

รายงานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานภายในโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และกรรมสิทธิ์
ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

เลขที่ 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

เลขที่อ้างอิง 1221012006

วันที่ประเมิน 1 มิถุนายน พ.ศ. 2565

วันที่เสนอรายงาน 5 สิงหาคม พ.ศ. 2565

ผู้ว่าจ้าง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ



สิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานภายในโครงการกิริยทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
และกรรมสิทธิ์ในสิ่งห้ามทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
เลขที่ 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
("ทรัพย์สินที่ประเมิน" หรือ "ทรัพย์สินฯ")

สารบัญ

บทสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	1
สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	3
1 บทนำ.....	8
1.1 คำสั่งว่าจ้าง.....	8
1.2 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน.....	8
1.3 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล	8
1.4 สมมติฐานการประเมิน	9
1.5 วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อจำกัดการรับผิด การเก็บรักษาความลับ และลิขสิทธิ์	10
1.6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต เรื่องในอนาคต และกรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	10
1.7 ข้อปฏิบัติของผู้ประเมิน.....	11
1.8 นิยาม.....	11
1.9 มาตรฐานการประเมิน.....	11
1.10 ข้อจำกัดความรับผิด.....	11
2 ทรัพย์สินที่ประเมิน.....	13
2.1 ทำเลที่ตั้ง.....	13
2.2 ลักษณะทรัพย์สินและสาธารณูปโภค.....	15
2.3 ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม.....	16
3 ทรัพย์สินที่ประเมิน.....	17
3.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	17
3.2 พื้นที่อาคาร	17
3.3 การก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่ง	19
3.4 สภาพอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซม และการบริหารจัดการ	21
4 เอกสารสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	22
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิและความถูกต้องของทรัพย์สินที่ประเมิน.....	22
4.2 เอกสารสิทธิ.....	22
4.3 ข้อกำหนดด้านผังเมือง	23
4.4 ร่างผังเมืองกรุงเทพมหานคร	25
4.5 ราคาประเมินทุนทรัพย์	29

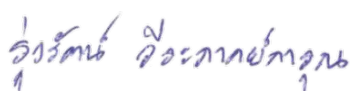
5	สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง.....	30
6	สรุปข้อมูลตลาด / โครงสร้างพื้นฐาน	31
6.1	สถานะตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า.....	31
6.2	รายการซื้อขายอาคารสำนักงาน	37
6.3	ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (รถไฟฟ้าบีทีเอส).....	38
6.4	ระบบรถไฟฟ้ามหานคร	41
7	รายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน.....	43
8	การวิเคราะห์ทางการเงิน.....	44
8.1	รายการซื้อขาย	44
8.2	การวิเคราะห์ผลประโยชน์ประกอบกิจการ.....	44
9	การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	45
10	วิธีการและเหตุผล	46
10.1	แนวคิดโดยรวม	46
10.2	วิธีการประเมิน	46
10.3	ปัจจัยการพิจารณา	46
10.4	สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ - วิธีรายได้	47
10.5	การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด.....	49
10.6	ประกาศแจ้งเตือนที่สำคัญ – ความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากไวรัสโคโรนา.....	50
10.7	ความผันผวนของตลาดที่เพิ่มขึ้น	50
10.8	สรุปผลการประเมินมูลค่า	51
11	มูลค่าและข้อคิดเห็นอื่นๆ.....	52
11.1	มูลค่าทดแทนการก่อสร้างเพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาการเงินคุ้มครองการประกันภัย.....	52
12	ข้อมูลการติดต่อ	53

บทสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



ทรัพย์สินที่ประเมิน	สิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานภายในโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และกรรมสิทธิ์ในสิ่งห้ามทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เลขที่ 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
ผู้ว่าจ้าง	ทรสดีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งห้ามทรัพย์กิริชออฟฟิศ
ผู้ใช้ประโยชน์รายงาน	ผู้ว่าจ้าง
วัตถุประสงค์ของการประเมิน	เพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	สิทธิการเช่า
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้ประมาณการสิทธิการเช่านับจากวันที่ประเมิน จนถึงสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 หรือประมาณ 22.33 ปี โดยผู้เช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของทรัพย์สินฯ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ ถือเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท กิริชบุรี จำกัด
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน
การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	ซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบและอ้างอิงรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารสิทธิจากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
รายละเอียดเอกสารสิทธิ	
เลขที่เอกสารสิทธิ	5124 7459 8204 8205 และ 8206
เลขที่ดิน	3422 3425 3428 3427 และ 3426
หน้าสำรวจ	1591 761 932 933 และ 934
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มีเนื้อที่รวมทั้งหมด 13 ไร่ 32.00 ตารางวา หรือ 20,928.00 ตารางเมตร
การเช่าที่ดิน / เช่าช่วงที่ดิน	ไม่มี
รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป	ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ โครงการนี้เป็นอาคารสูง 45 ชั้น ชั้นดาดฟ้า 1 ชั้นและชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 94,853.00 ตารางเมตร โดยจำแนกเป็นพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 49,522.39 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ และพื้นที่งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ประมาณ 45,330.61 ตารางเมตร
กฎหมายผังเมือง/ข้อบัญญัติท้องถิ่น	เขตพื้นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.10-4) ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
ภาระผูกพัน	ไม่มี
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 94,853.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอย/เช่าสุทธิ	ประมาณ 49,522.39 ตารางเมตร

ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่	อัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ประเมิน คือ ประมาณ 93.50% โดยพื้นที่เช่าส่วนใหญ่ถูกเช่าโดยผู้เช่าขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่เช่ามากกว่า 1,000 ตารางเมตร และประกอบกิจการในหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	30 พฤษภาคม พ.ศ. 2565
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2565
มูลค่าตลาด	6,366,000,000.- บาท (หกพันสามร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน) - ภายใต้อันเชื้อนไขและสมมติฐานการประเมิน
ข้อมูลวิเคราะห์เบื้องต้น	อัตราคิดลด 8.5% โดยเฉลี่ยตลอดการคาดการณ์
สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัตินี้ และคำแนะนำ โดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	การใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้อยู่ภายใต้อันเชื้อนไขสมมติฐาน คุณสมบัตินี้ การปฏิเสธความรับผิดชอบและข้อจำกัดความรับผิดชอบ ตามรายละเอียดดังที่แสดงไว้ในหัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัตินี้ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายในรายงานฉบับนี้ การใช้ประโยชน์ของรายงานและความรับผิดชอบขึ้นอยู่กับกรรับทราบ ความตระหนัก และความเข้าใจของผู้อ่านที่มีต่อข้อแถลงต่างๆเหล่านี้ การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์โดยผู้ใช้ประโยชน์และตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นการเฉพาะเท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ผู้ประเมินไม่มีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินหรือขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งขัดแย้งต่อวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม บทสรุปสาระสำคัญนี้ต้องใช้ควบคู่กับรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
จัดทำโดย	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด



รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด



อนุชิต มหการทรัพย์สกุล

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วต.413) และผู้ประเมิน

ที่ได้การรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการ

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้จัดการอาวุโส

แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา



เพ็ญริดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วต.311) และผู้ประเมิน

ที่ได้การรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการ

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้อำนวยการ

แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา



นลิน จิตอริฐานลาก

ผู้ประเมิน

แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัด ความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไป สำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ใช้งานและผู้เกี่ยวข้อง
รายงานการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 1 – รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้เท่านั้น โดยจะถือว่า ลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ห้ามเปิดเผยข้อมูล

ข้อปฏิบัติที่ 2 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือว่าเป็นความลับระหว่างซีบีอาร์อีกับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การนำส่งรายงานการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 3 – รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น ลูกค้า ผู้ว่าจ้าง สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ ก็ต่อเมื่อรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่สาม

ข้อจำกัด

ข้อปฏิบัติที่ 4 – ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

กรณีที่ไม่ได้ระบุผู้เกี่ยวข้อง
และวัตถุประสงค์รายงาน
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 5 – หากผู้ว่าจ้างยังไม่ได้กำหนดผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ของการประเมินภายในระยะเวลาที่ทำการสุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีจะระบุชื่อผู้ใช้งานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในนามของผู้ว่าจ้าง และระบุวัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงานเพื่อนำไปใช้เป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี โดยจะจัดส่งในรูปแบบของไฟล์พีดีเอฟ (PDF) เท่านั้น เมื่อซีบีอาร์อีได้รับแจ้งชื่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินฯ และวัตถุประสงค์ในการประเมินฯ ซีบีอาร์อีจะทำการระบุชื่อผู้ใช้งานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใหม่ ในนามของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทั้งนี้การบริการดังกล่าวอาจจะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม

ลิขสิทธิ์

ข้อปฏิบัติที่ 6 – ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฉบับนี้หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียน หรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอกนอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม โดยไม่ได้รับการยินยอมและอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีเสียก่อน อีกทั้งยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขใด ๆ ที่ซีบีอาร์อีกำหนด ซึ่งรวมถึงรูปแบบและเนื้อหาของการเผยแพร่ด้วย

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่า
ในอนาคต

ข้อปฏิบัติที่ 7 – มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาที่ค่อนข้างสั้น (ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง) ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการประเมินฯ

เรื่องในอนาคต

ข้อปฏิบัติที่ 8 – หากขอบเขตของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้รวมถึงข้อความใด ๆ ที่เกี่ยวกับเรื่องในอนาคต ข้อความนั้นเป็นข้อความในลักษณะของการประมาณการและ/หรือความคิดเห็นบนพื้นฐานของข้อมูลซึ่งเป็นที่ทราบแก่ซีบีอาร์อี ณ วันที่ระบุใน รายงานการประเมิน/จดหมายแจ้งราคาฉบับนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับรองความแม่นยำหรือถูกต้องของข้อความดังกล่าว

กรอบระยะเวลาการใช้
ประโยชน์จากรายงานการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 9 – ข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดชอบใด ๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำการประเมินฯ หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี

ประเด็นที่ส่งผลกระทบหรือ
อาจส่งผลกระทบต่อ
การวิเคราะห์การประเมิน
มูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 10 – หากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อหรืออาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทางผู้ที่เกี่ยวข้องต้องแจ้งซีบีอาร์อีในประเด็นเหล่านั้น และห้ามมิให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้อ้างอิง ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม

ข้อปฏิบัติที่ 11 – ซีบีอาร์อีใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ยอมรับในอุตสาหกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงคำนิยามของมูลค่าตลาดและหลักฐานที่อ้างอิงตลาด (Market Based Evidence) ซึ่งผลลัพธ์ที่ได้คือค่าประมาณการที่ดีที่สุดของมูลค่าที่ซีบีอาร์อีสามารถหาได้ แต่ทั้งนี้ผลลัพธ์ดังกล่าวเป็นการประมาณการและมิใช่การรับประกัน อีกทั้งยังขึ้นอยู่กับความแม่นยำของสมมติฐานที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่ายและสถานะตลาดทั้งสิ้น โดยวิธีการประเมินมูลค่าเหล่านี้ใช้สมมติฐานที่มาจากตลาด (รวมถึงค่าเช่า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด) ซึ่งได้มาจากธุรกรรมการซื้อขายที่นำมาวิเคราะห์ ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการตรวจสอบด้วยตนเองเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลตลาด หรือใช้ข้อมูลนั้นในฐานะของซีบีอาร์อีเอง อีกทั้งยังไม่สามารถแสดงความคิดเห็นหรือรับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นได้ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินฯ ต้องยอมรับความเสี่ยงหากข้อมูล/ข้อเสนอแนะใดที่ไม่ได้มีการตรวจสอบยืนยันความถูกต้องซึ่งจัดทำมาโดยบุคคลอื่นและได้อ้างอิงถึงในรายงานการประเมินฯ นี้ไม่ถูกต้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินฯ (โปรดอ้างอิงถึงหัวข้อ ข้อมูลที่จัดทำมาโดยบุคคลอื่น)

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 12 – ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีได้รับคำสั่งจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ซีบีอาร์อีทำการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขป ณ สำนักงานที่ดินที่ ที่ดินตั้งอยู่ ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์สัญญาเช่าที่ได้ทำการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดิน โดยซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินปราศจากการครอบครองและภาระผูกพันใดใดที่ไม่ได้รับการเปิดเผยจากการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยละเอียดซึ่งเผยให้เห็นถึงการจำยอมหรือภาระผูกพันใดๆ ผู้ว่าจ้างควรแจ้งซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุในรายงานฉบับนี้อีกครั้ง

ภาระผูกพัน/การแจ้งเตือน

ข้อปฏิบัติที่ 13 – ซีบีอาร์อีจะไม่ได้คำนึงถึงการจดจำนองหรือภาระผูกพันการจำนองทางการเงินอื่นใด รวมถึงการแจ้งเตือนใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น

สิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน

ข้อปฏิบัติที่ 14 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินไม่มีสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน หรือสิทธิที่หน่วยงานที่กำกับดูแล เกี่ยวข้องและให้บริการในประเทศไม่อาจล่วงรู้ อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น ในกรณีที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงการจำยอม ภาระผูกพันหรือสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเพิ่มเติมหรือที่ยังไม่สิ้นไป ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะทำการปรึกษาหารือ/ได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการวิเคราะห์ผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อการประเมินฯ อีกครั้ง

ข้อมูลผังเมือง

ข้อปฏิบัติที่ 15 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าข้อมูลเกี่ยวกับผังเมืองตามที่ปรากฏอยู่ในกฎกระทรวงที่ครอบคลุมแต่ละจังหวัดหรืออำเภอนั้นถูกต้อง ในกรณีที่มีการทำหนังสือหารือและได้รับหนังสือตอบข้อหารือ และปรากฏว่าข้อมูลในเอกสารนั้นมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญไปจากข้อมูลผังเมืองตามรายละเอียดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีไม่เคยได้รับแจ้งในเรื่องการขยายถนนหรือข้อเสนอเกี่ยวกับการวางผังเมืองอื่นๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อทรัพย์สินนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบและพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้รับ

	ผลกระทบจากโครงการของภาครัฐ ผู้ว่าจ้างควรขอคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุในรายงานการประเมินฉบับนี้ อีกครั้ง
ใบรับรองการครอบครองและ ใช้ประโยชน์	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
ที่ดินของรัฐและอัตราค่าเช่า	ข้อปฏิบัติที่ 17 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีอาจอ้างอิงจากราคาเช่าที่ดินและราคาประเมินจากสำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ (เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินภาษีทรัพย์สิน) ณ วันที่ทำการประเมิน หากมีการทบทวนการประเมินอาจทำให้ข้อมูลเหล่านี้แตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อรายจ่ายและมูลค่าของทรัพย์สินได้
การพัฒนาทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 18 – ในกรณีที่ข้อมูลซึ่งซีบีอาร์อีได้รับมานั้นไม่ถูกต้อง บริษัทฯ ขอสงวนมิให้นำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อี เพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่มีต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง
การวัดพื้นที่	ข้อปฏิบัติที่ 19 – ซีบีอาร์อีมิได้ทำการวัดพื้นที่ของทรัพย์สิน แต่จะยึดถือตามพื้นที่ (Floor Areas) ที่ซีบีอาร์อีได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างและ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งซีบีอาร์อีสันนิษฐานว่าข้อมูลที่ได้รับมีความถูกต้อง ครบถ้วน และได้ทำการคำนวณตามหลักวิธีปฏิบัติของตลาดในท้องถิ่นแล้ว ซีบีอาร์อีขอแนะนำให้บุคคลหรือองค์กรที่ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดำเนินการสำรวจตรวจสอบเพื่อให้ทราบว่าพื้นที่ที่ได้รับแจ้งมานั้นแตกต่างไปจากหลักเกณฑ์หรือไม่ ในกรณีที่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในขนาดของพื้นที่ ซีบีอาร์อีขอสงวนสิทธิที่จะสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเอกสารนี้
รายการที่ถูกรวมและ รายการที่ถูกยกเว้นในการ ประเมินฯ	ข้อปฏิบัติที่ 20 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะประกอบด้วยรายการที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของสิ่งที่ติดตั้งเพื่อการบริการภายในอาคาร อาทิเช่น อุปกรณ์ทำความร้อนและความเย็น ลิฟต์โดยสาร ระบบหัวฉีดดับเพลิง ไฟส่องสว่าง ฯลฯ ซึ่งโดยปกติจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกับการขายทรัพย์สินนั้น แต่ทั้งนี้จะไม่รวมถึงรายการทุกชนิดในโรงงาน เครื่องจักร อุปกรณ์ ผนังกัน เพอร์นิเจอร์และรายการอื่น ๆ ที่อาจได้รับการติดตั้ง (โดยผู้ครอบครอง) หรือถูกใช้งานโดยธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ภายในทรัพย์สินนั้นทุกรายการ
กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึง ของผู้พิการใน สภาพแวดล้อมที่เป็น สิ่งก่อสร้าง	ข้อปฏิบัติที่ 21 – กฎกระทรวงกำหนดลักษณะหรือการจัดให้มีอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการในอาคารสถานที่ ยานพาหนะ และบริการขนส่ง เพื่อให้คนพิการสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ได้ พ.ศ. 2556 ("กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึงของผู้พิการในสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งก่อสร้าง") กล่าวถึงการเลือกปฏิบัติต่อผู้พิการในการเข้าถึงสถานที่ ตลอดจนพื้นที่ต่าง ๆ หากท่านมีข้อสงสัยว่าทรัพย์สินอาจมีความบกพร่องในด้านใดตามกฎหมายนี้หรือไม่ ซีบีอาร์อีขอแนะนำให้ท่านขอรับคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในสาขานี้
สภาพของทรัพย์สินและการ บำรุงรักษาทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 22 – แม้ว่าซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบตัวอาคารที่จะทำการประเมินแล้ว อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่าซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้างหรือทดสอบการบริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกใด ๆ ดังนั้น จึงไม่อาจระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความชำรุดบกพร่อง นอกจากนี้ ซีบีอาร์อียังไม่ได้ทำการตรวจสอบส่วนใด ๆ ของอาคารซึ่งมีสิ่งกีดขวางหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ จึงไม่สามารถระบุได้ว่าส่วนเหล่านี้ปราศจากความเสื่อมโทรม สิ่งมีชีวิตที่เป็นอันตราย แร่ใยหิน หรือวัตถุอันตรายอื่น ๆ อย่างไรก็ดี ซีบีอาร์อีได้ทำการสำรวจทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันโดยรวมแล้ว และไม่รับรองรอยของ ความชำรุดบกพร่องทางโครงสร้างหรือความทรุดโทรมใด ๆ ที่เห็นได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินยังปรากฏอยู่ในสภาพที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากอายุและการใช้ประโยชน์ เว้นแต่จะได้รับการระบุไว้เป็นประการอื่น ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจึงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า โครงสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่พบความชำรุดบกพร่องใด ๆ ที่ทำให้เกิด

	ค่าใช้จ่ายในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ อีกทั้งการดำเนินการของซีบีอาร์อียังอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าอาคารที่ทำการประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย
การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 23 – กรณีที่ซีบีอาร์อีได้รับมอบหมายให้ดำเนินการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน และไม่ได้มีรายงานการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากลูกค้าและ/หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ซีบีอาร์อีจะตั้งสมมติฐานที่ว่าไม่มีการบุกรุกในทรัพย์สินและทรัพย์สินนั้นไม่ได้รุกรานที่ดินของผู้อื่น ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินควรที่จะยืนยันสถานะนี้ด้วยการสำรวจตรวจสอบและ/หรือขอคำปรึกษาจากนักสำรวจที่ดินที่ได้รับการขึ้นทะเบียนไว้ ถ้ารายงานการสำรวจระบุว่ามีการบุกรุกหรือรุกรานใด ๆ ห้ามมิให้ทำการประเมินฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด 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 และไม่จำเป็นต้องมีการกำจัดในพื้นที่ การประเมินของซีบีอาร์อีจะยังคงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากแร่ใยหินในพื้นที่ดิน (Subsoil Asbestos) โดยไม่ต้องย้ายหรือกำจัดวัตถุอันตรายออกจากที่ตั้งทรัพย์สิน นอกจากนี้ การสำรวจสภาพทรัพย์สินของซีบีอาร์อีไม่สามารถยืนยันได้อย่างแน่ชัดของสภาพที่แท้จริง/การมีอยู่ของแร่ใยหิน/ วัตถุอันตรายใด ๆ ภายในทรัพย์สิน โดยที่ซีบีอาร์อีมิได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับสภาพที่แท้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนั้น หากมีการดำเนินการทดสอบในเวลาใดในอนาคตถึงระดับการมีอยู่ของแร่ใยหิน/วัตถุอันตรายบนที่ตั้งทรัพย์สิน และพบว่ามีอยู่จริง ห้ามมิให้นำการประเมินฉบับนี้ไปใช้ก่อนที่จะปรึกษาหารือกับซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง เว้นแต่หมายเหตุไว้เป็นประการอื่น
ขอบเขตการตรวจสอบ	ข้อปฏิบัติที่ 27 - ซีบีอาร์อีไม่ได้รับการว่าจ้างให้ดำเนินการตรวจสอบในทุกด้านที่สามารถดำเนินการได้ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน ในกรณีที่ซีบีอาร์อีได้รับข้อจำกัดบางประการในการตรวจสอบไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประสงค์ให้มีการตรวจสอบเพิ่มเติมในกรณีที่เห็นว่าสมควร หรือในกรณีที่ซีบีอาร์อีแนะนำว่าจำเป็นต้องทำการตรวจสอบเพิ่มเติมก่อนที่จะมีการใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียใด ๆ ที่เกิดจากการตัดสินใจไม่ดำเนินการตรวจสอบเพิ่มเติม

สมมติฐาน

ข้อปฏิบัติที่ 28 – สมมติฐานเป็นส่วนสำคัญของการดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีต้องใช้สมมติฐานในการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการประเมินฯ เนื่องจากในบางสถานการณ์ การประเมินฯ ไม่สามารถทำได้โดยการคำนวณอย่างถูกต้องแม่นยำ หรืออาจเป็นกรณีที่อยู่ภายนอกขอบเขตความเชี่ยวชาญหรือคำแนะนำของซีบีอาร์อี ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินฯ ยอมรับว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะประกอบด้วยสมมติฐานเฉพาะเรื่อง อีกทั้งเข้าใจและยอมรับความเสี่ยงว่าถ้าสมมติฐานใดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นอาจมีความผิดพลาดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้

ข้อมูลที่จัดหาโดยบุคคลอื่น

ข้อปฏิบัติที่ 29 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ประกอบด้วยข้อมูลหลากหลายที่มาจากหลากหลายแหล่ง เว้นแต่มีคำสั่งเป็นการเฉพาะจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง และ/หรือมีการระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง และมีได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง อีกทั้งยังได้รับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นด้วย ในกรณีที่ข้อมูลที่ได้รับมานั้นมิได้เป็นของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง แต่ข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการสืบค้นหลักฐานและตรวจสอบเอกสาร หรือสอบถามจากทางราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจโดยการดำเนินการของซีบีอาร์อีเอง ทั้งนี้ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินฯ จะต้องยอมรับความเสี่ยงว่าหากข้อมูล/คำแนะนำซึ่งจัดหาและได้ถูกอ้างอิงถึงในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ที่ไม่ได้รับการตรวจสอบยืนยันความถูกต้อง อาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้

การต่อต้านการทุจริต

ข้อปฏิบัติที่ 30 – ซีบีอาร์อีปฏิบัติตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำทุจริตในต่างประเทศ ค.ศ. 1977 ของสหรัฐอเมริกา (FCPA) ตามที่ได้แก้ไขโดย Omnibus Trade and Competitiveness Act of 1988 พระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของสหราชอาณาจักร และกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตของไทย รวมถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าว ซีบีอาร์อีจะไม่กระทำการใดๆ และไม่ชำระเงินหากมีการละเมิดหรือมีเหตุให้ซีบีอาร์อี หรือทราสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ใช้ประโยชน์จากพระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของ สหราชอาณาจักร และกฎหมายของไทย ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีข้อกำหนดอื่นใดที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ก็ตาม หากซีบีอาร์อีได้รับการร้องขอหรือได้รับแรงกดดันให้กระทำการใดๆ ที่อาจเป็นการละเมิดต่อพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำทุจริตในต่างประเทศ ค.ศ. 1977 ของสหรัฐอเมริกา (FCPA) ตามที่ได้แก้ไขโดย Omnibus Trade and Competitiveness Act of 1988 พระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของสหราชอาณาจักร และกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตของไทย ซีบีอาร์อีมีสิทธิโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญา/ลูกค้าในการบอกเลิกสัญญาได้ทันที และซีบีอาร์อีมีสิทธิในการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือค่าบริการทั้งหมดเต็มจำนวนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา อีกทั้งมีสิทธิในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา

1 บทนำ

1.1 คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่บริษัทซีบีอาร์อี (“บริษัท”) ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอพฟศ ให้เสนอความเห็น
ด้านมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานภายในโครงการกรีฑาเวอร์ด แอท เอ็มควอเทียร์ (“โครงการ”) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 8
และ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย โดยทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วยพื้นที่อาคาร
สำนักงานซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในโครงการกรีฑาเวอร์ด แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 94,853.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่า
สุทธิรวมประมาณ 49,522.39 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- พื้นที่บางส่วนของชั้น BB ถึงชั้น B ชั้น G ถึงชั้น 5M และชั้น 43 ถึงชั้น 45
- พื้นที่ทั้งหมดของชั้น 15 ถึงชั้น 42

