รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย: บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน

เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา

ที่ตั้ง:เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)

แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ PPA/GL-33/65

เสนอต่อ

บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

จัดทำโดย

บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด
POWERLAND PLUS APPRAISAL CO.,LTD.
69/4 หมู่บ้านบ้านฟ้านันทวัน ถนนหทัยราษฎร์ แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี
กรุงเทพมหานคร 10510 โทรศัพท์ 02-002-6305 โทรสาร 02-006-8805

25 YEAR ANNIVERSARY

วันที่ 30 มิถุนายน 2565

รายงานเลขที่ PPA/GL-33/65

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการ

บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ **บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด** ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัทฯ ได้แสดงรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าใช้ในรายงานฉบับนี้ และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดินและเนื้อที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2641,4273 และ 4440 เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (รายละเอียดตามรายงานหัวข้อ 4.1-4.3)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ติดภาระการเช่ามีเงื่อนเวลามีกำหนดสิบสองปี ตั้งแต่วันที่ 16 ธ.ค.2562 ถึง วันที่ 15 ธ.ค.2574 รวมสามโฉนดกับ บริษัท แสนสิริ จำกัด(มหาชน)
การเข้าถึง	ติดถนนโครงการ T77 ลักษณะเป็นทางส่วนบุคคลจดภาระจำยอมให้แก่ทรัพย์สิน ติดทางสาธารณประโยชน์ ถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน(Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน
วันที่กำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	1 กรกฎาคม 2565
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	**2,452,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยห้าสิบสองล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ.วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 3)	**2,603,700,000 บาท (สองพันหกร้อยสามล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**
มูลค่าบังคับขาย ณ.เมื่อสิ้นปีที่ 3 (70%)	**1,822,590,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบสองล้านห้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)**

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่ระบุไว้ในรายงานตามข้อ 7. และสมมติฐานเพิ่มเติม หรือสมมติฐานพิเศษที่ระบุไว้ในบทสรุปสำหรับผู้บริหาร โดยบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์และส่วนเกี่ยวข้องใดๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด

(นายชูชัย จันทร์นวล)

กรรมการผู้จัดการ/กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับที่ถูกต้องของบริษัทฯ จะต้องประทับตราบริษัทฯ คู่กับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

หน้า

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร 1

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย 5

1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 5

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 5

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า 5

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน 6

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน 6

2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย 6

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียง และสภาพแวดล้อม 6

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน 7

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ 8

3.3 การสำรวจที่ดิน 8

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน 9

3.5 สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์ 9

3.6 ระบบสาธารณูปโภค 9

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 10

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 10

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 11

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง 26

5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร 26

5.3 การเวนคืน 26

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ 26

5.5 กฎหมายอื่นๆ 26

5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ 26

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน 27

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด 27

6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ 27

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ 28

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ 28

7.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม 28

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้ 28

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน 63

ภาคผนวก

- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป
- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ผังรูปแปลงที่ดิน
- ผังอาคาร
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- สำเนาเอกสารสิทธิ์
- สำเนาแบบแปลน

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
วันที่กำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	:	1 กรกฎาคม 2565
เอกสารสิทธิ์ที่ดินและเนื้อที่ดิน	:	เอกสารสิทธิ์ที่ดินเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 2641,4273 และ 4440 จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	:	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน (รายละเอียดตามรายงานหัวข้อ 4.1-4.3)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	:	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	:	ติดภาระการเช่ามีเงื่อนเวลามีกำหนดสิบสองปี ตั้งแต่วันที่ 16 ธ.ค.2562 ถึง วันที่ 15 ธ.ค.2574 รวมสามโฉนดกับบริษัท แสนสิริ จำกัด(มหาชน)
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่เขตบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับ พ.ศ.2556) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีส้ม ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	:	การใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรม ประเภทอาคารสำนักงาน จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่ได้รับจากลูกค้ามีรายการดังนี้

ที่ดิน ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2641,4273 และ 4440 จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา สภาพทั่วไปของที่ดิน เป็นพื้นที่ราบ ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยม ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ที่ดินได้รับการพัฒนาแล้วสูงกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 เมตร ที่ดินมีด้านที่ติดถนนภายในโครงการ 1 ด้าน และถนนสาธารณประโยชน์ 1 ด้าน ทางเข้าออกรถยนต์ใช้ทางเข้า-ออก ผ่านถนนถนนโครงการ T77 และถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์) เป็นทางสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันที่ดินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน

<u>อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ</u>

ประกอบด้วยอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 4 อาคาร (อาคาร A,B,C,D) และอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)

สภาพแวดล้อม	:	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร และมีสถานที่สำคัญบริเวณภายในโครงการ T77 ประกอบไปด้วย โครงการคอนโดมิเนียมใน กลุ่มแสนสิริกรุ๊ป ได้แก่ โครงการเดอะเบส พาร์คเวส สุขุมวิท 77, เดอะเบส พาร์คอีสต์ สุขุมวิท 77, การ์เด้นสแควร์ สุขุมวิท 77, บล็อก สุขุมวิท 77, เดอะเบส สุขุมวิท 77, ฮาสุเฮาส์, คาวะเฮาส์, พาร์คคอร์ท สุขุมวิท 77 Bangkok International Preparatory & Secondary School ซึ่งภายในโครงการมีผู้พักอาศัยอยู่จำนวนมาก จึงมีความเหมาะสมสำหรับการประกอบกิจการประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า อีกทั้งยังมีสถานที่สำคัญใกล้เคียง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า, ร้านค้าสะดวกซื้อ, ร้านอาหาร, โรงเรียน, วัด, ตลาด, สถานที่ราชการ สถานีรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช เป็นต้น มีระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบประปา ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคมนาคมสะดวก และมีสภาพคล่องในการซื้อ-ขายดี แนวโน้มความเจริญอยู่ในระดับดี
การเข้าถึง	:	ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	:	ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด บริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน มูลค่าที่ประเมินได้จากวิธีนี้ประกอบด้วยมูลค่าของที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง และพิจารณารายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (วิธีต้นทุน)	:	**2,236,205,000 บาท (สองพันสองร้อยสามสิบหกล้านสองแสนห้าพันบาทถ้วน)**
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (วิธีพิจารณาจากรายได้)	:	**2,452,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยห้าสิบสองล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (วิธีพิจารณาจากรายได้) ณ.วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 3)	:	**2,603,700,000 บาท (สองพันหกร้อยสามล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**
มูลค่าบังคับขายทรัพย์สิน (70%) ณ เมื่อสิ้นปีที่ 3	:	**1,822,590,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบสองล้านห้าแสนแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)**
สมมติฐานเพิ่มเติม	:	ไม่มี

ความเห็นผู้ประเมินมูลค่า : จากข้อมูลตลาดที่ดินที่ประกาศขายหรือซื้อ-ขายตารางวาละ 550,000-1,430,348 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน การคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ศักยภาพ การใช้ประโยชน์ของที่ดิน และแนวโน้มในการพัฒนา บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาดโดยวิธี WQS. และให้คะแนนตามปัจจัยต่างๆ แสดงตามตาราง (ดูตารางการคำนวณมูลค่าที่ดิน) ทรัพย์สินที่ประเมิน พิจารณาแล้วเห็นควรประเมินมูลค่าที่ดินตารางวาละ 440,000.- บาท หรือไร่ละ 176,000,000.- บาท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นที่ดินพร้อมอาคาร สำนักงาน ที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ดังนั้นการประเมินมูลค่าใช้วิธีรายได้เป็นวิธีการหลักในการสรุปมูลค่า การกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่ ขึ้นอยู่กับรูปแบบสำนักงาน อัตราการเข้าเช่าพื้นที่ เป็นต้น จากการสำรวจข้อมูลราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ในช่วง 500-1,300 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้น บริษัท ฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า พื้นที่สำนักงานเท่ากับ 950.- บาท/ตารางเมตร/เดือน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และวิธีหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นเกณฑ์ในการหามูลค่าปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง

จากการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีการประเมินมูลค่าดังแสดงมาข้างต้น ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าการประเมินดังนี้

สรุป มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน		มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตรว.	:	1,294,568,000
สิ่งปลูกสร้าง ที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงาน	:	930,678,000
ส่วนควบพัฒนาในโครงการ	:	10,959,000
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบบนที่ดินที่ประเมิน (ปัดเศษ)	:	2,236,205,000
• **สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (ปัดเศษ)**		2,236,205,000
• **มูลค่าประกันอัคคีภัย**		837,610,000
• **สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้**		2,452,000,000
• **สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้** ณ.วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 3)		2,603,700,000
• **สรุปมูลค่าบังคับขาย** ณ เมื่อสิ้นปีที่ 3 (70% ของมูลค่าตลาดทรัพย์สิน)		1,822,590,000

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย : บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่า : บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์
เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่
1) บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด เป็นผู้ว่าจ้าง
2) บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานประเมิน
เท่านั้นการนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่ได้รับจากลูกค้ามีรายการดังนี้
<u>ที่ดิน</u> ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ ได้แก่ โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา สภาพทั่วไปของที่ดิน เป็นพื้นที่ราบ ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยม ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ที่ดินได้รับการพัฒนาแล้วสูงกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 เมตร ที่ดินมีด้านที่ติดถนนภายในโครงการ 1 ด้าน และถนนสาธารณประโยชน์ 1 ด้าน ทางเข้าออกรถยนต์ใช้ทางเข้า-ออก ผ่านถนนถนนโครงการ T77 และถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์) เป็นทางสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันที่ดินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน

<u>อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ</u> ประกอบด้วยอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 4 อาคาร (อาคาร A,B,C,D) และอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) (รายละเอียดตามรายงานหัวข้อ 4.1-4.3)

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ในบริเวณข้างเคียงดังต่อไปนี้

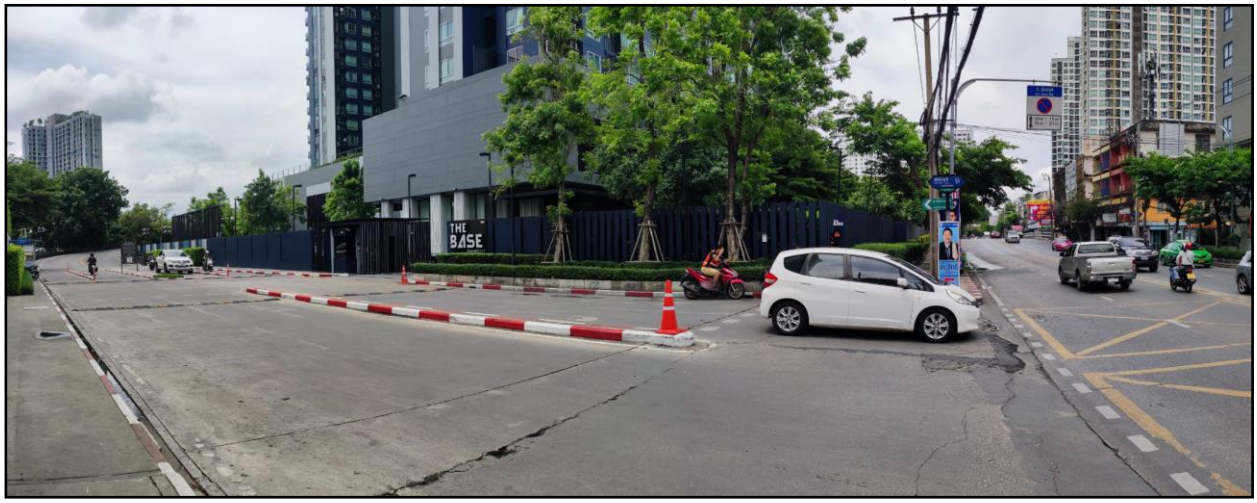
- Big C Extra	ประมาณ	1,100.00	เมตร
- สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง	ประมาณ	1,350.00	เมตร
- BTS อ่อนนุช	ประมาณ	1,700.00	เมตร
- Tesco Lotus สุขุมวิท 50	ประมาณ	1,700.00	เมตร

พิกัดที่ตั้งทรัพย์สิน LAT: 13.716850 LONG: 100.602111

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน : การเดินทางเข้าสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยใช้ถนนสุขุมวิท 77(อ่อนนุช)เป็นเส้นทางหลัก แยกเข้าอ่อนนุช 1/1 (เป็นถนนส่วนบุคคลของโครงการ T77) จะพบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ด้านหลังโครงการ (ดูแผนที่ตั้งประกอบรายงาน)

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย : ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า - ออก

2.4 กษณะพื้นที่ใกล้เคียง และสภาพแวดล้อม : สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาปานกลาง และมีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง ตลาดสด ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ร้านค้าพาณิชย์ โชว์รูม อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สถานที่ราชการ และ สถานีรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช เป็นต้น มีระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคมนาคมสะดวก และมีสภาพคล่องในการซื้อ-ขายดี แนวโน้มความเจริญอยู่ในระดับดี



รูปภาพลักษณะพื้นที่ใกล้เคียง และสภาพแวดล้อม ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 **เอกสารสิทธิ์ที่ดิน** : เอกสารสิทธิ์ที่ดินของทรัพย์สินในการประเมินครั้งนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ **ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง**

ประเภทเอกสารสิทธิ์		โฉนดที่ดิน 3 ฉบับ						
ตำแหน่งที่ตั้ง		ตำบลพระโขนงเหนือ อำเภอวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร						
ลำดับที่	**โฉนดเลขที่**	**เลขที่ดิน**	**หน้าสำรวจ**	**เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์**			**ระวางแผนที่**	**ผู้ถือกรรมสิทธิ์**
				ไร่	**งาน**	**ตารางวา**		
1	2641	8811	1169	1	1	18.7	5136 II 7216-12	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
2	4273	8837	2068	2	2	56.3	5137 II 7216-12	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
2	4440	5667	599	3	1	67.2	5138 II 7216-12	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
เนื้อที่ทรัพย์สิน				7	1	42.2		
					หรือ	2,942.2	**ตารางวา**	

สิทธิตามกฎหมาย/ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โฉนดที่ดินทั้งหมดจำนวน 3 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440
คือ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน : ติดภาระการเช่ามีเงื่อนเวลามีกำหนดสิบสองปี
ตั้งแต่วันที่ 16 ธ.ค.2562 ถึง วันที่ 15 ธ.ค.2574
รวมสามโฉนดกับบริษัท แสนสิริ จำกัด(มหาชน)

ภาระผูกพันอื่นๆ : ไม่มีภาระผูกพันอื่นๆ

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้องโดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 **ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม** : บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลง จากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวนี้มีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของราชการ

รอบบัญชี 2559-2562 บังคับใช้ 1 มกราคม 2559 (ขยายเวลาถึงปี 2564)

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			รวมเนื้อที่ตารางวา	ราคาต่อตารางวา	รวมราคาประเมินที่ดินราชการรายแปลง
		ไร่	งาน	ตารางวา			
1	2641	1	1	19	518.7	30,000.00	15,561,000.00
2	4273	2	2	56	1,056.3	30,000.00	31,689,000.00
3	4440	3	1	67	1,367.2	30,000.00	41,016,000.00
รวมราคาประเมินที่ดินราชการ							88,266,000.00

อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินดังกล่าวเป็นการตรวจสอบโดย **บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด** ตามบัญชีราคาประเมินของทางราชการเท่านั้น ดังนั้นในการทำนิติกรรมใดๆ ควรมีการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

3.3 **การสำรวจที่ดิน** : จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน สภาพโดยรวมทางกายภาพ การนำชี้จากเจ้าหน้าที่ของ ฝ่ายดูแลอาคาร คุณเน็ก โทร 082-928-5389 และทำการตรวจสอบตำแหน่งจากระวางที่ดิน **ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง** ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัวตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดินเนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบด้วยที่ดินจำนวน : ที่ดิน 3 แปลงติดต่อเป็นผืนเดียวกัน ได้แก่ โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวม : เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : คล้ายรูปสี่เหลี่ยม

ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 2 ด้าน คือ ด้านทิศใต้ติดถนนโครงการ T77 ประมาณ 50.00 เมตร และทางด้านทิศตะวันตกติดถนนเลียบใต้ทางด่วน ประมาณ 236.00 เมตร

ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก : ทางด้านทิศใต้ถนนโครงการ T77 ประมาณ 50.00 เมตร

3.5 สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นพื้นที่ราบ

ระดับพื้นผิวดิน : ที่ดินบางส่วนได้มีการพัฒนาปรับปรุงถมดินแล้ว สูงกว่าระดับถนนหน้าที่ดินประมาณ 0.20 เมตร

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : อาคารสำนักงาน

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	67.00 เมตร	ติดลำกระโดงสาธารณะ / ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศใต้	50.00 เมตร	ติดถนนโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล)
ทิศตะวันออก	246.00 เมตร	ติดกับที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	236.00 เมตร	ติดกับถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์)

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี

ระบบระบายน้ำ : ไม่มี

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

การตรวจสอบอื่น ๆ : ไม่มี

3.6 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า : มี (เชื่อมต่อกับทรัพย์สิน)

ระบบน้ำประปา : มี (เชื่อมต่อกับทรัพย์สิน)

ระบบโทรศัพท์ : มี (เชื่อมต่อกับทรัพย์สิน)

ระบบท่อระบายน้ำ : มี (เชื่อมต่อกับทรัพย์สิน)

ระบบไฟฟ้าส่องสว่างถนน : มี (เชื่อมต่อกับทรัพย์สิน)

ระบบคมนาคมขนส่ง : ใกล้เคียงระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน BTS สถานีอ่อนนุช

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง : อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ให้ทำการประมูลค่า ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	รายการอาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน / หลัง	พื้นที่ใช้สอย(ตารางเมตร)	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่
	อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ			
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)	1	3,756.00	2641
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)	1	6,057.00	2641 และ 4273
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)	1	6,055.00	4273
4	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)	1	6,008.00	4273 และ 4440
5	อาคารจอดรถ 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)	1	9,986.00	4440
***	ส่วนควบภายในโครงการ / ถนนภายในระบบระบายน้ำ รั้วรอบโครงการ			
	รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด		31,862.00	

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร : ☒ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ แบบ อ.1เลขที่ 253/2562 ลงวันที่ 17 กันยายน 2562 ผู้ขออนุญาต บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

☒ ใบรับรองก่อสร้างอาคารฯ แบบอ.6 เลขที่ 220/2562 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2562 ผู้ขออนุญาต บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

: ☒ อาคารและสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ กรณีไม่มีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร บริษัทฯ จะประเมินโดยมีสมมติฐานว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : ☒ มีแบบแปลนอาคารบางรายการ และไม่มีแบบแปลนอาคารบางรายการ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : ☒ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ☒ สามารถเข้าตรวจสอบภายในอาคารและภายนอกอาคาร

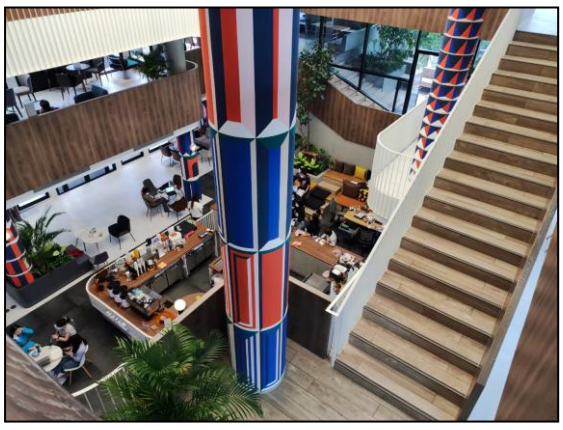
เงื่อนไขและข้อจำกัด : บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า

ในการตรวจสอบอาคาร โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
   (ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง : อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ให้ทำการประมูลค่าประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 4 อาคาร และอาคารจอดรถ 1 อาคาร พร้อมทั้งพื้นที่ชั้นใต้ดินและส่วนควบพัฒนาในโครงการประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

4.3.1. อาคารสำนักงานสำนักงาน สูง 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)



รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 6 ชั้น ชั้นดาดฟ้า และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	อาคารหลักประมาณ 15.40 x 30.30 เมตร
พื้นที่รวม	:	ประมาณ 3,756.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	รายละเอียดตามแบบแปลน
รูปแบบอาคาร	:	ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	ประมาณ 3 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแลบำรุงรักษา	:	ดี

โครงสร้างและสถาปัตยกรรม

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างอาคารหลักคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างพื้น POSTENTION
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	พื้น คสล.ผิวขัดเรียบ,พื้น คสล.ผิวขัดมัน พื้น คสล.ผิว CONCRTETE STAMP พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้อง 60 x 60 cm. พื้น คสล.ผิวปูแกรนิต 60 x 60 cm. พื้น คสล.ผิวปูหินอ่อน 60 x 60 cm. พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิก 30 x 30 cm. พื้น คสล.ผิวปูพรม (เฉพาะส่วนสำนักงาน) งานบัวเชิงผนัง
ผนังและวัสดุผิว	:	ผนัง คสล.ฉาบเรียบ ทาสี ผนังก่ออิฐมอญฉาบเรียบ ทาสี ผนังก่ออิฐมอญ ผิวกระเบื้อง 30 x 30 cm. ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm. ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินอ่อน 60 x 600 cm.
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้าท้องพื้น คสล., ฝ้าท้องพื้น คสล.ฉาบปูนเรียบ ทาสี แผ่นยิปซั่มบอร์ด หนา 9 มม. ฉาบผิวเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี แผ่นยิปซั่มบอร์ด ชนิดกันชื้น หนา 9 มม. ฉาบผิวเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี งานตกแต่งฝ้าหลุมเล่นระดับ
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดคู่ บานไม้สัก วงกบไม้เนื้อแข็ง แบบบานเปิดเดียว
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนคู่

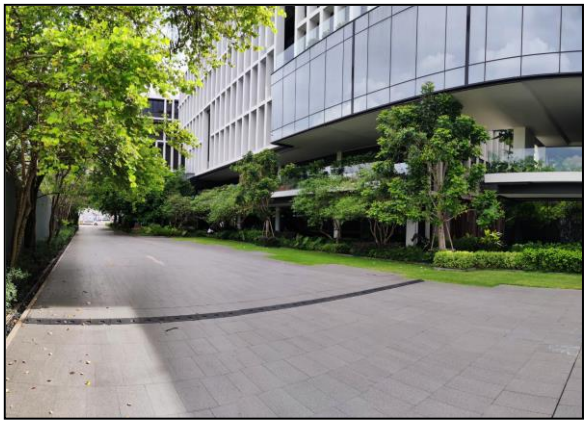
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์

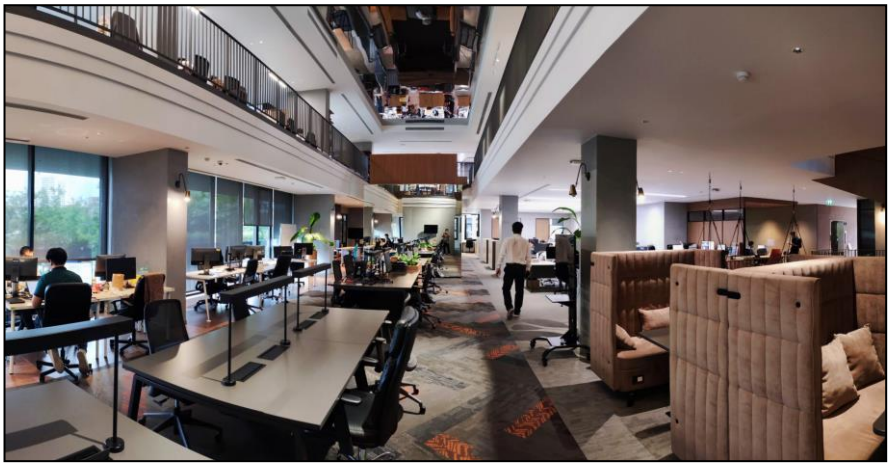
วัสดุผิวพื้นและผนัง	:	พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิก 30 x 30 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ปูกระเบื้อง 30 x 30 cm.
		พื้น คสล.ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm.
สุขภัณฑ์	:	อ่างล้างหน้า, โถส้วมแบบชักโครก, โถปัสสาวะชาย
		ชุดฝักบัว,ที่ใส่กระดาษชำระ,ที่ใส่สบู่ และ กระจกเงากรอบอลูมิเนียม

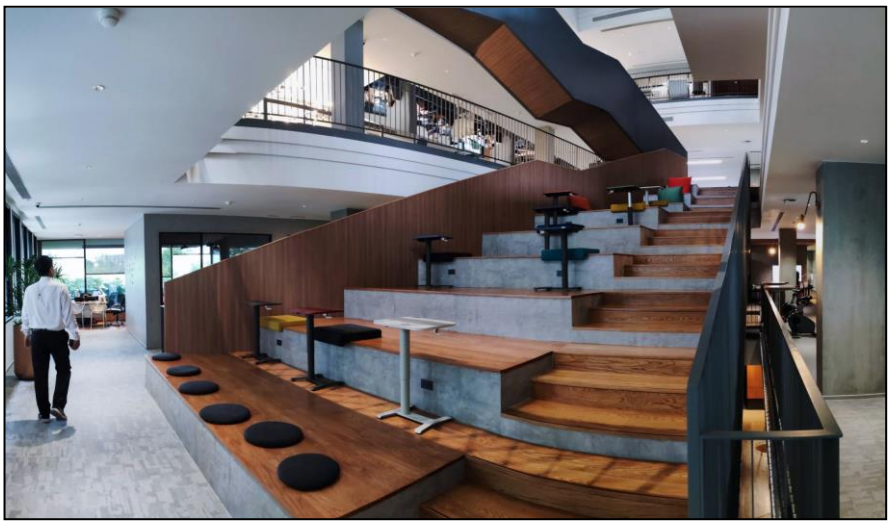
งานระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร

งานติดตั้งระบบแผงโซลาร์เซลล์	:	บนชั้นดาดฟ้า
งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	:	PRELIMINARY
		HI SUB STATION AND GENERATOR SYSTEM
		MAIN DISTRIBUTION BOARD (MDB)
		MAIN FEEDER ,SUB FEEDER & RACEWAY
		LIGHTING & RACEWAY
		TELEPHONE SYSTEM,FIRE ALARM SYSTEM
		CCTV SYSTEM,MATV SYSTEM
		GROUNDING & LIGHTING PROTECTION
		ACCESS CONTROL,LIGHTING CONTROL SYSTEM
		ELERICAL & CONTROL WORK
งานระบบปรับอากาศ	:	AIRCONDITION
และระบายอากาศ		VENTILATING
		REFRIGERANT PIPE WORK
		DRAIN PIPE WORK,DUCT WORK
		AIR DISTRIBUTION DEVICES (PODER COATED)
		PRESSUIZED AIR SYSTEM,MISCELLANEUES WORK
งานระบบสุขาภิบาล	:	PRELIMINARY
และระบบป้องกันอัคคีภัย		COLD WATER SYSTEM,HOT WATER SYSTEM
		SOIL WASTE & KITCHEN PIPE SYSTEM
		VENT PIPE SYSTEM,RAIN WATER AND DRAINAGE SYSTEM
		FIRE PROTECTION SYSTEM
		WASTE WATER TREATMENT PLANT & PUMPS
		WATER METER
		MISCELLANEOUS
งานระบบลิฟท์โดยสาร	:	ลิฟท์โดยสาร 2 ชุด

4.3.2. อาคารสำนักงานสำนักงาน สูง 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)







รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 6 ชั้น ชั้นดาดฟ้า และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	อาคารหลักประมาณ 25.20 x 38.70 เมตร
พื้นที่รวม	:	ประมาณ 6,057.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	รายละเอียดตามแบบแปลน
รูปแบบอาคาร	:	ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	ประมาณ 3 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแลบำรุงรักษา	:	ดี

โครงสร้างและสถาปัตยกรรม

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างอาคารหลักคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างพื้น POSTENTION
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	พื้น คสล.ผิวขัดเรียบ,พื้น คสล.ผิวขัดมัน พื้น คสล.ผิว CONCRTETE STAMP พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้อง 60 x 60 cm. พื้น คสล.ผิวปูแกรนิต 60 x 60 cm. พื้น คสล.ผิวปูหินอ่อน 60 x 60 cm. พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิก 30 x 30 cm. พื้น คสล.ผิวปูพรม (เฉพาะส่วนสำนักงาน) งานบัวเชิงผนัง
ผนังและวัสดุผิว	:	ผนัง คสล.ฉาบเรียบ ทาสี ผนังก่ออิฐมอญฉาบเรียบ ทาสี ผนังก่ออิฐมอญ ผิวกระเบื้อง 30 x 30 cm. ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm. ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินอ่อน 60 x 600 cm.
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้าท้องพื้น คสล., ฝ้าท้องพื้น คสล.ฉาบปูนเรียบ ทาสี แผ่นยิปซั่มบอร์ด หนา 9 มม. ฉาบผิวเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี แผ่นยิปซั่มบอร์ด ชนิดกันชื้น หนา 9 มม. ฉาบผิวเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี งานตกแต่งฝ้าหลุมเล่นระดับ
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดคู่ บานไม้สัก วงกบไม้เนื้อแข็ง แบบบานเปิดเดียว
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนคู่

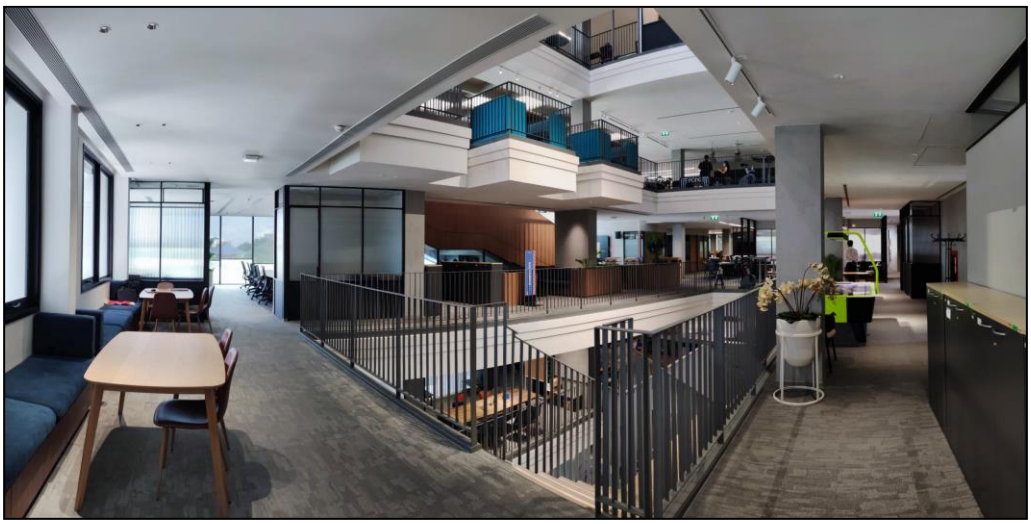
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์

วัสดุผิวพื้นและผนัง	:	พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิก 30 x 30 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ปูกระเบื้อง 30 x 30 cm.
		พื้น คสล.ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm.
สุขภัณฑ์	:	อ่างล้างหน้า, โถส้วมแบบชักโครก, โถปัสสาวะชาย
		ชุดฝักบัว,ที่ใส่กระดาษชำระ,ที่ใส่สบู่ และ กระจกเงากรอบอลูมิเนียม

งานระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร

งานติดตั้งระบบแผงโซลาร์เซลล์	:	บนชั้นดาดฟ้า
งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	:	PRELIMINARY
		HI SUB STATION AND GENERATOR SYSTEM
		MAIN DISTRIBUTION BOARD (MDB)
		MAIN FEEDER ,SUB FEEDER & RACEWAY
		LIGHTING & RACEWAY
		TELEPHONE SYSTEM,FIRE ALARM SYSTEM
		CCTV SYSTEM,MATV SYSTEM
		GROUNDING & LIGHTING PROTECTION
		ACCESS CONTROL,LIGHTING CONTROL SYSTEM
		ELERICAL & CONTROL WORK
งานระบบปรับอากาศ	:	AIRCONDITION
และระบายอากาศ		VENTILATING
		REFRIGERANT PIPE WORK
		DRAIN PIPE WORK,DUCT WORK
		AIR DISTRIBUTION DEVICES (PODER COATED)
		PRESSUIZED AIR SYSTEM,MISCELLANEUES WORK
งานระบบสุขาภิบาล	:	PRELIMINARY
และระบบป้องกันอัคคีภัย		COLD WATER SYSTEM,HOT WATER SYSTEM
		SOIL WASTE & KITCHEN PIPE SYSTEM
		VENT PIPE SYSTEM,RAIN WATER AND DRAINAGE SYSTEM
		FIRE PROTECTION SYSTEM
		WASTE WATER TREATMENT PLANT & PUMPS
		WATER METER
		MISCELLANEOUS
งานระบบลิฟท์โดยสาร	:	ลิฟท์โดยสาร 1 ชุด

4.3.3. อาคารสำนักงานสำนักงาน สูง 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)



รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 6 ชั้น ชั้นดาดฟ้า และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	อาคารหลักประมาณ 25.20 x 38.70 เมตร
พื้นที่รวม	:	ประมาณ 6,055.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	รายละเอียดตามแบบแปลน
รูปแบบอาคาร	:	ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	ประมาณ 3 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแลบำรุงรักษา	:	ดี

โครงสร้างและสถาปัตยกรรม

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างอาคารหลักคอนกรีตเสริมเหล็ก
		โครงสร้างพื้น POSTENTION
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	พื้น คสล.ผิวขัดเรียบ,พื้น คสล.ผิวขัดมัน
		พื้น คสล.ผิว CONCRTETE STAMP
		พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้อง 60 x 60 cm.
		พื้น คสล.ผิวปูแกรนิต 60 x 60 cm.
		พื้น คสล.ผิวปูหินอ่อน 60 x 60 cm.
		พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิก 30 x 30 cm.
		พื้น คสล.ผิวปูพรม (เฉพาะส่วนสำนักงาน)
		งานบัวเชิงผนัง
ผนังและวัสดุผิว	:	ผนัง คสล.ฉาบเรียบ ทาสี
		ผนังก่ออิฐมอญฉาบเรียบ ทาสี
		ผนังก่ออิฐมอญ ผิวกระเบื้อง 30 x 30 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินอ่อน 60 x 600 cm.
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้าท้องพื้น คสล., ฝ้าท้องพื้น คสล.ฉาบปูนเรียบ ทาสี
		แผ่นยิปซั่มบอร์ด หนา 9 มม. ฉาบผิวเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี
		แผ่นยิปซั่มบอร์ด ชนิดกันชื้น หนา 9 มม. ฉาบผิวเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี
		งานตกแต่งฝ้าหลุมเล่นระดับ
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดเดี่ยว
		บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดคู่
		บานไม้สัก วงกบไม้เนื้อแข็ง แบบบานเปิดเดียว
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว
		บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนคู่

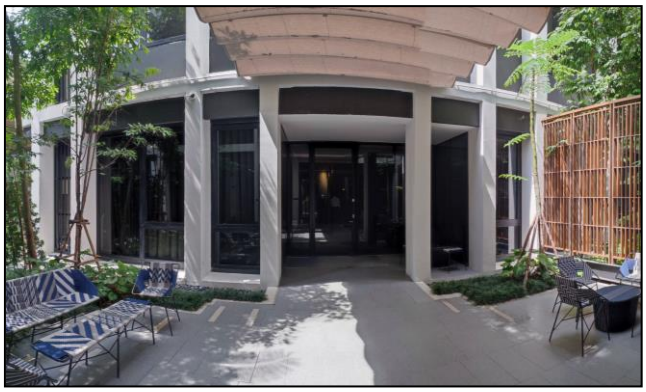
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์

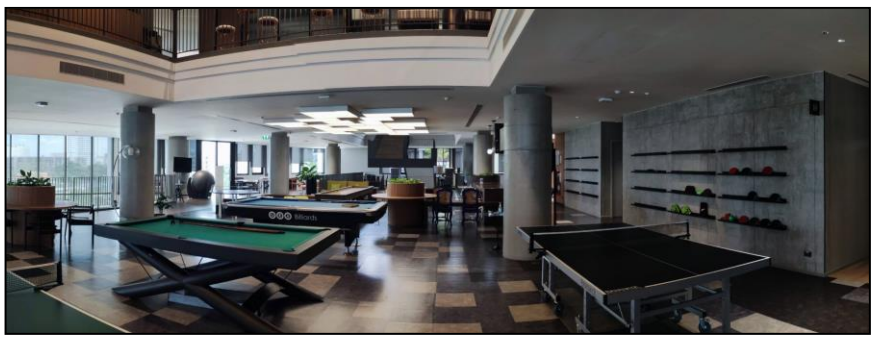
วัสดุผิวพื้นและผนัง	:	พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิก 30 x 30 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ปูกระเบื้อง 30 x 30 cm.
		พื้น คสล.ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm.
สุขภัณฑ์	:	อ่างล้างหน้า, โถส้วมแบบชักโครก, โถปัสสาวะชาย
		ชุดฝักบัว,ที่ใส่กระดาษชำระ,ที่ใส่สบู่ และ กระจกเงากรอบอลูมิเนียม

งานระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร

งานติดตั้งระบบแผงโซลาร์เซลล์	:	บนชั้ดดาดฟ้า
งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	:	PRELIMINARY
		HI SUB STATION AND GENERATOR SYSTEM
		MAIN DISTRIBUTION BOARD (MDB)
		MAIN FEEDER ,SUB FEEDER & RACEWAY
		LIGHTING & RACEWAY
		TELEPHONE SYSTEM,FIRE ALARM SYSTEM
		CCTV SYSTEM,MATV SYSTEM
		GROUNDING & LIGHTING PROTECTION
		ACCESS CONTROL,LIGHTING CONTROL SYSTEM
		ELERICAL & CONTROL WORK
งานระบบปรับอากาศ	:	AIRCONDITION
และระบายอากาศ		VENTILATING
		REFRIGERANT PIPE WORK
		DRAIN PIPE WORK,DUCT WORK
		AIR DISTRIBUTION DEVICES (PODER COATED)
		PRESSUIZED AIR SYSTEM,MISCELLANEUES WORK
งานระบบสุขาภิบาล	:	PRELIMINARY
และระบบป้องกันอัคคีภัย		COLD WATER SYSTEM,HOT WATER SYSTEM
		SOIL WASTE & KITCHEN PIPE SYSTEM
		VENT PIPE SYSTEM,RAIN WATER AND DRAINAGE SYSTEM
		FIRE PROTECTION SYSTEM
		WASTE WATER TREATMENT PLANT & PUMPS
		WATER METER
		MISCELLANEOUS
งานระบบลิฟท์โดยสาร	:	ลิฟท์โดยสาร 1 ชุด

4.3.4. อาคารสำนักงานสำนักงาน สูง 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)





รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 6 ชั้น ชั้นดาดฟ้า และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	อาคารหลักประมาณ 30.80 x 40.10 เมตร
พื้นที่รวม	:	ประมาณ 6,008.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	รายละเอียดตามแบบแปลน
รูปแบบอาคาร	:	ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	ประมาณ 3 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแลบำรุงรักษา	:	ดี

โครงสร้างและสถาปัตยกรรม

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างอาคารหลักคอนกรีตเสริมเหล็ก
		โครงสร้างพื้น POSTENTION
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	พื้น คสล.ผิวขัดเรียบ,พื้น คสล.ผิวขัดมัน
		พื้น คสล.ผิว CONCRTETE STAMP
		พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้อง 60 x 60 cm.
		พื้น คสล.ผิวปูแกรนิต 60 x 60 cm.
		พื้น คสล.ผิวปูหินอ่อน 60 x 60 cm.
		พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิก 30 x 30 cm.
		พื้น คสล.ผิวปูพรม (เฉพาะส่วนสำนักงาน)
		งานบัวเชิงผนัง
ผนังและวัสดุผิว	:	ผนัง คสล.ฉาบเรียบ ทาสี
		ผนังก่ออิฐมอญฉาบเรียบ ทาสี
		ผนังก่ออิฐมอญ ผิวกระเบื้อง 30 x 30 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินอ่อน 60 x 600 cm.
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้าท้องพื้น คสล., ฝ้าท้องพื้น คสล.ฉาบปูนเรียบ ทาสี
		แผ่นยิปซั่มบอร์ด หนา 9 มม. ฉาบผิวเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี
		แผ่นยิปซั่มบอร์ด ชนิดกันชื้น หนา 9 มม. ฉาบผิวเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี
		งานตกแต่งฝ้าหลุมเล่นระดับ
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดเดี่ยว
		บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดคู่
		บานไม้สัก วงกบไม้เนื้อแข็ง แบบบานเปิดเดียว
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว
		บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนคู่

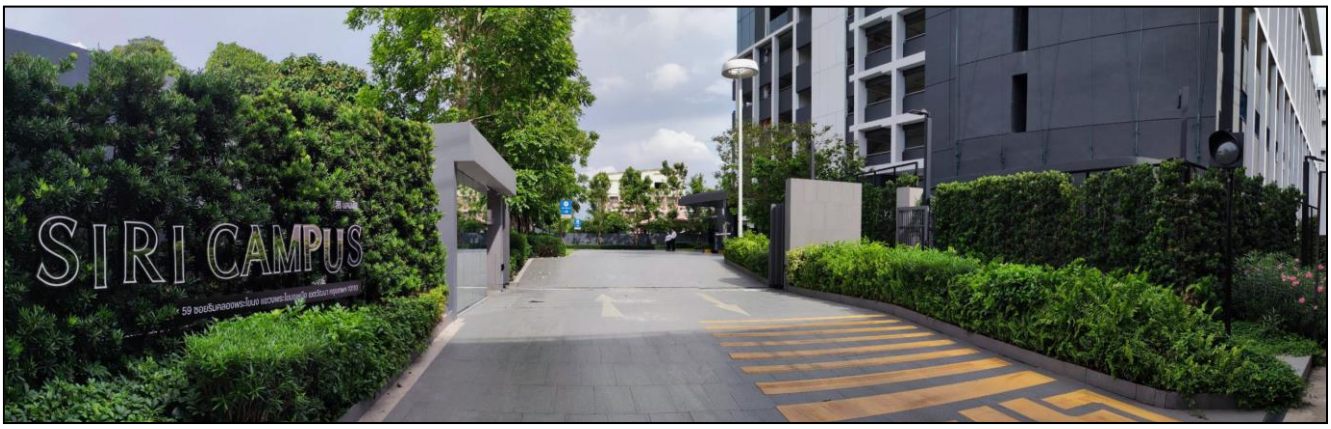
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์

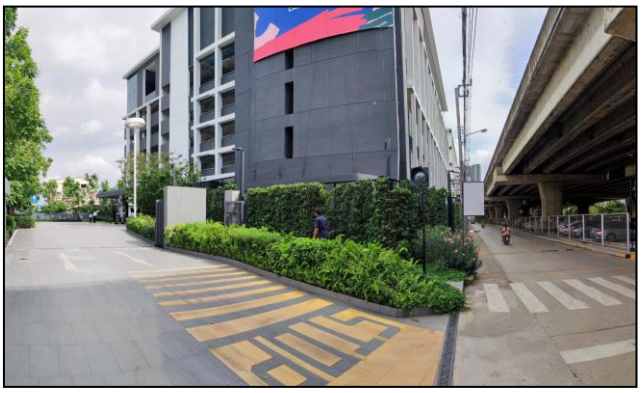
วัสดุผิวพื้นและผนัง	:	พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิก 30 x 30 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ปูกระเบื้อง 30 x 30 cm.
		พื้น คสล.ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm.
สุขภัณฑ์	:	อ่างล้างหน้า, โถส้วมแบบชักโครก, โถปัสสาวะชาย
		ชุดฝักบัว,ที่ใส่กระดาษชำระ,ที่ใส่สบู่ และ กระจกเงากรอบอลูมิเนียม

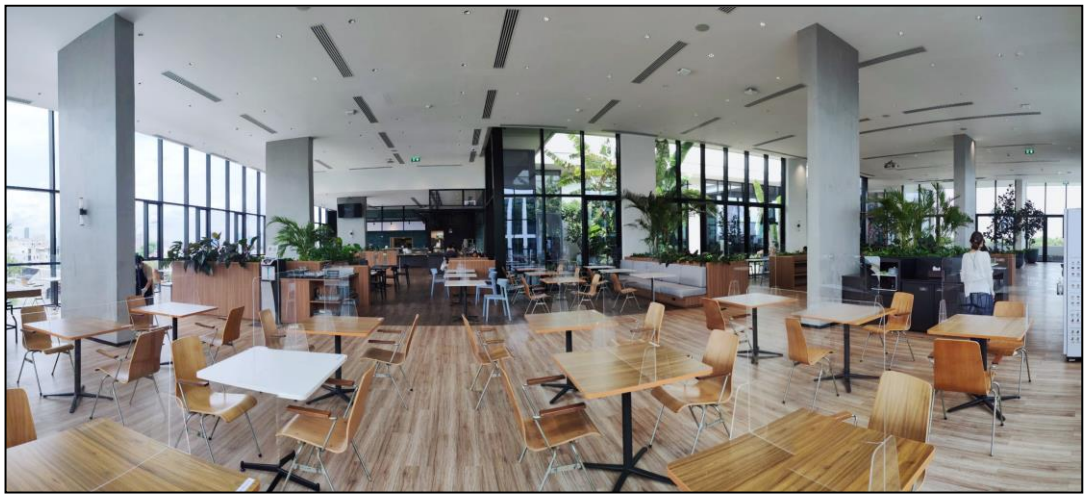
งานระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร

งานติดตั้งระบบแผงโซลาร์เซลล์	:	บนชั้นดาดฟ้า
งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	:	PRELIMINARY
		HI SUB STATION AND GENERATOR SYSTEM
		MAIN DISTRIBUTION BOARD (MDB)
		MAIN FEEDER ,SUB FEEDER & RACEWAY
		LIGHTING & RACEWAY
		TELEPHONE SYSTEM,FIRE ALARM SYSTEM
		CCTV SYSTEM,MATV SYSTEM
		GROUNDING & LIGHTING PROTECTION
		ACCESS CONTROL,LIGHTING CONTROL SYSTEM
		ELERICAL & CONTROL WORK
งานระบบปรับอากาศ	:	AIRCONDITION
และระบายอากาศ		VENTILATING
		REFRIGERANT PIPE WORK
		DRAIN PIPE WORK,DUCT WORK
		AIR DISTRIBUTION DEVICES (PODER COATED)
		PRESSUIZED AIR SYSTEM,MISCELLANEUES WORK
งานระบบสุขาภิบาล	:	PRELIMINARY
และระบบป้องกันอัคคีภัย		COLD WATER SYSTEM,HOT WATER SYSTEM
		SOIL WASTE & KITCHEN PIPE SYSTEM
		VENT PIPE SYSTEM,RAIN WATER AND DRAINAGE SYSTEM
		FIRE PROTECTION SYSTEM
		WASTE WATER TREATMENT PLANT & PUMPS
		WATER METER
		MISCELLANEOUS
งานระบบลิฟท์โดยสาร	:	ลิฟท์โดยสาร 1 ชุด

4.3.5. อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)







รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 6 ชั้น ชั้นดาดฟ้า และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	อาคารหลักประมาณ 43.80 x 44.50 เมตร
พื้นที่รวม	:	ประมาณ 9,986.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	รายละเอียดตามแบบแปลน
รูปแบบอาคาร		ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	ประมาณ 3 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแลบำรุงรักษา	:	ดี

โครงสร้างและสถาปัตยกรรม

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างอาคารหลักคอนกรีตเสริมเหล็ก
		โครงสร้างพื้น POSTENTION
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	พื้น คสล.ผิวขัดเรียบ,พื้น คสล.ผิวขัดมัน
		พื้น คสล.ผิว CONCRTETE STAMP
		พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้อง 60 x 60 cm.
		พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิก 30 x 30 cm.
ผนังและวัสดุผิว	:	ผนัง คสล.ฉาบเรียบ ทาสี
		ผนังก่ออิฐมอญฉาบเรียบ ทาสี
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้าท้องพื้น คสล., ฝ้าท้องพื้น คสล.ฉาบปูนเรียบ ทาสี
		แผ่นยิปซั่มบอร์ด หนา 9 มม. ฉาบผิวเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุมสังกะสี
		แผ่นยิปซั่มบอร์ด ชนิดกันชื้น หนา 9 มม. ฉาบผิวเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดเดี่ยว
		บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดคู่
		บานไม้สัก วงกบไม้เนื้อแข็ง แบบบานเปิดเดียว
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว
		บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนคู่

ห้องน้ำและสุขภัณฑ์

วัสดุผิวพื้นและผนัง	:	พื้น คสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิก 30 x 30 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ปูกระเบื้อง 30 x 30 cm.
		พื้น คสล.ผิวหินแกรนิต 60 x 600 cm.
		ผนังก่ออิฐมอญ ผิวหินแกรนิต 60 x 60 cm.
สุขภัณฑ์	:	อ่างล้างหน้า, โถส้วมแบบชักโครก, โถปัสสาวะชาย
		ชุดฝักบัว,ที่ใส่กระดาษชำระ,ที่ใส่สบู่ และ กระจกเงากรอบอลูมิเนียม

งานระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร

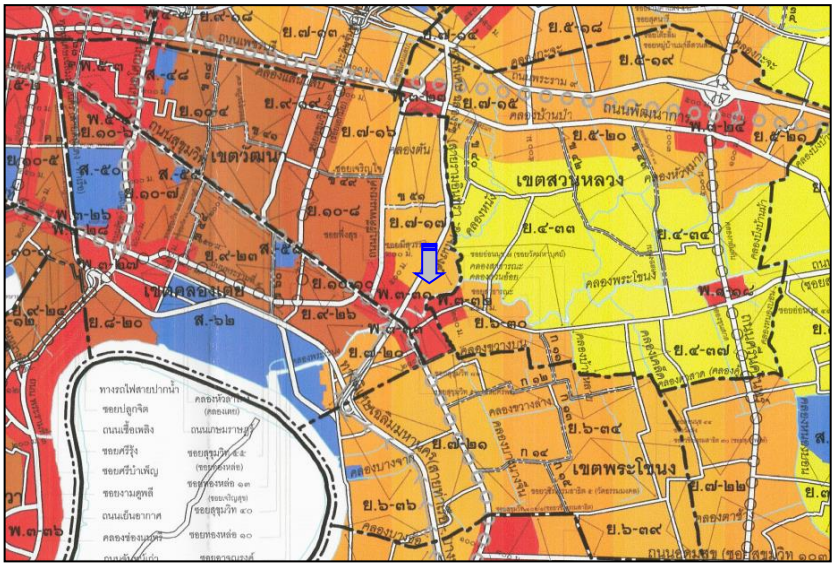
งานระบบติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์	:	บนชั้นดาดฟ้า
งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	:	PRELIMINARY
		HI SUB STATION AND GENERATOR SYSTEM
		MAIN DISTRIBUTION BOARD (MDB)
		MAIN FEEDER ,SUB FEEDER & RACEWAY
		LIGHTING & RACEWAY
		TELEPHONE SYSTEM,FIRE ALARM SYSTEM
		CCTV SYSTEM,MATV SYSTEM
		GROUNDING & LIGHTING PROTECTION
		ACCESS CONTROL,LIGHTING CONTROL SYSTEM
		ELERICAL & CONTROL WORK
งานระบบปรับอากาศ	:	AIRCONDITION
และระบายอากาศ		VENTILATING
		REFRIGERANT PIPE WORK
		DRAIN PIPE WORK,DUCT WORK
		AIR DISTRIBUTION DEVICES (PODER COATED)
		PRESSUIZED AIR SYSTEM,MISCELLANEUES WORK
งานระบบสุขาภิบาล	:	PRELIMINARY
และระบบป้องกันอัคคีภัย		COLD WATER SYSTEM,HOT WATER SYSTEM
		SOIL WASTE & KITCHEN PIPE SYSTEM
		VENT PIPE SYSTEM,RAIN WATER AND DRAINAGE SYSTEM
		FIRE PROTECTION SYSTEM
		WASTE WATER TREATMENT PLANT & PUMPS
		WATER METER
		MISCELLANEOUS
งานระบบลิฟท์โดยสาร	:	ลิฟท์โดยสาร 2 ชุด
		ลิฟท์ส่วนบริการ 1 ชุด

<u>ส่วนพัฒนาในโครงการงาน</u>

รายละเอียดทั่วไป	:	ถนนภายในโครงการและระบบระบายน้ำรอบโครงการ
		งานระบบบำบัดน้ำเสีย ภายนอกอาคาร
		รั้วและป้ายโครงการ
		งานระบบอื่น ๆ ประกอบในโครงการ

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.4 **ข้อกำหนดผังเมือง** : ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน **เขตพื้นที่สีส้ม** ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ประเภท **ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง** ตามกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556



5.2 **กฎหมายควบคุมอาคาร** : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตกฎหมายควบคุมการก่อสร้างกรุงเทพมหานครเขตพระโขนง

5.3 **การเวนคืน** : ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ **ไม่อยู่** ในแนวเพื่อการสาธารณะใดๆ

5.4 **การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ**

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง	:	ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดภาระจำยอม	:	ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ	:	ไม่มี
การตรวจสอบแนวเขตป่าไม้	:	ไม่อยู่

การตรวจการรอนสิทธิต่างๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้นบริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจสมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในภาคผนวก

5.5 **กฎหมายอื่น ๆ** : ไม่มี

5.6 **โครงการพัฒนาของภาครัฐ** : ณ วันสำรวจโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน
ทางด่วนพิเศษฉลองรัช (สายรามอินทรา-อาจณรงค์)
ระบบขนส่งมวลชลกรุงเทพมหานคร รถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 การวิเคราะห์ข้อดี - ข้อด้อยของทรัพย์สิน

หัวข้อพิจารณา	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
1.ทำเลที่ตั้ง	ภายในโครงการ T77 ใกล้ทางขึ้น-ลงทางด่วน	-
2.ศักยภาพ	พัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน	-
3.สาธารณูปโภค	มีสาธารณูปโภคพื้นฐาน ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบโครงสร้างพื้นฐาน	-
4.การเข้าถึง	สามารถเดินทางเข้าถึงทรัพย์สินได้สะดวก โดยรถยนต์,จักรยานยนต์,รถประจำทาง,รถไฟฟ้า BTS	-
5.ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ทรัพย์สินตั้งในเขตกฎหมายควบคุมการก่อสร้าง ในเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร สนง.เขตพระโขนง	-
6.สภาพแวดล้อม /ความเจริญ	มีที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง / ความเจริญอยู่ในระดับดี-ดีมาก	-
7.ขนาดและรูปร่างที่ดิน/อาคารสิ่งปลูกสร้าง	เป็นที่ดินหลายแปลงรวมกันใช้ประโยชน์ร่วมกัน มีความเหมาะสมกับการใช้งานในปัจจุบัน	-
8.ความนิยมของตลาด	ทำเลและศักยภาพเหมาะสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน และคอนโดพักอาศัย	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน : การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest and best use) หมายถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปได้ตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด
จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดินและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่า **การใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรม อาคารสำนักงาน** จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ : ไม่มี

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ : ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน "**เพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด**" เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ : นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ : ไม่มี

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ **บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด** ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมายลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน

7.4.1 **การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากต้นทุน/วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด** : **<u>ที่ดิน</u> การคำนวณหามูลค่าตลาดของที่ดิน ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด** (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดราคาซื้อขายหรือเสนอขาย (Market Data Comparison) ของข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาดโดยวิธี WQS และให้คะแนนตามปัจจัยต่างๆ แสดงตามตาราง (ดูตารางการคำนวณมูลค่าที่ดิน) และเปรียบเทียบข้อมูลตลาดค่าเช่าอาคารสำนักงาน เพื่อหามูลค่าตลาดของที่ดินทรัพย์สิน และค่าเช่าตลาดของอาคารสำนักงาน

- **วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด** (Market Approach) **สำหรับใช้เป็นเกณฑ์กำหนดมูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน**

<u>ภาพถ่ายบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินโดยทั่วไปที่ทำการประเมินมูลค่า</u>

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบราคาที่ดิน

ผู้สำรวจและประเมิน ได้คัดเลือกหรือเลือกสรรข้อมูลตลาดที่มีการเสนอขายหรือมีการซื้อ-ขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือทำเลที่ตั้งบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ซึ่งเป็นข้อมูลที่มีศักยภาพและมีความน่าเชื่อถือได้นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดของข้อมูลตลาด ดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1

ประเภท	:	ที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	:	โฉนดเลขที่ 4900
ที่ตั้ง	:	ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์	:	13.706660, 100.601138
เนื้อที่ดิน	:	เนื้อที่ดิน 4-0-57.2 ไร่ หรือ 1,657.2 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลง	:	รูปสี่เหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	:	ติดถนนกว้าง 84.00 เมตร / ลึก 87.50 เมตร
ระดับที่ดิน	:	ถมแล้วเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	:	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา และ ระบบโทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	คสล. 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	:	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร / เขตพื้นที่สีแดง
ข้อกฎหมายอื่น ๆ	:	ไม่มี
ราคาเสนอขาย	:	2,402,940,000 บาท เฉลี่ย 1,450,000 บาทต่อตารางวา.
เหตุผล	:	ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม ดีกว่าทรัพย์สิน
ความเคลื่อนไหวของราคา	:	-
แหล่งข้อมูล	:	☎ 080-243-2665 คุณสวิส (Broker)
วันที่ทราบข้อมูล	:	มิถุนายน 2565
หมายเหตุ	:	-

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2

ประเภท	:	ที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	:	โฉนดเลขที่ 177786
ที่ตั้ง	:	ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย)
ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์	:	-
เนื้อที่ดิน	:	เนื้อที่ดิน 1-0-80.0 ไร่ หรือ 480.0 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลง	:	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	:	ติดถนนกว้าง 30.00 เมตร / ลึก 73.00 เมตร
ระดับที่ดิน	:	ถมแล้วเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	:	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา และ ระบบโทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	คสล. 4 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	:	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร / เขตพื้นที่สีน้ำตาล
ข้อกฎหมายอื่น ๆ	:	ไม่มี
ราคาเสนอขาย	:	592,200,000 บาท เฉลี่ย 1,240,000 บาทต่อตารางวา.
เหตุผล	:	ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม ดีกว่าทรัพย์สิน
ความเคลื่อนไหวของราคา	:	-
แหล่งข้อมูล	:	☎ 064-491-1428 คุณภวดล (Broker)
วันที่ทราบข้อมูล	:	มิถุนายน 2565
หมายเหตุ	:	-

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3

ประเภท	:	ที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	:	โฉนดเลขที่ 4586
ที่ตั้ง	:	ซอยสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์)
ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์	:	13.732244, 100.596637
เนื้อที่ดิน	:	เนื้อที่ดิน 1-3-94.3 ไร่ หรือ 794.3 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลง	:	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	:	ติดถนนกว้าง 37.00 เมตร / ลึก 89.00 เมตร
ระดับที่ดิน	:	ถมแล้วเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	:	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา และ ระบบโทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	คสล. 4 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	:	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร / เขตพื้นที่สีน้ำตาล
ข้อกฎหมายอื่น ๆ	:	ไม่มี
ราคาเสนอขาย	:	478,800,000 บาท เฉลี่ย 600,000 บาทต่อตารางวา.
เหตุผล	:	ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม ดีกว่าทรัพย์สิน
ความเคลื่อนไหวของราคา	:	-
แหล่งข้อมูล	:	☎ 099-287-4665 คุณธนิสร (Broker)
วันที่ทราบข้อมูล	:	มิถุนายน 2565
หมายเหตุ	:	-

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4

ประเภท	:	ที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	:	โฉนดเลขที่ 10823 และ 33559
ที่ตั้ง	:	ซอยสุขุมวิท 62
ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์	:	13.694116, 100.600785
เนื้อที่ดิน	:	เนื้อที่ดิน 1-3-68.0 ไร่ หรือ 768.0 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลง	:	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	:	ติดถนนกว้าง 37.00 เมตร / ลึก 89.00 เมตร
ระดับที่ดิน	:	ถมแล้วเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	:	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา และ ระบบโทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	คสล. 4 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	:	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร / เขตพื้นที่สีน้ำตาล
ข้อกฎหมายอื่น ๆ	:	ไม่มี
ราคาเสนอขาย	:	422,400,000 บาท เฉลี่ย 550,000 บาทต่อตารางวา.
เหตุผล	:	ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ความเคลื่อนไหวของราคา	:	-
แหล่งข้อมูล	:	☎ 064-663-6987 คุณอูฐ (Broker)
วันที่ทราบข้อมูล	:	มิถุนายน 2565
หมายเหตุ	:	-

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินกับข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (Weighted Quality Score : WQS)

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน		รายการทะเบียนทรัพย์สิน	
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน		ชื่อลูกค้า รหัสงาน	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด PPA/GL-33/65

TABLE WEIGHTED QUALITY SCORE FOR VACANT LAND

ลำดับ	องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ (%)	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์		
				ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
	ขนาดเนื้อที่ (ตรว.)		2,942.2	1,657.2	794.3	768.0
1	สภาพทำเล	15%	7	9.5	8	6
2	ที่ตั้ง	15%	7	9.5	8	7
3	การคมนาคม	15%	6	10	7	7
4	การใช้ประโยชน์ปัจจุบันของที่ดิน	10%	8	9	7	6
5	สาธารณูปโภค	10%	8	10	8	8
6	สภาพแวดล้อม	5%	7	9.5	8	6
7	ลักษณะรูปแปลงที่ดิน / เนื้อที่ดิน	5%	6	9.5	7	7
8	ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน	5%	7	9	7	7
9	โอกาสในการใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน	5%	8	10	8	7
10	ข้อบังคับกฎหมาย	5%	6	10	7	7
11	สภาพคล่อง	10%	6	8	6	6
	ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	**100%**	**690**	**945**	**740**	**670**

RATING SCALE (NO.1-9 และ 11)				
ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1-2	3-4	5-6	7-8	9-10
RATING SCALE (NO.10)				
มาก	สูง	ปานกลาง	น้อย	ต่ำ/ไม่มี
1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

COMPARABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE

ลำดับ	องค์ประกอบ	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			
		ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
	ขนาดเนื้อที่ (ตรว.)	2,942.2	1,657.2	794.3	768.0
1	ราคาเสนอขาย / ตารางวา		1,450,000	600,000	550,000
2	อัตราต่อรอง / ส่วนลดราคา (%)		-20%	-25%	-25%
3	ราคาสุทธิ		1,160,000	450,000	412,500
4	ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	690	945	740	670
5	สัดส่วนเปรียบเทียบ	มูลค่าเฉลี่ย	0.73016	0.93243	1.02985
6	ราคาฐาน	563,798	846,986	419,594	424,813
7	น้ำหนักเปรียบเทียบ	100%	5%	55%	40%
8	มูลค่าเปรียบเทียบ	443,051	42,349	230,777	169,925
เกณฑ์มูลค่าตลาด		440,000	.-บาทต่อตารางวา		
		หรือ 176,000,000	.-บาทต่อไร่		

หมายเหตุ:-

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ด้วยวิธีหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)

: เป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนอาคารสิ่งปลูกสร้างใหม่และค่าเสื่อมราคา พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบหาค่าก่อสร้างปัจจุบัน ลักษณะ รูปแบบอาคาร วัสดุอาคารสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเทียบกับลักษณะหรือประเภทของอาคารที่ได้จากการเก็บข้อมูลภายในบริษัทฯ เองทั้งนี้ทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง รายละเอียดประกอบแบบ วัสดุก่อสร้าง ทำเลที่ตั้ง ความทันสมัยของเทคโนโลยีในการก่อสร้าง ดัชนีของค่าก่อสร้างและค่าแรง เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ใช้วิธีเปรียบเทียบกับต้นทุนค่าก่อสร้างมาตรฐานซึ่งกำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยในปีปัจจุบัน เพื่อใช้อ้างอิงเป็นเกณฑ์ในการประเมินค่าก่อสร้างสำหรับในการตรวจสอบอีกขั้นตอนหนึ่ง ส่วนการประมาณการค่าเสื่อมราคาบริษัทฯ พิจารณาถึงการเสื่อมค่าหรือความล้าสมัยทางกายภาพ ทางการใช้ประโยชน์ และทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่ประเมินด้วย

รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่จะทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ : อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ให้ทำการประมูลค่า ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 5 อาคาร และส่วนควบพัฒนาในโครงการ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

<u>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</u>

1) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)
2) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)
3) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)
4) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)
5) อาคารจอดรถ 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)

และส่วนควบพัฒนาในโครงการ

ตารางการแสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

1 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอย(ตรม.)	ตรม.ละ (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
	- พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานรวม	3,756.00	36,000.00	135,216,000.00
	งานตกแต่งภายในอาคารสำนักงาน			-
	พื้นที่อาคารรวม	3,756.00		

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างก่อนหักค่าเสื่อม					เป็นเงิน	135,216,000.00
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหักค่าเสื่อม ประมาณ	3.00 %	อายุอาคาร	3 ปี/ปีละ	1.00%	เป็นเงิน	4,056,480.00
ราคาสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จหลังหักค่าเสื่อมราคา	100 %				เป็นเงิน	131,159,520.00
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				(ปัดเศษ)	เป็นเงิน	131,160,000.00
มูลค่าทุนประกันอัคคีภัย		หักมูลค่างานฐานราก		10.00%	เป็นเงิน	118,043,568.00

2 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอย(ตรม.)	ตรม.ละ (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
	- พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานรวม	6,057.00	36,000.00	218,052,000.00
	งานตกแต่งภายในอาคารสำนักงาน			-
	พื้นที่อาคารรวม	6,057.00		

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างก่อนหักค่าเสื่อม					เป็นเงิน	218,052,000.00
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหักค่าเสื่อม ประมาณ	3.00 %	อายุอาคาร	3 ปี/ปีละ	1.00%	เป็นเงิน	6,541,560.00
ราคาสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จหลังหักค่าเสื่อมราคา	100 %				เป็นเงิน	211,510,440.00
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				(ปัดเศษ)	เป็นเงิน	211,510,000.00
มูลค่าทุนประกันอัคคีภัย		หักมูลค่างานฐานราก		10.00%	เป็นเงิน	190,359,396.00

3 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอย(ตรม.)	ตรม.ละ (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
	- พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานรวม	6,055.00	36,000.00	217,980,000.00
	งานตกแต่งภายในอาคารสำนักงาน			-
	พื้นที่อาคารรวม	6,055.00		

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างก่อนหักค่าเสื่อม					เป็นเงิน	217,980,000.00
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหักค่าเสื่อม ประมาณ	3.00 %	อายุอาคาร	3 ปี/ปีละ	1.00%	เป็นเงิน	6,539,400.00
ราคาสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จหลังหักค่าเสื่อมราคา	100 %				เป็นเงิน	211,440,600.00
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง				(ปัดเศษ)	เป็นเงิน	211,441,000.00
มูลค่าทุนประกันอัคคีภัย		หักมูลค่างานฐานราก		10.00%	เป็นเงิน	190,296,540.00

4 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอย(ตรม.)	ตรม.ละ (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
	- พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานรวม	6,008.00	36,000.00	216,288,000.00
	งานตกแต่งภายในอาคารสำนักงาน			-
	พื้นที่อาคารรวม	**6,008.00**		

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างก่อนหักค่าเสื่อม						เป็นเงิน	**216,288,000.00**
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหักค่าเสื่อม ประมาณ	3.00 %	อายุอาคาร	3	ปี/ปีละ	1.00%	เป็นเงิน	6,488,640.00
ราคาสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จหลังหักค่าเสื่อมราคา	100 %					เป็นเงิน	209,799,360.00
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง					(ปัดเศษ)	เป็นเงิน	**209,799,000.00**
มูลค่าทุนประกันอัคคีภัย		หักมูลค่างานฐานราก			10.00%	เป็นเงิน	188,819,424.00

5 อาคารจอดรถ 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอย(ตรม.)	ตรม.ละ (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
	- พื้นที่ภายในอาคารจอดรถ	8,636.00	16,000.00	138,176,000.00
	- พื้นที่ภายในอาคารส่วน CANTEEN, FITNES	1,350.00	25,000.00	33,750,000.00
	พื้นที่อาคารรวม	**9,986.00**		

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างก่อนหักค่าเสื่อม						เป็นเงิน	**171,926,000.00**
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหักค่าเสื่อม ประมาณ	3.00 %	อายุอาคาร	3	ปี/ปีละ	1.00%	เป็นเงิน	5,157,780.00
ราคาสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จหลังหักค่าเสื่อมราคา	100 %					เป็นเงิน	166,768,220.00
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง					(ปัดเศษ)	เป็นเงิน	**166,768,000.00**
มูลค่าทุนประกันอัคคีภัย		หักมูลค่างานฐานราก			10.00%	เป็นเงิน	150,091,398.00

รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 5 รายการ เป็นเงิน / บาท	**930,678,000.00**
รวมมูลค่าทุนประกันอัคคีภัย-อาคารสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 5 รายการ เป็นเงิน / บาท	**837,610,000.00**

*** ส่วนควบภายในโครงการ

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอย(ตรม.)	ตรม.ละ (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
	- งานถนนคอนกรีตภายนอกอาคาร หนา 20 cm. ระบบระบายน้ำ	3,480.00	2,500.00	8,700,000.00
	- งานรั้วรอบโครงการ ผนังกำแพงกันดิน สูง 2.50 เมตร	538.00	5,500.00	2,959,000.00
	พื้นที่รวมประมาณ			

ราคาประเมินก่อนหักค่าเสื่อม						เป็นเงิน	**11,659,000.00**
ราคาประเมินหักค่าเสื่อม ประมาณ	6.00 %	อายุอาคาร	3	ปี/ปีละ	2.00%	เป็นเงิน	699,540.00
ราคาหลังหักค่าเสื่อมราคา	100 %	อายุ				เป็นเงิน	10,959,460.00
มูลค่ารวม					(ปัดเศษ)	เป็นเงิน	**10,959,000.00**

รวมมูลค่าส่วนควบภายในโครงการ เป็นเงิน / บาท	**10,959,000.00**

ที่มาราคาก่อสร้าง หมวด (เทียบเคียง)

มูลค่าทดแทนใหม่ที่ใช้ในการคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ครั้งนี้บริษัทฯ ผู้ประเมินใช้ตัวเลขอ้างอิงเทียบเคียงกับบัญชีมาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปีพ.ศ.2563-2565 และราคาประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง ณ.ปัจจุบัน ในแต่ละพื้นที่

ตารางการสรุปมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เนื้อที่ดิน	7	ไร่	1	งาน	42.2	ตารางวา	หรือ	2,942.2	ตารางวา
ราคาไร่ละ	176,000,000	.-บาท	หรือ	ตารางวา	440,000	.-บาท		เป็นเงิน	1,294,568,000 บาท
สิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน 4 หลัง อาคารจอดรถ 1 หลัง								เป็นเงิน	930,678,000 บาท
ส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน								เป็นเงิน	10,959,000 บาท

รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน 2,236,205,000 บาท

(สองพันสองร้อยสามสิบหกล้านสองแสนห้าพันบาทถ้วน)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
แบบวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

วิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discount Cash Flow) จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สินและคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญคือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้นๆ ลงๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ มีหลักคือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” มีขั้นตอนโดยสังเขป คือ ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแห่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมินหักด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริงและจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาดก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง จากนั้นก็จะหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่าดำเนินการภาษี ประกัน ค่าจัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ จากนั้นนำรายได้สุทธิมาเข้าสูตร V=I/R โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือรายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ คือ

1)อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)

2)อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)

3)อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)

4)อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)

5)อาคารจอดรถ 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)

ตั้งอยู่ เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)
แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ประกอบด้วยพื้นที่แต่ละชั้นซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ภายในสำนักงาน SIRI Campus			
อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)			
พื้นที่เช่าสำนักงาน	รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด	2,880.00	ตารางเมตร
อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)			
พื้นที่เช่าสำนักงาน	รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด	5,089.00	ตารางเมตร
อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)			
พื้นที่เช่าสำนักงาน	รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด	5,128.00	ตารางเมตร
อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)			
พื้นที่เช่าสำนักงาน	รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด	5,155.00	ตารางเมตร
อาคารจอดรถ 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)			
พื้นที่เช่า ส่วน Canteen fitnes	รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด	1,350.00	ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่า ทั้งหมด		19,602.00	**ตารางเมตร**

บริษัทฯ ตั้งสมมุติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ยในปี พ.ศ.2563 ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยประมาณการจากอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลตลาด ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รายการอาคารสำนักงาน	พื้นที่เช่า	ค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม	อัตราปรับลดค่าเช่า
		(ตร.ม.)	(บาท / ตร.ม.)	(%)
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)	2,880.00	950	-
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)	5,089.00	950	-
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)	5,128.00	950	-
4	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)	5,155.00	950	-
5	อาคารจอดรถ 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)	1,350.00	950	-
พื้นที่เช่าทั้งหมด		19,602.00	950	-
หมายเหตุ :				

โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ ของข้อมูลเปรียบเทียบที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ดังนี้

ข้อมูลที่	ลักษณะข้อมูล	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	ชั้น	ระยะเวลาเช่า (ปี)	ราคาเสนอเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	ประเภท / อาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง
1	พื้นที่สำนักงานให้เช่า	100-1,200	ไม่ระบุชั้น	3	680	อาคารบางกอก บิซิเนส เซ็นเตอร์	ถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย)
2	พื้นที่สำนักงานให้เช่า	25-100	ไม่ระบุชั้น	3	500	อาคารโมเดิร์นทาวน์	ถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย)
3	พื้นที่สำนักงานให้เช่า	70-1,600	ไม่ระบุชั้น	3	650	อาคารสรชัย	ถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย)
4	พื้นที่สำนักงานให้เช่า	50-250	ไม่ระบุชั้น	3	590-750	อาคารเดอะพอล	ซอยสุขุมวิท 64
5	พื้นที่สำนักงานให้เช่า	66-536	ไม่ระบุชั้น	3	1,200-1,300	ไนป่าอาร์ท	ถนนสุขุมวิท

การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาด (ค่าเช่า)

พิจารณาจากข้อมูลการเสนอเช่า/เช่าแล้วในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน สามารถนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ดังนี้

ข้อเปรียบเทียบ ระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สิน	ข้อมูลที่1 อาคารบางกอกฯ	ข้อมูลที่2 อาคารโมเดิร์นทาวน์	ข้อมูลที่3 อาคารสรชัย	ข้อมูลที่4 อาคารเดอะพอล	ข้อมูลที่5 ไนป่าอาร์ท
ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อมและความเจริญ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ความสะดวกในการเดินทาง	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
คุณภาพโครงการ	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
รูปแบบอาคารและการตกแต่ง	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สภาพ / อายุอาคาร	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สภาพคล่อง	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
แนวโน้มความเจริญ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน

อย่างไรก็ตามข้อมูลที่นำเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอเช่า ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของอาคารให้เช่าและทำเลที่ตั้งเป็นหลักสำคัญ

ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดค่าเช่าตลาดของทรัพย์สิน

เนื่องจากข้อมูลราคาตลาดที่นำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินครั้งนี้ มีตัวแปรบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา และจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นในการประเมินราคา บริษัทฯ จึงเลือกใช้วิธีกำหนดค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สิน เป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าของทรัพย์สิน

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. ผู้ให้เช่า “บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด”
2. ผู้เช่า “บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)”
3. ทรัพย์สินที่เช่า ได้แก่

   3.1 ที่ดิน โฉนดเลขที่ 4440, 4273 และ 2641 เลขที่ดิน 5667, 8837 และ 8811 ตำบลพระโขนงเหนือ (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ), พระโขนงเหนือ อำเภอ วัฒนา(พระโขนง) และวัฒนา กรุงเทพมหานคร

   3.2 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินที่เช่า ซึ่งรวมถึง อาคารสำนักงาน และอาคารจอดรถ รวม 5 อาคาร ถนนทางเดินภายนอกอาคาร ที่จอดรถภายนอกอาคาร และส่วนควบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 19,602.00 ตารางเมตร
4. ระยะเวลาการเช่า กำหนดระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 12 ปี โดยเริ่มนับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574
5. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า และค่าจอดรถไม่น้อยกว่า 337 คัน ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมเป็นเงินทั้งสิ้นตามอัตราดังนี้

ระยะเวลาการเช่า	จำนวน
ปีที่ 1	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)
ปีที่ 2	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)
ปีที่ 3	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)
ปีที่ 4	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)
ปีที่ 5	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)
ปีที่ 6	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)
ปีที่ 7	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)
ปีที่ 8	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)
ปีที่ 9	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)
ปีที่ 10	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)
ปีที่ 11	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)
ปีที่ 12	149,417,363.51 (-หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบสามบาทห้าสิบเอ็ดสตางค์-)

สมมุติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อาคารสำนักงานโครงการ SIRI CAMPUS

	วันที่กำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	1 กรกฎาคม 2565	
	1 ปี กำหนดเท่ากับ	12	เดือน
	1 ปี กำหนดเท่ากับ	365	วัน
1	**สมมติฐานรายได้**		
	พื้นที่เช่ารวมทั้งหมดของโครงการประมาณ	**19,602.00**	**ตารางเมตร**
	-พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	2,880.00	ตารางเมตร
	-พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	5,089.00	ตารางเมตร
	-พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	5,128.00	ตารางเมตร
	-พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	5,155.00	ตารางเมตร
	-พื้นที่เช่า อาคาร E	1,350.00	ตารางเมตร
1.1	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ	รายละเอียดการประเมินรายได้	
1.2	รายได้บริการจอดรถ	3.0%	จากรายได้ค่าเช่าทั้งหมด
	อัตราการเติบโตด้านรายได้	10%	ทุก 3 ปี หรือเฉลี่ยปีละ 3.33%
	อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	ปี 1-9 = 100% คงที่ตามสัญญาเช่า	
		ปี 10- ปีสุดท้าย-90%	
2	**สมมติฐานรายจ่าย**		
2.1	ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร		
	รายจ่ายค่าบริหารจัดการอาคาร	5.0%	จากรายได้รวม
	รายจ่ายค่าใช้จ่ายสำนักงาน	1.5%	จากรายได้รวม
	รายจ่ายค่าตอบแทนการขาย	2.0%	จากรายได้รวม
	รายจ่ายค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)	
	ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	10.0%	จากรายได้รวม
	รายจ่ายค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	2.0%	จากรายได้รวม
	รายจ่ายค่าประกันอัคคีภัย	0.1%	จากรายได้รวม
	รายจ่ายอื่นๆ	0.5%	จากรายได้รวม
	สัดส่วนเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต	1.5%	จากรายได้รวม
	อัตราผลตอบแทน ณ วันที่สิ้นสุดการคาดการณ์	7.00%	(จากการสำรวจและวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนในการดำเนินธุรกิจ)
	ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3.00%	(จากมูลค่าทรัพย์สิน)
	อัตราคิดลดกระแสเงินสด	8.00%	(จากการสำรวจและวิเคราะห์อัตราพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว และความเสี่ยงการดำเนินธุรกิจ)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

ประเภทธุรกิจสำนักงาน

อัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยปกติอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินธุรกิจสำนักงานอยู่ในระดับประมาณ 8-10% ซึ่งพิจารณาจากสถานที่ตั้งของโครงการ ชื่อเสียงหรือระดับของสำนักงาน กลุ่มลูกค้า ผู้บริหาร ความสามารถในการขายหรือทำกำไร ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้บริษัท ฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ นี้ที่ **อัตรา** 8.00% โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลระยะเวลา 10 ปี ณ.เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2565 บวกกับอัตราความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจโดย รวมและการตลาดในธุรกิจลักษณะเดียวกัน

อัตราผลตอบแทนการลงทุน ณ ปีที่มีการขายทรัพย์สินนั้น บริษัท ฯ ได้กำหนดไว้ที่อัตรา 7.00% ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากธุรกิจสำนักงาน การเติบโตของอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย ความความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจ และแนวโน้มการแข่งขันทางด้านการตลาดทางด้านอุปสงค์ และอุปทานในอนาคต

บริษัทฯ พิจารณากำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) **และอัตราผลตอบแทน** (Capitalization Rate) **ดังนี้** :

ประเภทธุรกิจ	ทำเล	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	
		อัตราคิดลด	อัตราผลตอบแทน
สำนักงาน	ชั้นดี	8.00%	7.00%

ข้อมูลพื้นที่สำนักงาน ออฟฟิศให้เช่า ติดรถไฟฟ้า ในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลเบื้องต้น

พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีความหลากหลายในการนำเสนอให้เช่า โดยราคาค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ซึ่งการตั้งอยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอสหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน เอ็มอาร์ที รวมถึงคุณภาพของอาคารสำนักงานและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้

ออฟฟิศให้เช่ากรุงเทพส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณย่านธุรกิจใจกลางเมืองและบริเวณรอบ ๆ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ สีลม สาทร ถนนวิทยุ และถนนสุขุมวิท อย่างไรก็ตาม สำนักงานให้เช่าตามพื้นที่ต่าง ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวก็มีอยู่ทั่วกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกัน บริเวณที่ตั้งสำนักงานหลัก ๆ อีกแห่ง เช่น บริเวณรัชดาภิเษก ซีบีอาร์อี มีการบริการครอบคลุมทุกประเภทของอาคารสำนักงานในทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ทั้งในบริเวณที่กล่าวข้างต้นและบริเวณชานเมือง รวมไปถึงพื้นที่โดยรอบ เช่น รัชดาภิเษก วิภาวดี-รังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา

พื้นที่สำนักงาน ออฟฟิศให้เช่าดู พื้นที่สำนักงาน ออฟฟิศให้เช่า กรุงเทพ

ทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้หรือติดกับระบบขนส่งมวลชนกลายมาเป็นเงื่อนไขสำคัญสำหรับผู้เช่าในการเลือกเช่าออฟฟิศในกรุงเทพมหานคร ไม่ว่าจะติดรถไฟฟ้าหรือไม่ติดรถไฟฟ้า ซึ่งในปัจจุบันมีระบบขนส่งมวลชนหลัก ๆ สองระบบ ได้แก่ รถไฟฟ้า BTS และรถไฟใต้ดิน MRT ซึ่งมีการให้บริการเป็นหลักในบริเวณใจกลางเมืองและพื้นที่โดยรอบของกรุงเทพมหานคร

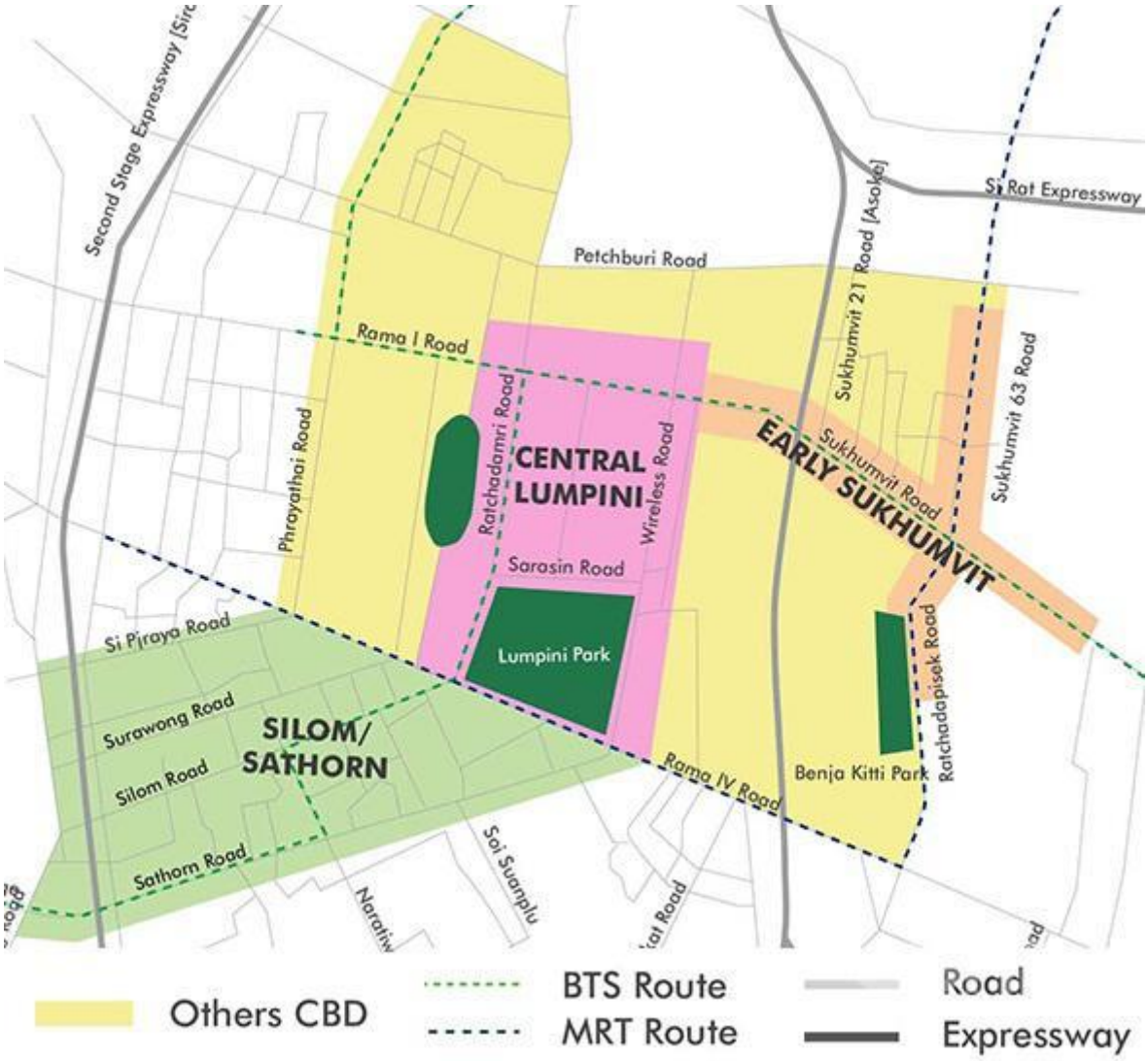
ทำเลที่ตั้งของสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

พื้นที่ตั้งออฟฟิศให้เช่า ทั้งที่ติดรถไฟฟ้าและไม่ติดรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครสามารถแบ่งตามพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ได้ออกเป็นสองส่วนหลัก ๆ ดังนี้

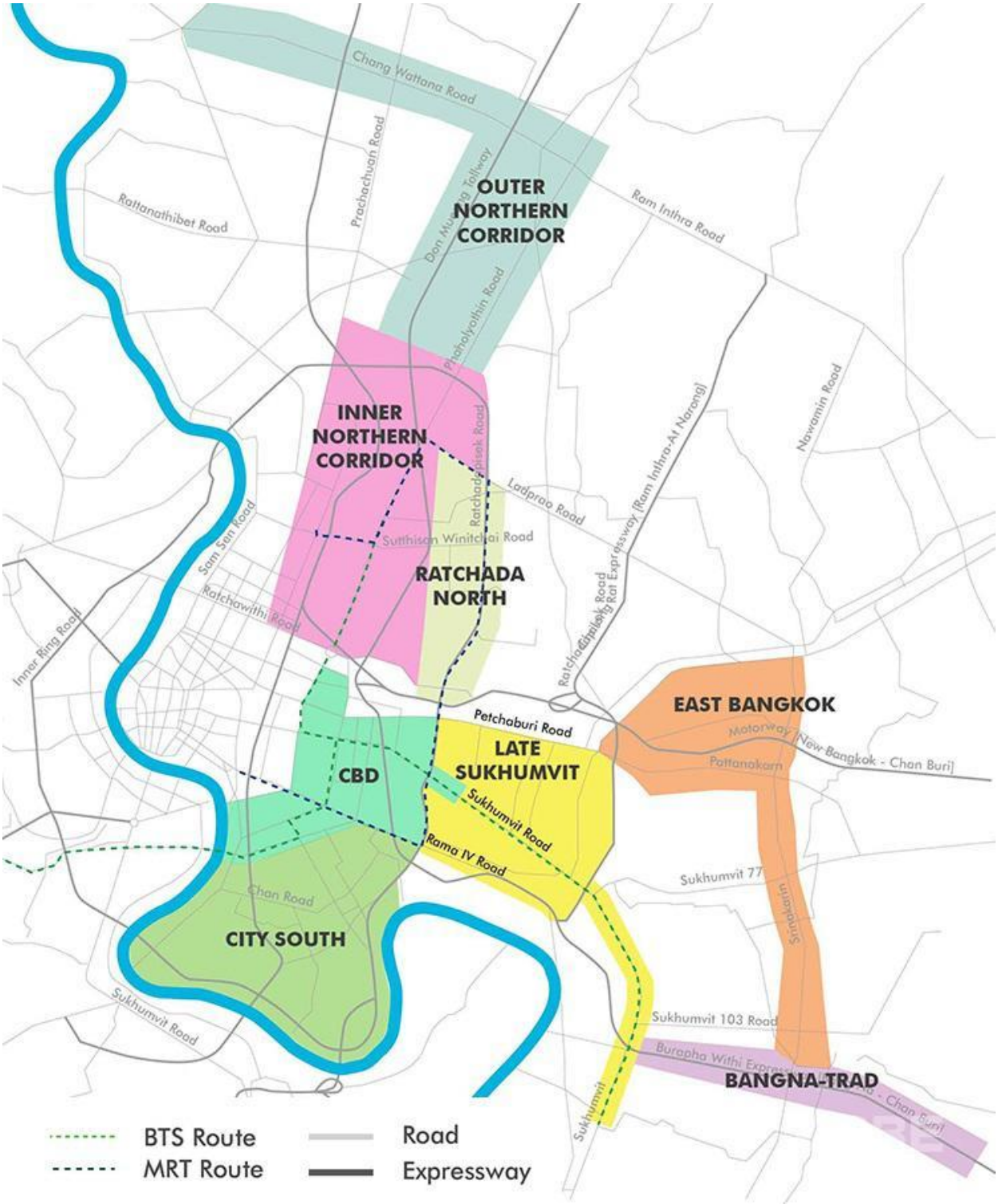
1) **ย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร** (Central Business District - CBD)

หมายถึงพื้นที่บริเวณ สีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต ถนนวิทยุ อโศก และ สุขุมวิท (ช่วงต้นจนถึงซอย 24) ซึ่งมีออฟฟิศให้เช่าติดรถไฟฟ้าตั้งอยู่จำนวนมาก

Bangkok-Office-CBD-Map.jpg



Bangkok-Office-Map.jpg



1.1 ใจกลางย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร

อาคารสำนักงานให้เช่าเกรด A ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่และสำนักงานใหญ่ของบริษัทชั้นนำระดับโลกมากมายจะตั้งอยู่ในย่านนี้ รวมไปถึงสถานทูต โรงแรม 5 ดาว และพื้นที่ศูนย์การค้าชั้นนำต่าง ๆ บริเวณพักอาศัยระดับสูงหลายแห่งก็ตั้งอยู่ในบริเวณนี้เช่นเดียวกัน นอกจากนั้น บริการขนส่งมวลชนทั้งสองแบบของกรุงเทพมหานครก็ให้บริการในบริเวณนี้ด้วย พื้นที่ใจกลางย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานครรวมไปถึง สีลม สาทร ถนนวิทยุ และถนนราชดำริ ออกไปจนถึงถนนพระรามที่ 4 และถนนเพลินจิต พื้นที่เหล่านี้มีออฟฟิศให้เช่าติดรถไฟฟ้าให้เลือกมากมาย

1.2 พื้นที่ย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานครส่วนนอก

พื้นที่นี้ครอบคลุมไปกับพื้นที่อยู่อาศัยหลักของกรุงเทพมหานครตลอดเส้นทางรถไฟฟ้า BTS โดยเฉพาะบริเวณจุดเริ่มต้นของถนนสุขุมวิทและอโศกจนถึงซอย 24 ซึ่งมีออฟฟิศให้เช่าติดรถไฟฟ้าตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก

2) พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานครส่วนนอก

นอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้นแล้ว พื้นที่ตั้งสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพ ยังคงรวมไปถึงบริเวณย่านชานเมืองและพื้นที่โดยรอบ พื้นที่เหล่านี้เป็นที่นิยมสำหรับบริษัทที่ไม่ต้องการอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจแต่ต้องการความสะดวกในการไปถึงบริเวณย่านพื้นที่อุตสาหกรรมและสนามบินได้โดยสะดวก ออฟฟิศให้เช่าที่ติดรถไฟฟ้า หรือ ที่มีที่ตั้งใกล้ หรืออยู่ในแนวระบบขนส่งมวลชนมีแนวโน้มที่จะได้รับความนิยมมากขึ้นเรื่อย ๆ

แจ้งวัฒนะเป็นพื้นที่ทางเหนือของกรุงเทพมหานคร จัดเป็นพื้นที่ตั้งของศูนย์ราชการใหญ่ของประเทศไทย ซึ่งในอนาคตสามารถเดินทางเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้าสายสีชมพู

ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครใกล้กับที่ตั้งของสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ คือย่านบางนา-ตราด บริเวณนี้มีข้อดีคือสามารถใช้บริการสนามบินได้ง่ายและเป็นเส้นทางเดียวกับที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทางตะวันออก (Eastern Seaboards)

ด้วยพื้นที่ถนนเพชรบุรีและถนนสุขุมวิททอดยาวออกไปทางตะวันออกของกรุงเทพมหานครมีรถไฟฟ้า BTS ให้บริการในพื้นที่สุขุมวิทพร้อมกับรถไฟฟ้า Airport Rail Link ที่ตัดขนานกับถนนเพชรบุรี ทำให้ออฟฟิศให้เช่าที่ติดรถไฟฟ้าและระบบขนส่งมวลชนอื่น ๆ ในบริเวณนี้ได้รับความนิยมมากขึ้นเรื่อย ๆ

ถนนพระรามที่ 3 เลียบริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาสามารถเข้าถึงพื้นที่ย่านธุรกิจกลางเมืองได้ง่ายและมีส่วนต่อระหว่างกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออกกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรม รวมไปถึงมีบริการรถโดยสารด่วนพิเศษ (Bus Rapid Transit -BRT) อีกด้วย

ชนิดของสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ออฟฟิศให้เช่ากรุงเทพสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทหลัก ๆ ดังนี้

1) แบบเป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียว (Single Ownership)

โครงการอาคารสำนักงานลักษณะนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสูงที่มีเจ้าของคนเดียว และดำเนินการโดยผู้เป็นเจ้าของอาคารแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งมักจะเป็นออฟฟิศที่ปล่อยให้เช่าเพียงอย่างเดียวเท่านั้น

2) แบบเป็นเจ้าของหลายคน (Multiple Ownership)

อาคารสำนักงานให้เช่าแบบนี้เป็นโครงการอาคารสำนักงานที่มีเจ้าของหลายคนหรือที่เรียกกันว่า สำนักงานแบบ Office Condominium ในประเทศไทย (ในต่างประเทศจะเรียกว่า อาคารสำนักงานแบบ Strata Title Office) โดยอาคารสำนักงานแบบนี้จะสร้างขึ้นเพื่อขายและจะแบ่งขายพื้นที่ให้กับผู้สนใจซื้อเป็นราย ๆ ไป ทำให้มีเจ้าของหลายคน (เจ้าของร่วม) ซึ่งข้อแตกต่างที่เห็นได้ชัดคือ การที่ต้องมีการจัดตั้งบริษัทที่คอยดูแลจัดการพื้นที่ส่วนกลาง (นิติบุคคลอาคารชุด) ซึ่งตั้งขึ้นโดยเจ้าของร่วมทั้งหมดในโครงการและผู้เป็นเจ้าของสำนักงานในแต่ละแห่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลพื้นที่ภายในสำนักงานให้เช่าของตนเอง

การแบ่งประเภทสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ซีบีอาร์อี ได้กำหนดคุณสมบัติอาคารระดับเกรดเอไว้ดังต่อไปนี้

มีการออกแบบพื้นที่สำนักงานที่ไม่มีเสากลาง สามารถใช้พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และง่ายในการจัดแบ่งพื้นที่สำนักงาน

- มีระบบปรับอากาศโดยมีระบบทำความเย็นจากส่วนกลาง (Central Chiller) และมีระบบที่สามารถปรับแรงลมได้โดยอัตโนมัติ (Variable Air Volume) รวมถึงมีแอร์แยกสำหรับห้อง server เพื่อทำความเย็นตลอด 24 ชั่วโมง
- มีระบบลิฟต์ที่ใช้เวลาในการรอไม่นานและไม่เกินมาตรฐานที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ยังต้องมีลิฟต์แยกในแต่ละโซน รวมถึงมีการติดตั้งลิฟต์ขนของแยกต่างหาก
- พื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะโถงทางเข้าหลักและโถงในแต่ละชั้นควรได้รับการออกแบบและตกแต่งด้วยวัสดุคุณภาพดีอย่างสวยงาม
- ความสูงจากพื้นจรดฝ้าภายในสำนักงานควรสูงอย่างน้อย 2.8 เมตร
- มีการจัดการอาคารอย่างมืออาชีพ
- ที่จอดรถควรออกแบบให้มีความสะดวก มีประสิทธิภาพทั้งการเข้าและออกจากพื้นที่
- อาคารบางอาคารโดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานให้เช่าที่สร้างแล้วเสร็จใหม่ ๆ จะมีใบรับรองมาตรฐานอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

- มีการติดตั้งระบบควบคุมการผ่านเข้าหรือออก และระบบควบคุมลิฟต์จากโถงอาคาร
  นอกเหนือจากที่กล่าวมา แล้วยังมีการจัดระดับอาคารสำนักงานที่เป็นที่นิยมและประสบความสำเร็จไว้อย่างกว้าง ๆ ซึ่งทางซีบีอาร์อี ได้จัดระดับอาคารสำนักงานให้เช่าเหล่านั้นอยู่ในระดับบี

- สำนักงานเหล่านี้อาจถูกมองว่ามีคุณภาพต่ำกว่าแต่มีความได้เปรียบเนื่องจากทำเลที่ตั้งของตัวอาคารซึ่งเป็นส่วนเสริมในส่วนที่ขาด นอกจากนั้น ผู้ที่เช่าพื้นที่ในอาคารที่มีคุณภาพต่ำกว่าจะได้ประโยชน์จากค่าเช่าที่ลดลง

โครงสร้างพื้นฐานของการสัญจรในกรุงเทพมหานคร

รถไฟฟ้า BTS (Bangkok Transit System/**รถไฟลอยฟ้า**)

BTS หรือรถไฟลอยฟ้าถือเป็นระบบขนส่งหลักในกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีครอบคลุมย่านธุรกิจกลางเมือง พื้นที่การค้า พื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ท่องเที่ยวหลายแห่ง รถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินมีสถานีเชื่อมต่อที่สีลม อโศกและตลาดนัดสวนจตุจักร ซึ่งเป็นการวางระบบขนส่งมวลชนที่ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวกยิ่งขึ้น ดังนั้น ออฟฟิศให้เช่าที่ตั้งอยู่ติดรถไฟฟ้าจึงเป็นทำเลที่สะดวกต่อการเดินทางมาทำงานของพนักงาน

รถไฟใต้ดิน MRT (Mass Rapid Transit)

MRT เป็นรถไฟฟ้าใต้ดินที่กำลังขยายเส้นทางให้บริการทั้งในกรุงเทพฯ และออกไปยังชานเมืองอย่างนนทบุรี มีออฟฟิศให้เช่าติดรถไฟฟ้าใต้ดินหลายแห่งที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจอย่างสุขุมวิท และออฟฟิศให้เช่าที่ติดรถไฟฟ้าสายสีม่วง ซึ่งตั้งอยู่ค่อนไปทางจังหวัดนนทบุรี

รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์ (Airport Rail Link - ARL)

เป็นรถไฟฟ้าที่ช่วยเพิ่มความสะดวกมากขึ้นให้กับผู้ที่ต้องการเดินทางจากใจกลางเมืองกรุงเทพมหานครไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ โดยเปิดให้บริการสองสายคือ สายธรรมดาและสายด่วนพิเศษ

รถโดยสารด่วนพิเศษ BRT (Bus Rapid Transit)

รถโดยสารด่วนพิเศษกรุงเทพให้บริการแล้ว โดยวิ่งจากสถานีเชื่อมต่อที่ BTS ช่องนนทรี ผ่านถนนนราธิวาส-ราชนครินทร์ วิ่งตลอดความยาวของถนนพระรามที่ 3 ก่อนที่จะข้ามสะพานพระรามที่ 3 และสิ้นสุดที่แยกรัชดาภิเษก-ราชพฤกษ์ในฝั่งธนบุรี

ทางด่วน (Expressways)

กรุงเทพมหานครมีระบบทางด่วนที่เก็บค่าบริการอยู่อย่างทั่วถึงสำหรับผู้ใช้รถยนต์ส่วนบุคคลในหลายพื้นที่

รถประจำทาง (Buses)

กรุงเทพมหานครมีระบบรถประจำทางครอบคลุมทุกพื้นที่ มีการให้บริการทั้งจากรถโดยสารสาธารณะและรถโดยสารจากบริษัทเอกชนที่ร่วมให้บริการ ค่ารถโดยสารแต่ละเที่ยวจะถูกเรียกเก็บโดยพนักงานเก็บค่าโดยสารบนรถประจำทางนั้น รถประจำทางที่ให้บริการมีทั้งแบบปรับอากาศและไม่ปรับอากาศ โดยคุณภาพของรถประจำทางจะแตกต่างกันออกไป ฉะนั้นการเลือกใช้รถปรับอากาศสีส้มแบบยูโรจะเป็นตัวเลือกที่สะดวกและปลอดภัยที่สุด

แท็กซี่/ตุ๊กตุ๊ก (Taxis/Tuk Tuks)

แท็กซี่และรถตุ๊กตุ๊กมีการให้บริการอยู่ทั่วไปในกรุงเทพมหานครด้วยค่าบริการที่ค่อนข้างถูก โดยที่แท็กซี่มักจะมีการติดตั้งมิเตอร์ (บางครั้งอาจต้องขอให้คนขับเปิดใช้) ส่วนรถตุ๊กตุ๊ก จะต้องทำการตกลงราคากันก่อนให้บริการ

การเช่าสำนักงานในกรุงเทพ – ตัวอย่างเงื่อนไขการเช่า

โดยทั่วไปการเช่าออฟฟิศในกรุงเทพมหานครมีเงื่อนไขการเช่าดังนี้

เงื่อนไขการเช่าสำนักงาน

โดยปกติแล้วระยะการเช่าสำนักงานเพื่อการพาณิชย์ในกรุงเทพมหานครจะมีระยะเวลา 3 ปี โดยอาจมีการต่อสัญญาได้หลังจากครบระยะเวลา 3 ปี ค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาจะถูกปรับตามข้อตกลงร่วมกัน ในกรณีที่ต้องการเช่าสำนักงานที่มีระยะการเช่ามากกว่า 3 ปี จำเป็นต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องมีการชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าและอากรแสตมป์เทียบเท่ากับ 1.1% ของค่าเช่าทั้งหมดที่ต้องจ่ายตลอดเงื่อนไขการเช่า

การคิดพื้นที่เช่า

ผู้เป็นเจ้าของออฟฟิศให้เช่าในกรุงเทพส่วนใหญ่จะมีการคิดพื้นที่สำนักงานให้เช่าโดยวัดจากหน้าต่าง (window) ไปจนถึงพื้นที่ตรงกลางอาคาร (core area) รวมถึงเสา แต่ไม่นับรวมทางเดินส่วนกลาง ห้องน้ำ และโถงลิฟต์

ค่ามัดจำ

คิดเป็นเงินค่าเช่ารวม 3 เดือน ซึ่งผู้เช่าสามารถเรียกคืนได้หลังจากหมดอายุสัญญาเช่า โดยไม่มีดอกเบี้ย

ช่วงตกแต่งภายในโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย

ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ของสำนักงานที่เช่า เช่น ผู้ที่เช่าสำนักงานขนาด 1,000 ตารางเมตรอาจจะได้รับช่วงเวลาปลอดค่าเช่าเป็นเวลา 2 เดือน เพื่อใช้ในการตกแต่งพื้นที่สำนักงาน

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ นอกเหนือจากค่าเช่า

นอกเหนือจากค่าเช่าแล้ว การใช้บริการออฟฟิศให้เช่าในกรุงเทพยังมีค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น

ค่าไฟฟ้า

ออฟฟิศให้เช่ากรุงเทพฯ มีอัตราค่าไฟฟ้าทั่วไปอยู่ที่ประมาณ 5 - 6 บาทต่อกิโลวัตต์ต่อชั่วโมง ซึ่งจะชำระให้กับผู้เป็นเจ้าของอาคารสำนักงานโดยตรง ซึ่งปริมาณการใช้ไฟฟ้าจะขึ้นอยู่กับระบบปรับอากาศในอาคาร

ค่าระบบปรับอากาศ

สำนักงานให้เช่าเกือบทั้งหมดจะมีระบบปรับอากาศส่วนกลาง อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงมีการใช้ระบบปรับอากาศสองระบบ ชนิดของระบบปรับอากาศจะส่งผลต่อค่าใช้จ่ายของผู้เช่าโดยรวม หากอาคารมีระบบปรับอากาศแบบใช้น้ำหล่อเย็น (Water Cooled Package Unit) ผู้เช่าจะจ่ายค่าไฟฟ้าสำหรับระบบปรับอากาศเพิ่มเติมอีกประมาณ 40-50 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หากอาคารมีระบบทำความเย็นจากส่วนกลาง (Central Chiller System) ผู้เป็นเจ้าของอาคารจะเป็นผู้รับภาระค่าไฟฟ้าในระบบปรับอากาศ

ค่าระบบปรับอากาศนอกเวลาทำการ

เวลาทำการปกติทั่วไปเริ่มตั้งแต่ 8:00 น. ถึง 18:00 น. ในวันทำการ หากมีการใช้เครื่องปรับอากาศนอกเวลานี้ ผู้เช่าจำเป็นต้องจ่ายค่าบริการเพิ่มที่ประมาณ 2 - 3 บาทต่อตารางเมตรต่อชั่วโมง

สายโทรศัพท์

โดยปกติแล้วผู้เช่าสำนักงานสามารถทำการติดต่อกับผู้ให้บริการโทรศัพท์ให้ทำการติดตั้งสายโทรศัพท์เองโดยตรง และต้องจ่ายค่าติดตั้งเป็นเงินกินเปล่าให้แก่ผู้เป็นเจ้าของอาคาร

ที่จอดรถ

ออฟฟิศให้เช่าในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นโดยอ้างอิงมาตรฐานที่ถูกตั้งขึ้นโดยกรุงเทพมหานคร (Bangkok Metropolitan Authority - BMA) โดยจัดให้มีพื้นที่จอดรถหนึ่งคันต่อพื้นที่ให้เช่าได้ 60 ตารางเมตร อาคารสำนักงานให้เช่าที่มีการจัดที่จอดรถให้มากกว่าข้างต้นค่อนข้างหาได้จำกัดมาก โดยปกติแล้วผู้เช่าจะได้รับที่จอดรถฟรีหนึ่งคันเมื่อทำการเช่าพื้นที่ทุก 100 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถสามารถเช่าเพิ่มเติมได้โดยการจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนต่อคันหากทางอาคารมีที่ว่างพอ ผู้ประกอบการหลายรายจึงหันมาเลือกออฟฟิศให้เช่าอยู่ติดรถไฟฟ้า เพื่อลดปัญหาเรื่องที่จอดรถ

ค่าธรรมเนียมในการจัดการ ค่าบริการและค่าภาษีโรงเรือน

ปกติแล้ว ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ได้ถูกรวมอยู่ในค่าเช่าสำนักงานแล้ว ทั้งนี้เนื่องจากผู้ให้เช่าโดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้ชำระภาษีโรงเรือนจึงอาจจัดแบ่งค่าเช่าเป็นสองหรือสามสัญญา เพื่อลดภาระในการจ่ายภาษีโรงเรือนแก่ผู้เป็นเจ้าของอาคาร

ประมาณ 60% ของค่าเช่ารวมจะถูกแบ่งเป็นค่าบริการหรือค่าเช่าอุปกรณ์ซึ่งมีการคิดภาษีมูลค่าเพิ่มอีก 7% ส่วนที่เหลือจะเป็นส่วนของค่าเช่าพื้นที่เช่าซึ่งไม่ต้องจ่ายค่าภาษีมูลค่าเพิ่มแต่ต้องมีการรายจ่ายค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562) โดยผู้เป็นเจ้าของอาคารจะเป็นผู้จ่าย แต่ในบางอาคาร ผู้เป็นเจ้าของอาคารอาจผลักให้เป็นภาระของผู้เช่าให้รับผิดชอบภาษีในส่วนนี้

ค่าตกแต่ง

ค่าตกแต่งออฟฟิศให้เช่ากรุงเทพจะครอบคลุมการกั้นห้อง การตกแต่งภายในไปจนถึงค่าเฟอร์นิเจอร์ แต่ไม่รวมเครื่องใช้ในสำนักงาน เช่น ตู้โทรศัพท์สาขา (PABX) และระบบ IT โดยค่าตกแต่งจะอยู่ที่ประมาณ 15,000 – 20,000 บาทต่อตารางเมตร ผู้เช่าจะต้องปรับพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมก่อนเข้าตกแต่ง และส่งมอบคืนให้ผู้ให้เช่าเมื่อหมดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าส่วนมากจะส่งมอบพื้นที่เช่าที่มีระบบฝ้าเพดานแขวน ระบบปรับอากาศ ระบบท่อและหัวจ่ายปรับอากาศ ระบบแสงสว่างและระบบ sprinklers ส่วนพื้นอาจเป็นกระเบื้องยางหรือซีเมนต์เรียบ

หมายเหตุ : ข้อมูลพื้นที่สำนักงาน ออฟฟิศให้เช่า ติดรถไฟฟ้า ในกรุงเทพมหานคร อ้างอิงจาก CBRE.CO.TH

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบของพื้นที่สำนักงานให้เช่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง เพื่อทำการวิเคราะห์ ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1

ประเภท	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า ชื่อ “อาคารบางกอก บิซิเนส เซ็นเตอร์”
ที่ตั้ง	:	อาคารเลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63(เอกมัย)
รูปแบบโครงการ	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า
รายละเอียดโครงการ	:	อาคารสูง 30 ชั้น เป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน ทั้งอาคารประมาณ 17,625 ตารางเมตร สร้างปี 2538
อัตราเช่าพื้นที่	:	ประมาณ 86 %
สาธารณูปโภค	:	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา และ ระบบโทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	คสล. 4 ช่องจราจร

ข้อมูลเช่าพื้นที่อาคาร

ราคาค่าเช่าสำนักงาน	:	680 บาท/ตรม./เดือน
ค่าน้ำ	:	500-2000 บาท/เดือน
ค่าไฟฟ้า	:	6 บาท/หน่วย
สัญญาเช่าสำนักงาน	:	3 ปี
ค่ามัดจำการเช่าสำนักงาน	:	3 เดือน
ค่าเช่าล่วงหน้า	:	1 เดือน
ค่าเช่าที่จอดรถ	:	2,000 บาท/เดือน
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	:	5,000 บาท/ 1 คู่สาย
ขนาดพื้นที่ให้เช่า	:	100-1,500 ตรม.
แหล่งข้อมูล	:	☎ 088-890-2221
วันที่ทราบข้อมูล	:	มิถุนายน 2565

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2

ประเภท	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า ชื่อ “อาคารโมเดร์นทาวน์”
ที่ตั้ง	:	อาคารเลขที่ 87 ถนนสุขุมวิท 63(เอกมัย)
รูปแบบโครงการ	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า
รายละเอียดโครงการ	:	อาคารสูง - ชั้น เป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน ทั้งอาคารประมาณ 8,500 ตารางเมตร พื้นที่เช่า ทั้งอาคารประมาณ 8,000 ตารางเมตร สร้างปี 2540
อัตราเช่าพื้นที่	:	ประมาณ 80 %
สาธารณูปโภค	:	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา และ ระบบโทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	คสล. 4 ช่องจราจร

ข้อมูลเช่าพื้นที่อาคาร

ราคาค่าเช่าสำนักงาน	:	500 บาท/ตรม./เดือน
ค่าน้ำ	:	ฟรี
ค่าไฟฟ้า	:	6 บาท/หน่วย
สัญญาเช่าสำนักงาน	:	3 ปี
ค่ามัดจำการเช่าสำนักงาน	:	3 เดือน
ค่าเช่าล่วงหน้า	:	1 เดือน
ค่าเช่าที่จอดรถ	:	3,000 บาท/เดือน
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	:	5,000 บาท/ 1 คู่สาย
ขนาดพื้นที่ให้เช่า	:	25-100 ตรม.ขึ้นไป
แหล่งข้อมูล	:	☎ 02-512-5909,084-543-4833 Plus Estate co.,ltd
วันที่ทราบข้อมูล	:	มิถุนายน 2565

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3

ประเภท	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า ชื่อ “อาคารสรชัย”
ที่ตั้ง	:	อาคารเลขที่ 87 ถนนสุขุมวิท 63(เอกมัย)
รูปแบบโครงการ	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า
รายละเอียดโครงการ	:	อาคารสูง 32 ชั้น พื้นที่เช่า ทั้งอาคารประมาณ 26,600 ตารางเมตร สร้างปี 2540
อัตราเช่าพื้นที่	:	ประมาณ 98 %
สาธารณูปโภค	:	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา และ ระบบโทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	คสล. 4 ช่องจราจร

ข้อมูลเช่าพื้นที่อาคาร

ราคาค่าเช่าสำนักงาน	:	650 บาท/ตรม./เดือน
ค่าน้ำ	:	20 บาท/หน่วย
ค่าไฟฟ้า	:	3 บาท/หน่วย
สัญญาเช่าสำนักงาน	:	3 ปี
ค่ามัดจำการเช่าสำนักงาน	:	3 เดือน
ค่าเช่าล่วงหน้า	:	1 เดือน
ค่าเช่าที่จอดรถ	:	1,200 บาท/เดือน
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	:	5,000 บาท/ 1 คู่สาย
ขนาดพื้นที่ให้เช่า	:	70-1,600 ตรม.
แหล่งข้อมูล	:	☎ 02-512-5909,084-543-4833 Plus Estate co.,ltd
วันที่ทราบข้อมูล	:	มิถุนายน 2565

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4

ประเภท	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า ชื่อ “อาคารเดอะพอล”
ที่ตั้ง	:	ซอยสุขุมวิท 64
รูปแบบโครงการ	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า
รายละเอียดโครงการ	:	อาคารสูง 6 ชั้น พื้นที่เช่า ทั้งอาคารประมาณ 3,000 ตารางเมตร สร้างปี 2560
อัตราเช่าพื้นที่	:	ประมาณ 50 %
สาธารณูปโภค	:	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา และ ระบบโทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	คสล. 2 ช่องจราจร

ข้อมูลเช่าพื้นที่อาคาร

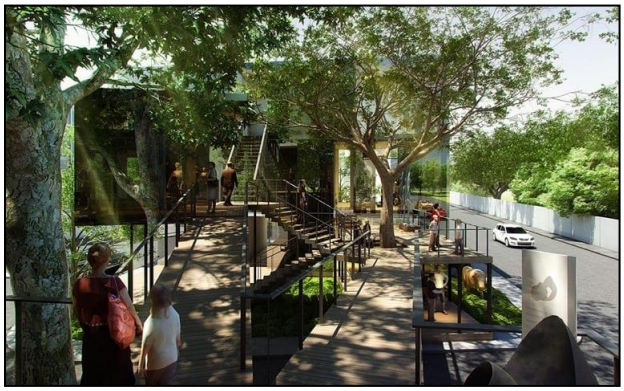
ราคาค่าเช่าสำนักงาน	:	590-750 บาท/ตรม./เดือน
ค่าน้ำ	:	20 บาท/หน่วย
ค่าไฟฟ้า	:	6 บาท/หน่วย
สัญญาเช่าสำนักงาน	:	3 ปี
ค่ามัดจำการเช่าสำนักงาน	:	3 เดือน
ค่าเช่าล่วงหน้า	:	1 เดือน
ค่าเช่าที่จอดรถ	:	3,000 บาท/เดือน
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	:	N/A บาท/ 1 คู่สาย
ขนาดพื้นที่ให้เช่า	:	50-250 ตรม.ขึ้นไป
แหล่งข้อมูล	:	☎ 02-512-5909,084-543-4833 Plus Estate co.,ltd
วันที่ทราบข้อมูล	:	มิถุนายน 2565

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5

ประเภท	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า ชื่อ “ไนป่าอาร์ทคอมเพล็กซ์ NAIIPA ART COMPLE”
ที่ตั้ง	:	46 ถนนสุขุมวิท 46 BTS Phra Khanong
รูปแบบโครงการ	:	พื้นที่สำนักงานให้เช่า
รายละเอียดโครงการ	:	อาคารสูง 2 ชั้น พื้นที่เช่า ทั้งอาคารประมาณ 3,000 ตารางเมตร สร้างปี 2562 เป็นส่วนพื้นที่ ร้านกาแฟ ร้านอาหาร
อัตราเช่าพื้นที่	:	ประมาณ 95 %
สาธารณูปโภค	:	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา และ ระบบโทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	คสล. 6 ช่องจราจร

ข้อมูลเช่าพื้นที่อาคาร

ราคาค่าเช่าสำนักงาน	:	1,200-1,300 บาท/ตรม./เดือน
ค่าน้ำ	:	ฟรี/หน่วย
ค่าไฟฟ้า	:	6 บาท/หน่วย
สัญญาเช่าสำนักงาน	:	3 ปี
ค่ามัดจำการเช่าสำนักงาน	:	3 เดือน
ค่าเช่าล่วงหน้า	:	1 เดือน
ค่าเช่าที่จอดรถ	:	ฟรี บาท/เดือน
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	:	ฟรี / 1 คู่สาย
ขนาดพื้นที่ให้เช่า	:	66-536 ตรม.
แหล่งข้อมูล	:	☎ 094-898-7637 www.naiipa.com
วันที่ทราบข้อมูล	:	มิถุนายน 2565



ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินกับข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (Weighted Quality Score : WQS)

ตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	รายการทะเบียนทรัพย์สิน	
	อาคารสำนักงาน	ชื่อลูกค้า	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
	SIRI CAMPUS	รหัสงาน	PPA/GL-33/65

TABLE WEIGHTED QUALITY SCORE FOR COMMERCIAL BUILDING

ลำดับ	องค์ประกอบต่างๆ ที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ (%)		ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์		
			ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 5
	ขนาดเนื้อที่ (ตรว.)					
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ตรม.)		19,602	100-1,200	70-1,600	66-536
1	สภาพทำเล	15%	7	7	7	7
2	ที่ตั้ง	10%	7	7	7	9
3	การคมนาคม	10%	7	7	7	7
4	การใช้ประโยชน์	10%	8	7	7	9
5	สภาพแวดล้อม	10%	8	7	7	9
6	คุณภาพโครงการ	10%	7	7	6	8
7	รูปแบบอาคาร	5%	9	7	6	9
8	สภาพอาคาร / อายุอาคาร	5%	9.5	6	6	9.5
9	การตกแต่งภายในอาคาร	10%	10	6	6	9
10	ข้อบังคับกฎหมาย	5%	7	8	8	7
11	สภาพคล่อง	10%	9	7	7	9
	ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	**100%**	**7.93**	**6.90**	**6.75**	**8.33**

RATING SCALE (NO.1-9 และ 11)				
ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

RATING SCALE (NO.10)				
มาก	สูง	ปานกลาง	น้อย	ต่ำ/ไม่มี
1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

COMPARABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE

ลำดับ	องค์ประกอบ	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			
		ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 5
	ขนาดเนื้อที่ (ตรว.)				
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ตรม.)	19,602	100-1,200	70-1,600	66-536
1	ราคาเสนอเช่า / บาท/ตารางเมตร/เดือน		680	650	1,200
2	อัตราต่อรอง / ส่วนลดราคา (%)		-3%	-3%	-3%
3	ราคาสุทธิ		660	631	1,164
4	ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	7.93	6.90	6.75	8.33
5	สัดส่วนเปรียบเทียบ	มูลค่าตลาดเฉลี่ย	1.14855	1.17407	0.95195
6	ราคาฐาน	869	758	740	1,108
7	น้ำหนักเปรียบเทียบ	100%	25%	20%	55%
8	มูลค่าเปรียบเทียบ	947	190	148	609
	เกณฑ์มูลค่าตลาด	**950**	**.-บาทต่อตารางเมตร**		

หมายเหตุ:- พื้นที่เช่าของทรัพย์สินกำหนดพื้นที่ทั้งหมด ส่วนข้อมูลจะแบ่งเป็นพื้นที่เช่าบางส่วน

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method)

"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น 1 อาคาร "โครงการ SIRI CAMPUS"

ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
ระยะระยะเวลา			1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67	1 ก.ค. 67 - 30 มิ.ย. 68	1 ก.ค. 68 - 30 มิ.ย. 69	1 ก.ค. 69 - 30 มิ.ย. 70	1 ก.ค. 70 - 30 มิ.ย. 71	1 ก.ค. 71 - 30 มิ.ย. 72	1 ก.ค. 72 - 30 มิ.ย. 73	1 ก.ค. 73 - 30 มิ.ย. 74	1 ก.ค. 74 - 30 มิ.ย. 75	1 ก.ค. 75 - 30 มิ.ย. 76	1 ก.ค. 76 - 30 มิ.ย. 77
ระยะเวลาสะสมแต่ละปี			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1) สมมติฐานรายได้														
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา	**(เดือน)**		12.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	**(%)**		0.00	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	**(ตารางเมตร)**		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.0	2,880.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	**(ตารางเมตร)**		5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.0	5,089.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	**(ตารางเมตร)**		5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.0	5,128.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	**(ตารางเมตร)**		5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.0	5,155.0
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, fitnes อาคาร E	**(ตารางเมตร)**		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.0	1,350.0
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	8,984.25		
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)											10,617.75	19,602.00	19,602.00
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950.00	950.00	950.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,264.45	1,306.60	1,350.15
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี	(บาท)		223,462,800	223,462,800	223,462,800	245,809,080	245,809,080	245,809,080	270,389,988	270,389,988	270,389,988	297,428,987	307,343,286	317,588,063
รายได้เติบกรณีพื้นหลอก	(%)	3.0%										3.0%	3.0%	3.0%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%	0%	0%
ประมาณอัตราการเช่าให้ที่เต็ม เมื่อมีพื้นที่ว่าง	(%)											90%	90%	90%
กระแสรายรับ														
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)	(บาท/ปี)		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	68,482,958		
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ทำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาท/ปี)											144,996,631	276,608,958	285,829,256
รายได้เติบกรณีหลอก												4,349,899	8,298,269	8,574,878
รวมรายได้	**(บาท/ปี)**		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	217,829,488	284,907,226	294,404,134
2) สมมติฐานรายจ่าย														
ค่าเปิดการจัดการอาคาร	(% ของรายได้รวม)	5.0%										5.0%	5.0%	5.0%
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ค่าตอบแทนการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(% ของรายได้รวม)	10.0%										10.0%	10.0%	10.0%
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าประกันอัคคีภัย	(% คิดจากวันหยุดปี)	0.1%										0.1%	0.1%	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%										0.5%	0.5%	0.5%
กระแสรายจ่าย														
ค่าเปิดการจัดการอาคาร	(บาท/ปี)											7,467,326	14,245,361	14,720,207
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาท/ปี)											2,240,198	4,273,608	4,416,062
ค่าตอบแทนการขาย	(บาท/ปี)											2,986,931	5,698,145	5,888,083
ค่าการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												970,759	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(บาท/ปี)											14,934,653	28,490,723	29,440,413
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)											2,986,931	5,698,145	5,888,083
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาท/ปี)											453,705	837,610	837,610
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาท/ปี)											746,733	1,424,536	1,472,021
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**32,787,235**	**62,460,298**	**64,454,648**
ต้นทุนอื่นๆ														
ตัดส่วนเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ตัดเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,240,198	4,273,608	4,416,062
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,027,433	66,733,906	68,870,710
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาท/ปี)**		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	182,802,055	218,173,321	225,533,424
มูลค่าขายที่คิดพร้อมขาย ณ สิ้นปีที่ 11 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%												
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่		8.00%	0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.6302	0.5835	0.5403	0.5002	0.4632	0.4289	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิแต่ละงวด			138,349,411	128,101,306	118,612,321	109,826,223	101,690,947	94,158,284	87,183,596	80,725,552	74,745,882	84,672,721	93,570,798	-

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์		
กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับสุดการคาดการณ์		225,533,424
มูลค่าทรัพย์สินคำนวณโดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนการลงทุน	7%	3,221,906,055
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3%	96,657,182
มูลค่าขายทรัพย์สิน / หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย		3,125,248,873
มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท		0.4289
มูลค่าทรัพย์สินขายหลังสิ้นสุดการคาดการณ์หลังปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินฯ		1,340,365,673

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันสำรวจ ตามระยะเวลาคาดการณ์ (NPV)	1,111,637,041	บาท
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (PV)	1,340,365,673	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (ปัดเศษ)	2,452,000,000	**บาท (-สองพันสี่ร้อยห้าสิบสองล้านบาทถ้วน-)**

ลำดับ	รายการอาคารสำนักงาน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม (บาท / ตร.ม.)	อัตราปรับลดค่าเช่า (%)
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)	2,880.00	950	-
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)	5,089.00	950	-
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)	5,128.00	950	-
4	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)	5,155.00	950	-
5	อาคารจอดรถ 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)	1,350.00	950	-
พื้นที่เช่าทั้งหมด		19,602.00	950	-
หมายเหตุ :				

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

รายละเอียดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมิน (บาท)
* อาคารสำนักงาน SIRI CAMPUS	2,452,000,000
สรุป มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (ปัดเศษ)	2,452,000,000
(สองพันสี่ร้อยห้าสิบสองล้านบาทถ้วน)	

ณ.วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 3)

รายละเอียดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมิน (บาท)
* อาคารสำนักงาน SIRI CAMPUS	2,603,700,000
สรุป มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (ปัดเศษ)	2,603,700,000
(สองพันหกร้อยสามล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)	

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) **แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด** (Discount Cash Flow Method)

"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น 1 อาคาร "โครงการ SIRI CAMPUS"

ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
รอบระยะเวลา			1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67	1 ก.ค. 67 - 30 มิ.ย. 68
ระยะเวลาสะสมต่อปี			1	2	3
1) สมมติฐานรายได้					
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา	(เดือน)		12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	(%)		0.00	0%	0%
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	(ตารางเมตร)		2,880.00	2,880.00	2,880.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	(ตารางเมตร)		5,089.00	5,089.00	5,089.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	(ตารางเมตร)		5,128.00	5,128.00	5,128.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	(ตารางเมตร)		5,155.00	5,155.00	5,155.00
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, fitnes อาคาร E	(ตารางเมตร)		1,350.00	1,350.00	1,350.00
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)				
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950.00	950.00	950.00
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี	(บาท)		223,462,800	223,462,800	223,462,800
รายได้บริการที่จอดรถ	(%)	3.0%			
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%
ประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฯ เมื่อมีพื้นที่ว่าง	(%)				
กระแสรายรับ					
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)	(บาท/ปี)		149,417,364	149,417,364	149,417,364
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาท/ปี)				
รายได้บริการที่จอดรถ					
รวมรายได้	**(บาท/ปี)**		149,417,364	149,417,364	149,417,364
2) สมมติฐานรายจ่าย					
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(% ของรายได้รวม)	5.0%			
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%			
ค่าตอบแทนการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%			
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)					
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(% ของรายได้รวม)	10.0%			
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%			
ค่าประกันอัคคีภัย	(% คิดเท่ากันทุกปี)	0.1%			
ค่าใช่จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%			
กระแสรายจ่าย					
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(บาท/ปี)				
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาท/ปี)				
ค่าตอบแทนการขาย	(บาท/ปี)				
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)					
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(บาท/ปี)				
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)				
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาท/ปี)				
ค่าใช่จ่ายอื่นๆ	(บาท/ปี)				
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-
ต้นทุนอื่นๆ					
สัดส่วนเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต	(% ของรายได้รวม)	1.5%			
คิดเป็นเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต	(บาท/ปี)		-	-	-
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาท/ปี)**		149,417,364	149,417,364	149,417,364
มูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่ 3 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%			
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ (Discount Rate)		8.00%	0.9259	0.8573	0.7938
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิแต่ละงวด			138,349,411	128,101,306	118,612,321

มูลค่าของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 3	2,603,700,000
มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 3	2,066,901,006

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันสำรวจ ตามระยะเวลาคาดการณ์ (NPV)	385,063,037	บาท
มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 3	2,066,901,006	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (ปัดเศษ)	2,452,000,000	**บาท (-สองพันสี่ร้อยห้าสิบสองล้านบาทถ้วน-)**

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method)

"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น 1 อาคาร "โครงการ SIRI CAMPUS"

ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
ระยะระยะเวลา			1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67	1 ก.ค. 67 - 30 มิ.ย. 68	1 ก.ค. 68 - 30 มิ.ย. 69	1 ก.ค. 69 - 30 มิ.ย. 70	1 ก.ค. 70 - 30 มิ.ย. 71	1 ก.ค. 71 - 30 มิ.ย. 72	1 ก.ค. 72 - 30 มิ.ย. 73	1 ก.ค. 73 - 30 มิ.ย. 74	1 ก.ค. 74 - 30 มิ.ย. 75	1 ก.ค. 75 - 30 มิ.ย. 76	1 ก.ค. 76 - 30 มิ.ย. 77
ระยะเวลาสะสมต่อปี						1	2	3	4	5	6	7	8	9
1) สมมติฐานรายได้														
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา	**(เดือน)**					12.0000	12	12	12	12	12	12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	**(%)**		0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	**(ตารางเมตร)**		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.0	2,880.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	**(ตารางเมตร)**		5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.0	5,089.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	**(ตารางเมตร)**		5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.0	5,128.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	**(ตารางเมตร)**		5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.0	5,155.0
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, fitnes อาคาร E	**(ตารางเมตร)**		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.0	1,350.0
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	8,984.25		
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)											10,617.75	19,602.00	19,602.00
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950.00	950.00	950.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,264.45	1,306.60	1,350.15
รายได้ค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี	(บาท)		-	-	-	245,809,080	245,809,080	245,809,080	270,389,988	270,389,988	270,389,988	297,428,987	307,343,286	317,588,063
รายได้จากการที่จอดรถ	(%)	3.0%										3.0%	3.0%	3.0%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%	0%	0%
ประมาณอัตราการเช่าให้ที่นี่ที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั่วไป	(%)											90%	90%	90%
กระแสรายรับ														
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน)	(บาท/ปี)					149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	68,482,958		
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ทำสำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาท/ปี)											144,996,631	276,608,958	285,829,256
รายได้เบ็ดเตล็ดที่จอดรถ												4,349,899	8,298,269	8,574,878
รวมรายได้	**(บาท/ปี)**		-	-	-	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**217,829,488**	**284,907,226**	**294,404,134**
2) สมมติฐานรายจ่าย														
ค่าบริการจัดการอาคาร	(% ของรายได้รวม)	5.0%										5.0%	5.0%	5.0%
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ค่าตอบแทนการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(% ของรายได้รวม)	10.0%										10.0%	10.0%	10.0%
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าประกันอัคคีภัย	(% ค่าสร้างใหม่ปี)	0.1%										0.1%	0.1%	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%										0.5%	0.5%	0.5%
กระแสรายจ่าย														
ค่าบริการจัดการอาคาร	(บาท/ปี)											7,467,326	14,245,361	14,720,207
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาท/ปี)											2,240,198	4,273,608	4,416,062
ค่าตอบแทนการขาย	(บาท/ปี)											2,986,931	5,698,145	5,888,083
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												970,759	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(บาท/ปี)											14,934,653	28,490,723	29,440,413
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)											2,986,931	5,698,145	5,888,083
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาท/ปี)											453,705	837,610	837,610
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาท/ปี)											746,733	1,424,536	1,472,021
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,787,235	62,460,298	64,454,648
ต้นทุนอื่น ๆ														
อัตส่วนเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงราคาในตลาด	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
คิดเป็นเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงราคาในตลาด	(บาท/ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,240,198	4,273,608	4,416,062
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,027,433	66,733,906	68,870,710
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาท/ปี)**		-	-	-	**149,417,363.51**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**182,802,055**	**218,173,321**	**225,533,424**
มูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่ 3 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%												
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ (Discount Rate)		8.00%				0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.6302	0.5835	0.5403	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิแต่ละงวด			-	-	-	**138,349,410.66**	**128,101,306**	**118,612,321**	**109,826,223**	**101,690,947**	**94,158,284**	**106,663,243**	**117,872,256**	-

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์		
กระแสเงินสดสุทธิหลังปีสิ้นสุดการคาดการณ์		225,533,424
มูลค่าทรัพย์สินคาดโดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนการลงทุน	7%	3,221,906,055
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3%	96,657,182
มูลค่าขายทรัพย์สิน / หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย		3,125,248,873
มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท		0.5403
มูลค่าทรัพย์สินการหลังสิ้นสุดการคาดการณ์หลังปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินฯ		1,688,474,723

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันสำรวจ ตามระยะเวลาคาดการณ์ (NPV)	915,273,991	บาท
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (PV)	1,688,474,723	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (ปัดเศษ)	**2,603,700,000**	**บาท (สองพันหกร้อยสามล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**

7.5 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.5.1 มูลค่าตลาดทรัพย์สิน : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และวิธีหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นเกณฑ์ในการหามูลค่าปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง จากการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีการประเมินมูลค่าดังแสดงมาข้างต้น ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ประเมินมูลค่าเมื่อ วันที่ 1 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าการประเมินดังนี้

สรุป มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

* เนื้อที่ดิน 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา	1,294,568,000 .-
* มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบพัฒนาในโครงการ	941,637,000 .-
สรุป รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินเป็นเงิน (ปัดเศษ)	2,236,205,000 .-
(สองพันสองร้อยสามสิบหกล้านสองแสนห้าพันบาทถ้วน)	
สรุป มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (ปัดเศษ)	2,452,000,000 .-
(สองพันสี่ร้อยห้าสิบสองล้านบาทถ้วน)	
สรุป มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (ปัดเศษ) ณ.วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 3)	2,603,700,000 .-
(สองพันหกร้อยสามล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)	
มูลค่าบังคับขาย ณ.เมื่อสิ้นปีที่ 3(70%)	1,822,590,000 .-
(หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบสองล้านห้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)	

7.5.2 คำรับรองของผู้ประเมินมูลค่า : ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สินขอรับรองว่า ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินอย่างระมัดระวัง โดยได้คำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และขอรับรองว่าบริษัทฯ และผู้ประเมินไม่มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ในทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าทั้งในทางตรงหรือโดยทางอ้อม

(นายเอกพล จัลวรรณา)
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสมชาย เฮงรัศมี)
ผู้ประเมินหลักในความเห็นชอบของ กลต.

