

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ลูกค้ายาย บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน
เนื้อที่รวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ที่ตั้ง เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง
แยกจากถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)
แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
รหัสงาน WA(BKK)/GL-66/0037



เสนอ
บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด

จัดทำโดย
บริษัท เวลท์ แอปพร้าซึล จำกัด

11/277 หมู่บ้านถิ่นถวิษ 5 ซอยวัชรพล 1/9
แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220

โทรศัพท์ : 0-2948-0928-9 , 0-2948-2258 โทรสาร : 0-2948-2259 เว็บไซต์ www.wealthapp.co.th

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

สารบัญ

	หัวข้อ
● แจ้างผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
● วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
● ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
● รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	3
● รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	4
● ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	5
● การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	6
● การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	7

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ภาคผนวก ข.	หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ภาคผนวก ค.	เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ภาคผนวกอื่นๆ	<input checked="" type="checkbox"/> แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป <input checked="" type="checkbox"/> แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน <input checked="" type="checkbox"/> ภาพถ่ายทางอากาศ <input type="checkbox"/> แผนผังโครงการ <input checked="" type="checkbox"/> ผังที่ดิน <input checked="" type="checkbox"/> ผังแสดงตำแหน่งสิ่งปลูกสร้าง <input checked="" type="checkbox"/> แบบแปลนอาคาร <input checked="" type="checkbox"/> ภาพถ่ายทรัพย์สิน <input checked="" type="checkbox"/> สำเนาทะเบียนเอกสารสิทธิ์และสำเนาเอกสารประกอบอื่นๆ

ที่ WA(BKK)/GL-66/0037

วันที่ 10 กรกฎาคม 2566



เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

ตามที่บริษัท เวลท์ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน เนื้อที่รวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง แยกจากถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440 รวม 3 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขเวลาที่กำหนดสิบสองปี ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 รวมสามโฉนดกับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ติดถนนโครงการ T77 เป็นทางส่วนบุคคล (จุดภาระจ่ายยอมให้กับทรัพย์สินแล้ว) และติดทางสาธารณประโยชน์ ถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์)
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	วัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจทานมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดให้เกิดรายได้ จึงเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าตลาดอย่างแท้จริง
วันที่ประเมินมูลค่า	1 กรกฎาคม 2566
มูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน เป็นวิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน	2,505,000,000.- บาท (สองพันห้าร้อยห้าล้านบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 2)	2,611,000,000.- บาท (สองพันหกร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ไม่มี
จุดพิกัด GPS	Lat : 13.716681 Long : 100.602092

บริษัท เวลท์ แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



(นายพลสิทธิ์ แก้วศรีงาม)

กรรมการผู้จัดการ

1 วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เวลท์ แอปพร้าซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก
บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เวลท์ แอปพร้าซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์
วัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้ด้วย
วัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เวลท์ แอปพร้าซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้
เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2566

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน เนื้อที่รวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ประกอบไปด้วย

ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา

และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน ได้แก่

1. อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง
2. อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง
3. อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) จำนวน 1 หลัง
4. อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) จำนวน 1 หลัง
5. อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) จำนวน 1 หลัง

ส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน ได้แก่ ถนนคอนกรีต และรั้วรอบโครงการ

2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง แยกจากถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

1. โรงเรียน Bangkok Prep Secondary	ประมาณ	100.00	เมตร
2. สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง	ประมาณ	1,400.00	เมตร
3. สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีอ่อนนุช	ประมาณ	1,700.00	เมตร

2.2 การคมนาคม

การเดินทางเข้าสู่ที่ตั้งของทรัพย์สินมูลค่า ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) เป็นถนนสายหลัก แล้วแยกเข้าซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77) เป็นถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตรงไปประมาณ 900 เมตร จะพบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ด้านขวามือ (ตามเอกสารแนบท้าย : แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน)

2.3 ทางเข้าออกและสภาพถนนรวมถึงสิทธิการใช้งาน

ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) เป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยมีลักษณะผิวจราจรเป็นทางคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจร กว้างประมาณ 12.00 เมตร ทางกว้างประมาณ 18.00 เมตร

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77) เป็นทางส่วนบุคคล (จดทะเบียนจำยอมให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว) โดยมีลักษณะผิวจราจรเป็นทางคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 12.00 เมตร และ 8.00 เมตร ด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

พื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม

สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย คอนโดมิเนียมโรงเรียน Bangkok International Preparatory and Secondary School ศูนย์การค้าฮาบีโตะ มอลล์ โครงการจัดสรร ร้านค้า วัด ร้านค้า ร้านอาหาร สถานที่ราชการ และสถานีรถไฟฟ้า เป็นต้น

3	รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน
---	---------------------------

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง พบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงานโดยไม่มีการตรวจสอบว่าเป็นเอกสารปลอมแปลงหรือไม่ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนดที่ดิน								
ระวาง 5136 III 7216 -12 ตำบลพระโขนงเหนือ, คลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอวัฒนา, คลองเตย (พระโขนง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร								
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน
				ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	2641	8811	1169	1	1	18.7	บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด	A
2	4273	8837	2068	2	2	56.3		
3	4440	5667	599	3	1	67.2		
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์				7	1	42.2	หรือ (2,942.2 ตารางวา)	

สิทธิตามกฎหมาย : ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันอื่น ๆ : ไม่มี

หมายเหตุ : A หมายถึง ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขเวลาที่มีกำหนดสิบสองปี ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 ถึง วันที่ 15 ธันวาคม 2574 รวมสามโฉนดกับบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสำเนาเอกสารสิทธิ์ในรายงานการประเมิน มีรายละเอียดข้อความตรงตามเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมสำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลงจากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาดังต่อไปนี้

โฉนดเลขที่ 2641	ราคาตารางวาละ 30,000.- บาท	เป็นเงิน	15,561,000.- บาท
โฉนดเลขที่ 4273	ราคาตารางวาละ 30,000.- บาท	เป็นเงิน	31,689,000.- บาท
โฉนดเลขที่ 4440	ราคาตารางวาละ 30,000.- บาท	เป็นเงิน	41,016,000.- บาท

รวมราคาประเมินราชการเป็นเงิน 86,266,000.- บาท

หมายเหตุ โฉนดเลขที่ 4273 ราคาประเมินราชการตกสำรวจ อ้างอิงจากแปลงข้างเคียง

3.3 การสำรวจที่ดิน : ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบได้ โดยตรวจสอบจาก

- ระวังเลขที่ 5136 III 7216 -12
- ได้สำรวจที่ดินโดยไม่มีผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- ได้สำรวจที่ดินโดยมีผู้นำชี้สำรวจ คือ คุณหนึ่ง โทร 09-2951-9519
- ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ เอกสารและข้อมูลที่ได้รับ และจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น ผู้ประเมินมิได้ทำการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยัน ตำแหน่งที่ตั้ง ลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ หรือการใช้ประโยชน์อื่นบนที่ดิน ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัวของดิน ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมีปนเปื้อนในดิน

3.4 ลักษณะทั่วไปของที่ดิน

ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงหลายเหลี่ยม ที่ดินติดถนน 2 ด้าน 1. มีหน้ากว้างติดซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77) ทางด้านทิศใต้ ประมาณ 50.00 เมตร 2. มีหน้ากว้างติดถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ทางด้านทิศตะวันตก ประมาณ 236.00 เมตร โดยมีความลึกตลอดแนวประมาณ 246.00

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับพื้นผิวดิน และการใช้ประโยชน์ปัจจุบันบนที่ดิน

สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นพื้นที่ราบ

ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว โดยมีระดับพื้นดินสูงกว่าถนนผ่านทาง ประมาณ 0.20 เมตร

การใช้ประโยชน์ปัจจุบันบนที่ดิน : เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 4 หลัง และอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ภายใต้ชื่อโครงการ "SIRI CAMPUS" เลขที่ 59

อาณาเขตติดต่อ (เอกสารแนบท้าย : ผังรูปที่ดิน)