ผู้ว่าจ้างได้มอบหมายให้บริษัทฯ เสนอความเห็นของมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่า
ทรัพย์สินฯ อยู่ภายใต้ประมาณการสิทธิการเช่านับจากวันที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2565 จนถึงสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ.
2587 หรือประมาณ 22.33 ปี โดยผู้เช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของทรัพย์สินฯ ที่มีอยู่ในปัจจุบันและ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ จะ
ถือเป็นส่วนหนึ่งสำหรับองค์ประกอบของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ดังกล่าวตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ซึ่งเป็นไปตาม
หลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
(ก.ล.ต.) ได้แก่ วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

นอกจากนี้ผู้ว่าจ้างได้มอบหมายให้บริษัทฯ เสนอความเห็นมูลค่าต้นทุนทดแทน (โดยค่าเสื่อมราคาของอาคารจะมีได้นำมาทำการ
พิจารณา) ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน เพื่อนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของการพิจารณามูลค่าทำประกันภัยของทรัพย์สิน
เท่านั้น บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีต้นทุนในการนำเสนอความเห็นมูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งแสดงรายละเอียดไว้ในหัวข้อ 11 ของรายงานฉบับนี้

1.2 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากผู้ว่าจ้าง

1.3 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล

บริษัทฯ อาศัยข้อมูลต่างๆ ดังต่อไปนี้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีมิได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วย
ตนเอง และมีได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง อีกทั้งมิได้รับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นด้วย บริษัทฯ จะไม่
รับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้นสำหรับความคลาดเคลื่อนของมูลค่าทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการใช้ข้อมูลดังกล่าวในการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สินครั้งนี้

■ ข้อมูลอ้างอิงจากรายงานการประเมินหมายเลขอ้างอิง I1181012004

- 1) สำเนาเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 5124 7459 8204 8205 และ 8206
- 2) สำเนาร่างแผนที่ของทรัพย์สินฯ
- 3) สำเนาแบบแปลนอาคาร
- 4) สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

- 5) สำเนาหนังสือรับทราบการจัดตั้งทรัสต์ BOFFICE
- 6) สรุบบงบกำไร-ขาดทุนย้อนหลัง ประจำปี พ.ศ. 2563
- 7) สำเนาสัญญาประกันภัยอาคารสำนักงานริช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

■ ข้อมูลจากผู้ว่าจ้าง

- 1) สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2) สำเนาสัญญาให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง อาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
- 3) สำเนาสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค อาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
- 4) สำเนาสัญญาให้บริการสำหรับพื้นที่ห้องประชุมสัมมนาและลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์ บริเวณชั้น 43 (บางส่วน) 44 -45 และชั้น
ดาดฟ้า อาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
- 5) สำเนาสัญญาพื้นที่จอดรถ อาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
- 6) สำเนาแบบแปลนอาคาร
- 7) สรุปข้อมูลผู้เช่า เดือนเมษายน พ.ศ. 2565 ประกอบด้วยค่าเช่าตามหน้าสัญญา ค่าเช่าส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ของทรัพย์สินฯ
พื้นที่เช่าแบ่งออกเป็นพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าปลีก วันที่เริ่มต้น-สิ้นสุดสัญญาเช่า และประเภทธุรกิจที่ผู้เช่าประกอบ
กิจการ
- 8) สรุปการต่ออายุสัญญาของผู้เช่าที่สัญญาหมดอายุตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
- 9) สรุบบงบกำไร-ขาดทุนย้อนหลังเฉพาะส่วนของทรัพย์สินฯ ประจำปี พ.ศ. 2561 - 2565 ซึ่งรวมถึงค่าประกันภัยอาคารและภาษี
โรงเรียน/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างย้อนหลัง
- 10) สรุปข้อมูลภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. 2564

■ ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

- 1) สำเนาเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จำนวน 5 ฉบับ โฉนดที่ดินเลขที่ 5124 7459 8204 8205 และ 8206 (ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า)

1.4 สมมติฐานการประเมิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 28 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัต และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับ
การใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งสมมติฐานเพิ่มเติมและสมมติฐานพิเศษซึ่งมีผลต่อการ
เปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาและตระหนักว่าการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงการรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐาน
ต่างๆ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้ และสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับ
การคำนวณได้แจกแจงไว้ในหัวข้อ 10.4

- 1) บริษัทฯ ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือนับจากวันที่ประเมินจนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2587
หรือประมาณ 22.33 ปี
- 2) บริษัทฯ ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ ปราศจากภาระผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ
ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจำนอง รวมถึงภาระค่าธรรมเนียมและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ
ดำเนินกิจการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- 3) ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปี พ.ศ. 2565
ดังต่อไปนี้

- ก) ตารางรายละเอียดของผู้เช่าและพื้นที่เช่าประกอบด้วย พื้นที่เช่าสุทธิ วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญาเช่า และค่าเช่าต่อตารางเมตรของผู้เช่า โดยเป็นข้อมูล ณ เดือนเมษายน พ.ศ. 2565
- ข) จบคำไรขาดทุนระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2561 - เดือนเมษายน พ.ศ. 2565 ประกอบด้วยสถิติรายได้ของพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก พื้นที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ สถิติค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. 2564
- ค) อัตราค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน โดยแบ่งออกเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมผันแปร

1.5 วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อจำกัดการรับผิด การเก็บรักษาความลับ และลิขสิทธิ์

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชีและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะของทรีสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์หรือออฟฟิศ (“วัตถุประสงค์การประเมิน”)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น โดยถือว่าผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงาน เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น รายงานดังกล่าวสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่สาม และซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินถือว่าเป็นความลับระหว่างซีบีอาร์อี กับผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงานเท่านั้น ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฉบับนี้หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียนหรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอก นอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม

อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีทราบว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องเปิดเผยข้อมูลบางส่วนของรายงานฉบับดังกล่าว หรือนำข้อมูลจากรายงานดังกล่าวไปประกอบการจัดทำเอกสารที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น เอกสารที่เกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติม หนังสือชี้ชวน ช่องทางของกองทรีสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามพระราชบัญญัติ ประกาศ ระเบียบข้อบังคับ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกองทรีสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ผู้ว่าจ้างจะต้องแจ้งซีบีอาร์อีเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ซีบีอาร์อีตรวจสอบเนื้อหาที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงได้รับการตอบรับเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้ใช้ประโยชน์เปิดเผยเนื้อหาส่วนใดส่วนหนึ่งของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อสาธารณะก่อนได้รับการตอบรับอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อี ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ของเนื้อหาดังกล่าว

1.6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต เรื่องในอนาคต และกรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 7-9 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัตินี้ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการประเมิน

จากข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดใด ๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ประเมิน หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี

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 (TVIA) ฉบับปี พ.ศ. 2548 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินภายใต้การควบคุมดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลัง จะจัดทำตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน ฉบับปี พ.ศ. 2561 โดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะกระทำโดยผู้ประเมินที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยคำนึงถึงนิยามของคำว่ามูลค่าตลาด 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 ข้อจำกัดความรับผิด

ความรับผิดของซีบีอาร์อี กรรมการ และพนักงานบริษัท จะจำกัดไว้เฉพาะต่อผู้รับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งให้หมายถึง ผู้ใช้ประโยชน์รายงานตามที่ไดระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธการรับผิดชอบ หน้าที่ การผูกพัน หรือความรับผิดใดๆ ต่อบุคคลที่สาม

ผู้ว่าจ้างตกลงที่จะคุ้มครองและรับผิดชอบสินไหมทดแทนความเสียหายให้บริษัทฯ จากความสูญเสีย การเรียกร้อง การปฏิบัติ ความเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือความรับผิด ซึ่งรวมไปถึงค่าใช้จ่ายทางกฎหมายตามจำนวนที่เหมาะสมใดๆ ซึ่งเกิดขึ้น เป็นผลมาจาก หรือ

เกี่ยวข้องในทางใดทางหนึ่งกับการว่าจ้างนี้ 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	กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ภายในโครงการกรีฑาเวิลด์ แอ็ก เอ็มควอเทียร์ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และเชื่อมต่อ กับระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพร้อมพงษ์ สถานที่ตั้งดังกล่าวอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทตอนต้นระหว่างซอยสุขุมวิท 35-39 ซึ่งนับเป็นหนึ่งในใจกลางเขตธุรกิจและพาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร ช่วงถนนสุขุมวิทดังกล่าวตั้งอยู่ ระหว่างย่านนوسโคกและย่านทองหล่อ โดยย่านนอสโคกเป็นย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และเป็นจุดเชื่อมต่อของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส (สายสีเขียว) กับระบบรถไฟฟ้ามหานคร (สายสีน้ำเงิน) ในขณะที่ย่าน ทองหล่อเป็นแหล่งที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวยุโรปและชาวญี่ปุ่น และมีการพัฒนาศูนย์การค้า ร้านอาหาร และสถานที่ท่องเที่ยวไวรองรับอุปสงค์การพักอาศัยด้วย
สภาพแวดล้อม	ที่ดินบริเวณช่วงถนนสุขุมวิทที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ ส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนาเป็นอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารเชิง พาณิชย์ ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และคอนโดมิเนียม โดยที่ดินที่อยู่ริมถนน สุขุมวิทไปทางทิศตะวันตกของทรัพย์สินฯ ได้รับการพัฒนาและใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่ ส่วนพื้นที่ทางทิศตะวันออกของ ทรัพย์สินฯ และภายในซอยที่เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท ยังมีที่ดินว่างเปล่าสำหรับการพัฒนาเหลืออยู่ โครงการอสังหาริมทรัพย์สำคัญบริเวณที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ มีดังต่อไปนี้ อาคารสำนักงาน ได้แก่ อาคารเมโทรโพลิส อาคารเอ็มโพเรียมทาวเวอร์ อาคารเอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์ อาคารอินเตอร์ เซนจ์ 21 อาคารอาร์เอสยู ทาวเวอร์ อาคารจัสมิน ซิตี้ อาคารสมัชชชาวนา 2 และโครงการที-วัน นอกจากนี้ยังมี โครงการอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างได้แก่ อาคาร เอแพค ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน 26 ชั้น พื้นที่เข้าประมาณ 38,000 ตารางเมตร ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2568 ศูนย์การค้า ได้แก่ ศูนย์การค้าดิ เอ็มโพเรียม ศูนย์การค้าดิ เอ็มควอเทียร์ และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ในบริเวณ ดังกล่าวยังมีการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ ดิ เอ็มสเฟียร์ ซึ่งถูกพัฒนาโดย เดอะมอลล์ กรุ๊ป ซึ่งตั้งอยู่บน ถนนสุขุมวิทระหว่างซอยสุขุมวิท 22 กับซอยสุขุมวิท 24 ติดกับสวนเบญจสิริ โดยมีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 200,000 ตารางเมตร ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการปรับพื้นที่เตรียมก่อสร้างและคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2565 โรงแรม ได้แก่ โรงแรมบันดรา สุขุมวิท 39 โรงแรมเอส สุขุมวิท สวิทส์ โรงแรมเดอะคอนทินেন্ট กรุงเทพฯ บาย คอม พาส ฮอสพิทาลิตี้ โรงแรมจัสมิน เอ็กซ์เชคคิวทีฟ สวิตส์ สุขุมวิทซอย 23 โรงแรมแบงค็อกโฮเทล โลตัส สุขุมวิท โรงแรมดับเบิลยู บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ โรงแรมอริสตัน กรุงเทพฯ โรงแรมริเจนซีพาร์ก โรงแรมแบงค็อก แมริออท มาร์คัส ควีนส์พาร์ก โรงแรมโคลเด็นทิวลิปแมนดิสัน สวิต โรงแรมมาร์เวล และโรงแรมเรดิสันบลูฟลาซ่า เป็นต้น คอนโดมิเนียม ได้แก่ โครงการมาร์คสุขุมวิท โครงการเดอะดีโพลแมท 39 โครงการวิทโตริโอ โครงการเดอะเทอร์ก ไนน์ บาย แอสสิริ โครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 โครงการมิลเลนเนียม เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 20 โครงการบิกนิค สุขุมวิท 32 โครงการโนเบิล รัชมิช สุขุมวิท 36 และโครงการลาวิค สุขุมวิท 57 เป็นต้น
ทางเข้า-ออก	ถนนสาธารณะประโยชน์ซึ่งเชื่อมต่อกับทางเข้า-ออกหลักของโครงการกรีฑาเวิลด์ แอ็ก เอ็มควอเทียร์ ซึ่งเป็นที่ตั้ง ของทรัพย์สินฯ คือถนนสุขุมวิท โดยสภาพถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าทรัพย์สินฯ เป็นถนนลาดยางแอสฟัลต์ขนาด 6 ช่องทางการจราจร กว้างประมาณ 31 เมตร ทางเข้า-ออกของโครงการตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของสี่แยกนอสโคก เป็นระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร ส่วนทางเข้า-ออกรองของโครงการตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 35 (ซอยเจริญนิเวศน์)

