายหลายประเทศทั่วโลกเริ่มยกระดับมาตรการจำกัดการเดินทาง และเพิ่มมาตรการกักกัน และมาตรการการเว้นระยะห่างทางสังคม

กิจกรรมของตลาดกำลังได้รับผลกระทบเกือบทุกภาคส่วน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เราจะพิจารณาเสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดโดยให้น้ำหนักน้อยลงกับข้อมูลหลักฐานทางการตลาดที่มีอยู่ก่อนหน้านี้เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพราะในความเป็นจริงแล้ว การตอบสนองต่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (Covid-19) ในปัจจุบัน เป็นการเผชิญกับสถานการณ์ต่าง ๆ ที่ซึ่งไม่เคยประสบมาก่อนและยากต่อการคาดการณ์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราจะอยู่บนพื้นฐานของความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ความไม่แน่นอนในระดับต่ำ และระดับความระมัดระวังที่สูงขึ้นจึงควรถูกนำมาใช้กับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรามากกว่าสถานะตลาดปกติ มูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันและอย่างมีนัยสำคัญมากกว่าในช่วงสถานะตลาดปกติ เมื่อผลกระทบที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ในอนาคตจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (Covid-19) เกิดขึ้นต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ เราจึงแนะนำให้มีการหมั่นตรวจสอบการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้เป็นประจำ

เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสรุปเกี่ยวกับความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมาข้างต้นนั้น มิได้หมายความว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราไม่เป็นที่น่าเชื่อถือ ทว่าคำประกาศนี้มีขึ้นเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในข้อเท็จจริงที่ว่า – ในสถานการณ์ความไม่ปกติในปัจจุบันนี้ – ความไม่แน่นอนแม้เพียงเล็กน้อยก็สามารถส่งผลกระทบต่อค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้มากกว่ากรณีอื่น ข้อความเกี่ยวกับความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินระบุไว้เพื่อเป็นข้อระวัง แต่ไม่ได้ทำให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสิ้นผลแต่อย่างใด

10.7 ความผันผวนของตลาดที่เพิ่มขึ้น

บริษัทฯ ขอแจ้งให้ผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ในรายงานทราบถึงข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับแรงกดดันเงินเฟ้อทั่วโลก เป็นเหตุของอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น และเหตุการณ์ความไม่สงบที่เกิดขึ้นล่าสุดในประเทศยูเครน ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่นอกเหนือไปจากผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ในตลาดอสังหาริมทรัพย์บางประเทศ เหตุการณ์ข้างต้นส่งผลต่อแนวโน้มความผันผวนที่มากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงระยะกลาง ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผูบริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น (สำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกู้ยืมที่มีหลักประกัน หรือการซื้อขายเท่านั้น) และการตัดสินใจให้กู้ยืมเงิน หรือการลงทุนใดๆ ควรสะท้อนถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้

บริษัทฯ ขอย้ำเตือนให้ผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์รายงานสังเกตว่าผลการประเมินมูลค่าที่กำหนดไว้ในรายงานนี้มีผลใช้ได้ ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อความเหมาะสม บริษัทฯ แนะนำให้มีการติดตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

10.8 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากรายละเอียดการคำนวณข้างต้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ โดยวิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด มีรายละเอียดดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่าตลาด (บาท)
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	3,100,000,000
วิธีรายได้ - โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด	2,910,000,000

จากรายละเอียดการคำนวณข้างต้น ซีบีอาร์อีพิจารณาว่าวิธีรายได้ โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ได้ดีกว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เนื่องจากวิธีรายได้ โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด จะพิจารณาถึงรายได้ของอาคารสำนักงานจากสัญญาเช่าปัจจุบัน และคาดการณ์ไปจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าโดยอ้างอิงตามสมมติฐานประกอบการประเมิน

ในขณะที่วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ถึงแม้จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าการซื้อขายสิทธิการเช่าที่แท้จริงของอาคารสำนักงานที่นำมาเปรียบเทียบก็ตาม แต่ยังมีข้อจำกัดเรื่องสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อีพิจารณาใช้วิธีรายได้ โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด ในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ และกำหนดให้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีสอบทานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินไม่มีข้อจำกัด ข้อตกลงพิเศษ หรือภาระค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้นใดๆ ซึ่งบริษัทฯ มีอาจทราบได้ และการประเมินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขวิธีการประเมินและสมมติฐานการประเมินดังที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่ **มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้ประมาณการสิทธิการเช่านับจากวันที่ประเมินจนถึงวันสิ้นสุดวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2593 หรือประมาณ 28.22 ปี โดยพิจารณาถึงผู้เช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของทรัพย์สินฯ ที่มีอยู่ในปัจจุบันและ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2565 เป็นจำนวนเงิน 2,910,000,000 บาท (สองพันเก้าร้อยสิบล้านบาทถ้วน)**