ทิศ	ระยะทาง ประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	67.00 เมตร	ลำกระโดงสาธารณะ
ทิศใต้	50.00 เมตร	ซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77)
ทิศตะวันออก	246.00 เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	236.00 เมตร	ถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์)

ปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดิน เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ คือ

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง

ปัญหาด้านมลพิษ : ไม่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษทางกลิ่น และเสียง

3.5 ระบบสาธารณูปโภคที่มีผ่านหน้าที่ดิน

ระบบสาธารณูปโภคที่มีผ่านหน้าที่ดินและสามารถให้บริการได้สะดวก ได้แก่

ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

4 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนานบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่
1	59	อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)	3,756.00	2641
2	-	อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)	6,057.00	2641 และ 4273
3	-	อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)	6,055.00	4273
4	-	อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)	6,008.00	4273 และ 4440
5	-	อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)	9,986.00	4440
ส่วนควบพัฒนานบนที่ดิน				
-	-	ถนนคอนกรีต หน้า 20 cm. พร้อมระบบระบายน้ำ	3,480.00	2641, 4273
-	-	รั้วรอบโครงการ และกำแพงกันดิน	538.00	และ 4440

4.2 การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 253/2562 ออกให้เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 อนุญาตให้ บริษัท สิริพัฒนไฟร์ จำกัด ทำการดัดแปลงอาคาร ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2641, 4273 และ 4440 เป็นที่ดินของบริษัท สิริไฟร์ จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ชนิดตึก 6 ชั้น (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 3,756.00 ตารางเมตร (พื้นที่ส่วนดัดแปลง 3,756.00 ตารางเมตร) ที่จอดรถ ที่กับลบ และทางเข้าออกของรถจำนวน 49 คัน พื้นที่ 3,164.00 ตารางเมตร (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1)
2. ชนิดตึก 6 ชั้น (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 6,057.00 ตารางเมตร (พื้นที่ส่วนดัดแปลง 6,057.00 ตารางเมตร) ที่จอดรถ ที่กับลบ และทางเข้าออกของรถจำนวน 77 คัน (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2)

3. ชนิดตึก 6 ชั้น (อาคาร C) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 6,055.00 ตารางเมตร (พื้นที่ส่วนดัดแปลง 6,055.00 ตารางเมตร) ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถจำนวน 77 คัน (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3)
4. ชนิดตึก 6 ชั้น (อาคาร D) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 6,008.00 ตารางเมตร (พื้นที่ส่วนดัดแปลง 6,008.00 ตารางเมตร) ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถจำนวน 76 คัน (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4)
5. ชนิดตึก 7 ชั้น (อาคาร E) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พาณิชย จอดรยณต์ พื้นที่ 9,986.00 ตารางเมตร (พื้นที่ส่วนดัดแปลง 9,986.00 ตารางเมตร) ที่จอดรยณต์ จำนวน 17 คัน (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5)
(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเอกสารแนบท้าย)

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.6) เลขที่ 220/2562 ออกให้เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 รับรองให้ บริษัท สิริพัฒน์ไพร์ จำกัด ได้ทำการดัดแปลงอาคาร ตามใบอนุญาตเลขที่ (ยผ.4) 82/2561 และ(อ1) 253/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ชนิดตึก 6 ชั้น (อาคาร A B C) จำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 203 คัน (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1-3)
2. ชนิดตึก 6 ชั้น (อาคาร D) จำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน พาณิชย (ร้านค้า) โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 76 คัน (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4)
3. ชนิดตึก 7 ชั้น (อาคาร E) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน พาณิชย และจอดรยณต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 17 คัน (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเอกสารแนบท้าย)

สำหรับอาคารประเภท ซึ่งต้องมีใบอนุญาตการใช้อาคาร จากการตรวจสอบพบว่า.....

ไม่สามารถตรวจสอบได้ กรณีนี้บริษัทฯ จะประเมินโดยมีสมมติฐานว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน (ส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน)

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามที่ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว
- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว แต่มีการตกแต่งอยู่บางส่วน
- อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจาก

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งภายนอกอาคาร และภายในอาคาร
- ผู้ประเมินสำรวจเฉพาะภายนอกอาคาร แต่ไม่ได้สำรวจภายในอาคารเนื่องจาก
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่น ๆ

- ❶ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ❷ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต ก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ❸ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.3 รายละเอียดลักษณะทั่วไปของสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**รายการที่ 1 : อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)
จำนวน 1 หลัง เลขที่ 59**

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะ	:	อาคารคสล. สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ชั้นดาดฟ้า
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 15.40 x 30.30 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	ประมาณ 3,756.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่	:	รายละเอียดตามแบบแปลน
รูปแบบอาคาร	:	ดี
วัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	4 ปี (อ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างฯ)
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแลบำรุงรักษา	:	ดี

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างพื้น POSTENTION
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	:	โครงหลังคาเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ท้องพื้นคสล. ยิปซัมบอร์ดหนา 9 มม. ฉาบเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุยสังกะสี และงานตกแต่งฝ้าหลุมเล่นระดับ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	พื้นคสล. ผิวขัดเรียบ พื้นคสล. ขัดมัน พื้นคสล. ผิว CONCRETE STAMP พื้นคสล. ผิวปูกระเบื้อง 60 x 60 cm. พื้นคสล. ผิวปู cdiob9 60 x 60 cm. พื้นคสล. ผิวปูหินอ่อน 60 x 60 cm. พื้นคสล. ผิวปูกระเบื้องเซรามิก 30 x 30 cm. พื้นคสล. ผิวปูพรม (เฉพาะส่วนสำนักงาน) งานบัวเชิงผนัง
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี กระเบื้อง แกรนิต หินอ่อน
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดคู่ บานไม้สัก วงกบไม้เนื้อแข็ง แบบบานเปิดเดี่ยว
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนคู่

ห้องน้ำและสุขภัณฑ์

วัสดุผิวพื้นและผนัง	:	พื้นคสล. ผิวปูกระเบื้องเซรามิก และหินแกรนิต
สุขภัณฑ์	:	ชักโครกนั่งราบ, อ่างล้างหน้า และโถปัสสาวะ

<p>งานระบบประกอบในอาคาร</p> <p>งานระบบแผงโซลาร์เซลล์</p> <p>งานระบบไฟฟ้า และสื่อสาร</p>	<p>: ชั้นดาดฟ้า</p> <p>: HI SUB STATION AND GENERATION SYSTEM MAIN DISRIBUTTION BOARD (MDB) MAIN DEEDER SUB FEEDER & RACEWAY LIGHTING & RACEWAY TELEPHONE SYSTEM, FIRE ALARM SYSTEM CCTV SYSTEM, MATV SYSTEM GROUNDING & LIGHTING PROTECTION ACCESS CONTROL, LIGHTING CONTROL SYSTEM ELETRICAL & CONTROL WORK</p>
<p>ระบบปรับอากาศ</p> <p>และระบายอากาศ</p>	<p>: AIR CONDITION VATNTILATING REFRIGERANT PIPE WORK DRAIN PIPE WORK DUCT WORK AIR DISTRIBUTION DEVICES (PODER COATED) PRESSUIZED AIR SYSYSTEM, MUSCELLANEUES WORK</p>
<p>งานระบบสุขาภิบาล</p> <p>และระบบป้องกันอัคคีภัย</p>	<p>: 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 MATER, MISCELLANEOUS</p>
<p>งานระบบลิฟท์โดยสาร</p>	<p>: ลิฟท์โดยสาร 2 ชุด</p>

**รายการที่ 2 : อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)
จำนวน 1 หลัง**

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะ	:	อาคารคสล. สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ชั้นดาดฟ้า
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 25.20 x 38.70 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	ประมาณ 6,057.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่	:	รายละเอียดตามแบบแปลน
รูปแบบอาคาร	:	ดี
วัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	4 ปี (อ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างฯ)
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแลบำรุงรักษา	:	ดี