ห่างจากถนนสุขุมวิทไปทางทิศเหนือประมาณ 210 เมตร ซอยสุขุมวิท 35 เป็นถนนลาดยางแอสฟัลต์ขนาด 2 ช่องทางการจราจร กว้างประมาณ 9 เมตร เชื่อมต่อกับซอยสุขุมวิท 39 บริเวณทิศเหนือ โดยซอยสุขุมวิท 39 เป็นซอยหลักที่เชื่อมต่อกับถนนเพชรบุรีและถนนสุขุมวิท

ทางเข้าออกของทรัพย์สินฯ หรือโรงจอดรถ และร้านค้าปลีกของพื้นที่อาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บริเวณชั้น M ซึ่งตั้งอยู่ทางมุมด้านทิศใต้ของโครงการกรีฑาเวออร์ แอ็ก เอ็มควอเทียร์ โดยผู้เช่าและผู้มาติดต่อต้องขึ้นลิฟท์บริเวณโรงจอดรถชั้น M ไปยังชั้นอื่นๆ ต่อไป

ระบบขนส่งมวลชน

บริเวณชั้น M ของโครงการมีทางเดินเชื่อมโดยตรงไปยังระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ และมีระบบรถไฟฟ้าเอ็มอาร์ที (MRT) สถานีสุขุมวิท ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกห่างจากโครงการเป็นระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่ราชการและสถานที่สำคัญใกล้เคียง ดังต่อไปนี้

สถานที่สำคัญใกล้เคียง

สถานที่	ระยะทางโดยประมาณ (รวมกลับรถ)	ระยะเวลาเดินทางโดย รถยนต์โดยประมาณ
สวนเบญจสิริ	150 เมตร	2-3 นาที (โดยเท้า)
สี่แยกโกศก	1.1 กิโลเมตร	5-10 นาที
โรงพยาบาลสมิติเวช	1.8 กิโลเมตร	10-15 นาที
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และสวนเบญจกิติ	3.0 กิโลเมตร	10-15 นาที
โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์	4.2 กิโลเมตร	20 นาที
สำนักงานเขตวัฒนา	3.5 กิโลเมตร	15-20 นาที

แผนที่ต่อไปนี้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมิน สถานที่สำคัญ และโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยรอบ



2.2 ลักษณะทรัพย์สินและสาธารณูปโภค

ลักษณะทั่วไป	ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานประเภทเกรดเอ ภายในโครงการกรีฑาเวออร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานสูง 45 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้นและชั้นดาดฟ้า พื้นที่ก่อสร้างของโครงการอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง คือประมาณ 94,853.00 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 49,522.39 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ และพื้นที่วางงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ประมาณ 45,330.61 ตารางเมตร พื้นที่เช่าสุทธิแบ่งออกเป็น 3 ประเภทตามการใช้ประโยชน์ ได้แก่ สำนักงาน ร้านค้าปลีก และพื้นที่ระเบียง ซึ่งมีอัตราการเช่าใช้พื้นที่ ณ วันที่ประเมิน ประมาณ 93.50%		
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม		
สภาพพื้นที่	ที่ดินได้มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์แล้วเต็มพื้นที่ สภาพพื้นที่ทั่วไปมีลักษณะเป็นที่ถมแล้วระดับเสมอกับถนนสุขุมวิท		
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการกรีฑาเวออร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มีเนื้อที่รวมทั้งหมด 13 ไร่ 32.00 ตารางวา หรือ 20,928.00 ตารางเมตร		
อาณาเขตติดต่อ	อ้างอิงจากระวางและการสำรวจทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินมีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงดังนี้		
ทิศเหนือ	ทรัพย์สินส่วนบุคคล		
ทิศใต้	ถนนสุขุมวิท และทรัพย์สินส่วนบุคคล		
ทิศตะวันออก	ทรัพย์สินส่วนบุคคล		
ทิศตะวันตก	ซอยสุขุมวิท 35 (ซอยเจริญนิเวศน์ ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์)		
ระยะติดถนน	โครงการกรีฑาเวออร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มีระยะติดถนนโดยประมาณ ดังนี้		
	ถนนสุขุมวิท	23 เมตร	
	ซอยสุขุมวิท 35 (ซอยเจริญนิเวศน์)	152 เมตร	
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบันได้มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับธุรกิจสำนักงานให้เช่าและร้านค้าปลีก		
สาธารณูปโภค	ทรัพย์สินมีการเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบโทรศัพท์ และระบบอินเทอร์เน็ต		

2.3 ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 24-26 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไป
สำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

ซีบีอาร์อีทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าที่ดินที่เป็นตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากสิ่งปนเปื้อนในระดับสูง อย่างไรก็ตาม
เนื่องจากการตรวจสอบสภาพทั่วไปของทรัพย์สินไม่บ่งชี้หรือที่ไม้อาจสรุปผลได้อย่างแน่ชัดถึงสถานภาพการปนเปื้อนในทรัพย์สิน หากมี
การทดสอบในอนาคตเพื่อประเมินระดับของการปนเปื้อน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินและพบว่าการปนเปื้อนอยู่ ห้ามมิให้นำรายงาน
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมิน
มูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของสภาพและการทำงานของพื้นดิน ณ
ตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว อีกทั้งยังไม่มีหน้าที่ทำการสำรวจทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือธรณีเทคนิค (Geotechnical Survey) ใด ๆ

ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนสมมติฐานที่ว่าสิ่งก่อสร้างต่างๆ บนทรัพย์สินที่ประเมินนั้นปราศจากแร่ใยหิน (Asbestos) และวัตถุอันตราย
ใดๆ

3 ทรัพย์สินที่ประเมิน

3.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นส่วนหนึ่งในโครงการกรีฑาเวอเตอร์ แอควีเคอเรีย ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานประเภทเกรดเอ จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสูง 45 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้นและชั้นดาดฟ้า สร้างบนแปลงที่ดินจำนวน 5 แปลง มีเนื้อที่รวม 13 ไร่ 32 ตารางวาหรือ 20,928.00 ตารางเมตร มีพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 94,853.00 ตารางเมตร โครงการดังกล่าวอยู่ในพื้นที่โครงการมิกซ์ยูส คอมเมอร์เชียล คอมเพล็กซ์ ที่มีศูนย์การค้าดิ เอ็มควอเทียร์ อยู่ในโครงการมิกซ์ยูส แห่งนี้ ซึ่งเปิดดำเนินการตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2558

พื้นที่ของโครงการกรีฑาเวอเตอร์ แอควีเคอเรีย ที่นำมาพิจารณาในการประเมินครั้งนี้จำแนกเป็นพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 49,522.39 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ว่างงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ประมาณ 45,330.61 ตารางเมตร โดยสามารถจำแนกออกเป็นชั้นภายในอาคาร ดังต่อไปนี้บางส่วนของชั้น BB ถึงชั้น B

- บางส่วนของชั้น G ถึงชั้น 5M
- บางส่วนของชั้น 43 ถึงชั้น 45
- พื้นที่ทั้งหมดของชั้น 15 ถึงชั้น 42

3.2 พื้นที่อาคาร

จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่อาคารที่รวมอยู่ในการประเมินครั้งนี้มีรายละเอียดตามตารางดังต่อไปนี้ นอกจากนี้บริษัทฯ ทราบว่าพื้นที่สำนักงานให้เข้ามีความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 2.85 เมตร ซึ่งเป็นระดับความสูงตามมาตรฐานของอาคารสำนักงานประเภทเกรดเอ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับผังอาคารและแบบแปลนการก่อสร้างจากผู้ว่าจ้างเพื่อประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

ชั้น	การใช้ประโยชน์	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม.)	พื้นที่สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า		รวมพื้นที่เช่า (ตร.ม.)
				พื้นที่ ระเบียง (ตร.ม.)	พื้นที่ ค้ำปลีก(ตร.ม.)	
BB	พื้นที่งานระบบหลัก	2,277.00	-	-	-	-
B	พื้นที่งานระบบหลัก	985.00	-	-	-	-
	พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร					
G	พื้นที่งานระบบหลัก	577.00	-	-	-	-
	พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร					
GM	พื้นที่งานระบบหลัก	181.00	-	-	-	-
	พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร					
M	พื้นที่งานระบบหลัก	912.00	-	-	64.00	64.00
	พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร					
MM	พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร	100.00	-	-	-	-

ชั้น	การใช้ประโยชน์	พื้นที่ ก่อสร้าง (ตร.ม.)	พื้นที่ สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า		รวมพื้นที่เช่า (ตร.ม.)
				พื้นที่ ระเบียบ (ตร.ม.)	พื้นที่ ค้าปลีก(ตร.ม.)	
1	พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร	98.00	-	-	-	-
1M	พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร	55.00	-	-	-	-
2	ที่จอดรถ พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร	439.00	-	-	-	-
2M	ที่จอดรถ	3,141.00	-	-	-	-
3	ที่จอดรถ พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร	7,700.00	-	-	-	-
3M	ที่จอดรถ	7,477.00	-	-	-	-
4	พื้นที่งานระบบหลัก พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร	1,218.00	-	-	-	-
4M	พื้นที่งานระบบหลัก พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร	198.00	-	-	-	-
5	พื้นที่งานระบบหลัก พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร	843.00	-	-	-	-
5M	พื้นที่งานระบบหลัก พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร	2,537.00	-	-	-	-
15-43	พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่งานระบบหลัก พื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร	65,577.00	49,226.39	232.00	-	49,458.39
44	พื้นที่งานระบบหลักและพื้นที่ส่วน สำนักงานบริหารอาคาร	109.00	-	-	-	-
45	พื้นที่งานระบบหลักและพื้นที่ส่วน สำนักงานบริหารอาคาร	429.00	-	-	-	-
รวม		94,853.00	49,226.39	232.00	64.00	49,522.39

3.3 การก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่ง

ข้อมูลวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่งของสิ่งปลูกสร้างแต่ละหลัง อ้างอิงจากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลจาก
ผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนผู้ว่าจ้าง เช่น วิศวกร ผู้รับเหมา ตัวแทนฝ่ายพัฒนาโครงการ เป็นต้น

สิ่งปลูกสร้าง 1 – กิริทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

การใช้ประโยชน์	สำนักงานให้เช่าและร้านค้าปลีก
จำนวนอาคาร	1 อาคาร
จำนวนชั้น	45 ชั้น ชั้นดาดฟ้า 1 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ซึ่งพื้นที่ที่รวมอยู่ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ■ พื้นที่บางส่วนของชั้น BB ถึงชั้น B ■ พื้นที่บางส่วนของชั้น G ถึงชั้น 5M ■ พื้นที่บางส่วนของชั้น 43 ถึงชั้น 45 ■ พื้นที่ทั้งหมดของชั้น 15 ถึงชั้น 42

พื้นที่อาคาร 94,853.00 ตารางเมตร

พื้นที่เช่ารวมสุทธิ 49,522.39 ตารางเมตร

อายุอาคาร ประมาณ 7 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง คอนกรีตเสริมเหล็กและคอนกรีตเสริมใยแก้ว

หลังคา คอนกรีตเสริมเหล็ก

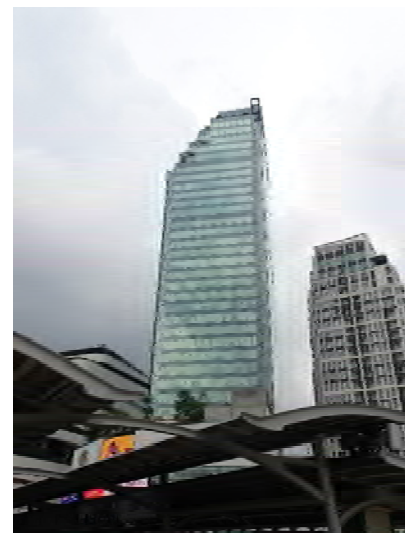
กำแพง ก่ออิฐฉาบปูนทาสีและวอลเปเปอร์ หินแกรนิต กระเบื้องฉนวน

เพดาน อคูสติคบอร์ดวางบนโครงทีบาร์ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ

พื้น หินอ่อน หินแกรนิต ลามิเนต กระเบื้องยาง

ประตู กระจกกรอบอลูมิเนียม ประตูไม้

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร การออกแบบอาคารและการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดีมาก และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

รายละเอียดของสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และงานระบบอาคาร อ้างอิงจากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

