

- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร
โครงการ อาคารग्रิซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
- ที่ตั้ง : เลขที่ 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
- เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ग्रิซออฟฟิศ



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	3
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	3
2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย	4
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	4
2.5 ระบบสาธารณูปโภค (ผ่านหน้าทรัพย์สิน)	4
2.6 สภาพโครงการโดยสังเขป	5
3. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	
3.1 รายละเอียดที่ดิน	
3.1.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	6
3.1.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	8
3.1.3 การสำรวจที่ดิน	8
3.1.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	9
3.2 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
3.2.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	10
3.2.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	10
3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	11
4. ข้อมูลที่มีผลกระทบ	
4.1 ข้อกำหนดผังเมือง	16
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	16
4.3 การเวนคืน	16
4.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	16
4.5 กฎหมายอื่นๆ	16
4.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ	16
5. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
5.1 ข้อดี-ข้อด้อยของทรัพย์สิน	17
5.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	17
5.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ	17
5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน	18
6. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
6.1 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่า	26
6.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	26
7. สรุปผลการประเมินมูลค่า	27
ภาคผนวก ก. รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ข. คำอธิบายวิธีการประเมินมูลค่า และคำจำกัดความของมูลค่า	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ง. เอกสารประกอบรายงาน	



รายงานเลขที่ : 2603-0752-HQ

วันที่ 20 กรกฎาคม 2569

เรียน : ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก๊อปปี้

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้แก่ สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่จอดรถ 700 คัน รวมพื้นที่เช่าประมาณ 94,853 ตารางเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่โครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่เลขที่ 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2569 และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 6,141,000,000 บาท (หกพันหนึ่งร้อยสี่สิบเอ็ด ล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ซึ่งดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



สรุปรายงานการประเมินมูลค่า

1. ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอฟฟิศ
2. วัตถุประสงค์การประเมิน : วัตถุประสงค์สาธารณะ
3. หลักเกณฑ์การประเมิน : หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
4. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการอาคารกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องในการดำเนินโครงการประกอบด้วยที่จอดรถและส่วนกลางชั้น B-BB , ชั้น 2- 3M พื้นที่สำนักงาน ชั้น 15-43 และพื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้น M พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบประกอบอาคาร รวมพื้นที่เช่าประมาณ 94,853 ตารางเมตร โดยพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน จำนวน 5 ฉบับ รวมเนื้อที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา และอาคารสำนักงาน สูง 45 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
5. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
: พิกัด Lat. 13.73089 Long. 100.56943

6. เอกสารสิทธิ์

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	5124	50	24	3422	1591	7	2	80.0	7	2	80.0
2	7459	75	59	3425	761	0	3	62.0	0	3	62.0
3	8204	83	4	3428	932	1	1	70.0	1	1	70.0
4	8205	83	5	3427	933	1	1	98.0	1	1	98.0
5	8206	83	6	3426	934	1	2	22.0	1	2	22.0
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์						13	0	32.0	13	0	32.0

- สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท กฤษบุรี จำกัด
- ภาระผูกพัน : สำนักงานเลขที่ 8 และ 689 พื้นที่อาคารสำนักงานบางส่วนขนาดประมาณ 94,853 ตารางเมตร ติดภาระผูกพันสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินลำดับที่ 1-5 โฉนดที่ดินเลขที่ 5124, 7459, 8204, 8205 และ 8206 รวมจำนวน 5 ฉบับ

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

7. สิ่งปลูกสร้าง : อาคารตึก 45 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
 ใบอนุญาตก่อสร้าง : ใบรับรองการก่อสร้างเลขที่ 37/2558
 : ใบแจ้งประสงค์ก่อสร้างเลขที่ 294/2549
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด
 ภาระผูกพัน : ตัดภาระผูกพันสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ฉบับลงวันที่ 18 มกราคม 2561 พื้นที่อาคาร
 บางส่วนติดภาระสัญญาเช่าระยะยาวกำหนดระยะเวลา 26 ปี 8 เดือน 13 วัน ปัจจุบัน
 ระยะเวลาคงเหลือ 18 ปี 3 เดือน 29 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า
 ผู้ให้สัญญา : บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด
 ผู้รับสัญญา : บริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุนสิทธิไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์
 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริชออฟฟิศ
 8. ข้อกำหนดทางกฎหมาย
 ผังเมือง : ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
 ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณ
 หมายเลข ย.10-4) FAR 8:1
 9. โครงการพัฒนาของรัฐ : รถไฟฟ้า BTS (สถานีพร้อมพงษ์) อยู่ติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
 10. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
 11. วันที่สำรวจ : 24 เมษายน 2569
 12. วันที่ประเมิน : 1 มิถุนายน 2569
 13. มูลค่าตลาดที่ประเมิน : 6,141,000,000 บาท (หกพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
 ระยะเวลาคงเหลือ 18 ปี 3 เดือน 29 วัน
- ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายกิตติวินท์ แท่งทอง
 ผู้ตรวจสอบ : นายสุภชัย ช้างทิม
 ผู้ประเมินหลัก : นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล

1. บทนำ

1.1 การมอบหมาย

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

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับใช้ในการบันทึกบัญชี

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กริซออฟฟิศ และรวมถึงบุคคล นิติบุคคล และผู้ประกอบการวิชาชีพอื่นที่ได้รับมอบหมายเพื่อใช้ทำธุรกรรมจากผู้ว่าจ้าง