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างพื้น POSTENTION
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	:	โครงหลังคาเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ท้องพื้นคสล. ยิปซัมบอร์ดหนา 9 มม. ฉาบเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุยสังกะสี และงานตกแต่งฝ้าหลุมเล่นระดับ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	พื้นคสล. ผิวขัดเรียบ พื้นคสล. ขัดมัน พื้นคสล. ผิว CONCRETE STAMP พื้นคสล. ผิวปูกระเบื้อง 60 x 60 cm. พื้นคสล. ผิวปู cdiob9 60 x 60 cm. พื้นคสล. ผิวปูหินอ่อน 60 x 60 cm. พื้นคสล. ผิวปูกระเบื้องเซรามิค 30 x 30 cm. พื้นคสล. ผิวปูพรม (เฉพาะส่วนสำนักงาน) งานบัวเชิงผนัง
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี กระเบื้อง แกรนิต หินอ่อน
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดคู่ บานไม้สัก วงกบไม้เนื้อแข็ง แบบบานเปิดเดี่ยว
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนคู่

ห้องน้ำและสุขภัณฑ์

วัสดุผิวพื้นและผนัง	:	พื้นคสล. ผิวปูกระเบื้องเซรามิค และหินแกรนิต
สุขภัณฑ์	:	ชักโครกนั่งราบบ, อ่างล้างหน้า และโถปัสสาวะ

<p>งานระบบประกอบในอาคาร</p> <p>งานระบบแผงโซลาร์เซลล์</p> <p>งานระบบไฟฟ้า และสื่อสาร</p>	<p>: ชั้นดาดฟ้า</p> <p>: HI SUB STATION AND GENERATION SYSTEM</p> <p>MAIN DISRIBUTTION BOARD (MDB)</p> <p>MAIN DEEDER SUB FEEDER & RACEWAY</p> <p>LIGHTING & RACEWAY</p> <p>TELEPHONE SYSTEM, FIRE ALARM SYSTEM</p> <p>CCTV SYSTEM, MATV SYSTEM</p> <p>GROUNDING & LIGHTING PROTECTION</p> <p>ACCESS CONTROL, LIGHTING CONTROL SYSTEM</p> <p>ELETRICAL & CONTROL WORK</p>
<p>ระบบปรับอากาศ</p> <p>และระบายอากาศ</p>	<p>: AIR CONDTION</p> <p>VATNTILATING</p> <p>REFRIGERANT PIPE WORK</p> <p>DRAIN PIPE WORK DUCT WORK</p> <p>AIR DISTRIBUTION DEVICES (PODER COATED)</p> <p>PRESSUIZED AIR SYSYSTEM, MUSCELLANEUES WORK</p>
<p>งานระบบสุขาภิบาล</p> <p>และระบบป้องกันอัคคีภัย</p>	<p>: COLD WATER SYSTEM, HOT WATER SYSTEM</p> <p>SOIL WASTE & KITCHEN PIPE SYSTEM</p> <p>VENT PIPE SYSTEM, RAIN WATER AND DRAINAGE SYSTEM</p> <p>FIRE PROTECTION SYSTEM WASTE WATER TREATMENT PLANT & PUMPS WATER MATER, MISCELLANEOUS</p>
<p>งานระบบลิฟท์โดยสาร</p>	<p>: ลิฟท์โดยสาร 1 ชุด</p>

**รายการที่ 3 : อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)
จำนวน 1 หลัง**

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะ	: อาคารคสล. สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ชั้นดาดฟ้า
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 25.20 x 38.70 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	: ประมาณ 6,055.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่	: รายละเอียดตามแบบแปลน
รูปแบบอาคาร	: ดี
วัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 4 ปี (อ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างฯ)
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแลบำรุงรักษา	: ดี

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้างอาคาร	: โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างพื้น POSTENTION
โครงสร้างคานและวัสดุผนังหลังคา	: โครงหลังคาเหล็ก
ฝ้าเพดาน	: ท้องพื้นคสล. ยิปซัมบอร์ดหนา 9 มม. ฉาบเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุยสังกะสี และงานตกแต่งฝ้าหลุมเล่นระดับ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้นคสล.ผิวขัดเรียบ พื้นคสล.ขัดมัน พื้นคสล.ผิว CONCRETE STAMP พื้นคสล. ผิวปูกระเบื้อง 60 x 60 cm. พื้นคสล.ผิวปูcdiob9 60 x 60 cm.พื้นคสล.ผิวปูหินอ่อน 60 x 60 cm. พื้นคสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิค 30 x 30 cm. พื้นคสล. ผิวปูพรม (เฉพาะส่วนสำนักงาน) งานบัวเชิงผนัง
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนทาสี กระเบื้อง แกรนิต หินอ่อน
ประตู	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดคู่ บานไม้สัก วงกบไม้เนื้อแข็ง แบบบานเปิดเดี่ยว
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนคู่
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	
วัสดุผิวพื้นและผนัง	: พื้นคสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิค และหินแกรนิต
สุขภัณฑ์	: ชักโครกนั่งราบ, อ่างล้างหน้า และโถปัสสาวะ

<p>งานระบบประกอบในอาคาร</p> <p>งานระบบแผงโซลาร์เซลล์</p> <p>งานระบบไฟฟ้า และสื่อสาร</p>	<p>: ชั้นดาดฟ้า</p> <p>: HI SUB STATION AND GENERATION SYSTEM</p> <p>MAIN DISRIBUTTION BOARD (MDB)</p> <p>MAIN DEEDER SUB FEEDER & RACEWAY</p> <p>LIGHTING & RACEWAY</p> <p>TELEPHONE SYSTEM, FIRE ALARM SYSTEM</p> <p>CCTV SYSTEM, MATV SYSTEM</p> <p>GROUNDING & LIGHTING PROTECTION</p> <p>ACCESS CONTROL, LIGHTING CONTROL SYSTEM</p> <p>ELETRICAL & CONTROL WORK</p>
<p>ระบบปรับอากาศ</p> <p>และระบายอากาศ</p>	<p>: AIR CONDITON</p> <p>VATNTILATING</p> <p>REFRIGERANT PIPE WORK</p> <p>DRAIN PIPE WORK DUCT WORK</p> <p>AIR DISTRIBUTION DEVICES (PODER COATED)</p> <p>PRESSUIZED AIR SYSYTEM, MUSCELLANEUES WORK</p>
<p>งานระบบสุขาภิบาล</p> <p>และระบบป้องกันอัคคีภัย</p>	<p>: COLD WATER SYSTEM, HOT WATER SYSTEM</p> <p>SOIL WASTE & KITCHEN PIPE SYSTEM</p> <p>VENT PIPE SYSTEM, RAIN WATER AND DRAINAGE SYSTEM</p> <p>FIRE PROTECTION SYSTEM WASTE WATER TREATMENT PLANT & PUMPS WATER MATER, MISCELLANEOUS</p>
<p>งานระบบลิฟท์โดยสาร</p>	<p>: ลิฟท์โดยสาร 1 ชุด</p>

**รายการที่ 4 : อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)
จำนวน 1 หลัง**

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะ	: อาคารคสล. สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ชั้นดาดฟ้า
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 30.80 x 40.10 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	: ประมาณ 6,008.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่	: รายละเอียดตามแบบแปลน
รูปแบบอาคาร	: ดี
วัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 4 ปี (อ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างฯ)
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแลบำรุงรักษา	: ดี

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้างอาคาร	: โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างพื้น POSTENTION
โครงสร้างคานและวัสดุผนังหลังคา	: โครงหลังคาเหล็ก
ฝ้าเพดาน	: ท้องพื้นคสล. ยิปซัมบอร์ดหนา 9 มม. ฉาบเรียบทาสี โครงโครงเหล็กชุยสังกะสี และงานตกแต่งฝ้าหลุมเล่นระดับ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้นคสล.ผิวขัดเรียบ พื้นคสล.ขัดมัน พื้นคสล.ผิว CONCRETE STAMP พื้นคสล. ผิวปูกระเบื้อง 60 x 60 cm. พื้นคสล.ผิวปูcdiob9 60 x 60 cm.พื้นคสล.ผิวปูหินอ่อน 60 x 60 cm. พื้นคสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิค 30 x 30 cm. พื้นคสล. ผิวปูพรม (เฉพาะส่วนสำนักงาน) งานบัวเชิงผนัง
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนทาสี กระเบื้อง แกรนิต หินอ่อน
ประตู	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดคู่ บานไม้สัก วงกบไม้เนื้อแข็ง แบบบานเปิดเดี่ยว
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนคู่