ระบบปรับอากาศ	ระบบปรับอากาศแบบทำความเย็นจากส่วนกลาง (Central Chilled Water) เครื่องทำน้ำเย็น ระบบส่งจ่ายลมเย็น (AHU) ระบบปรับปริมาณลมที่หัวจ่ายลมเย็น (VAV) และท่อน้ำเย็น
ระบบป้องกันอัคคีภัย	บันไดหนีไฟ อุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ (Smoke Detector) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) ครอบคลุมทั้งอาคารและลานจอดรถ
ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบกล้องวงจรปิด ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง ระบบลิฟต์เดสทินเนชันคอนโทรล (Lift Destination Control)
ระบบขนส่งแนวดิ่ง	ลิฟต์จำนวน 18 ตัว ถูกติดตั้งไว้ภายในทรัพย์สิน โดยแบ่งออกเป็นลิฟต์โดยสารจำนวน 16 ตัว (ลิฟต์โดยสารสำหรับ Low Zone จำนวน 8 ชุด ลิฟต์โดยสารสำหรับ High Zone จำนวน 8 ชุด) และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว และบันไดเลื่อนส่วนกลาง 1 ชุด (จากชั้น G ไปชั้น M) และลิฟท์แก้ว 1 ตัว (Blue Void)
ระบบพื้นที่จอดรถ	ไม่กั้นจราจร ตู้รับบัตรอัตโนมัติ (Touch & Go) เครื่องตรวจสอบบัตร เครื่องคอมพิวเตอร์ควบคุมระบบ เครื่อง E-Stamp แผงจราจร บัตร Vehicle Pass

สาธารณูปโภค และงานระบบอาคาร

ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง จำนวน 6 ชุด เครื่องผลิตไฟฟ้าสำรอง จำนวน 3 ชุด อุปกรณ์ให้แสงสว่างต่างๆ
ระบบสื่อสาร	ตู้กระจายสัญญาณโทรศัพท์ อุปกรณ์เชื่อมต่อวงจรอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง สายใยแก้วนำแสง สายโทรศัพท์
ระบบสุขาภิบาล	ระบบน้ำประปา (ประกอบด้วย แท็งก์เก็บน้ำจำนวน 3 แท็งก์ และปั๊มสูบน้ำ) และระบบบำบัดน้ำเสียแบบระบบแอคทีเวตเตดสลัดจ์ (Activated Sludge)
ระบบจัดการ/ควบคุม	ระบบเข้าออกอาคาร (Access Control System) ระบบประตูอัตโนมัติ (Turnstile & Visitor System) ระบบบริหารจัดการอาคาร ระบบกล้องวงจรปิด ระบบคอมพิวเตอร์และเครือข่าย

การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

- ร้านค้าปลีก
- บริการจอดรถ โดยมีพื้นที่จอดรถสำหรับพื้นที่สำนักงานให้เข้าประมาณ 608 คัน และจัดสรรให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในอัตราพื้นที่สำนักงานให้เช่า 100 ตารางเมตรต่อ 1 คัน

3.4 สภาพอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซม และการบริหารจัดการ

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินได้รับการบริหารจัดการโดยบริษัทกรีท แมเนจเม้นท์ 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 ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
บริษัทฯ ขอยืนยันว่าได้มีการตรวจสอบเรื่องตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินตามการนำชี้ของผู้ว่าจ้างแล้ว ปรากฏว่ามีความถูกต้องตรงกับ
เอกสารสิทธิ์ และทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้

4.2 เอกสารสิทธิ

ทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 5 ฉบับ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภท เอกสารสิทธิ	เลขที่ เอกสารสิทธิ	เลข ที่ดิน	เลขหน้า สำรวจ	ไร่	งาน	เนื้อที่ดิน ตารางวา	ตารางเมตร	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	โฉนด	5124	3422	1591	7	2	80.00	12,320.00	บริษัท กิรัชบุรี จำกัด
2	โฉนด	7459	3425	761	0	3	62.00	1,448.00	บริษัท กิรัชบุรี จำกัด
3	โฉนด	8204	3428	932	1	1	70.00	2,280.00	บริษัท กิรัชบุรี จำกัด
4	โฉนด	8205	3427	933	1	1	98.00	2,392.00	บริษัท กิรัชบุรี จำกัด
5	โฉนด	8206	3426	934	1	2	22.00	2,488.00	บริษัท กิรัชบุรี จำกัด
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ					13	0	32.00	20,928.00	

ภาระผูกพัน

โฉนดที่ดินทั้งหมดไม่มีการผูกพันใดๆ ณ วันที่ประเมิน

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 ให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีการออกกฎกระทรวงใหม่ 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 ให้คงให้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีการออกพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่ง ตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จึงยังมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ทำการประเมิน
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายผังเมืองดังกล่าว ทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.10-4) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.10-4) เป็นที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์ศูนย์กลางเมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ 1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย 32 ว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร 2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น 3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร 4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซและห้องบรรจุก๊าซสำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ 5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

- 6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- 7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- 8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่ (ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตรที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิไม่น้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคาร หรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- 12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- 13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- 15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- 17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- 18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- 19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนและมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- 20) สวนสัตว์
- 21) สนามแข่งรถ
- 22) สนามแข่งม้า

- 23) สนามยิงปืน
- 24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานี รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 25) การกำจัด สิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- 26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- 27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- 28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- 29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- 1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือ แบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม ต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8 : 1
- 2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้ง ก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดสมมติฐานว่า บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนแปลงที่ดินที่ทำการประเมินฯ และการใช้ประโยชน์ของอาคารต่าง ๆ เหล่านั้น ได้ดำเนินการโดยถูกต้องตามข้อกำหนดด้านผังเมืองและการควบคุมอาคารฯ แล้ว

4.4 ร่างผังเมืองกรุงเทพมหานคร

กฎหมายผังเมือง	ร่างกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในอนาคต
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ที่ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายผังเมืองดังกล่าว ทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ในเขตที่ดินประเภทประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.7-5)
การตรวจสอบ	จากการตรวจสอบกับสำนักงานวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พบว่าเอกสารข้างต้นอยู่ระหว่างการจัดทำ คาดว่าจะประกาศและบังคับใช้ประมาณปลายปี พ.ศ. 2567 หรือต้นปี พ.ศ. 2568
รายละเอียด	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.7-5) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน 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) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (8) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (9) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่โรงแรมที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (10) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม

- (11) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (12) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีพื้นที่ป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของวัดหรือโบราณสถาน แนวเขตทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิน้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ
- (13) คลังเก็บสินค้า
- (14) 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
- (15) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่
 - (ก) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบกที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบกที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (16) สถานที่บริการตู้สินค้า
- (17) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (18) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (19) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (20) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (21) โซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (22) สถานีขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (23) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม

- (24) สวนสัตว์
- (25) สนามแข่งรถ
- (26) สนามแข่งม้า
- (27) สนามยิงปืน
- (28) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (29) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (30) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (31) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (32) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (33) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 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	ไร่	เนื้อที่ดินงาน	ตารางวา	ราคาประเมิน (บาท/ตร.วา)	ราคาประเมินรวมทั้งแปลง
1	โฉนด	5124	3422	1591	7	2	80.00	340,000	1,047,200,000
2	โฉนด	7459	3425	761	0	3	62.00	340,000	123,080,000
3	โฉนด	8204	3428	932	1	1	70.00	340,000	193,800,000
4	โฉนด	8205	3427	933	1	1	98.00	340,000	203,320,000
5	โฉนด	8206	3426	934	1	2	22.00	390,000	242,580,000
รวมทั้งหมด					13	0	32.00		1,809,980,000

5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าพื้นที่โครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ระหว่างคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท กิรัชบุรี จำกัด ได้แสดงไว้ในตารางต่อไปนี้

ผู้เช่า	คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท กิรัชบุรี จำกัด
ผู้ให้เช่า	บริษัท กิรัชบุรี จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	■ พื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ชั้น 15 ถึงชั้น 42 และชั้น 43 บางส่วน ■ พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งในส่วนสำนักงาน และส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ (The EmQuartier Shopping Complex) ■ พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงานซึ่งตั้งอยู่ในส่วนอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ ชั้น 2M ชั้น 3 และ ชั้น 3M
พื้นที่รวมโดยประมาณ	94,853.00 ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่า	18 มกราคม พ.ศ. 2561 – 30 กันยายน พ.ศ. 2587
ค่าเช่าทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า	5,799,000,000 (ห้าพันเจ็ดร้อยเก้าสิบล้านบาท)
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่า	ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ ภายใต้สัญญาให้กับบุคคลอื่นไม่ทั้งหมดหรือบางส่วน หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า เว้นแต่การโอนสิทธิการเช่าหรือการให้เช่าซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ หรือเป็นการประกอบธุรกิจโดยมีวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นตามปกติลักษณะของทรัพย์สินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งจะไม่เกินกว่าระยะเวลาเช่าตามสัญญานับนี้ ■ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ■ ผู้เช่าจะรับผิดชอบชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและ/หรือภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาจะสิ้นสุดลง
ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	
การส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า	ผู้เช่าจะทำการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้นพร้อมกับอุปกรณ์ส่วนควบ และเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่ารายย่อย ภายใน 30 วันหลังจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

6 สรุปข้อมูลตลาด / โครงสร้างพื้นฐาน

6.1 สภาพะตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า

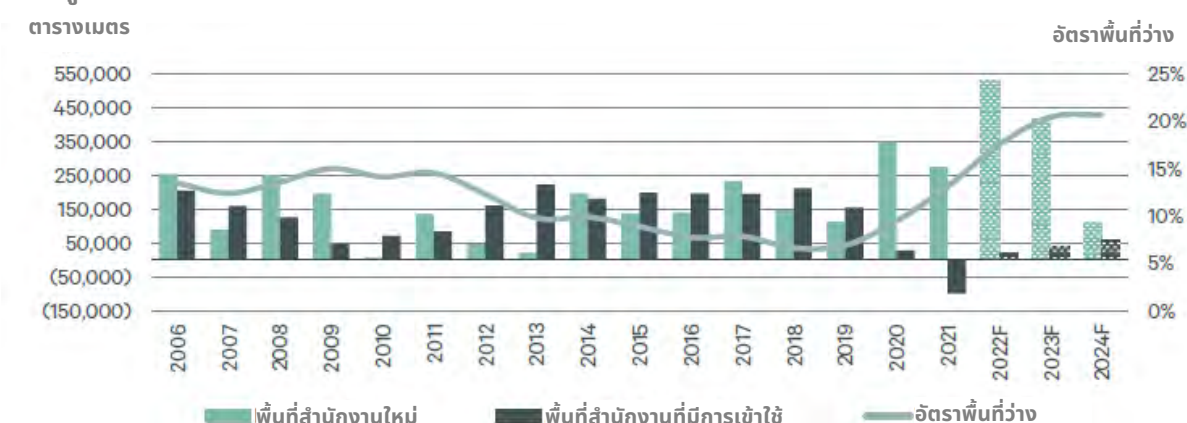
6.1.1 ภาพรวมสภาพะตลาด

สภาพะภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานของกรุงเทพมหานครในปี 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 ตลาดของอาคารสำนักงานยังคงได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโคโรนาไวรัส สืบเนื่องมาจากหลายบริษัทยังคงนโยบาย work from home และหรือนโยบายการทำงานที่บ้านและที่ทำงาน (hybrid) ส่งผลให้หลายๆ บริษัทได้ทำการลดขนาดการเช่าอาคารสำนักงานลง 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 จะขึ้นอยู่กับทิศทางที่ภาคธุรกิจจะยังคงมีนโยบายการทำงานแบบไฮบริดต่อไปหรือไม่ดังที่ได้ทำมาในตั้งแต่ในช่วงกลางของโรคระบาด และยังมีอีกเทรนด์ที่น่าจับตามองในตลาดนี้ นั่นก็คือ การที่บริษัทอาจจะมีการโยกย้ายการเช่าอาคารสำนักงานไปสู่พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ สำหรับบริษัทที่ต้องการควบคุมงบประมาณของการเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานนอกศูนย์กลางธุรกิจที่ตั้งอยู่ใกล้การขนส่งสาธารณะอย่างรถไฟฟ้ามหานคร แต่อย่างไรก็ตามการที่จะไม่มีอาคารสำนักงานใหม่ที่สร้างแล้วเสร็จภายในปี 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%

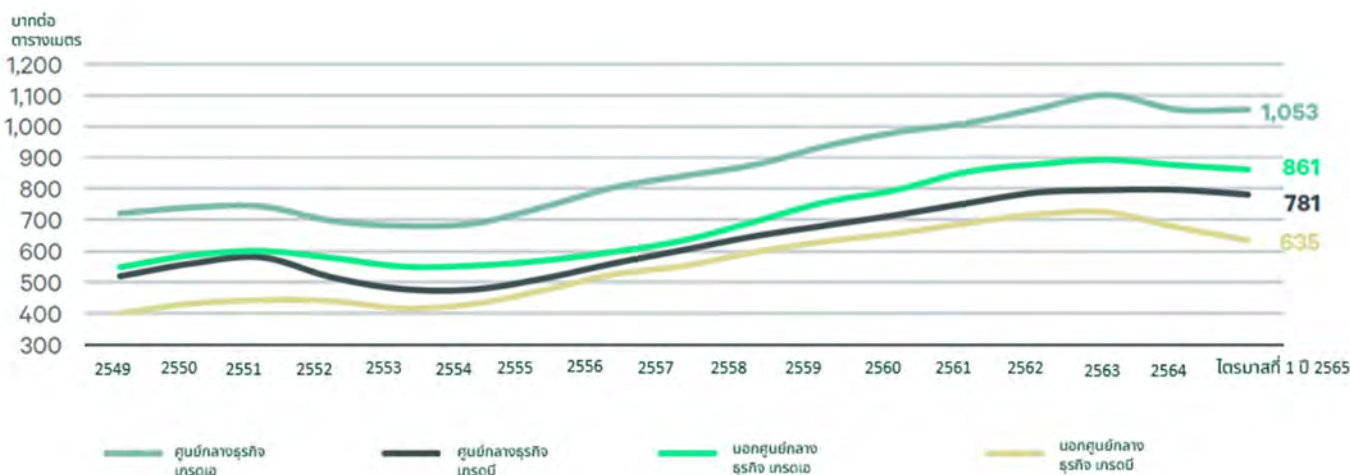
(ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี)

