

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร
โครงการ อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ที่ตั้ง : เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท
แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรขออฟฟิศ



จัดทำโดย

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ส า ร บั ญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. บทนำ	
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	1
1.4 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.5 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	2
2. ทำเลที่ตั้ง	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	5
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	5
2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย	6
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	6
2.5 ระบบสาธารณูปโภค (ผ่านหน้าทรัพย์สิน)	6
2.6 สภาพโครงการโดยสังเขป	7
3. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	
3.1 รายละเอียดที่ดิน	
3.1.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	8
3.1.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	10
3.1.3 การสำรวจที่ดิน	10
3.1.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	11
3.2 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
3.2.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	12
3.2.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	12
3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	13
4. ข้อมูลที่มีผลกระทบ	
4.1 ข้อกำหนดผังเมือง	19
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	19
4.3 การเวนคืน	19
4.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	19
4.5 กฎหมายอื่นๆ	19
4.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ	19
5. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
5.1 ข้อดี-ข้อด้อยของทรัพย์สิน	20
5.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	20
5.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ	20
5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน	21
6. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
6.1 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่า	28
6.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	28
7. สรุปผลการประเมินมูลค่า	29
ภาคผนวก ก. รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ข. คำอธิบายวิธีการประเมินมูลค่า และคำจำกัดความของมูลค่า	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ง. เอกสารประกอบรายงาน	



รายงานเลขที่ : 2603-0753-HQ

วันที่ 20 กรกฎาคม 2569

เรียน : ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์rixออฟฟิศ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้แก่ สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่จอดรถ 490 คัน รวมพื้นที่เช่าประมาณ 70,741 ตาราง เมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2569 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 2,611,000,000 บาท (สองพันหกร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับ ข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและ จรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



สรุปรายงานการประเมินมูลค่า

1. ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์rixออฟฟิศ
2. วัตถุประสงค์การประเมิน : วัตถุประสงค์สาธารณะ
3. หลักเกณฑ์การประเมิน : หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
4. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องในการดำเนินโครงการ ประกอบด้วยพื้นที่จอดรถ ชั้น B1-B3 พื้นที่สำนักงานชั้น 9-28 พื้นที่พาณิชยกรรม ชั้น 1(G) พร้อมทั้งส่วนควบของอาคารและงานระบบประกอบอาคาร รวมพื้นที่ใช้เช่าประมาณ 70,741 ตารางเมตร โดยพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่บนเนื้อที่โฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ รวมเนื้อที่ดิน 13 ไร่ 1 งาน 95 ตารางวา และอาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
5. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
: พิกัด Lat. 13.67015 Long. 100.60645

6. เอกสารสิทธิ์

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	8471	85	71	3874	513	2	1	8.0	2	1	8.0
2	8472	85	72	3750	514	0	3	40.0	0	3	40.0
3	14625	147	25	3751	1030	2	3	98.0	2	3	98.0
4	14626	147	26	3752	1031	3	3	26.0	3	3	26.0
5	14627	147	27	3875	1032	1	3	46.0	1	3	46.0
6	14656	147	56	3876	1061	0	1	55.0	0	1	55.0
7	14657	147	57	3745	1062	0	1	44.0	0	1	44.0
8	14658	147	58	3746	1063	0	1	34.0	0	1	34.0
9	14659	147	59	3747	1064	0	1	25.0	0	1	25.0
10	14660	147	60	3748	1065	0	1	19.0	0	1	19.0
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์						13	1	95.0	13	1	95.0

- สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ปริณทร จำกัด
- ภาระผูกพัน : โฉนดที่ดินลำดับที่ 1-5 โฉนดที่ดินเลขที่ 8471, 8472, 14625, 14626 และ 14627 รวมจำนวน 5 ฉบับ จดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีค่าตอบแทน ระหว่าง บริษัท ปริณทร จำกัด (ผู้ให้สัญญา) และ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์rix ออฟฟิศ (ผู้รับประโยชน์) โดยมีสิทธิใช้เพื่อเป็นเส้นทางสัญจรสู่ทางสาธารณะและพื้นที่หน้าอาคารสำนักงาน ซึ่งมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ 20 สิงหาคม 2563

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

7. สิ่งปลูกสร้าง : อาคารตึก 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
ใบอนุญาตก่อสร้าง : ใบรับรองการดัดแปลงอาคารเลขที่ 11/2560
: ใบรับรองการดัดแปลงอาคารเลขที่ ต.3/2560
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ปริณทร จำกัด
ภาระผูกพัน : ตัดภาระผูกพันสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ฉบับลงวันที่ 20 สิงหาคม 2563 พื้นที่
อาคารบางส่วนติดภาระสัญญาเช่าระยะยาวกำหนดระยะเวลา 30 ปี ปัจจุบัน
ระยะเวลาคงเหลือ 24 ปี 2 เดือน 19 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า
ผู้ให้สัญญา : บริษัท ปริณทร จำกัด
ผู้รับสัญญา : บริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัส
ตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัรัช
ออฟฟิศ
8. ข้อกำหนดทางกฎหมาย
ผังเมือง : ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (บริเวณหมายเลข พ.5-2)
FAR 10:1
9. โครงการพัฒนาของรัฐ : รถไฟฟ้า BTS (สถานีบางนา) อยู่ติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
10. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
11. วันที่สำรวจ : 22 เมษายน 2569
12. วันที่ประเมิน : 1 มิถุนายน 2569
13. มูลค่าตลาดที่ประเมิน : 2,611,000,000 บาท (สองพันหกร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)
ระยะเวลาคงเหลือ 24 ปี 2 เดือน 19 วัน
- ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : กรรวิช สุริยะธง
ผู้ตรวจสอบ : นายสุภชัย ช่างทิม
ผู้ประเมินหลัก : นายกิตติคุณ ศิริไชยยากุล

1. บทนำ

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กริซออฟฟิศ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2569 ตามใบเสนอราคาเลขที่ QT-2603-2281

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับใช้ในการบันทึกบัญชี

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กริซออฟฟิศ และรวมถึงบุคคล นิติบุคคล และผู้ประกอบการวิชาชีพอื่นที่ได้รับมอบหมายเพื่อใช้ทำธุรกรรมจากผู้ว่าจ้าง

1.3 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

1.4 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทเดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2569 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2569

1.5 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารกรีฑาหาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมทั้งส่วนควบของอาคารและงานระบบประกอบอาคาร รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 70,741 ตารางเมตร โดยพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ รวมเนื้อที่ดิน 13 ไร่ 1 งาน 95 ตารางวา ภายใต้ภาระสัญญาเช่าพื้นที่ระยะเวลา 30 ปี ระยะเวลาคงเหลือ 24 ปี 2 เดือน 19 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่า)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ทั่วไปของสำนักงาน รวมถึงพื้นที่จอดรถ และพื้นที่งานระบบและส่วนสนับสนุนของโครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

พื้นที่ส่วนกองทรัสต์เข้าลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่	รายละเอียด	การใช้ประโยชน์ของพื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
B1-B3	พื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (จอดรถได้ 490 คัน)	39,216	55.4%
1 (G)	พื้นที่พาณิชย์กรรม	154	0.2%
9-28	พื้นที่เช่าสำนักงาน	31,371	44.3%
	รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด	70,741	100.0%

ณ วันที่ประเมิน (1 มิถุนายน 2569) มีปริมาณ และสัดส่วนของพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า		พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
พื้นที่ทั้งหมด		31,525.00	100.0%
1 (G)	พื้นที่พาณิชย์กรรม	154.00	0.5%
9-28	พื้นที่เช่าสำนักงาน	31,371.00	99.5%

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน กรีฑาหาวเวอร์ 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น อาคารก่อสร้างมาแล้วประมาณ 9 ปี

1.5 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ต่อ)

หมายเหตุ : ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมและสาธารณูปโภคพื้นที่ส่วนกลาง งานระบบที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่จอดรถ และบริการ (สาธารณูปโภค)

1. พื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง พื้นที่ที่ระบายสีเหลืองตามผังสี

สิทธิในการใช้ทางเดินยกระดับ (Sky Walk) จากกรุงเทพมหานคร โดยผู้ให้เช่าและบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสืออนุมัติเชื่อมทางพิเศษเฉลิมมหานคร บันทึกข้อตกลงอนุญาตก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค กับทางเดินยกระดับ (Sky Walk) เชื่อมระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร ส่วนต่อขยายสุขุมวิทจากสถานีอุดมสุขถึงสถานีบางนา หนังสือขออนุญาตก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคกับทางเดินยกระดับ (Sky Walk) เชื่อมระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครส่วนต่อขยายสายสุขุมวิทจากสถานีอุดมสุขถึงสถานีบางนา หนังสือขออนุญาตก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครส่วนต่อขยาย บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบางนากับอาคารศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (รวมเรียกว่า “เอกสารการอนุญาตให้ใช้ทางเดินยกระดับ (Sky Walk)”) อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และจะไม่ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเอกสารการอนุญาตให้ใช้ทางเดินยกระดับ (Sky Walk) นั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้เอกสารการอนุญาตให้ใช้ทางเดินยกระดับ (Sky Walk) ดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาบริการของคู่สัญญา ตลอดระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาบริการ

รายละเอียดพื้นที่การคิดค้น

1. พื้นที่แบ่งก่อการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่บางส่วนของอาคารริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค และพื้นที่เฉพาะส่วนที่วางงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค บนอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (ส่วนที่ปลอดจำนอง) รวมพื้นที่ 2,475 ตารางเมตร