ภาคผนวก ก

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ "หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด" และ "หลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด" แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด มูลค่าตลาด

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน ที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด คือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ "มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน" วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

ภาคผนวก ก

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ "มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้" แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ "มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย" ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์ที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์ที่ประเมิน

2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง

3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ

4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสูตร V = I / R โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาคผนวก ก

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาดเงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางด้านการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการโดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว เขียนเป็นสูตร คือ “มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)”

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วย ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชั่งน้ำหนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ข

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ **บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด** (**ต่อไปนี้เรียกว่าบริษัท**) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พึงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 30,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น

7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มิได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูลหรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมิได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

(Discounted Cash Flow Method)

รายไตรมาส

ไตรมาสที่ 1 (1 **ตุลาคม** 2565)

รายละเอียดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	**ราคาประเมิน** (บาท)
* อาคารสำนักงาน SIRI CAMPUS	2,459,100,000
<u>สรุป</u> มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (ปัดเศษ)	2,459,100,000
	(สองพันสี่ร้อยห้าสิบเก้าล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

ไตรมาสที่ 2 (1 **มกราคม** 2566)

รายละเอียดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	**ราคาประเมิน** (บาท)
* อาคารสำนักงาน SIRI CAMPUS	2,466,000,000
<u>สรุป</u> มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (ปัดเศษ)	2,466,000,000
	(สองพันสี่ร้อยหกสิบหกล้านบาทถ้วน)

ไตรมาสที่ 3 (1 **เมษายน** 2566)

รายละเอียดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	**ราคาประเมิน** (บาท)
* อาคารสำนักงาน SIRI CAMPUS	2,471,200,000
<u>สรุป</u> มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (ปัดเศษ)	2,471,200,000
	(สองพันสี่ร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านสองแสนบาทถ้วน)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) **แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด** (Discount Cash Flow Method)

"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น 1 อาคาร "โครงการ SIRI CAMPUS"

โครงการที่ 1 (1 ตุลาคม 2565)

ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
ระยะระยะเวลา			1 ต.ค. 65-30 ก.ย. 66	1 ต.ค. 66-30 ก.ย. 67	1 ต.ค. 67-30 ก.ย. 68	1 ต.ค. 68-30 ก.ย. 69	1 ต.ค. 69-30 ก.ย. 70	1 ต.ค. 70-30 ก.ย. 71	1 ต.ค. 71-30 ก.ย. 72	1 ต.ค. 72-30 ก.ย. 73	1 ต.ค. 73-30 ก.ย. 74	1 ต.ค. 74-30 ก.ย. 75	1 ต.ค. 75-30 ก.ย. 76	1 ต.ค. 76-30 ก.ย. 77
ระยะเวลาสะสมต่อปี			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1) สมมติฐานรายได้														
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา	**(เดือน)**		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	(%)		0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10.00%	3.33%	3.33%
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	**(ตารางเมตร)**		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.0	2,880.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	**(ตารางเมตร)**		5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.0	5,089.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	**(ตารางเมตร)**		5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.0	5,128.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	**(ตารางเมตร)**		5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.0	5,155.0
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, fitnes อาคาร E	**(ตารางเมตร)**		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.0	1,350.0
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	4,083.75		
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)											15,518.25	19,602.00	19,602.00
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950.00	950.00	950.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,264.45	1,306.60	1,350.15
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี	(บาท)		223,462,800	223,462,800	223,462,800	245,809,080	245,809,080	245,809,080	270,389,988	270,389,988	270,389,988	297,428,987	307,343,286	317,588,063
รายได้บริการที่จอดรถ	(%)	3.0%										3.0%	3.0%	3.0%
-อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	21%	0%	0%
ประมาณอัตราการเช้าใช้พื้นที่ - เมื่อมีพื้นที่ว่าง	(%)											90%	90%	90%
กระแสรายรับ														
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน)	(บาทปี)		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	31,128,617		
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาทปี)											211,918,153	276,608,958	285,829,256
รายได้บริการที่จอดรถ												6,357,545	8,298,269	8,574,878
รวมรายได้	**(บาทปี)**		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	249,404,315	284,907,226	294,404,134
2) สมมติฐานรายจ่าย														
ค่าบริการจัดการอาคาร	(% ของรายได้รวม)	5.0%										5.0%	5.0%	5.0%
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ค่าซ่อมแซมการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	(% ของรายได้รวม)	10.0%										10.0%	10.0%	10.0%
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าประกันอัคคีภัย	(% คิดเท่ากันทุกปี)	0.1%										0.1%	0.1%	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%										0.5%	0.5%	0.5%
กระแสรายจ่าย														
ค่าบริการจัดการอาคาร	(บาทปี)											10,913,785	14,245,361	14,720,207
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาทปี)											3,274,135	4,273,608	4,416,062
ค่าซ่อมแซมการขาย	(บาทปี)											4,365,514	5,698,145	5,888,083
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												1,418,801	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	(บาทปี)											21,827,570	28,490,723	29,440,413
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาทปี)											4,365,514	5,698,145	5,888,083
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาทปี)											663,108	837,610	837,610
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาทปี)											1,091,378	1,424,536	1,472,021
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาทปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**47,919,806**	**62,460,298**	**64,454,648**
ค่าทุนอื่นๆ														
ค่าส่วนเงินกันล่วงหน้าสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ค่าเงินกันล่วงหน้าสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต	(บาทปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,274,135	4,273,608	4,416,062
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาทปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**51,193,941.15**	**66,733,906**	**68,870,710**
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาทปี)**		**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**198,210,374**	**218,173,321**	**225,533,424**
มูลค่าราคาที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่ 11 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%												
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ (Discount Rate)		8.00%	0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.6302	0.5835	0.5403	0.5002	0.4632	0.4289	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิแต่ละงวด			**138,349,411**	**128,101,306**	**118,612,321**	**109,826,223**	**101,690,947**	**94,158,284**	**87,183,596**	**80,725,552**	**74,745,882**	**91,809,754**	**93,570,798**	-

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์		
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับปีสำหรับสิ้นสุดการคาดการณ์		225,533,424
มูลค่าทรัพย์สินคำโดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนการลงทุ	7%	3,221,906,055.05
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3%	96,657,181.65
มูลค่าขายทรัพย์สิน / หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย		3,125,248,873.40
มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท		0.4289
มูลค่าทรัพย์สินรหลังสิ้นสุดการคาดการณ์หลังปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินร		1,340,365,672.96

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่จากประเมิน ณ วันสำรวจ ตามระยะเวลาคาดการณ์ (NPV)	1,118,774,074	บาท
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (FV)	1,340,365,673	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (ปัดเศษ)	2,459,100,000	**บาท (-สองพันสี่ร้อยห้าสิบเก้าล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน-)**

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) **แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด** (Discount Cash Flow Method)

"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น 1 อาคาร "โครงการ SIRI CAMPUS"

ไตรมาสที่ 2 (1 มกราคม 2566)

ปีที่			**ปีที่ 1**	**ปีที่ 2**	**ปีที่ 3**	**ปีที่ 4**	**ปีที่ 5**	**ปีที่ 6**	**ปีที่ 7**	**ปีที่ 8**	**ปีที่ 9**	**ปีที่ 10**	**ปีที่ 11**	**ปีที่ 12**
ระยะระยะเวลา			**1 ม.ค. 66-31 ธ.ค. 66**	**1 ม.ค. 67-31 ธ.ค. 67**	**1 ม.ค. 68-31 ธ.ค. 68**	**1 ม.ค. 69-31 ธ.ค. 69**	**1 ม.ค. 70-31 ธ.ค. 70**	**1 ม.ค. 71-31 ธ.ค. 71**	**1 ม.ค. 72-31 ธ.ค. 72**	**1 ม.ค. 73-31 ธ.ค. 73**	**1 ม.ค. 74-31 ธ.ค. 74**	**1 ม.ค. 75-31 ธ.ค. 75**	**1 ม.ค. 76-31 ธ.ค. 76**	**1 ม.ค. 77-31 ธ.ค. 77**
ระยะเวลาสะสมต่อปี			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1) สมมติฐานรายได้														
จำนวนเดือนที่ชำตามสัญญา	**(เดือน)**		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	**(%)**		0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10.00%	3.33%	3.33%
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	**(ตารางเมตร)**		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.0	2,880.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	**(ตารางเมตร)**		5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.0	5,089.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	**(ตารางเมตร)**		5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.0	5,128.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	**(ตารางเมตร)**		5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.0	5,155.0
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, 6Inex อาคาร E	**(ตารางเมตร)**		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.0	1,350.0
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	18,785.25			
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)										816.75	19,602.00	19,602.00	19,602.00
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950.00	950.00	950.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,264.45	1,306.60	1,350.15
รายได้ตามสัญญาเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี	(บาท)		223,462,800	223,462,800	223,462,800	245,809,080	245,809,080	245,809,080	270,389,988	270,389,988	270,389,988	297,428,987	307,343,286	317,588,063
รายได้เรียกเก็บที่ขาดจด	(%)	3.0%									3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	96%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราการเช่าใช้พื้นที่ฯ เมื่อมีพื้นที่ว่าง	(%)										90%	90%	90%	90%
กระแสรายรับ														
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)	(บาท/ปี)		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	143,191,840			
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาท/ปี)										10,139,625	267,686,088	276,608,958	285,829,256
รายได้เรียกเก็บที่ขาดจด											304,189	8,030,583	8,298,269	8,574,878
รวมรายได้	**(บาท/ปี)**		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	153,635,453	275,716,671	284,907,226	294,404,134
2) สมมติฐานรายจ่าย														
ค่าเสียทางพัฒนาอาคาร	(% ของรายได้รวม)	5.0%									5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%									1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ค่าตอบแทนการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%									2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ค่าการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.การที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)											1,792,170	1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายสื่อสารอยู่ในโครงการ	(% ของรายได้รวม)	10.0%									10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%									2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ค่าประกันอัคคีภัย	(% คิดต่อทรัพย์ปี)	0.1%									0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%									0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
กระแสรายจ่าย														
ค่าเสียทางพัฒนาอาคาร	(บาท/ปี)										522,191	13,785,834	14,245,361	14,720,207
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาท/ปี)										156,657	4,135,750	4,273,608	4,416,062
ค่าตอบแทนการขาย	(บาท/ปี)										208,876	5,514,333	5,698,145	5,888,083
ค่าการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.การที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)											74,674	1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายสื่อสารอยู่ในโครงการ	(บาท/ปี)										1,044,381	27,571,667	28,490,723	29,440,413
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)										208,876	5,514,333	5,698,145	5,888,083
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาท/ปี)										34,900	837,610	837,610	837,610
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาท/ปี)										52,219	1,378,583	1,424,536	1,472,021
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	2,302,775	60,530,281	62,460,298	64,454,648
ต้นทุนอื่นๆ														
ตั้งสำรองเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงราคาในอนาคต	(% ของรายได้รวม)	1.5%									1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
คิดเป็นเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงราคาในอนาคต	(บาท/ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	156,657	4,135,750	4,273,608	4,416,062
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	2,459,432.16	64,666,031	66,733,906	68,870,710
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาท/ปี)**		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	151,176,021	211,050,640	218,173,321	225,533,424
มูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่ 11 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%												
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่		8.00%	0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.6302	0.5835	0.5403	0.5002	0.4632	0.4289	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิแต่ละงวด			138,349,411	128,101,306	118,612,321	109,826,223	101,690,947	94,158,284	87,183,596	80,725,552	75,625,648	97,757,282	93,570,798	-

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์		
กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสิ้นสุดการคาดการณ์		225,533,424
มูลค่าทรัพย์สินคำนวณโดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนการลงทุน	7%	3,221,906,055
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3%	96,657,181.65
มูลค่าขายทรัพย์สิน / หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย		3,125,248,873
มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท		0.4289
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์หลังปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินฯ		1,340,365,673

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันสำรวจ ตามระยะเวลาคาดการณ์ (NPV)	1,125,601,368	บาท
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (PV)	1,340,365,673	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (โดยประมาณ)	2,466,000,000	**บาท (-สองพันสี่ร้อยหกสิบหกล้านบาทถ้วน-)**

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) **แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด** (Discount Cash Flow Method)

"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ โครงการ SIRI Campus"

โครงการที่ 3 (1 เม.ย.2566)

ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
รอบระยะเวลา			1 เม.ย. 66-31 มี.ค. 67	1 เม.ย. 67-31 มี.ค. 68	1 เม.ย. 68-31 มี.ค. 69	1 เม.ย. 69-31 มี.ค. 70	1 เม.ย. 70-31 มี.ค. 71	1 เม.ย. 71-31 มี.ค. 72	1 เม.ย. 72-31 มี.ค. 73	1 เม.ย. 73-31 มี.ค. 74	1 เม.ย. 74-31 มี.ค. 75	1 เม.ย. 75-31 มี.ค. 76	1 เม.ย. 76-31 มี.ค. 77	1 เม.ย. 77-31 มี.ค. 78
ระยะเวลาสะสมต่อปี			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1) **สมมติฐานรายได้**														
จำนวนเดือนที่ชำตามสัญญา	**(เดือน)**		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	**(%)**		0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10.00%	3.33%	3.33%
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	**(ตารางเมตร)**		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.0	2,880.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	**(ตารางเมตร)**		5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.0	5,089.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	**(ตารางเมตร)**		5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.0	5,128.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	**(ตารางเมตร)**		5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.0	5,155.0
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, 6Inas อาคาร E	**(ตารางเมตร)**		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.0	1,350.0
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	13,884.75			
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)										5,717.25	19,602.00	19,602.00	19,602.00
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950.00	950.00	950.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,264.45	1,306.60	1,350.15
รายได้ตามสัญญาเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี	(บาท)		223,462,800	223,462,800	223,462,800	245,809,080	245,809,080	245,809,080	270,389,988	270,389,988	270,389,988	297,428,987	307,343,286	317,588,063
รายได้เรียกเก็บที่จอดรถ	(%)	3.0%									3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	71%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราการเช่าให้พื้นที่ฯ เมื่อมีพื้นที่ว่าง	(%)										90%	90%	90%	90%
กระแสรายรับ														
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)	(บาท/ปี)		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	105,837,299			
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาท/ปี)										70,977,372	267,686,088	276,608,958	285,829,256
รายได้เรียกเก็บที่จอดรถ											2,129,321	8,030,583	8,298,269	8,574,878
รวมรายได้	**(บาท/ปี)**		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	178,943,992	275,716,671	284,907,226	294,404,134
2) **สมมติฐานรายจ่าย**														
ค่าเสียหายจากการขาดค่าเช่า	(% ของรายได้รวม)	5.0%									5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%									1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ค่าตอบแทนการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%									2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ค่าการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.การที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)											1,792,170	1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	(% ของรายได้รวม)	10.0%									10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%									2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ค่าประกันอัคคีภัย	(% ศิลค่ากันทุนปี)	0.1%									0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%									0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
กระแสรายจ่าย														
ค่าเสียหายจากการขาดค่าเช่า	(บาท/ปี)										3,655,335	13,785,834	14,245,361	14,720,207
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาท/ปี)										1,096,600	4,135,750	4,273,608	4,416,062
ค่าตอบแทนการขาย	(บาท/ปี)										1,462,134	5,514,333	5,698,145	5,888,083
ค่าการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.การที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)											522,716	1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	(บาท/ปี)										7,310,669	27,571,667	28,490,723	29,440,413
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)										1,462,134	5,514,333	5,698,145	5,888,083
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาท/ปี)										244,303	837,610	837,610	837,610
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาท/ปี)										365,533	1,378,583	1,424,536	1,472,021
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	16,119,424.70	60,530,281	62,460,298	64,454,648
ต้นทุนอื่นๆ														
ตั้งสำรองเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงราคาในอนาคต	(% ของรายได้รวม)	1.5%									1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
คิดเป็นเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงราคาในอนาคต	(บาท/ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	1,096,600	4,135,750	4,273,608	4,416,062
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	17,216,025.09	64,666,031	66,733,906	68,870,710
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาท/ปี)**		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	161,727,967	211,050,640	218,173,321	225,533,424
มูลค่าขายที่คืนพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่ 11 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%												
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่		8.00%	0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.6302	0.5835	0.5403	0.5002	0.4632	0.4289	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิแต่ละงวด			138,349,411	128,101,306	118,612,321	109,826,223	101,690,947	94,158,284	87,183,596	80,725,552	80,904,248	97,757,282	93,570,798	-

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์		
กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสิ้นสุดการคาดการณ์		225,533,424
มูลค่าทรัพย์สินคำนวณโดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนการลงทุน	7%	3,221,906,055
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3%	96,657,181.65
มูลค่าขายทรัพย์สิน / หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย		3,125,248,873
มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท		0.4289
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์หลังปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินฯ		1,340,365,673

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันสำรวจ ตามระยะเวลาคาดการณ์ (NPV)	1,130,879,968	บาท
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (PV)	1,340,365,673	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (โดยประมาณ)	2,471,200,000	**บาท (สองพันสี่ร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านสองแสนบาทถ้วน)**

(Discounted Cash Flow Method)

กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 5,6,7,8,9,10

รายการ		มูลค่าตลาด	มูลค่าบังคับขาย (70% ของมูลค่าตลาด)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 5	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2570	2,591,600,000.00	1,814,120,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 6	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2571	2,649,500,000.00	1,854,650,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 7	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2572	2,712,000,000.00	1,898,400,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 8	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2573	2,779,600,000.00	1,945,720,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 9	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2574	2,852,500,000.00	1,996,750,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 10	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2575	3,138,400,000.00	2,196,880,000.00

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) **แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด** (Discount Cash Flow Method)

"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น 1 อาคาร "โครงการ SIRI CAMPUS"

ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
ระยะระยะเวลา			1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67	1 ก.ค. 67 - 30 มิ.ย. 68	1 ก.ค. 68 - 30 มิ.ย. 69	1 ก.ค. 69 - 30 มิ.ย. 70	1 ก.ค. 70 - 30 มิ.ย. 71	1 ก.ค. 71 - 30 มิ.ย. 72	1 ก.ค. 72 - 30 มิ.ย. 73	1 ก.ค. 73 - 30 มิ.ย. 74	1 ก.ค. 74 - 30 มิ.ย. 75	1 ก.ค. 75 - 30 มิ.ย. 76	1 ก.ค. 76 - 30 มิ.ย. 77
ระยะเวลาสะสมต่อปี			1	2	3	4	5	6	7					
1) สมมติฐานรายได้														
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา	**(เดือน)**							12	12	12	12	12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	(%)		0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	3.33%	3.33%	3.33%
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	**(ตารางเมตร)**		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.0	2,880.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	**(ตารางเมตร)**		5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.0	5,089.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	**(ตารางเมตร)**		5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.0	5,128.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	**(ตารางเมตร)**		5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.0	5,155.0
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, fitnes อาคาร E	**(ตารางเมตร)**		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.0	1,350.0
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	8,984.25	-	-
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)											10,617.75	19,602.00	19,602.00
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)		950.00	950.00	950.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,187.82	1,227.41	1,268.32
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด ต่อปี	(บาท)		-	-	-	-	-	245,809,080	270,389,988	270,389,988	270,389,988	279,402,988	288,716,421	298,340,301
รายได้บริการที่จอดรถ	(%)	3.0%										3.0%	3.0%	3.0%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%		
ประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฯ เมื่อมีพื้นที่ว่าง	(%)											90%	90%	90%
กระแสรายรับ														
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน)	(บาท/ปี)							149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	68,482,958		
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาท/ปี)											136,208,956	259,844,778	268,506,271
รายได้บริการที่จอดรถ												4,086,269	7,795,343	8,055,188
รวมรายได้	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**208,778,183**	**267,640,122**	**276,561,459**
2) สมมติฐานรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(% ของรายได้รวม)	5.0%										5.0%	5.0%	5.0%
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ค่าซ่อมแซมการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตามพระมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(% ของรายได้รวม)	10.0%										10.0%	10.0%	10.0%
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าประกันอัคคีภัย	(% ศิลค่าทรัพย์ปี)	0.1%										0.1%	0.1%	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%										0.5%	0.5%	0.5%
กระแสรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(บาท/ปี)											7,014,761	13,382,006	13,828,073
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาท/ปี)											2,104,428	4,014,602	4,148,422
ค่าซ่อมแซมการขาย	(บาท/ปี)											2,805,905	5,352,802	5,531,229
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตามพระมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												970,759	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(บาท/ปี)											14,029,523	26,764,012	27,656,146
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)											2,805,905	5,352,802	5,531,229
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาท/ปี)											453,705	837,610	837,610
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาท/ปี)											701,476	1,338,201	1,382,807
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**30,886,461.45**	**58,834,206**	**60,707,686**
ต้นทุนอื่นๆ														
สัดส่วนเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงซากอาคารในอนาคต	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ศิลเป็นเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงซากอาคารในอนาคต	(บาท/ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,131,672.75	4,014,602	4,148,422
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**34,018,134.20**	**62,848,807**	**64,856,108**
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**174,760,049**	**204,791,314**	**211,705,351**
มูลค่าซากที่สิ้นสภาพพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่ 5 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%												
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ (Discount Rate)		8.00%						0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.6302	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิรวมตลอดระยะเวลา			-	-	-	-	-	**138,349,411**	**128,101,306**	**118,612,321**	**109,826,223**	**118,938,753**	**129,053,266**	-

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์		
กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับหลังจากสิ้นสุดการคาดการณ์		211,705,351
มูลค่าทรัพย์สินที่คาดโดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่	7%	3,024,362,156
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3%	90,730,865
มูลค่าขายทรัพย์สิน / หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย		2,933,631,291
มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท		0.6302
มูลค่าทรัพย์สินจากสิ้นสุดการคาดการณ์ถัดไปปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินฯ		1,848,685,336

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันสำรวจ ตามระยะเวลาคาดการณ์ (NPV)	742,881,279	บาท
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (PV)	1,848,685,336	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (ปัดเศษ)	2,591,600,000	**บาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน)**

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method)

"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น 1 อาคาร "โครงการ SIRI CAMPUS"

ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
รอบระยะเวลา			1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67	1 ก.ค. 67 - 30 มิ.ย. 68	1 ก.ค. 68 - 30 มิ.ย. 69	1 ก.ค. 69 - 30 มิ.ย. 70	1 ก.ค. 70 - 30 มิ.ย. 71	1 ก.ค. 71 - 30 มิ.ย. 72	1 ก.ค. 72 - 30 มิ.ย. 73	1 ก.ค. 73 - 30 มิ.ย. 74	1 ก.ค. 74 - 30 มิ.ย. 75	1 ก.ค. 75 - 30 มิ.ย. 76	1 ก.ค. 76 - 30 มิ.ย. 77
ระยะเวลาสะสมล่วงปี									1	2	3	4	5	6
1) สมมติฐานรายได้														
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา	**(เดือน)**								12	12	12	12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	**(%)**		0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	3.33%	3.33%	3.33%
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	**(ตารางเมตร)**		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.0	2,880.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	**(ตารางเมตร)**		5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.0	5,089.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	**(ตารางเมตร)**		5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.0	5,128.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	**(ตารางเมตร)**		5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.0	5,155.0
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, fitnes อาคาร E	**(ตารางเมตร)**		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.0	1,350.0
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	8,984.25	-	-
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)											10,617.75	19,602.00	19,602.00
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950.00	950.00	950.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,187.82	1,227.41	1,268.32
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด ศิลค่อปี	(บาท)		-	-	-	-	-	-	270,389,988	270,389,988	270,389,988	279,402,988	288,716,421	298,340,301
รายได้บริการที่จอดรถ	(%)	3.0%										3.0%	3.0%	3.0%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%		
ประมาณอัตราการเช่าใช้พื้นที่ เมื่อมีพื้นที่ว่าง	(%)											90%	90%	90%
กระแสรายรับ														
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน)	(บาท/ปี)								149,417,364	149,417,364	149,417,364	68,482,958	-	
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาท/ปี)											136,208,956	259,844,778	268,506,271
รายได้บริการที่จอดรถ												4,086,269	7,795,343	8,055,188
รวมรายได้	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**208,778,183**	**267,640,122**	**276,561,459**
2) สมมติฐานรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(% ของรายได้รวม)	5.0%										5.0%	5.0%	5.0%
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ค่าตอบแทนการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(% ของรายได้รวม)	10.0%										10.0%	10.0%	10.0%
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าประกันอัคคีภัย	(% ศิลค่ากับทุนปี)	0.1%										0.1%	0.1%	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%										0.5%	0.5%	0.5%
กระแสรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(บาท/ปี)											7,014,761	13,382,006	13,828,073
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาท/ปี)											2,104,428	4,014,602	4,148,422
ค่าตอบแทนการขาย	(บาท/ปี)											2,805,905	5,352,802	5,531,229
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												970,759	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(บาท/ปี)											14,029,523	26,764,012	27,656,146
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)											2,805,905	5,352,802	5,531,229
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาท/ปี)											453,705	837,610	837,610
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาท/ปี)											701,476	1,338,201	1,382,807
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**30,886,461**	**58,834,206**	**60,707,686**
ต้นทุนอื่นๆ														
ตั้งสำรองเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงค่าความในสนาคต	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ศิลเป็นเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงค่าความในสนาคต	(บาท/ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,131,672.75	4,014,602	4,148,422
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**34,018,134.20**	**62,848,807**	**64,856,108**
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	**149,417,364**	**149,417,364**	**149,417,364**	**174,760,049**	**204,791,314**	**211,705,351**
มูลค่าขายที่สิ้นพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่ 6 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%												
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ (Discount Rate)		8.00%							0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิแต่ละงวด			-	-	-	-	-	-	138,349,411	128,101,306	118,612,321	128,453,853	139,377,527	-

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการศาลการณ์		
กระแสเงินสดสุทธิที่เกิดขึ้นหลังจากสิ้นสุดการศาลการณ์		211,705,351
มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนรายงสุนที่	7%	3,024,362,156
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3%	90,730,865
มูลค่าขายทรัพย์สิน / หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย		2,933,631,291
มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท		0.6806
มูลค่าทรัพย์สินขายหลังสิ้นสุดการศาลการณ์หลังปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินรา		1,996,580,163

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันสำรวจ ตามระยะเวลาศาลการณ์ (NPV)	652,894,418	บาท
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการศาลการณ์ (PV)	1,996,580,163	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (ปัดเศษ)	2,649,500,000	**บาท (-สองพันหกร้อยสี่สิบเก้าล้านห้าแสนบาทถ้วน-)**

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method)

"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น 1 อาคาร "โครงการ SIRI CAMPUS"

ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
รอบระยะเวลา			1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67	1 ก.ค. 67 - 30 มิ.ย. 68	1 ก.ค. 68 - 30 มิ.ย. 69	1 ก.ค. 69 - 30 มิ.ย. 70	1 ก.ค. 70 - 30 มิ.ย. 71	1 ก.ค. 71 - 30 มิ.ย. 72	1 ก.ค. 72 - 30 มิ.ย. 73	1 ก.ค. 73 - 30 มิ.ย. 74	1 ก.ค. 74 - 30 มิ.ย. 75	1 ก.ค. 75 - 30 มิ.ย. 76	1 ก.ค. 76 - 30 มิ.ย. 77
ระยะเวลาสะสมต่อปี										1	2	3	4	5
1) สมมติฐานรายได้														
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา	**(เดือน)**									12	12	12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	**(%)**									0%	0%	3.33%	3.33%	3.33%
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	**(ตารางเมตร)**		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.0	2,880.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	**(ตารางเมตร)**		5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.0	5,089.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	**(ตารางเมตร)**		5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.0	5,128.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	**(ตารางเมตร)**		5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.0	5,155.0
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, fitnes อาคาร E	**(ตารางเมตร)**		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.0	1,350.0
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	8,984.25	-	-
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)											10,617.75	19,602.00	19,602.00
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950.00	950.00	950.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,187.82	1,227.41	1,268.32
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด ต่อปี	(บาท)		-	-	-	-	-	-		270,389,988	270,389,988	279,402,988	288,716,421	298,340,301
รายได้บริการที่จอดรถ	(%)	3.0%										3.0%	3.0%	3.0%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%		
ประมาณอัตราการเช่าใช้พื้นที่ - เมื่อมีพื้นที่ว่าง	(%)											90%	90%	90%
กระแสรายรับ														
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน)	(บาท/ปี)									149,417,364	149,417,364	68,482,958	-	
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาท/ปี)											136,208,956	259,844,778	268,506,271
รายได้บริการที่จอดรถ												4,086,269	7,795,343	8,055,188
รวมรายได้	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	**149,417,364**	**149,417,364**	**208,778,183**	**267,640,122**	**276,561,459**
2) สมมติฐานรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(% ของรายได้รวม)	5.0%										5.0%	5.0%	5.0%
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ค่าตอบแทนการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพระราชกฤษฎีกาฯ 2562)												1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(% ของรายได้รวม)	10.0%										10.0%	10.0%	10.0%
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าประกันอัคคีภัย	(% ศิลค่าทรัพย์ปี)	0.1%										0.1%	0.1%	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%										0.5%	0.5%	0.5%
กระแสรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(บาท/ปี)											7,014,761	13,382,006	13,828,073
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาท/ปี)											2,104,428	4,014,602	4,148,422
ค่าตอบแทนการขาย	(บาท/ปี)											2,805,905	5,352,802	5,531,229
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพระราชกฤษฎีกาฯ 2562)												970,759	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(บาท/ปี)											14,029,523	26,764,012	27,656,146
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)											2,805,905	5,352,802	5,531,229
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาท/ปี)											453,705	837,610	837,610
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาท/ปี)											701,476	1,338,201	1,382,807
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**30,886,461**	**58,834,206**	**60,707,886**
ต้นทุนอื่นๆ														
ตั้งสำรองเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ศิลเป็นเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต	(บาท/ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,131,672.75	4,014,602	4,148,422
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**34,018,134.20**	**62,848,807**	**64,856,108**
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	**149,417,364**	**149,417,364**	**174,760,049**	**204,791,314**	**211,705,351**
มูลค่าขายที่สิ้นพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่ 7 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%												
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ (Discount Rate)		8.00%								0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิและอาคาร			-	-	-	-	-	-	-	138,349,411	128,101,306	138,730,162	150,527,730	-

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์		
กระแสเงินสดสุทธิหลังปีสิ้นสุดการคาดการณ์		211,705,351
มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่	7%	3,024,362,156
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3%	90,730,865
มูลค่าขายทรัพย์สิน / หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย		2,933,631,291
มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท		0.7359
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ถัดลับปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินฯ		2,156,306,576

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันสิ้นปี ตามระยะเวลาคาดการณ์ (NPV)	555,708,608	บาท
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (PV)	2,156,306,576	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (ปัดเศษ)	**2,712,000,000**	**บาท (-สองพันเจ็ดร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน-)**

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method)

"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น 1 อาคาร "โครงการ SIRI CAMPUS"

ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
รอบระยะเวลา			1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67	1 ก.ค. 67 - 30 มิ.ย. 68	1 ก.ค. 68 - 30 มิ.ย. 69	1 ก.ค. 69 - 30 มิ.ย. 70	1 ก.ค. 70 - 30 มิ.ย. 71	1 ก.ค. 71 - 30 มิ.ย. 72	1 ก.ค. 72 - 30 มิ.ย. 73	1 ก.ค. 73 - 30 มิ.ย. 74	1 ก.ค. 74 - 30 มิ.ย. 75	1 ก.ค. 75 - 30 มิ.ย. 76	1 ก.ค. 76 - 30 มิ.ย. 77
ระยะเวลาสะสมต่อปี											1	2	3	4
1) สมมติฐานรายได้														
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา	**(เดือน)**							12	12	12	12	12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	**(%)**		**0%**	**0%**	**0%**	**10%**	**0%**	**0%**	**10%**	**0%**	**0%**	**3.33%**	**3.33%**	**3.33%**
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	**(ตารางเมตร)**		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.0	2,880.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	**(ตารางเมตร)**		5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.0	5,089.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	**(ตารางเมตร)**		5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.0	5,128.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	**(ตารางเมตร)**		5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.0	5,155.0
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, fitnes อาคาร E	**(ตารางเมตร)**		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.0	1,350.0
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	8,984.25	-	-
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)											10,617.75	19,602.00	19,602.00
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950.00	950.00	950.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,187.82	1,227.41	1,268.32
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด ศิลค์ปี	(บาท)		-	-	-	-	-	245,809,080	270,389,988	270,389,988	270,389,988	279,402,988	288,716,421	298,340,301
รายได้บริการที่จอดรถ	(%)	3.0%										3.0%	3.0%	3.0%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%		
ประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฯ เมื่อมีพื้นที่ว่าง	(%)											90%	90%	90%
กระแสรายรับ														
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน)	(บาท/ปี)										149,417,364	68,482,958	-	
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาท/ปี)											136,208,956	259,844,778	268,506,271
รายได้บริการที่จอดรถ												4,086,269	7,795,343	8,055,188
รวมรายได้	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	**149,417,364**	**208,778,183**	**267,640,122**	**276,561,459**
2) สมมติฐานรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(% ของรายได้รวม)	5.0%										5.0%	5.0%	5.0%
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ค่าตอบแทนการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพระราชกฤษฎีกาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(% ของรายได้รวม)	10.0%										10.0%	10.0%	10.0%
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าประกันอัคคีภัย	(% ศิลค่าก็บทุน(ปี)	0.1%										0.1%	0.1%	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%										0.5%	0.5%	0.5%
กระแสรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(บาท/ปี)											7,014,761	13,382,006	13,828,073
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาท/ปี)											2,104,428	4,014,602	4,148,422
ค่าตอบแทนการขาย	(บาท/ปี)											2,805,905	5,352,802	5,531,229
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพระราชกฤษฎีกาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												970,759	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(บาท/ปี)											14,029,523	26,764,012	27,656,146
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)											2,805,905	5,352,802	5,531,229
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาท/ปี)											453,705	837,610	837,610
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาท/ปี)											701,476	1,338,201	1,382,807
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**30,886,461**	**58,834,206**	**60,707,686**
ต้นทุนอื่นๆ														
ศิลค่าวเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ศิลเป็นเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต	(บาท/ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,131,672.75	4,014,602	4,148,422
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**34,018,134.20**	**62,848,807**	**64,856,108**
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	**149,417,364**	**174,760,049**	**204,791,314**	**211,705,351**
มูลค่าขายที่สิ้นพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่ 8 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%												
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราศิลลดที่ (Discount Rate)		8.00%									0.9259	0.8573	0.7938	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิแต่ละงวด			-	-	-	-	-	-	-	-	138,349,411	**149,828,574**	**162,589,948**	-

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการศลสัญญา		
กระแสเงินสดสุทธิศิลปีถัดจากสิ้นสุดการศลสัญญา		**211,705,351**
มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่	7%	**3,024,362,156**
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3%	**90,730,865**
มูลค่าขายทรัพย์สิน / หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย		**2,933,631,291**
มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท		**0.7938**
มูลค่าทรัพย์สินรหลังสิ้นสุดการศลสัญญาหักคิดปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินฯ		**2,328,811,102**

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า (NPV)	450,747,933	บาท
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการศลสัญญา (PV)	2,328,811,102	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (ปัดเศษ)	**2,779,600,000**	**บาท (-สองพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านหกแสนบาทถ้วน-)**

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method)

"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น 1 อาคาร "โครงการ SIRI CAMPUS"

ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
รอบระยะเวลา			1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67	1 ก.ค. 67 - 30 มิ.ย. 68	1 ก.ค. 68 - 30 มิ.ย. 69	1 ก.ค. 69 - 30 มิ.ย. 70	1 ก.ค. 70 - 30 มิ.ย. 71	1 ก.ค. 71 - 30 มิ.ย. 72	1 ก.ค. 72 - 30 มิ.ย. 73	1 ก.ค. 73 - 30 มิ.ย. 74	1 ก.ค. 74 - 30 มิ.ย. 75	1 ก.ค. 75 - 30 มิ.ย. 76	1 ก.ค. 76 - 30 มิ.ย. 77
ระยะเวลาสะสมต่อปี												1	2	3
1) สมมติฐานรายได้														
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา	**(เดือน)**							12	12	12	12	12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	**(%)**		**0%**	**0%**	**0%**	**10%**	**0%**	**0%**	**10%**	**0%**	**0%**	**3.33%**	**3.33%**	**3.33%**
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	**(ตารางเมตร)**		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.0	2,880.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	**(ตารางเมตร)**		5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.0	5,089.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	**(ตารางเมตร)**		5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.0	5,128.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	**(ตารางเมตร)**		5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.0	5,155.0
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, fitnes อาคาร E	**(ตารางเมตร)**		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.0	1,350.0
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	8,984.25	-	-
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)											10,617.75	19,602.00	19,602.00
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950.00	950.00	950.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,187.82	1,227.41	1,268.32
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด ศิลค์ปี	(บาท)		-	-	-	-	-	245,809,080	270,389,988	270,389,988	270,389,988	279,402,988	288,716,421	298,340,301
รายได้บริการที่จอดรถ	(%)	3.0%										3.0%	3.0%	3.0%
-อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%		
ประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่ - เมื่อมีพื้นที่ว่าง	(%)											90%	90%	90%
กระแสรายรับ														
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน)	(บาท/ปี)											68,482,958	-	
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาท/ปี)											136,208,956	259,844,778	268,506,271
รายได้บริการที่จอดรถ												4,086,269	7,795,343	8,055,188
รวมรายได้	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**208,778,183**	**267,640,122**	**276,561,459**
2) สมมติฐานรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(% ของรายได้รวม)	5.0%										5.0%	5.0%	5.0%
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ค่าตอบแทนการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพระราชกฤษฎีกาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												1,792,170	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(% ของรายได้รวม)	10.0%										10.0%	10.0%	10.0%
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%										2.0%	2.0%	2.0%
ค่าประกันอัคคีภัย	(% ศิลค่าก็บทุกปี)	0.1%										0.1%	0.1%	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%										0.5%	0.5%	0.5%
กระแสรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(บาท/ปี)											7,014,761	13,382,006	13,828,073
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาท/ปี)											2,104,428	4,014,602	4,148,422
ค่าตอบแทนการขาย	(บาท/ปี)											2,805,905	5,352,802	5,531,229
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพระราชกฤษฎีกาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)												970,759	1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(บาท/ปี)											14,029,523	26,764,012	27,656,146
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)											2,805,905	5,352,802	5,531,229
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาท/ปี)											453,705	837,610	837,610
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาท/ปี)											701,476	1,338,201	1,382,807
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**30,886,461**	**58,834,206**	**60,707,886**
ต้นทุนอื่นๆ														
ตัดส่วนเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต	(% ของรายได้รวม)	1.5%										1.5%	1.5%	1.5%
ศิลเป็นเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงอาคารในอนาคต	(บาท/ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,131,672.75	4,014,602	4,148,422
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**34,018,134.20**	**62,848,807**	**64,856,108**
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**174,760,049**	**204,791,314**	**211,705,351**
มูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่ 9 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%												
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ (Discount Rate)		8.00%						1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.9259	0.8573	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิแต่ละงวด			-	-	-	-	-	-	-	-	-	**161,814,860**	**175,575,544**	-

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์		
กระแสเงินสดสุทธิหลังปีสิ้นสุดการคาดการณ์		211,705,351
มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่	7%	3,024,362,156
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3%	90,730,865
มูลค่าขายทรัพย์สิน / หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย		2,933,631,291
มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท		0.8573
มูลค่าทรัพย์สินรหลังสิ้นสุดการคาดการณ์นำมาคิดปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินฯ		2,515,115,990

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน ตามระยะเวลาคาดการณ์ (NPV)	337,390,404	บาท
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (PV)	2,515,115,990	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (ปัดเศษ)	2,852,500,000	**บาท (-สองพันแปดร้อยห้าสิบสองล้านห้าแสนบาทถ้วน-)**

การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method)

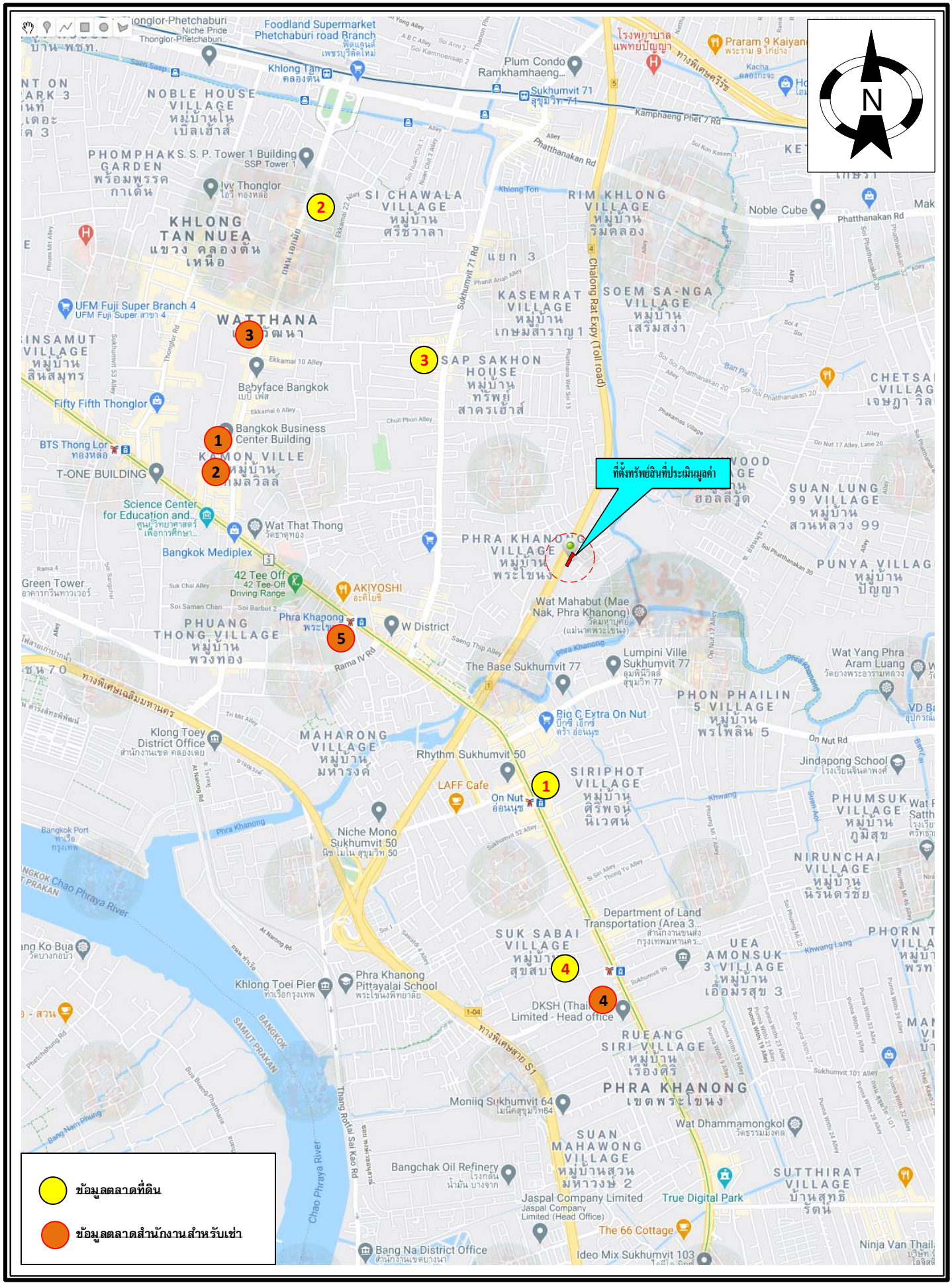
"อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 4 อาคาร และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น 1 อาคาร "โครงการ SIRI CAMPUS"

ปีที่			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
รอบระยะเวลา			1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66	1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67	1 ก.ค. 67 - 30 มิ.ย. 68	1 ก.ค. 68 - 30 มิ.ย. 69	1 ก.ค. 69 - 30 มิ.ย. 70	1 ก.ค. 70 - 30 มิ.ย. 71	1 ก.ค. 71 - 30 มิ.ย. 72	1 ก.ค. 72 - 30 มิ.ย. 73	1 ก.ค. 73 - 30 มิ.ย. 74	1 ก.ค. 74 - 30 มิ.ย. 75	1 ก.ค. 75 - 30 มิ.ย. 76	1 ก.ค. 76 - 30 มิ.ย. 77
ระยะเวลาสะสมต่อปี													1	2
1) สมมติฐานรายได้														
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา	**(เดือน)**							12	12	12	12	12	12	12
อัตราเติบโตรายได้	**(%)**		0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	3.33%	3.33%	3.33%
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร A	**(ตารางเมตร)**		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.0	2,880.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร B	**(ตารางเมตร)**		5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.00	5,089.0	5,089.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร C	**(ตารางเมตร)**		5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.00	5,128.0	5,128.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน อาคาร D	**(ตารางเมตร)**		5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.00	5,155.0	5,155.0
พื้นที่เช่าอาคารจอดรถ ส่วน Canteen, fitnes อาคาร E	**(ตารางเมตร)**		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.0	1,350.0
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.0	19,602.00
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)		19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	19,602.00	8,984.25		-
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตร)											10,617.75	19,602.00	19,602.00
-อัตราพื้นที่เช่าสำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950.00	950.00	950.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,187.82	1,227.41	1,268.32
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด ต่อปี	(บาท)		-	-	-	-	-	245,809,080	270,389,988	270,389,988	270,389,988	279,402,988	288,716,421	298,340,301
รายได้บริการที่จอดรถ	(%)	3.0%										3.0%	3.0%	3.0%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด	(%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%		
ประมาณอัตราการเช่าใช้พื้นที่ เมื่อมีพื้นที่ว่าง	(%)											90%	90%	90%
กระแสรายรับ														
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน)	(บาท/ปี)													
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา	(บาท/ปี)												259,844,778	268,506,271
รายได้บริการที่จอดรถ													7,795,343	8,055,188
รวมรายได้	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**267,640,122**	**276,561,459**
2) สมมติฐานรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(% ของรายได้รวม)	5.0%											5.0%	5.0%
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(% ของรายได้รวม)	1.5%											1.5%	1.5%
ค่าตอบแทนการขาย	(% ของรายได้รวม)	2.0%											2.0%	2.0%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)													1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(% ของรายได้รวม)	10.0%											10.0%	10.0%
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(% ของรายได้รวม)	2.0%											2.0%	2.0%
ค่าประกันอัคคีภัย	(% ศิลค่าทันสุทธิ)	0.1%											0.1%	0.1%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% ของรายได้รวม)	0.5%											0.5%	0.5%
กระแสรายจ่าย														
ค่าบริหารจัดการอาคาร	(บาท/ปี)												13,382,006	13,828,073
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	(บาท/ปี)												4,014,602	4,148,422
ค่าตอบแทนการขาย	(บาท/ปี)												5,352,802	5,531,229
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562)													1,792,170	1,792,170
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(บาท/ปี)												26,764,012	27,656,146
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร	(บาท/ปี)												5,352,802	5,531,229
ค่าประกันอัคคีภัย	(บาท/ปี)												837,610	837,610
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(บาท/ปี)												1,338,201	1,382,807
ต้นทุนการดำเนินงานรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**58,834,206**	**60,707,686**
ต้นทุนอื่นๆ														
อัตราร้อยเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงค่าเช่าในอนาคต	(% ของรายได้รวม)	1.5%											1.5%	1.5%
ศิลเป็นเงินกันสำรองสำหรับปรับปรุงค่าเช่าในอนาคต	(บาท/ปี)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,014,602	4,148,422
กระแสรายจ่ายรวม	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**62,848,807**	**64,856,108**
กระแสรายได้สุทธิ	**(บาท/ปี)**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**204,791,314**	**211,705,351**
มูลค่าอาคารที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่ 10 โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนที่		7.00%												
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ (Discount Rate)		8.00%						1.0000					1.0000	1.0000
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิแต่ละงวด			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**204,791,314**	

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์		
กระแสเงินสดสุทธิหลังปีหลังจากสิ้นสุดการคาดการณ์		211,705,351
มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนรายงวดที่	7%	3,024,362,156
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3%	90,730,864.67
มูลค่าขายทรัพย์สิน / หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย		2,933,631,291
มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท		1.0000
มูลค่าทรัพย์สินขายหลังสิ้นสุดการคาดการณ์หักลบปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินฯ		2,933,631,291

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ณ วันสิ้นงวด ตามระยะเวลาคาดการณ์ (NPV)	204,791,314	บาท
มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (PV)	2,933,631,291	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงิน (ปัดเศษ)	3,138,400,000	**บาท (-สามพันหนึ่งร้อยสามสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน-)**