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 อาคารโนโซาเซี่ยน อลูมินั่ม 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
อัตราการครอบครองของสำนักงาน	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)

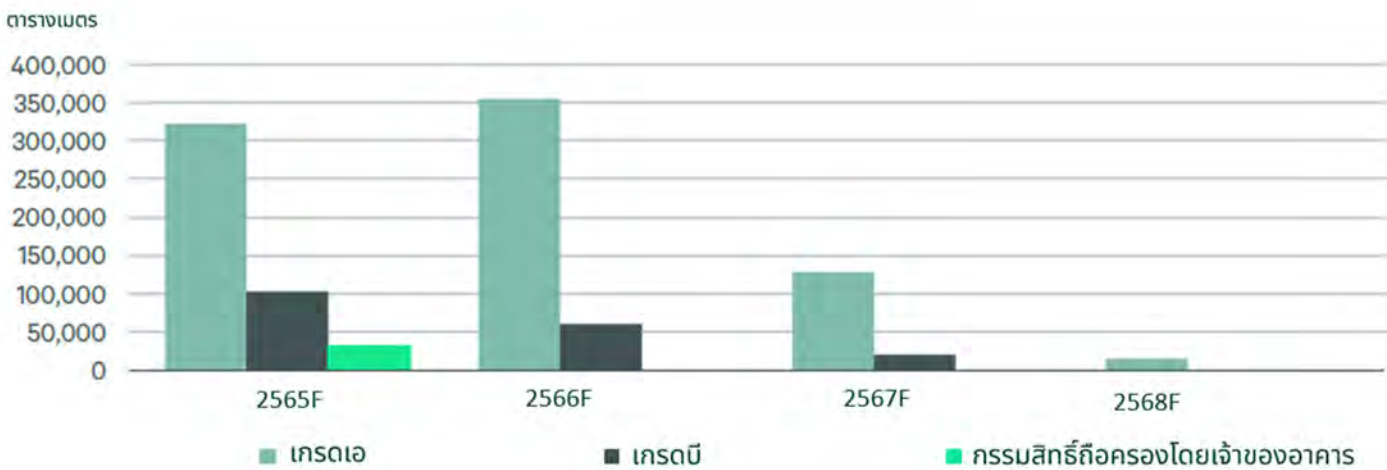
6.1.6 พื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต

ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2565 มีอาคารสำนักงานจำนวนถึง 34 อาคาร หรือ 1,054,617 ตารางเมตรที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2565 – 2568 ในจำนวน 34 อาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างนั้น มีจำนวน 14 อาคารที่เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ 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 สีส้ม	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 ซีบีอาร์อี)

6.2 รายการซื้อขายอาคารสำนักงาน

บริษัท ได้สรุปสาระสำคัญของรายการซื้อขายและโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานจากข้อมูลสาธารณะและข้อมูลภายในบริษัท ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจ มีทั้งการซื้อขายแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งอาคารสำนักงานที่มีการซื้อขายล่าสุดโดยทรัสต์เพื่อการลงทุน คือ อาคารชั้นทาวเวอร์ 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
อาคารไชน่าเวิลด์ ทาวเวอร์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์ (TCIF)	ถือครองโดยสมบูรณ์	80,723	5,830,000,000	72,200	ไตรมาส 2 2556
อาคารแอทินี 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 ดับบลิวเอชเอ 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
อาคารเอ็กเซนทรี ทาวเวอร์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ (TPRIME)	ถือครองโดยสมบูรณ์	42,887	4,800,000,000	111,900	ไตรมาส 4 2559
อาคารเมอร์คิวรี 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
อาคารกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์กรีทออฟฟิศ (BOFFICE)	สิทธิการเช่า 26 ปี 9 เดือน	49,732	6,668,789,000	134,100	ไตรมาส 1 2561
อาคารทู ทาวเวอร์ 1	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK)	สิทธิการเช่า 30 ปี	37,315	2,934,140,000	78,600	ไตรมาส 1 2561
อาคารทู ทาวเวอร์ 2	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK)	สิทธิการเช่า 30 ปี	25,072	1,635,713,000	65,200	ไตรมาส 1 2561
อาคารชั้นทาวเวอร์ส	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
อาคารแปซิฟิก 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 ของผู้ถือหุ้นรายบุคคล

6.3 ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (รถไฟฟ้าบีทีเอส)

อาคารสำนักงาน กรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่ติดกับสถานีพร้อมพงษ์ โดยมีทางเชื่อมโดยตรงไปยังสถานีพร้อมพงษ์ผู้ตัวอาคารสำนักงาน โดยระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมีเส้นทางให้บริการในปัจจุบันจำนวน 3 สาย ได้แก่ รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวเข้ม (สายสีลม) รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวอ่อน (สายสุขุมวิท) และรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีทอง (กรุงธนบุรี-ประชาธิปก) นอกจากนี้รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวอ่อนและสายสีเขียวเข้มกำลังอยู่ในระหว่างขั้นตอนการวางแผนพัฒนาการขยายเส้นทาง

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 สากกร 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 และกรุงเทพมหานครยังคงกำลังศึกษาถึงรายละเอียดของแผนโครงการนี้ ทั้งนี้ หากทางเดินเลื่อนอัตโนมัติถูกก่อสร้างแล้วเสร็จ สถานีสะพานตากสินจะทำการปิดสถานีเพื่อสร้างสถานีรางคู่

นอกจากนี้ ในปี พ.ศ. 2563 กรุงเทพมหานครมีแผนการดำเนินการก่อสร้างสถานีสนามร่วม ระหว่างสถานีอารีย์และสถานีสะพานควาย เนื่องจากพื้นที่โดยรอบเป็นอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียม และมีประชาชนแน่นหนา อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ทำการประเมินการก่อสร้างถูกเลื่อนออกไปอย่างไม่กำหนด 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: แผนทวิจย ชีบีอาร์อี

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 ทางโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยได้มีการปรึกษาหารือกับทางรัฐบาลเกี่ยวกับแผนการลงทุนพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู โดยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยจะให้เอกชนลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ ทางรัฐบาลจะเป็นผู้ตรวจสอบควบคุมงานฝ่ายวิศวกรรมฯ ในขณะที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยจะเป็นฝ่ายรับผิดชอบดูแลในเรื่องของระบบไฟฟ้า ระบบการควบคุมให้บริการ และการบำรุงรักษา
- 2) โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง (สถานีลาดพร้าว – สถานีสำโรง) ประกอบด้วย 21 สถานี ครอบคลุมระยะทางทั้งสิ้นประมาณ 30 กิโลเมตร โดยเริ่มที่สถานีลาดพร้าวและสิ้นสุดที่สถานีสำโรง และเส้นทางส่วนต่อขยายนี้จะเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานครสถานีลาดพร้าวและสถานีรถไฟฟ้าสำโรงซึ่งเป็นส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวย่อน (สายสุขุมวิท) ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 93.77 คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดบริการภายในปี 2565 โดยจะเปิดให้บริการช่วงระหว่างสถานีสำโรง ถึงสถานีศรีเอี่ยมก่อน และจะทยอยเปิดให้บริการช่วงสถานีอื่นภายในปี พ.ศ. 2566 ทางโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยได้มีการปรึกษาหารือกับทางรัฐบาลเกี่ยวกับแผนการลงทุนพัฒนาโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง 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

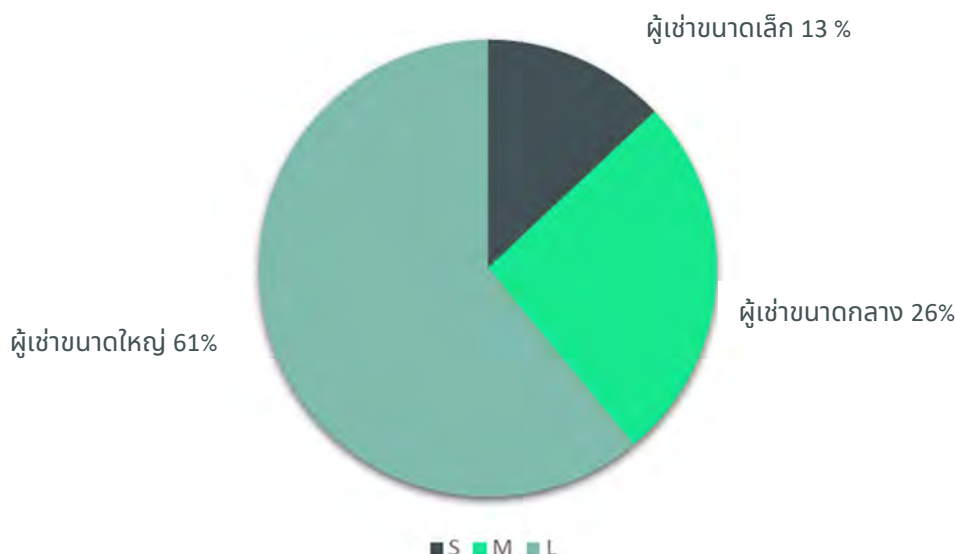
ตามข้อมูลสรุปพื้นที่เช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างสำหรับการประเมินครั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งหมด 98 ราย โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มตามขนาดพื้นที่เช่า ได้แก่

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

ซึ่งรายละเอียดของผู้เช่าแต่ละกลุ่มได้ระบุไว้ในตารางด้านล่าง โดยสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่เป็นสัญญาระยะสั้น 3 ปี ตามมาตรฐานระยะเวลาเช่าพื้นที่สำนักงานทั่วไปในกรุงเทพมหานคร ค่าเช่าในสัญญาแบ่งเป็นสัดส่วนค่าเช่าพื้นที่ 40% และค่าบริการ 60%

ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีบีอาร์อีพบว่าสัดส่วนของผู้เช่าปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนผู้เช่าในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ที่ร้อยละ 14 ร้อยละ 28 และร้อยละ 58 สำหรับผู้เช่าขนาดเล็ก กลาง และใหญ่ตามลำดับ โดย ณ วันที่ประเมินฯ (ไตรมาสที่ 2 ปี 2565) มีสัดส่วนของผู้เช่าขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ที่ประมาณร้อยละ 13 ร้อยละ 26 และร้อยละ 61 ตามลำดับ

แผนภูมิ 1: สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละขนาด (ไตรมาสที่ 2 ปี 2565)



แหล่งที่มา: ข้อมูลจากผู้ว่าจ้าง

8 การวิเคราะห์ทางการเงิน

8.1 รายการซื้อขาย

บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับรายการซื้อขายใดๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินจากผู้ว่าจ้าง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ แนะนำให้ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินตรวจสอบรายการซื้อขายกับผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ให้ชัดเจนอีกครั้งหนึ่งก่อนทำธุรกรรมใดๆ

8.2 การวิเคราะห์ผลประโยชน์การ

8.2.1 อัตราการใช้พื้นที่

ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินฯ มีอัตราการใช้พื้นที่เท่ากับ 93.50% โดยอัตราการใช้พื้นที่ดังกล่าวถือว่าดีกว่าอัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานให้เช่าประเภทเกรดเอในเขตศูนย์กลางเศรษฐกิจ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 82% (ข้อมูลอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของตลาดอ้างอิงจากแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี)

8.2.2 รายได้และรายจ่าย

บริษัทฯ ได้สรุปรายได้และค่าใช้จ่ายเป็นหมวดหมู่ โดยแบ่งรายได้ออกเป็น 5 ประเภทตามแหล่งที่มาของรายได้ ได้แก่ รายได้ค่าเช่า รายได้การสื่อสารและโทรคมนาคม รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ เช่น ค่าบริการและอำนวยความสะดวกระหว่างการตกแต่งพื้นที่ ค่าปรับต่างๆ ค่าติดตั้งโทรศัพท์ ค่าบริการติดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ โดยรายได้หลักของทรัพย์สินฯ มาจากรายได้ค่าเช่า ซึ่งคิดเป็นประมาณ 91.5% ของรายได้ทั้งหมด นอกจากนี้ยังมีการรวมค่าเช่าที่จอดรถจากทางส่วนศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ เข้ามาเป็นรายได้อื่นๆ ในรอบปี พ.ศ. 2565