ชั้น	พื้นที่อาคารริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารโครงการศูนย์ นิทรรศการและการประชุมไบเทค (ตารางเมตร)	รวมพื้นที่แบ่งก่อการะติดพันใน อสังหาริมทรัพย์ (ตารางเมตร)
B3	187	-	187
B2	226	-	226
B1	616	368	984
Site Plan	38	-	38
G	111	403	514
2M	253	-	253
3M	273	-	273
รวม	1,704	771	2,475

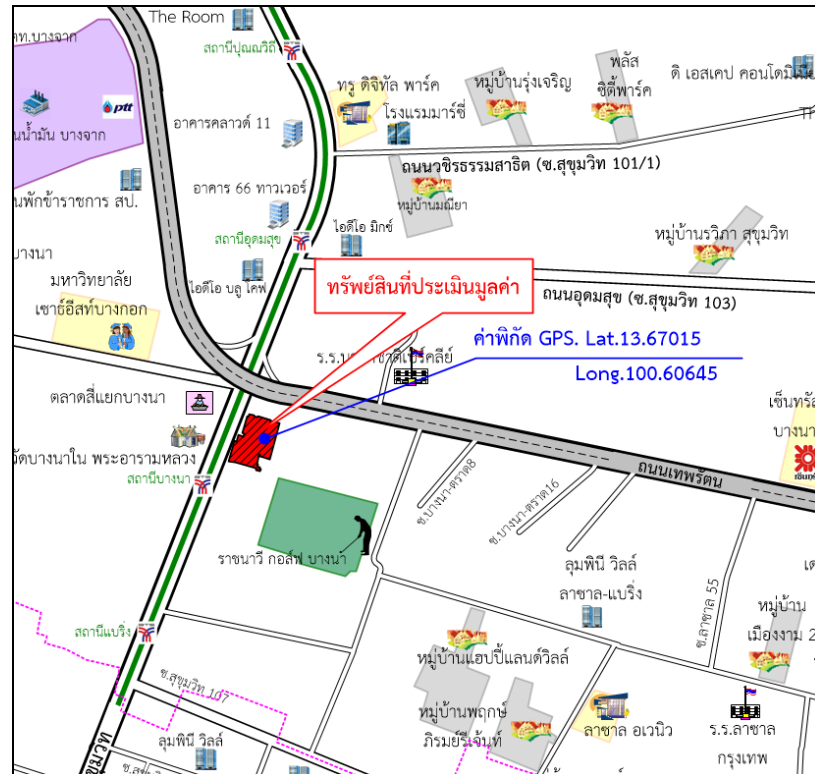
1.5 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ต่อ)

2. พื้นที่แบ่งก่อภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่เฉพาะส่วนที่วางงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค บนอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (ส่วนที่จำนองไว้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)) รวมพื้นที่ 2,885 ตารางเมตร

ชั้น	พื้นที่ (ตารางเมตร)
B3	20
B2	1,346
G	236
2M	880
3M	403
รวม	2,885

2. ทำเลที่ตั้ง

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 4345 ติดกับถนนสุขุมวิท โดยห่างจากบริเวณสี่แยกบางนาไปทางทิศใต้ เป็นระยะทางประมาณ 400 เมตร ทรัพย์สินอยู่ในแขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

- | | | |
|--|-------------------|--------------|
| ● อยู่ห่างจาก สถานีรถไฟฟ้า BTS (บางนา) | เป็นระยะทางประมาณ | 220 เมตร |
| ● อยู่ห่างจาก สนามกอล์ฟพรานาวี | เป็นระยะทางประมาณ | 1.1 กิโลเมตร |
| ● อยู่ห่างจาก โครงการคลองวัด 11 | เป็นระยะทางประมาณ | 3.1 กิโลเมตร |
| ● อยู่ห่างจาก ศูนย์การค้าเซ็นทรัลบางนา | เป็นระยะทางประมาณ | 4.7 กิโลเมตร |

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน



- ถนนสายหลัก และถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ มีสภาพพื้นผิวถนนเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และลาดยาง ขนาดความกว้างของถนน 6 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 30 เมตร พร้อมเกาะกลางถนน ท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้าและไฟส่องสว่าง

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

สิทธิการใช้ถนนเป็นถนนสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

ทำเลที่ตั้ง	: พื้นที่ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์ด้านที่อยู่อาศัย หรือพาณิชยกรรม
แนวโน้มความเจริญ	: ปานกลาง
การคมนาคม	: สะดวก
สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	: ปานกลาง

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	: น้ำไม่ท่วม
ปัญหามลพิษ	: ไม่พบปัญหาด้านมลพิษ

2.5 ระบบสาธารณูปโภค (ผ่านหน้าทรัพย์สิน)

ระบบไฟฟ้า	: มีระบบไฟฟ้า
ระบบประปา/บาดาล	: มีระบบประปา
ระบบโทรศัพท์	: มีระบบโทรศัพท์
ระบบท่อระบายน้ำ	: มีระบบท่อระบายน้ำ

2.6 สภาพโครงการโดยสังเขป

โครงการกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นส่วนหนึ่งของโครงการไบเทคบุรีซึ่งถูกพัฒนาเพื่อใช้เป็นศูนย์นิทรรศการและการประชุม สำนักงาน และพาณิชยกรรมสูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น สำหรับพื้นที่จอดรถ 4,110 คัน พื้นที่ใช้สอยรวม 585,954 ตารางเมตร (อ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร (อ.1)) ซึ่งพัฒนาโครงการโดยบริษัท ปริณทร จำกัด ตั้งอยู่บนถนนเทพรัตนและถนนสุขุมวิท บนพื้นที่ของบริษัท ปริณทร จำกัด และบริษัท ปริณทร จำกัด ได้ทำการแบ่งพื้นที่เช่าอาคารบางส่วนโครงการกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค เพื่อการลงทุนของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กรีนชอปปิงส์ ประกอบด้วยพื้นที่ดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ส่วนสำนักงานของอาคารสำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น 9 บางส่วน และชั้น 10-28 และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก ชั้น 1(G)
2. พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์ส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และห้องน้ำเป็นต้น รวมถึงพื้นที่ชั้น 29 และชั้นดาดฟ้า
3. พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น B1- B3 (ชั้นใต้ดิน)
4. พื้นที่งานระบบบางส่วนอาคารสำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค

รวมพื้นที่เช่า 70,741 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 19 สิงหาคม 2593 โดยสิ่งปลูกสร้างที่ทำการแบ่งเช่าทั้งหมดปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8471, 8472, 14625, 14626, 14627, 14656, 14657, 14658, 14659 และ 14660 รวมจำนวน 10 ฉบับ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปริณทร จำกัด

อาคารกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค ดำเนินการบริหารอาคารโดยบริษัท กรีนแมนเนจเม้นท์ จำกัด

3. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดที่ดิน

3.1.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2559
ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลบางนา	อำเภอพระโขนง	จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ระวาง	5136 III 7410		

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	8471	85	71	3874	513	2	1	8.0	2	1	8.0
2	8472	85	72	3750	514	0	3	40.0	0	3	40.0
3	14625	147	25	3751	1030	2	3	98.0	2	3	98.0
4	14626	147	26	3752	1031	3	3	26.0	3	3	26.0
5	14627	147	27	3875	1032	1	3	46.0	1	3	46.0
6	14656	147	56	3876	1061	0	1	55.0	0	1	55.0
7	14657	147	57	3745	1062	0	1	44.0	0	1	44.0
8	14658	147	58	3746	1063	0	1	34.0	0	1	34.0
9	14659	147	59	3747	1064	0	1	25.0	0	1	25.0
10	14660	147	60	3748	1065	0	1	19.0	0	1	19.0
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์						13	1	95.0	13	1	95.0

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ปรีนทร จำกัด

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

1. ภาระผูกพันการจำนอง : ไม่มี

2. ภาระผูกพันอื่น ๆ : โฉนดที่ดินลำดับที่ 1-5 โฉนดที่ดินเลขที่ 8471, 8472, 14625, 14626 และ 14627 รวมจำนวน 5 ฉบับ มีการจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีค่าตอบแทน ระหว่าง บริษัท ปรีนทร จำกัด (ผู้ให้สัญญา) และ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกร ออฟฟิศ (ผู้รับประโยชน์) โดยมีสิทธิใช้เพื่อเป็นเส้นทางสัญจรสู่ทางสาธารณะและพื้นที่หน้าอาคารสำนักงาน ซึ่งมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ 20 สิงหาคม 2563

3.1.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน (ต่อ)

สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 20 สิงหาคม 2563

พื้นที่บางส่วนของอาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่จอดรถ รวมพื้นที่แบ่งเช่า 70,741 ตารางเมตร โดยสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 8471, 8472, 14625, 14626, 14627, 14656, 14657, 14658, 14659 และ 14660 รวมจำนวน 10 ฉบับ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปริณทร จำกัด มีระยะเวลากำหนด 30 ปี (20 สิงหาคม 2563 – 19 สิงหาคม 2593) ปัจจุบันระยะเวลา คงเหลือ 24 ปี 2 เดือน 19 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่า)

ผู้ให้สัญญา : บริษัท ปริณทร จำกัด

ผู้รับสัญญา : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ

ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าเท่ากับ 2,820,000,000 บาท ชำระ ณ วันจดทะเบียนการเช่า

สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โครงการกรีฑา หัวเว่ย แอท ไบเทค ฉบับลงวันที่ 20 สิงหาคม 2563

ผู้ขาย : บริษัท เพนต้า 591 จำกัด และบริษัท ปริณทร จำกัด

ผู้ซื้อ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ

ราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โครงการกรีฑา หัวเว่ยแอท ไบเทค ของบริษัท เพนต้า 591 จำกัด เท่ากับ 468,550,000 บาท และราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โครงการกรีฑา หัวเว่ยแอท ไบเทค ของบริษัท ปริณทร จำกัด เท่ากับ 11,450,000 บาท ชำระทั้งจำนวน ณ วันจดทะเบียนการเช่า