1.3 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

1.4 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทเดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2569 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2569

1.5 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งทอทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องในการดำเนินโครงการ ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบประกอบอาคาร รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 94,853 ตารางเมตร โดยพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 5 ฉบับ รวมเนื้อที่ดิน 13 ไร่ 23 ตารางวา ภายใต้ภาระสัญญาเช่าพื้นที่ระยะเวลา 26 ปี 8 เดือน 13 วัน ระยะเวลาคงเหลือ 18 ปี 3 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่า)

ทรัพย์สินประเมินมูลค่าประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ทั่วไปของสำนักงาน รวมถึงพื้นที่จอดรถ และพื้นที่งานระบบ และส่วนสนับสนุนของโครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

พื้นที่ส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่	รายละเอียด	การใช้ประโยชน์ของพื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
B-BB , 2-3M	พื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (จอดรถได้ 700 คัน)	45,730	48.2%
M	พื้นที่พาณิชย์กรรม	77	0.1%
15-43	พื้นที่เช่าสำนักงาน	48,715	51.4%
38 , 40, 43	พื้นที่เฉลี่ยระเบียง	331	0.3%
	รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด	94,853	100.0%

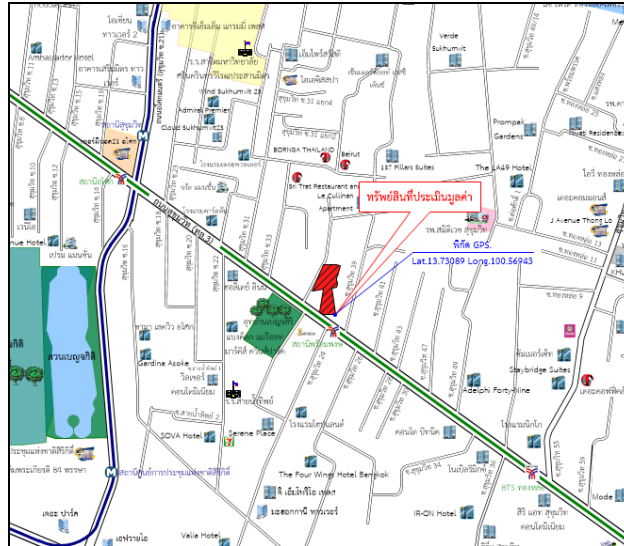
ณ วันที่ประเมิน (1 มิถุนายน 2569) มีปริมาณ และสัดส่วนของพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า		พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
พื้นที่ทั้งหมด		49,123.00	100.0%
1	พื้นที่พาณิชย์กรรม	77.00	0.1%
2	พื้นที่เช่าสำนักงาน	48,715.00	99.2%
4	พื้นที่เฉลี่ยระเบียง	331.00	0.7%

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน กรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 45 ชั้น พร้อมทั้งจอดรถชั้นใต้ดิน 2 ชั้น อาคารก่อสร้างมาแล้วประมาณ 11 ปี

2. ทำเลที่ตั้ง

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 8 และ 689 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ทรัพย์สินอยู่ในแขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

- อยู่ห่างจาก สถานีรถไฟฟ้า BTS (พร้อมพงษ์) เป็นระยะทางประมาณ 10 เมตร
- อยู่ห่างจาก เอ็มโพเรียม เป็นระยะทางประมาณ 50 เมตร
- อยู่ห่างจาก สวนเบญจสิริ เป็นระยะทางประมาณ 200 เมตร
- อยู่ห่างจาก เอ็มสเฟียร์ เป็นระยะทางประมาณ 500 เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน



- ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ มีสภาพพื้นผิวถนนเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และลาดยาง ขนาดความกว้างของถนน 6 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 30 เมตร พร้อมเกาะกลางถนน ท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้า และไฟถนนส่องสว่าง

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน (ต่อ)



- ถนนสายรอง คือ ซอยสุขุมวิท 35 ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ และบางส่วนเป็นถนนส่วนบุคคลที่ใช้กันโดยเปิดเผย มีสภาพพื้นผิวถนนเป็นลาดยาง ขนาดความกว้างของถนน 2 ช่องจราจร เขตทางกว้าง 8 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ และไฟถนนส่องสว่าง

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

สิทธิการใช้ถนนเป็นถนนสาธารณประโยชน์ และถนนส่วนบุคคล ใช้กันโดยเปิดเผย

หมายเหตุ : ณ วันที่สำรวจพบว่าถนนสายรองซึ่งเป็นทรัพย์สินใช้เป็นทางเข้า-ออกผ่านโฉนดที่ดินเลขที่ 5233 เลขที่ 3835 จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์พบว่ายังไม่มีการจดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2492 มีเจตนาแบ่งหักเป็นทาง และมีสภาพเป็นถนนส่วนบุคคล ใช้เป็นทางเข้า-ออกโดยเปิดเผย บริษัทฯ จึงตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

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

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	:	น้ำไม่ท่วม
ปัญหามลพิษ	:	ไม่พบปัญหาด้านมลพิษ

2.5 ระบบสาธารณูปโภค (ผ่านหน้าทรัพย์สิน)