ในด้านค่าใช้จ่ายในส่วนของภาษีโรงเรือน / ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญนั้นเกิดมาจาก ความเปลี่ยนแปลงของการเรียกเก็บภาษีจากภาครัฐ โดยเปลี่ยนจากการเก็บภาษีโรงเรือน มาเป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2563 ซึ่งมีข้อแตกต่างกันในเรื่องของรากฐานที่เรียกเก็บภาษีจากรายได้สุทธิ 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 ปี พ.ศ. 2564 และปี พ.ศ. 2565 (1 มกราคม – 30 เมษายน) กำไรจากการดำเนินงานสุทธิตามโครงสร้างงบกำไร-ขาดทุนของทรัพย์สินฯ เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 86.80 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 ตั้งอยู่ภายในโครงการกสิกรรมทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นหนึ่งในถนนเส้นหลักของย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมในกรุงเทพมหานคร และเชื่อมต่อกับระบบสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพร้อมพงษ์ ทำให้สะดวกต่อการเดินทางจากโครงการไปยังสถานที่ต่างๆ

ลักษณะทรัพย์สิน

- สภาพทรัพย์สินที่ประเมินได้รับการดูแลรักษาอย่างดี มีสภาพอยู่ในระดับที่ดีมาก ซึ่งมีความสามารถแข่งขันกับทรัพย์สินประเภทเดียวกันในละแวกใกล้เคียงได้
- ทรัพย์สินมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบตามเกณฑ์ของอาคารสำนักงานให้เช่าประเภทเกรดเอ และมีจุดเด่น คือ มีส่วนเชื่อมต่อกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ และอยู่ใกล้กับศูนย์การค้าดี เอ็มโพเรียม ซึ่งทั้งสองเป็นศูนย์การค้าที่มีร้านค้าปลีกหลากหลายประเภท รวมไปถึงร้านอาหารและบริการต่างๆ เช่น โรงภาพยนตร์ ลานโบว์ลิ่ง เป็นต้น ทำให้ทรัพย์สินมีความได้เปรียบในการดึงดูดผู้เช่า ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการหาผู้เช่า อัตราค่าเช่า และอัตราเติบโตของค่าเช่าเมื่อเทียบกับสำนักงานในละแวกเดียวกัน และสำนักงานประเภทเกรดเอในที่ตั้งอื่นๆ

ผู้เช่าและภาวะการณักระแสเงินสด

- ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีความหลากหลาย ซึ่งกระจายไปในหลายกลุ่มธุรกิจ ซึ่งถือว่าการกระจายความเสี่ยงของเจ้าของโครงการ ซึ่งเป็นปัจจัยบวกต่อความมั่นคงของกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สิน
- จากข้อมูลผู้เช่าที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ผู้เช่าประมาณร้อยละ 61 เป็นผู้เช่าขนาดใหญ่ (พื้นที่มากกว่า 1,000 ตารางเมตร) ในขณะที่ผู้เช่าขนาดกลาง (ระหว่าง 300 ตารางเมตร และ 1,000 ตารางเมตร) และ ผู้เช่าขนาดเล็ก (พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร) มีอัตราส่วนร้อยละ 26 และ 13 ตามลำดับ
- ณ วันที่ประเมินซีบีอาร์อีได้ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ มีอัตราเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 90 ซึ่งถือว่าดีกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดสำนักงานเกรดเอในกรุงเทพมหานคร

สภาวะตลาด

- ปัจจุบันตลาดอาคารสำนักงานได้เริ่มมีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น จากการประกาศลดระดับความกังวลต่อโรคระบาดโควิด 19 ส่งผลให้หลายบริษัทเริ่มมีนโยบายการกลับมาทำงานที่อาคารสำนักงานกันมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามการที่มีอุปสงค์กลับมาอย่างต่อเนื่องนั้น ก็ได้มีอุปทานใหม่ที่จะเข้ามาสู่ตลาดภายในปี 2568 อีกจำนวนมาก ส่งผลให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่มีการแบ่งกันไประหว่างอาคารสำนักงานโดยเฉพาะอย่างยิ่งกับตลาดอาคารสำนักงานเกรดเอที่ตั้งอยู่ในทำเลในตัวเมืองและอยู่ใกล้กับสถานีระบบขนส่งมวลชน

การลงทุน

- ราคาที่ดินในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครยังคงปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประมาณร้อยละ 10 ถึง 15 ต่อปี ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากจำนวนที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาในเขตศูนย์กลางธุรกิจนั้นมีอยู่อย่างจำกัด
- จากทำเลที่ตั้ง ระบบขนส่งมวลชนและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเข้าใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน ทำให้ค่าเช่า อัตราการเข้าใช้พื้นที่ และกระแสเงินสดของทรัพย์สินฯ ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อวิเคราะห์รวมกับสภาวะตลาดอาคารสำนักงานแล้วนั้น ทางบริษัทจึงคาดว่าค่าการลงทุนในทรัพย์สินจะสามารถสร้างผลตอบแทนได้ดีและเหมาะสมแก่การลงทุน

10.4 สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ - วิธีรายได้

- 1) ระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าปัจจุบัน คือ ประมาณ 2-3 ปี ในการประเมินฯ ครั้งนี้ ให้ถือว่าหลังจากสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง ในการเช่าครั้งต่อไป ระยะเวลาการเช่าจะถูกปรับให้เป็นสัญญาเช่า 3 ปี ที่อัตราค่าเช่าตลาดทั้งหมด และบริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่าอัตราการเติบโตของค่าเช่าของทรัพย์สินฯ จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.5 ต่อปี เป็นเวลา 3 ปี นับจากวันประเมิน และได้ตั้งสมมติฐานว่าอัตราการเติบโตของค่าเช่าของทรัพย์สินฯ จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อปี นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2569 จนถึงวันสิ้นสุดการประเมิน ซึ่งสอดคล้องกับกับอัตราการเติบโตของค่าเช่าอาคารสำนักงานให้เข้าประเภทเกรดเอภายในเขตพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร
- 2) บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่ให้เช่าสุทธิที่ใช้ในการประเมินฯ ครั้งนี้จากเอกสารแสดงรายละเอียดผู้เช่าทั้งหมด (Rent Roll) ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- 3) สำหรับสมมติฐานค่าเช่าตลาดอาคารสำนักงานนั้น บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงอัตราค่าเช่าที่ทรัพย์สินฯ ได้รับจริงตามงบการเงินและเอกสารแสดงรายละเอียดผู้เช่าทั้งหมด (Rent Roll) ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง ร่วมกับอัตราค่าเช่าสำนักงานของทรัพย์สินฯ ในตลาด และสภาพตลาดในด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปี และสัดส่วนของผู้เช่าที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละเวลา ทำให้บริษัทฯ ทราบถึงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในแต่ละปีและนำมาใช้เป็นอัตราค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาแต่ละปีในอนาคต

- 4) การประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานว่านับตั้งแต่วันที่ประเมิน คือ 1 มิถุนายน 2565 จนถึง 31 ธันวาคม 2565 มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่อยู่ที่ประมาณ 90% และได้ปรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่เป็น 95% ในปี 2566 และ ปรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่เป็น 97% ซึ่งคงที่จนถึงวันที่สิ้นสุดการประเมิน ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการเติบโตของอัตราการเข้าใช้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เข้าประเภทอาคารเกรดเอภายในเขตพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร
 - 5) รายได้จากการสื่อสารและคมนาคม ค่าสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบกำไร-ขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง ส่วนรายได้ที่จอดรถนั้น บริษัทฯ ได้อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้างประกอบกับอัตราตลาดของค่าบริการที่จอดรถสำหรับพื้นที่สำนักงานให้เช่า สำหรับอัตราการเติบโตของรายได้นั้น บริษัทฯ ได้อ้างอิงจากอัตราการเติบโตตลาดทั้งหมด
 - 6) ค่าใช้จ่ายที่นำมาพิจารณาในการประเมินฯ ในครั้งนี้ ประกอบไปด้วย ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและเจ้าหน้าที่ทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางจากผู้ให้บริการพื้นที่ค้าปลีก ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและการบำรุงรักษา และค่าเบี้ยประกัน โดยบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลค่าใช้จ่ายจากจากงบกำไร-ขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง อย่างไรก็ตามอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าว บริษัทฯ ได้อ้างอิงจากอัตราการเติบโตตลาดทั้งหมด
 - 7) บริษัทฯ ได้รับข้อมูลการคำนวณค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สินจากผู้ว่าจ้างระหว่างการสำรวจทรัพย์สิน และได้รับสำเนาสัญญาบริหารทรัพย์สินจากผู้ว่าจ้าง
 - 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 ซีบีอาร์อีอ้างอิงรายละเอียดการคำนวณและแจกแจงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนที่ทำการประเมินมูลค่า (บางส่วนของโครงการทริศทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ ซึ่งสอดคล้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีของหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่น
- 11) ซีบีอาร์อีพิจารณาใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 8.5 โดยอ้างอิงจากข้อมูลการซื้อขายสิทธิการเช่าโครงการอาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นจริงในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา จากการประมาณการกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (NOI) ของอาคารสำนักงานที่มีการซื้อขาย และคำนวณหาอัตราคิดลดจากข้อมูลข้างต้น สำหรับการวิเคราะห์อัตราคิดลดของข้อมูลการซื้อขาย สิทธิการเช่าโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ CBD มีรายละเอียดดังนี้

อาคาร	ประเภท	ระยะเวลา	วันที่เข้าลงทุน	อัตราผลตอบแทนโดยประมาณ	อัตราคิดลดโดยประมาณ
ปาร์ค เวนเซอร์ 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%
เมอควีร์ 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%

ซีบีอาร์อีพิจารณาเปรียบเทียบทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบอาคาร อัตราค่าเช่า อัตราการเช่า ตลอดจนผลประโยชน์ของโครงการฯ ซีบีอาร์อีมีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีอัตราคิดลดที่ประมาณร้อยละ 8.62 หรือประมาณร้อยละ 8.5 (พิเศษ)

10.5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ซีบีอาร์อีได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งที่มีการเสนอขายและมีการซื้อขายในอดีต บริษัทฯ เห็นควรว่าทรัพย์สินเปรียบเทียบดังต่อไปนี้สามารถใช้อ้างอิงและเทียบเคียงกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า ราคาของข้อมูลเปรียบเทียบมีการซื้อขาย อยู่ระหว่างประมาณ 93,989 - 122,106 บาท/พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) และมีการซื้อขายของทรัพย์สินเปรียบเทียบอยู่ระหว่างปี พ.ศ. 2559 – 2563 ตามรายละเอียดด้านล่าง

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด				
ทรัพย์สิน:	สิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานภายในโครงการกิริยทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหามิทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ			พื้นที่ก่อสร้าง (GFA): 94,853.00 ตารางเมตร
การถือครองกรรมสิทธิ์:	สิทธิการเช่าจากวันที่ประเมินฯ ถึงวันที่ 30 กันยายน 2587 หรือ ประมาณ 22.33 ปี			49,522.39 ตารางเมตร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน			พื้นที่ให้เช่า: 13.08 ไร่
ข้อมูลเปรียบเทียบ	1	2	3	4
โครงการ	สาทร สแควร์	เมอริทิวรี่ ทาวเวอร์	เบโรไฟลิส	ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์
กองทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ โพรม พร็อพเพอร์ตี้ (TPPRIME)	บริษัท เอส. ไอ.เอ.พี. จำกัด	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT)
สถานที่ตั้ง				
ถนน	สาทร-บราฮิมาสราชนครินทร์	เพลินจิต	สุขุมวิท	เพลินจิต-วิภาวดี
แขวง	สีลม	ลุมพินี	คลองตันเหนือ	ลุมพินี
เขต	บางรัก	ปทุมวัน	วัฒนา	ปทุมวัน
จังหวัด	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร
พื้นที่อาคาร				
พื้นที่ก่อสร้าง (GFA, ตารางเมตร)	114,567.00	52,882.00	26,157.00	53,304.00
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	73,181.29	24,765.43	14,127.00	26,313.43
ขนาดพื้นที่เช่าต่อชั้น (ตารางเมตร)	1,900-2,000	1,000	644	1,900-2,000
ราคาทรัพย์สิน				
ราคาซื้อขายทั้งหมด (บาท)	6,878,225,671.00	2,441,064,464.00	1,725,000,000.00	3,027,716,108.00
ณ วันที่	ไตรมาสที่ 1 ปี 2559	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	ไตรมาสที่ 1 ปี 2563	ไตรมาสที่ 1 ปี 2559
รายละเอียดทรัพย์สิน				
ขนาดที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	5-0-60.32	3-0-0	2-0-19	5-0-36.2
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
การถือครองกรรมสิทธิ์:	สิทธิการเช่า 24 ปี 7 เดือน	สิทธิการเช่า 19 ปี	สิทธิการเช่า 25 ปี	สิทธิการเช่า 25 ปี 6 เดือน
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	มีทางเชื่อมไปยังรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีทองหล่อ	มีทางเชื่อมไปยังรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีชิดลม	230 เมตรจากรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีเพลินจิต	มีทางเชื่อมไปยังรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีเพลินจิต
เกรดอาคารสำนักงาน	A	A	A	A
มาตรฐานที่รับรอง	มาตรฐาน LEED ระดับ Gold	-	-	มาตรฐาน LEED ระดับ Gold
จำนวนชั้น	39 ชั้น	25 ชั้น	21 ชั้น	22 ชั้น
จำนวนชั้นใต้ดิน	-	6 ชั้น	-	-
ความสูงระหว่างชั้น (เมตร)	3.0	2.8	3.0	2.9
รูปทรงพื้นที่เช่า	หลายเหลี่ยม	รูปตัว Y	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
จำนวนที่จอดรถ (คัน)	900	452	185	580
อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อจำนวนที่จอดรถ	81.3	54.8	76.4	45.4
ระบบปรับอากาศ	แบบทำความเย็นจากส่วนกลาง	แบบทำความเย็นจากส่วนกลาง	แบบทำความเย็นจากส่วนกลาง	แบบทำความเย็นจากส่วนกลาง
อายุอาคาร (ปี)	9	21 (ปรับปรุงใหม่ ปี 2556)	7	9
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ลิฟต์โดยสารจำนวน 18 ตัว (6 ตัวต่อโซน)	ลิฟต์โดยสารจำนวน 8 ตัว (4 ตัวต่อโซน)	ลิฟต์โดยสารจำนวน 9 ตัว	ลิฟต์โดยสารจำนวน 9 ตัว (4 และ 5 ตัวต่อโซน)
แหล่งที่มาข้อมูล	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ
การปรับแก้ราคา / Price Discount Factor / Time Adjustment				
ราคาต่อการปรับปรุงแก้ไข				
บาท/พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	60,036.71	46,160.59	65,947.93	56,800.92
บาท/พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	93,988.86	98,567.42	122,106.60	115,063.53