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน เว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้รับระบุไว้ข้างต้น

3.1.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลง จากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ราคาประเมินทางราชการ	
				ไร่	งาน	ตร.ว.	บาท/ตร.ว.	รวม (บาท)
1	8471	3874	513	2	1	8.0	94,500	85,806,000
2	8472	3750	514	0	3	40.0	94,500	32,130,000
3	14625	3751	1030	2	3	98.0	94,500	113,211,000
4	14626	3752	1031	3	3	26.0	94,500	144,207,000
5	14627	3875	1032	1	3	46.0	94,500	70,497,000
6	14656	3876	1061	0	1	55.0	94,500	14,647,500
7	14657	3745	1062	0	1	44.0	94,500	13,608,000
8	14658	3746	1063	0	1	34.0	94,500	12,663,000
9	14659	3747	1064	0	1	25.0	94,500	11,812,500
10	14660	3748	1065	0	1	19.0	94,500	11,245,500
รวมราคาประเมินที่ดินของทางราชการ								509,827,500

หมายเหตุ : ราคาประเมินที่ดินของทางราชการอ้างอิงจากกรมธนารักษ์

3.1.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก

- ได้สำรวจที่ดินโดยตรวจสอบจากระวางที่ดินเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- ได้สำรวจที่ดินโดยรอบ ไม่พบหมุดหลักเขต
- ได้สำรวจที่ดินโดยได้รับการนำชี้คือตัวแทนฝ่ายบริหารอาคารภิรัช ทาวเวอร์แอท ไบเทค

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมิพิษที่อาจมี

3.1.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

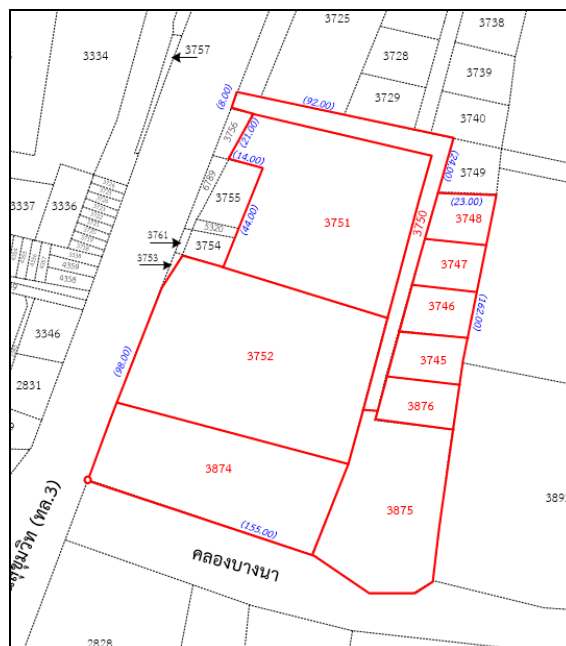
เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบด้วยที่ดินจำนวน : 1 แปลง (โฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ)
 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น : 13 ไร่ 1 งาน 95 ตารางวา
 ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : หลายเหลี่ยม
 ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 1 ด้าน คือ ถนนสุขุมวิท
 ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก : ทางด้านทิศตะวันตก ติดถนนสุขุมวิท
 กว้างประมาณ 106 เมตร ลึกประมาณ 155 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นย่านพักอาศัย และพาณิชยกรรม
 ระดับพื้นผิวพื้นดิน : ถมแล้ว เสมอระดับถนน

อาณาเขตติดต่อ -



ทิศ	ระยะประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	92.00 เมตร	จดเลขที่ดิน 3730, 3725, 3729, 3732 และ 3740 (ที่ดินส่วนบุคคล)
ทิศใต้	155.00 เมตร	จดคลองสาธารณะ (คลองบางนา)
ทิศตะวันออก	162.00 เมตร	จดเลขที่ดิน 3744 และ 3892 (ที่ดินของโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค)
ทิศตะวันตก	106.00 เมตร	จดถนนสุขุมวิท (ทล.3)

3.2 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

3.2.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	บ้าน เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่อาคารแบ่งเช่ารวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดิน แปลงโฉนดที่ดินเลขที่
1	4345	อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (พิจารณาเฉพาะส่วนพื้นที่ประเมินมูลค่า)	70,741	8471, 8472, 14625-14627 และ 14656-14660

หมายเหตุ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของอาคาร พื้นที่รวมประมาณ 70,741 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนที่ทรัสต์เข้าลงทุน โดยเมื่ออ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เลขที่ ต.3/2560 ฉบับลงวันที่ 20 มกราคม 2560 (อ.1) มีพื้นที่รวม 585,954 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่รวมในส่วนของการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค

: จากการตรวจสอบใบอนุญาตปลูกสร้างระบุเป็นอาคารสำนักงานจำนวน 25 ชั้น และชั้นใต้ดินอีก 3 ชั้น ในการประเมินครั้งนี้บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่เช่าตามผังและเลขที่ดินที่ระบุในแปลนพื้นที่แนบตามสัญญาเช่าระบุเช่าพื้นที่ชั้น 29 และคาดฟ้า

3.2.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- จากการตรวจสอบใบอนุญาตปลูกสร้างบริษัทฯ อ้างอิงใบอนุญาตตามเอกสารแนบท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าสิ่งปลูกสร้าง (ท.ด. 36 ข. ฉบับลงวันที่ 20 สิงหาคม 2563) มีรายละเอียดดังนี้
 - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 1977/2538 (ลงวันที่ 8 กันยายน 2538)
 - ใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เลขที่ 168/2554 (ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2554)
 - ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ดัดแปลงอาคาร เลขที่ 432/2555 (ลงวันที่ 4 กันยายน 2555)
 - ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ดัดแปลงอาคาร และขอเปิดใช้อาคารเป็นสวนฯ เลขที่ 242/2556 (ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2556)
- ทั้งนี้ทางบริษัทฯ มิได้รับเอกสารสำเนาของใบอนุญาตดังกล่าว

3.2.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

- สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ดัดแปลงอาคาร (ขอเปิดใช้อาคารเป็นส่วนๆ) เลขที่ ต.3/2560 ฉบับลงวันที่ 20 มกราคม 2560 (อ.1) เป็นอาคาร 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น เพื่อใช้ประโยชน์ศูนย์แสดงสินค้า ประชุม สำนักงาน พาณิชยกรรม ภัตตาคาร และที่จอดรถยนต์ พื้นที่ใช้สอยรวม 585, 954 ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 1558, 1559, 7266, 8471, 8472, 13531-13535, 13537-13538, 14625-14629, 14656-14661, 40044, 40045, 44198-44200, 196261-196266, 196268, 196269, 196271-196274, 218613 รวมจำนวน 81 ฉบับ โดยบริษัท ปริณทร จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ของโฉนดทั้งหมด
- สำเนาใบรับรองการดัดแปลงอาคาร เลขที่ 11/2560 ฉบับลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2560 (อ.6) ตามใบอนุญาตเลขที่ ต.3/2560 เป็นอาคาร 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น เพื่อใช้ประโยชน์ศูนย์แสดงสินค้า ประชุม สำนักงาน พาณิชยกรรม ภัตตาคาร และที่จอดรถยนต์ โดยบริษัทเจ้าของอาคาร

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- ได้รับแบบแปลนอาคารจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชชีออฟฟิศ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และได้ใช้งานแล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งภายในและภายนอกอาคาร
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตที่ดินที่ประเมิน

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก

3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารหลังที่ 1 : อาคารสำนักงาน 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น



รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก																
ขนาดอาคาร	: 138.80 x 278.6 เมตร																
พื้นที่อาคารรวมประมาณ	: 70,741 ตารางเมตร (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)																
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: <table border="0"> <tr> <td>ชั้นใต้ดิน</td><td>: พื้นที่ลานจอดรถและพื้นที่เก็บของ รวมถึงงานระบบ</td></tr> <tr> <td>ชั้น 1(G)</td><td>: พื้นที่โถงต้อนรับส่วนกลาง พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ส่วนสำนักงานฝ่ายบริหารอาคาร พื้นที่ช่องลิฟท์ และโถงทางเดินเชื่อมต่อกับโครงการไบเทค และทางลงลานจอดรถชั้นใต้ดิน</td></tr> <tr> <td>ชั้น GM</td><td>: พื้นที่ส่วนสำนักงานฝ่ายบริหารอาคาร พื้นที่บันได และงานระบบ</td></tr> <tr> <td>ชั้น 2</td><td>: พื้นที่งานระบบ พื้นที่บันได และโถงทางเดินส่วนกลางเชื่อมรถไฟฟ้า BTS (ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทคบุรี)</td></tr> <tr> <td>ชั้น 2M</td><td>: พื้นที่งานระบบ พื้นที่ช่องลิฟท์ พื้นที่บันได และโถงทางเดินส่วนกลาง (ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทคบุรี)</td></tr> <tr> <td>ชั้น 3</td><td>: พื้นที่โถงลิฟท์ พื้นที่บันได และพื้นที่งานระบบ</td></tr> <tr> <td>ชั้น 3M</td><td>: พื้นที่งานระบบหลัก พื้นที่บันได และโถงทางเดินส่วนกลาง (ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทคบุรี)</td></tr> <tr> <td>ชั้น 9</td><td>: พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ช่องลิฟท์ พื้นที่โถงทางเดิน พื้นที่ห้องน้ำ พื้นที่บันได และพื้นที่งานระบบ</td></tr> </table>	ชั้นใต้ดิน	: พื้นที่ลานจอดรถและพื้นที่เก็บของ รวมถึงงานระบบ	ชั้น 1(G)	: พื้นที่โถงต้อนรับส่วนกลาง พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ส่วนสำนักงานฝ่ายบริหารอาคาร พื้นที่ช่องลิฟท์ และโถงทางเดินเชื่อมต่อกับโครงการไบเทค และทางลงลานจอดรถชั้นใต้ดิน	ชั้น GM	: พื้นที่ส่วนสำนักงานฝ่ายบริหารอาคาร พื้นที่บันได และงานระบบ	ชั้น 2	: พื้นที่งานระบบ พื้นที่บันได และโถงทางเดินส่วนกลางเชื่อมรถไฟฟ้า BTS (ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทคบุรี)	ชั้น 2M	: พื้นที่งานระบบ พื้นที่ช่องลิฟท์ พื้นที่บันได และโถงทางเดินส่วนกลาง (ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทคบุรี)	ชั้น 3	: พื้นที่โถงลิฟท์ พื้นที่บันได และพื้นที่งานระบบ	ชั้น 3M	: พื้นที่งานระบบหลัก พื้นที่บันได และโถงทางเดินส่วนกลาง (ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทคบุรี)	ชั้น 9	: พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ช่องลิฟท์ พื้นที่โถงทางเดิน พื้นที่ห้องน้ำ พื้นที่บันได และพื้นที่งานระบบ
ชั้นใต้ดิน	: พื้นที่ลานจอดรถและพื้นที่เก็บของ รวมถึงงานระบบ																
ชั้น 1(G)	: พื้นที่โถงต้อนรับส่วนกลาง พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ส่วนสำนักงานฝ่ายบริหารอาคาร พื้นที่ช่องลิฟท์ และโถงทางเดินเชื่อมต่อกับโครงการไบเทค และทางลงลานจอดรถชั้นใต้ดิน																
ชั้น GM	: พื้นที่ส่วนสำนักงานฝ่ายบริหารอาคาร พื้นที่บันได และงานระบบ																
ชั้น 2	: พื้นที่งานระบบ พื้นที่บันได และโถงทางเดินส่วนกลางเชื่อมรถไฟฟ้า BTS (ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทคบุรี)																
ชั้น 2M	: พื้นที่งานระบบ พื้นที่ช่องลิฟท์ พื้นที่บันได และโถงทางเดินส่วนกลาง (ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทคบุรี)																
ชั้น 3	: พื้นที่โถงลิฟท์ พื้นที่บันได และพื้นที่งานระบบ																
ชั้น 3M	: พื้นที่งานระบบหลัก พื้นที่บันได และโถงทางเดินส่วนกลาง (ใช้ร่วมกันกับโครงการไบเทคบุรี)																
ชั้น 9	: พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ช่องลิฟท์ พื้นที่โถงทางเดิน พื้นที่ห้องน้ำ พื้นที่บันได และพื้นที่งานระบบ																

3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

	ชั้น 10-28	: พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ช่องลิฟท์ พื้นที่โถงทางเดิน พื้นที่ห้องน้ำ พื้นที่บันได และพื้นที่งานระบบ
	ชั้น 29	: พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง พื้นที่ช่องลิฟท์ พื้นที่โถงทางเดิน พื้นที่ห้องน้ำและบันได
	ชั้น 30	: พื้นที่งานระบบและโถงทางเดิน
	ชั้นดาดฟ้า	: พื้นที่บันไดและลาดจอดเฮลิคอปเตอร์
รูปแบบอาคาร	:	อาคารสำนักงาน 29 ชั้น และที่จอดรถชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	9 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแลบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร		
โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างคอนกรีต และระบบคอนกรีตอัดแรง
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และอะคูสติคบอร์ดเคร่า
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	ชั้นใต้ดิน B1-B3 คสล. ขัดมัน และพื้นอีพ็อกซี ชั้น 1(G) คสล. ขัดมัน และวัสดุปูพื้นผิวด้วยแกรนิต ชั้น GM คสล. ขัดมัน และพื้นอีพ็อกซี ชั้น 2 คสล. ขัดมัน และวัสดุปูพื้นผิวด้วยแกรนิต ชั้น 2M คสล. ขัดมัน และพื้นอีพ็อกซี ชั้น 3 คสล. ขัดมัน และพื้นอีพ็อกซี ชั้น 3M คสล. ขัดมัน และพื้นอีพ็อกซี ชั้น 9 คสล. ขัดมัน บริเวณสำนักงานให้เช่า และวัสดุปูพื้นผิวด้วยแกรนิตบริเวณส่วนกลาง ชั้น 10-28 คสล. ขัดมัน บริเวณสำนักงานให้เช่าและวัสดุปูพื้นผิวด้วยแกรนิตบริเวณส่วนกลาง ชั้น 29 คสล. ขัดมัน และวัสดุปูพื้นผิวด้วยแกรนิตและกระเบื้องเคลือบ ชั้น 30 คสล. ขัดมัน และพื้นอีพ็อกซี ชั้นดาดฟ้า คสล. ขัดมัน

3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

ผนังและวัสดุผิว	:	ภายนอก	:	ผนังอลูมิเนียมเคลือบสี และกระจกกัน ความร้อน
	:	ภายใน	:	ผนังฉาบปูนเรียบทาสี ผนังบุแกรนิตผิวมัน
ประตู	:	ภายนอก	:	วงกบอลูมิเนียมบานกระจก ประตูบานเลื่อนคู่
	:	ภายใน	:	บานอลูมิเนียมกระจก
หน้าต่าง	:	บานอลูมิเนียมกระจก		
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก และอ่างล้างหน้า		
งานระบบในอาคาร	:	ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง		
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	พื้นที่พาณิชยกรรมและสำนักงานเช่า		
หมายเหตุ	:	บริษัทฯ สามารถเข้าสำรวจพื้นที่ภายในอาคารได้ทุกชั้น (ชั้น B3-ชั้น ดาดฟ้า เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทรัสต์เข้าลงทุน ส่วนพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า บริษัทฯ สามารถตรวจสอบได้เพียงภายนอกบริเวณโถงหน้าลิฟท์ และโถงทางเดินเท่านั้น เนื่องจากผู้เช่าใช้ประโยชน์อยู่ในพื้นที่ : บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้พิจารณาเฉพาะพื้นที่อาคารส่วนในอาคารที่ทรัสต์เข้ามาลงทุน ประกอบด้วยพื้นที่อาคารชั้น B3-ชั้น ดาดฟ้า พื้นที่อาคารรวมประมาณ 70,741 ตารางเมตร		

ชั้นที่	รายละเอียด	การใช้ประโยชน์ของพื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
B1-B3	พื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (จอดรถได้ 490 คัน)	39,216	55.4%
1 (G)	พื้นที่พาณิชยกรรม	154	0.2%
9-28	พื้นที่เช่าสำนักงาน	31,371	44.3%
	รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด	70,741	100.0%

ณ วันที่ประเมิน (1 มิถุนายน 2569) มีปริมาณ และสัดส่วนของพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า		พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
พื้นที่ทั้งหมด		31,525.00	100.0%
1 (G)	พื้นที่พาณิชยกรรม	154.00	0.5%
9-28	พื้นที่เช่าสำนักงาน	31,371.00	99.5%

3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

หมายเหตุ

- พื้นที่เช่าตามผังการเช่ามาตรฐาน (ผู้เช่ารายย่อย 12 ห้อง/ชั้น) เป็นพื้นที่เช่าซึ่งมีผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก ราย ซึ่งกำหนดให้มีโถงทางเดินส่วนกลาง
- พื้นที่เช่ารายเดียว เป็นพื้นที่เช่าทั้งชั้น ซึ่งผู้เช่าจะเช่ารวมพื้นที่ส่วนกลาง (โถงทางเดิน)
- บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่อาคารรวมตามแบบแปลนที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์กสิกรพาณิชย์
- จากการตรวจสอบสัญญาเช่า และพื้นที่เช่าตามแบบแปลนที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์กสิกรพาณิชย์ พบว่าเนื้อที่เช่ามีความสอดคล้องกัน ดังนั้นบริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรพาณิชย์ กับผู้เช่า ซึ่งพื้นที่บางชั้นได้ทำสัญญาเช่าทั้งชั้น โดยรวมพื้นที่ส่วนกลาง เช่น โถงทางเดินร่วมอยู่ด้วย

งานระบบประกอบอาคาร

ระบบไฟฟ้า-สื่อสาร

ระบบไฟฟ้า ได้มีการออกแบบตามมาตรฐาน NEC และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ประกอบด้วยระบบ ไฟฟ้าแรงสูง ระบบจำหน่ายไฟฟ้าสำรอง แสงสว่าง ระบบป้องกันอัคคีภัย แต่ละ UNIT มีเครื่องวัดไฟฟ้า

ระบบสื่อสาร ประกอบด้วยระบบประกาศเสียงอาคาร ระบบกระจายเสียงฉุกเฉิน ระบบสื่อสารภายในอาคาร ระบบวงจรปิดและระบบเก็บสัญญาณภาพ (DVR)

ระบบไฟฟ้า-สื่อสาร โดยทั่วไป อยู่ในสภาพใช้งานได้

ระบบสุขาภิบาล

ระบบสุขาภิบาล ประกอบด้วยเครื่องปั๊มสูบล้างน้ำดี จำนวน 2 ชุด ระบบปั๊มน้ำเพิ่มแรงดัน จำนวน 3 ชุด และถัง น้ำบนดินหรือใต้ดิน จำนวน 2 ชุด รวมถึงอุปกรณ์ประกอบระบบประปา และสุขาภิบาลอื่นๆ