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

2.6 สภาพโครงการโดยสังเขป

โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งถูกพัฒนาเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรมสูง 45 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และพื้นที่จอดรถ 1,611 คัน พื้นที่ใช้สอยรวม 203,650 ตารางเมตร (อ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร (อ.1)) ซึ่งพัฒนาโครงการโดยบริษัท ริชบุรี จำกัด ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท บนพื้นที่ของบริษัท ริชบุรี จำกัด และบริษัท ริชบุรี จำกัด ได้ทำการแบ่งพื้นที่เช่าอาคารบางส่วนของโครงการอาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อการลงทุนของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนสิริไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ ประกอบด้วยพื้นที่ดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ส่วนสำนักงานของอาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ชั้น 15-43 และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก ชั้น M
2. พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์ส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และห้องน้ำเป็นต้น
3. พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ชั้น 2M- 3M
4. พื้นที่งานระบบภายในอาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของชั้น BB-B ชั้น G-5M และชั้น 44-45 ของอาคาร

รวมพื้นที่เช่า 94,853 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 26 ปี 8 เดือน 13 วัน นับตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2587 โดยสิ่งปลูกสร้างที่ทำการแบ่งเช่าทั้งหมดปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 5124, 7459, 8204, 8205 และ 8206 รวมจำนวน 5 ฉบับ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ริชบุรี จำกัด

อาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ดำเนินการบริหารอาคารโดยบริษัท ริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด

3. ทรรศน์ที่ประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดที่ดิน

3.1.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2569 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลคลองเตย	อำเภอพระโขนง	จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ระวาง	5136 III 7018 13		

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	5124	50	24	3422	1591	7	2	80.0	7	2	80.0
2	7459	75	59	3425	761	0	3	62.0	0	3	62.0
3	8204	83	4	3428	932	1	1	70.0	1	1	70.0
4	8205	83	5	3427	933	1	1	98.0	1	1	98.0
5	8206	83	6	3426	934	1	2	22.0	1	2	22.0
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์						13	0	32.0	13	0	32.0

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

1. ภาระผูกพันการจำนอง : ไม่มี

2. ภาระผูกพันอื่น ๆ : สำนักงานเลขที่ 8 และ 689 พื้นที่อาคารสำนักงานบางส่วนขนาดประมาณ 94,853 ตารางเมตร ติดภาระสัญญาผูกพันสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินลำดับที่ 1-5 โฉนดที่ดินเลขที่ 5124, 7459, 8204, 8205 และ 8206 รวมจำนวน 5 ฉบับ

3.1.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน (ต่อ)

สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ฉบับลงวันที่ 18 มกราคม 2561

พื้นที่บางส่วนของอาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่จอดรถ รวมพื้นที่แบ่งเช่า 94,853 ตารางเมตร โดยสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 5124, 7459, 8204, 8205 และ 8206 รวมจำนวน 5 ฉบับ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ริชบุรี จำกัด มีระยะเวลากำหนด 26 ปี 8 เดือน 13 วัน (18 มกราคม 2561 – 30 กันยายน 2587) ปัจจุบันระยะเวลาคงเหลือ 18 ปี 3 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่า)

ผู้ให้สัญญา : บริษัท ริชบุรี จำกัด

ผู้รับสัญญา : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ

โดยมีค่าเช่าตลอดสัญญา จำนวน 5,799,000,000 บาท ซึ่งผู้เช่าได้ชำระทั้งจำนวน ณ วันจดทะเบียนการเช่า

สัญญาซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์โครงการริช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ฉบับลงวันที่ 18 เมษายน 2561

ผู้ขาย : บริษัท เพนต้า 591 จำกัด

ผู้ซื้อ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ

อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ-ขาย

1. งานระบบเกี่ยวกับสำนักงาน ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสาร และบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบจัดการอาคาร และควบคุมอัตโนมัติ และระบบที่จอดรถ
2. ระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ งานระบบน้ำประปา งานระบบบำบัดน้ำเสีย บันไดเลื่อนส่วนกลาง 1 ชุด ลิฟท์แก้ว 1 ตัว
3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ และอุปกรณ์ในการตกแต่งอาคารสำนักงาน หรือประกอบธุรกิจใดๆ ที่เกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่อาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ราคาซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์โครงการริช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ของบริษัท เพนต้า 591 จำกัด เท่ากับ 806 ล้านบาท โดยชำระทั้งจำนวน ณ วันจดทะเบียนการเช่า

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันวัน แต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีการผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.1.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลงจากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ราคาประเมินทางราชการ	
				ไร่	งาน	ตร.ว.	บาท/ตร.ว.	รวม (บาท)
1	5124	3422	1591	7	2	80.0	280,000	862,400,000
2	7459	3425	761	0	3	62.0	280,000	101,360,000
3	8204	3428	932	1	1	70.0	280,000	159,600,000
4	8205	3427	933	1	1	98.0	280,000	167,440,000
5	8206	3426	934	1	2	22.0	280,000	174,160,000
รวมราคาประเมินที่ดินของทางราชการ								1,464,960,000