แผนที่สังเขปกรุงเทพมหานคร/ข้อมูล

รหัสงาน

PPA/GL-33/65

แผนที่ตั้งทรัพย์สิน

รหัสงาน

PPA/GL-33/65

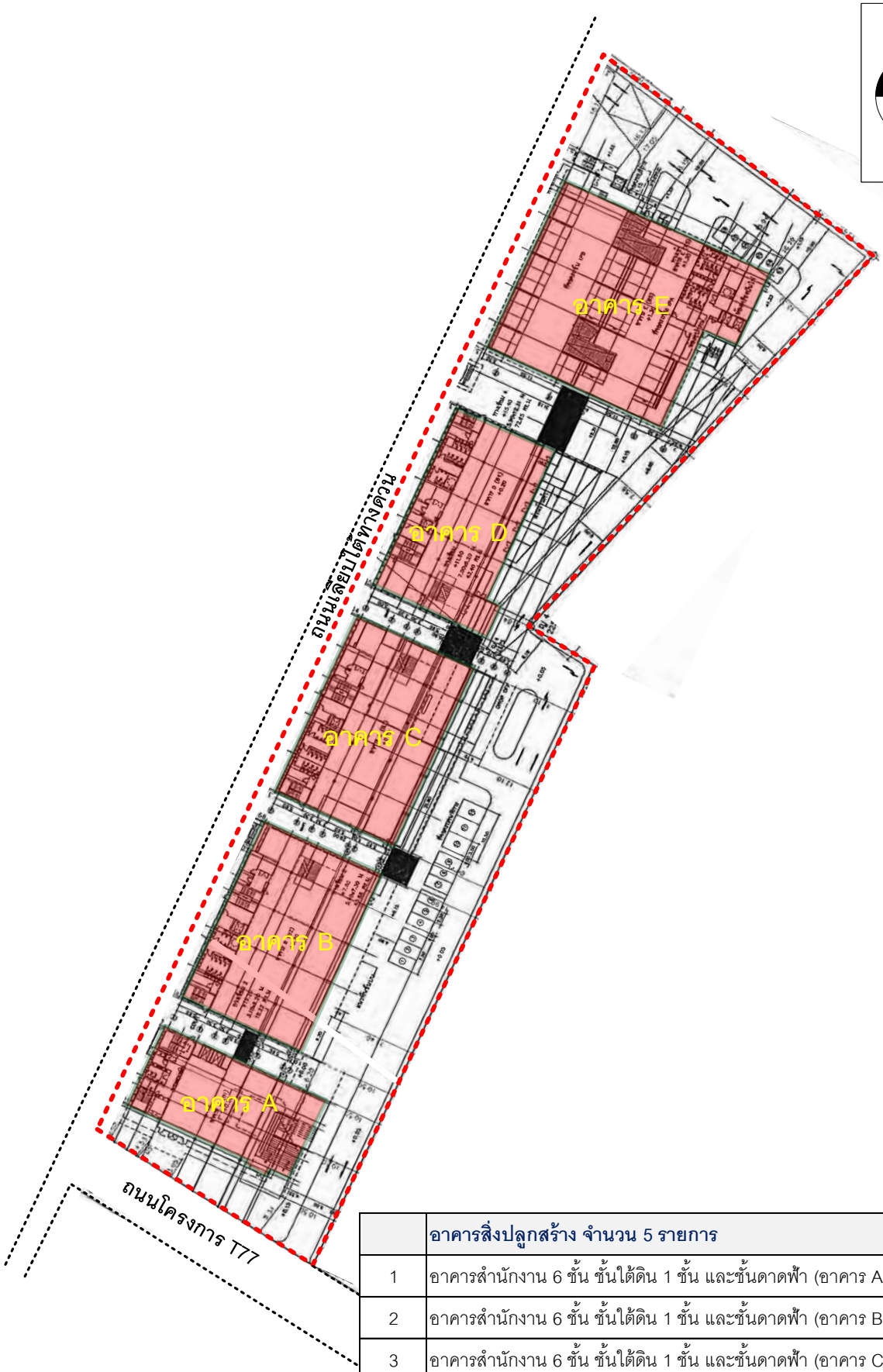
	ภาพถ่ายทางอากาศ ที่ตั้งสังเขป	**รหัสงาน** PPA/GL-33/65

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	2641	8811	1169	1	1	18.7
2	4273	8837	2068	2	2	56.3
2	4440	5667	599	3	1	67.2

ผังที่ดิน / ไม่เข้ามาตราส่วน

รหัสงาน

PPA/GL-33/65

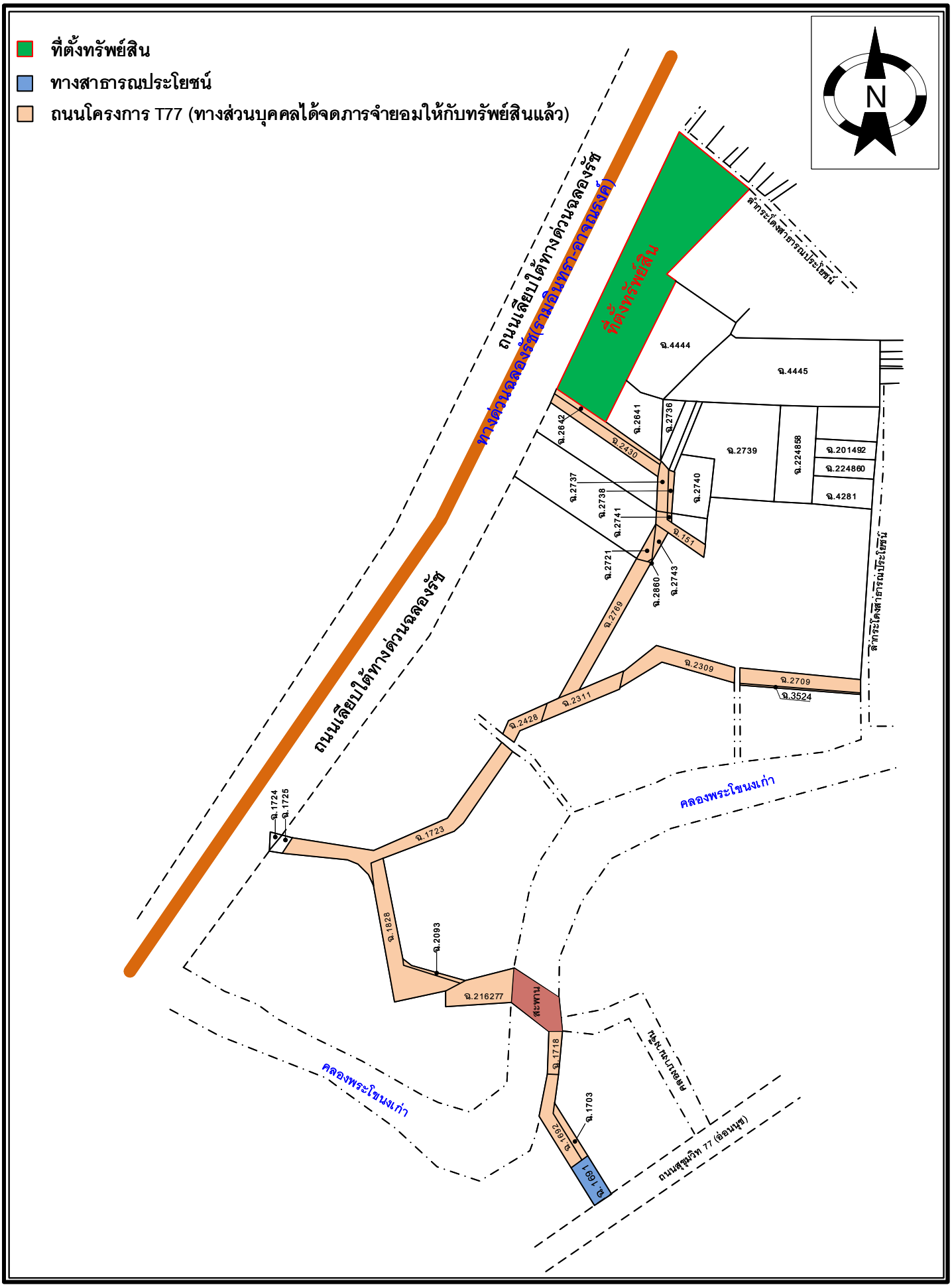


	อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)
4	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)
5	อาคารจอดรถ 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)

ผังตำแหน่งที่สิ่งปลูกสร้าง
ไม่เข้ามาตราส่วน

รหัสงาน

PPA/GL-33/65

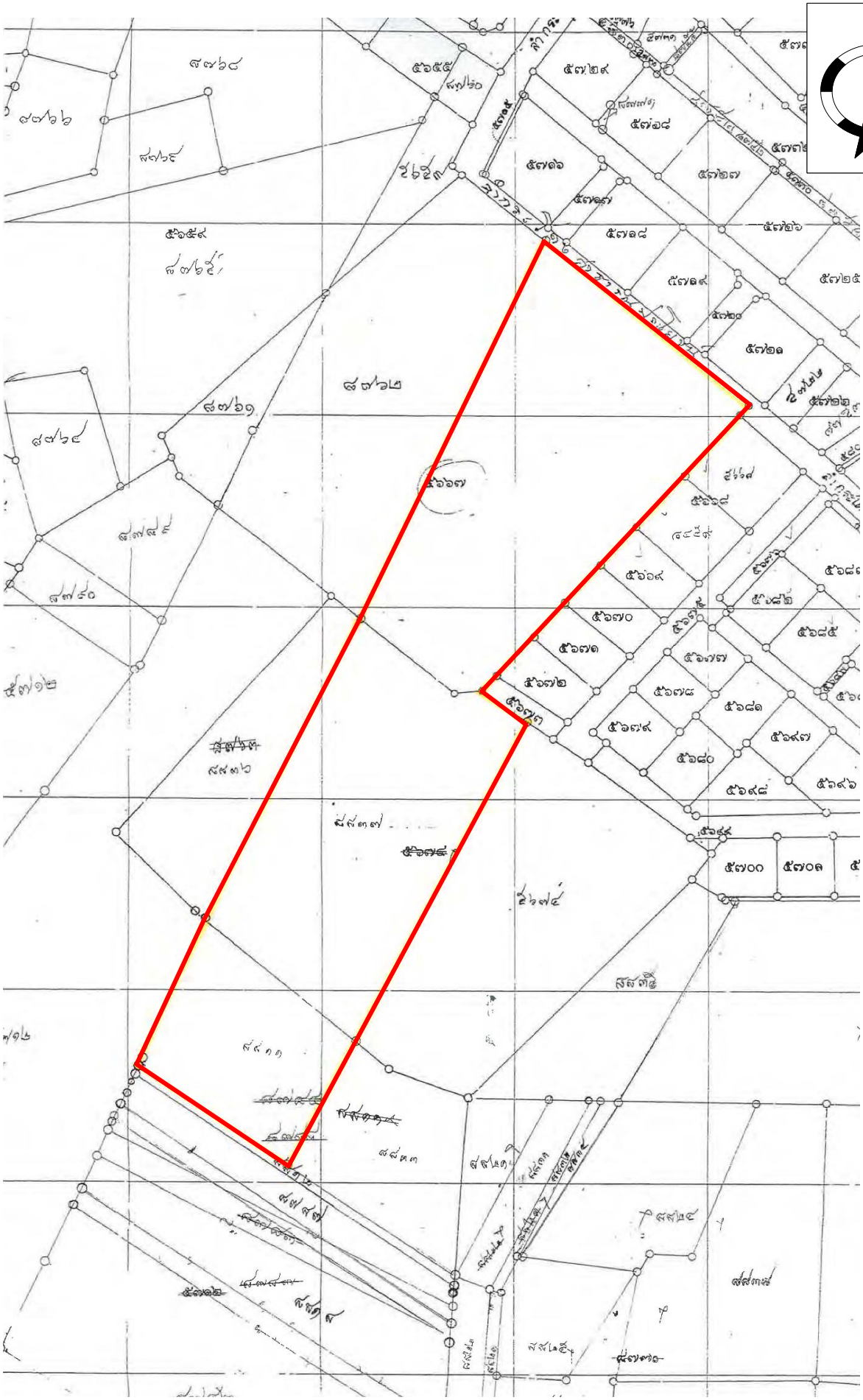


ผังถนนโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล)

ไม่เข้ามาตราส่วน

รหัสงาน

PPA/GL-33/65



ผังระวางแผนที่ / ไม่เข้ามาตราส่วน

รหัสงาน

PPA/GL-33/65

1. สภาพทั่วไปบริเวณด้านหน้าทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สิน / ถนนสุขุมวิท(ทล.3) แยกเข้าถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)

2. สภาพทั่วไปบริเวณด้านหน้าทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สิน / ถนนสุขุมวิท(ทล.3) แยกเข้าถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)

3.สภาพทั่วไปบริเวณด้านหน้าทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สิน / ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) เข้าสู่ถนนโครงการ T77

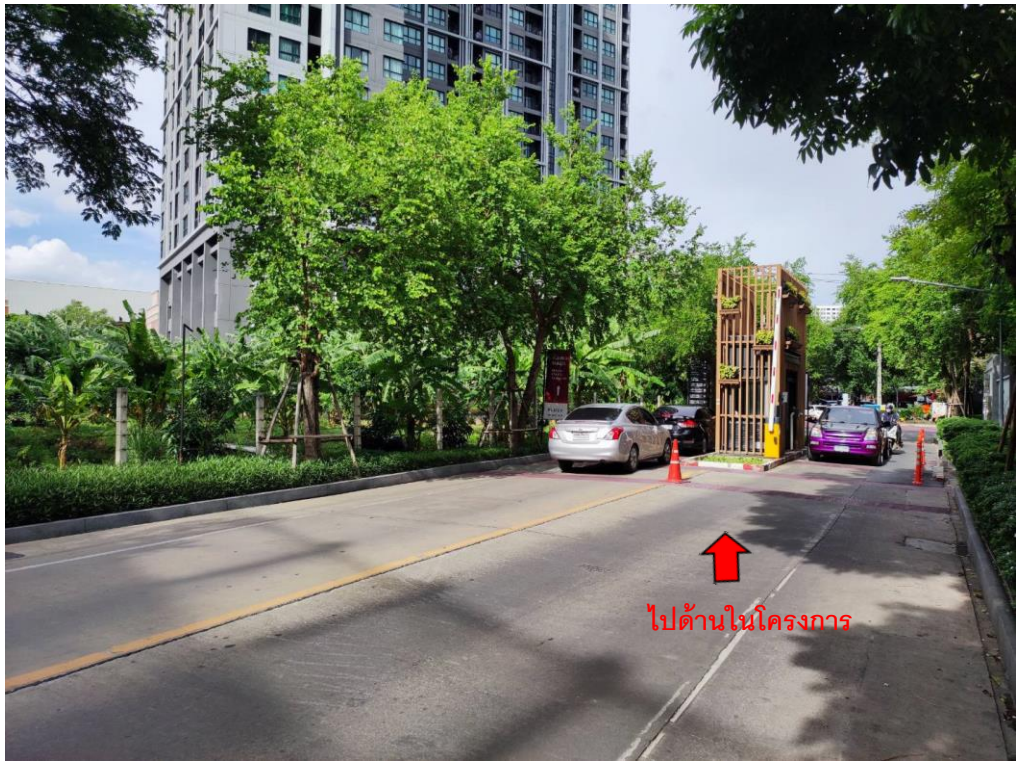
4.สภาพทั่วไปบริเวณด้านหน้าทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สิน / ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) เข้าสู่ถนนโครงการ T77

5. ภาพถ่ายบริเวณถนนโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล) ทางเข้า – ออก ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

6. ภาพถ่ายบริเวณถนนโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล) ทางเข้า – ออก ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

7. ภาพถ่ายบริเวณทางเข้า – ออกโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล) / ด้านซอยริมคลองพระโขนง

8. ภาพถ่ายบริเวณทางเข้า – ออกโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล) / ด้านซอยริมคลองพระโขนง



9. ภาพถ่ายบริเวณถนนโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล) ทางเข้า – ออก ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

10. ภาพถ่ายบริเวณถนนโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล) ทางเข้า – ออก ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

11. ภาพถ่ายบริเวณถนนโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล) ทางเข้า – ออก ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

12. ภาพถ่ายบริเวณถนนโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล) ทางเข้า – ออก ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

13. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน - ถนนโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล)

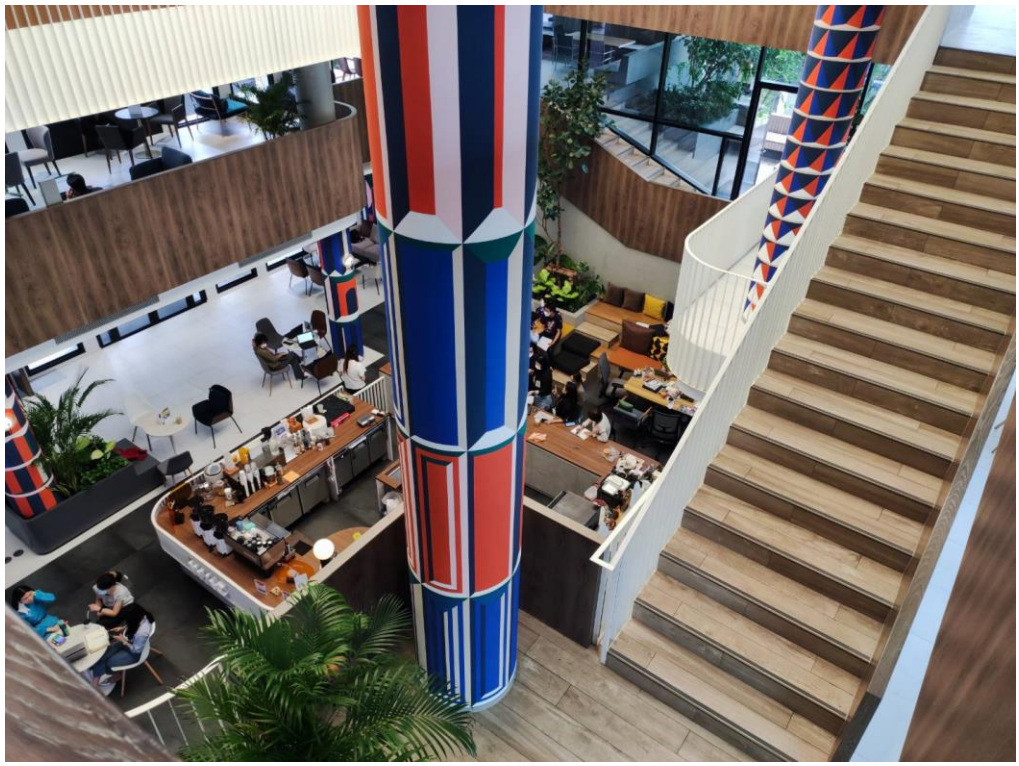
14. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน – ถนนเลียบใต้ทางด่วนฯ / ถนนโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล)

15. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน โครงการ SIRI CAMPUS

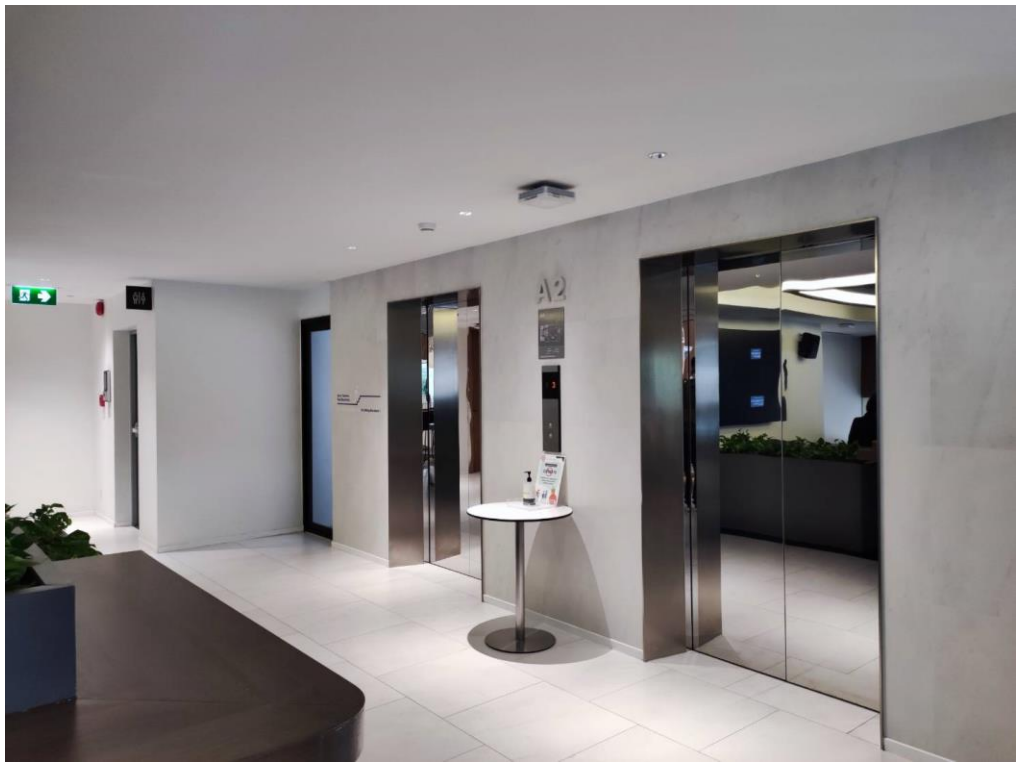
16.ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน โครงการ SIRI CAMPUS
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร A)

17. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณทางเชื่อมระหว่างอคาร A อาคาร B

18. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณที่นั่งพักผ่อน

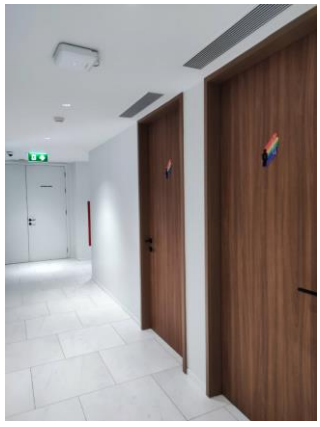


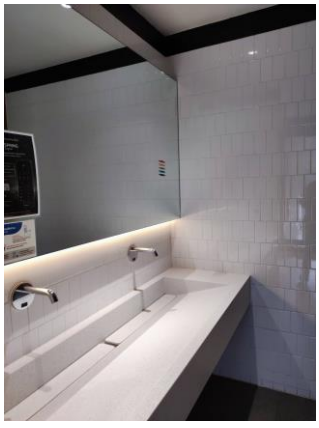
19. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 1



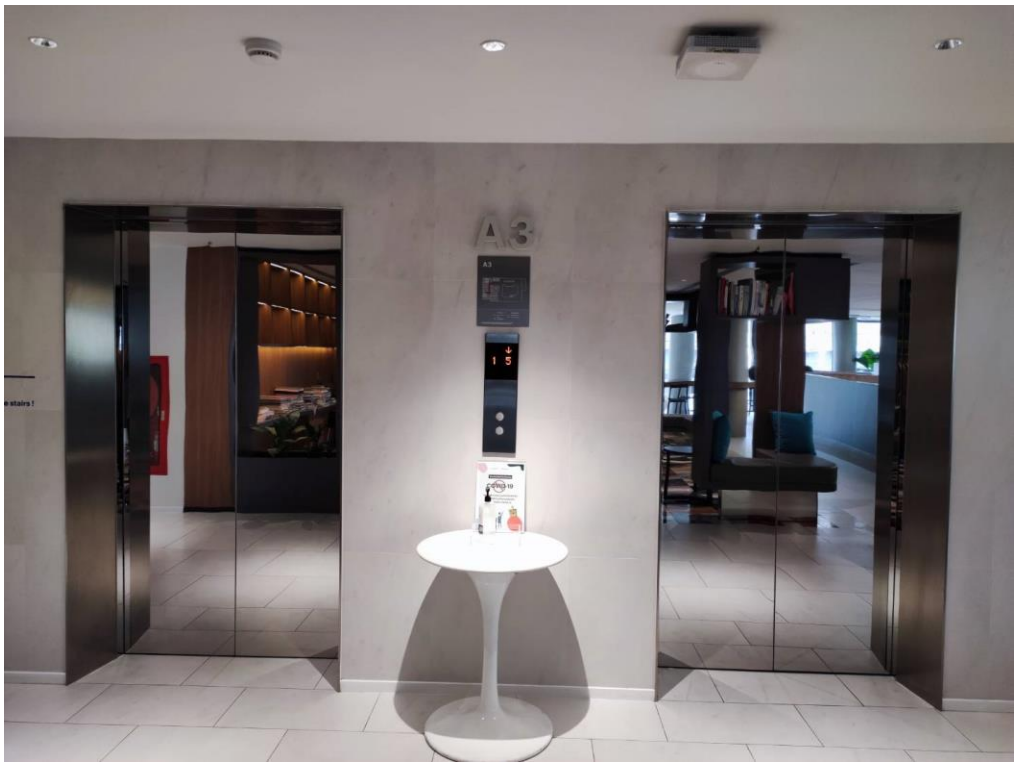
20. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 2 หน้าโถงลิฟท์

21. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 2





22. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 2 ห้องน้ำพนักงาน



23. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 3 หน้าโถงลิฟท์

24. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 3

25. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 3

26. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมินสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 3

27. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 3

28. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 4 หน้าโถงลิฟท์

29. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 4 พื้นที่ห้องประชุมสัมนา

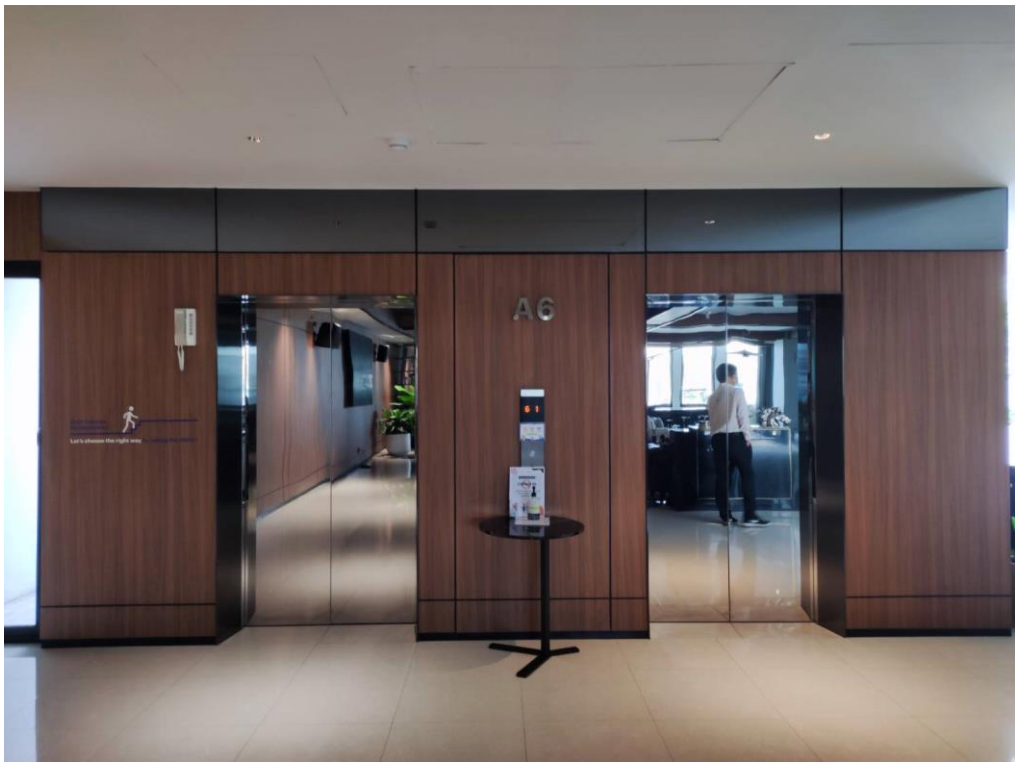
30.ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 4 พื้นที่ห้องประชุมสัมนา

31. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 5 หน้าโถงลิฟท์

32. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 5

33. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 5

34. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 5



35.ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 5 หน้าโถงลิฟท์

36. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 6

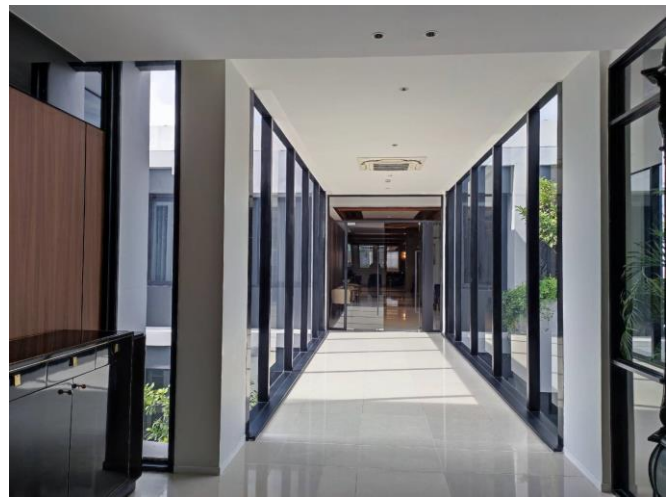
37. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1อาคาร A / บริเวณ ชั้น 6

38. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมินสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1อาคาร A / บริเวณ ชั้น 6

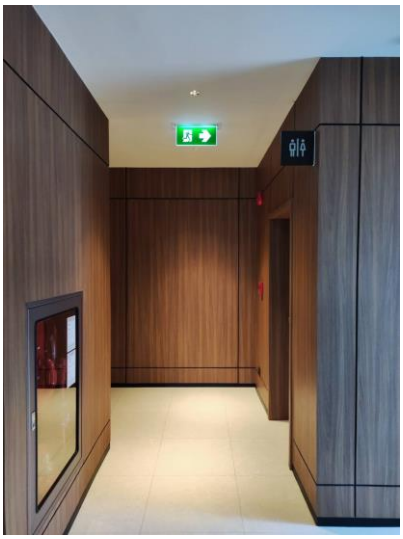
39. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณ ชั้น 4 ห้องประชุม - พื้นที่ส่วนสำนักงาน

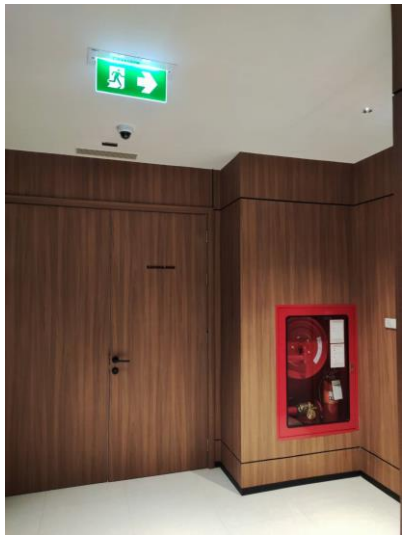
40. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณ ชั้น 4 พื้นที่ส่วนสำนักงาน

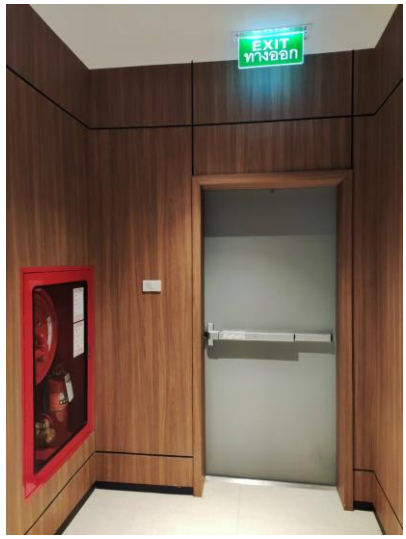
41. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมินสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 6



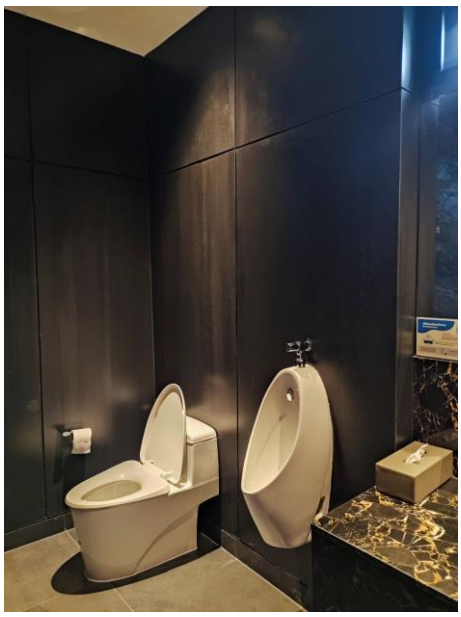
42. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 6 – ทางเชื่อมอาคาร B





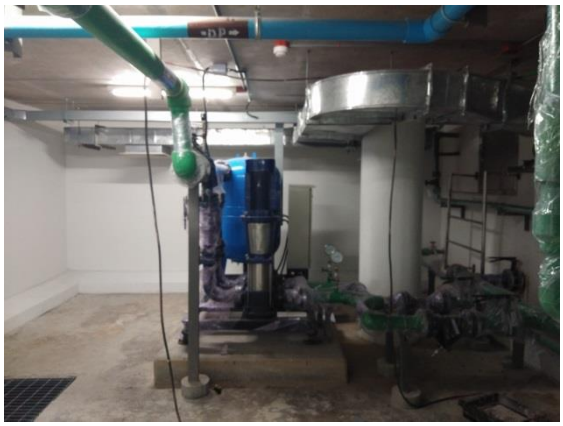


43. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 6 ทางออกบันไดหนีไฟ



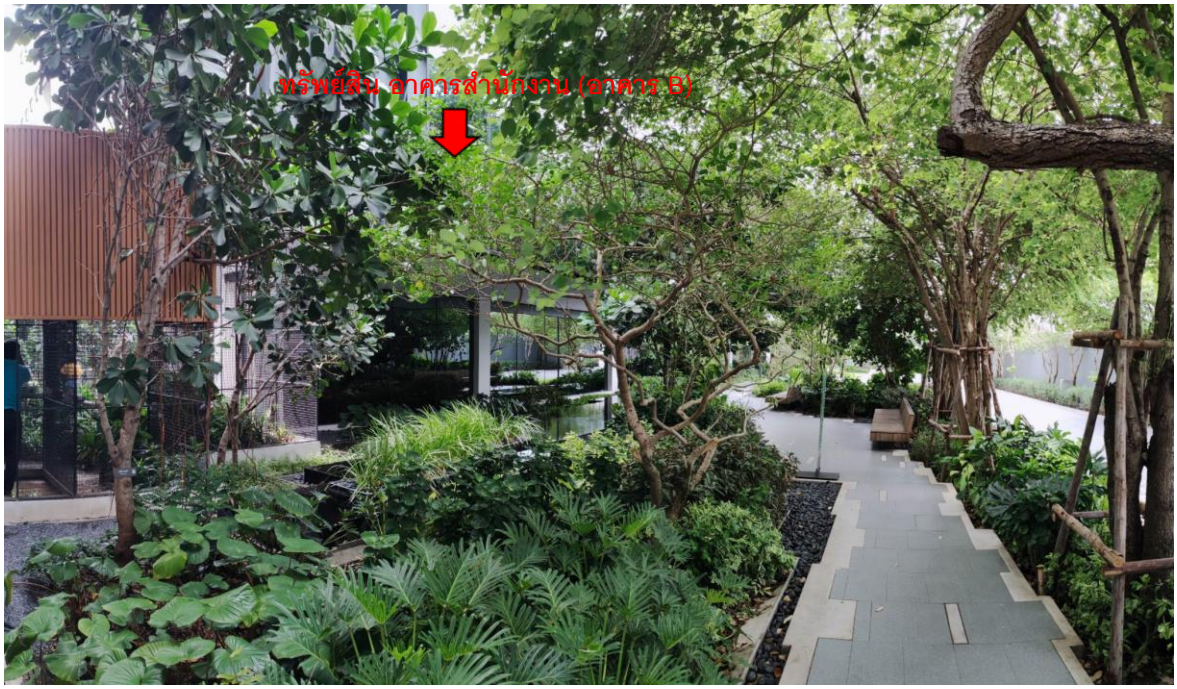
44. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น 6 ห้องน้ำผู้บริหาร

45. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้น ดาดฟ้า



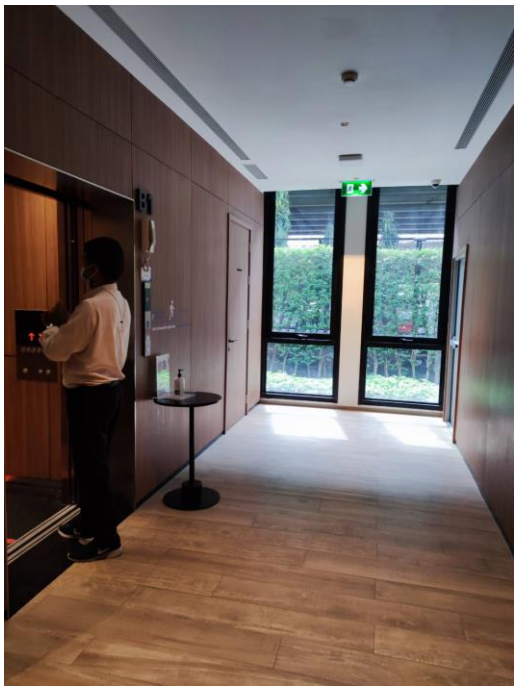
46. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณ ชั้นใต้ดิน

47. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร B)

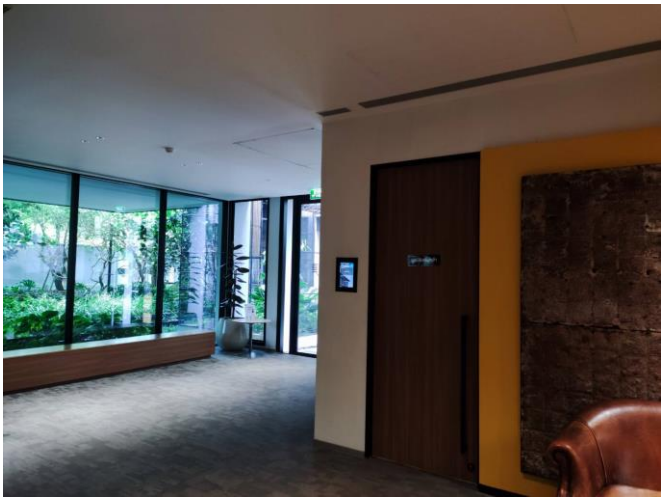


48. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร B)

49.ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคาร A / บริเวณทางเชื่อมระหว่างอคาร B อาคาร C



50. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 1 โถงลิฟท์



51. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 1

52. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 1 ห้องประชุม

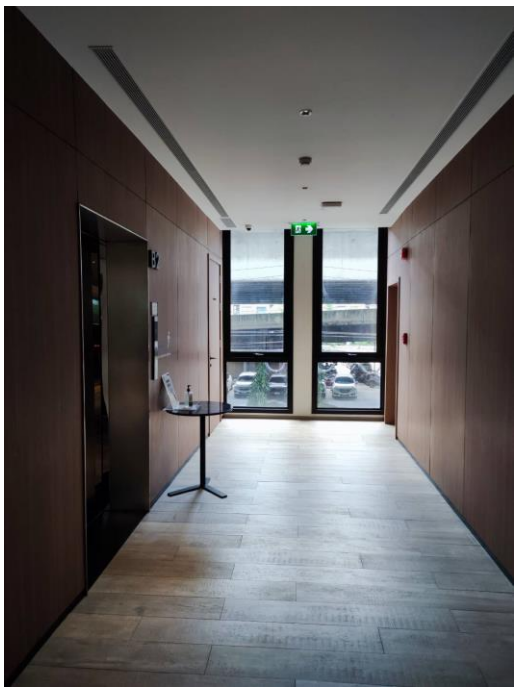
53. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 1

54. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 1

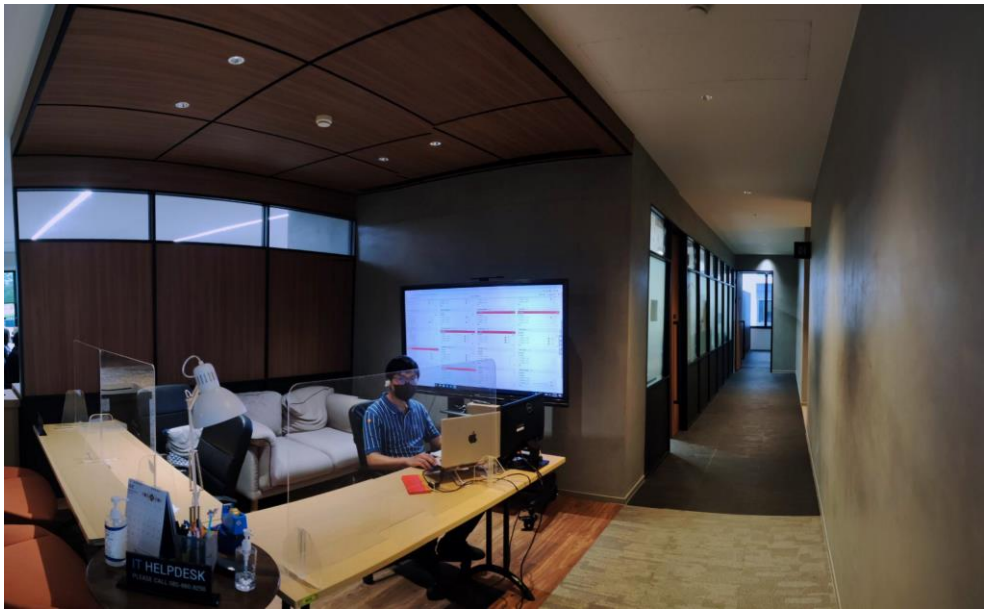
55. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 1 ห้องประชุม

56. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 1

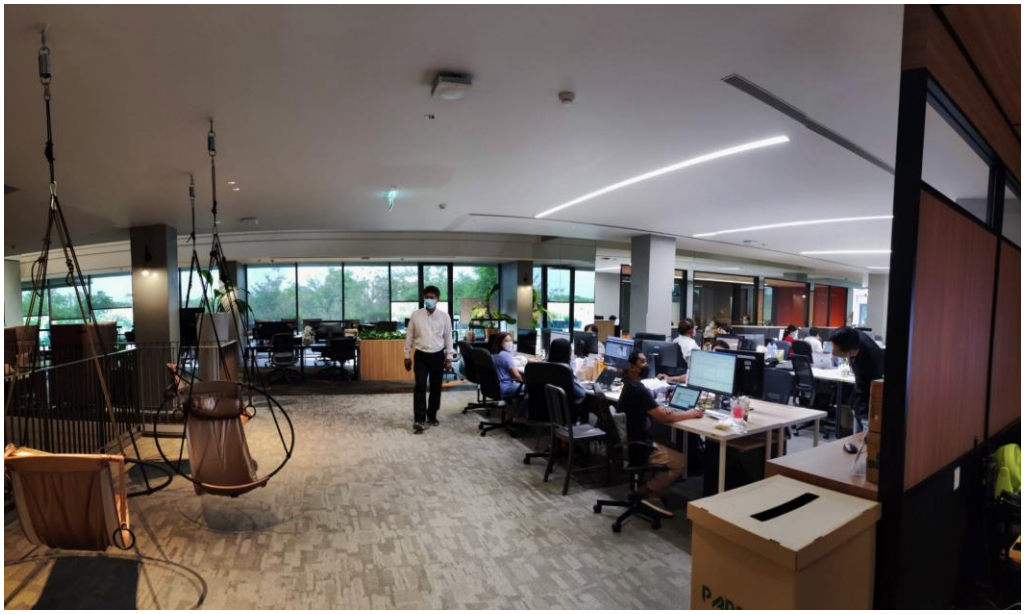
57. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 1



58.ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 2 โถงลิฟท์



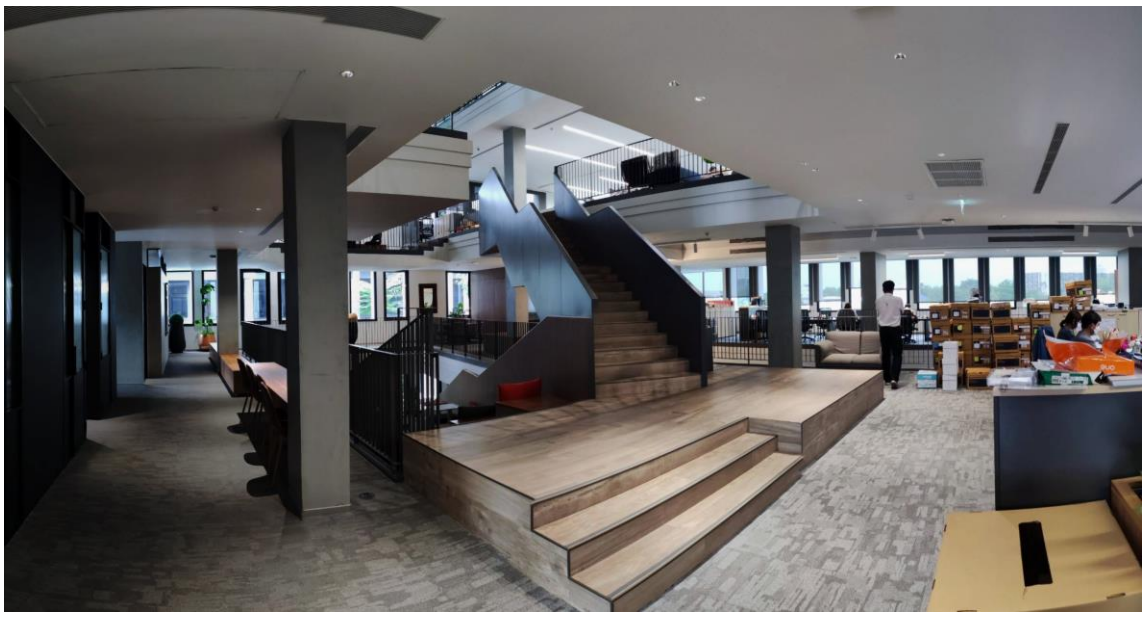
59. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 2