ห้องน้ำและสุขภัณฑ์

วัสดุผิวพื้นและผนัง	: พื้นคสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิค และหินแกรนิต
สุขภัณฑ์	: ชักโครกนั่งราบ, อ่างล้างหน้า และโถปัสสาวะ

<p>งานระบบประกอบในอาคาร</p> <p>งานระบบแผงโซลาร์เซลล์</p> <p>งานระบบไฟฟ้า และสื่อสาร</p>	<p>: ชั้นดาดฟ้า</p> <p>: HI SUB STATION AND GENERATION SYSTEM</p> <p>MAIN DISRIBUTTION BOARD (MDB)</p> <p>MAIN DEEDER SUB FEEDER & RACEWAY</p> <p>LIGHTING & RACEWAY</p> <p>TELEPHONE SYSTEM, FIRE ALARM SYSTEM</p> <p>CCTV SYSTEM, MATV SYSTEM</p> <p>GROUNDING & LIGHTING PROTECTION</p> <p>ACCESS CONTROL, LIGHTING CONTROL SYSTEM</p> <p>ELETRICAL & CONTROL WORK</p>
<p>ระบบปรับอากาศ</p> <p>และระบายอากาศ</p>	<p>: AIR CONDTION</p> <p>VATNTILATING</p> <p>REFRIGERANT PIPE WORK</p> <p>DRAIN PIPE WORK DUCT WORK</p> <p>AIR DISTRIBUTION DEVICES (PODER COATED)</p> <p>PRESSUIZED AIR SYSYSTEM, MUSCELLANEUES WORK</p>
<p>งานระบบสุขาภิบาล</p> <p>และระบบป้องกันอัคคีภัย</p>	<p>: COLD WATER SYSTEM, HOT WATER SYSTEM</p> <p>SOIL WASTE & KITCHEN PIPE SYSTEM</p> <p>VENT PIPE SYSTEM, RAIN WATER AND DRAINAGE SYSTEM</p> <p>FIRE PROTECTION SYSTEM WASTE WATER TREATMENT PLANT &</p> <p>PUMPS WATER MATER, MISCELLANEOUS</p>
<p>งานระบบลิฟท์โดยสาร</p>	<p>: ลิฟท์โดยสาร 1 ชุด</p>

รายการที่ 5 : อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะ	:	อาคารคสล. สูง 7 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 43.80 x 44.50 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	:	ประมาณ 9,986.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่	:	รายละเอียดตามแบบแปลน
รูปแบบอาคาร	:	ดี
วัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	4 ปี (อ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างฯ)
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแลบำรุงรักษา	:	ดี

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างพื้น POSTENTION
โครงสร้างคานและวัสดุผนังคาน	:	โครงสร้างคานเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ท้องพื้นคสล. ยิปซัมบอร์ดหนา 9 มม. ฉาบเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุยสังกะสี และงานตกแต่งฝ้าหลุมเล่นระดับ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	พื้นคสล.ผิวขัดเรียบ พื้นคสล.ขัดมัน พื้นคสล.ผิว CONCRETE STAMP พื้นคสล. ผิวปูกระเบื้อง 60 x 60 cm. พื้นคสล.ผิวปูcdiob9 60 x 60 cm.พื้นคสล.ผิวปูหินอ่อน 60 x 60 cm. พื้นคสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิค 30 x 30 cm.
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเปิดคู่ บานไม้สัก วงกบไม้เนื้อแข็ง แบบบานเปิดเดี่ยว
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนคู่

ห้องน้ำและสุขภัณฑ์

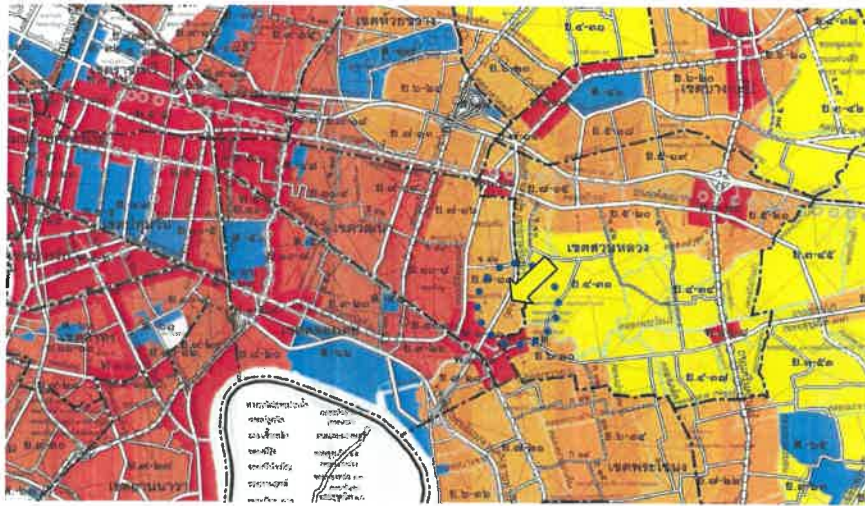
วัสดุผิวพื้นและผนัง	:	พื้นคสล.ผิวปูกระเบื้องเซรามิค และหินแกรนิต
สุขภัณฑ์	:	ชักโครกนั่งราบ, อ่างล้างหน้า และโถปัสสาวะ

<p>งานระบบประกอบในอาคาร</p> <p>งานระบบแผงโซลาร์เซลล์</p> <p>งานระบบไฟฟ้า และสื่อสาร</p>	<p>:</p> <p>:</p>	<p>ชั้นดาดฟ้า</p> <p>HI SUB STATION AND GENERATION SYSTEM</p> <p>MAIN DISRIBUTTION BOARD (MDB)</p> <p>MAIN DEEDER SUB FEEDER & RACEWAY</p> <p>LIGHTING & RACEWAY</p> <p>TELEPHONE SYSTEM, FIRE ALARM SYSTEM</p> <p>CCTV SYSTEM, MATV SYSTEM</p> <p>GROUNDING & LIGHTING PROTECTION</p> <p>ACCESS CONTROL, LIGHTING CONTROL SYSTEM</p> <p>ELETRICAL & CONTROL WORK</p>
<p>ระบบปรับอากาศ</p> <p>และระบายอากาศ</p>	<p>:</p> <p>:</p>	<p>AIR CONDTION</p> <p>VATNTILATING</p> <p>REFRIGERANT PIPE WORK</p> <p>DRAIN PIPE WORK DUCT WORK</p> <p>AIR DISTRIBUTION DEVICES (PODER COATED)</p> <p>PRESSUIZED AIR SYSYSTEM, MUSCELLANEUES WORK</p>
<p>งานระบบสุขาภิบาล</p> <p>และระบบป้องกันอัคคีภัย</p>	<p>:</p> <p>:</p>	<p>COLD WATER SYSTEM, HOT WATER SYSTEM</p> <p>SOIL WASTE & KITCHEN PIPE SYSTEM</p> <p>VENT PIPE SYSTEM, RAIN WATER AND DRAINAGE SYSTEM</p> <p>FIRE PROTECTION SYSTEM WASTE WATER TREATMENT PLANT & PUMPS WATER MATER, MISCELLANEOUS</p>
<p>งานระบบลิฟท์โดยสาร</p>	<p>:</p>	<p>ลิฟท์โดยสาร 2 ชุด</p> <p>ลิฟท์ส่วนบริการ 1 ชุด</p>
<p>ส่วนควบพัฒนามบที่ดิน</p> <p>รายละเอียดโดยทั่วไป</p>	<p>:</p>	<p>ถนนภายในโครงการ และระบบระบายน้ำรอบโครงการ</p> <p>งานระบบบำบัดน้ำเสีย ภายนอกอาคาร</p> <p>รั้ว และป้ายโครงการ</p> <p>งานระบบอื่น ๆ ประกอบในโครงการ</p>