หมายเหตุ : ราคาประเมินที่ดินของทางราชการอ้างอิงจากกรมธนารักษ์

3.1.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก

- ได้สำรวจที่ดินโดยตรวจสอบจากระวางที่ดินเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- ได้สำรวจที่ดินโดยรอบ ไม่พบหมุดหลักเขต
- ได้สำรวจที่ดินโดยได้รับการนำชี้ ตัวแทนฝ่ายบริหารอาคารกริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมิพิชที่อาจมี

3.1.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

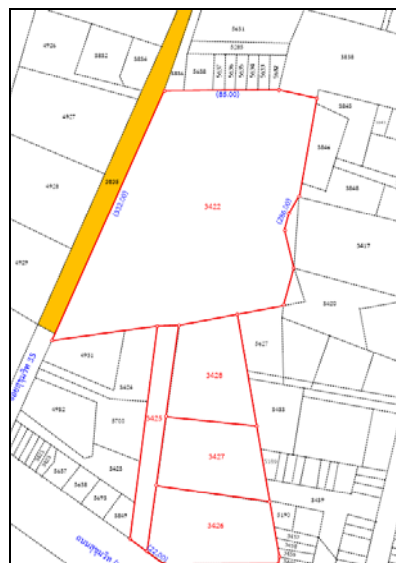
เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบด้วยที่ดินจำนวน : 1 แปลง (โฉนดที่ดินจำนวน 5 ฉบับ)
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น : 13 ไร่ 32 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : หลายเหลี่ยม
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : ถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 35
ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก : ทางด้านทิศใต้ ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) กว้าง 22.00 เมตร
ลึกประมาณ 263.00 เมตร และทางด้านทิศตะวันตก
ติดซอยสุขุมวิท 35

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นย่านพักอาศัย และพาณิชยกรรม
ระดับผิวพื้นดิน : ถมแล้ว เสมอระดับถนน

อาณาเขตติดต่อ -



ทิศ	ระยะประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	85.00 เมตร	จดเลขที่ดิน 3836, 3835, 5632-5638 (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
ทิศใต้	22.00 เมตร	จดถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ทิศตะวันออก	286.00 เมตร	จดเลขที่ดิน 3421, 3433, 3439, 3457-3460, 3845-3846, 3848, 5181-5190 และ (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
ทิศตะวันตก	332.00 เมตร	จดเลขที่ดิน 3423-3424, 3835, 3849, 4931, 5700 และ ซอยสุขุมวิท 35 (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

3.2 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

3.2.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่อาคารแบ่งเช่ารวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดิน แปลงโฉนดที่ดินเลขที่
1	8 และ 689	อาคาร 45 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น (พิจารณาเฉพาะส่วนพื้นที่ประเมิน มูลค่า)	94,853	5124, 7459, 8204, 8205 และ 8206

หมายเหตุ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของอาคาร พื้นที่รวมประมาณ 94,853 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนของที่ดินที่ทรสต์เข้าลงทุน โดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) เลขที่ 254/2549 ฉบับลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 มีพื้นที่รวม 203,650 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ในส่วนของศูนย์การค้าเอ็มควอเทียร์

3.2.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- บริษัทฯ ได้รับสำเนาใบอนุญาตปลูกสร้างมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- 1. สำเนาหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง เลขที่ 294/2549 ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 ระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท กริซบูรี จำกัด เป็นอาคาร 40 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นสำนักงาน-ห้างสรรพสินค้า-ภัตตาคาร-พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)-จอดรถยนต์ พื้นที่ 203,650 ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 5124, 7459, 8204, 8205 และ 8206 สามารถจอดรถได้ 1,738 คัน พื้นที่ 4,440 ตารางเมตร
- 2. สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) ตามใบอนุญาตเลขที่ 37/2558 เป็นอาคาร 38 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน-ห้างสรรพสินค้า-ภัตตาคาร-พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)-จอดรถยนต์ โดยบริษัท กริซบูรี จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร อยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 5124, 7459, 8204, 8205 และ 8206 สามารถจอดรถได้ 1,611 คัน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- ได้รับแบบแปลนอาคารจากทรสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กริซบูรี

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และได้ใช้งานแล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งภายในและภายนอกอาคาร
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตที่ดินที่ประเมิน

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก

3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารหลังที่ 1 : อาคารสำนักงาน 45 ชั้น พร้อมที่จอดรถชั้นใต้ดิน 2 ชั้น



รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	: 175.00 x 95.70 เมตร
พื้นที่อาคารรวมประมาณ	: 94,853 ตารางเมตร (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	
ชั้น BB-B	: พื้นที่งานระบบหลักและพื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร
ชั้น G	: พื้นที่บันไดเลื่อน (จากชั้น G ไปชั้น M) และพื้นที่ช่องลิฟท์
ชั้น GM	: พื้นที่งานระบบหลักและพื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร
ชั้น M	: พื้นที่ลิบบี พื้นที่เช่าร้านค้า และโถงทางเดินส่วนกลางเชื่อมรถไฟฟ้า BTS
ชั้น MM-2	: พื้นที่งานระบบหลักและพื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร
ชั้น 2M-3M	: พื้นที่ลาดจอดรถยนต์ และพื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร
ชั้น 4-5M	: พื้นที่งานระบบหลักและพื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร
ชั้น 15-43	: พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ช่องลิฟท์ พื้นที่โถงทางเดิน พื้นที่ห้องน้ำ พื้นที่บันได และพื้นที่งานระบบ
ชั้น 44-45	: พื้นที่งานระบบหลักและพื้นที่ส่วนสำนักงานบริหารอาคาร
ชั้น ดาดฟ้า	: พื้นที่บันไดและลาดจอดเฮลิคอปเตอร์

