

ส่วนที่ 3

แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงาน

3. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงาน

3.1. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะนำเงินไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒนา โฟร์ และลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของ สิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์ที่จะนำเทคโนโลยีบล็อกเชน เทโซส มาใช้กับการออกและเสนอขาย โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งจะดำเนินการผลิตและจัดสรรโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะ (smart contract) ให้มีความปลอดภัย โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งเป็นการเพิ่มความปลอดภัยจากอาชญากรรมทางไซเบอร์

ทั้งนี้ การจัดสรรกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะแบ่งออกเป็น (1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และ (2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลในแต่ละกลุ่มจะมีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนตลอดทั้งโครงการ ดังนี้

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
(1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนใน โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่เกินร้อยละ 4.50 ¹ ต่อปี	(1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนใน โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ไม่เกินร้อยละ 8.0 ¹ ต่อปี
(2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600,000,000 บาทแรก	(2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป
(3) มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท	(3) ไม่มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท

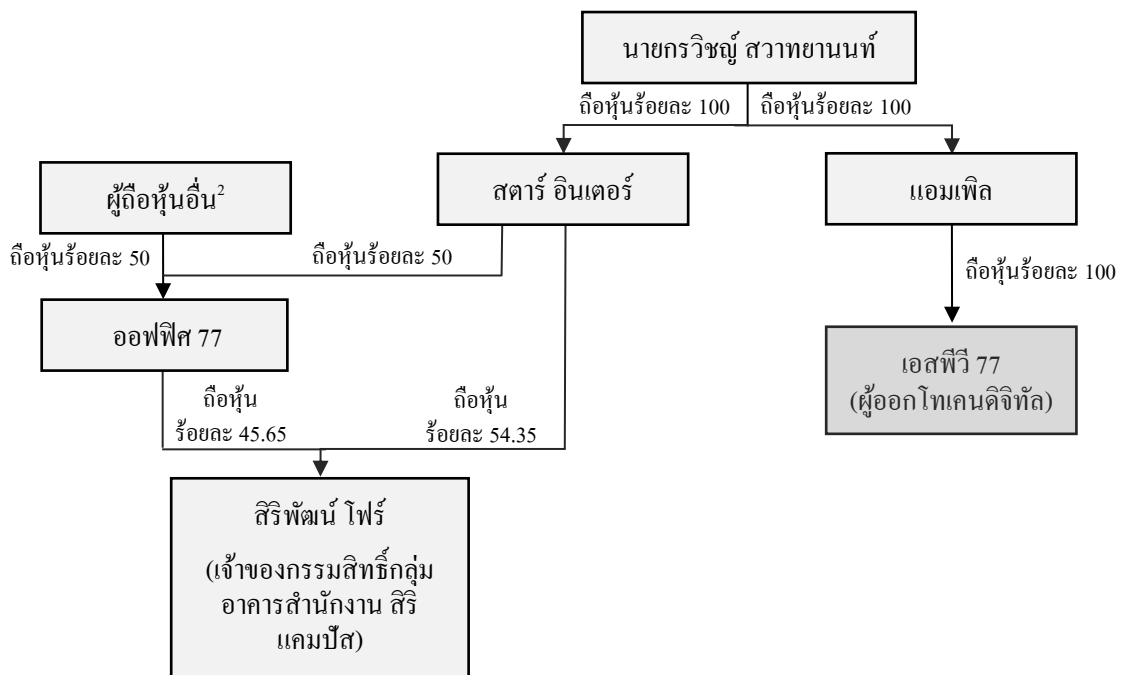
¹ อัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนใน โทเคนดิจิทัลสิริฮับจะคำนวณจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มจะได้รับในแต่ละปี ซึ่งจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้มีขึ้นเป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.10.3.

3.2. ลักษณะการบริหารจัดการกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

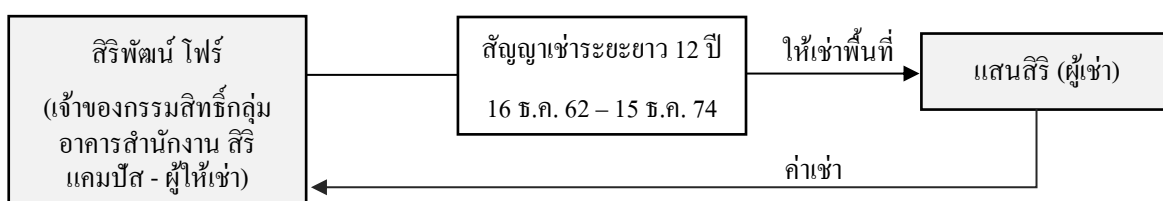
3.2.1. ลักษณะการบริหารจัดการก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ลักษณะการดำเนินงานของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เป็นการดำเนินงานภายใต้สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารของโครงการ โดยสิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้ให้เช่าพื้นที่สำนักงานให้แก่แสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว โดยให้เช่าในแบบ Bare Shell ซึ่งได้มีการทำสัญญาเช่าระยะยาว 12 ปี โดยมีกำหนดระยะเวลาวันที่สัญญาเช่าเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 และมีอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่เท่ากับตลอดอายุสัญญาเช่า โดยที่ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินที่เช่า อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ค่าประกันภัย การบำรุงรักษา และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

แผนภาพ 3.2.1.-1 แผนภาพโครงสร้างบริษัทก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ



แผนภาพ 3.2.1.-2 แผนภาพแสดงลักษณะการบริหารจัดการก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ



² ผู้ถือหุ้นอื่น ประกอบด้วยบุคคลธรรมดา 3 รายที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

3.3. ข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

3.3.1. ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เป็นกลุ่มอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ตั้งอยู่ภายในโครงการ T77 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 เพื่อสร้างความเปลี่ยนแปลงให้กับพื้นที่ส่วนนี้ โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ โครงการ T77 ประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัย จำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลพิน ห้างค้าปลีก (คอมมูนิตี้มอลล์) ในรูปแบบใหม่ ร้านอาหาร และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

ปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าในแบบ Bare Shell โดยมี แสนศิริ เป็นผู้เช่ารายเดียวของทั้งกลุ่มอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มแสนศิริ โดยมีระยะเวลาการเช่า 12 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 และมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ร้อยละ 100 จุดเด่นของโครงการคือ เป็นอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และอาคารจอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถจำนวน 337 คัน มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนและเพียงพอ การคมนาคมสะดวก สามารถเข้าออกจากถนนสายหลักได้ 2 เส้นทาง และอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุชและพระโขนง

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีจำนวนอาคารทั้งหมด 5 หลัง ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 3 หลัง อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และจอดรถยนต์ 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 19,602 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 31,862 ตารางเมตร รายละเอียดของอาคารแต่ละหลังสามารถสรุปได้ดังนี้

หน่วย : ตร.ม.

ลำดับที่	รายการอาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารโดยประมาณ		
		พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่รวม
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร A)	2,880	876	3,756
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร B)	5,089	968	6,057
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร C)	5,128	927	6,055
4	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น (อาคาร D)	5,155	853	6,008
5	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และจอดรถยนต์ 7 ชั้น (อาคาร E)	1,350	8,636	9,986
	รวม	19,602	12,260	31,862

การแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

ลำดับ	รายการอาคาร	การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์			
		ชั้นใต้ดิน	ชั้นที่ 1 - 6	ชั้นที่ 7	ชั้นดาดฟ้า
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร A)	ห้องเครื่อง	พื้นที่สำนักงาน	-	ติดตั้งระบบ
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร B)	ระบบปั๊มน้ำ และถังเก็บน้ำ	โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร		ผลิตไฟฟ้า
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร C)				จากพลังงานแสงอาทิตย์
4	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น (อาคาร D)		โถงบันได บันไดทางขึ้น-ลงระหว่างชั้น และบันไดหนีไฟ		
5	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และ จอดรถยนต์ 7 ชั้น (อาคาร E)	-	พื้นที่จอดรถ โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงบันได บันไดทางขึ้น-ลงระหว่างชั้น และบันไดหนีไฟ	พื้นที่ศูนย์อาหาร ฟิตเนส โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงบันได บันไดทางขึ้น-ลงระหว่างชั้น บันไดหนีไฟ และพื้นที่จัดสวน	ติดตั้งระบบ ผลิตไฟฟ้า จากพลังงาน แสงอาทิตย์

จำนวนลิฟต์โดยสาร

จำนวนลิฟต์โดยสาร	ทั้งหมด 8 ตัว โดยกระจายตามอาคารดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. อาคารสำนักงาน A มีจำนวนลิฟต์ 2 ตัว 2. อาคารสำนักงาน B มีจำนวนลิฟต์ 1 ตัว 3. อาคารสำนักงาน C มีจำนวนลิฟต์ 1 ตัว 4. อาคารสำนักงาน D มีจำนวนลิฟต์ 1 ตัว 5. อาคารสำนักงาน E มีจำนวนลิฟต์ 3 ตัว
------------------	--

ทางเชื่อมระหว่างตึก

ทางเชื่อมระหว่างตึก	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน A และ อาคารสำนักงาน B อยู่ที่ชั้น 6 2. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน B และ อาคารสำนักงาน C อยู่ที่ชั้น 3 3. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน C และ อาคารสำนักงาน D อยู่ที่ชั้น 4 4. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน D อยู่ที่ชั้น 5 เชื่อมไปยังชั้น 7 ของอาคารสำนักงาน E
---------------------	---

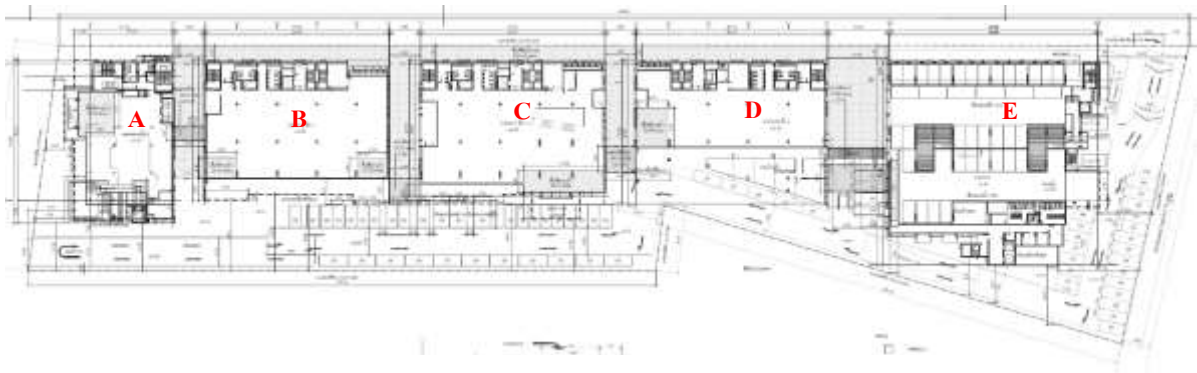
ทางเข้าออกกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ทางรถยนต์

ทางเข้า-ออกกลุ่มอาคาร	มีทางเข้า-ออกอาคาร โดยรถยนต์ 2 ทาง คือทางเข้าด้านอาคารสำนักงาน A และทางเข้าด้านอาคารสำนักงาน E
-----------------------	--

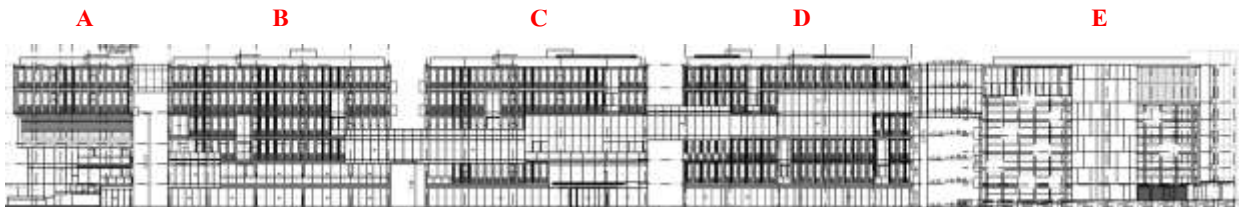
รูปภาพ 3.3.1.-1 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส



รูปภาพ 3.3.1.-2 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สแนวสูง



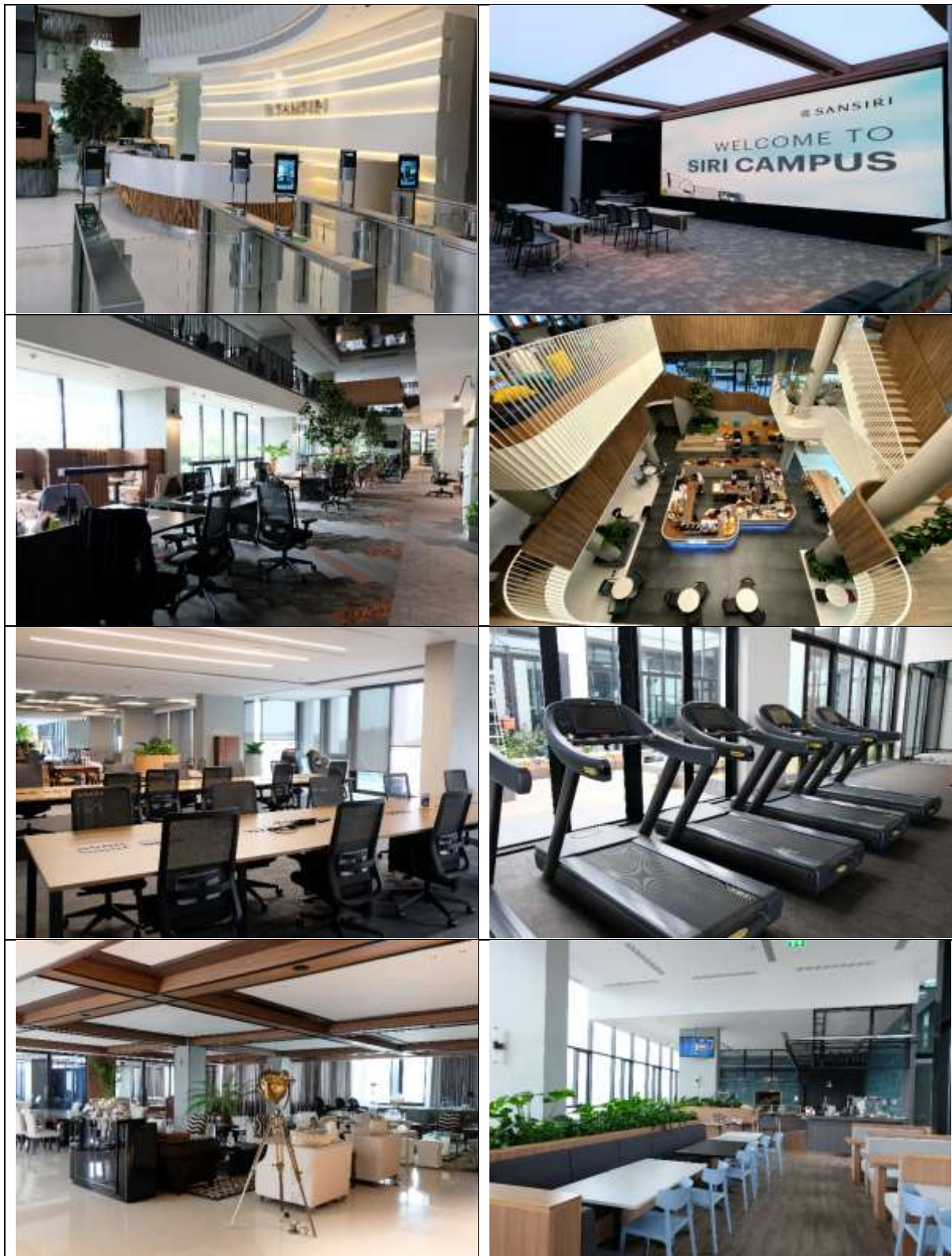
รูปภาพ 3.3.1.-3 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สแนวขวาง



รูปภาพ 3.3.1.-4 รูปแสดงพื้นที่ภายนอกของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส



รูปภาพ 3.3.1.-5 รูปแสดงพื้นที่ภายในของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส



3.3.2. ตำแหน่งที่ตั้งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

3.3.2.1. ที่ตั้งโครงการ

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตั้งอยู่ติดถนนโครงการ T77 ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวง พระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และติดถนนเลียบริมใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา - อاجนรงค์) แยกจากซอย ปรีดีพนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดีพนมยงค์) มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

- ทิศเหนือ ระยะทางประมาณ 67 เมตร ติดกับลำกระโดงสาธารณะ
- ทิศใต้ ระยะทางประมาณ 50 เมตร ติดกับถนนโครงการ T77
- ทิศตะวันออก ระยะทางประมาณ 246 เมตร ติดกับที่ดินว่างเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านพักอาศัย)
- ทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 236 เมตร ติดกับถนนเลียบริมใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อจจนรงค์)

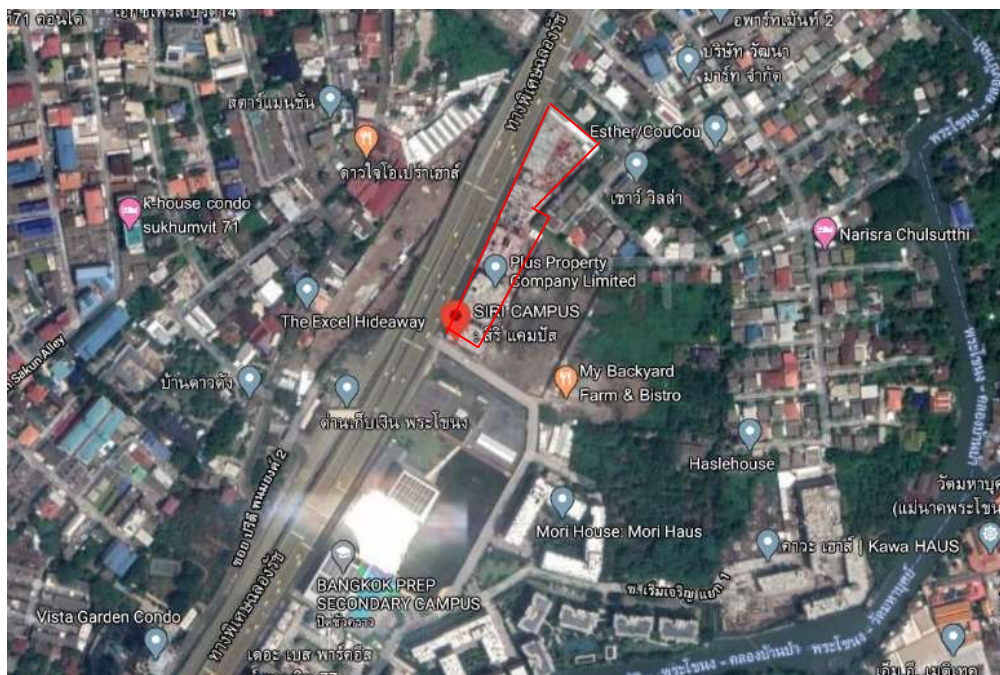
มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- โรงเรียนนานาชาติ บางกอกเฟรพ	ประมาณ	0.250	กิโลเมตร
- ฮาสู เฮาส์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.300	กิโลเมตร
- ศูนย์การค้า ฮาบีโตะ	ประมาณ	0.350	กิโลเมตร
- เดอะ เบส พาร์ค อีสท์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.400	กิโลเมตร
- โมริ เฮาส์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.400	กิโลเมตร
- เดอะ เบส พาร์คเวสต์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.450	กิโลเมตร
- พาร์ค คอร์ท สุขุมวิท 77	ประมาณ	0.450	กิโลเมตร
- คาวะ เฮาส์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.650	กิโลเมตร
- เดอะ เบส สุขุมวิท 77	ประมาณ	1.000	กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้า บี๊กซี่	ประมาณ	1.100	กิโลเมตร
- ตลาดพระโขนง	ประมาณ	1.200	กิโลเมตร
- ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)	ประมาณ	0.915	กิโลเมตร
- ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์)	ประมาณ	1.110	กิโลเมตร
- สถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช	ประมาณ	2.500	กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้า โลตัส อ่อนนุช	ประมาณ	2.600	กิโลเมตร
- สถานีรถไฟฟ้าพระโขนง	ประมาณ	2.800	กิโลเมตร

3.3.2.2. แผนที่ของโครงการ



3.3.2.3. ภาพถ่ายดาวเทียมของโครงการ



3.3.2.4. ทางเข้าออกของโครงการ

สภาพทางเข้า-ออกและสิทธิทางเข้า-ออกตามกฎหมาย

- 1) ถนนสายหลัก ประกอบด้วย
 - (ก) ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) เป็นทางสาธารณประโยชน์ สภาพเป็นทางลาดยางและทางคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 2 ช่องทาง ไม่มีเกาะกลางถนน ผิวจราจรกว้างประมาณ 12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ
 - (ข) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) เป็นทางสาธารณประโยชน์ สภาพเป็นทางลาดยางและทางคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 2 ช่องทาง ไม่มีเกาะกลางถนน ผิวจราจรกว้างประมาณ 12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ
- 2) ถนนสายรอง ได้แก่ ซอยปรีดี พนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) เป็นทางสาธารณประโยชน์ สภาพเป็นทางลาดยางขนาด 2 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 5-6 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง และท่อระบายน้ำ
- 3) ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ
 - (ก) ซอยอ่อนนุช 1/1 หรือ ถนนโครงการ T77 เป็นทางส่วนบุคคล ซึ่งเป็นทางภาระจำยอมบนที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 23 แปลง³ สภาพเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2-4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1-2 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ
 - (ข) ถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช เป็นทางที่ก่อสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนและผู้ที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษสามารถใช้เป็นทางเข้า-ออก คู่ทางสาธารณะได้ สภาพเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2-4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1-2 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถเข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง ดังนี้

- 1) ด้านถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) : ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) โดยเดินทางจากด้านถนนเพชรบุรีมุ่งหน้าตรงไปด้านถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายเข้าซอยปรีดี พนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) มุ่งหน้าตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช มุ่งหน้าตรงไปตลอดได้ทางด่วนและเลี้ยวซ้ายมุ่งตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 610 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ
- 2) ด้านถนนโครงการ T77 : ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) โดยเดินทางจากด้านถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าไปทางด้านถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวซ้ายเข้าซอยอ่อนนุช 1/1 มุ่งหน้าตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 915 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ

³ ภาระจำยอมดังกล่าวจดทะเบียนเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 โดยบริษัท อ่อนนุช แลนด์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินการทรัพย์จำนวน 23 แปลงข้างต้น ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย

3.3.3. กรรมสิทธิ์และรายละเอียดงานระบบของกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส

3.3.3.1. ที่ดินและอาคาร

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ สิริพัฒนา โพร จำกัด จำนวน 3 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 2,942.2 ตารางวา (7-1-42.2 ไร่) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตร.ว.)
1	2641	8811	1169	1	1	18.7	518.7
2	4273	8837	2068	2	2	56.3	1,056.3
3	4440	5667	599	3	1	67.2	1,367.2
รวมเนื้อที่ของที่ดิน				7	1	42.2	2,942.2

ปัจจุบันที่ดินที่ตั้งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีภาระผูกพันในการจดจำนองไว้เป็นประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างสิริพัฒนา โพร และเซเวนตี้ เซเวน คราก้อนส์ อินเวสเมนต์ ลิมิเต็ด ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒนา โพร ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2563 จำนวน 46,350,000 ดอลลาร์สหรัฐ

อนึ่ง เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถระดมทุนได้ตามจำนวนเงินและเงื่อนไขที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนการซื้อสิทธิในกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ให้แก่ สิริพัฒนา โพร โดยที่ สิริพัฒนา โพร จะนำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระแก่เจ้าหนี้ของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และหุ้นสามัญของสิริพัฒนา โพร ปลอดจากการผูกพันที่มีอยู่

3.3.3.2. งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เฉพาะส่วนงานระบบที่เป็นกรรมสิทธิ์ของสิริพัฒนา โพร โดยไม่รวมงานระบบอื่น ๆ ที่ติดตั้งเพิ่มเติมโดยผู้เช่า

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคาร	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	- ระบบไฟฟ้าอาคารและระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา สุขาภิบาล	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ระบบบำบัดน้ำเสีย - ระบบระบายน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้ง - ระบบระบายน้ำฝนและระบายน้ำในอากาศ
ระบบปรับอากาศ	- ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	- ระบบสัญญาณเตือนภัย - ระบบชุดสายและอุปกรณ์ดับเพลิง
ระบบอื่น ๆ	- ระบบลิฟต์โดยสาร

3.3.3.3. ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“ระบบผลิตไฟฟ้า”)