จากนั้นบริษัทฯ ได้ปรับแก้ราคาจากทรัพย์สินเปรียบเทียบตามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อขายของนักลงทุนในตลาดที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ อาทิเช่น สถานที่ตั้ง ทางเข้าออก สภาพแวดล้อม ระยะห่างจากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สภาพอาคาร มาตรฐานอาคาร ตลอดจนรูปแบบการถือครองและระยะเวลาการถือครองของทรัพย์สินฯ และข้อมูลเปรียบเทียบ

หลังจากปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ ตามรายละเอียดข้างต้นแล้ว ซีบีอาร์อี มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานภายในโครงการกิริยทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ สำหรับระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 22.33 ปี เท่ากับ 130,000 บาทต่อตารางเมตร หรือรวมประมาณ 6,460,000,000 บาท

10.6 ประกาศแจ้งเตือนที่สำคัญ – ความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากไวรัสโคโรนา

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

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

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราจะอยู่บนพื้นฐานของความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ความไม่แน่นอนในระดับต่ำและระดับความระมัดระวังที่สูงขึ้นจึงควรถูกนำมาใช้กับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรามากกว่าสภาวะตลาดปกติ มูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันและอย่างมีนัยสำคัญมากกว่าในช่วงสภาวะตลาดปกติ เมื่อผลกระทบที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ในอนาคตจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (Covid-19) เกิดขึ้นต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ เราจึงแนะนำให้มีการหมั่นตรวจสอบการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้เป็นประจำ

เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสรุปเกี่ยวกับความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมาข้างต้นนั้น มิได้หมายความว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราไม่เป็นที่น่าเชื่อถือ กว่าคำประกาศนี้มีขึ้นเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในข้อเท็จจริงที่ว่า – ในสถานการณ์ความไม่ปกติในปัจจุบันนี้ – ความไม่แน่นอนแม้เพียงเล็กน้อยก็สามารถส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้มากกว่ากรณีอื่น ข้อความเกี่ยวกับความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินระบุไว้เพื่อเป็นข้อระวัง แต่ไม่ได้ทำให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสิ้นผลแต่อย่างใด

10.7 ความผันผวนของตลาดที่เพิ่มขึ้น

บริษัทฯ ขอแจ้งให้ผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ในรายงานทราบถึงข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับแรงกดดันเงินเฟ้อทั่วโลก เป็นเหตุของอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น และเหตุการณ์ความไม่สงบที่เกิดขึ้นล่าสุดในประเทศยูเครน ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่นอกเหนือไปจากผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ในตลาดอสังหาริมทรัพย์บางประเภท 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	6,460,000,000
วิธีรายได้ - โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด	6,366,000,000

จากรายละเอียดการคำนวณข้างต้น ซีบีอาร์อีพิจารณาว่าวิธีรายได้ โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ได้ดีกว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เนื่องจากวิธีรายได้ โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด จะพิจารณาถึงรายได้ของอาคารสำนักงานจากสัญญาเช่าปัจจุบัน และคาดการณ์ไปจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าโดยอ้างอิงตามสมมติฐานประกอบการประเมิน

ในขณะที่วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ถึงแม้จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าการซื้อขายสิทธิการเช่าที่แท้จริงของอาคารสำนักงานที่นำมาเปรียบเทียบก็ตาม แต่ยังมีข้อจำกัดเรื่องสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อีพิจารณาใช้วิธีรายได้ โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด ในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ และกำหนดให้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีสอบทานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินไม่มีข้อจำกัด ข้อตกลงพิเศษ หรือภาระค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้นใดๆ ซึ่งบริษัทฯ มีอาคารบดได้ และการประเมินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขวิธีการประเมินและสมมติฐานการประเมินดังที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่ **มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้ประมาณการสิทธิการเช่านับจากวันที่ประเมินจนถึงสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 หรือประมาณ 22.33 ปี โดยพิจารณาถึงผู้เช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของทรัพย์สินฯ ที่มีอยู่ในปัจจุบันและ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2565 เป็นจำนวนเงิน 6,366,000,000.- บาท (หกพันสามร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)**

11 มูลค่าและข้อคิดเห็นอื่นๆ

11.1 มูลค่าทดแทนการก่อสร้างเพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาเงินคุ้มครองการประกันภัย

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้าง ให้ทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาเงินคุ้มครองการประกันภัย บริษัทฯ จึงทำการรวบรวมข้อมูลต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่จากฐานข้อมูลภายในของบริษัทฯ ประกอบกับเอกสารต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ที่มีการเผยแพร่ในปัจจุบัน มีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่

พื้นที่อาคารรวม	94,853.00	ตารางเมตร
ต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่	36,000	บาทต่อตารางเมตร
หรือประมาณ	3,414,708,000	บาท
ปิดเศษ	3,415,000,000	บาท

ต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ กรณีทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง

หักส่วนของฐานราก / โครงสร้างใต้ดิน	ร้อยละ 15%	ของมูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่
หรือประมาณ	2,902,750,000	บาท
ปิดเศษ	2,903,000,000	บาท

จากรายละเอียดข้างต้น ซีบีอาร์อีมีความเห็นว่ามูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน อาคารสำนักงานเกรดเอ พื้นที่อาคารรวม 94,853.00 ตารางเมตร ดังนี้

- มูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ เท่ากับ **3,415,000,000 บาท (สามพันสี่ร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)**
- มูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ กรณีทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ **2,903,000,000 บาท (สองพันเก้าร้อยสามล้านบาทถ้วน)**

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

เพ็ญริดา 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.chitathitharnlar@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 | สิทธิการเข้าพื้นที่ส่วนสำนักงานภายในโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอควีเรีย และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
กับโครงการ เลขที่ 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

วิธีรายได้ - การวิเคราะห์และแสดง				วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2565
ส่วนที่ 1 - สมมติฐานการประเมิน					
รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมิน					
ทรัพย์สินที่ประเมิน		สิทธิการเข้าพื้นที่ส่วนสำนักงานภายในโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอควีเรีย และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารสำนักงานประเภทเทรดเอ			
ประเภททรัพย์สิน		อาคารสำนักงานประเภทเทรดเอ			
พื้นที่ก่อสร้าง ⁽¹⁾		94,853.00	ตารางเมตร		
พื้นที่ภายในอาคาร		94,853.00	ตารางเมตร		
ก: พื้นที่ให้เช่า		49,522.39	ตารางเมตร		
(1) พื้นที่สำนักงาน		49,226.39	ตารางเมตร		
(2) พื้นที่ระเบียง		232.00	ตารางเมตร		
(3) พื้นที่ร้านค้าปลีก		64.00	ตารางเมตร		
ข: พื้นที่ส่วนกลางและนันทนาการภายใน		45,330.61	ตารางเมตร		
สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้					
ประมาณการรายได้ค่าเช่า					
ก: ประมาณการค่าเช่า		(หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)			
	สำนักงาน	ระเบียบ	ร้านค้าปลีก		
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	1,070	445	1,650		
ปี 2566	1,107	461	1,708		
ปี 2567	1,146	477	1,768		
ปี 2568	1,186	493	1,829		
ปี 2569 - 30 ก.ย. 2587	เพิ่ม 3.0% ทุกปี	เพิ่ม 3.0% ทุกปี	เพิ่ม 3.5% ทุกปี		
ข: ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่		(หน่วย: % ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด)			
	สำนักงาน	ระเบียบ	ร้านค้าปลีก		
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	90.00%	47%	100%		
ปี 2566	95.00%	47%	100%		
ปี 2567	97.00%	47%	100%		
ปี 2568	97.00%	90%	100%		
ปี 2569 - 30 ก.ย. 2587	97.00%	100%	100%		
ประมาณการรายได้อื่นๆ					
ก: รายได้จากการสื่อสาร โทรคมนาคม และสื่อโฆษณา					
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	1,750,000 บาท				
ปี 2566	3,100,000 บาท				
ปี 2567 - 30 ก.ย. 2587	ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปี				
ข: รายได้ค่าสาธารณูปโภค					
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	19,600,000 บาท				
ปี 2566	34,300,000 บาท				
ปี 2567 - 30 ก.ย. 2587	ปรับเพิ่ม 2.0% ทุกปี				
ค: รายได้ค่าจอดรถ					
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	6,440,000 บาท				
ปี 2566	11,300,000 บาท				
ปี 2567 - 30 ก.ย. 2587	ปรับเพิ่ม 2.0% ทุกปี				
ด: รายได้อื่นๆ ⁽²⁾					
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	8,400,000 บาท				
ปี 2566	14,800,000 บาท				
ปี 2567 - 30 ก.ย. 2587	ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปี				
หมายเหตุ					
(1) พื้นที่ก่อสร้างดังกล่าวเป็นพื้นที่ก่อสร้างเฉพาะส่วนอาคารที่ก่อสร้างเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์ที่รีดออฟฟิศเข้าลงทุน ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง					
(2) รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้ค่าที่จอดรถที่เรียกเก็บจาก บก. สุขุมวิท ซิตี้ฮอลล์ ค่าบริการติดตั้งอุปกรณ์ ค่าบริการปรับปรุงพื้นที่ ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าอำนวยความสะดวก และค่าบริการต่างๆ					
(3) ขี้อาร์อีอ้างอิงรายละเอียด ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ					
(4) ขี้อาร์อีอ้างอิงรายละเอียด ค่าความภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ ซึ่งสอดคล้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีของหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่น					
สมมติฐานเกี่ยวกับรายจ่าย					
ค่าคอมมิชชั่น					
ค่าคอมมิชชั่นของผู้ขายใหม่		1	เดือนของค่าเช่าและบริการของผู้เช่ารายใหม่		
ประมาณการค่าจ่ายในการดำเนินงาน		0.0	เดือนของค่าเช่าและบริการของผู้เช่ารายใหม่		
ก: ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย					
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	5,200,000 บาท				
ปี 2566	11,400,000 บาท				
ปี 2567 - 30 ก.ย. 2587	ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปี				
ข: ค่าสาธารณูปโภค					
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	26,800,000 บาท				
ปี 2566	52,000,000 บาท				
ปี 2567 - 30 ก.ย. 2587	ปรับเพิ่ม 2.0% ทุกปี				
ค: ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ					
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	2,033,500 บาท				
ปี 2566	3,592,000 บาท				
ปี 2567 - 30 ก.ย. 2587	ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปี				
ง: ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางจากผู้ให้บริการพื้นที่ค้าปลีก และค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร					
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	12,075,000 บาท				
ปี 2566	21,300,000 บาท				
ปี 2567 - 30 ก.ย. 2587	ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปี				
ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ					
ก: ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ⁽³⁾				อ้างอิงรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง	
ข: ค่าประกันภัยอาคาร					
ปี 2565 (1 มิ.ย. - 31 ธ.ค.)	850,000 บาท				
ปี 2566	1,501,000 บาท				
ปี 2567 - 30 ก.ย. 2587	ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกปี				
ค: ค่าใช้จ่ายสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร					
ปี 2565 - 30 ก.ย. 2587	3.0%		ของรายได้รวม		
ด: ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ⁽⁴⁾				อ้างอิงรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง	
สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราทางการเงิน					
อัตราคิดลด		8.50%			
สรุปผลการประเมิน					
มูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ โดยประมาณ				6,366,000,000 บาท	