3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รายละเอียดทั่วไป

รูปแบบอาคาร	:	อาคารสำนักงาน 45 ชั้น พร้อมที่จอดรถชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	11 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแลบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร		
โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างคอนกรีต และคอนกรีตเสริมใยแก้ว
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	อคูสติคบอร์ดวางบนโครงที-บาร์ และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	หินอ่อน หินแกรนิต ลามิเนต และกระเบื้องยาง
ผนังและวัสดุผิว	:	ภายนอก : ผนังอลูมิเนียมเคลือบสี ผนังบุสแตนเลสแผ่น แฮร์ไลน์ และกระเบื้อง ภายใน : ผนังฉาบปูนเรียบทาสี ผนังบุแกรนิตผิวมัน
ประตู	:	ภายนอก : วงกบอลูมิเนียมบานกระฉก ภายใน : บานอลูมิเนียมกระฉก
หน้าต่าง	:	บานอลูมิเนียมกระฉก
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก และอ่างล้างหน้า
งานระบบในอาคาร	:	ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ และ ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	พื้นที่พาณิชย์กรรมและสำนักงานเช่า
หมายเหตุ	:	บริษัทฯ สามารถเข้าสำรวจพื้นที่ภายในอาคารได้ทุกชั้น (ชั้น BB - ชั้นดาดฟ้า) เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทรัสต์เข้าลงทุน ส่วนพื้นที่เช่าตาม สัญญาเช่า บริษัทฯ สามารถตรวจสอบได้เพียงภายนอกบริเวณโถง ลิฟท์ และโถงทางเดินเท่านั้น เนื่องจากผู้เช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ : บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้พิจารณาเฉพาะพื้นที่อาคารส่วนใน อาคารที่ทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วยพื้นที่อาคารชั้น BB-ชั้น ดาดฟ้า พื้นที่อาคารรวม 94,853 ตารางเมตร

3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

ชั้นที่	รายละเอียด	การใช้ประโยชน์ของพื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
B-BB , 2-3M	พื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (จอดรถได้ 700 คัน)	45,730	48.2%
M	พื้นที่พาณิชย์กรรม	77	0.1%
15-43	พื้นที่เช่าสำนักงาน	48,715	51.4%
38 , 40, 43	พื้นที่เฉลี่ยระเบียบ	331	0.3%
	รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด	94,853	100.0%

ณ วันที่ประเมิน (1 มิถุนายน 2569) มีปริมาณ และสัดส่วนของพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า		พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
พื้นที่ทั้งหมด		49,123.00	100.0%
1	พื้นที่พาณิชย์กรรม	77.00	0.1%
2	พื้นที่เช่าสำนักงาน	48,715	99.2%
4	พื้นที่เฉลี่ยระเบียบ	331	0.7%

หมายเหตุ

- พื้นที่เช่าตามผังการเช่ามาตรฐาน (ผู้เช่ารายย่อย 12 ห้อง/ชั้น) เป็นพื้นที่เช่าซึ่งมีผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากหลายราย ซึ่งกำหนดให้มีโถงทางเดินส่วนกลาง
- พื้นที่เช่ารายเดียว เป็นพื้นที่เช่าทั้งชั้น ซึ่งผู้เช่าจะเช่ารวมพื้นที่ส่วนกลาง (โถงทางเดิน)
- บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่อาคารรวมตามแบบแปลนที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กั๊ร์ชอพอฟฟิศ
- จากการตรวจสอบสัญญาเช่า และพื้นที่เช่าตามแบบแปลนที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กั๊ร์ชอพอฟฟิศ พบว่าเนื้อที่เช่ามีความสอดคล้องกัน ดังนั้นบริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กั๊ร์ชอพอฟฟิศ กับผู้เช่า ซึ่งพื้นที่บางชั้นได้ทำสัญญาเช่าทั้งชั้น โดยรวมพื้นที่ส่วนกลาง เช่น โถงทางเดินร่วมอยู่ด้วย

3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

งานระบบประกอบอาคาร

ระบบไฟฟ้า-สื่อสาร

ระบบไฟฟ้า ได้มีการออกแบบตามมาตรฐาน NEC และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ประกอบด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง ระบบจำหน่ายไฟฟ้าสำรอง แสงสว่าง ระบบป้องกันอัคคีภัย แต่ละ UNIT มีเครื่องวัดไฟฟ้า

ระบบสื่อสาร ประกอบด้วยระบบโทรศัพท์สายตรงจากองค์กรโทรศัพท์ มีระบบเสียง ระบบประกาศข้อความ ระบบไฟฟ้า-สื่อสาร โดยทั่วๆ ไปอยู่ในสภาพใช้งานได้ อย่างไรก็ตามทางอาคารมีการ Preventive Maintenance ทุกๆ 1 เดือน และมีสัญญาว่าจ้างบำรุงรักษาเป็นกรณีพิเศษ กับระบบที่มีความซับซ้อน อาทิ เช่น ระบบป้องกัน อัคคีภัย, ระบบโทรศัพท์, ระบบลิฟท์โดยสาร กับผู้แทนจำหน่ายโดยตรง