11 มูลค่าและข้อคิดเห็นอื่นๆ

11.1 มูลค่าทดแทนการก่อสร้างเพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาวงเงินคุ้มครองการประกันภัย

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้าง ให้ทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาวงเงินคุ้มครองการประกันภัย บริษัทฯ จึงทำการรวบรวมข้อมูลต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่จากฐานข้อมูลภายในของบริษัทฯ ประกอบกับเอกสารต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ที่มีการเผยแพร่ในปัจจุบัน มีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่

พื้นที่อาคารรวม	70,740.70	ตารางเมตร
ต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่	32,000	บาทต่อตารางเมตร
หรือประมาณ	2,263,702,400	บาท
ปิดเศษ	2,264,000,000	บาท

ต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ กรณีทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง

หักส่วนของฐานราก / โครงสร้างใต้ดิน	ร้อยละ 10%	ของมูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่
หรือประมาณ	2,037,600,000	บาท
ปิดเศษ	2,038,000,000	บาท

จากรายละเอียดข้างต้น ซีบีอาร์อีมีความเห็นว่ามูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน อาคารสำนักงานเกรดเอ พื้นที่อาคารรวม 70,740.70 ตารางเมตร ดังนี้

- มูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ เท่ากับ **2,264,000,000 บาท (สองพันสองร้อยหกสิบสี่ล้านบาทถ้วน)**
- มูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ กรณีทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ **2,038,000,000 บาท (สองพันสามสิบแปดล้านบาทถ้วน)**

หมายเหตุ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด มิใช่ผู้สำรวจปริมาณ (Quantity Surveyor) ฉะนั้นราคาต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้างจึงได้จากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่ บัญชีต้นทุนราคาค่าก่อสร้างที่จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษา ซึ่งได้รับมอบหมายจากบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด โดยเฉพาะ รวมถึงเอกสารเผยแพร่จากหน่วยงานราชการภาครัฐฯ และเอกชนอื่น ๆ เช่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรมการประกันภัย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นต้น สำหรับฐานข้อมูลราคาค่าก่อสร้างของบริษัทฯ ที่มีอยู่นั้น ได้จากการรวบรวมข้อมูลทั้งจากกลุ่มบริษัทสถาปนิกและวิศวกรที่ปฏิบัติงานร่วมกับบริษัทฯ ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ในประเทศไทย

12 ข้อมูลการติดต่อ

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้อำนวยการ

แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โทร +66 2 119 2961

อีเมล penthida.srisawang@cbre.com

อนุชิต มหาทรัพย์สกุล

ผู้จัดการอาวุโส

แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โทร +66 2 119 2965

อีเมล anuchit.mahasubsakul@cbre.com

ธนิน จิตอธิฐานลาภ

ผู้ประเมิน

แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โทร +66 2 119 2966

อีเมล thanin.chitathitharnlarp@cbre.co.th

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 46 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นส พลัส

87/2 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย 10330

โทร +66 2 119 1500

โทรสาร +66 2 685 3303

www.cbre.co.th

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | สิทธิการเข้าพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานบริษัททาวเวอร์ แอ็ก โบเตค และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหามกรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

วิธีรายได้ - การวิเคราะห์กระแสเงินสด

ส่วนที่ 1 - สมมติฐานการประเมิน

วันที่ประเมิน: 1 มิถุนายน พ.ศ. 2565

รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมิน		
ทรัพย์สินที่ประเมิน	สิทธิการเข้าพื้นที่ภายในโครงการบริษัททาวเวอร์ แอ็ก โบเตค และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหามกรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	
ประเภททรัพย์สิน	อาคารสำนักงานประเภทเกรดเอ	
พื้นที่อาคารทั้งหมด ⁽¹⁾	70,740.70	ตารางเมตร
ก: พื้นที่ให้เช่า	32,091.00	ตารางเมตร
(1) พื้นที่สำนักงาน ⁽²⁾	31,918.00	ตารางเมตร
(2) พื้นที่ร้านค้าปลีก	154.00	ตารางเมตร
(3) พื้นที่เก็บของ	19.00	ตารางเมตร
ข: พื้นที่ลานจอดรถ/ใช้สอยส่วนสำนักงาน	30,714.90	ตารางเมตร
ค: พื้นที่สนับสนุนและจาบบระบบ	7,934.80	ตารางเมตร

สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

ประมาณการรายได้ค่าเช่า

ก. ประมาณการค่าเช่า

(หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

	สำนักงาน	ร้านค้าปลีก	เก็บของ
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	740	350	330
ปี 2566	770	350	340
ปี 2567	801	350	350
ปี 2568	825	800	361
ปี 2569	850	824	372
ปี 2570 - 19 ส.ค. 2593	เพิ่ม 3.0% ทุกปี	เพิ่ม 3.0% ทุกปี	เพิ่ม 3.0% ทุกปี