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 สิริพัฒน์ โฟร์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“สัญญาซื้อขายไฟฟ้า”) กับผู้ให้บริการรายหนึ่ง ซึ่งมีขนาดของระบบผลิตไฟฟ้าประมาณ 305.58 กิโลวัตต์ (kW) โดยผู้ให้บริการจะเป็นผู้ลงทุน ออกแบบ ก่อสร้าง ติดตั้ง เป็นเจ้าของ บริหารจัดการ และบำรุงรักษาระบบผลิตไฟฟ้าซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่บางส่วนของหลังคาของทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการจะจำหน่ายไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าให้กับสิริพัฒน์ โฟร์เป็นระยะเวลา 25 ปีนับแต่วันจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (1 กุมภาพันธ์ 2564) โดยสิริพัฒน์ โฟร์จะได้รับประโยชน์จากอัตราส่วนลดค่าไฟฟ้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (ปัจจุบันแสนสิริในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้า) รวมถึงเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ใด ๆ ก็ดี ในกรณีที่สิริพัฒน์ โฟร์กระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า เช่น ไม่ชำระเงินค่าไฟฟ้าภายในกำหนดระยะเวลา หรือยกเลิกสัญญาดังกล่าวก่อนกำหนด สิริพัฒน์ โฟร์อาจต้องรับผิดชอบค่าเสียหาย รวมทั้งชำระค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญาตามอัตราที่กำหนด ทั้งนี้ เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการจะเป็นผู้รับโอนภาระผูกพันตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าต่อไปจนครบอายุสัญญา

3.4. สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. ทั้ง 2 ราย ได้แก่ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด และบริษัท ไพร์ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด ได้เลือกใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทาน ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส แล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล ใด ๆ ก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ โดยสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

	มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ ⁴		มูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุด	มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ยของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย
	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ไพร์ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด		
วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)				
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ	2,410.90	2,426.00	2,410.90	2,418.45
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ ณ ปีที่ 4	2,606.70	2,627.00	2,606.70	2,616.85
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)				
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ	2,246.03	2,273.12	2,246.03	2,259.58

⁴ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโครงการ ประเมินโดยบริษัท ไพร์ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด ไว้ ณ วันที่ 4 มกราคม 2564 และบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

3.4.1. วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด และ บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด ได้เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 4 ปี อิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4 ซึ่งประเมินโดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าแสนสิริคงเหลือ 7 ปี ภายใต้สัญญาเช่า ร่วมกับมูลค่าภายหลังหมดสัญญาเช่าในปีที่ 11 และปีที่ 12 (Terminal Value) ซึ่งประเมินภายใต้สมมติฐานรูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่าหลายราย นอกจากนี้ ทั้ง 2 บริษัทใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อใช้ในการตรวจสอบทานวิธีรายได้ (Income Approach)

3.4.2. สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส สามารถสรุปได้ดังนี้

สมมติฐานในการประเมิน	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่าและสอบทานมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)	
พื้นที่สำหรับเช่า	19,602 ตารางเมตร	19,602 ตารางเมตร
ระยะเวลาการประเมิน	ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 4 ปี อิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4	ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 4 ปี อิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4
หลักการคิดมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4	ใช้วิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) โดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าระยะยาวคงเหลือ 7 ปีภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว ร่วมกับมูลค่าภายหลังหมดสัญญาเช่าซึ่งจะนำทรัพย์สินออกให้เช่าตามท้องตลาดในปีที่ 11 และปีที่ 12 (Terminal Value)	ใช้วิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) โดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าระยะยาวคงเหลือ 7 ปีภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว ร่วมกับมูลค่าภายหลังหมดสัญญาเช่าซึ่งจะนำทรัพย์สินออกให้เช่าตามท้องตลาดในปีที่ 11 และปีที่ 12 (Terminal Value)
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปีที่ 1-4: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4 ปีที่ 5-10: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ ปีที่ 11: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริจะทั้งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้นกำหนดให้อัตราการเช่าจากผู้เช่าหลายรายเท่ากับ 90%	ปีที่ 1-4: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4 ปีที่ 5-10: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ ปีที่ 11: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริจะทั้งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้นกำหนดให้อัตราการเช่าจากผู้เช่าหลายรายเท่ากับ 80%

สมมุติฐานในการประเมิน	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พلاس แอฟไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอฟไพร์ซัล จำกัด
	ปีที่ 12: 90% (ผู้เช่าหลายราย)	ปีที่ 12: 90% (ผู้เช่าหลายราย)
<p>ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราการเติบโตของค่าเช่า</p>	<p>ปีที่ 1-4: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน</p> <p><u>สมมุติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราการเติบโตของค่าเช่าสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u></p> <p>ปีที่ 5-10: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน</p> <p>ปีที่ 11: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือนจนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น 1,306.60 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 950 บาทในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่า 10% ทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปีที่ 11 และ 12</p> <p>ปีที่ 12: 1,350.15 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 950 บาทในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่า 10% ทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปีที่ 11 และ 12</p>	<p>ปีที่ 1-4: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน</p> <p><u>สมมุติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราการเติบโตของค่าเช่าสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u></p> <p>ปีที่ 5-10: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน</p> <p>ปีที่ 11: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือนจนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น 1,375.37 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 1,000 บาทในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่า 10% ทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปีที่ 11 และ 12</p> <p>ปีที่ 12: 1,421.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 1,000 บาทในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่า 10% ทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปีที่ 11 และ 12</p>
<p>รายได้อื่นๆ</p>	<p>รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 1-4: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ</p> <p>ประมาณอัตราการเข้าใช้ที่จ่อครดสำหรับปีที่ 1-4: 100%</p> <p><u>สมมุติฐานรายได้ค่าจ่อครดและอัตราการเข้าใช้ที่จ่อครดสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u></p> <p>รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 5-10: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ</p> <p>รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 11: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดรายได้ค่าจ่อครดในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน</p>	<p>รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 1-4: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ</p> <p>ประมาณอัตราการเข้าใช้ที่จ่อครดสำหรับปีที่ 1-4: 100%</p> <p><u>สมมุติฐานรายได้ค่าจ่อครดและอัตราการเข้าใช้ที่จ่อครดสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u></p> <p>รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 5-10: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ</p> <p>รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 11: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น 2,063.05 บาท/คัน/เดือน (โดยคิดจากอัตราค่าจ่อครดเริ่มต้น 1,500 บาท/คัน/เดือนในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าจ่อครด 10%</p>

สมมุติฐานในการประเมิน	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไฟรชัล จำกัด	บริษัท ไพร่ม แอสเซท แอปไฟรชัล จำกัด
	รายได้ค่าจอตลอดปีที่ 12: ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน	<p>ทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปีที่ 11 และ 12)</p> <p>รายได้ค่าจอตลอดปีที่ 12: 2,131.82 บาท/คัน/เดือน (โดยคิดจากอัตราค่าจอตลอดเริ่มต้น 1,500 บาท/คัน/เดือนในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าจอตลอด 10% ทุก ๆ 3 ปีในปีที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปีที่ 11 และ 12)</p> <p>ประมาณอัตราการเข้าใช้ที่จอตลอดสำหรับปีที่ 6-10: 100%</p> <p>ประมาณอัตราการเข้าใช้ที่จอตลอดสำหรับปีที่ 11: 100% จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น ส่วนที่ให้สิทธิผู้เช่าจอตลอดฟรี 58% ส่วนที่มีการเรียกเก็บค่าจอตลอด 42% (จำนวนรถที่จอดทั้งหมด: 337 คัน)</p> <p>ประมาณอัตราการเข้าใช้ที่จอตลอดสำหรับปีที่ 12: ส่วนที่ให้สิทธิผู้เช่าจอตลอดฟรี 58% ส่วนที่มีการเรียกเก็บค่าจอตลอด 42% (จำนวนรถที่จอดทั้งหมด: 337 คัน)</p>
ค่าใช้จ่าย	<p>ปีที่ 1-4: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด</p> <p><u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สินสิ้นสุดปีที่ 4</u></p> <p>ปีที่ 5-10: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด</p> <p>ปีที่ 11: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่จาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าบริหารจัดการอาคาร 2) ค่าใช้จ่ายสำนักงาน 3) ค่าตอบแทนการขาย 4) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 5) ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค 	<p>ปีที่ 1-4: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด</p> <p><u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สินสิ้นสุดปีที่ 4</u></p> <p>ปีที่ 5-10: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด</p> <p>ปีที่ 11: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่จาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าใช้จ่ายทางด้านบริหารจัดการ 2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร 3) ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค 4) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและส่งเสริมการขาย 5) ค่าใช้จ่ายในการทดแทนและปรับปรุง

สมมุติฐานในการประเมิน	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไฟรชัล จำกัด	บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไฟรชัล จำกัด
	6) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร 7) ค่าประกันอัคคีภัย 8) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมประมาณ 21.9% ของรายได้รวม ปีที่ 12: คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมประมาณ 21.9% ของรายได้รวม	6) ค่าเบี้ยประกันภัย 7) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 8) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมประมาณ 23.5% ของรายได้รวม ปีที่ 12: คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมประมาณ 23.4% ของรายได้รวม
สำรองเงินปรับปรุงในขนาด	ปีที่ 1-4: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ <u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายในการทดแทนและปรับปรุงสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u> ปีที่ 5-10: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ปีที่ 11: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดประมาณ 1.5% ของรายได้รวมเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นหลังหมดสัญญาเช่า ปีที่ 12: ประมาณ 1.5% ของรายได้รวม	ปีที่ 1-4: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ <u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายในการทดแทนและปรับปรุงสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u> ปีที่ 5-10: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ปีที่ 11: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดประมาณ 1.5% ของรายได้รวมเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นหลังหมดสัญญาเช่า ปีที่ 12: ประมาณ 1.5% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8%	8%
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ณ ปีที่ 13	7%	7%
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	ประมาณ 3% ของมูลค่าขาย	ประมาณ 3% ของมูลค่าขาย

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้สอบทานสมมุติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว อาทิ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามสัญญาที่เข้าทำโดยผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามราคาตลาด และอัตราคิดลด เป็นต้น ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมุติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมุติฐานดังกล่าว เนื่องจากการประมาณการดังกล่าวประมาณการจากข้อมูลในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคตอาจส่งผลถึงมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ได้

3.4.3. ความสมเหตุสมผลของราคาที่จะระดมทุนในโครงการ และมูลค่าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ

สำหรับการลงทุนในโครงการนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะระดมทุนในมูลค่ารวม 2,400,000,000 บาท โดยจะ (1) นำไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการในมูลค่า 2,186,000,000 บาท โดยลงทุนใน ก) สัญญาที่อ้างอิงกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส จาก สิริพัฒน์ โฟร์ ตลอดจนอายุโครงการ และ ข) การลงทุนในหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อให้ได้มาซึ่งอำนาจควบคุมกิจการ และ โอนหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ เข้าไปเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์ และ (2) นำไปใช้ในการชำระคืนทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัลในมูลค่า 214,000,000 บาท

ราคาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล อ้างอิงจากมูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินโครงการ โดยมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโครงการที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. จำนวน 2 ราย คือ บริษัท พาวเวอร์แลนด พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด และบริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ		มูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุด
		วิธีพิจารณาจากรายได้	วิธีคิดจากต้นทุน	
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส	บริษัท พาวเวอร์แลนด พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด	2,410,900,000 บาท	2,246,033,000 บาท	วิธีพิจารณาจากรายได้ 2,410,900,000 บาท วิธีคิดจากต้นทุน 2,246,033,000 บาท
	บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด	2,426,000,000 บาท	2,273,116,000 บาท	

มูลค่าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ ที่ระดมทุนในครั้งนี้มีมูลค่า 2,400 ล้านบาท โดยมูลค่าระดมทุนเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคามูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุดตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีมูลค่า เท่ากับ 2,410.9 ล้านบาท โดยต่ำกว่าเป็นจำนวน 10.9 ล้านบาท และมูลค่าระดมทุนเป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคามูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 2,246.0 ล้านบาท โดยสูงกว่าเป็นจำนวน 154.0 ล้านบาท ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่าตลาดทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 4 ปี อ้างอิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4 ซึ่งประเมินโดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าแสนสิริคงเหลือ อีก 7 ปี ร่วมกับมูลค่าทรัพย์สินภายหลังการหมดสัญญาเช่าในปีที่ 11 ถึงปีที่ 12 (Terminal Value) ซึ่งประเมินภายใต้สมมุติฐานรูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่าหลายราย นอกจากนี้ ทั้ง 2 บริษัทใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อใช้ในการสอบทานวิธีรายได้ (Income Approach)