5 ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่สำรวจและประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตควบคุมผังเมืองบังคับการใช้ประโยชน์ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พื้นที่สีส้ม (ย.7-17) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตวัฒนา
 การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน : ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใด ๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : บริเวณที่ดินไม่มีพื้นที่ใดตั้งอยู่ได้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง
 การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน : ไม่มี
 การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่ปรากฏ

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะรายงานให้ตามที่ปรากฏ และสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบใน *ภาคผนวก ก*

5.5 กฎหมายอื่น ๆ : ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ : ไม่มี

5.7 บทวิเคราะห์อุตสาหกรรม

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง โดยพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่าพื้นที่ซึ่งมีปัจจัยบนทอนบางส่วนจากการทำงานแบบ Hybrid working ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี ด้านค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องเร่งปรับตัว ได้แก่ 1) การบริหารจัดการพื้นที่ในช่วงหลัง COVID-19 ซึ่งองค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid Working ที่ทำให้พื้นที่อาคารสามารถรองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันในแต่ละช่วงของวัน 2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.3 เท่าในช่วงปี 2566-2568 ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ 3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ

ปี 2566-2568 คาดว่าธุรกิจสำนักงานให้เช่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นจะทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง พื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาด (ไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร) มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่า (ส่วนหนึ่งจากการทำงานแบบ Hybrid working) ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี อยู่ที่ 84% ด้านค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง

- ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อขาย / ให้เช่าพื้นที่ (Prime Area ในกทม.) : รายได้มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันได้ยาก จากการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงและพื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในย่าน Prime Area มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลศักยภาพ อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้ากว่าอุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดตามแผนการลงทุนของผู้ประกอบการ อาจส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงบ้าง ขณะที่ค่าเช่าจะปรับขึ้นได้ไม่มากนัก แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ

- ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านรอบนอกและพื้นที่ปริมณฑล รายได้มีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดเล็กน้อยสำหรับอาคาร Grade B และอาคารเก่า เนื่องจากเป็นทำเลที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมากและหาที่พัฒนาโครงการได้ง่าย จึงจูงใจนักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง การแข่งขันจึงสูง ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดกลาง-เล็กที่มีความเปราะบางต่อภาวะเศรษฐกิจ จึงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว และเป็นปัจจัยจำกัดการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่า

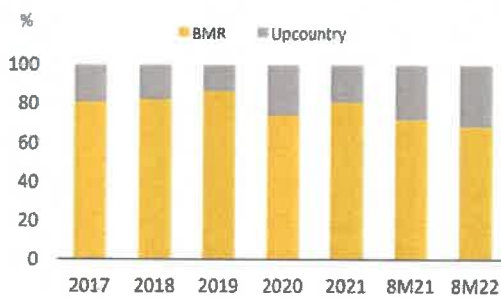
ข้อมูลพื้นฐาน

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) (Box 1) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่

สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูง จึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 2)

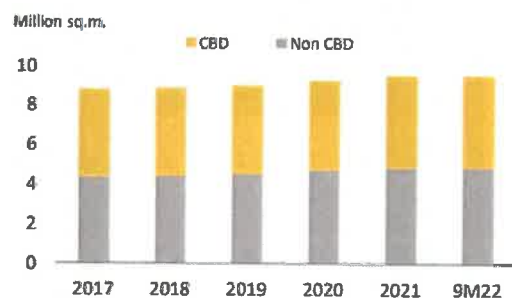
โครงการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ รูปแบบการให้เช่ามีทั้งการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว และการให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกันในชั้นเดียวกัน โดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีมีจำกัด นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดให้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานได้เฉพาะในพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งปัจจุบันเหลือแต่พื้นที่ขนาดเล็ก (โครงการอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ จะมีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CBD ในกรุงเทพฯ และบริเวณชานเมืองเป็นกลุ่มทุนขนาดกลาง-ใหญ่ มีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมากเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กเพื่อใช้เป็นที่ตั้งดำเนินการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า และอาคารพาณิชย์ให้เช่า

Figure 1: Office Building Construction



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



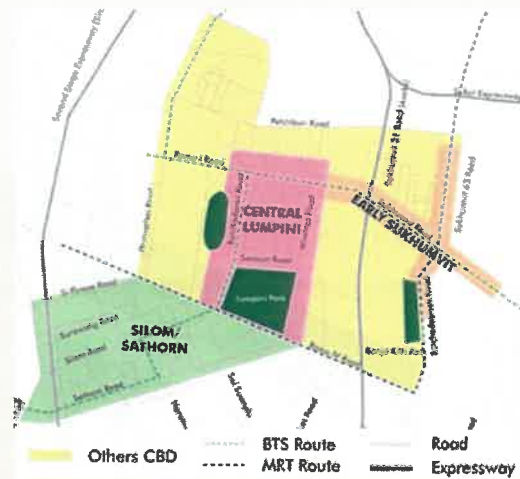
Source : CBRE Research, Krungsri Research

Box 1 ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map



Figure 4: CBD Office Map



ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD)

ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เฟลันเจ็ต ถนนวิฑูย โอลีก และ สุขุมวิทตอนต้น

สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิฑูย ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนโอลีก และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้ำ

พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Non-CBD)

ประกอบด้วยพื้นที่หลัก ได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ผังตะวันออก และตอนใต้ของ CBD

รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะและซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 4 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา-ตราด	บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 1 ถึง 12 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
กรุงเทพฯ ผังตะวันออก	ถนนราชมรรคาถนนศรีนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนราชมรรคาถนนศรีนครินทร์ ถนนจันทน์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนถน ระนอง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source : CBRE Research, Krungsri Research

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

- พื้นมีรูปแบบและระดับเป็นปกติไม่มีสิ่งกีดขวางและสามารถแบ่งพื้นที่ได้ง่าย
- ระบบปรับอากาศแบบมีเครื่องทำความเย็นส่วนกลาง และควรมีเครื่องปรับอากาศ 24 ชั่วโมงแยกต่างหากสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า
- ลิฟต์ใช้เวลารอไม่มาก ควรมีลิฟท์ที่แบ่งแยกโซนชั้นต่างๆ และมีลิฟท์บริการแยกต่างหากหากมีลิโอบบี้ของตัวเอง
- พื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะทางเข้าหลักและชั้นลิโอบบี้ ควรมีการออกแบบที่สวยงามทันสมัยและการตกแต่งด้วยอุปกรณ์ที่มีคุณภาพสูง
- ความสูงเพดานภายในสำนักงาน ควรมีอย่างน้อย 2.8 เมตร
- อาคารควรมีการบริหารจัดการโดยบริษัทระดับมืออาชีพ
- รูปแบบที่จอดรถควรมีเส้นทางเข้าและออกอย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพ
- มีใบรับรองด้านสิ่งแวดล้อม (LEED) โดยเฉพาะอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จ
- อาคารส่วนใหญ่จะมีประตูหมุนควบคุมการเข้า-ออก และลิฟต์บางตัวสามารถควบคุมชั้นปลายทางได้

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B ทั้งนี้ การจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

Source : CBRE Research

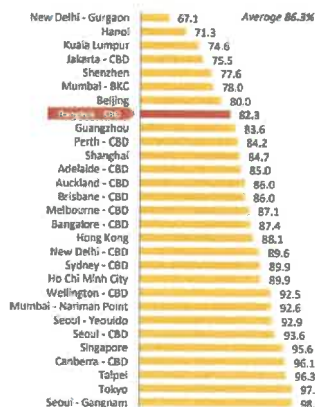
การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ได้แก่

แบบมีเจ้าของรายเดียว (Single Ownership) : มีสัดส่วน 80%ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนามักเป็นอาคารสูง มีการบริหารอาคารโดยเจ้าของอาคารเองหรือว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญ ส่วนใหญ่จะให้เช่าเพียงอย่างเดียว