ข. ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่

(หน่วย: % ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด)

	สำนักงาน	ร้านค้าปลีก	เก็บของ
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	95.0%	100%	100%
ปี 2566	97.0%	100%	100%
ปี 2567	97.0%	100%	100%
ปี 2568	97.0%	100%	100%
ปี 2569	97.0%	100%	100%
ปี 2570 - 19 ส.ค. 2593	97.0%	100%	100%

ประมาณการรายได้อื่นๆ

ก. รายได้การสื่อสาร โตรคนามคม และสื่อโฆษณา

ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	990,000 บาท
ปี 2566	1,700,000 บาท
ปี 2567 - 19 ส.ค. 2593	ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปี

ข. รายได้ค่าสาธารณูปโภค

ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	12,540,000 บาท
ปี 2566	20,000,000 บาท
ปี 2567 - 19 ส.ค. 2593	ปรับเพิ่ม 2.0% ทุกปี

ค. รายได้ค่าที่จอดรถ

ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	5,000,000 บาท
ปี 2566	9,000,000 บาท
ปี 2567 - 19 ส.ค. 2593	ปรับเพิ่ม 2.0% ทุกปี

ด. รายได้ค่าเช่าที่จอดรถจากโครงการโบเตค (วันเสาร์-อาทิตย์และวันหยุดนักขัตฤกษ์)

ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	1,612,100 บาท หรือ 2,632,000 บาท (ทั้งปี)
ปี 2566 - 2568	2,763,600 บาท
ปี 2569 - 19 ส.ค. 2593	ปรับเพิ่ม 5.0% ทุก 3 ปี

ด. รายได้อื่นๆ⁽³⁾

ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	1,750,000 บาท
ปี 2566	3,100,000 บาท
ปี 2567 - 19 ส.ค. 2593	ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปี

หมายเหตุ

- (1) พื้นที่ก่อสร้างดังกล่าวเป็นพื้นที่ก่อสร้างเฉพาะส่วนอาคารที่ประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่รองรับออฟฟิศตาม โดยข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- (2) พื้นที่เช่าสำนักงานบริเวณพื้นที่ระเบียงภายนอกอาคาร (Balcony)
- (3) รายได้อื่นๆ ได้แก่ ค่าติดตั้งโทรศัพท์ ค่าบริการติดตั้งอุปกรณ์ ค่าอำนวยความสะดวก ค่าบริการระหว่างการเดินทางพื้นที่เช่า และค่าปรับต่างๆ
- (4) ขีดจำกัดอ้างอิงรายละเอียด ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
- (5) ขีดจำกัดอ้างอิงรายละเอียด การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ ซึ่งสอดคล้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีของหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่น

สมมติฐานเกี่ยวกับรายจ่าย			
ค่าคอมมิชชั่น			
ค่าคอมมิชชั่นของผู้เช่ารายใหม่	1.0	เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่	
ประมาณการต่อสัญญาของผู้เช่าเดิม	0.0	เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าเดิม	
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน			
ก: ค่าใช้จ่ายในการทำตลาดและรักษาความปลอดภัย			
(เฉพาะส่วนโครงการที่ริยทาวเวอร์ แอท โทเทค)			
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ส.ค.)	3,500,000	บาท	
ปี 2566	6,200,000	บาท	
ปี 2567 - 19 ส.ค. 2593	ปรับเพิ่ม 3.0%	ทุกปี	
ข: ค่าสาธารณูปโภค			
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ส.ค.)	17,500,000	บาท	
ปี 2566	30,600,000	บาท	
ปี 2567 - 19 ส.ค. 2593	ปรับเพิ่ม 2.0%	ทุกปี	
ค: ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ			
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ส.ค.)	1,178,333	บาท	
ปี 2566	2,080,600	บาท	
ปี 2567 - 19 ส.ค. 2593	ปรับเพิ่ม 3.0%	ทุกปี	
ด: ค่าใช้จ่ายดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร			
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ส.ค.)	9,455,000	บาท	
ปี 2566	16,730,000	บาท	
ปี 2567 - 19 ส.ค. 2593	ปรับเพิ่ม 3.0%	ทุกปี	
ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ			
ก: ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ⁽⁴⁾			
อ้างอิงรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง			
ข: ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร			
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ส.ค.)	554,167	บาท	
ปี 2566	978,500	บาท	
ปี 2567 - 19 ส.ค. 2593	ปรับเพิ่ม 3.0%	ทุกปี	
ค: ค่าใช้จ่ายสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร			
ปี 2565 - สิ้นสุดการคาดการณ์	3.0%	ของรายได้รวม	
ด: ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ⁽⁵⁾			
อ้างอิงรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง			
สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราทางการเงิน			
อัตราคิดลด	9.0%		
สรุปผลการประเมิน			
มูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ โดยประมาณ		2,910,000,000 บาท	

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | สิทธิการเข้าพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานบริษัทาวเวอร์ แอท ไบเทค และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

ส่วนที่ 2 - การคำนวณ

รหัสบัญชี:

ลักษณะการคำนวณที่ส่วนสำนักงานภายใต้โครงการ
กิจกรรมรวม แอท ไบเทค และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์
ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

ปี
ที่ทำการประเมิน
ช่วงเวลา
จำนวนเดือน

2565
01
1 ต.ค. - 31 ธ.ค.