ระบบสุขาภิบาล

ระบบสุขาภิบาล ออกแบบตาม National Plumbing Code และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ประกอบด้วย ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบประปา ระบบระบายน้ำเสีย (Drain) และถังเก็บน้ำในส่วนใต้ดินและคาดฟ้า

ระบบดับเพลิง มีระบบดับเพลิง (Sprinkler System) และหัวลิฟท์ของแต่ละชั้น ระบบดับเพลิงออกแบบตามมาตรฐาน NFPA, ULFM และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ประกอบด้วย ระบบโปรยน้ำฝอย, ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ระบบสุขาภิบาล-ดับเพลิง โดยทั่วไปอยู่ในสภาพดี และมีการ Preventive Maintenance ทุกๆ 1 เดือน การว่าจ้างบำรุงรักษาเป็นกรณีพิเศษ ในส่วนของระบบบำบัดน้ำเสีย, Fire Pump

ระบบปรับอากาศ-ระบายอากาศ

ระบบปรับอากาศ ระบบปรับอากาศแบบทำความเย็นจากส่วนกลาง (Central Chilled Water) เครื่องทำน้ำเย็น ระบบส่งจ่ายลมเย็น (AHU) ระบบปรับปริมาณลมที่หัวจ่ายลมเย็น (VAV) และท่อน้ำเย็น

ระบบระบายอากาศ มีระบบ Pressurized Fan ในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้ ระบบปรับอากาศ-ระบายอากาศ โดยทั่วไปอยู่ในสภาพดี และมีการ Preventive Maintenance ทุกๆ 1 เดือน อีกทั้งมีการว่าจ้างบำรุงรักษาเป็นกรณีพิเศษในส่วนของ AHU และ Cooling Tower

ระบบลิฟท์โดยสาร

มีจำนวน 19 ชุด พร้อมระบบควบคุมการทำงานและระบบความปลอดภัยตามมาตรฐาน ประกอบด้วยลิฟท์โดยสารบริเวณ High Zone จำนวน 8 ชุด ขนาดบรรทุก 1,600 กิโลกรัม ลิฟท์โดยสารบริเวณ Low Zone จำนวน 8 ชุด ขนาดบรรทุก 1,600 กิโลกรัม และลิฟท์บริการ จำนวน 2 ชุด ขนาดบรรทุก 1,600 กิโลกรัม และลิฟท์แก้ว 1 ตัว โดยลิฟท์โดยสารสำหรับอาคารนี้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และมีการบำรุงรักษาเป็นพิเศษจากตัวแทนจำหน่ายโดยตรงทุกๆ 1 เดือน

3.2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

ระบบบันไดเลื่อน

มีจำนวน 1 ชุด (ขึ้น-ลง) บันไดเลื่อนส่วนกลางบริเวณชั้น G ไปชั้น M บันไดเลื่อนอยู่ในสภาพใช้งานได้ดีและบำรุงเป็นพิเศษจากผู้แทนจำหน่ายโดยตรงทุกๆ 1 เดือน

หมายเหตุ ระบบความปลอดภัยสำหรับชีวิตของอาคารนี้ ประกอบด้วย

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

4. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

4.1 ข้อกำหนดผังเมือง



ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีน้ำตาล บริเวณหมายเลข ย.10-4) FAR 8:1

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตปทุมวัน การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

4.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ สำนักงานเขตวัฒนา โทร.02-381-8930 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2569

4.4 การรื้อถอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง	:	ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน	:	ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ	:	ไม่มี
การรื้อถอนสิทธิอื่น ๆ	:	ไม่มี

การตรวจการรื้อถอนสิทธิต่างๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรื้อถอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในภาคผนวก ก.

4.5 กฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

4.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

จากการตรวจสอบผังเมืองและหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ไม่พบแนวโครงการพัฒนาของรัฐบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน

5. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

5.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และถนนสุขุมวิท	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS (พร้อมพงษ์) ซึ่งสามารถเชื่อมต่อเข้าอาคารได้	-
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานครบ เช่น ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	- สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปเป็นย่านพักอาศัย และพาณิชยกรรม - แนวโน้มความเจริญอยู่ในระดับปานกลาง	-
รูปแบบอาคาร	เป็นรูปแบบอาคารสำนักงานที่ออกแบบ ด้วยวัสดุ 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 จะลดตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า โดยเศรษฐกิจมาเลเซียขยายตัวร้อยละ 5.4 จะลดลงจากร้อยละ 6.2 ตามการชะลอตัวในทุกภาคการผลิตและการลดลงของภาคเหมืองแร่ และการกลั่นน้ำมัน ส่วนเศรษฐกิจฟิลิปปินส์ขยายตัวร้อยละ 2.8 จะลดลงจากร้อยละ 3.0 และเป็นการขยายตัวต่ำที่สุดนับตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2564 ที่มีการระบาดของโควิด-19 ในขณะที่เวียดนามขยายตัวร้อยละ 7.8 จะลดลงจากร้อยละ 8.5 ตามลำดับ ทั้งนี้เศรษฐกิจประเทศอาเซียนได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความไม่สงบในตะวันออกกลาง เนื่องจากการพึ่งพิงการนำเข้าพลังงานจากภูมิภาคดังกล่าวในสัดส่วนที่สูง ส่งผลให้การนำเข้าและอัตราเงินเฟ้อปรับตัวสูงขึ้นจนส่งผลต่อการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภายในประเทศ ประกอบกับปัญหาในโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของฟิลิปปินส์ที่ยังคงบั่นทอนความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่องอย่างไรก็ดี เศรษฐกิจอินโดนีเซียขยายตัวร้อยละ 5.6 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 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	5.4	5.4	5.2	4.8	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 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2569 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ร้อยละ 0.7 ด้านการใช้จ่าย การลงทุนรวม การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกบริการกลับมาขยายตัว ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรม สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น ขณะที่สาขาการขนส่งและการขายปลีก และสาขาการก่อสร้างจะลดตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า 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 บรรจุก๊าซพลาสติก 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 และนักท่องเที่ยวจีนที่ปรับดีขึ้นโดยเฉพาะในช่วงเทศกาลตรุษจีนที่มามากกว่าคาด 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 ร้านค้าบางส่วนได้รับผลดีชั่วคราวจากการเร่งซื้อสินค้าล่วงหน้าจากความกังวลว่าราคาสินค้าอาจปรับขึ้นตามราคาดอลลาร์ หลังเกิดสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ซึ่งกระตุ้นให้ความถี่และยอดใช้จ่ายต่อบิลในหมวดสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพปรับตัวเพิ่มขึ้น ทำให้สามารถประคองยอดขายรวมไว้ได้สำหรับธุรกิจค้าขายยนต์ขยายตัวจากการเร่งซื้อรถยนต์ 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 จากรถยนต์ 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 คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวมูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ 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 นำมาโดยการขยายตัวของธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยว (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

5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน (ต่อ)

5.4.4 ภาพรวมธุรกิจสำนักงานให้เช่า (ต่อ)

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 ขององค์กรและผสานเทคโนโลยีที่ล้ำสมัย โดยเฉพาะหากมีมาตรการรองรับเหตุฉุกเฉิน เช่น การเตรียม BCP (Business Continuity Plan) จะยังได้รับความนิยมมากขึ้น ทั้งนี้ อุปทานสำนักงานส่วนเกินที่มีจำนวนมากจะทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงขึ้น เพิ่มแรงกดดันอาคารสำนักงานเก่าโดยเฉพาะอายุใช้งานเกิน 20 ปี (มากกว่า 60% ของอุปทานทั้งหมด) ต้องเร่งปรับปรุงอาคารเพิ่มความทันสมัย เพื่อให้มีภาพลักษณ์ที่ต่างจากเดิม หรือมีข้อเสนอที่ยืดหยุ่น (เช่น มีช่วงฟรีค่าเช่านานขึ้น) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน

อัตราการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มทรงตัวหรือกระตือรือร้นขึ้นเล็กน้อยที่ 79%-80% จากอุปสงค์ที่จะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่คาดว่าจะยังมีภาวะอุปทานส่วนเกินในบางทำเล โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีอาคารใหม่เปิดตัวจำนวนมาก รวมถึงรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ที่ยังมีอยู่ ทำให้พื้นที่ว่างเหลือเช่ามีแนวโน้มปรับลดลงบ้างแต่ไม่มากนัก โดยพื้นที่ที่จะมีอัตราการเช่าสูงสุดในย่าน 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%

5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน (ต่อ)

5.4.4 ภาพรวมธุรกิจสำนักงานให้เช่า (ต่อ)

ค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในกลุ่มสำนักงานใหม่ Grade A+ ย่าน CBD ที่เป็น Green office ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารคุณภาพสูง ตอบโจทย์ผู้เช่ายุคใหม่ได้ดีทั้งด้านฟังก์ชันการใช้งาน ความปลอดภัย และความพร้อมให้บริการ ทั้งยังอยู่ในทำเลที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้เช่าที่เป็นองค์กรขนาดใหญ่และบริษัทข้ามชาตินอกจากนี้ อาคารส่วนใหญ่จะได้รับมาตรฐานด้านความยั่งยืนในระดับสากล ซึ่งสอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ผู้เช่าจึงเต็มใจจ่ายค่าเช่าในระดับที่สูงขึ้นเพื่อแลกกับภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร และสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันในระยะยาว สำหรับอาคารเกรด A ในย่าน CBD จะเผชิญการแข่งขันรุนแรง ผลจากมีโครงการใหม่เกิดขึ้นจำนวนมาก ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้ม “ตรึงราคา” เพื่อรักษาผู้เช่าเก่า หรือเสนอส่วนลดพิเศษให้ผู้เช่ารายใหม่โดยเฉพาะรายที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ ด้านสำนักงาน Grade B และสำนักงานในเขต Non-CBD รวมถึงสำนักงานเก่า ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับลดต่อเนื่อง ผลจากผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าและมีแนวโน้มโยกย้ายไปอาคารใหม่ที่ดีกว่าทั้งในมิติของสิ่งแวดล้อม ความยืดหยุ่นของสัญญา และภาพลักษณ์ที่ทันสมัยขึ้น ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้จึงอาจต้องเร่ง Renovate เพื่อยกระดับคุณภาพให้ได้ตามมาตรฐาน หรือใช้การปรับลดราคา หรือเสนอเงื่อนไขการเช่าที่จูงใจเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดรายใหม่ ส่งผลให้การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น