ระบบดับเพลิงมีเครื่องสูบน้ำดับเพลิงทั้งแบบขับเคลื่อนด้วยไฟฟ้าและขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล เครื่องสูบน้ำรักษา แรงดัน ระบบท่อส่งน้ำดับเพลิง ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง และหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler system) รวมถึงระบบดับเพลิงชนิด Pre-Action สำหรับพื้นที่สำคัญ ในส่วนของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วย ตู้ควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ตู้แสดงสถานะเหตุเพลิงไหม้ อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) จุดแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ (Manual Pull Station) ลำโพง และไฟสัญญาณแจ้งเหตุ (Speaker & Strobe Light) ตลอดจนป้ายทางออกฉุกเฉิน (Fire Exit Light) และ ไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) โดยทั่วไปอยู่ในสภาพดี

3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

ระบบปรับอากาศ-ระบายอากาศ

ระบบปรับอากาศ ได้ออกแบบตามมาตรฐาน ASHRAE ระบบปรับอากาศเป็นระบบทำน้ำเย็นจากส่วนกลาง ประกอบด้วย เครื่องทำน้ำเย็นและคูลิ่งทาวเวอร์

ระบบระบายอากาศ มีระบบ Pressurized Fan ในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้ประกอบด้วย เครื่องอัดอากาศ (Pressurization) จำนวน 6 ชุด และพัดลมดูดอากาศ (Exhaust Air Fan) จำนวน 45 ชุด ระบบปรับอากาศ-ระบายอากาศ โดยทั่วไปอยู่ในสภาพดี

ระบบลิฟต์โดยสาร

มีจำนวน 9 ชุดพร้อมระบบควบคุมการทำงานและระบบความปลอดภัยตามมาตรฐาน ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารบริเวณ High Zone จำนวน 4 ชุด ขนาดบรรทุก 2,000 กิโลกรัม ลิฟต์โดยสารบริเวณ Low Zone จำนวน 4 ชุด ขนาดบรรทุก 2,000 กิโลกรัม และลิฟท์บริการ จำนวน 1 ชุด ขนาดบรรทุก 1,600 กิโลกรัม ลิฟต์โดยสารสำหรับอาคารนี้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และมีการบำรุงรักษาเป็นพิเศษจากผู้แทนจำหน่ายโดยตรง ทุกๆ 1 เดือน

ระบบบันไดเลื่อน

มีจำนวน 4 ชุด โดยแบ่งออกเป็นบันไดเลื่อนจากพื้นที่จอดรถชั้น B1-B3 ไปชั้น G จำนวน 3 ชุด และบันไดเลื่อนบริเวณชั้น 2 ซึ่งเป็นทางเชื่อมจาก Sky Walk ลงมาชั้น G จำนวน 1 ชุด บันไดเลื่อนทุกตัวอยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และบำรุงเป็นพิเศษจากผู้แทนจำหน่ายโดยตรงทุกๆ 1 เดือน

หมายเหตุ ระบบความปลอดภัยสำหรับชีวิตของอาคารนี้ ประกอบด้วย

- ระบบ Sprinkler
- ระบบตรวจจับควัน (Smoke detector)
- ระบบตรวจจับความร้อน (Heat detector)
- ระบบป้องกันอัคคีภัย (Fire alarm system)
- ระบบตู้ดับเพลิงประจำชั้น (Fire hose cabinet)
- ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ (Manual Pull Station)
- ถังดับเพลิงประจำชั้น

4. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

4.1 ข้อกำหนดผังเมือง



ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข พ.5-2) FAR 10:1

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตบางนา การขออนุญาตปลูกสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

4.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ สำนักงานเขตบางนา โทร.02-173-5261 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2569

4.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง	: ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียนจำยอม	: ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ	: ไม่มี
การรอนสิทธิอื่น ๆ	: ไม่มี

การตรวจการรอนสิทธิต่างๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในภาคผนวก ก.

4.5 กฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

4.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

จากการตรวจสอบผังเมืองและหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ไม่พบแนวโครงการพัฒนาของรัฐบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน

5. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

5.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	- ตั้งอยู่ในย่านพักอาศัยและพาณิชยกรรม - ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงแยกบางนา คือ ถนนสุขุมวิทตัดกับถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นถนนสายหลัก	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS (บางนา) ซึ่งสามารถเชื่อมต่อเข้าอาคารได้	-
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานครบ เช่น ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	- สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปเป็นย่านพักอาศัย และพาณิชยกรรม - แนวโน้มความเจริญอยู่ในระดับปานกลาง	-
รูปแบบอาคาร	เป็นรูปแบบอาคารสำนักงานที่ออกแบบด้วยวัสดุ และเทคโนโลยีทันสมัย	-
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ดี	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

5.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ **พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน**

5.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

ไม่มี

5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน

5.4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศอาเซียน

ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 เศรษฐกิจกลุ่มประเทศอาเซียน ชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า โดยเศรษฐกิจมาเลเซียขยายตัวร้อยละ 5.4 ชะลอลงจากร้อยละ 6.2 ตามการชะลอลงในทุกภาคการผลิตและการลดลงของภาคเหมืองแร่ และการกลั่นน้ำมัน ส่วนเศรษฐกิจฟิลิปปินส์ขยายตัวร้อยละ 2.8 ชะลอลงจากร้อยละ 3.0 และเป็นการขยายตัวต่ำที่สุดนับตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2564 ที่มีการระบาดของโควิด-19 ในขณะที่เวียดนามขยายตัวร้อยละ 7.8 ชะลอลงจากร้อยละ 8.5 ตามลำดับ ทั้งนี้เศรษฐกิจประเทศอาเซียนได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความไม่สงบในตะวันออกกลาง เนื่องจากการพึ่งพิงการนำเข้าพลังงานจากภูมิภาคดังกล่าวในสัดส่วนที่สูง ส่งผลให้การนำเข้าและอัตราเงินเฟ้อปรับตัวสูงขึ้นจนส่งผลต่อการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภายในประเทศ ประกอบกับปัญหาในโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของฟิลิปปินส์ที่ยังคงบั่นทอนความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่องอย่างไรก็ดี เศรษฐกิจอินโดนีเซียขยายตัวร้อยละ 5.6 เร่งขึ้นจากร้อยละ 5.4 สูงสุดนับตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ตามการเร่งตัวขึ้นของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการใช้จ่ายภาครัฐจากผลของมาตรการสนับสนุนการใช้จ่ายต่าง ๆ อาทิ โครงการอาหารกลางวันฟรี และโครงการพัฒนาขยายโครงข่ายรถไฟไฟฟ้า เป็นต้น

ตารางแสดงอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจกลุ่มอาเซียนรายไตรมาส ระหว่างปี พ.ศ. 2564 - 2569(Q1) มีรายละเอียดดังนี้

อัตราการเปลี่ยนแปลง % รายไตรมาส	2564				2565				2566				2567				2568				2569
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
- มาเลเซีย	- 0.5	16.1	- 4.5	3.6	5.0	8.9	14.2	7.1	5.6	2.9	3.1	2.9	4.2	5.9	5.4	4.9	4.4	4.4	5.3	6.2	5.4
- ฟิลิปปินส์	- 3.9	11.8	6.9	7.7	8.2	7.5	7.7	7.1	6.4	4.3	6.0	5.5	5.8	6.4	5.2	5.3	5.4	5.5	4.0	3.0	2.8
- เวียดนาม	4.7	6.6	- 6.0	5.2	5.1	7.8	13.7	5.9	3.4	4.3	5.5	6.7	6.0	7.3	7.4	7.6	7.1	8.2	8.3	8.5	7.8
- อินโดนีเซีย	- 0.7	7.1	3.5	5.0	5.0	5.4	5.7	5.0	5.0	5.2	4.9	5.0	5.1	5.0	4.9	5.0	4.9	5.1	5.0	5.4	5.6
- จีน	18.3	7.9	4.9	4.0	4.8	0.4	3.9	2.9	4.5	6.3	4.9	5.2	5.3	4.7	4.6	5.4	5.4	5.2	4.8	4.5	5.0
- เกาหลีใต้	1.9	5.9	4.0	4.1	3.0	2.9	3.1	1.3	0.9	0.9	1.4	2.2	3.3	2.3	1.5	1.2	- 0.1	0.6	1.8	1.6	3.6
- สิงคโปร์	1.5	14.7	7.5	6.1	3.9	4.5	4.0	2.1	0.5	0.5	1.0	2.2	3.2	3.4	5.7	5.0	4.1	4.5	4.5	5.7	4.6

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

5.4.2 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2569 ขยายตัวร้อยละ 2.8 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2569 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ร้อยละ 0.7 ด้านการใช้จ่าย การลงทุนรวม การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกบริการกลับมาขยายตัว ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรม สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น ขณะที่สาขาการขายส่งและการขายปลีก และสาขาการก่อสร้างชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน (ต่อ)

5.4.3 ภาพรวมธุรกิจและแนวโน้มจากมุมมองของผู้ประกอบการภาคกลางไตรมาสที่ 1 ของปี 2569

ภาวะธุรกิจภาคกลางในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 โดยรวมขยายตัวเล็กน้อยจากช่วงเดียวกับปีก่อน โดยธุรกิจการผลิตและส่งออกขยายตัวเล็กน้อยจากธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และอาหารสัตว์เลี้ยงที่ยังเติบโตได้ต่อเนื่องและบางธุรกิจมีแรงหนุนชั่วคราวจากการเร่งกระตุ้นสินค้าเช่นเดียวกับธุรกิจบริการและการท่องเที่ยวที่ขยายตัวเล็กน้อยจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น ส่วนธุรกิจการค้าทรงตัว แม้จะเผชิญแรงกดดันด้านกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอ แต่ยังมีแรงหนุนชั่วคราวจากการเร่งซื้อสินค้าล่วงหน้าและยอดขายรถยนต์ EV ที่ยังเติบโตได้ ขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างหดตัวเล็กน้อย ตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวทั้งนี้ จากสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางส่งผลให้ธุรกิจการผลิตบางรายถูกชะลอคำสั่งซื้อ โดยเฉพาะในส่วนที่ส่งออกไปยังตะวันออกกลาง ขณะที่ธุรกิจท่องเที่ยวและบริการได้รับผลกระทบจากการปิดเส้นทางบิน ต้นทุนการเดินทางที่สูงขึ้น และความเชื่อมั่นในการเดินทางที่ลดลงขณะเดียวกัน ธุรกิจส่วนใหญ่ต้องเผชิญต้นทุนที่เพิ่มขึ้นทั้งค่าพลังงาน ค่าขนส่ง และราคาวัตถุดิบบางประเภท อาทิ บรรจภัณฑ์พลาสติก หมึกพิมพ์ วัสดุก่อสร้าง ทองแดง และอะลูมิเนียม เป็นต้น แต่การปรับราคาทำได้จำกัด โดยสินค้าที่ปรับราคาได้มีเพียงบางกลุ่ม อาทิ สินค้าจำเป็นและสินค้าที่เจาะตลาด niche ด้านการลงทุนใกล้เคียงกับปีก่อน โดยธุรกิจยังคงตัดสินใจอย่างระมัดระวัง (wait and see) และเน้นลงทุนเพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานเป็นหลัก เช่นเดียวกับการจ้างงานที่ส่วนใหญ่ยังระมัดระวังในการเพิ่มกำลังคน ชะลอการรับพนักงานใหม่ และไม่จ้างพนักงานทดแทนตำแหน่งที่ลาออก

ภาคบริการและการท่องเที่ยว

ธุรกิจบริการและการท่องเที่ยวขยายตัวเล็กน้อยจากช่วงเดียวกับปีก่อน โดยก่อนเกิดสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น โรงแรม มีรายได้ขยายตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน จากจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (long-haul) ที่เดินทางมาไทยอย่างต่อเนื่อง และนักท่องเที่ยวจีนที่ปรับดีขึ้นโดยเฉพาะในช่วงเทศกาลตรุษจีนที่มากกว่าคาด เช่นเดียวกับธุรกิจโรงพยาบาลที่มีรายได้จากลูกค้ากลุ่มตะวันออกกลางเพิ่มขึ้นอย่างไรก็ตาม ยังมีแรงกดดันจากเงินบาทที่แข็งค่า ส่งผลให้แข่งขันด้านราคาได้ยาก นักท่องเที่ยวระมัดระวังการใช้จ่ายแต่ยังไม่กระทบจำนวนนักท่องเที่ยวอย่างมีนัย รวมถึงบางส่วนที่มีสาขาในต่างประเทศขาดทุนกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนขณะเดียวกัน ธุรกิจบริการที่พึ่งพาลูกค้าในประเทศเป็นหลัก อย่างร้านอาหาร มียอดขายทรงตัวเมื่อเทียบกับปีก่อนจากกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอ และการแข่งขันที่รุนแรงต่อเนื่องทั้งนี้ สถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่เกิดขึ้นในช่วงปลายไตรมาส ส่งผลให้นักท่องเที่ยวเดินทางลดลงจากการปิดเส้นทางบิน ต้นทุนการเดินทางที่สูงขึ้น และความเชื่อมั่นในการเดินทางที่ลดลงโดยบางส่วนมีการยกเลิกการจองที่พัก และบางส่วนที่ยังเดินทางได้มีการระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น ธุรกิจโรงแรมหลายรายจึงแข่งขันกันจัดโปรโมชั่นเพื่อดึงดูดลูกค้ารุนแรงขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจบางรายได้ผลดีชั่วคราว เช่น สายการบินของไทยที่ไม่บินผ่านเส้นทางดังกล่าว มีจำนวน booking จากลูกค้ายุโรปเพิ่มขึ้น

5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน (ต่อ)

5.4.3 ภาพรวมธุรกิจและแนวโน้มจากมุมมองของผู้ประกอบการภาคกลางไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 (ต่อ)

ภาคการค้าและการบริโภค

ธุรกิจการค้าทรงตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน จาก 1) กำลังซื้อที่ยังอ่อนแอต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-น้อย อีกทั้ง หนี้ครัวเรือนยังคงอยู่ในระดับสูงส่งผลให้ผู้บริโภคยังคงระมัดระวังในการใช้จ่าย โดยลดการซื้อสินค้าที่ไม่จำเป็น และปรับเปลี่ยนพฤติกรรมไปซื้อของที่คุ้มค่าและราคาถูก อาทิ รือซื้อสินค้าจำเป็นในช่วงโปรโมชั่น หรือซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้ารุ่นมาตรฐานที่มีฟังก์ชันเท่าที่จำเป็น 2) การหายไปของมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายอย่าง easye-receipt ซึ่งส่งผลให้ยอดขายสินค้าบางกลุ่มลดลงเช่น เครื่องใช้ไฟฟ้าขนาดใหญ่ 3) การแข่งขันที่รุนแรงจากสินค้านำเข้าผ่านช่องทางออนไลน์ โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าขนาดเล็ก เช่น อุปกรณ์เครื่องครัวอย่างไคร้ติ ในช่วงปลายไตรมาส ร้านค้าบางส่วนได้รับผลดีชั่วคราวจากการเร่งซื้อสินค้าล่วงหน้าจากความกังวลว่าราคาสินค้าอาจปรับขึ้นตามราคาดัชนีเงินบาท หลังเกิดสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ซึ่งกระตุ้นให้ความถี่และยอดใช้จ่ายต่อบิลในหมวดสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพปรับตัวเพิ่มขึ้น ทำให้สามารถประกอบยอดขายรวมไว้ได้สำหรับธุรกิจค้าขายยนต์ขยายตัวจากการเร่งซื้อรถยนต์ EV ก่อนหมดมาตรการ EV 3.0 ในช่วงต้นไตรมาสและได้รับผลดีต่อเนื่องจากราคาน้ำมันที่พุ่งสูงขึ้นในช่วงปลายไตรมาสซึ่งช่วยกระตุ้นให้ผู้บริโภคหันมาสนใจรถยนต์ EV มากขึ้น

การลงทุนของภาคธุรกิจ

การลงทุนโดยรวมทรงตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนโดยธุรกิจยังคงตัดสินใจอย่างระมัดระวัง (wait and see) และเน้นลงทุนเพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน อาทิ ธุรกิจการผลิตเน้นซ่อมแซมและปรับปรุงเครื่องจักรเดิมพร้อมทั้งลงทุนในระบบ automation และพัฒนาโรงงานสู่ smart factory ธุรกิจโรงแรมมีการปรับปรุงห้องพักใหม่ธุรกิจสายการบินปรับปรุงห้องโดยสารและบำรุงรักษาเครื่องบิน ธุรกิจโรงพยาบาลนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดระยะเวลาการทำงานของแพทย์ ขณะเดียวกันหลายธุรกิจตัดสินใจชะลอหรือลดการลงทุนในส่วนที่ให้ผลตอบแทนต่ำ อาทิ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลื่อนการเปิดโครงการใหม่ และธุรกิจร้านอาหารและค้าปลีกมีการปิดสาขาที่ไม่ทำกำไรอย่างไรก็ดี บางส่วนยังเดินหน้าลงทุนเพื่อเพิ่มอัตรากำไรและขยายแหล่งรายได้ อาทิ ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์มีการเพิ่มกำลังการผลิตในส่วนของการผลิตชิปทางการทหารธุรกิจผลิตเคมีภัณฑ์ลงทุนพัฒนาสินค้าที่มีลักษณะพิเศษมากขึ้น ธุรกิจผลิตอาหารบางรายขยายกำลังการผลิตเพื่อส่งออกจากเน้นจำหน่ายในประเทศ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กระจายการลงทุนไปยังโรงแรมหรือคลังสินค้า และธุรกิจโรงแรมขยายการลงทุนไปยังโรงแรมระดับ budget ในต่างประเทศทั้งนี้ สถานการณ์ความขัดแย้งที่เกิดขึ้นไม่ได้ส่งผลให้ธุรกิจเปลี่ยนแผนการลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ แต่ทำให้ภาคธุรกิจเลือกและรอจังหวะการลงทุนอย่างรอบคอบมากขึ้น

5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน (ต่อ)

5.4.3 ภาพรวมธุรกิจและแนวโน้มจากมุมมองของผู้ประกอบการภาคกลางไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 (ต่อ)