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้สอบทานสมมุติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แล้ว อาทิ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามสัญญาที่เข้าทำโดยผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามราคาตลาด อัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นต้น ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมุติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล

ดังนั้น จากการสอบทานความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณ และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นว่า มูลค่าการลงทุนรวมดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ ประกอบกับเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตามสัญญา RSTA จากสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งมีกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและมีแหล่งที่มาของรายได้ชัดเจนจากการทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเวลา 12 ปีกับแสนสิริ ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีความน่าเชื่อถือ โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ แสนสิริถูกจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Company's credit rating) โดยทริสเตอร์ติ้งอยู่ในระดับ BBB+ นอกจากนี้ทรัพย์สินโครงการยังเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างใหม่ และตั้งอยู่ในบริเวณย่านอ่อนนุช 77 (ถนนสุขุมวิท 77) ซึ่งมีความเจริญ มีการคมนาคมที่สะดวกและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว เนื่องจากการประมาณการดังกล่าวประมาณการจากข้อมูลในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคตอาจส่งผลถึงมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ได้ และผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีมุมมองที่แตกต่างกันออกไป โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถพิจารณาเทียบเคียงส่วนแบ่งรายได้ และความเสี่ยงกับการลงทุนประเภทอื่นที่ใกล้เคียงกันก่อนตัดสินใจลงทุน

3.5. อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

จากการที่แสนสิริเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว 12 ปี ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่จะคงที่ที่ร้อยละ 100 ตลอดอายุ 4 ปีของโครงการโทเคนดิจิทัล นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นแบบคงที่เท่ากับตลอดอายุสัญญาเช่า โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 635.2 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นค่าเช่ารายปีเท่ากับ 149.4 ล้านบาทต่อปี

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.0	100.0	100.0	100.0
อัตราค่าเช่าคงที่ (บาท/ตร.ม./เดือน)	635.2	635.2	635.2	635.2
รวมค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท)	149.4	149.4	149.4	149.4

3.6. กระแสรายรับตามสัญญา RSTA

รายได้ค่าเช่าจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ในแต่ละเดือนจะถูกนำส่งเป็นกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยในแต่ละเดือน สิริพัฒน์ โฟร์ จะต้องนำส่งกระแสรายรับรายเดือนจำนวน 11.7 ล้านบาทต่อเดือนให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 140.5 ล้านบาทต่อปี เป็นระยะเวลา 4 ปีตลอดอายุของโครงการโทเคนดิจิทัล โดยกระแสรายรับรายเดือนภายใต้สัญญา RSTA ข้างต้นจะถูกจัดสรรเป็นส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสไม่เกิน 136 ล้านบาทต่อปีให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีตัวอย่างวิธีการคำนวณการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตามอัตราส่วนสำหรับโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
สิริพัฒน โฟร์				
รายได้ค่าเช่า	149.4	149.4	149.4	149.4
หัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	(7.5)	(7.5)	(7.5)	(7.5)
รายได้ค่าเช่าสุทธิ	141.9	141.9	141.9	141.9
หัก ค่าใช้จ่ายประมาณการของสิริพัฒน โฟร์	(1.1)	(1.2)	(1.2)	(1.2)
คงเหลือ	140.8	140.7	140.7	140.7
นำส่งกระแสรายรับตามสัญญา RSTA (นำส่งเป็นรายเดือนเดือนละ 11.7 ล้านบาท)	(140.5)	(140.5)	(140.5)	(140.5)
คงเหลือเก็บไว้ใช้เป็นเงินหมุนเวียนใน สิริพัฒน โฟร์	0.3	0.2	0.2	0.2
เอสพีวี 77 (ผู้ออกโทเคนดิจิทัล)				
รับกระแสรายรับตามสัญญา RSTA	140.5	140.5	140.5	140.5
หัก ค่าใช้จ่ายประมาณการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)
คงเหลือ	137.0	137.0	137.0	137.0
จ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA	(136.0)	(136.0)	(136.0)	(136.0)
คงเหลือเก็บไว้ใช้เป็นเงินหมุนเวียนใน เอสพีวี 77	1.0	1.0	1.0	1.0
ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ต่อปี)⁵				
โทเคนดิจิทัลซีรีส์ A	72.0	72.0	72.0	72.0
โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	64.0	64.0	64.0	64.0
รวม	136.0	136.0	136.0	136.0

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.3.

ในกรณีมีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ อันเนื่องมาจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ภายใต้เงื่อนไขและภายในระยะเวลาที่กำหนด สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5.

⁵ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ และความสามารถในการ ต่อรองระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับผู้ให้บริการในปีนั้น ๆ

⁶ ส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซีรีส์ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ตามลำดับ

3.7. การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เพื่อปิดโครงการ

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการอย่างน้อย 12 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ (เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง) โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.1. โดยทรัสต์มีหน้าที่ตรวจสอบดูแล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะรอจนกว่าจะถึงวันที่ครบกำหนด เพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงได้รับส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจนครบกำหนดอายุโครงการ ทั้งนี้ รายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะนำมาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขในการได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการของโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม

ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะพิจารณาดำเนินการตามแต่กรณี ดังต่อไปนี้

- (ก) ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ผ่านการประกวดราคาตามที่กำหนด โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายข้างต้น เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าภาษีอากร อาคารแสดมบี ค่าเช่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้าย ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 1,600 ล้านบาทขึ้นไป (“เงื่อนไขราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กำหนด”) ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.1. (ก) และนำรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการนั้น มาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขในการได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการของโทเคนดิจิทัลแต่ละประเภท
- (ข) ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ในราคาที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กำหนดตาม (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A อนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6

ในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ ระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับจะถูกขยายออกไป โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ณ เวลานั้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ที่ได้รับ ณ ขณะนั้น ต่อไปจนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ โดยจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปีจนกว่าจะสำเร็จ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในกรณีที่ระบุไว้ข้างต้น จะขยายออกไปได้ไม่เกินกว่าอายุสัญญาเช่ากับแสนสิริ คือวันที่ 15 ธันวาคม 2574 ซึ่งถือเป็นวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการและวันเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5.

3.8. การดำเนินงานของแสนสิริในฐานะผู้เช่า

3.8.1. หน้าที่ในการวางเงินประกันความเสียหาย

แสนสิริได้มีการชำระเงินประกันความเสียหายเท่ากับค่าเช่า 12 เดือน เป็นจำนวนเท่ากับ 149,417,363.51 บาท ให้แก่สิริพัฒนา โพร ฌ วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า เพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาเช่าระยะยาว และเพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายใด ๆ ที่เกิดกับสถานที่เช่าอันเนื่องมาจากผู้เช่า ซึ่งสิริพัฒนา โพร ฌ สามารถรับเงินประกันความเสียหายได้ หากแสนสิริบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าโดยไม่มีเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาหรือเหตุผลโดยชอบ โดยเงินประกันความเสียหายดังกล่าว เป็นภาระผูกพันที่สิริพัฒนา โพร ฌ จะต้องชำระคืนแก่แสนสิริภายหลังจากที่สัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสำเร็จตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะหักเงินจำนวนดังกล่าวออกจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในการคำนวณรายได้ส่วนสุดท้ายเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิทุกราย เพื่อปิดโครงการ ตามรายละเอียดในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.2. ทั้งนี้ เงินประกันความเสียหายไม่ใช่การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และสิริพัฒนา โพร ฌ ไม่มีข้อผูกพันใด ๆ ที่จะต้องนำเงินประกันความเสียหายดังกล่าวมาจ่ายเป็นกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

ทั้งนี้ สิริพัฒนา โพร ฌ ได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจของกิจการ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 สิริพัฒนา โพร ฌ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 30,407,768.99 บาท (ตามรายละเอียดงบการเงินของสิริพัฒนา โพร ฌ ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3.2.)

3.8.2. หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

ตลอดอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับปรุง ซ่อมแซม เปลี่ยนแปลง และดูแลรักษากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ให้อยู่ในสภาพดี รวมถึงงานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคาร อาทิ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบประปา สุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ และระบบลิฟต์โดยสาร เป็นต้น

3.8.3. หน้าที่ในการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า

3.8.4. หน้าที่ในการจัดทำประกันภัยในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

ผู้เช่ามีหน้าที่ในการจัดทำประกันภัยกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยต้องจัดทำ (1) ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) (2) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance) และ (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในปีปัจจุบันผู้เช่าได้มีการจัดทำประกันภัยครบทั้ง 3 ประเภทแล้ว ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.8.4.1. ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance)

- ก) ผู้เอาประกันภัย: สิริพัฒน์ โฟร์ และ/หรือ บริษัทบริหารอาคารชุด และ/หรือ ผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการโดยผู้บริหารอาคาร
- ข) ผู้รับผลประโยชน์: สิริพัฒน์ โฟร์
- ค) จำนวนเงินเอาประกันภัย: 975,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย (จำกัดวงเงินตามลักษณะความเสียหายตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย)
- ง) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: แส่นสิริ
- จ) ระยะเวลาประกันภัย: 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2565

ทั้งนี้ ประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยไม่น้อยกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ของสิ่งปลูกสร้างที่เช่า ไม่รวมมูลค่าที่ดินเช่า ซึ่งคำนวณโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ซึ่งได้แก่

หน่วย : บาท

	วงเงินเอาประกันภัย	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ของสิ่งปลูกสร้างที่เช่า ไม่รวมมูลค่าที่ดินเช่า	
		บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	975,000,000	940,272,000	949,126,080

3.8.4.2. ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance)

เพื่อประกันความรับผิดของผู้ให้เช่าในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส เฉพาะที่เกิดจากส่วนโครงสร้างหลัก อันเป็นผลให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายให้กับบุคคลภายนอก ดังนั้น ผู้เช่าจึงจัดทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ก) ผู้เอาประกันภัย: สิริพัฒน์ โฟร์ และ/หรือ บริษัทบริหารอาคารชุด และ/หรือ ผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการโดยผู้บริหารอาคาร
- ข) ผู้รับผลประโยชน์: สิริพัฒน์ โฟร์
- ค) จำนวนเงินเอาประกันภัย: จำกัดวงเงินความรับผิดชอบสูงสุด 30,000,000 บาทต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และไม่เกิน 50,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
- ง) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: แส่นสิริ
- จ) ระยะเวลาประกันภัย: 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2565

3.8.4.3. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

เพื่อป้องกันความเสียหายหากเกิดการเสียหายของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่อาจใช้ระยะเวลาในการซ่อมแซมยาวนานจนทำให้กระทบต่อรายได้ของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ให้เช่าจะทำการกำหนดวงเงินประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้มีความเพียงพอและเหมาะสม โดยวงเงินประกันสำหรับแต่ละปีต้องไม่น้อยกว่าค่าเช่าแต่ละปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ดังนั้น ผู้เช่าจึงจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ก) ผู้เอาประกันภัย: สิริพัฒนา โพร และ/หรือ บริษัทบริหารอาคารชุด และ/หรือ ผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการโดยผู้บริหารอาคาร
- ข) ผู้รับผลประโยชน์: สิริพัฒนา โพร
- ค) ทุนประกันภัย: 149,417,363.52 บาทต่อความเสียหายแต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
- ง) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: แสตนสิริ
- จ) ระยะเวลาประกันภัย: 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2565

3.8.5. ความเห็นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อแสตนสิริในฐานะผู้เช่า

แสตนสิริ เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของไทย โดยมีสถานะทางการเงินที่มั่นคงและได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ จากทริสเรตติ้ง ณ วันที่ 2 กันยายน 2564 นอกจากนี้ หากพิจารณาจากข้อมูลที่ปรากฏในงบการเงินและผลการดำเนินงานในปัจจุบัน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นว่า แสตนสิริ ในฐานะผู้เช่าเป็นผู้เช่าชั้นดีที่มีความมั่นคงและน่าเชื่อถือ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการของแสตนสิริ ในฐานะผู้เช่าใน ส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 9
- แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2564-2566 ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มแสตนสิริในปัจจุบันในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 10