2566
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2567
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2568
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2569
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2570
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2571
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2572
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2573
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2574
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2575
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2576
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2577
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2578
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2579
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2580
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2581
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2582
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2583
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2584
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2585
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2586
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2587
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2588
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2589
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2590
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2591
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2592
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2593
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2594
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2595
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2596
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2597
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2598
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2599
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2600
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2601
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2602
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2603
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2604
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2605
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2606
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2607
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2608
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2609
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2610
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2611
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2612
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2613
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2614
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2615
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2616
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2617
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2618
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2619
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2620
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2621
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2622
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2623
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2624
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2625
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2626
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2627
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2628
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2629
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2630
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2631
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2632
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2633
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2634
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2635
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2636
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2637
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2638
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2639
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2640
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2641
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2642
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2643
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2644
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2645
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2646
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2647
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2648
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2649
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2650
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2651
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2652
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2653
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2654
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2655
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2656
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2657
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2658
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2659
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2660
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2661
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2662
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2663
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2664
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2665
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2666
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2667
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2668
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2669
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2670
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2671
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2672
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2673
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2674
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2675
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2676
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2677
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2678
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2679
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2680
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2681
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2682
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2683
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2684
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2685
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2686
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2687
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2688
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2689
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2690
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2691
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2692
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2693
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2694
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2695
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2696
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2697
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2698
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2699
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2700
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2701
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2702
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2703
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2704
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2705
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2706
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2707
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2708
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2709
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2710
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2711
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2712
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2713
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2714
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2715
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2716
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2717
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2718
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2719
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2720
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2721
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2722
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2723
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2724
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2725
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2726
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2727
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2728
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2729
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2730
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2731
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2732
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2733
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2734
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2735
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2736
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2737
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2738
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2739
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2740
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2741
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2742
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2743
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2744
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2745
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2746
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2747
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2748
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2749
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2750
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2751
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2752
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2753
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2754
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2755
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2756
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2757
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2758
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2759
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2760
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2761
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2762
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2763
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2764
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2765
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2766
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2767
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2768
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2769
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2770
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2771
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2772
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2773
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2774
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2775
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2776
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2777
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2778
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2779
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2780
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2781
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2782
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2783
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2784
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2785
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2786
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2787
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2788
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2789
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2790
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2791
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2792
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2793
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2794
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2795
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2796
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2797
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2798
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2799
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2800
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2801
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2802
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2803
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2804
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2805
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2806
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2807
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2808
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2809
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2810
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2811
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2812
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2813
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2814
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2815
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2816
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2817
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2818
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2819
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2820
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2821
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2822
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2823
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2824
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2825
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2826
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2827
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2828
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2829
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2830
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2831
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2832
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2833
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2834
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2835
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2836
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2837
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2838
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2839
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2840
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2841
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2842
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2843
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2844
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2845
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2846
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2847
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2848
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2849
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2850
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2851
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2852
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2853
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2854
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2855
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2856
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2857
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2858
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2859
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2860
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2861
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2862
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2863
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2864
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2865
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2866
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2867
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2868
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2869
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2870
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2871
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2872
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2873
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2874
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2875
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2876
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2877
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2878
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2879
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2880
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2881
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2882
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2883
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2884
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2885
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2886
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2887
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2888
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2889
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2890
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2891
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2892
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2893
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2894
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2895
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2896
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2897
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2898
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2899
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2900
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2901
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2902
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2903
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2904
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2905
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2906
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2907
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2908
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2909
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2910
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2911
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2912
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2913
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2914
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2915
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2916
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2917
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2918
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2919
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2920
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2921
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2922
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2923
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2924
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2925
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2926
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2927
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2928
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2929
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2930
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2931
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2932
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2933
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2934
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2935
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2936
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2937
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2938
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2939
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2940
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2941
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2942
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2943
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2944
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2945
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2946
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2947
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2948
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2949
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2950
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2951
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2952
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2953
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2954
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2955
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2956
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2957
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2958
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2959
11
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2960
12
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2961
01
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2962
02
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2963
03
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2964
04
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2965
05
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2966
06
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2967
07
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2968
08
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2969
09
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.

2970
10
1 ม.ค. - 31 ธ.ค.