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)

5.4 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน (ต่อ)

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	โปรเจกต์ 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 และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ดังต่อไปนี้ :

มูลค่าตลาดที่ประเมิน : 6,141,000,000 บาท
(หกพันหนึ่งร้อยสี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)
ระยะเวลาคงเหลือ 18 ปี 3 เดือน 29 วัน

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

 (นายกิตติวินท์ แท่งทอง) ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า	 (นายสุกชัย ช้างทิม) ผู้ตรวจสอบ ผู้ประเมินชั้นสามัญ เลขที่ สม.692
---	---




.....
(นายกิตติคุณ 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 เอ็มควอเทียร์ ดังนั้น การคาดการณ์ประมาณงบกระแสเงินสดในอีก 18 ปี 3 เดือน 29 วัน ข้างหน้า ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการคาดการณ์แนวโน้มในอนาคต โดยทำการศึกษาสภาพตลาด อุปสงค์/อุปทาน ตลอดจนทำการศึกษารายรับ ข้อมูลทางการเงินในอดีตของอาคารริช ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งเป็นผลการดำเนินการ ปี 2565-2568 เพื่อใช้ประกอบตั้งสมมติฐานสำหรับด้านโครงสร้างรายได้ และโครงสร้างรายจ่ายของกิจการ นอกจากนี้การประมาณการดังกล่าวได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกิจการ อันได้แก่ การวิเคราะห์ถึงสภาพรวมทางเศรษฐกิจ การวิเคราะห์ถึงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยรายละเอียดของสมมติฐานการประเมินมูลค่ามีดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ในปัจจุบันอ้างอิงจากสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า (%)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
พื้นที่พาณิชย์กรรม (Retail)	77	77	100%	95%	95%	95%	95% และคงที่ตลอดอายุโครงการ
พื้นที่สำนักงาน (Office)	48,715	41,751	86%	90%	95%	95%	95% และคงที่ตลอดอายุโครงการ
พื้นที่เฉลียง ระเบียง (Balcony)	331	236	90%	90%	90%	90%	90% และคงที่ตลอดอายุโครงการ
รวม	49,123	42,064	86%				

ประมาณอัตราค่าเช่าและบริการ อัตราการเติบโต และรายได้อื่น ๆ

จากการสำรวจข้อมูลตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงทั่วไป พบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานรวมค่าบริการรายเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 980 - 1,400 บาท/ตารางเมตร/เดือน และอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมรวมค่าบริการรายเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 1,100 - 2,300 บาท/ตารางเมตร/เดือน อย่างไรก็ตามหากพิจารณาอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงที่มีรูปแบบอาคาร และสภาพอาคารคล้ายคลึงกัน และเมื่อทำการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าและบริการ โดยวิธีเปรียบเทียบตลาด บริษัทฯ กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ประมาณ 1,150 บาท/ตารางเมตร/เดือน อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ที่ประมาณ 1,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน และอัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลียงระเบียงอยู่ที่ประมาณ 450 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก)

บริษัทฯ ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการจะเริ่มปรับขึ้นตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ด้วยอัตรา 3.50% ต่อปี

1.1 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีคิดจากรายได้ (Discounted Cash Flow)

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

รายได้อื่นๆ		
รายได้สาธารณูปโภค (Utility Income)	5.75% ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม	
รายได้ค่าที่จอดรถ (Car Parking Income)	2.00% ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม	
รายได้อื่นๆ (Other Income)	3.71% ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ		
ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee)	5.50% ของรายได้รวม	
ค่ารักษาความปลอดภัย (Security)	0.60% ของรายได้รวม	
ค่ารักษาความสะอาด (Cleaning)	0.85% ของรายได้รวม	
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utility Cost)	8.00% ของรายได้รวม	
ค่าใช้จ่ายในการขาย และการตลาด (Sales, Marketing & Advertising)	0.50% ของรายได้รวม	
ค่าบำรุงซ่อมแซม (Repair and Maintainance)	4.00% ของรายได้รวม	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	1.60% ของรายได้รวม	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	2,506,180 บาท/ปี และปรับขึ้น	1.00% ทุกปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	7,982,597 บาท/ปี และปรับขึ้น	5.00% ทุก 4 ปี
ค่าธรรมเนียมผันแปรในการจัดการทรัพย์สิน (Variable Fee)	1.65% ของกำไรจากการดำเนินการ	
ค่าบำรุงรักษา ปรับปรุงอาคาร และจัดซื้ออุปกรณ์ (CAPEX, FF&E)	1.50% ของรายได้รวมปีที่ 1-4 และปรับเป็น 2%	

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% และบริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราคิดลด (Discount Rate) สำหรับ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 8.5%

ระยะเวลาโครงการ

บริษัทฯ พิจารณาใช้ระยะเวลาโครงการ 18.34 ปี (อ้างอิงจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ)

โดยวิธีคิดจากรายได้ โดยใช้ตารางกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีมูลค่า เท่ากับ **6,141,000,000 บาท**

(ดูรายละเอียดในตาราง Discounted Cash Flow ในหน้าถัดไป)