3.9. จุดเด่นและข้อได้เปรียบการแข่งขันของทรัพย์สินโครงการ

3.9.1. สินทรัพย์ที่จะลงทุนในกระแสรายรับ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีช่องทางคมนาคมที่เข้าถึงได้โดยสะดวก

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตั้งอยู่ในบริเวณอ่อนนุช อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีอ่อนนุชและสถานีพระโขนง ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีอุปสงค์ของสำนักงานอยู่ในเชิงบวก โดยข้อมูลบางส่วนจากรายงานการศึกษาตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานครและพื้นที่ทำการศึกษา (บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลาย ตั้งแต่ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึง ซอยสุขุมวิท 101 และซอยสุขุมวิท 42 ถึงซอยสุขุมวิท 64) ณ วันที่ 22 มกราคม 2564 ของบริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนต์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (“รายงานการศึกษาตลาด”) พบว่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ของอาคารสำนักงานในบริเวณซอยสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และสุขุมวิทตอนปลายส่วนใหญ่แล้วอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี มีอัตราการ

เข้าพื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะอยู่ในอัตราร้อยละ 90 ขึ้นไป นอกจากนี้ การขยายเส้นทางรถไฟฟ้ามหานครที่เชื่อมต่อกับย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร เป็นแรงจูงใจให้นักพัฒนาก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ ๆ ตลอดจนโครงการพัฒนาเพื่อการใช้งานแบบผสมผสาน (mixed-use) ในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อตอบสนองการขยายตัวของเมือง การเข้าออกโครงการสิริแคมป์สเข้าออกได้ 2 ทาง คือ 1) ถนนโครงการ T77 ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) เป็นเส้นทางหลัก และ 2) ถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปริดิ พนมยงค์) เป็นเส้นทางหลัก และยังสามารถเดินทางโดยรถไฟฟ้ามหานคร โดยที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงานตั้งอยู่ใกล้กับทั้ง 2 สถานีไม่เกิน 3 กิโลเมตร และหากเดินทางโดยรถยนต์สามารถเดินทางโดยใช้เส้นทางหลักคือถนนสุขุมวิท 77 หรือสามารถเดินทางโดยใช้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ซึ่งที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สตั้งอยู่ห่างจุดขึ้นทางพิเศษ (ด่านเก็บเงิน พระโขนง) เป็นระยะทาง 1 กิโลเมตร นอกจากนี้ กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ยังเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ตั้งอยู่ในโครงการ T77 ของแสนสิริ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ โครงการ T77 ประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติ ห้างค้าปลีก (คอมมูนิตี้มอลล์) ในรูปแบบใหม่ ร้านอาหาร ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

3.9.2. สินทรัพย์ที่จะลงทุนในกระแสรายรับเป็นอาคารที่สร้างใหม่ โดยใช้วัสดุที่ดี มีมาตรฐาน และออกแบบให้เหมาะสมกับการใช้สอยในรูปแบบ Co-working space ซึ่งตอบรับกับความต้องการในปัจจุบันและอนาคต

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เป็นอาคารสำนักงานสร้างใหม่ การตกแต่งมีความทันสมัย สวยงาม ใช้วัสดุคุณภาพดี และมีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยในรูปแบบ Co-working space พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีสภาพแวดล้อมภายในและภายนอกอาคารที่ดี ทำให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีศักยภาพในการตอบรับกับความต้องการของผู้เช่าทั้งในปัจจุบันและอนาคต

3.9.3. สินทรัพย์ที่จะลงทุนในกระแสรายรับมีกระแสเงินสดสม่ำเสมอจากการจัดทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ

กระแสเงินสดสม่ำเสมอ - กระแสเงินสดตลอดอายุโครงการ โทเคนดิจิทัล ซึ่งมีระยะเวลา 4 ปี มาจากกระแสรายรับคงที่จากค่าเช่าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 ตามที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ ดังนั้น กระแสเงินสดที่ได้รับจึงมีความสม่ำเสมอและมีเสถียรภาพ

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีความมั่นคงและน่าเชื่อถือ - แสนสิริซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียวของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ดำเนินธุรกิจหลักแบ่งเป็น 3 กลุ่ม คือ 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ 3) ธุรกิจการลงทุน โดยแสนสิริ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยมีผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ซ็อบเฮาส์ และคอนโดมิเนียม ครอบคลุมทุกระดับราคา และครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัดที่มีศักยภาพ เช่น เชียงใหม่ ภูเก็ต ประจวบคีรีขันธ์ และขอนแก่น เป็นต้น

ณ วันที่ 2 กันยายน 2564 แสตนลิรีได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยทริสเรทติ้ง ให้มีอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กรอยู่ที่ระดับ BBB+ โดยทริสเรทติ้งได้พิจารณาปัจจัยในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้ (1) สินค้ามีความหลากหลายและสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งทั้งในตลาดบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม (2) อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนยังคงอยู่ในระดับสูง ถึงแม้ว่า การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรของแสตนลิรีอย่างมีนัยสำคัญในปี 2563 อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งมองว่าแสตนลิรีจะได้รับแรงกดดันน้อยลงในการใช้กลยุทธ์ด้านราคาและไม่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นที่นอกเหนือจากปกติเพิ่มเข้ามาในปี นี้ ทั้งนี้ คาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของแสตนลิรีจะอยู่ที่ 2.9 - 3.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564 - 2566 โดยรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักซึ่งมีส่วนประมาณ 90% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม ทริสเรทติ้งยังคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้จะปรับดีขึ้นเป็น 20% - 21% และอัตรากำไรสุทธิจะปรับดีขึ้นเป็น 7%-8% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมตลอดช่วงประมาณการ โดยประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของแสตนลิรียังสามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

3.10. ภาพรวมอุตสาหกรรมและข้อมูลตลาด

3.10.1. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

ข้อมูลใน "ข้อ 3.10.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมและข้อมูลตลาด" จัดทำโดยบริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ("เอ็ดมันด์") ซึ่งเป็นบริษัทวิจัยการตลาดอิสระที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้จัดจ้างให้วิเคราะห์และรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ที่ทำการศึกษา (บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลายตั้งแต่ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึงซอยสุขุมวิท 101 และซอยสุขุมวิท 42 ถึงซอยสุขุมวิท 64)

โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่า ข้อมูลและเนื้อหาที่ปรากฏอยู่ในข้อ 3.10 นี้ ได้มีการจัดทำโดยอ้างอิงข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้และมีความเหมาะสม และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการรวบรวมและคัดลอกข้อมูลจากแหล่งข้อมูล ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่าข้อมูลในหัวข้อนี้ไม่เป็นเท็จหรือทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญอันอาจส่งผลให้ข้อมูลดังกล่าวเป็นเท็จหรือทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด อย่างไรก็ตาม ข้อมูลในส่วนนี้และข้อมูลในรายงานของ เอ็ดมันด์ ไม่ได้ถูกสอบทานโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมถึงที่ปรึกษา กรรมการ พนักงาน หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการรับประกันความถูกต้อง ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นธรรมของข้อมูลและเนื้อหาในส่วนนี้

3.10.1.1. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2563 มีทั้งสิ้น 8,829,740 ตารางเมตร โดยอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) มี 4 อาคารด้วยกัน ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A จำนวน 2 อาคาร และอาคารสำนักงานเกรด B จำนวน 2 อาคาร ส่วนอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร (Non-CBD) ในปี พ.ศ. 2563 เป็นอาคารเกรด B ทั้งหมด ทำให้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นใหม่ในปีพ.ศ. 2563 มีทั้งสิ้น 174,780 ตารางเมตร

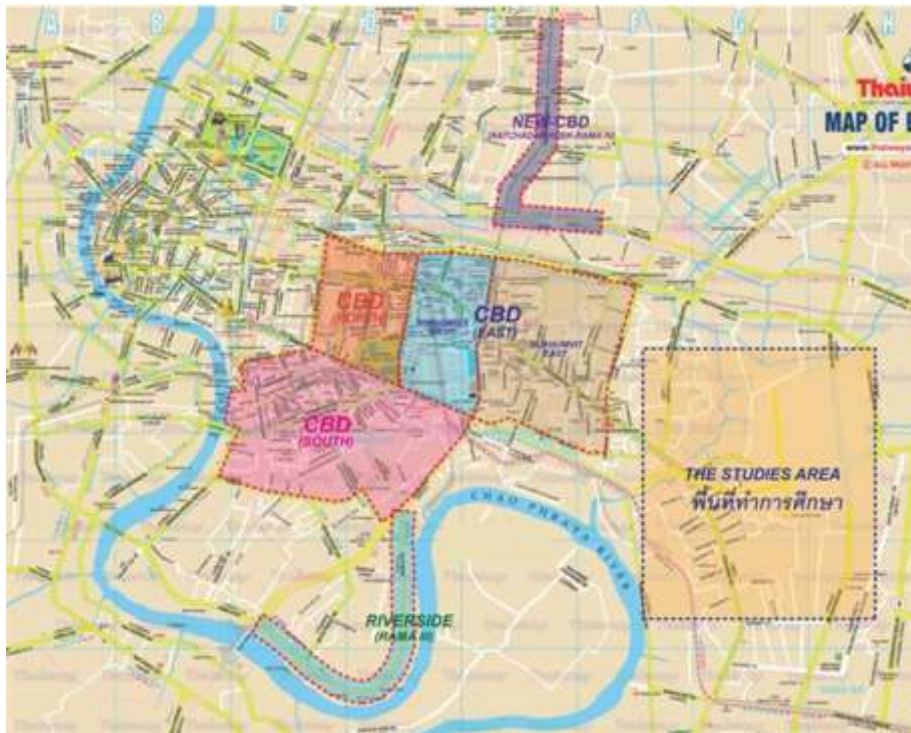
อุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2563 พบว่าปรับตัวลดลงเล็กน้อย จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อหลายธุรกิจด้วยกัน ทำให้ธุรกิจบางรายจำเป็นต้องลดต้นทุนในการดำเนินงาน มีการลดจำนวนพนักงานลดขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่เช่าอยู่ จึงส่งผลให้ต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2563 ลดลง โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 92.0 ลดลงจากปี พ.ศ. 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 93.2

ด้านอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ โดยในปี พ.ศ. 2563 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานหดตัวลงอยู่ที่ 825 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งลดลงจากปี พ.ศ. 2562 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 845 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และจากการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแบ่งตามพื้นที่ ในปี พ.ศ. 2563 พบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจอยู่ที่ 925 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตรากว่าจากปี พ.ศ. 2562 ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 725 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีการลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2562 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 765 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ เนื่องจากหลายอาคารได้ปรับลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 หรือจากการที่ผู้เช่าบางรายไม่สามารถเข้ามาทำงานในอาคารสำนักงานได้ ทำให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมลดลง

อุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานยังคงเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องตามความต้องการที่ผ่านมา โดยอุปทานใหม่ที่จะสร้างเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2564 จะเพิ่มพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งสิ้น 323,108 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในย่านใจกลางธุรกิจคิดเป็น 140,308 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในย่านอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 182,800 ตารางเมตร และจะส่งผลให้อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ. 2564 อยู่ที่ 9,475,956 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตรายปีที่ร้อยละ 7.3 ทั้งนี้ ยังมีอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้นใน 2 - 3 ปีข้างหน้า ประมาณ 1,200,000 ตารางเมตร ซึ่งการมีอุปทานจำนวนมากนี้อยู่ในตลาด ทำให้คาดการณ์ได้ว่าจะเกิดอุปทานล้นตลาดได้ เนื่องจากอาจจะส่งผลให้มีพื้นที่สำนักงานมากกว่าความต้องการใช้พื้นที่ และอาจจะกระทบต่อค่าเช่าอาคารสำนักงานในอนาคตได้ ซึ่งเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับผู้พัฒนาโครงการสำหรับการวางแผนโครงการ

โดยรวมแล้วตลาดอาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2563 อยู่ในภาวะชะลอตัวโดยมีการปรับตัวลดลงในทุกด้าน ทั้งในแง่ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานที่มีแนวโน้มลดลงและราคาเช่าที่หดตัวลง เนื่องมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลกรวมทั้งประเทศไทย ซึ่งจากการประมาณการของบริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่า สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2564 จะยังคงที่ไม่ปรับตัวเปลี่ยนแปลงไปจากปี พ.ศ. 2563 มากนัก ซึ่งอาคารสำนักงานต่าง ๆ จำเป็นต้องปรับตัวโดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่มีแผนจะพัฒนาจำเป็นต้องทำให้พื้นที่สำนักงานตนเองมีฟังก์ชันในการใช้งานพื้นที่ให้เหมาะสม เช่น พื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่น พื้นที่ส่วนกลางหรือการบริการเสริมต่าง ๆ ที่อาคารสำนักงานมีให้ เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้เป็นอาคารที่แตกต่างจากอาคารสำนักงานอื่น ๆ โดยจะทำให้สามารถแข่งขันในตลาดได้