แนวโน้ม และปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจในระยะถัดไป

แนวโน้มธุรกิจในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 คาดว่าทรงตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน โดย 1) ธุรกิจผลิตและส่งออกมีแนวโน้มทรงตัว โดยบางธุรกิจสามารถขยายตัวได้ต่อเนื่องตามอุปสงค์จากคู่ค้า อาทิ ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และอาหารสัตว์เลี้ยงและบางธุรกิจได้รับผลดีชั่วคราวจากสถานการณ์ความขัดแย้งที่เกิดขึ้น อาทิ ปิโตรเคมี แต่หลายธุรกิจเผชิญกับแรงกดดัน ทั้งจากอุปสงค์คู่ค้าที่ลดลง และการแข่งขันที่รุนแรงต่อเนื่อง อาทิ เครื่องใช้ไฟฟ้า และอาหารและเครื่องดื่ม 2) ธุรกิจการค้ามีแนวโน้มทรงตัว โดยสินค้าอุปโภคบริโภคมีแนวโน้มหดตัวเล็กน้อยตามต้นทุนที่สูงขึ้น ทั้งนี้กำลังซื้อที่ยังอ่อนแอและพฤติกรรมการใช้จ่ายที่ระมัดระวังของผู้บริโภค ส่งผลให้การส่งผ่านต้นทุนไปยังราคาขายทำได้อย่างจำกัด ขณะที่การคัดร่อนต่ออาจขยายตัว จากระยะ EV ที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นตามราคาน้ำมันที่สูงขึ้น รวมถึงยอดจองใน motor expo ที่สูงกว่ารอบก่อน 3) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างมีแนวโน้มทรงตัว โดยการก่อสร้างภาคเอกชน ในกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมยังสามารถเติบโตได้จากการลงทุนของธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และ data center ขณะที่การก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่อง 4) ธุรกิจบริการและการท่องเที่ยวมีแนวโน้มหดตัวเล็กน้อยโดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมและสายการบิน เนื่องจากนักท่องเที่ยวมีความเชื่อมั่นในการเดินทางลดลง รวมถึงสายการบินยังให้บริการเที่ยวบินอย่างจำกัด ส่งผลให้ occupancy rate (OR) ในบางโรงแรมอาจลดลงส่วนธุรกิจร้านอาหารมีแนวโน้มทรงตัวจากแรงกดดันด้านกำลังซื้อในประเทศที่อ่อนแอ ทั้งนี้ ธุรกิจส่วนใหญ่กังวลเรื่องแรงกดดันจากต้นทุนพลังงานและค่าวัตถุดิบที่สูงขึ้น เนื่องจากสต็อกเดิมที่มีอาจเพียงพอแค่ 1-3 เดือน ทำให้ธุรกิจต้องแบกรับต้นทุน และอาจทยอยขึ้นราคาสินค้าในไตรมาส 2/69 อย่างไรก็ตาม ปัจจัยกดดันด้านกำลังซื้อที่ยังอ่อนแออาจส่งผลให้การปรับราคาทำได้จำกัด จึงต้องติดตามสถานการณ์ด้านราคาสินค้าต่อไป รวมถึงความยืดหยุ่นของสถานการณ์ความขัดแย้งว่าจะส่งผลกระทบยาวนานเพียงใด (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2569

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 -2.5 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.0) โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ประกอบด้วย (1) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน (2) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน (3) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (4) ปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของการผลิตภาคการเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวมูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.3) - 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP (ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน (ต่อ)

5.4.4 ภาพรวมธุรกิจสำนักงานให้เช่า

แนวโน้มพื้นที่สำนักงานเช่า

แนวโน้มอุตสาหกรรม ปี 2569 คาดว่าตลาดสำนักงานให้เช่าจะเผชิญแรงกดดันจากอุปทานส่วนเกินต่อเนื่องสวนทางกับอุปสงค์การเช่า ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจไทยที่เติบโตแผ่วลง (คาดว่าเติบโต 1.8% ชะลอลงจากปี 2568) ผลจากภาคส่งออกหดตัว -1.8% ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นเพียง 2.2% นอกจากนี้ กำลังซื้อในประเทศยังเปราะบางประกอบกับเศรษฐกิจโลกมีความไม่แน่นอน ส่งผลให้ภาคธุรกิจมีแนวโน้มชะลอหรือเลื่อนการลงทุนใหม่ออกไป อีกทั้งรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ทำให้บริษัทหลายแห่งสามารถลดขนาดพื้นที่สำนักงานเพื่อควบคุมต้นทุนและเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารทีมงาน ปัจจัยข้างต้นทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานทรงตัวหรืออาจลดลง -20% ถึง -30% จากปี 2568 ด้านพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาด 100,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงสู่ระดับ 78.5% สำหรับปี 2570-2571 คาดว่าตลาดสำนักงานให้เช่าจะกระตือรือร้นเล็กน้อยจากปี 2568 สรุปได้ดังนี้

ความต้องการเช่าสำนักงานมีแนวโน้มขยายตัว 0.7-1.5% ต่อปี (เทียบกับค่าเฉลี่ย 2.5% ต่อปีในช่วง 2558-2562) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) เศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปเฉลี่ย 2.3% ต่อปี นำโดยการขยายตัวของธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยว (2) ธุรกิจบางกลุ่ม (อาทิ กลุ่มเทคโนโลยีการเงิน บริการดิจิทัล และสุขภาพและความงาม) มีความต้องการสำนักงานที่ทันสมัยโดยเฉพาะสำนักงานเกรด A และ A+ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดี พบว่าผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในไทยนิยมย้ายไปเช่าอาคารที่ทันสมัยกว่าอาคารที่อยู่ปัจจุบันมากขึ้น ซึ่งแนวโน้มนี้จะดำเนินต่อเนื่องถึงปี 2571 โดยมีแรงหนุนจากการเปิดตัวสำนักงานใหม่ระดับพรีเมียมในย่านธุรกิจหลัก และ (3) ความต้องการสำนักงานจากบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในไทย ทั้งนี้ ผู้เช่ามีแนวโน้มต้องการอาคารที่ได้มาตรฐานตามแนวคิดด้านความยั่งยืน (ESG) และให้ความสำคัญกับอาคารเขียว (Green Building) ที่ได้รับรองมาตรฐาน (เช่น LEED หรือ WELL หรือ TREES) ทั้งด้านการใช้พลังงาน การจัดการคาร์บอน และคุณภาพชีวิตผู้ใช้งานพบว่า 78% ของผู้เช่าสำนักงานในไทยตั้งเป้าใช้สำนักงานที่สอดคล้องกับเป้าหมายความยั่งยืนภายในปี 2573 เพิ่มขึ้นจาก 22% ปี 2567 สะท้อนว่าปัจจัยด้าน ESG เป็นหนึ่งในเกณฑ์สำคัญที่ใช้ตัดสินใจเลือกเช่าสำนักงาน โดยเฉพาะบริษัทที่ต้องการเสริมภาพลักษณ์และปฏิบัติตามนโยบายความยั่งยืนระดับสากล

อุปทานสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวเฉลี่ย 0.0-1.0% ต่อปี จะมีอุปทานสำนักงานใหม่ที่กำลังก่อสร้างประมาณ 200,000 ตารางเมตรทยอยเปิดให้บริการในปี 2569-2571 ซึ่งลดลงมากเมื่อเทียบกับช่วง 5 ปีที่ผ่านมาซึ่งสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดเฉลี่ย 300,000 ตารางเมตรต่อปี โดยส่วนใหญ่เป็นอาคาร Grade A และ A+ ภายในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ที่ทยอยเปิดตามเฟส (อาทิ อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 2 และอาคารบุญมิตร สีลม) ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว อาคารเขียวจะลดต้นทุนพลังงานและการจัดการของเสียได้ 6% ต่อปี และกำหนดค่าเช่าได้สูงกว่าราคาตลาด 14% นอกจากนี้ กว่า 60% ของผู้เช่ากลุ่ม Corporate จะเลือกอาคารที่ผ่านเกณฑ์อาคารเขียว หรือมีนโยบาย ESG ชัดเจน เพื่อสนับสนุนเป้าหมาย Net Zero หรือ Carbon Neutrality ขององค์กร และผสมผสานเทคโนโลยีที่ล้ำสมัย โดยเฉพาะหากมีมาตรการรองรับเหตุฉุกเฉิน

5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน (ต่อ)

5.4.4 ภาพรวมธุรกิจสำนักงานให้เช่า (ต่อ)

เช่น การเตรียม BCP (Business Continuity Plan) จะยิ่งได้รับความสนใจมากขึ้น ทั้งนี้อุปทานสำนักงานส่วนเกินที่มีจำนวนมากจะทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงขึ้น เพิ่มแรงกดดันอาคารสำนักงานเก่าโดยเฉพาะอายุใช้งานเกิน 20 ปี (มากกว่า 60% ของอุปทานทั้งหมด) ต้องเร่งปรับปรุงอาคารเพิ่มความทันสมัย เพื่อให้มีภาพลักษณ์ที่ต่างจากเดิม หรือมีข้อเสนอที่ยืดหยุ่น (เช่น มีช่วงฟรีค่าเช่านานขึ้น) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน

อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มทรงตัวหรือกระตือรือร้นเล็กน้อยที่ 79%-80% จากอุปสงค์ที่จะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่คาดว่าจะยังมีภาวะอุปทานส่วนเกินในบางทำเล โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีอาคารใหม่เปิดตัวจำนวนมาก รวมถึงรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ที่ยังมีอยู่ ทำให้พื้นที่ว่างเหลือเช่ามีแนวโน้มปรับลดลงบ้างแต่ไม่มากนัก โดยพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าสูงสุดในย่าน CBD ได้แก่ สีลม สาทร และพระราม 4 และย่าน Non-CBD ได้แก่ ย่านบางนา และศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชน ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวทำได้สะดวกมากขึ้น ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มใช้กลยุทธ์ด้านราคาหรือเงื่อนไขการเช่าที่จูงใจเพื่อรักษาผู้เช่ารายเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตามอัตราการเช่าเฉลี่ยอาจลดลงสำหรับอาคารเก่า จึงอาจเห็นการเสนอลดราคา/ การต่อสัญญา/ หรือการปรับพื้นที่ เพื่อรักษาผู้เช่าเดิมโดยเฉพาะในทำเลที่มีการแข่งขันสูง สำหรับอาคารสำนักงานที่มีการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม (ESG) หรือออกแบบให้พื้นที่ปรับเปลี่ยนได้ง่าย จะได้รับการตอบรับจากผู้เช่ามากขึ้น อาคารที่มีการรับรอง Green building จะมีอัตราการเช่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดทั่วไปถึง 10-15%