แบบมีเจ้าของหลายราย (Multiple Ownership) : มีสัดส่วน 20%ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนาดำเนินการโดยคนโดมิเนียม โดยแบ่งพื้นที่ขายให้ลูกค้าแต่ละราย ทำให้มีเจ้าของพื้นที่สำนักงานในอาคารเดียวกันหลายรายและมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน รวมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการร่วมเพื่อดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติที่เข้ามาตั้งสำนักงานในไทย โดยเฉพาะบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับการบริการและอุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ และด้วยโครงสร้างธุรกิจไทยที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็น SME ซึ่งมีข้อจำกัดด้านเงินทุน จึงจำเป็นต้องเช่าสำนักงานเพื่อประกอบธุรกิจ ที่ผ่านมา ความต้องการเช่าพื้นที่จะกระจุกตัวในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ ซึ่งมีอุปทานพื้นที่สำนักงานจำกัด ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ใน CBD ของกรุงเทพฯ (ณ ไตรมาส 2/2565) เฉลี่ยที่ระดับ 82.3% แต่ยังคงต่ำกว่าเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย 86.3%ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ภาพที่ 5)

Figure 5: Occupancy Rate Grade-A Office in Asia Pacific (%), as of Q2 2022 (latest available data)



โดยทั่วไป รูปแบบการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะระบุรายละเอียดการเช่า ดังนี้

สัญญาเช่าพื้นที่ : ครอบคลุมค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ (สัดส่วน 40% ของค่าเช่ารวม) และค่าบริการด้านต่างๆ (สัดส่วน 60%) โดยสัญญาเช่าพื้นที่ จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่ ขณะที่ สัญญาบริการ เป็นการกำหนดอัตราค่าใช้บริการ ซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ และค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น

ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า : โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาเช่าที่ยาวนานพอสมควรเพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องรื้อพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่ผู้เช่าต้องการเช่าระยะเวลามากกว่า 3 ปี จำเป็นต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ 1.1% ของค่าเช่าทั้งหมด ส่วนใหญ่จึงไม่นิยมทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี

ธุรกิจที่มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งการปรับปรุงอาคาร/ภูมิทัศน์ ส่วนกลาง ปรับความทันสมัยของเทคโนโลยีในอาคารรูปแบบการบริหารจัดการ และมาตรการรักษาความปลอดภัยซึ่งรวมถึงด้านสุขอนามัย โดยอาคารสำนักงาน Grade A ในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีภาพลักษณ์ทันสมัย มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะเป็นที่ต้องการของตลาด

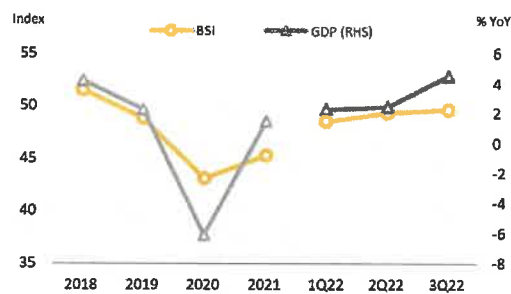
ปัจจัยในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะแวดล้อม โดยรายงานของ CBRE Research พบว่าก่อนปี 2558 ความต้องการของผู้เช่าส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นปัจจัยด้าน "การขยายพื้นที่สำนักงาน" ซึ่งใช้งบประมาณเป็นตัวกำหนด ขณะที่ปี 2558-2562 ปัจจัยการเลือกพื้นที่เปลี่ยนไปสู่ "การใช้งบประมาณที่คุ้มค่า" โดยลูกค้า 53% จะพิจารณาพื้นที่สำนักงานที่มีอยู่เดิมในการรองรับการเติบโตของธุรกิจและจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นก่อนนึกถึงการขยายพื้นที่ และตั้งแต่ปี 2563 ซึ่งมีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เป็นต้นมา ปัจจัยสำคัญในการพิจารณา คือ "การควบคุมค่าใช้จ่าย และการลดความเสี่ยง รวมถึงการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้มีประสิทธิภาพการใช้สอยสูงสุด"

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชะลอลงนับแต่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ (BSI) ตึงลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 12 ปี (ภาพที่ 6) จึงกดดันรายได้ของภาคธุรกิจที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ ส่งผลให้ต้องเร่งปรับตัว อาทิ การปรับลดขนาดองค์กร การควบคุมค่าใช้จ่ายด้วยการลดจำนวนพนักงาน รวมถึงการปรับเปลี่ยนรูปแบบจากการทำงานที่สำนักงานมาเป็นการทำงานที่บ้าน (Work from home) หรือทำงานนอกสถานที่เพื่อรักษาระยะห่างทางสังคม ตลอดจนการใช้เทคโนโลยีออนไลน์เข้ามาช่วยเหลือการทำงานมากขึ้น ปัจจัยข้างต้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานลดลง นำมาสู่การปรับลดขนาดพื้นที่เช่าหรือมีการคืนพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น ช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 การฉีดวัคซีนที่ครอบคลุมประชากรในวงกว้าง ทำให้ความกังวลเรื่องการแพร่ระบาดของ COVID-19 ลดลงในทุกภาคส่วน ส่งผลให้ช่วงไตรมาส 2 ความต้องการเช่าพื้นที่กลับมาเพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2563 (ภาพที่ 7) โดยภาคธุรกิจบางส่วนเริ่มขยับขยายพื้นที่สำนักงาน และมีการย้ายทำเลการทำงาน เช่น บริษัทต่างชาติและบริษัทเทคโนโลยีบางกลุ่มโยกย้ายพื้นที่สำนักงานไปอาคารที่ใหม่กว่า (ซึ่งอาจมีพื้นที่มากขึ้นขณะที่ค่าเช่าใกล้เคียงกับอาคารเดิม) ขณะที่ผู้เช่าบางกลุ่มย้ายไปอาคารที่มีค่าเช่าต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าบางส่วนยังต่ออายุสัญญาเช่าในอาคารเดิม แต่อาจขอปรับลดราคาเช่าและขนาดพื้นที่เช่าเพื่อควบคุมต้นทุน ส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาคารปรับกลยุทธ์เพิ่มความยืดหยุ่นด้านราคาเช่ามากขึ้น ซึ่งรวมถึงการเสนอส่วนลดและปรับลดราคาเพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดผู้เช่าใหม่ เมื่อผนวกกับการทยอยผ่อนคลายเกณฑ์เปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างเต็มรูปแบบ ช่วยหนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมให้ฟื้นตัวดีขึ้น สะท้อนจากดัชนี BSI ปรับดี

ขึ้นสู่ระดับก่อนเกิด COVID-19 (ปี 2562) ส่งผลให้หลายองค์กรเริ่มให้พนักงานทยอยกลับมาทำงานที่สำนักงาน อย่างไรก็ตาม บางองค์กรยังคงเลือกใช้การทำงานแบบ Hybrid ที่ผสมผสานระหว่างการทำงานที่สำนักงานและการทำงานนอกสถานที่ โดยสถานการณ์อาคารสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

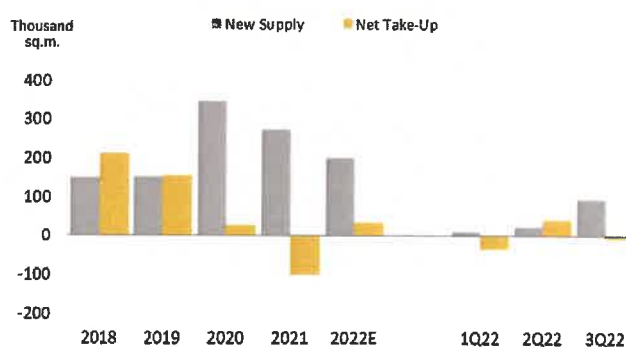
Figure 6: Business Sentiment Index & GDP growth



Source : Bank of Thailand (BOT), National Economic and Social Development Council (NESDC)
Note: The index=50 indicates stable business confidence