ภาพ 3.10.1.1.-1 การแบ่งเขตพื้นที่สำนักงาน



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็มวัน ได แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย)

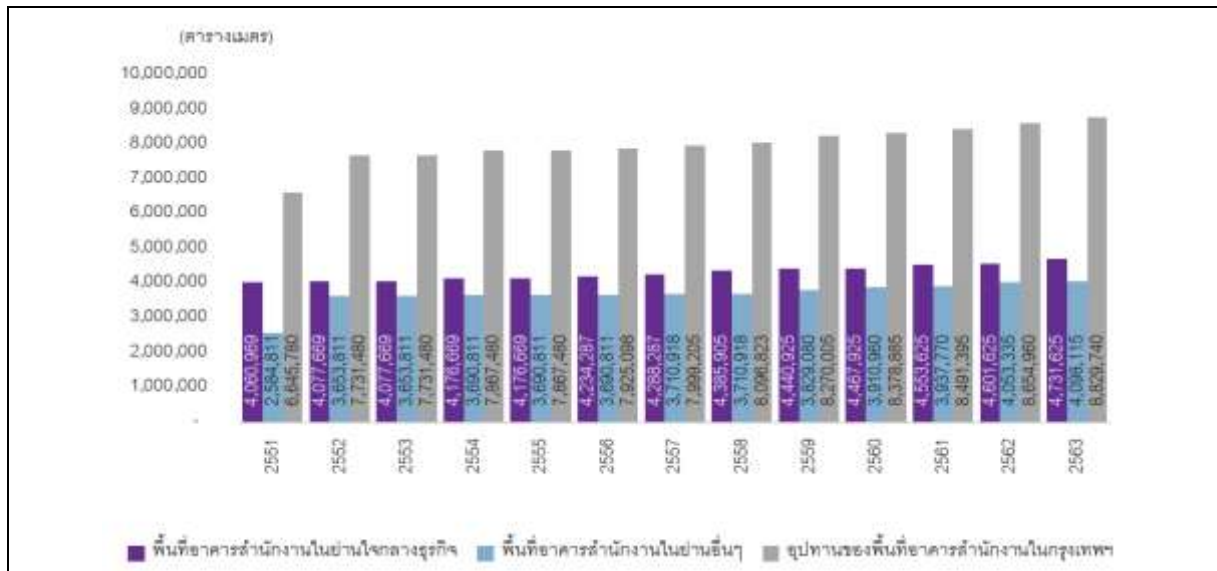
คำจำกัดความ	
พื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD)	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนเหนือ (CBD – North) ได้แก่ บริเวณย่านเพลินจิต ราชดำริ แยกราชประสงค์ ถนนวิฑู หลังสวน ดันสน และชิดลม - พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนตะวันออก (CBD – East) ได้แก่ บริเวณย่านสุขุมวิท (สุขุมวิทซอย 1-63) (สุขุมวิทซอย 2-42) - พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนใต้ (CBD - South) ได้แก่ บริเวณย่านสาทร สีลม - พื้นที่ใจกลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) ได้แก่ บริเวณพระรามเก้า-รัชดาภิเษก - พื้นที่ใจกลางธุรกิจแถบริมแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ บริเวณถนนพระรามที่ 3
พื้นที่นอกใจกลางธุรกิจหรือพื้นที่อื่น ๆ (Non-CBD)	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่อื่น ๆ ที่ไม่ได้รวมอยู่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ เช่น พหลโยธิน วิภาวดี รัชโยธิน ลาดพร้าว สุขุมวิทตอนปลาย เป็นต้น
พื้นที่ที่ทำการศึกษา (The Studied Area)	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุช : ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึงซอยสุขุมวิท 101 และ ซอยสุขุมวิท 42 ถึง ซอยสุขุมวิท 64

ก) อุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2563 มีทั้งสิ้น 8,829,740 ตารางเมตร โดยอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) มี 4 อาคารด้วยกัน ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A จำนวน 2 อาคาร และอาคารสำนักงานเกรด B จำนวน 2 อาคาร ส่วนอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร (Non-CBD) ในปี พ.ศ. 2563 เป็นอาคารเกรด B ทั้งหมด ทำให้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นใหม่ในปี พ.ศ. 2563 มีทั้งสิ้น 174,780 ตารางเมตร การเปิดตัวของอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ ทำให้อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านใจกลาง

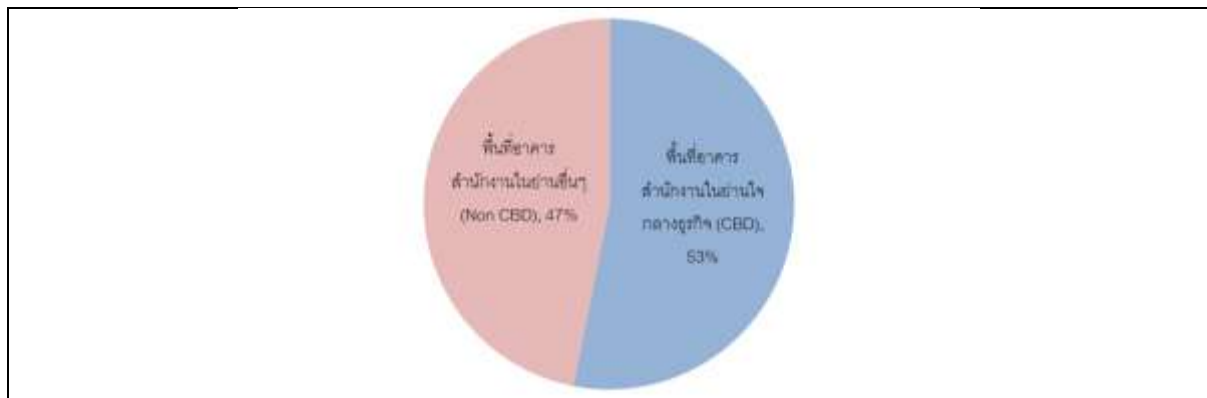
ธุรกิจมีทั้งสิ้น 4,731,625 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 53 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ส่วนนอกพื้นที่ใจกลางธุรกิจ มีจำนวนอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งสิ้น 4,098,115 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 47 ในปี พ.ศ. 2563 อุปทานใหม่ในพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจ มีทั้งสิ้น 130,000 ตารางเมตร ส่วนอุปทานใหม่ในพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครมีทั้งสิ้น 44,780 ตารางเมตร

แผนภูมิ 3.10.1.1.-2 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2551 - ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมัม ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

แผนภูมิ 3.10.1.1.-3 สัดส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2563 แยกตามพื้นที่ (CBD และ Non-CBD)



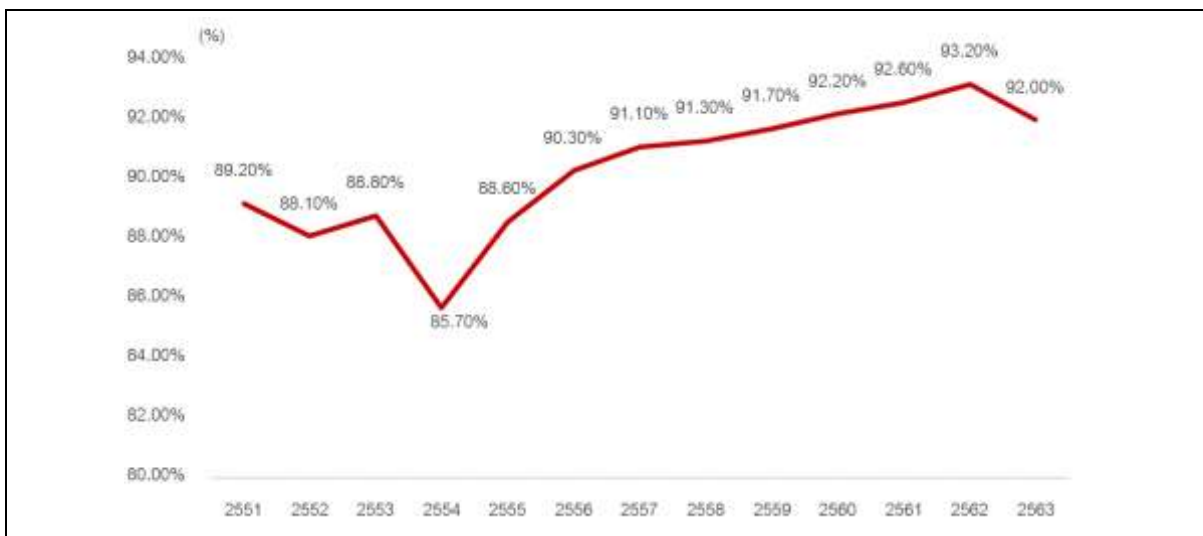
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมัม ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ข) อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จากผลการสำรวจตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร พบว่าในช่วง 7 - 8 ปีที่ผ่านมาตลาดมีความต้องการที่ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ต้องการทำเลที่ตั้งที่อยู่ในใจกลางเมืองเพื่อความสะดวกในการเดินทางและการติดต่อทางธุรกิจ รวมถึงความสะดวกในการเข้าถึงบริการรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน นอกเหนือจากทำเลที่ตั้งแล้ว บริการร้านค้าที่อยู่ในอาคารสำนักงานที่เป็นโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use Development) เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม บริการธนาคารสาขาย่อย และศูนย์อาหาร ยังเป็นที่ต้องการที่เพิ่ม

มากขึ้นสำหรับผู้เช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่โดยเฉพาะโครงการรูปแบบผสมที่ใช้เวลาค่อนข้างนาน ทำให้อุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ และพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ที่ก่อสร้างเสร็จในแต่ละปีมีจำนวนค่อนข้างน้อย ในขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีสูง จึงทำให้อัตรการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 90.3 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.2 ในปี พ.ศ. 2562 แต่จากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ช่วงต้นปี พ.ศ. 2563 ซึ่งส่งกระทบต่อหลายธุรกิจด้วยกัน ทำให้ธุรกิจบางรายจำเป็นต้องลดต้นทุนในการดำเนินงาน มีการลดจำนวนพนักงานลดขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่เช่าอยู่ จึงส่งผลให้ต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2563 ลดลง โดยอยู่ที่อัตราร้อยละ 92.00

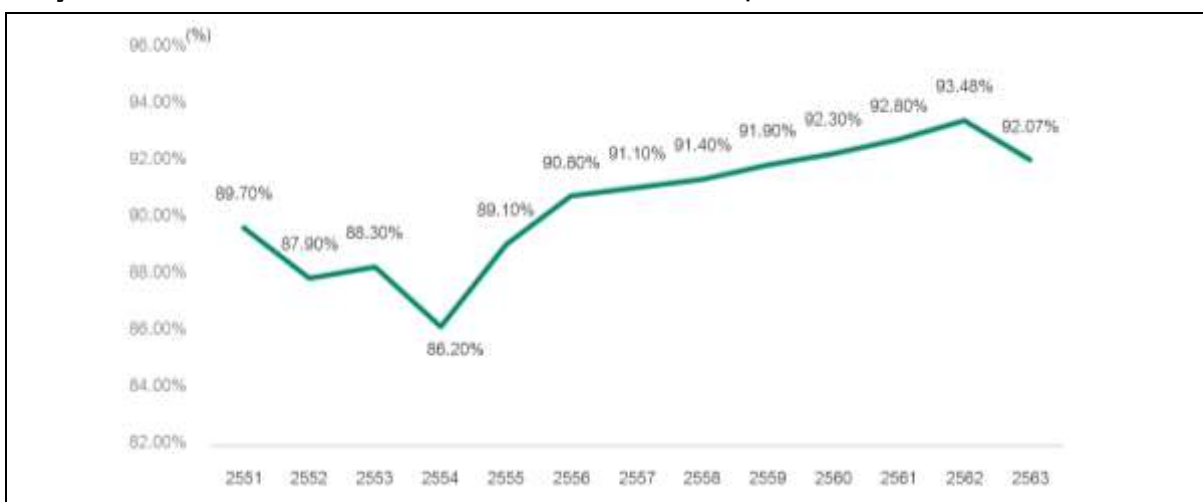
แผนภูมิ 3.10.1.1-4 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2551-ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมัม ใด แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 90.8 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.48 ซึ่งจากภาวะ COVID-19 ทำให้ในปี พ.ศ. 2563 นั้นอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจได้ชะลอลงอยู่ที่ร้อยละ 92.07