ค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในกลุ่มสำนักงานใหม่ Grade A+ ย่าน CBD ที่เป็น Green office ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารคุณภาพสูง ตอบโจทย์ผู้เช่ายุคใหม่ได้ดีทั้งด้านฟังก์ชันการใช้งาน ความปลอดภัย และความพร้อมให้บริการ ทั้งยังอยู่ในทำเลที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้เช่าที่เป็นองค์กรขนาดใหญ่และบริษัทข้ามชาติ นอกจากนี้ อาคารส่วนใหญ่จะได้รับมาตรฐานด้านความยั่งยืนในระดับสากล ซึ่งสอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ผู้เช่าจึงเต็มใจจ่ายค่าเช่าในระดับที่สูงขึ้นเพื่อแลกกับภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร และสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันในระยะยาว สำหรับอาคารเกรด A ในย่าน CBD จะเผชิญการแข่งขันรุนแรง ผลจากมีโครงการใหม่เกิดขึ้นจำนวนมาก ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้ม “ตึงราคา” เพื่อรักษาผู้เช่าเก่า หรือเสนอส่วนลดพิเศษให้ผู้เช่ารายใหม่โดยเฉพาะรายที่เช่าพื้นที่

ขนาดใหญ่ ด้านสำนักงาน Grade B และสำนักงานในเขต Non-CBD รวมถึงสำนักงานเก่า ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับลดต่อเนื่อง ผลจากผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าและมีแนวโน้มโยกย้ายไปอาคารใหม่ที่ดีกว่าทั้งในมิติของสิ่งแวดล้อม ความยืดหยุ่นของสัญญา และภาพลักษณ์ที่ทันสมัยขึ้น ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้จึงอาจต้องเร่ง Renovate เพื่อยกระดับคุณภาพให้ได้ตามมาตรฐาน หรือใช้การปรับลดราคา หรือเสนอเงื่อนไขการเช่าที่จูงใจเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดรายใหม่ ส่งผลให้การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น

5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน (ต่อ)

5.4.4 ภาพรวมธุรกิจสำนักงานให้เช่า (ต่อ)

ประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะข้างหน้า ได้แก่ (1) เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า ทำให้ภาคธุรกิจชะลอการขยายสำนักงาน (2) ผู้พัฒนาเผชิญภาระต้นทุนสูงกว่าปกติราว 15–20% ในการพัฒนาอาคารตามมาตรฐาน ESG เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่มีเป้าหมายทางธุรกิจด้านความยั่งยืน ทำให้ระยะเวลาคืนทุนยาวนานขึ้น (3) ความต้องการพื้นที่แบบ Flexible space มีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากหลายองค์กรยังใช้รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid ทำให้เจ้าของอาคารมีต้นทุนการปรับโครงสร้างพื้นที่ การออกแบบและตกแต่ง รวมถึงการบริหารจัดการอาคาร และ (4) อุปทานสำนักงานส่วนเกินจำนวนมากในตลาดสำนักงานให้เช่า จะกดดันอัตราค่าเช่าในอีกหลายปีข้างหน้า ผู้พัฒนาอาคารจึงอาจต้องปรับตัวสู่การแข่งขันด้านความคุ้มค่ามากกว่าราคา ขณะที่อาคารเก่าที่ไม่ปรับตัวอาจเสียความสามารถในการแข่งขัน ทำให้มีอัตราว่างสูงขึ้น (ที่มา : ฝ่ายวิจัยกรุงศรี)

โครงการใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2569-2573

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ปีที่สร้างเสร็จ
1	วัน แบงค็อก เฟส 2	พระราม 4/ วิฑู	73,000	2569
2	บุญมิตร สีลม	สีลม	20,000	2570
3	เซ็นทรัล สยามสแควร์	พระราม 1	23,000	2571
4	คาราบาว สำนักงานใหญ่	พระราม 3	40,000	2571
5	มิตรผลบ้านปู สำนักงานใหญ่	บางเขน	17,000	2571
6	พีเอ็นพี ทาวเวอร์	พระราม 3	10,000	2572
7	เซ็นทรัล พหลโยธิน	พหลโยธิน	100,000	2573
8	วัน แบงค็อก ชิกเนเจอร์ ทาวเวอร์	พระราม 4/ วิฑู	145,000	-
9	เดอะ ปาร์ค เฟส 2	พระราม 4/ คลองเตย	70,000	-
10	แบงค็อก มอลล์	แยกบางนา	40,000	-
11	โปรเจก โอ	สุขุมวิท 50- อ่อนนุช	34,500	-

6. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6.1 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษอื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

6.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

แนวทางในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยทั่วไปสามารถหามูลค่าทรัพย์สินได้จากวิธีการประเมินมูลค่า 3 วิธี คือ

1. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
2. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)
3. วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)** ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Property Generating Income)

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7. สรุปผลการประเมินมูลค่า

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ดังต่อไปนี้ :

มูลค่าตลาดที่ประเมิน : 2,611,000,000 บาท
(สองพันหกร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)
ระยะเวลาคงเหลือ 24 ปี 2 เดือน 19 วัน

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

 (นายกรวัช สุริยะธง) ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า	 (นายสุกชัย ช้างทิม) ผู้ตรวจสอบ ผู้ประเมินชั้นสามัญ เลขที่ สม.692
---	--



(นายไชยพณ ศิริไชยากุล)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.009

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

1.1 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีคิดจากรายได้ (Discounted Cash Flow)

บริษัทฯ ใช้วิธีคิดรายได้ (Discounted Cash Flow) ในการประเมินมูลค่าของอาคารโครงการริช ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ดังนั้น การคาดการณ์ประมาณงบกระแสเงินสดในอีก 24 ปี 2 เดือน 19 วัน ข้างหน้า ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการคาดการณ์แนวโน้มในอนาคต โดยทำการศึกษาสภาพตลาด อุปสงค์/อุปทาน ตลอดจนทำการศึกษารายรับ ข้อมูลงบการเงินในอดีตของอาคารริช ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งเป็นผลการดำเนินการ ปี 2565-2568 เพื่อใช้ประกอบตั้งสมมติฐานสำหรับด้านโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างรายจ่ายของกิจการนอกจากนี้การประมาณการดังกล่าวได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกิจการ อันได้แก่ การวิเคราะห์ถึงสภาพรวมทางเศรษฐกิจ การวิเคราะห์ถึงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยรายละเอียดของสมมติฐานการประเมินมูลค่ามีดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ในปัจจุบันอ้างอิงจากสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	อัตรา การเช่า (%)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
พื้นที่พาณิชย์กรรม (Retail)	154	154	100%	100%	95%	95%	95% และคงที่ตลอดอายุโครงการ
พื้นที่สำนักงาน (Office)	31,371	24,630	79%	83%	86%	88%	90% และคงที่ตลอดอายุโครงการ
รวม	31,525	24,784	79%				

ประมาณอัตราค่าเช่าและบริการ อัตราการเติบโต และรายได้อื่น ๆ

จากการสำรวจข้อมูลตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงทั่วไป พบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานรวมค่าบริการรายเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 650 - 950 บาท/ตารางเมตร/เดือน และอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมรวมค่าบริการรายเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 700 - 1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงที่มีรูปแบบอาคาร และสภาพอาคารคล้ายคลึงกัน และเมื่อทำการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าและบริการ โดยวิธีเปรียบเทียบตลาด บริษัทฯ กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ประมาณ 725 บาท/ตารางเมตร/เดือน และกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ที่ประมาณ 400 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก)

บริษัทฯ ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการจะเริ่มปรับขึ้นตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ด้วยอัตรา 3.50% ต่อปี

1.1 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีคิดจากรายได้ (Discounted Cash Flow) (ต่อ)

รายได้อื่น ๆ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทางบริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงสัดส่วนรายได้ตามงบการเงินในอดีต (Actual) และประมาณการปี 2569 (Budget) โดยมีรายละเอียดในแต่ละส่วนดังนี้

รายได้อื่นๆ	
รายได้สาธารณูปโภค (Utility Income)	11.50% ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม
รายได้ค่าที่จอดรถ (Car Parking Income)	5.00% ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม
รายได้อื่นๆ (Other Income)	5.20% ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee)	5.50% ของรายได้รวม
ค่ารักษาความปลอดภัย (Security Service)	1.90% ของรายได้รวม
ค่ารักษาความสะอาด (Cleaning Service)	2.00% ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utility Cost)	12.00% ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขาย และการตลาด (Sales, Marketing & Advertising)	0.50% ของรายได้รวม
ค่าบำรุงซ่อมแซม (Repair and Maintainance)	4.50% ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	2.50% ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	1,350,024 บาท/ปี และปรับขึ้น 1.00% ทุกปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	4,308,689 บาท/ปี และปรับขึ้น 5.00% ทุก 4 ปี
ค่าธรรมเนียมผันแปรในการจัดการทรัพย์สิน (Variable Fee)	1.65% ของกำไรจากการดำเนินการ
ค่าบำรุงรักษา ปรับปรุงอาคาร และจัดซื้ออุปกรณ์ (CAPEX, FF&E)	3% ของรายได้รวม

อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ ใช้วิธี Build-up Method เพื่อหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ซึ่งประกอบด้วย Risk Free Rate อ้างอิงจากพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าผลตอบแทนระยะเวลา 10 ปี เท่ากับ 2.27% บวกเพิ่ม ค่าชดเชยความเสี่ยงอื่นๆ (Risk Premium) ซึ่งประมาณการที่ 5%-8% จากการพิจารณาโครงการของทรัพย์สิน Risk Premium ที่เหมาะสมเท่ากับ 6.5% และบริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราคิดลด (Discount Rate) สำหรับ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 8.75%

ระยะเวลาโครงการ

บริษัทฯ พิจารณาใช้ระยะเวลาโครงการ 24.22 ปี (อ้างอิงจากอายุสัญญาคงเหลือ)

โดยวิธีคิดจากรายได้ โดยใช้ตารางกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีมูลค่า เท่ากับ 2,611,000,000 บาท

(ดูรายละเอียดในตาราง Discounted Cash Flow ในหน้าถัดไป)