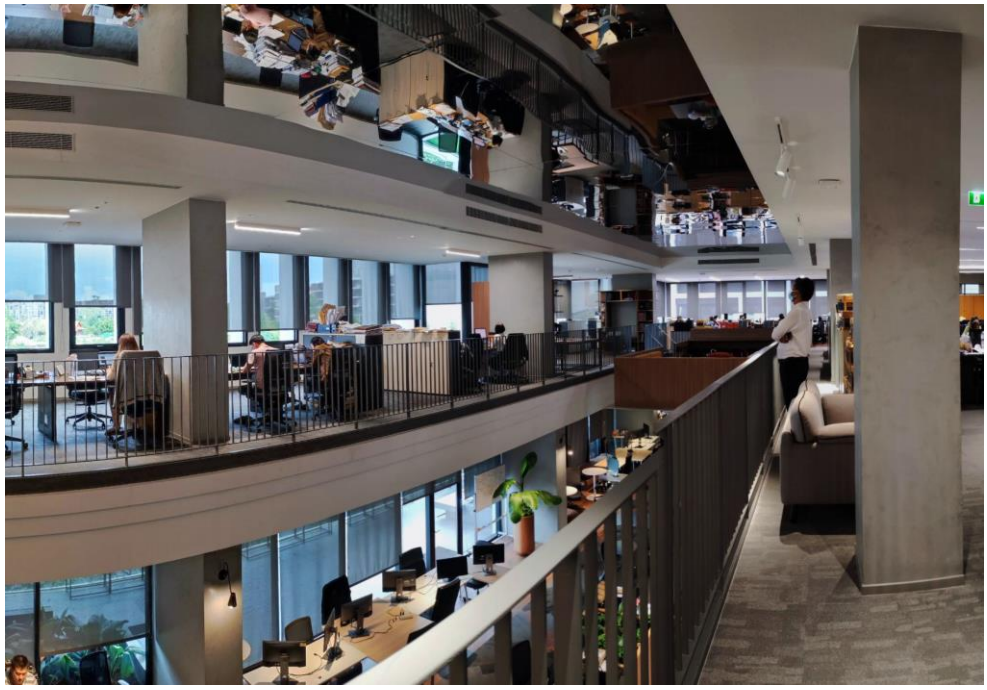
60. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 2

61. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 3 โถงลิฟท์

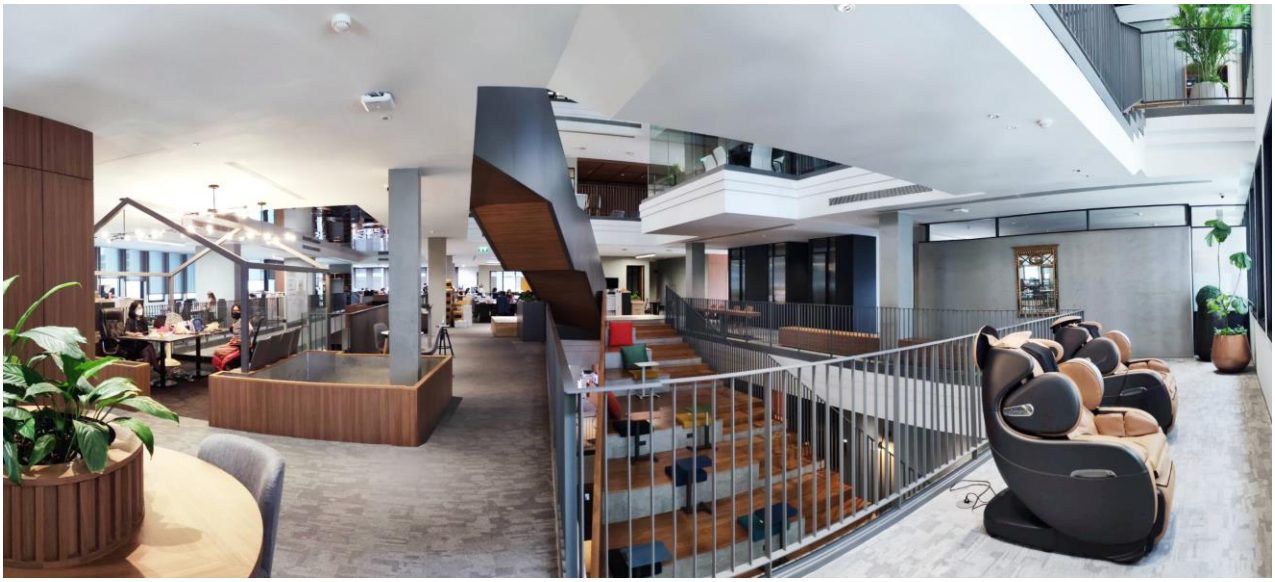
62. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 3



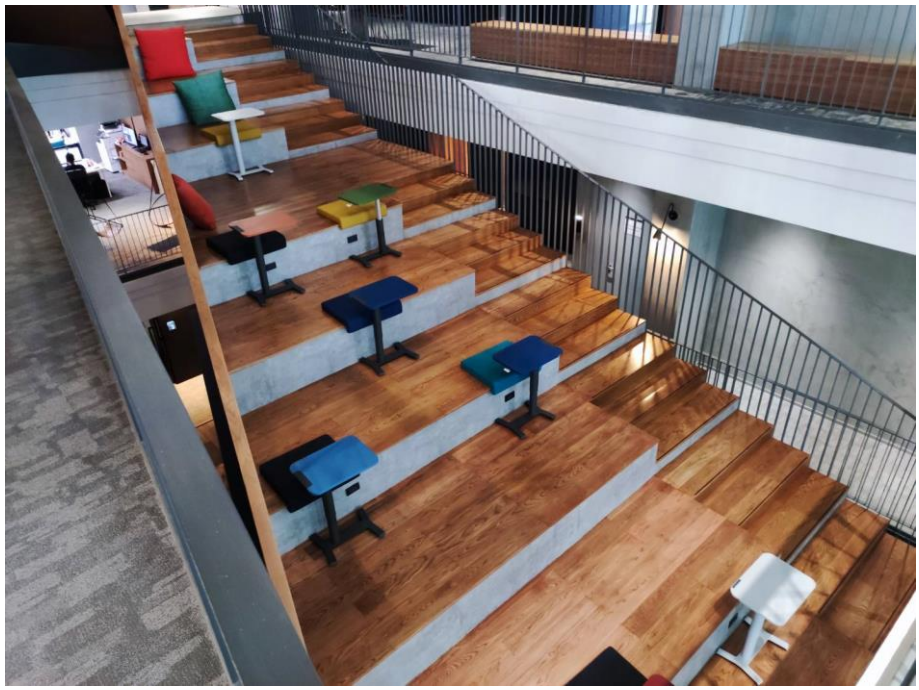
63. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 3



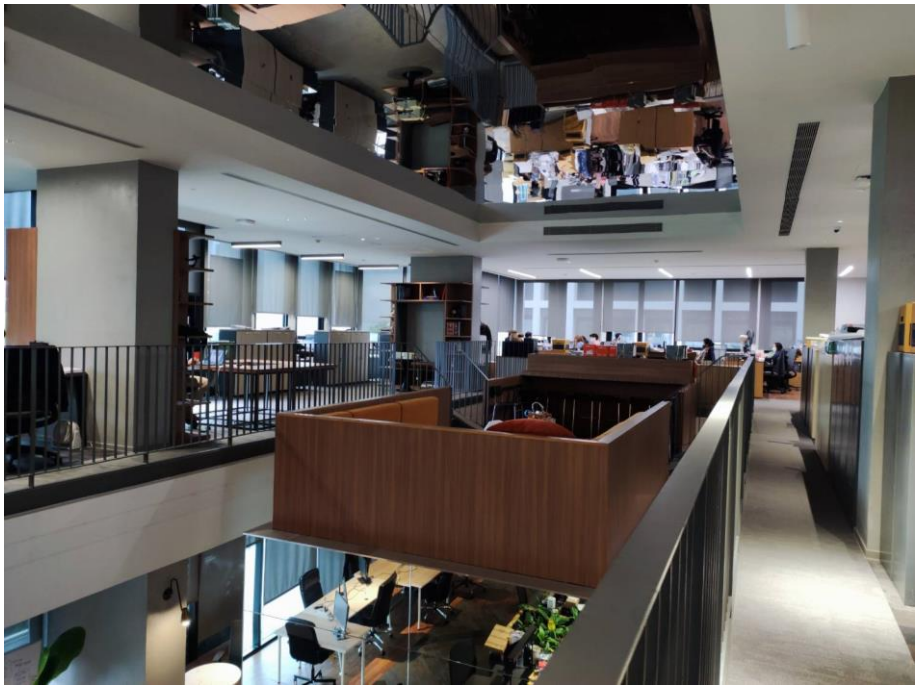
64. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 3



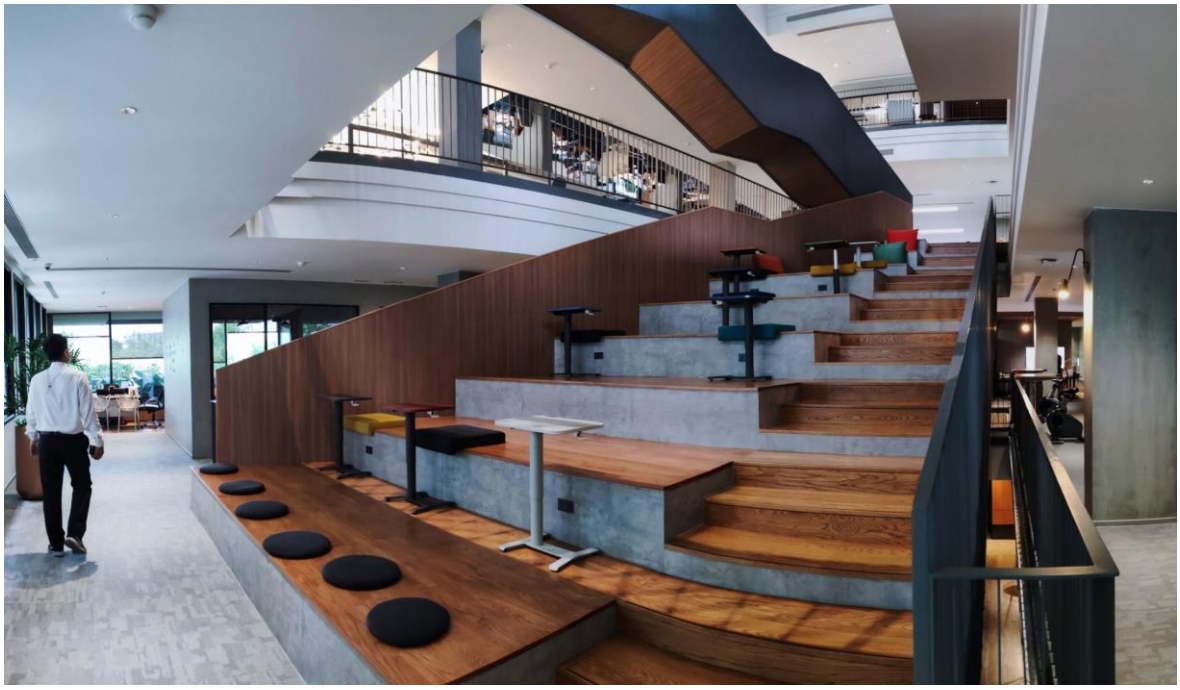
65. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 3



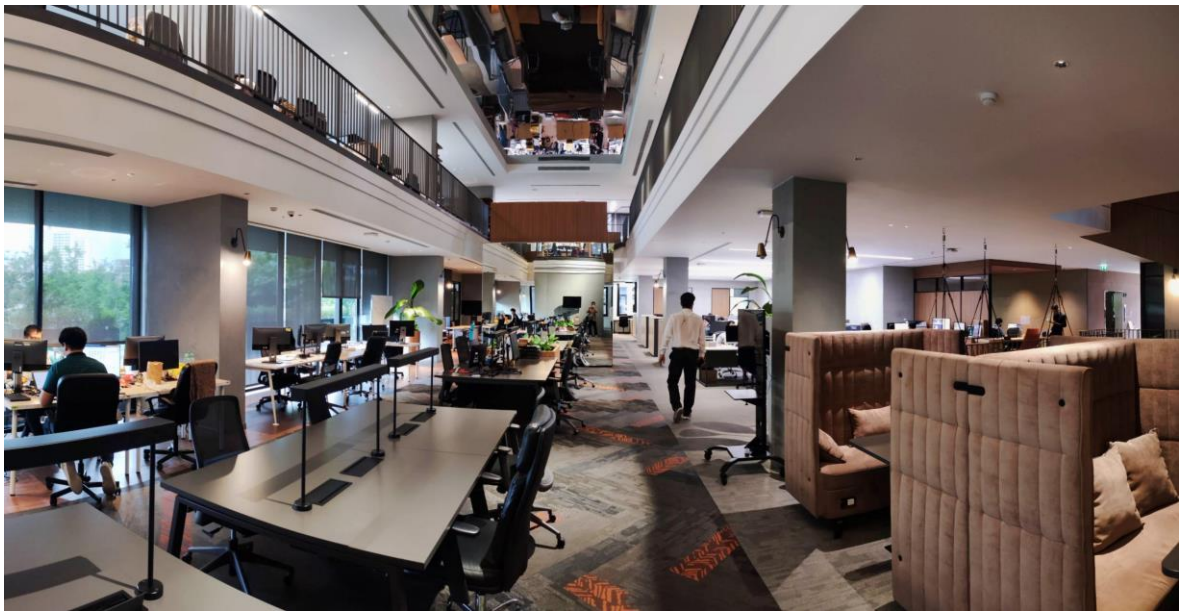
66. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 3



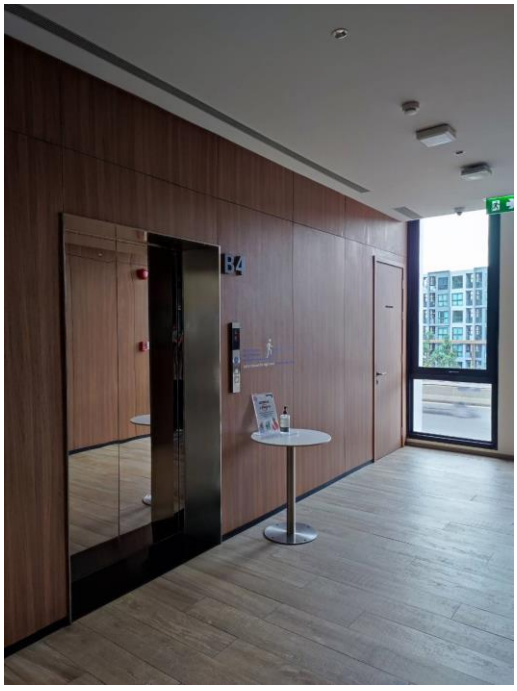
67. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 3



68. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 3



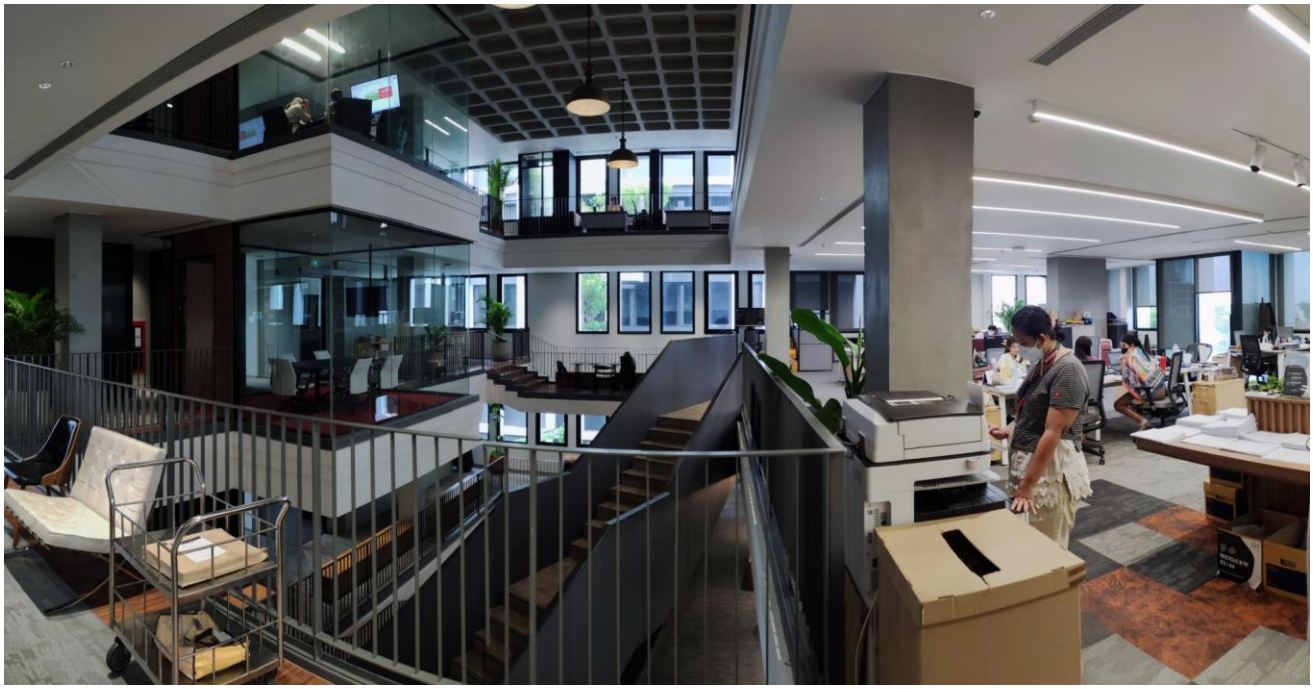
69. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 3



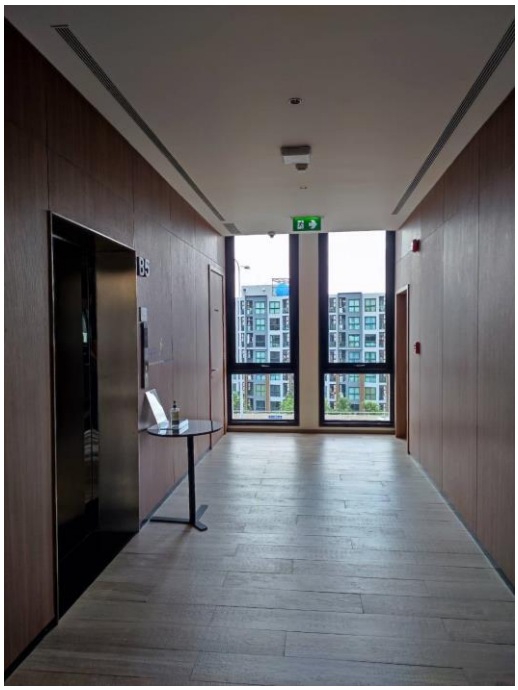
70. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 4 โถงลิฟท์

71. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 4

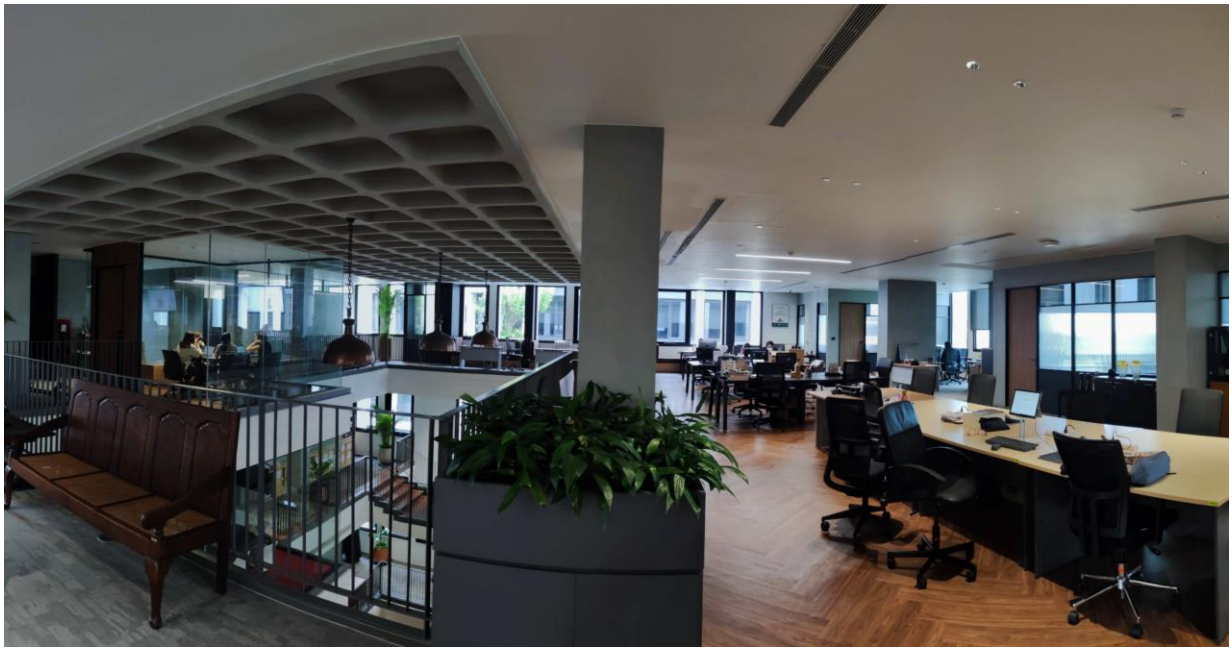
72.ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 4



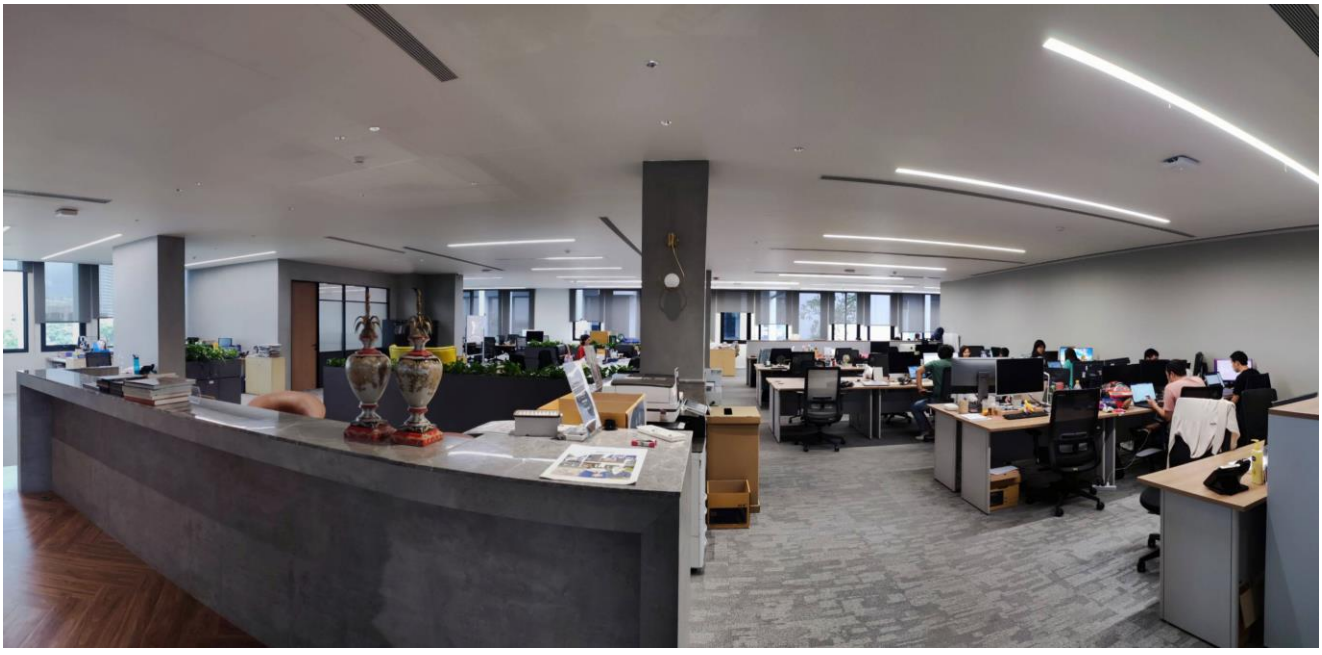
73. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 3



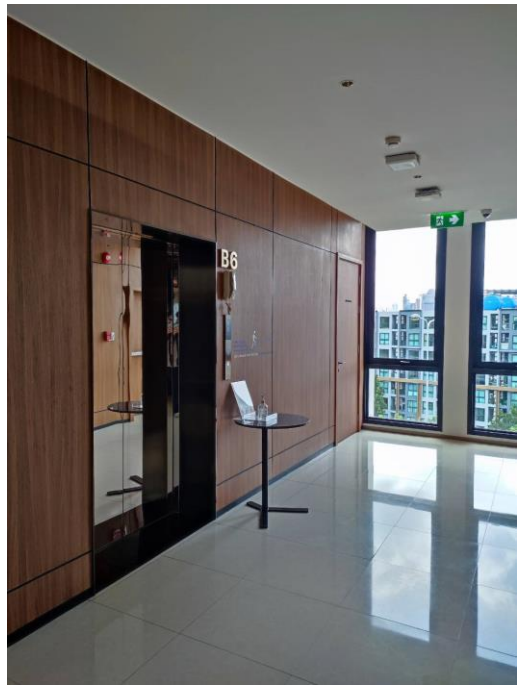
74.ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 5 โถงลิฟท์



75. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 5

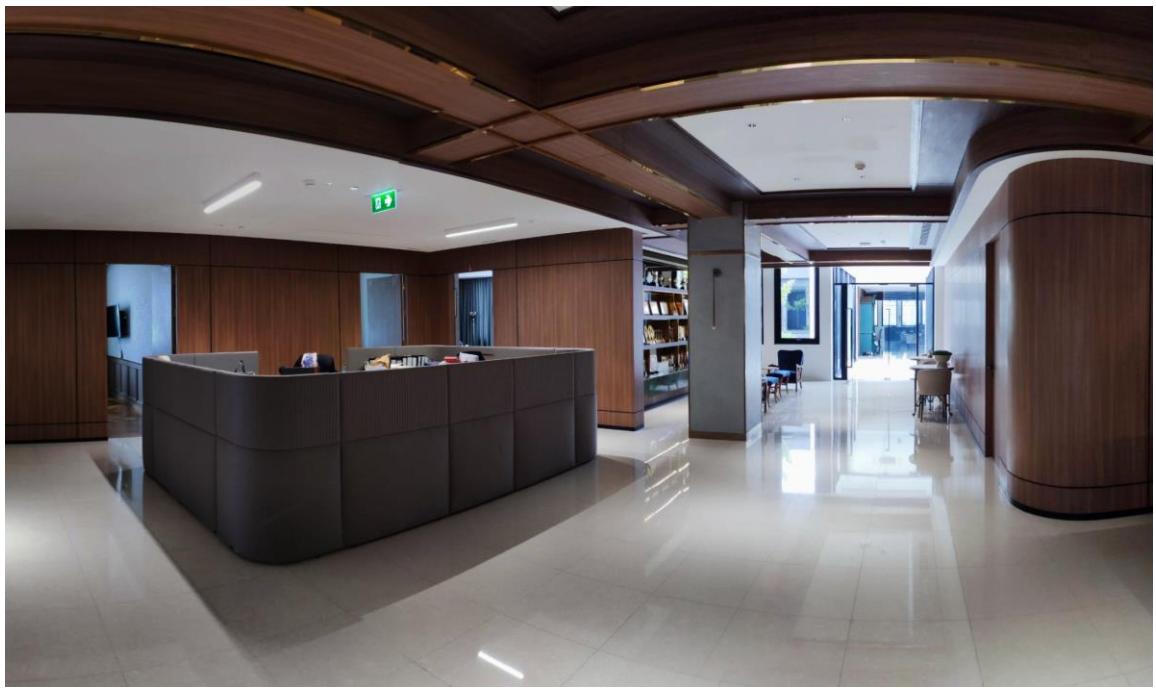


76. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 5



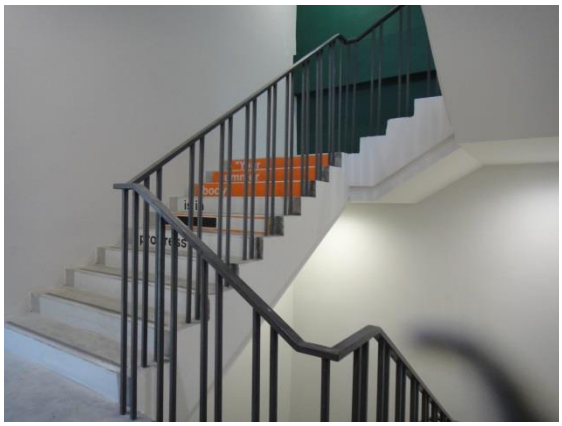
77. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 6

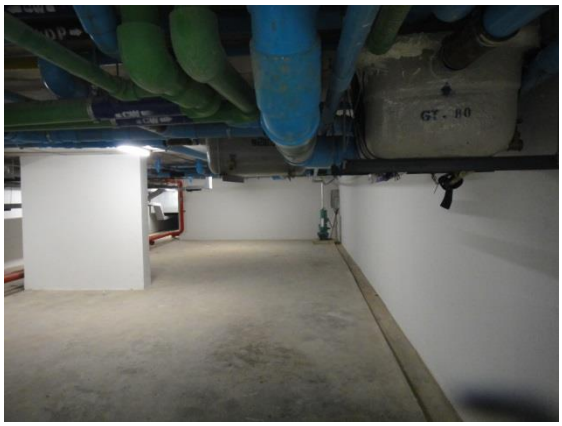
78. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / บริเวณ ชั้น 6 ห้องน้ำผู้บริหาร

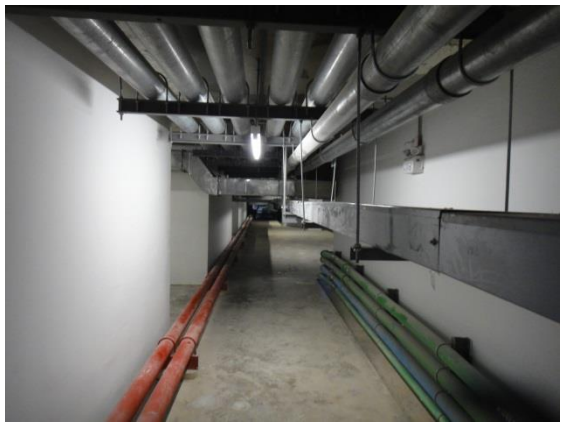


79. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 6

80. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้น 6





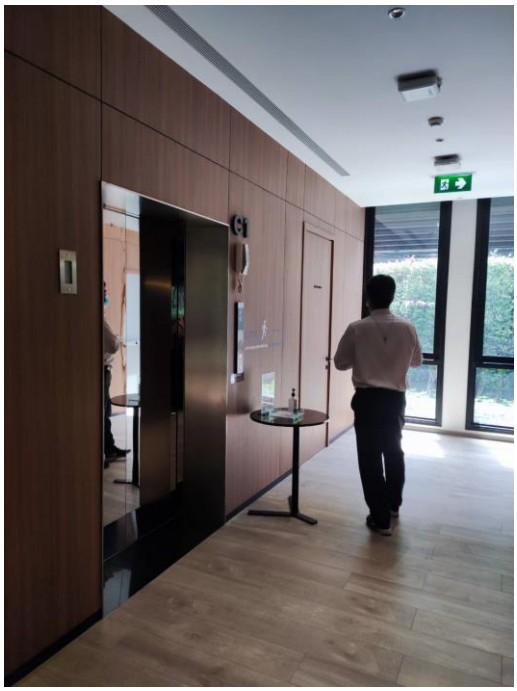


81. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้นใต้ดิน งานระบบ

82. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคาร B / บริเวณ ชั้นใต้ดิน งานระบบ

83. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร C)

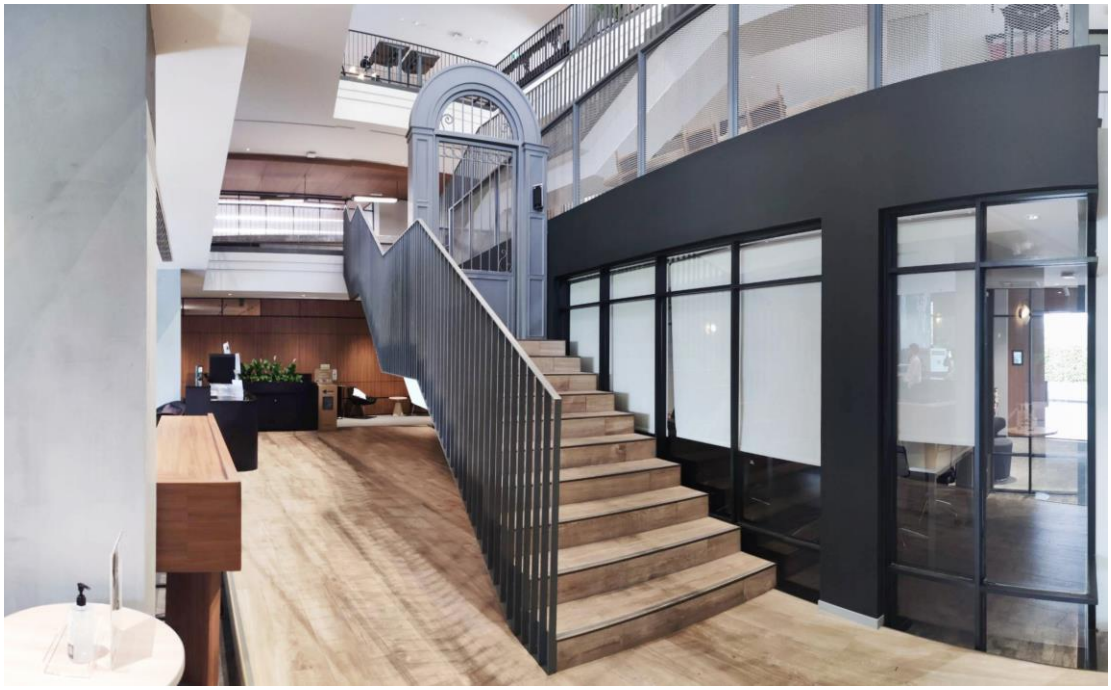
84. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร C)



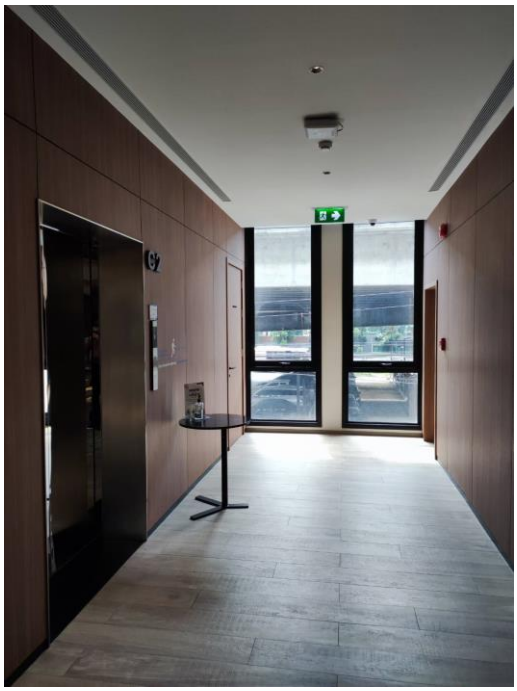
85. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 1 โถงลิฟท์

86. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 1

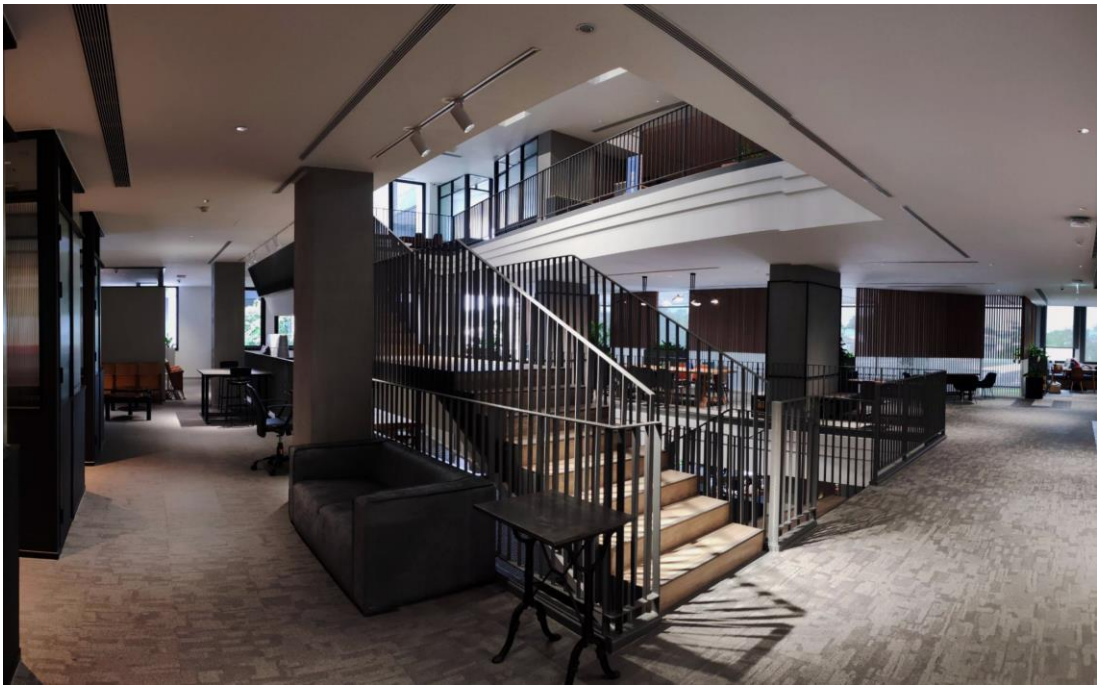
87. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 1



88. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 1



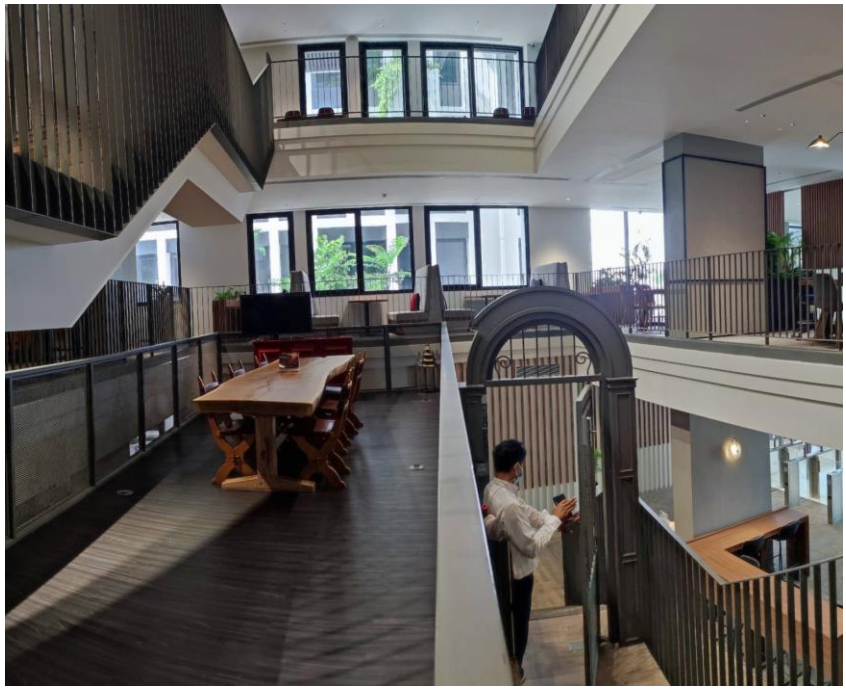
89. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 2 โถงลิฟท์



90. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 2

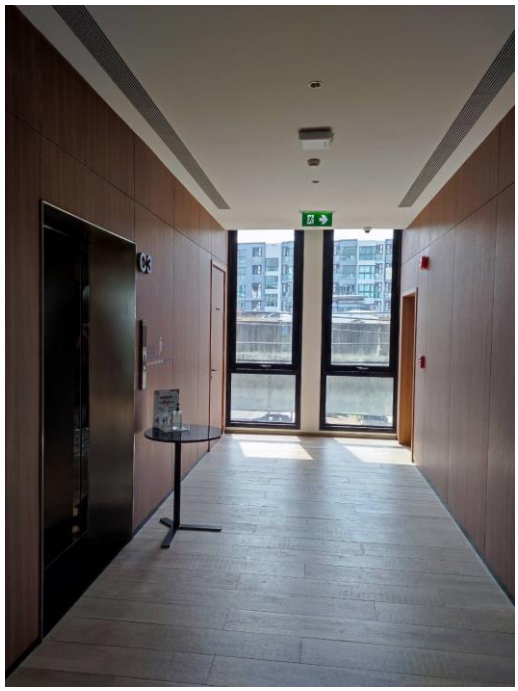
91. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 2

92. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 2



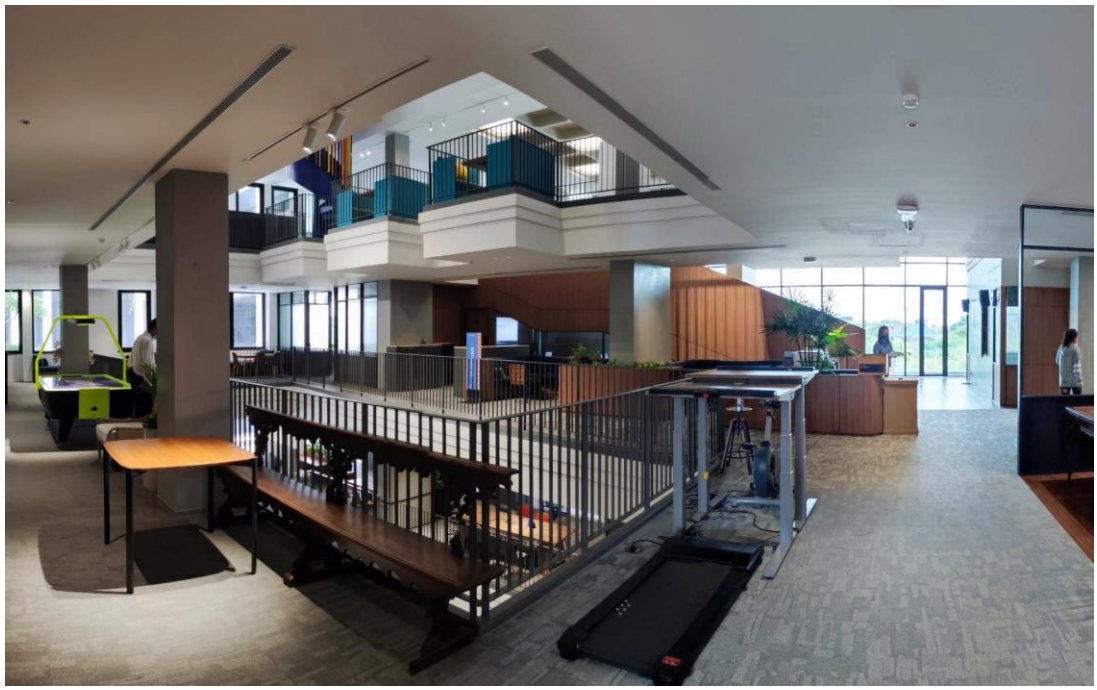
95. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 2

96. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 2

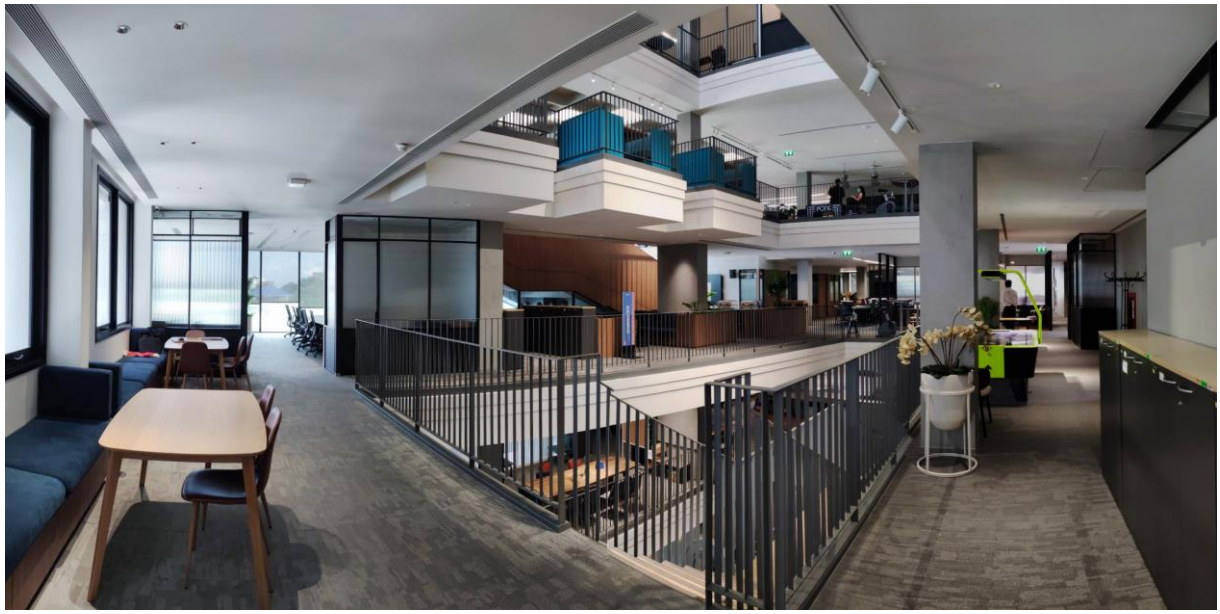


97. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 3 โถงลิฟท์

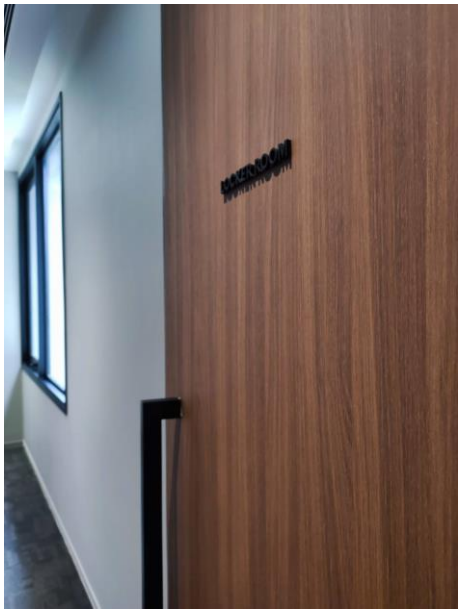
98. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 3