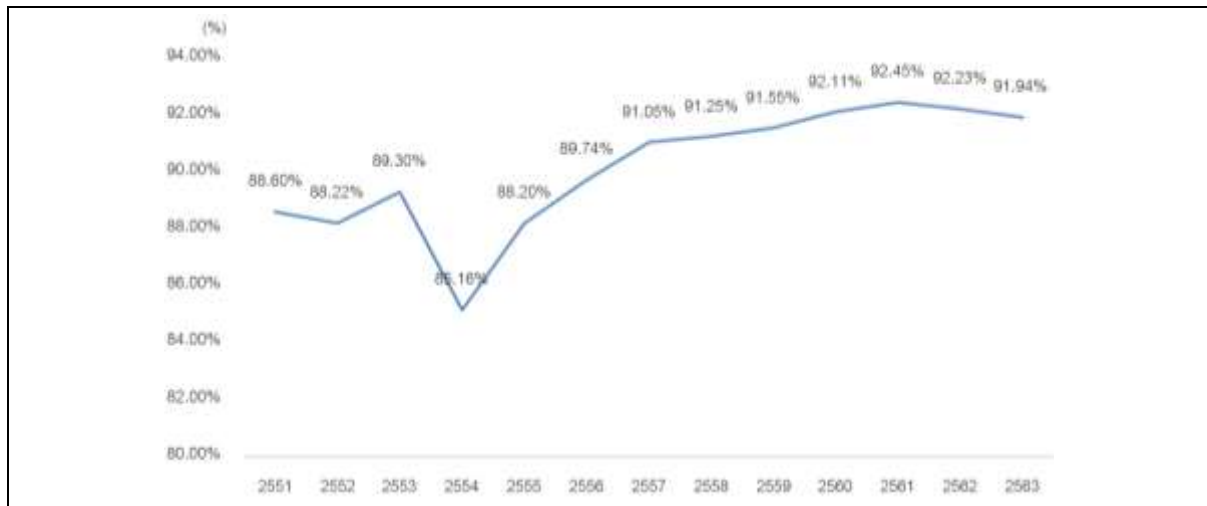
แผนภูมิ 3.10.1.1-5 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในใจกลางธุรกิจ-CBD (ปี พ.ศ. 2551-ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมัม ใด แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับพื้นที่ในย่านอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานได้เพิ่มอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 89.74 ในปี พ.ศ. 2556 มาอยู่ที่ร้อยละ 92.45 ในปี พ.ศ. 2561 ก่อนจะลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 92.23 ในปี พ.ศ. 2562 และอยู่ที่ร้อยละ 91.94 ในปี พ.ศ. 2563 ทั้งนี้เนื่องจากทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานบางอาคารที่สร้างเสร็จใหม่ในปี พ.ศ. 2562 นั้นค่อนข้างไกลจากตัวเมือง และไม่สามารถเข้าถึงบริการรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินได้ ส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่ในอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ลดลงเล็กน้อยในปี พ.ศ. 2562 ส่วนปี พ.ศ. 2563 อัตราการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ได้มีการปรับตัวลดลงอยู่ที่ร้อยละ 91.94 ซึ่งมาจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว

แผนภูมิ 3.10.1.1-6 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ – Non-CBD (ปี พ.ศ. 2551-ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมัม ใด แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

โดยรวมแล้วความต้องการอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครสำหรับปี พ.ศ. 2563 ชะลอตัวลงทั้งในพื้นที่ใจกลางธุรกิจและพื้นที่ในย่านอื่น ๆ ทั้งนี้ มาจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ซึ่งคาดว่าในปี พ.ศ. 2564 นั้นจะยังคงมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยที่ใกล้เคียงกับปี พ.ศ. 2563

ค) อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 7 - 8 ปีที่ผ่านมา โดยเกิดจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ราคาที่ดินและค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปี โครงสร้างอาคารและตัวอาคารที่ได้ถูกออกแบบเพื่อเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและประหยัดพลังงาน และการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้กับตัวอาคารเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกและเพิ่มความปลอดภัยต่อผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นระบบบริหารจัดการลานจอดรถอัตโนมัติ (Automated Car Park) ระบบควบคุมประตูกันคนแบบอัตโนมัติ (Turnstiles Access Control System) หรือ ระบบคีย์การ์ดในลิฟท์โดยสารเพื่อพาผู้โดยสาร ไปชั้นที่กำหนดไว้ (Intelligent Elevator Access Control) นอกจากนี้แล้ว สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร เช่น ร้านกาแฟ ธนาคาร ร้านสะดวกซื้อ ศูนย์อาหาร ซูเปอร์มาร์เก็ต ยังเป็นสิ่งที่ผู้เช่าต้องการสูงขึ้นเนื่องจากช่วยตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวันที่เร่งรีบของผู้เช่าได้ดี จึงทำให้อาคารที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เหล่านี้ มีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าอาคารสำนักงานที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รองรับ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี พ.ศ. 2556 ซึ่งอยู่ที่ 690 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 845 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2562 และได้ชะลอตัวลงในปี พ.ศ. 2563 ที่มีอัตราค่าเฉลี่ยที่ 825 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และจากการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

แบ่งตามพื้นที่ ในปี พ.ศ. 2563 พบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจอยู่ที่ 925 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตรากว่าที่จากปี พ.ศ. 2562 ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 725 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีการลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2562 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 765 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน ทั้งนี้ เนื่องจากหลายอาคารได้ปรับลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 หรือจากการที่ผู้เช่าบางรายไม่สามารถเข้ามาทำงานในอาคารสำนักงานได้ ทำให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมลดลงจากเดิมเล็กน้อย

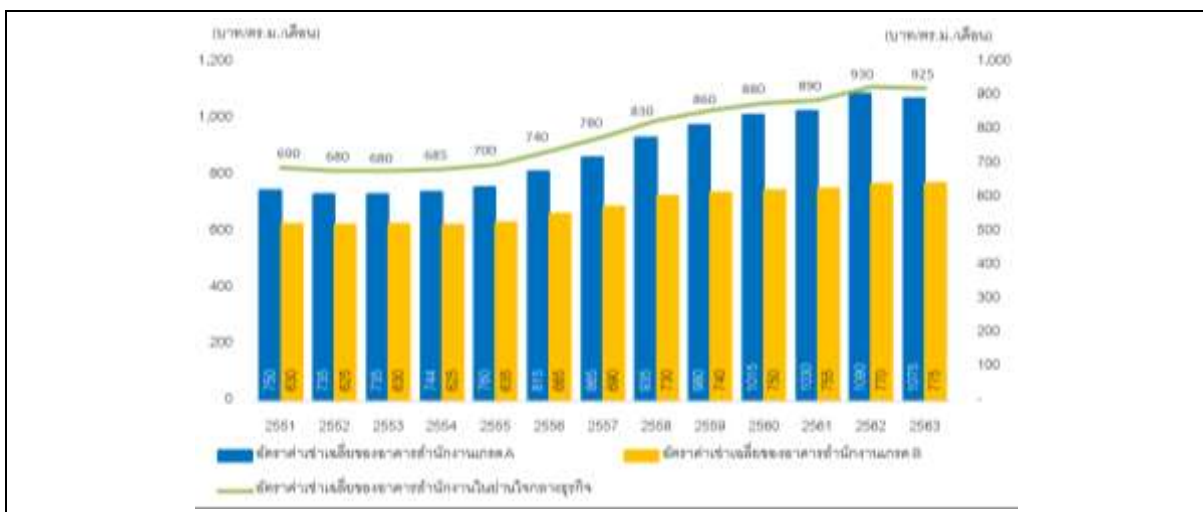
แผนภูมิ 3.10.1.1-7 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแยกตามพื้นที่ (ปี พ.ศ. 2551-ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็มวัน ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจของปี พ.ศ. 2563 ปรับตัวลดลงเล็กน้อย อยู่ที่ 1,075 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากปี พ.ศ. 2562 ซึ่งอยู่ที่ 1,090 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรด B ยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2556 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 665 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และเพิ่มสูงขึ้นเป็น 770 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2562 และปรับตัวเพิ่มเล็กน้อยเป็น 775 บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2563

แผนภูมิ 3.10.1.1-8 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A และเกรด B ในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2551 – ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็มวัน ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

3.10.1.2. สภาพแวดล้อมอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา

เดิมถนน 'อ่อนนุช' มีชื่อเดิมว่า ซอยสุขุมวิท 77 เป็นถนนสายสำคัญสายหนึ่งของกรุงเทพฯ ระยะทางทั้งหมดประมาณ 12 กิโลเมตร แนวถนนขนานไปกับคลองพระโขนงและคลองประเวศบุรีรมย์ อ่อนนุชเป็นถนนสายที่เชื่อมต่อกับถนนหลายสายของกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก และเป็นจุดที่เชื่อมต่อมาจากถนนสายหลักอย่างสุขุมวิท

ແຂກເຊັນເຊີຍກັບຍ່ານອ່ອນນຸຊທີ່ເຊີບ ທົມຈາກຍ່ານພຣະໂຈນງ ຄັດ ໄມ່ ໄກລໄປຈາກຍ່ານອ່ອນນຸຊ ຄື ຍ່ານບາງຈາກ ເຊີ່ງເປັນຈຸດກິ່ງກາລຂອງຄວາມເຈຣີຍູ 2 ຈຸດ ຮ່າງ່າງ ພຣະໂຈນງ-ອ່ອນນຸຊ ແລະອຸດມສຸຊ-ບາງນາ ເຊີ່ງປັຈຈຸບັນເປຣີຍບເສມືອນອ່ອນນຸຊແຫ່ງໃໝ່ ແມ້່ງຈະ ໄມ່ ຈັດຢູ່ໃນພື້ນທີ່ສູນຍັກກາລຊຸຣກິຈ ແຕ່ມີການພັດທະນາໂຄຣງກອສັງຫາຣິມທຣັຍ໌ເຊັນກັນ ເຊີ່ງເປັນຈຸດເຣີມດັ້ນຂອງການປັກຫຸດການລຸງທຸນໃນພື້ນທີ່ບາງຈາກ ຮວມຄື່ງອາຄາຣສ່າງກິ່ງກາລອື່ນ ໆ (ຄລ່າວໃນຫົວຂໍ້ຄັດ ໄປ)

พื้นที่บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลาย เป็นพื้นที่ชุมชนเดิม ประกอบด้วย ชุมชนที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ ร้านค้าต่าง ๆ โดยในปัจจุบันการพัฒนาในบริเวณนี้ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมหลังจากมีการคมนาคมด้วยรถไฟฟ้า ส่งผลให้บริเวณนี้เป็นที่สนใจของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเห็นได้ชัดเจนในเรื่องของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะ โครงการคอนโดมิเนียมขนาดกลาง ซึ่งได้ถูกพัฒนาเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ทำศึกษานอกจากการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ การพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกและ โรงแรมนั้น ได้มีการขยายตัวด้วยเช่นกัน ส่วนอาคารสำนักงานที่พบในพื้นที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานที่เจ้าของได้พัฒนาไว้ใช้งานเอง

การขยายตัวตามแนวรถไฟฟ้า ซึ่งในปัจจุบันนั้นเส้นทางรถไฟฟ้ามีแผนขยายแนวเส้นทางต่อไปยังพื้นที่ชานเมืองคือ จังหวัดสมุทรปราการ พื้นที่อ่อนนุชจึงอยู่ระหว่างความเป็นเมืองกับพื้นที่ชานเมือง ซึ่งสามารถเดินทางได้สะดวกทั้งทางรถไฟฟ้าและทางด่วน นอกจากนี้แล้วยังมีพื้นที่ว่างเปล่าเพื่อรอการพัฒนาในอนาคตอันไม่ไกล

เมื่อทำการเปรียบเทียบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน (พ.ศ. 2556) ที่กำลังจะหมดอายุลงในไม่ช้า และร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ซึ่งคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในปี พ.ศ. 2564) พบว่า ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่อ่อนนุช ยกตัวอย่างเช่น บริเวณอ่อนนุช - พัฒนาการ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเน้นเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม จากการเปรียบเทียบพบว่า ความเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เช่น

- การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยมีการปรับ FAR (Floor area ratio) จาก 3 เป็น 4 ทำให้สามารถสร้างอาคารได้เพิ่มขึ้น
- การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียม มีการยกเลิกข้อกำหนดขนาดเขตทางไม่ต่ำกว่า 10 เมตร หรืออยู่ในรัศมีระยะ 500 เมตร จากรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT เพื่อให้สามารถสร้างได้ง่ายขึ้น
- การพัฒนาโครงการพาณิชย์กรรม ประเภทศูนย์การค้าและ โรงแรมขนาดน้อยกว่า 80 ห้อง ซึ่งเดิมไม่สามารถก่อสร้างได้ แต่ได้มีข้อกำหนดเพิ่มเติมของขนาดเขตทาง และระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน และ
- การพัฒนาโครงการพาณิชย์กรรม ประเภทอาคารสำนักงาน หรือออฟฟิศ ตั้งแต่ 500-1,000 ตารางเมตร สามารถสร้างได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข คือ ตั้งอยู่ในเขตทางไม่ต่ำกว่า 16 เมตร หรืออยู่ในรัศมีของรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ไม่เกิน

500 เมตร แต่สำหรับในร่างผังเมืองใหม่ 2563 จะสามารถสร้างได้ภายใต้เงื่อนไขที่เปลี่ยนไป คือ ตั้งอยู่ในเขตทางไม่ต่ำกว่า 1 เมตร หรืออยู่ในรัศมีของรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ไม่เกิน 500 เมตร เป็นการเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นในอนาคตในพื้นที่ดังกล่าว ภายในอนาคตอันใกล้

ก) อุปทานในอนาคตบริเวณพื้นที่ทำการศึกษา

เนื่องจากพื้นที่ทำศึกษานั้นตั้งอยู่นอกพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (Non-CBD) ประกอบด้วยอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า อาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจทำให้อาคารที่พัฒนาขึ้นในย่านนี้ส่วนใหญ่แล้วเป็นอาคารสำนักงานเกรด B และเกรด C ดังนั้น จากข้อมูลอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา พบว่า มีพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานประมาณ 163,112 ตารางเมตร จากจำนวนทั้งสิ้น 11 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยอาคารเก่า (สร้างขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2552) 5 อาคาร และอาคารใหม่ 6 อาคาร นอกจากนี้ พบว่า อาคารสำนักงานที่พัฒนาขึ้นใหม่ (ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560) ในย่านนี้มักเป็นโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) ระหว่างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ทำงานในอาคารสำนักงานซึ่งส่วนใหญ่จะมีการแบ่งพื้นที่สำหรับผู้ให้บริการ Serviced Office และ Co-working space เพื่อรองรับกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ ที่มีความต้องการสิ่งแวดล้อมหรือบรรยากาศในการทำงานที่แตกต่างกัน

ข) ภาวะอุปสงค์บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา

การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานนั้น โดยทั่วไปใช้อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้ระดับอุปสงค์ที่นิยมมากที่สุด โดยจากการสำรวจช่วงระหว่างวันที่ 4 - 8 มกราคม 2564 พบว่า อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ของอาคารสำนักงานที่ทำการศึกษามาก่อนแล้วอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี โดยอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะอยู่ในอัตราร้อยละ 90 ขึ้นไป

ค) ค่าเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยอิงทำเลที่ตั้งจากถนนสายหลัก คือ ถนนสุขุมวิท พบว่า อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 613 - 1,400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ 1,007 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ส่วนอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำศึกษานั้น มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 478 - 680 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ 579 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งจะเห็นได้ว่า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิทนั้นจะปรับลดราคาเสนอเช่าลงมาที่อัตราร้อยละ 40 ของราคาเสนอเช่าในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท โดยราคาเสนอเช่าที่ต่างกันอาจแตกต่างกันตามอายุอาคารหรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละอาคาร ซึ่งจากที่สำรวจอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำศึกษานั้นส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสำนักงานเก่า

อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานที่มีราคาเสนอเช่าสูงในพื้นที่ทำการศึกษา คือ อาคาร T-One Building ซึ่งมีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย 1,400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมา คือ อาคาร True Digital Park มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงความแตกต่างจากอาคารอื่น ๆ นั้น พบว่า อาคาร T-One Building เป็นอาคารที่อยู่ใกล้กรุงเทพฯ ชั้นในมากที่สุดของอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา ตัวอาคารมีภาพลักษณ์ทันสมัย มีพื้นที่ร้านค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมีพื้นที่ Co-working Space เพื่อรองรับการทำงานของกลุ่มธุรกิจ Start Up ส่วนอาคาร True Digital Park นั้นเป็นโครงการ Mixed-use development ขนาดใหญ่ พื้นที่รวมประมาณ 43 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย โครงการที่อยู่อาศัย พื้นที่ค้า

ปลีก และพื้นที่สำนักงานให้เช่า ซึ่งจากการที่โครงการมีการแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์แต่ละส่วนได้อย่างลงตัว และมีรูปแบบโครงการที่ชัดเจน ประกอบกับพื้นที่สำนักงานให้เข้านั้นมีกลุ่มผู้เช่าที่เป็นพันธมิตรกับทางเจ้าของโครงการ รวมถึงการมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าในรูปแบบของ Serviced Office/Co-working Space นั้น ส่วน ซึ่งเป็นที่สังเกตได้ว่า อาคารสำนักงานที่เป็นโครงการลักษณะ Mixed-use development และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ครบครัน สามารถรองรับวิถีการทำงานของคนรุ่นใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีระดับราคาเสนอเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานทั่วไปที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิทรวมถึงอาคารสำนักงานเปิดใหม่ ดังแสดงได้จากตารางเปรียบเทียบของอาคารสำนักงาน ดังนี้

ตาราง 3.10.1.2.-1 ตารางเปรียบเทียบระดับราคาเสนอเช่าระหว่างอาคารสำนักงานมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันกับอาคารสำนักงานทั่วไป

อาคารสำนักงาน	ราคาเสนอเช่า (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน)
อาคารสำนักงานมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน		
อาคาร True Digital Park	1,100 – 1,300	1,200
อาคาร T1 Building	1,400	1,400
อาคารสำนักงานทั่วไป		
อาคาร Summer Hub	850 – 890	870
อาคาร Summer Point	800 - 850	825
อาคาร Sixty-six Tower (สร้างเสร็จไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2564)	850	850
อาคาร Sukhumvit Hills (สร้างเสร็จไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2564)	850	850

ทั้งนี้ จากการสำรวจอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาช่วงระหว่างวันที่ 4 - 8 มกราคม 2564 วิเคราะห์ได้ว่า อาคารสำนักงานที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันมีระดับราคาเสนอเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานทั่วไปอยู่ที่ประมาณอัตราร้อยละ 30 ถึงร้อยละ 40 และจากข้อมูลปี พ.ศ. 2563 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่อื่น ๆ (Non-CBD) อยู่ที่ 725 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาวิเคราะห์กับอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำการศึกษา หากมีอาคารสำนักงานสร้างใหม่ที่ตั้งอยู่ในโครงการ Mixed-use development ที่มีการจัดสรรพื้นที่ดี มีกลุ่มผู้เช่าที่แน่นอนและมีพื้นที่อาคารสำนักงานตกแต่งแล้วพร้อมเช่าอยู่ โดยเป็นพื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นระหว่างพื้นที่ทำงาน และ Co-working Space พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน คาดว่าจะมีโอกาสที่สามารถปรับราคาเสนอเช่าให้อยู่ที่ 850 – 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยเฉพาะหากเป็นโครงการที่มีรูปแบบน่าสนใจและแตกต่าง มีส่วนประกอบพื้นที่ใช้สอยอย่างเหมาะสม โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมโครงการที่ดี รวมถึงมีการบริหารจัดการที่ดี จะช่วยให้ราคาเสนอเช่าของโครงการมีโอกาสปรับขึ้นได้อีกตามแนวโน้มของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งปัจจุบันจะพบว่าโครงการ Mixed-use development เป็นโครงการที่นักลงทุนให้ความสนใจ โดยเฉพาะโครงการที่ผสมผสานกันระหว่างที่พักอาศัย ที่ทำงาน พื้นที่พาณิชยกรรม โดยเน้น Life style และการทำงานที่อยู่ร่วมกันกับการพักอาศัย

3.10.2. ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินที่ติดแนวรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุชและราคาทรัพย์สินภายในโครงการ T77

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เป็นกลุ่มอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ตั้งอยู่ภายในโครงการ T77 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 โดยประกอบด้วยโครงการ

ที่อยู่อาศัย จำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติบางกอกเพรพ ห้าง HABITO Mall ซึ่งเป็น Community Mall ในกลิ่นอาย Modern Japanese โรงพยาบาลฟัน และสวนผัก Sansiri Backyard ซึ่งเป็นสวนผักและผลไม้อร์แกนิก นอกจากนี้ยังมีการคมนาคมที่สะดวก โดยอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีอ่อนนุชและสถานีพระโขนง และใกล้ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจึงศึกษาข้อมูลการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินบริเวณใกล้เคียงและราคาทรัพย์สินภายในโครงการเพื่อเป็นข้อมูลให้นักลงทุนศึกษาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

3.10.2.1. การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินแนวรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุช

จากรายงานการวิเคราะห์ราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region “BMR”) ฉบับปี 2562 และ 2564 ของศูนย์วิจัยและประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (Agency for real estate affairs “AREA”) ซึ่งมีการสรุปตัวอย่างข้อมูลสำรวจจากภาคสนามเกี่ยวกับราคาที่ดินแนวรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจึงได้สรุปข้อมูลการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินขนาด 4 ไร่ตามแนวรถไฟฟ้าที่ใกล้เคียงทรัพย์สินโครงการตั้งแต่ปี 2558 ถึงปี 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โซน	สถานีรถไฟฟ้า	อัตราการเพิ่มขึ้นต่อปี (%)	ราคาต่อตารางวา (บาท)						
			ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
BTS-23	อ่อนนุช	10.1	630,000	700,000	800,000	850,000	1,050,000	1,120,000	1,120,000

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานวิเคราะห์ราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (BMR) ฉบับปี 2562 และ 2564 ของ AREA

จากข้อมูลข้างต้นพบว่า ราคาที่ดินขนาด 4 ไร่แนวรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุช มีอัตราการเพิ่มขึ้น (Compound Annual Growth Rate “CAGR”) นับตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 10.1 ต่อปี อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินโครงการมิได้อยู่ติดถนนสุขุมวิทตามแนวรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุช แต่อยู่ห่างจากสถานีอ่อนนุชประมาณ 2 กิโลเมตร ดังนั้น ราคาที่ดินของทรัพย์สินโครงการและอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินอาจต่ำกว่าราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าที่ระบุไว้ข้างต้น

3.10.2.2. การเปลี่ยนแปลงราคาทรัพย์สินภายในโครงการ T77

ในบริเวณโครงการ T77 ประกอบไปด้วยโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติบางกอกเพรพ ห้าง HABITO Mall โรงพยาบาลฟัน และสวนผัก Sansiri Backyard โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้เก็บรวบรวมข้อมูลราคาเสนอขาย (asking price) จาก <https://www.hipflat.co.th> ของโครงการคอนโดมิเนียมในโครงการ T77 จำนวน 4 โครงการ คือ (1) โครงการ Blocs 77 (2) โครงการ เดอะ เบส สุขุมวิท 77 (3) โครงการ เดอะ เบส พาร์ค เวสต์ สุขุมวิท 77 และ (4) โครงการ เดอะ เบส พาร์คอีสต์ สุขุมวิท 77 เนื่องจากเป็นโครงการที่มีราคาเสนอขายเพื่อเปรียบเทียบข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปี 2564 โดยราคาเสนอขายเฉลี่ยของทั้ง 4 โครงการ ณ ปี 2558 เท่ากับ 88,550 บาทต่อตารางเมตร และราคาเสนอขายเฉลี่ยของทั้ง 4 โครงการ ณ ครั้งปีแรกของปี 2564 เท่ากับ 112,311 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้น (CAGR) ของราคาเสนอขายเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 4 ต่อปี จากข้อมูลข้างต้นพบว่า ราคาทรัพย์สินภายในบริเวณโครงการ T77 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ราคาของทรัพย์สินแต่ละประเภทในโครงการอาจมีการปรับตัวขึ้นลงที่แตกต่างกันได้ขึ้นอยู่กับความต้องการของตลาด