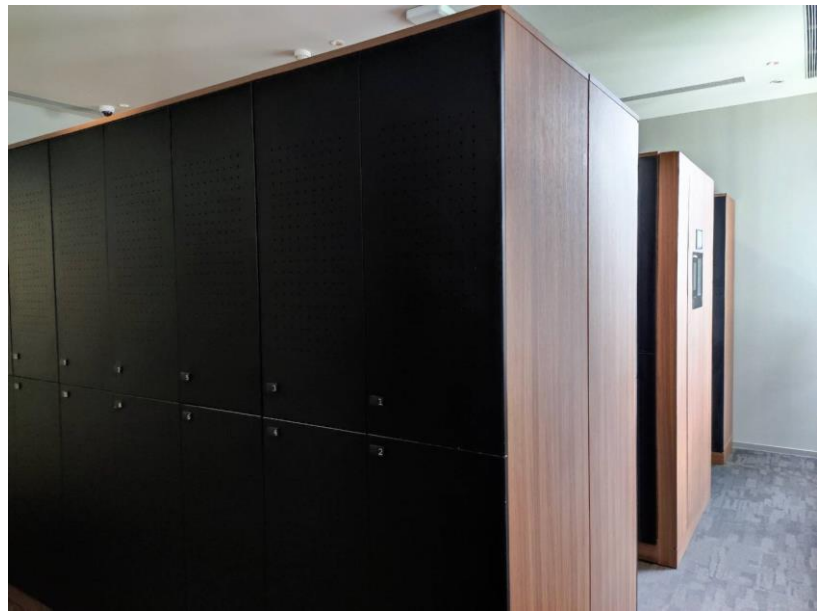


98. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 3

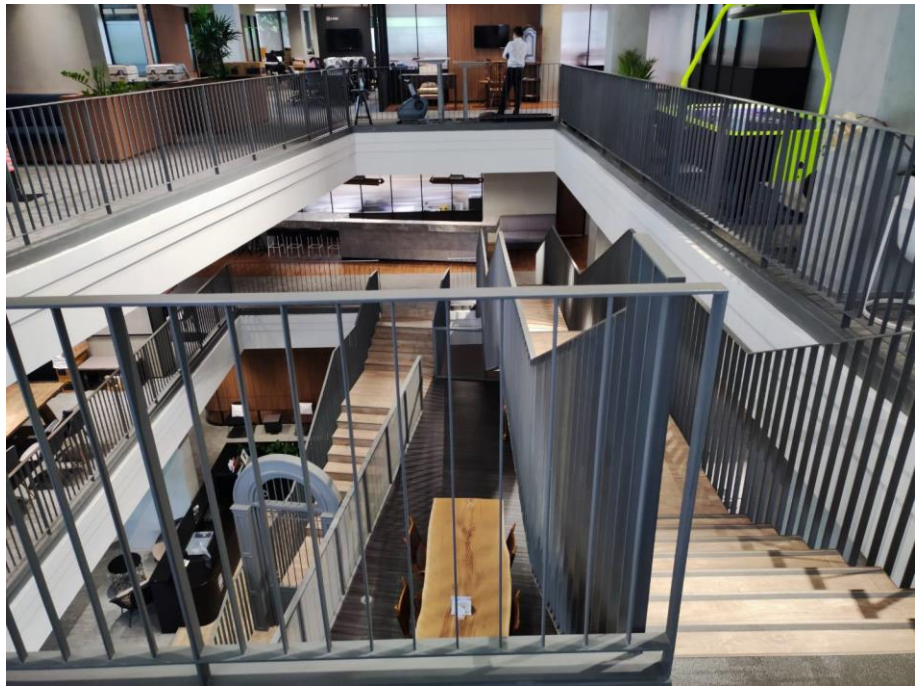


99. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 3

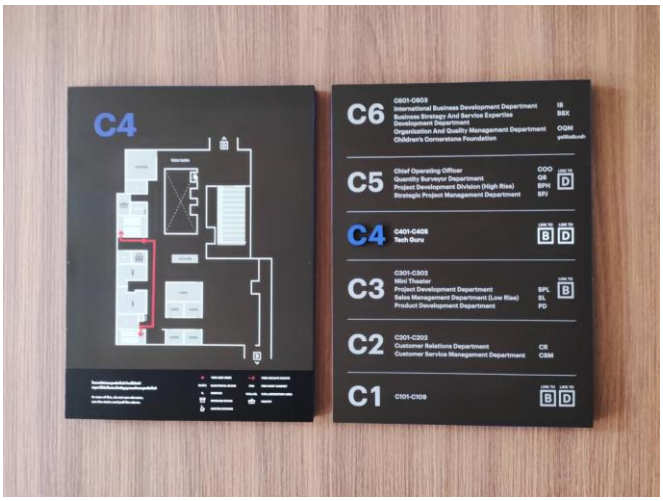


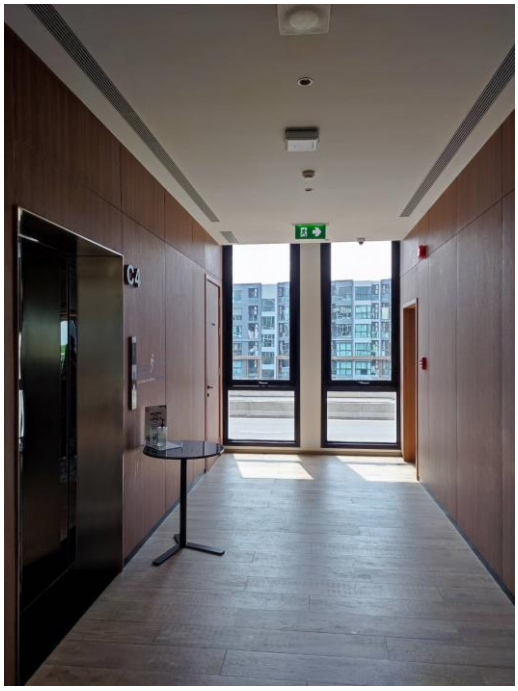


99. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 3 Rockerroom

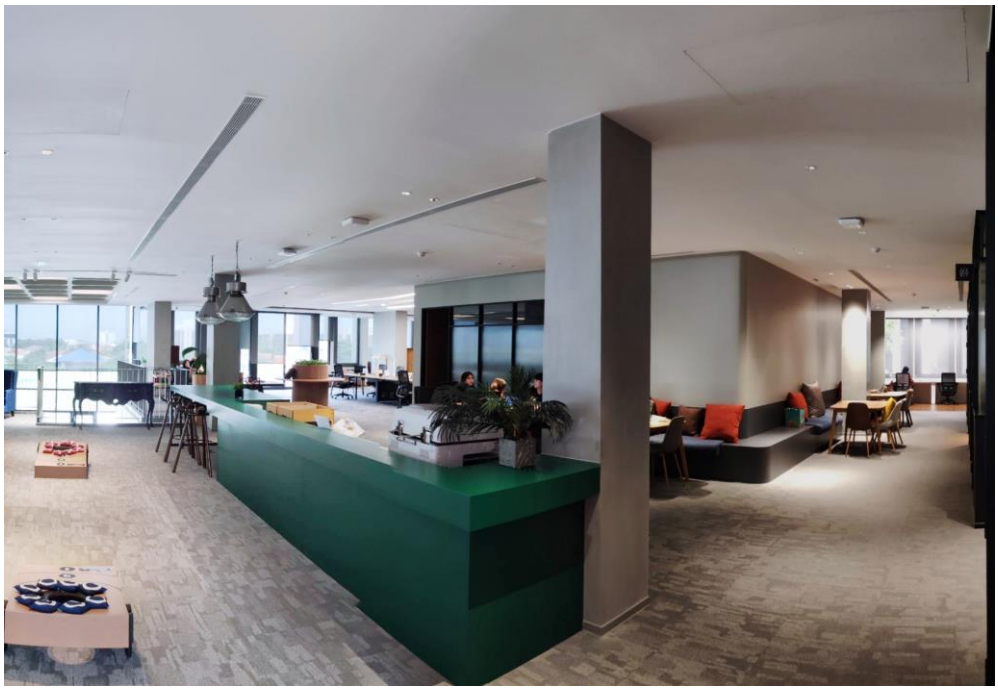


100. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 3

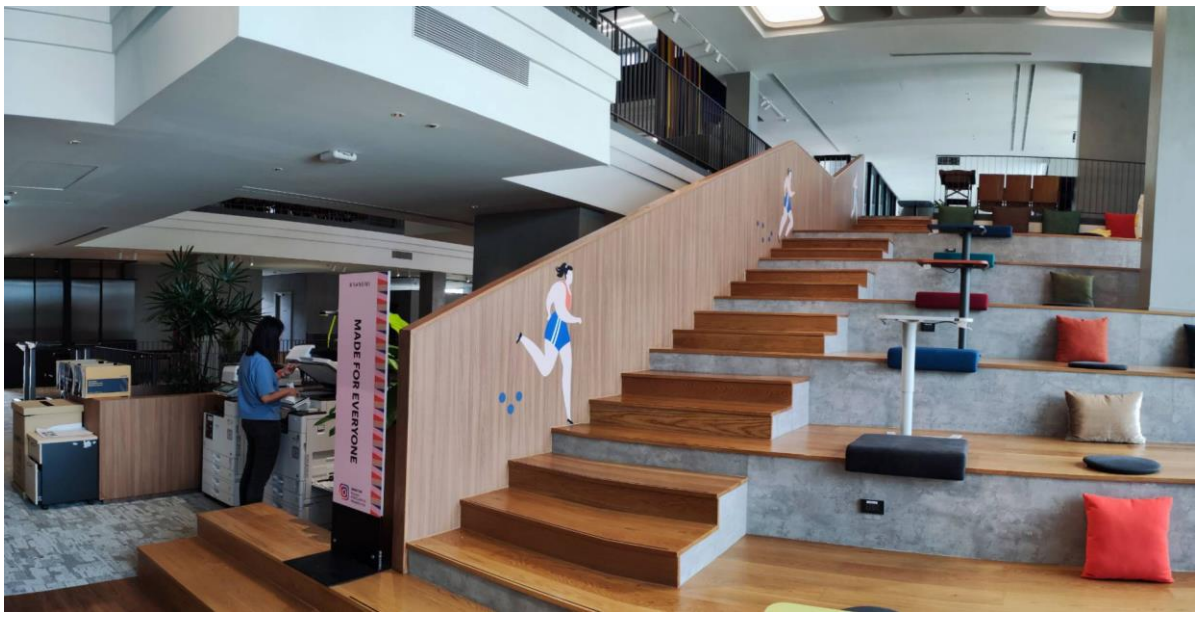




101. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 4 โถงลิฟท์

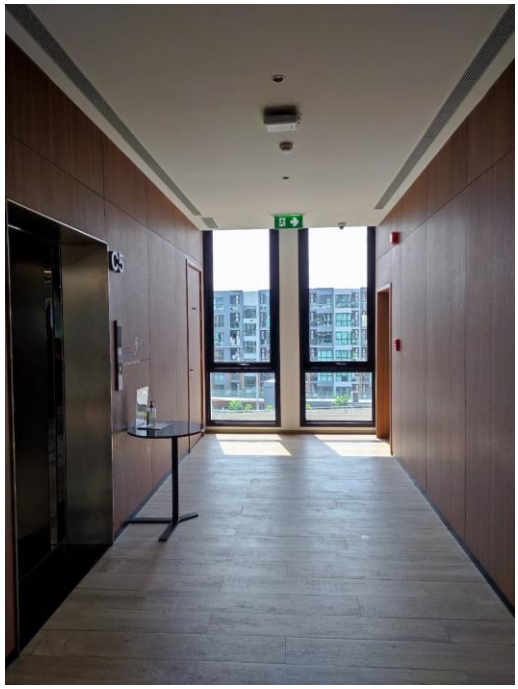


102. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 4



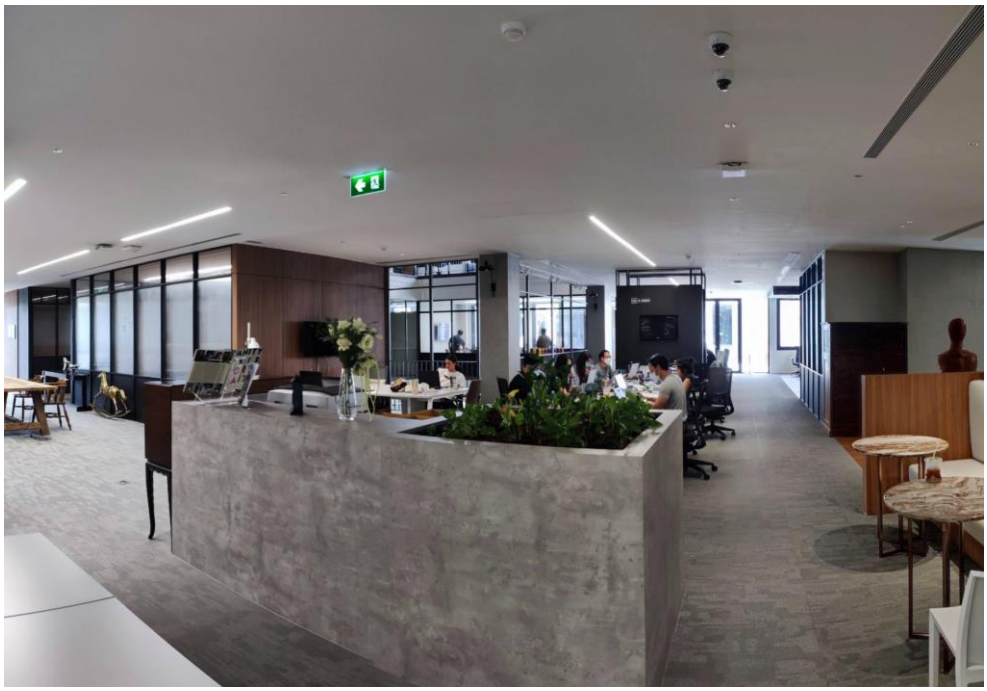
103. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 4

104. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 4

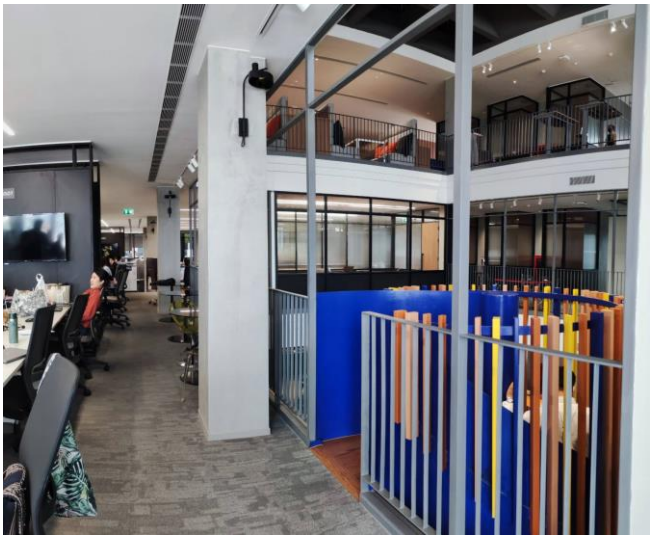


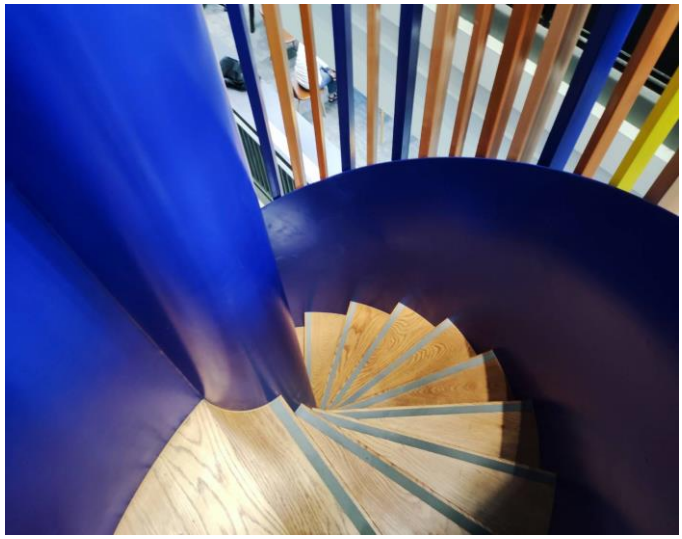
105.ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 5 โถงลิฟท์

106. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 5

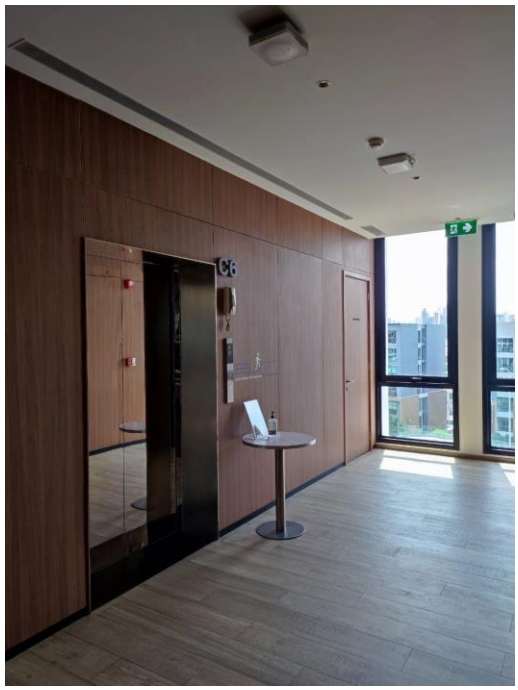


107.ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 5





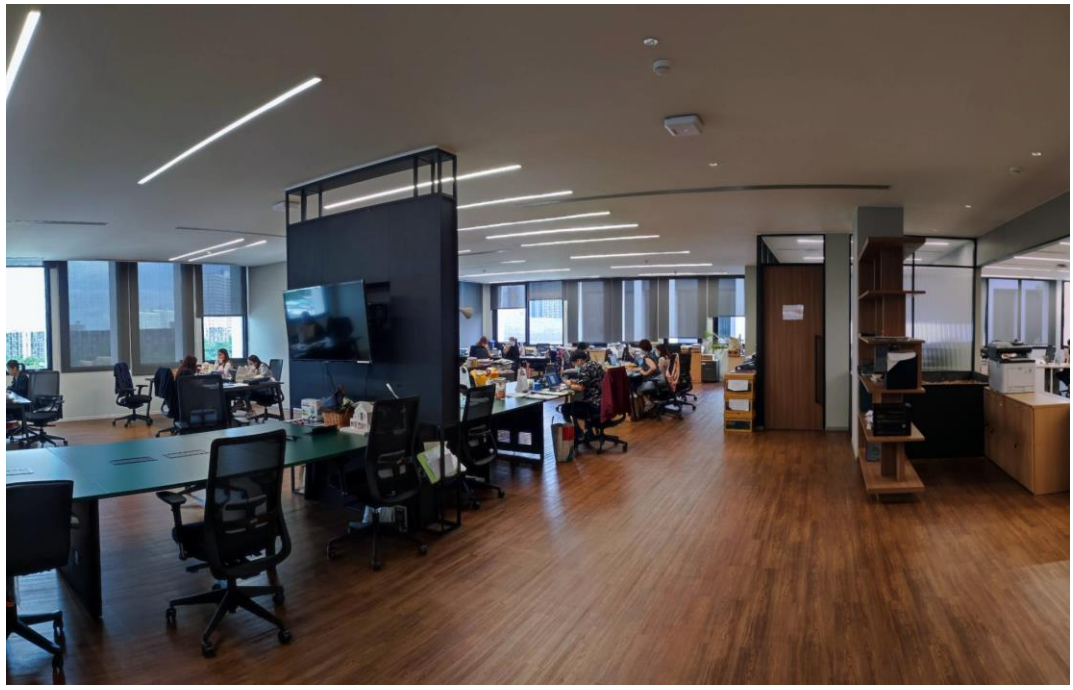
108. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 5



109.ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 6 โถงลิฟท์

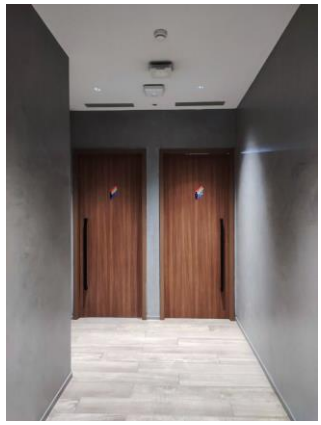
110. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 6

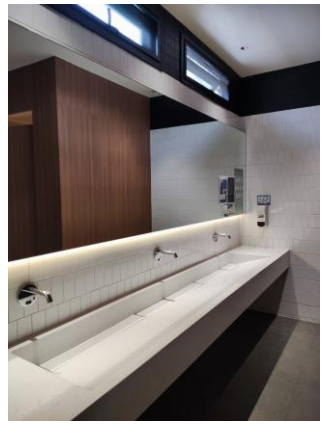
111. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 6



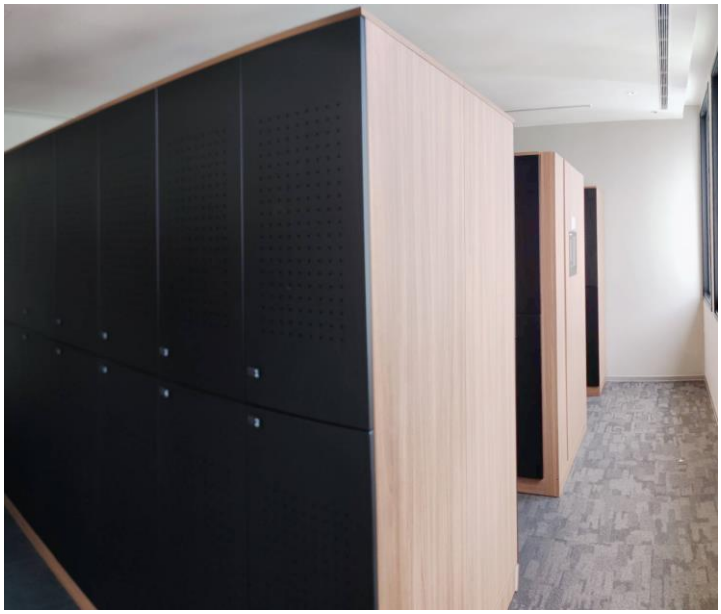
112. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 6

113. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 6

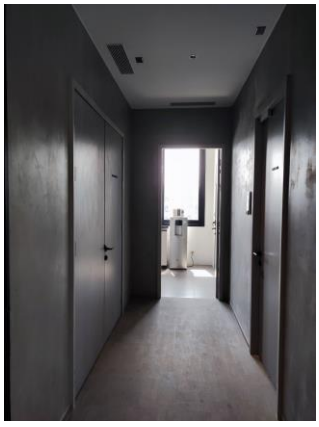




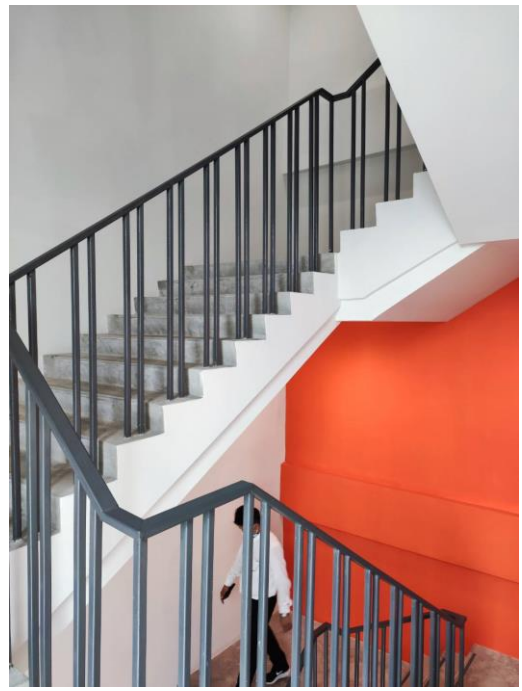
114. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 6



115. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 6 ห้อง LOCKER ROOM



116. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้น 6 ห้องแม่บ้าน ห้องงานระบบ



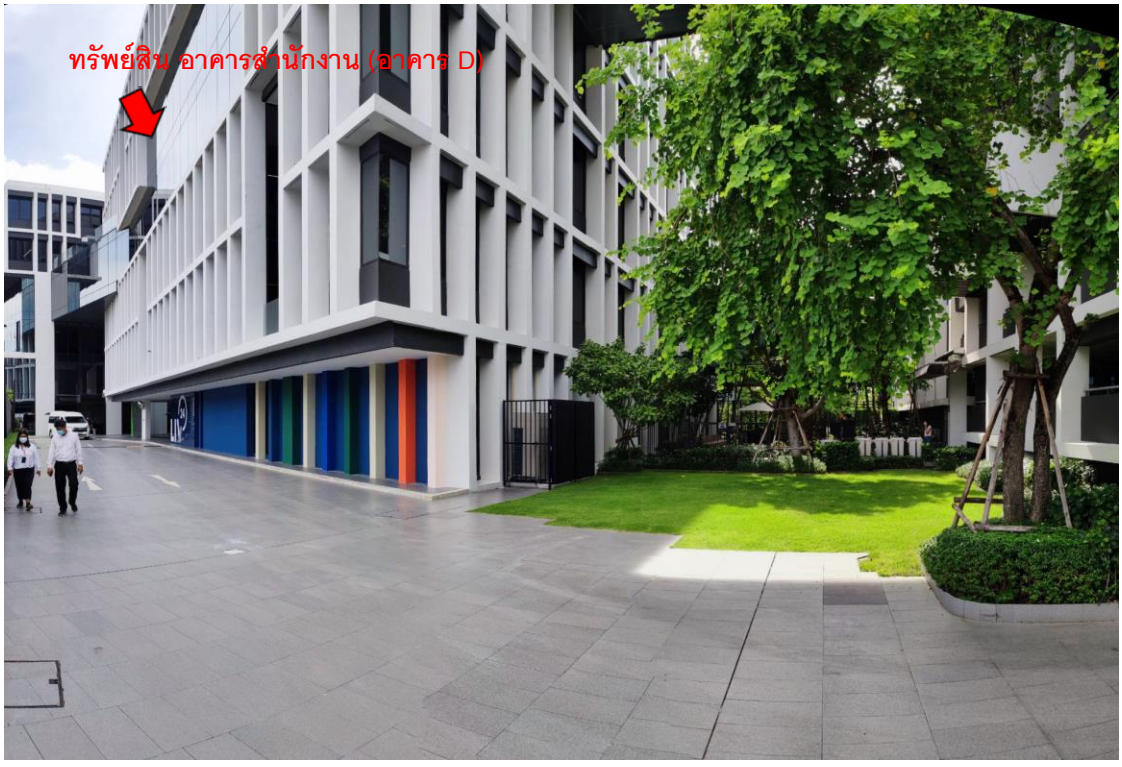
117. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ทางขึ้น-ลง ชั้นดาดฟ้า

118. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C / บริเวณ ชั้นดาดฟ้า

119. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C /บริเวณ ชั้นใต้ดิน งานระบบ

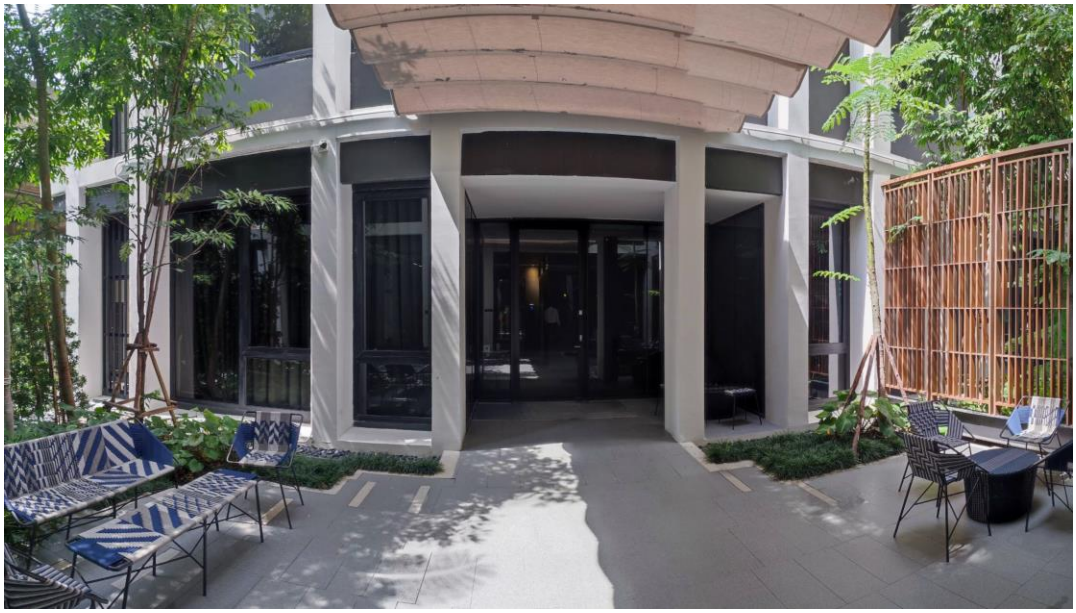
120. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคาร C /บริเวณ ชั้นใต้ดิน งานระบบ

121. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร D)

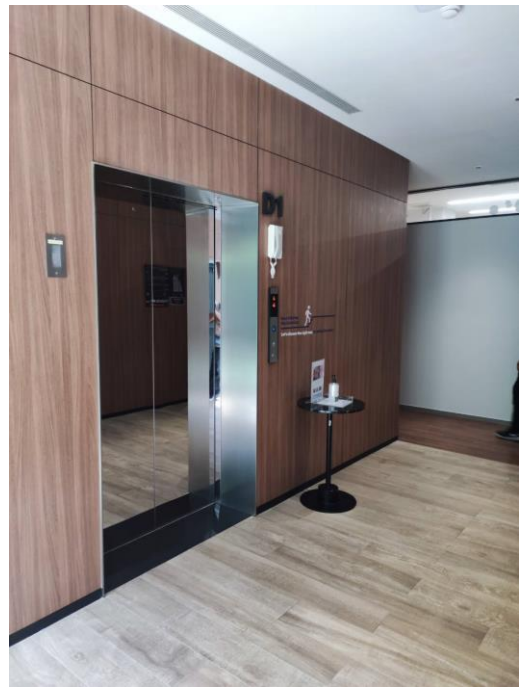


122. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร D)

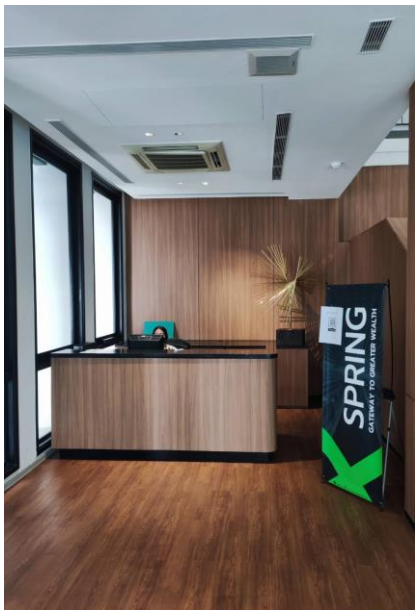
123. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร D)



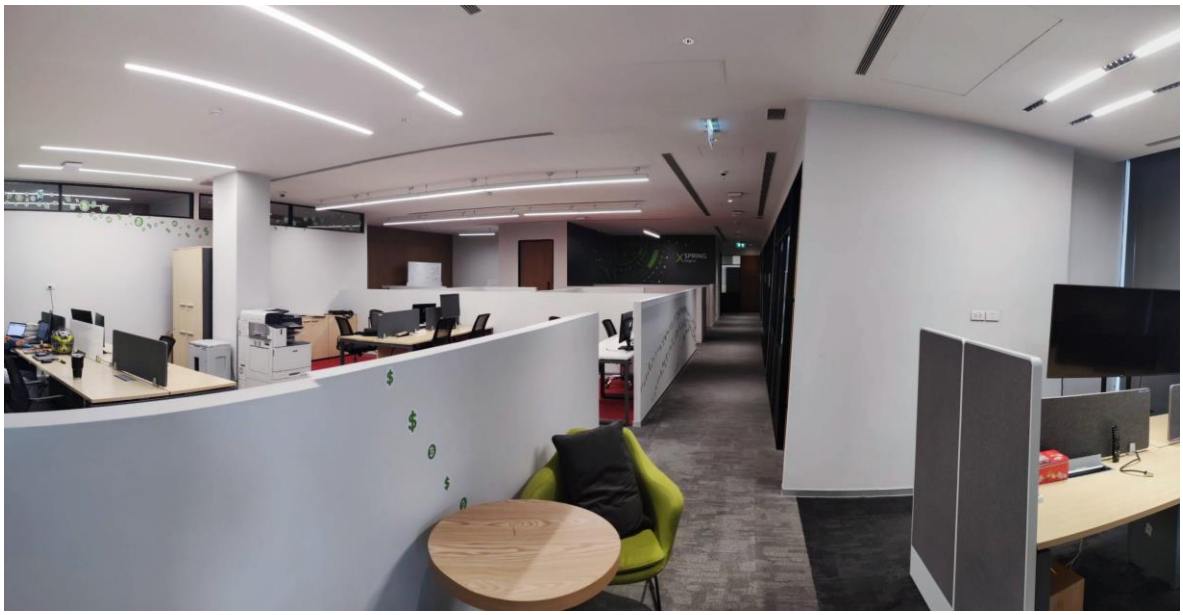
124. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ทางเชื่อม อาคาร D อาคาร C



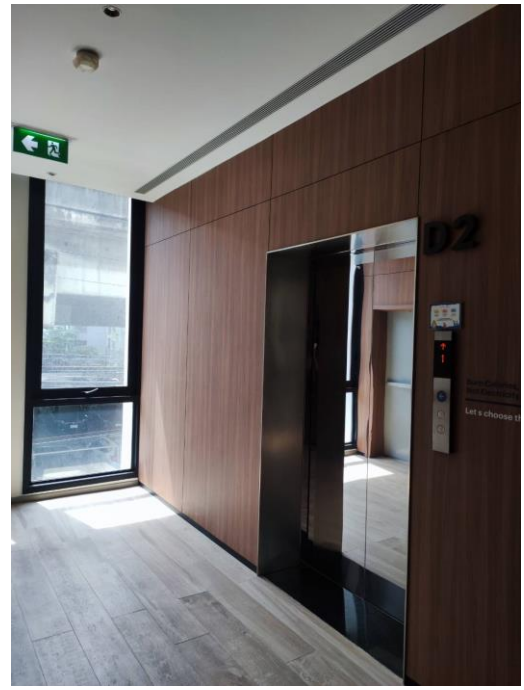
125. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 1 โถงลิฟท์



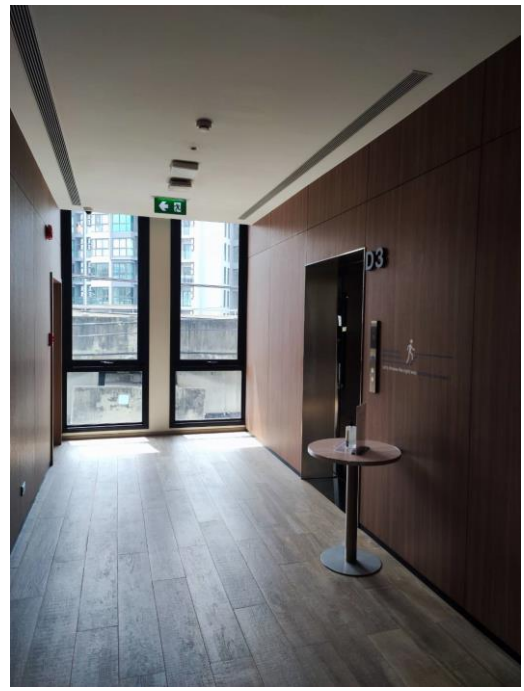
126. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 1



127.ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 1



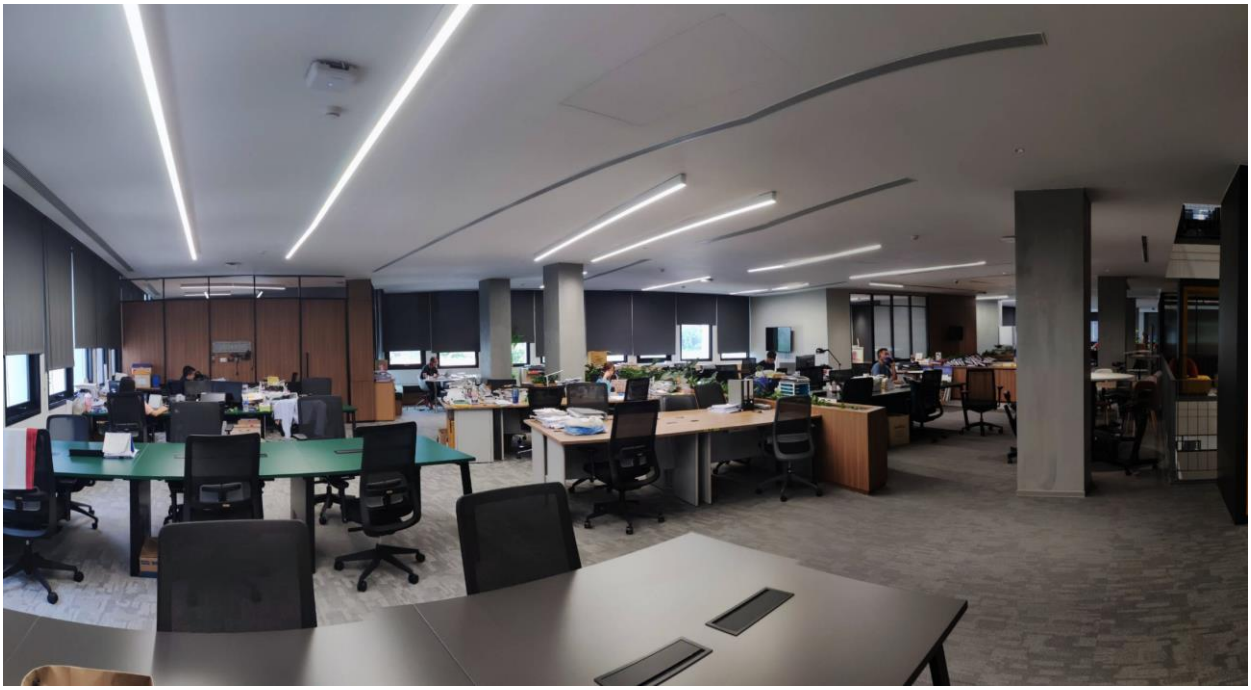
128. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 2 โถงลิฟท์



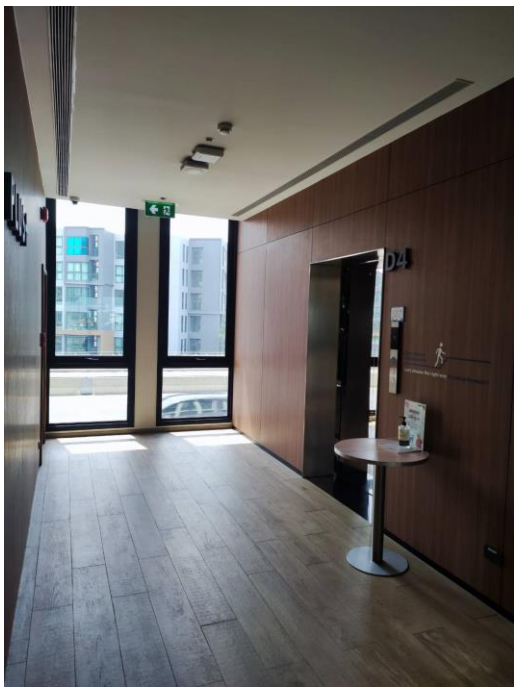
129. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 3 โถงลิฟท์

130. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 3

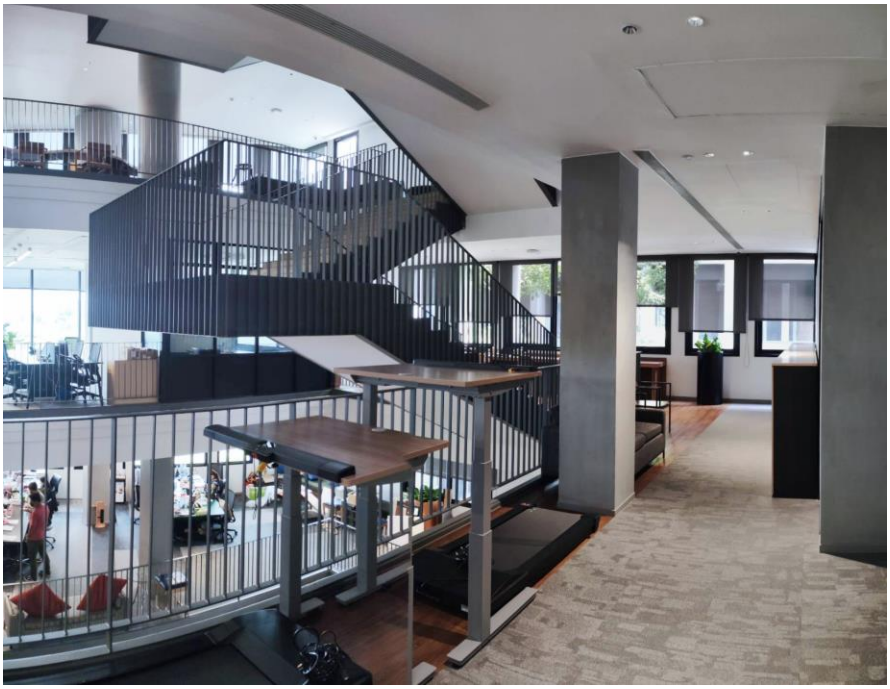
131. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 3



132. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 3



133. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 4 โถงลิฟท์



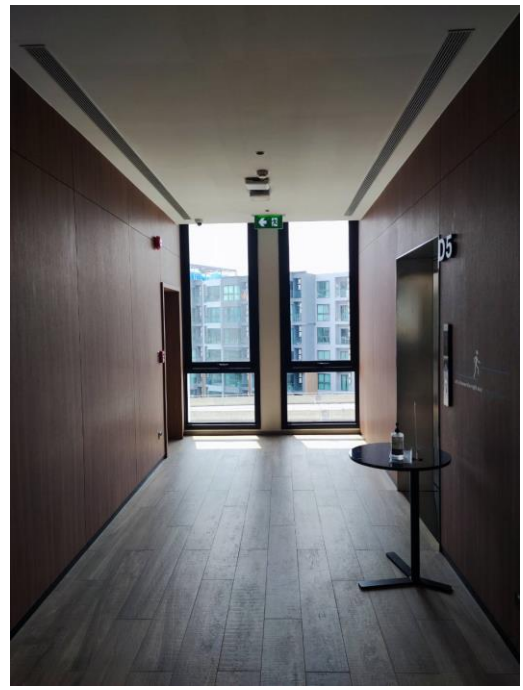
134. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 4

135. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 4

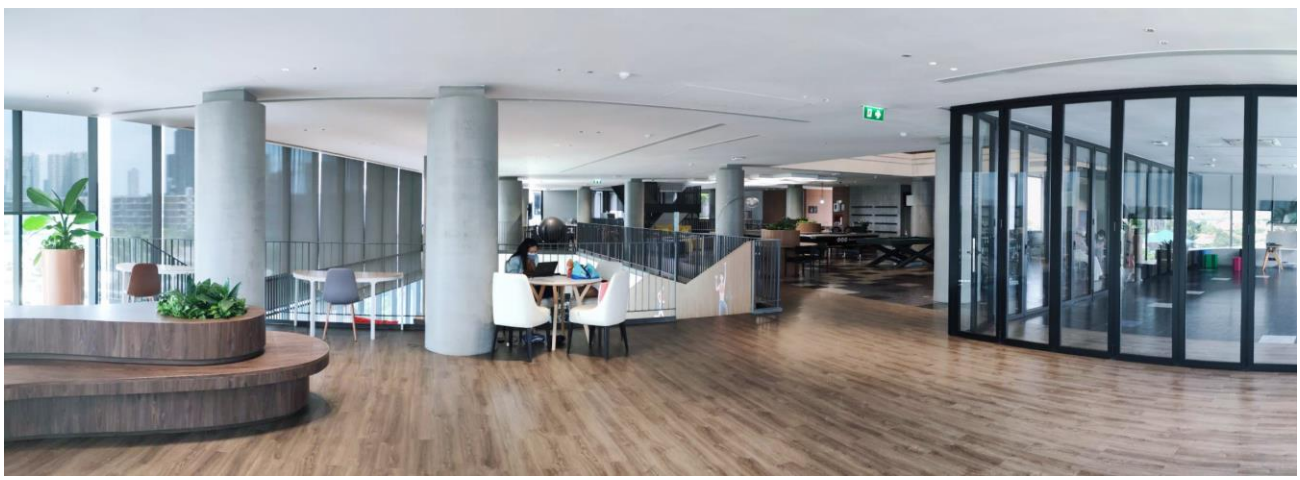
136. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 4

137. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 4

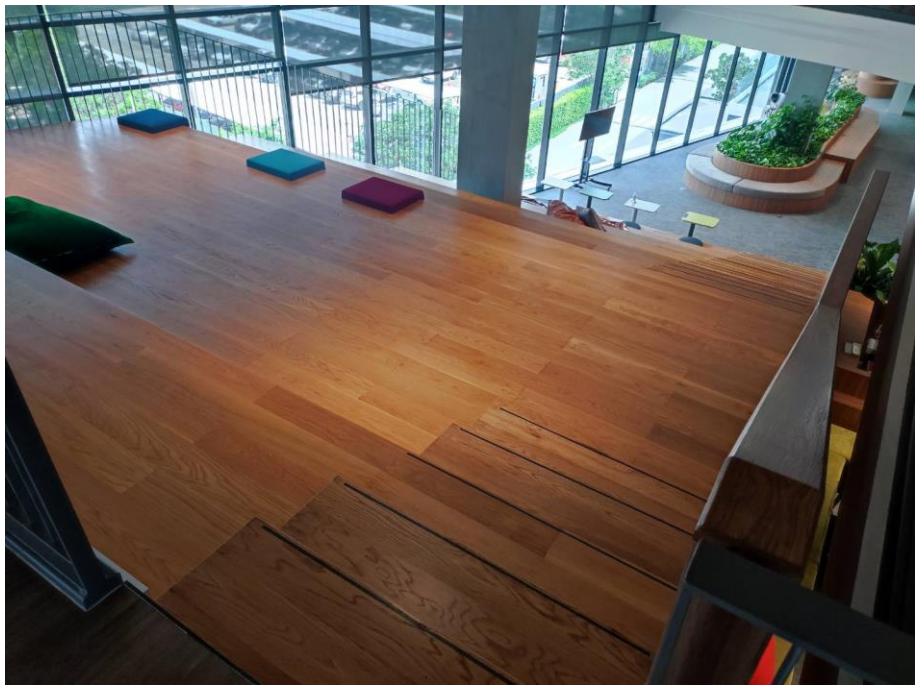
138. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 4



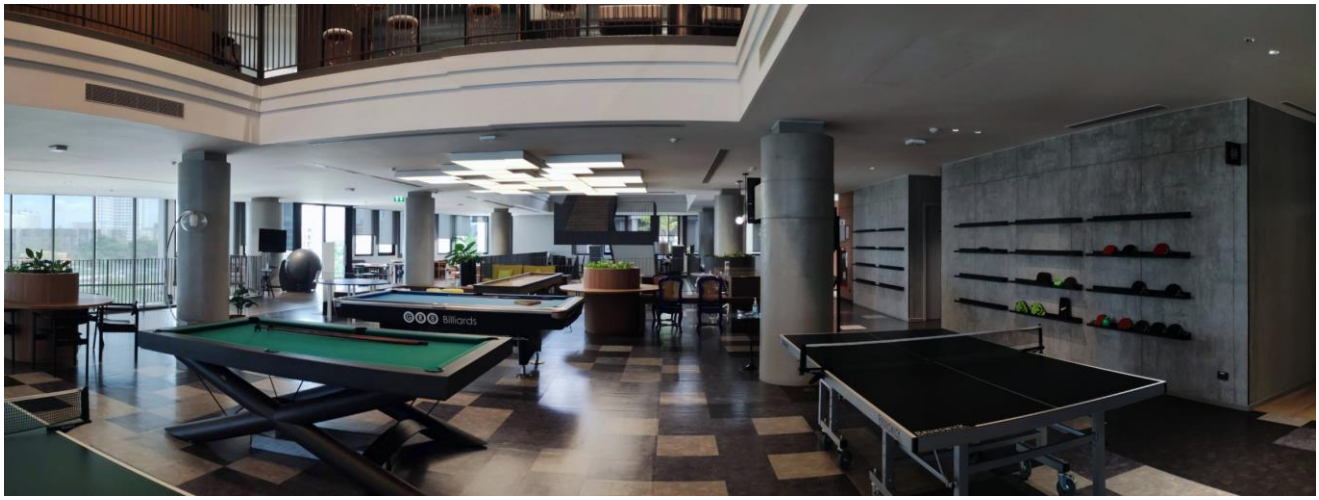
139. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 5 โถงลิฟท์



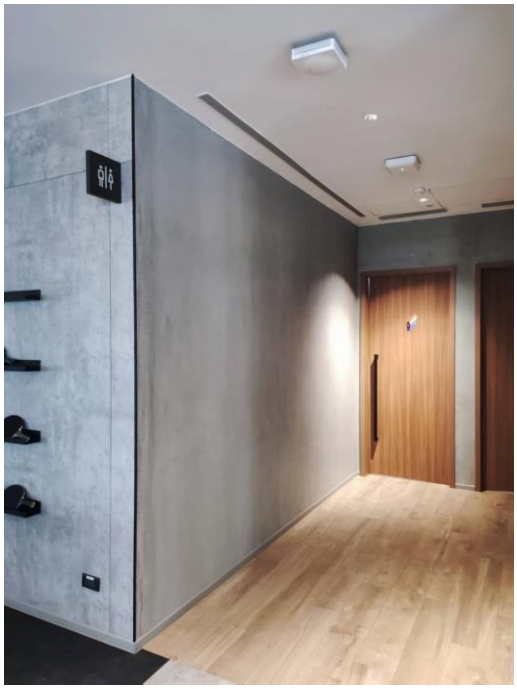
140. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 5 (ทางเชื่อมอาคาร)



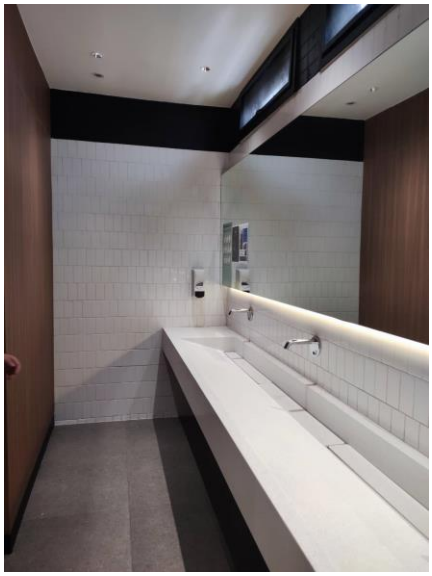
141. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร / บริเวณ ชั้น 5

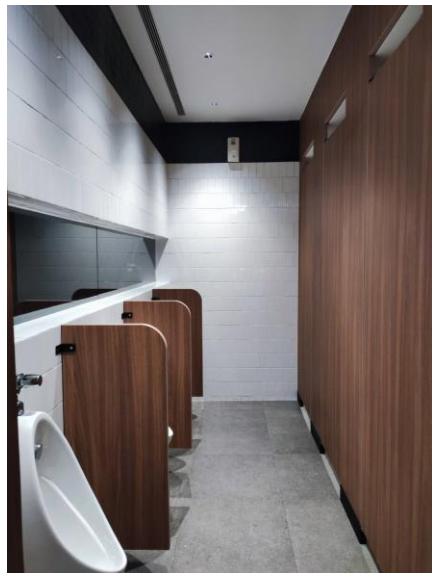


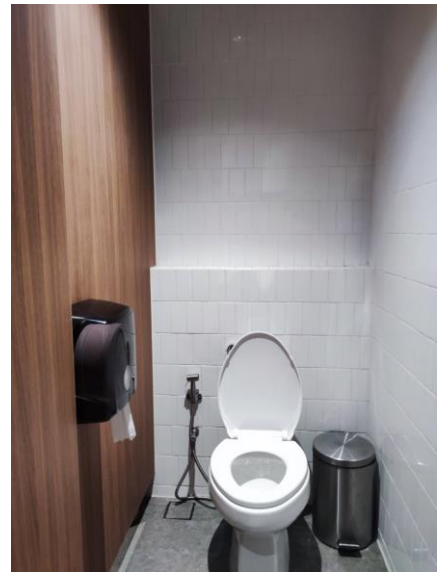
142. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 5



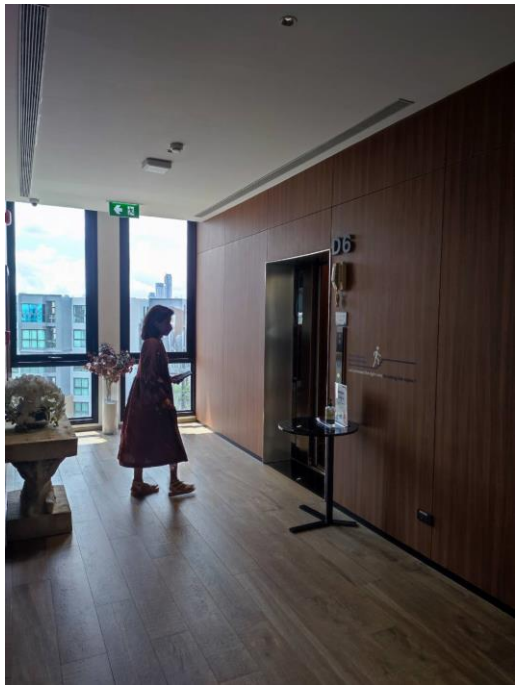
143. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร / บริเวณ ชั้น 5 ห้องน้ำส่วนกลาง





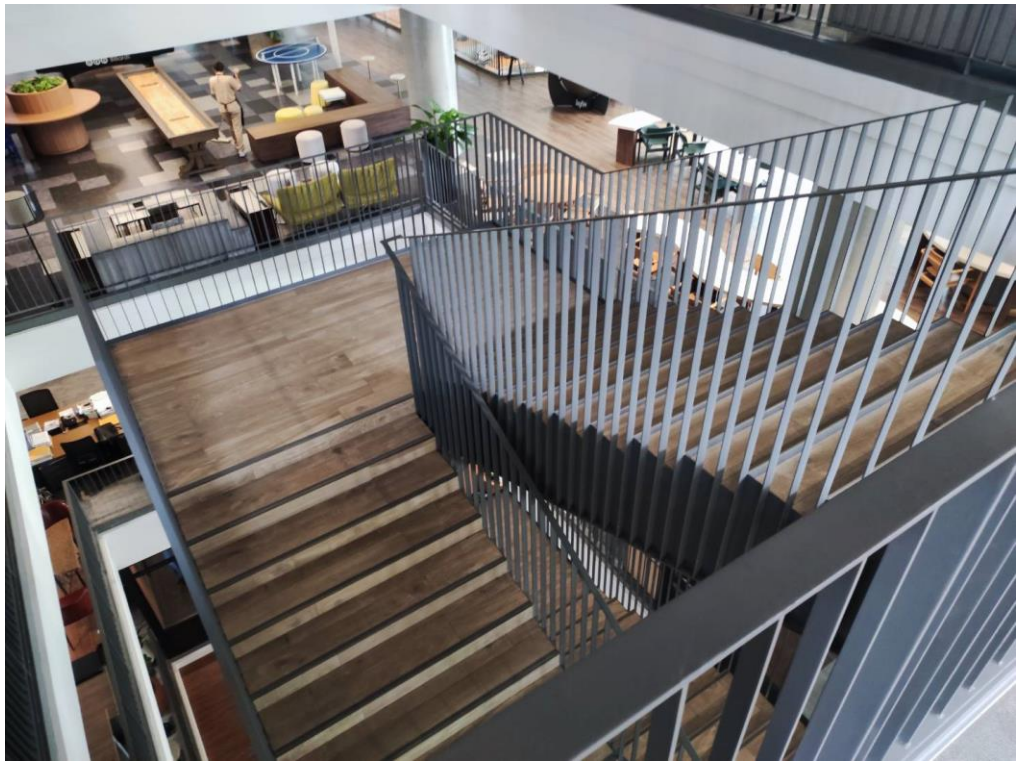


144. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 5 ห้องน้ำส่วนกลาง

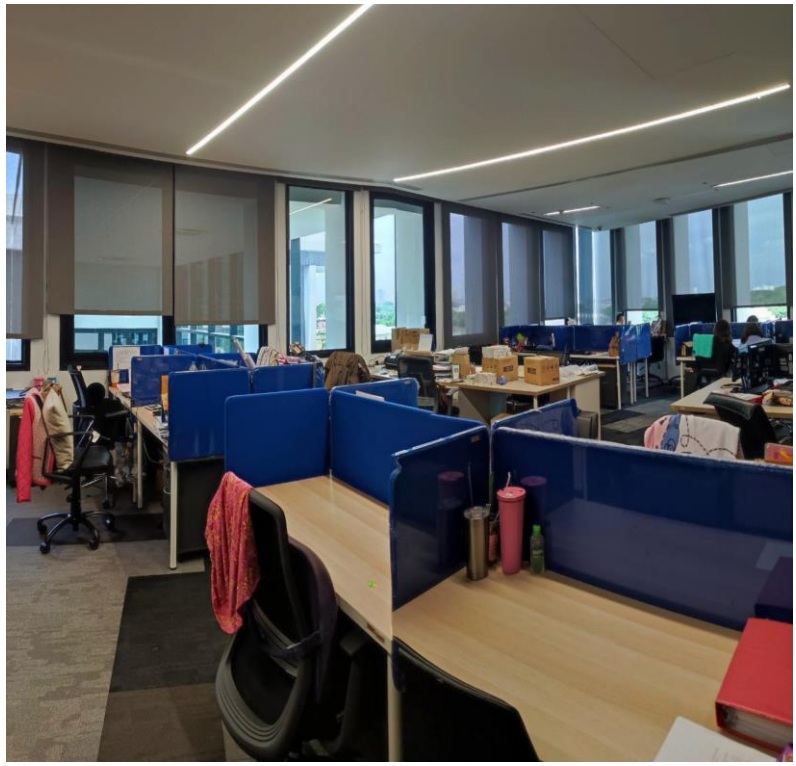


145. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร / บริเวณ ชั้น 6 โถงลิฟท์

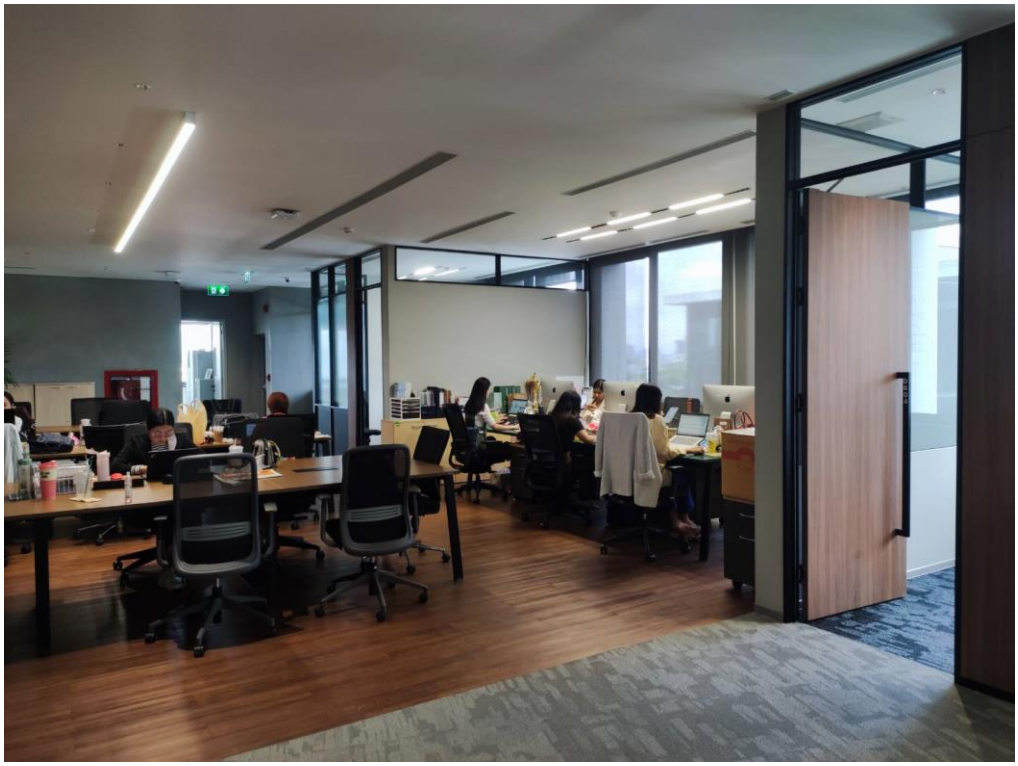
146. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 6



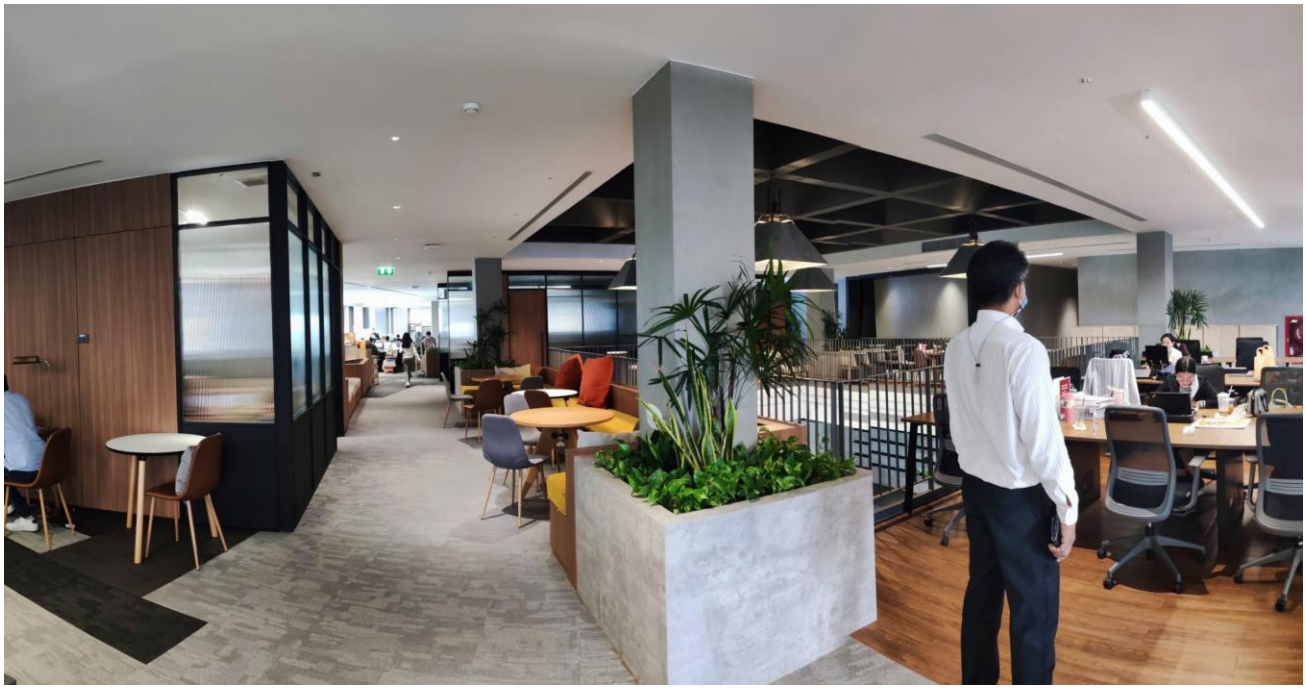
147. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร / บริเวณ ชั้น 6



148. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 6



149. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร / บริเวณ ชั้น 6



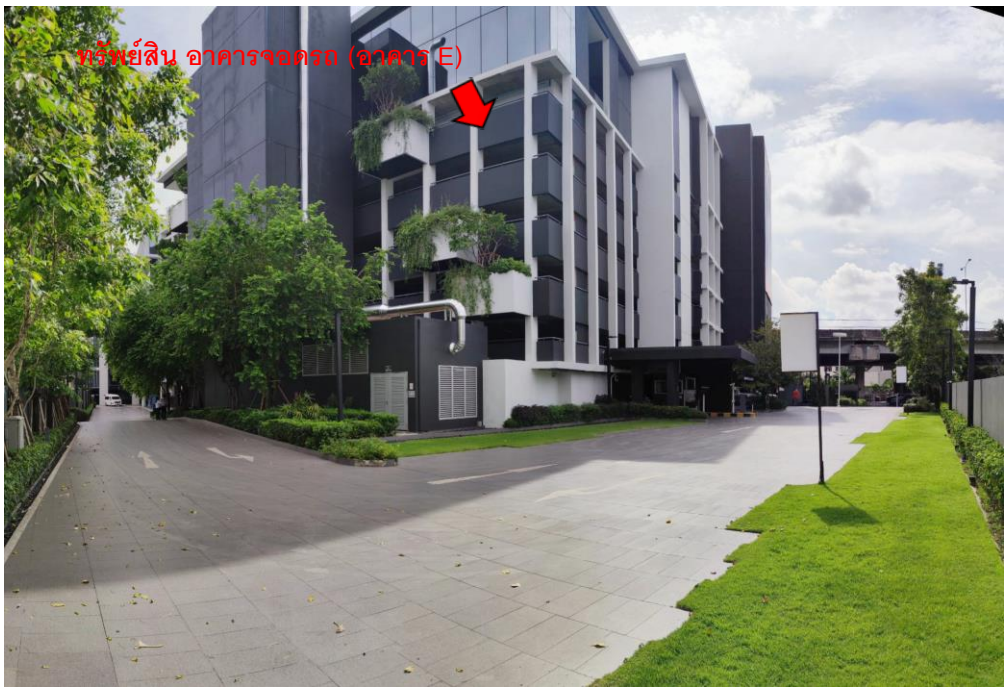
150. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้น 6

151. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / บริเวณ ชั้นดาดฟ้า

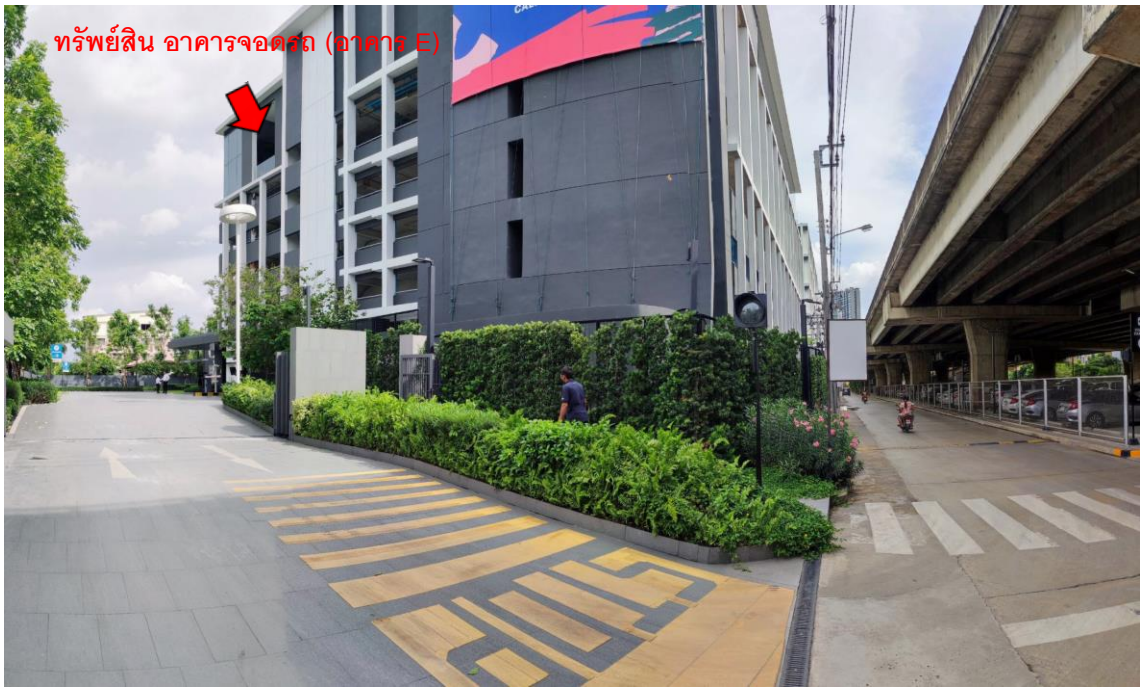
152. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / บริเวณ ชั้นดาดฟ้า

153. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้นใต้ดิน งานระบบ

154. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคาร D / บริเวณ ชั้นใต้ดิน งานระบบ



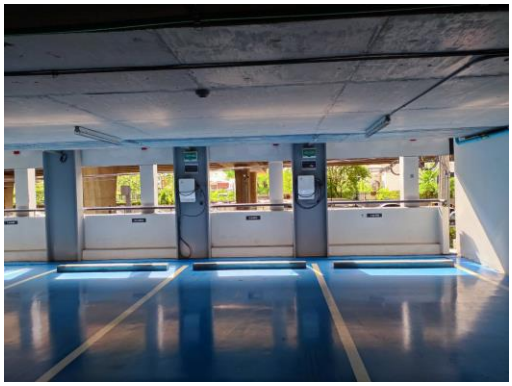
155. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคารจอดรถ 7 ชั้น (อาคาร E)

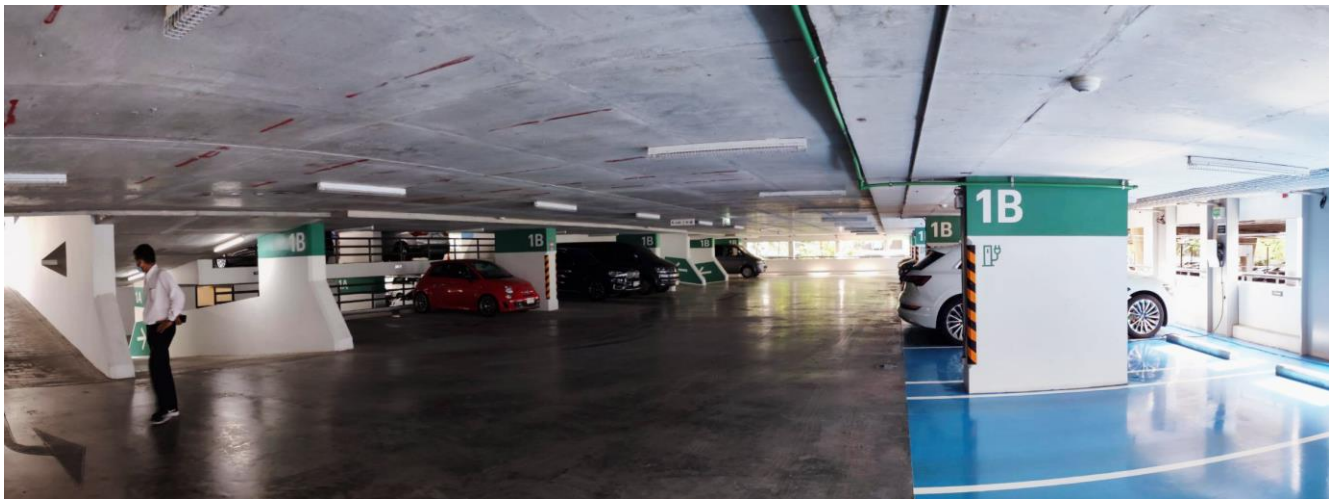


156. ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคารจอดรถ 7 ชั้น (อาคาร E)

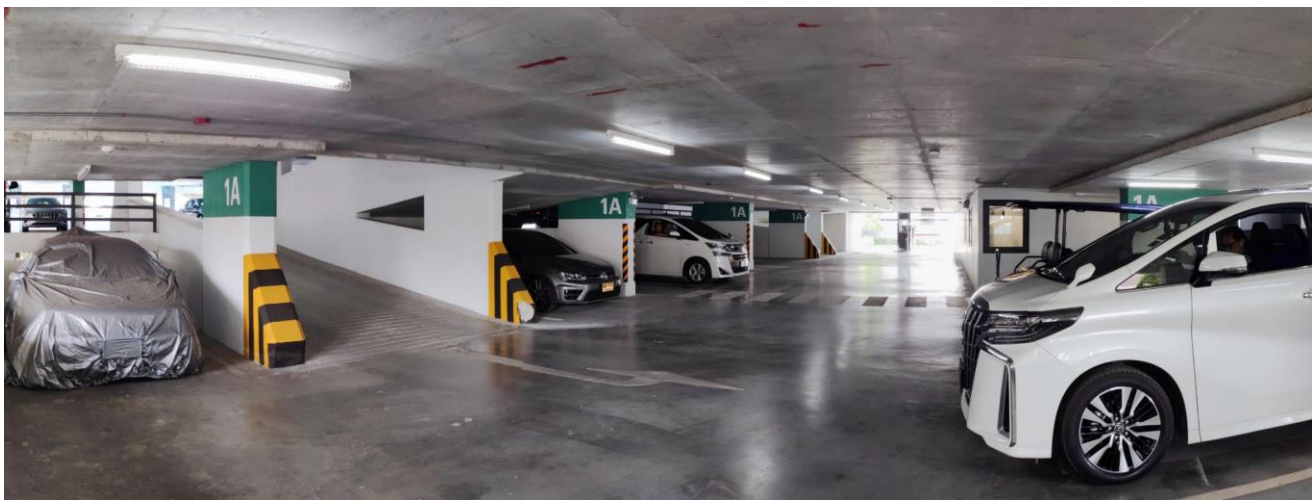
157. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า

158. ภาพถ่ายด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / ทางเข้า-ออก อาคารจอดรถ

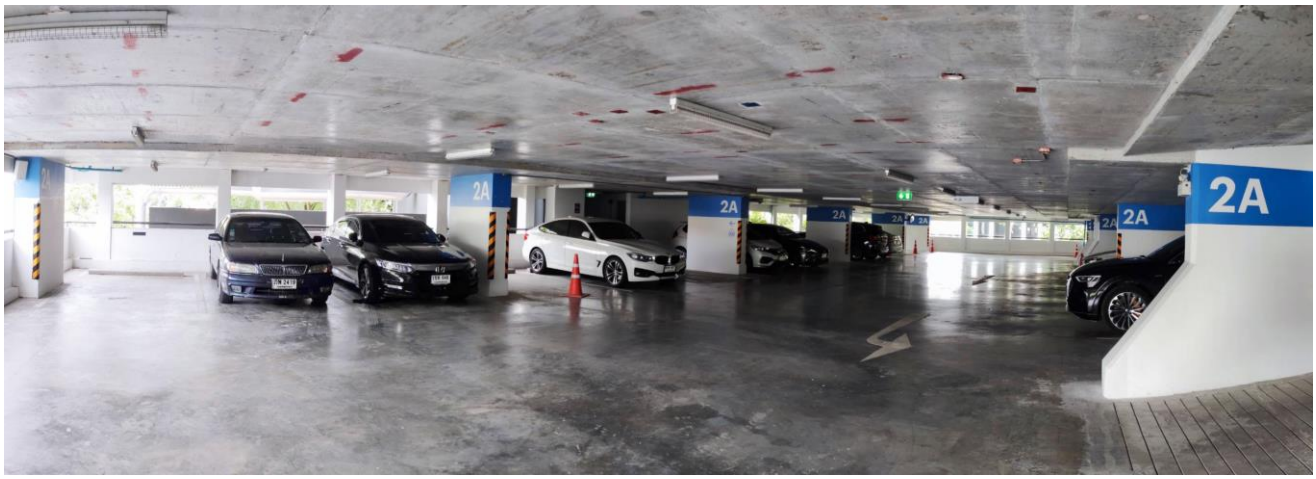




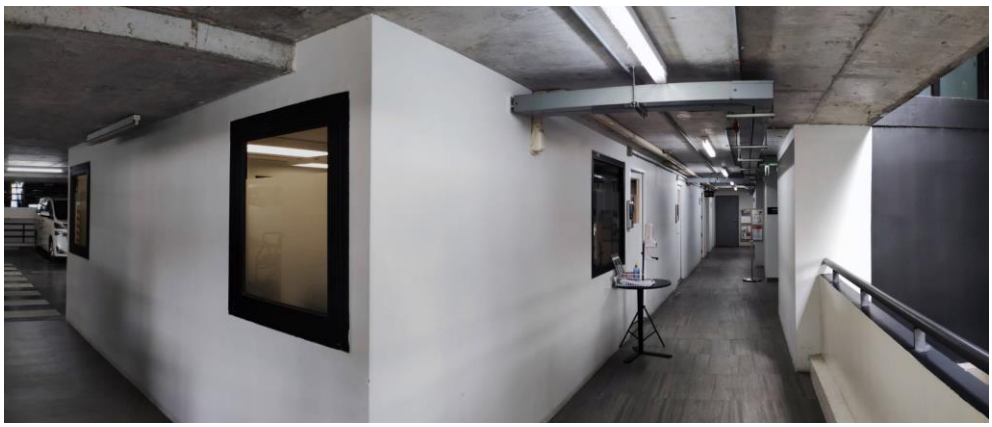
159. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้นจอดรถ 1B



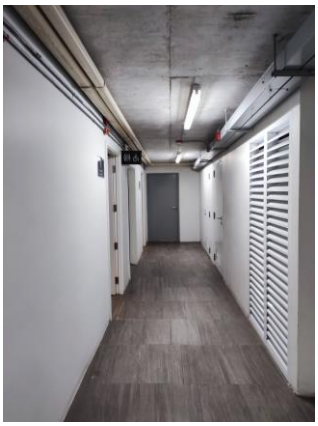
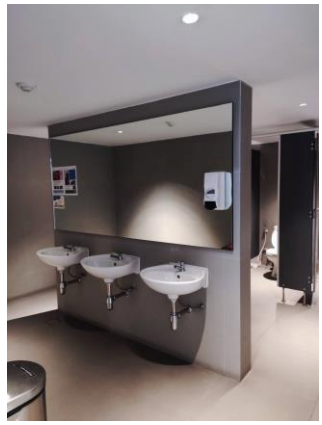
160. ภาพถ่ายด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้นจอดรถ 1A

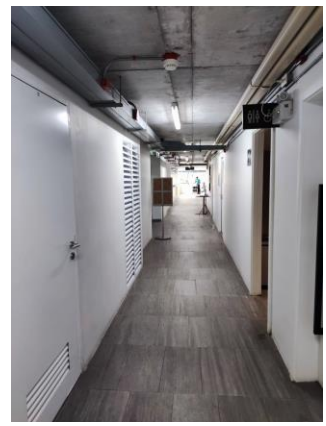
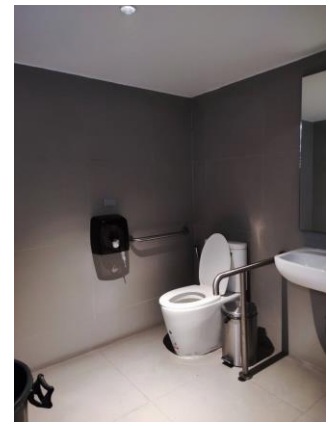


162. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้นจอดรถ 2A

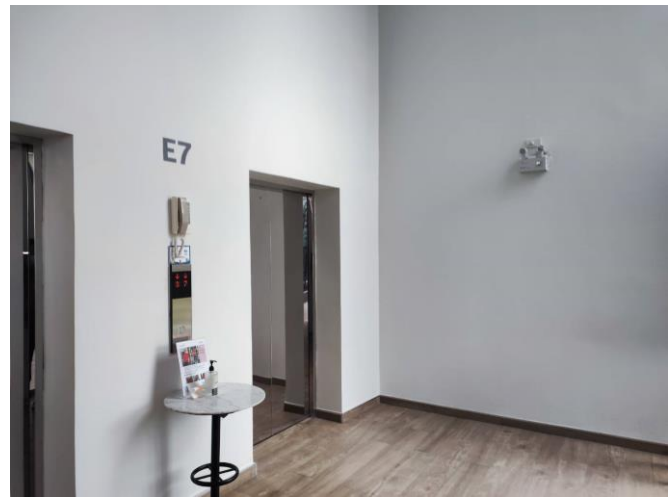


163. ภาพถ่ายด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / ห้องทำงานฝ่ายอาคาร และโถงลิฟท์ E1

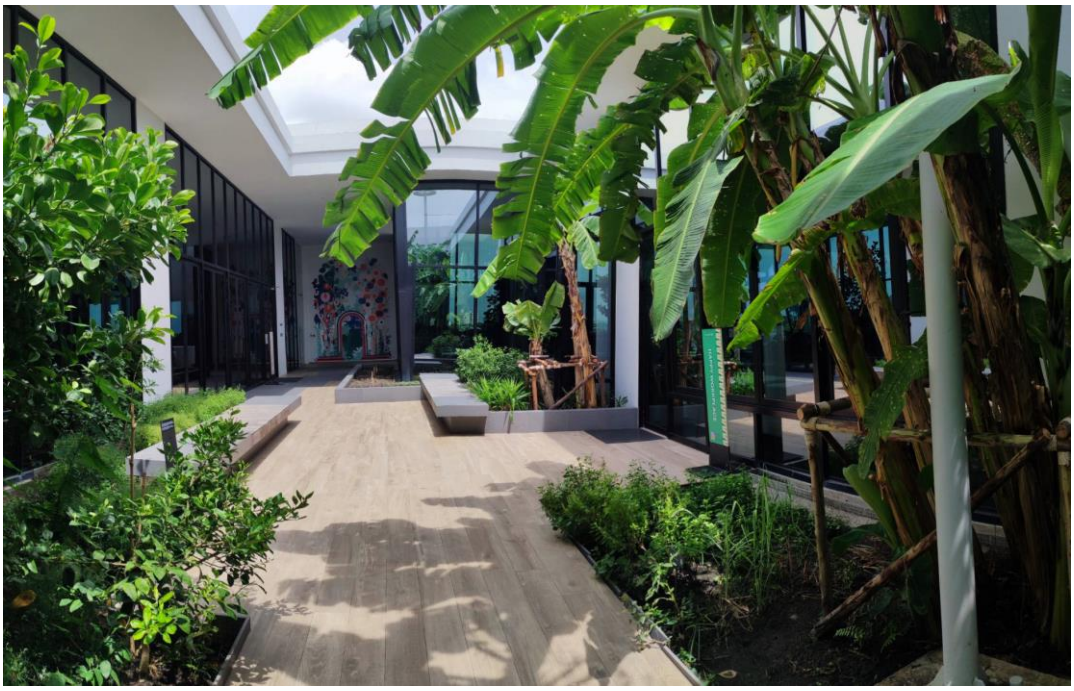



163. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้น E1 ห้องน้ำส่วนกลาง



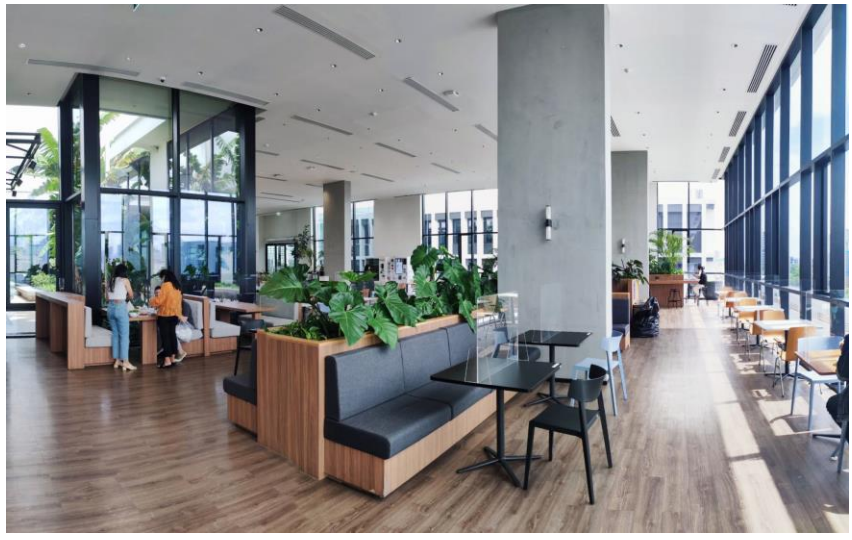
164. ภาพถ่ายด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้น 7 โถงลิฟท์

165. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้น 7

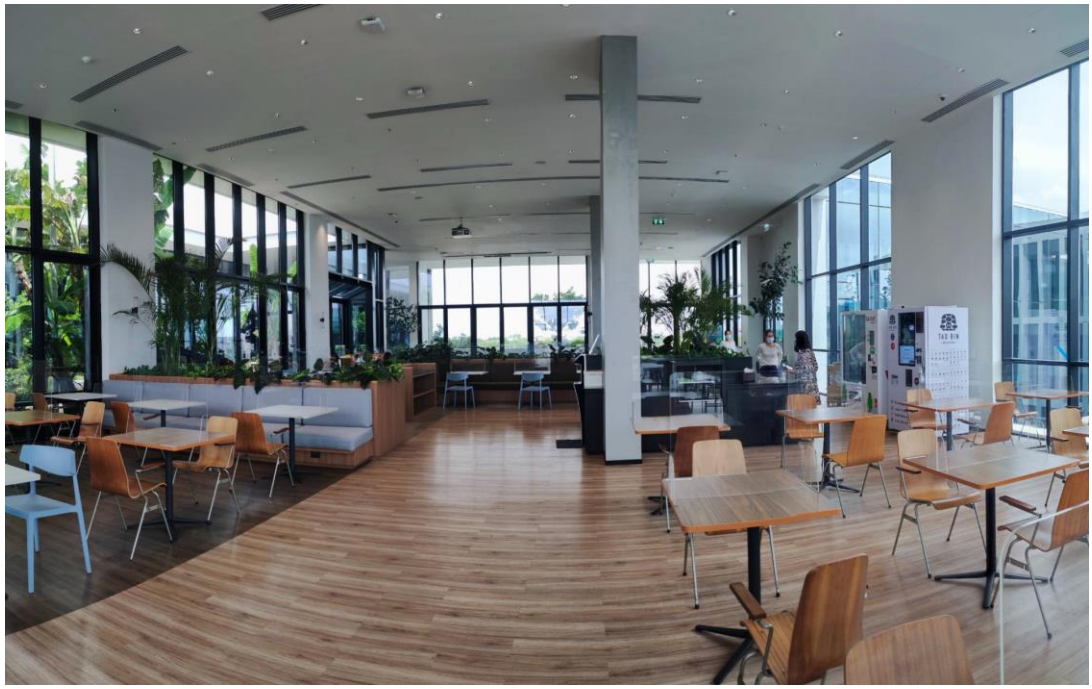


166. ภาพถ่ายด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้น 7

167. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้น 7 Fitnes Room

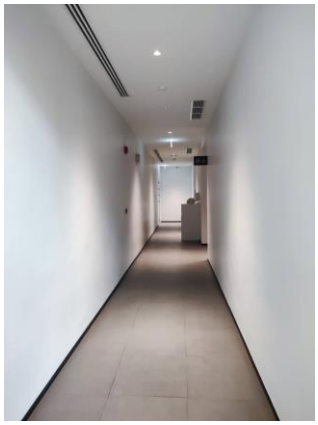


168. ภาพถ่ายด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้น 7 Canteen

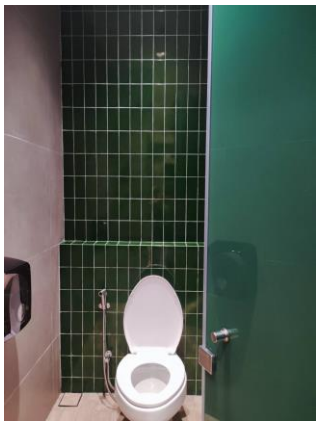


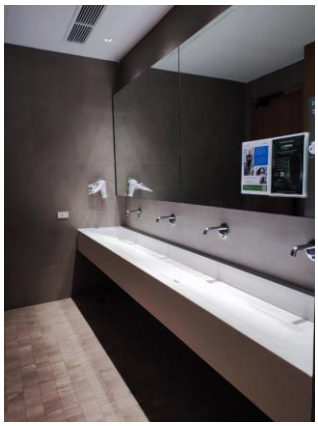
169. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้น 7 Canteen

170. ภาพถ่ายด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5อาคาร E / บริเวณ ชั้น 7 Canteen

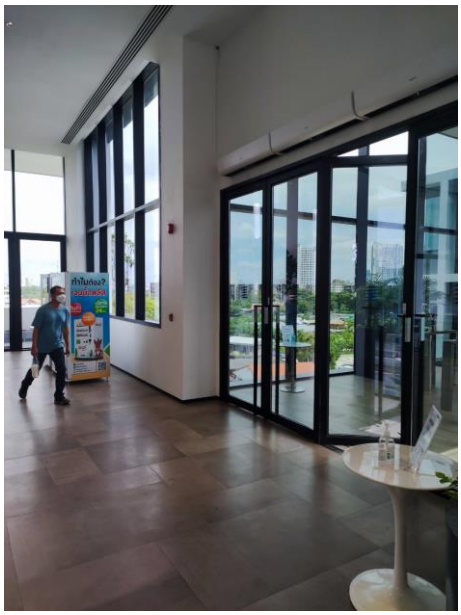


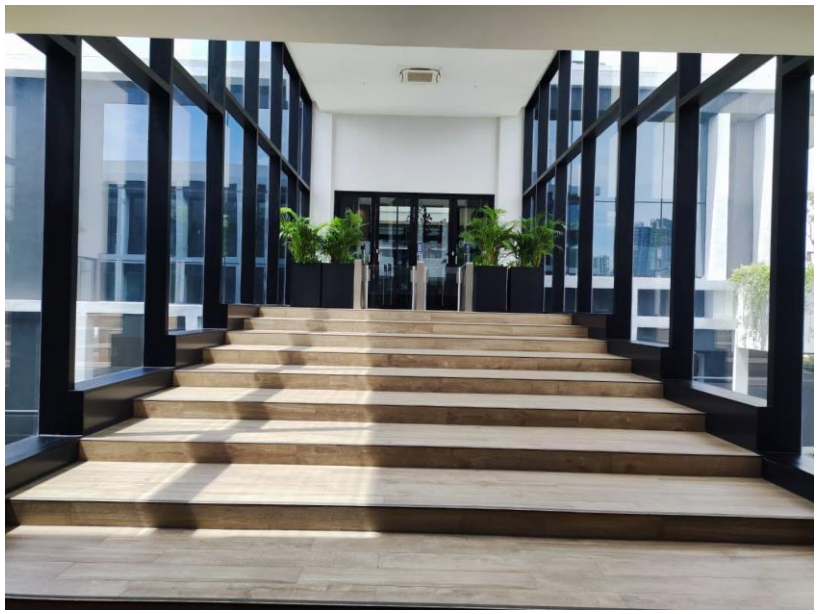
171. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้น 7 ห้องน้ำรวม





172. ภาพถ่ายด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้น 7 ห้องน้ำรวม





173. ภาพถ่ายภายในทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้น 7 ทางเชื่อมระหว่างอาคาร

174. ภาพถ่ายด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมิน สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 อาคาร E / บริเวณ ชั้นดาดฟ้า