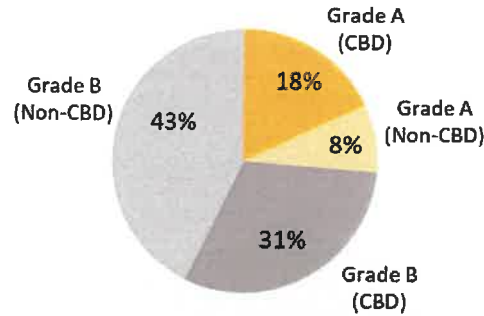
- ความต้องการเช่าพื้นที่ (Net Take-Up) ลดลง 1,547 ตารางเมตร (ภาพที่ 7) ส่งผลให้การเช่าพื้นที่สำนักงานสะสม (Occupied space) ณ สิ้นไตรมาส 3 ลดลง -0.8% YoY อยู่ที่ 8.2 ล้านตารางเมตร (ภาพที่ 13)
- พื้นที่สำนักงานใหม่หดตัว -27.8% YoY มาอยู่ที่ระดับ 125,600 ตารางเมตร โดยมีอาคารสร้างเสร็จใหม่ อาทิ อาคาร UOB Headquarter และ Silom Edge ซึ่งตั้งอยู่ในย่าน CBD ส่วนอาคาร Summer LaSalle (Campus B), S-Oasis และ True Digital Park เฟส2 อยู่ในย่าน Non-CBD ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสม ณ สิ้นไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น 1.3% YoY อยู่ที่ระดับ 9.5 ล้านตารางเมตร (ภาพที่ 13) ซึ่ง 74% เป็นพื้นที่ของอาคารสำนักงาน Grade B และที่เหลือ (26%) เป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A (ภาพที่ 8)

Figure 7: New Supply and Net Take-Up*



Note: *Net take-up represents differential between new occupied spaces and return of rental spaces for each year (square meters).
Source: CBRE Research, calculated by Krungsri Research

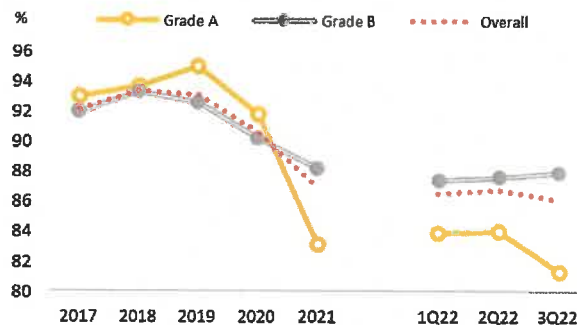
Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

อัตราราคาเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 3 อยู่ที่ 86.1% ต่ำสุดในรอบกว่า 10 ปี โดยอัตราราคาเช่าสำนักงาน Grade A อยู่ที่ 81.3% และ Grade B อยู่ที่ 87.9% ลดลงจาก 86.2% และ 88.7% ในช่วงเดียวกันปีก่อน ตามลำดับ (ภาพที่ 9) โดยอาคาร Grade B ได้อานิสงส์จากผู้เช่าบางส่วนที่ย้ายมาจากสำนักงาน Grade A เพื่อลดต้นทุนค่าเช่า ผนวกกับพื้นที่สำนักงานใหม่ Grade A เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยมีสัดส่วนถึง 80% ของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วง 9 เดือนแรกปี 2565 จึงกดดันให้อัตราราคาเช่าของสำนักงาน Grade A ต่ำกว่า Grade B เป็นปีที่ 2 (ภาพที่ 9) สำหรับอาคารสำนักงานที่มีอัตราราคาเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจอยู่ในทำเลย่านสุขุมวิท ขณะที่อาคารสำนักงานรอบนอกเมืองฝั่งตะวันตกมีอัตราราคาเช่าสูงสุดสำหรับพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (ที่มา : บริษัทคอลลีเออร์ส)

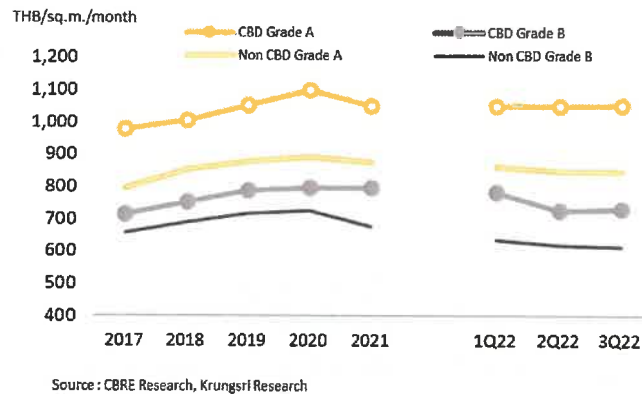
Figure 9: Occupancy Rate by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

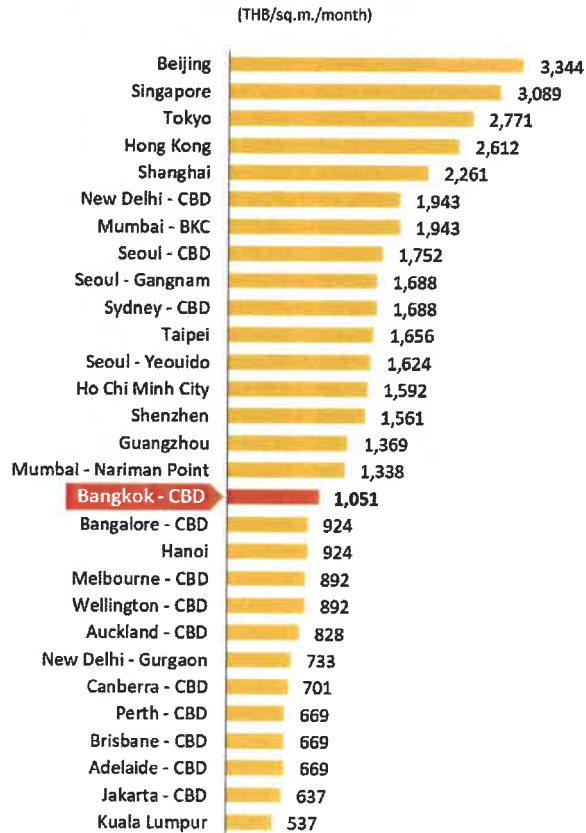
ค่าเช่าสำนักงานเฉลี่ยทั้ง Grade A และ B ปรับลดต่อเนื่อง โดยสำนักงาน Grade A มีค่าเช่าเฉลี่ยที่ 951 บาท/ตารางเมตร ลดลง -2.6% YoY ขณะที่ Grade B ลดลงสู่ระดับเฉลี่ยต่ำสุดในรอบ 5 ปีที่ 672 บาท/ตารางเมตร (-8.8% YoY) (ภาพที่ 10) ผลจากเจ้าของอาคารสำนักงานต้องการรักษาผู้เช่าเดิมไว้และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ จึงใช้กลยุทธ์ปรับลดค่าเช่าจ่ายให้ผู้เช่า อาทิ การปรับลดค่าเช่าในช่วงเวลาที่กำหนด หรือคงค่าเช่าเท่าเดิมแล้วขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าออกไป เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้มีความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ จึงอาจชะลอการเช่าหรือย้ายไปอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่มีค่าเช่าถูกกว่าได้

Figure 10: Rental Rates by Grade



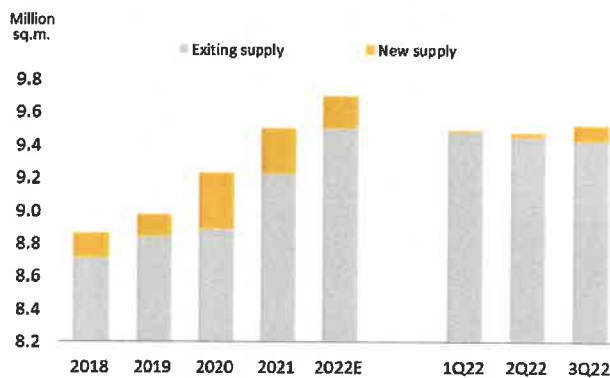
ข้อมูลจาก Knight Frank พบว่าในปี 2564 ประมาณ 44% ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ซึ่งเป็นสัดส่วนสูงสุดในรอบ 10 ปี) มาจากอาคารสำนักงานใหม่และสำนักงานตกแต่งใหม่ สะท้อนว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับคุณภาพของพื้นที่ที่สามารถตอบสนองความต้องการได้ แม้ว่าการประหยัดต้นทุนยังเป็นปัจจัยสำคัญในการทำธุรกิจ ทว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานของไทยยังจัดว่าต่ำกว่าหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก อาทิ ฮองกง สิงคโปร์ และโซลจิน (ภาพที่ 11) ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ดึงดูดให้ลูกค้าต่างชาติให้ความสนใจเช่าพื้นที่เพื่อตั้งสำนักงานในไทย

Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2022



ช่วงที่เหลือของปี อุปทานสำนักงานใหม่มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการกลับมาทำงานที่สำนักงานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาพลังงานและราคาสินค้าซึ่งรวมถึงวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดแคลนแรงงานจะทำให้การก่อสร้างโครงการสำนักงานใหม่บางแห่งอาจล่าช้าออกไป (บริษัทคอลลีเออร์สประเมินว่า 58% ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลมและสาทร ซึ่ง 82% เป็นสำนักงาน Grade A) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่จะถูกระทบจากการเพิ่มขึ้นของรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid จึงคาดว่าทั้งปี 2565 อุปทานพื้นที่ใหม่ก่อสร้างแล้วเสร็จจะเพิ่มขึ้น 2.1% หรือเพิ่มขึ้น 200,000 ตารางเมตร (ภาพที่ 12) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 0.4% หรือเพิ่มขึ้น 33,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงสู่ระดับเฉลี่ย 85% จาก 87% ณ สิ้นปี 2564 (ภาพที่ 13) ด้านค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน Grade A จะทรงตัวถึงปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากยังเป็นที่ต้องการของผู้เช่าโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่เติบโตได้ต่อเนื่อง อาทิ ธุรกิจด้านแพลตฟอร์มเทคโนโลยี อีคอมเมิร์ซ และธุรกิจสถาบันการเงิน ขณะที่ค่าเช่าสำนักงาน Grade B อาจปรับลดลงเล็กน้อย เนื่องจากมีแนวโน้มที่ผู้เช่าจะมีความต้องการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพดีกว่าและมีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงกัน ประกอบกับผู้เช่าส่วนใหญ่ยังมีความเปราะบาง เนื่องจากเป็นผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก

Figure 12: Existing and New Supply



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Figure 13: Office Space in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research

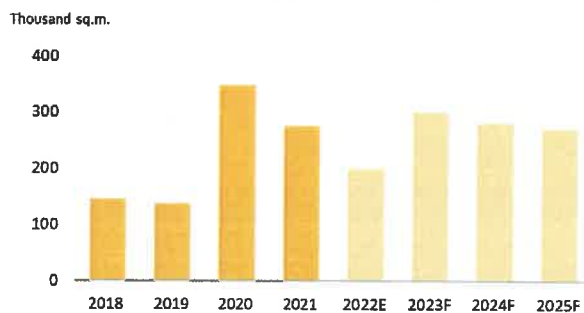
แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ หลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลายทำให้รูปแบบการทำงานจะทยอยกลับสู่สำนักงานมากขึ้น โดยผลสำรวจความคิดเห็นของบริษัทในเอเชียแปซิฟิก มากกว่า 150 แห่ง พบว่าเกือบ 40% คาดหวังให้พนักงานทำงานเต็มรูปแบบในสำนักงานเพิ่มขึ้นจาก 26% ที่สำรวจในปี 2564 (ที่มา: CBRE) สะท้อนว่าสำนักงานให้เช่ายังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจอยู่มาก อย่างไรก็ตาม รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid working) ซึ่งอนุญาตให้ทำงานแบบ Work from anywhere หรือลดวันมาทำงานที่สำนักงานลงมีแนวโน้มเป็นที่นิยมมากขึ้นสำหรับธุรกิจบางกลุ่ม เช่น ธุรกิจบริการ จึงอาจส่งผลกระทบต่อทิศทางความต้องการพื้นที่สำนักงาน เช่น ขนาดและคุณสมบัติของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้งาน ความนิยม Co-Working Spaces ที่จะแพร่หลายมากขึ้น และการปรับเปลี่ยนที่นั่งทำงานแบบยืดหยุ่น โดยผลสำรวจของ CBRE พบว่า หลายบริษัทในไทยมีการปรับพื้นที่สำนักงานรองรับการทำงานแบบ Hybrid อาทิ การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงาน การนำสิ่งใหม่มาใช้ เช่น โต๊ะทำงานแบบหมุนเวียน (Hot Desk) และเทคโนโลยีสำหรับสำนักงานอัจฉริยะ โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เช่าในระยะ 3 ปีข้างหน้า สรุปได้ดังนี้

- ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่อัตราเฉลี่ย 1.5-2.0% ต่อปี (ปี 2558-2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี) ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยภาคธุรกิจที่เติบโตต่อเนื่องจะทำให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีอุปสงค์จากผู้เช่าต่างชาติโดยเฉพาะพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A ในทำเล CBD อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่อาจถูกจำกัดจากเกณฑ์การใช้พื้นที่ทั้งด้านมาตรฐานและความยืดหยุ่น เช่น ผู้เช่าอาจเช่าพื้นที่หลักตามเกณฑ์มาตรฐานและเช่าส่วนขยายใน Co-Working space แทนการเช่าพื้นที่ทั้งชั้น นอกจากนี้ ผลสำรวจพบว่า มากกว่าครึ่งหนึ่งของธุรกรรมการเช่าสำนักงานที่เกิดขึ้นในย่าน CBD ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา (ข้อมูล ณ กลางปี 2565) เป็นการเช่าพื้นที่ในอาคารที่ได้รับรองมาตรฐานตามอาคารเขียว เนื่องจากผู้เช่าจะมีโอกาสได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมง่ายขึ้น และบรรลุเป้าหมายความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทได้ในระยะยาว (ที่มา : Future of work survey โดย Jones Lang LaSalle (JLL))

- อุปทานพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการลงทุนของผู้ประกอบการ โดยบางโครงการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จจากช่วง COVID-19 ซึ่ง 70% ของอุปทานทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ อาทิ เดอะ ยูนิคอร์ต/ พาร์ค สิลม/ เอ็มสเฟียร์/ และ วัน แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับซูเปอร์พรีเมียม โดยคาดว่าพื้นที่สำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จจะอยู่ที่ 8.5 แสนตารางเมตรในช่วง 3 ปีข้างหน้าหรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.8% ต่อปี (ภาพที่ 14) ซึ่งมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์พื้นที่เช่า แนวโน้มดังกล่าวจึงอาจทำให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานให้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นจากตัวเลือกพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น หรือมีโอกาสได้รับเงื่อนไขที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร

Figure 14: New Supply of Office Buildings in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

- **อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปีที่ 84%** (ภาพที่ 15) ผลจากอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องประมาณ 20 โครงการ (ตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ) ขณะที่อุปสงค์พื้นที่สำนักงานใหม่จะมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาคารเก่าเกิน 12 ปี ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณครึ่งหนึ่งของตลาดและคาดว่าผู้เช่าที่อยู่อาคารเดิมมากกว่า 15 ปีจะโยกย้ายสู่อาคารที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนที่มากขึ้น (ที่มา : JLL) กดดันให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเก่าต้องเร่งปรับปรุงอาคารทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD อย่างไรก็ดีตาม อัตราพื้นที่ว่างในอาคารเก่าที่จะเพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารบางรายอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เช่น การคงราคาเช่าหรือการเสนอส่วนลดค่าเช่า โดยเฉพาะกรณีต่อสัญญาเพื่อรักษาอัตราการเช่า

- **ค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย** ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่ต้นทุนการดำเนินงานโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงด้านแรงงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืนหรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่เชื่อมต่อการทำงานวิถีใหม่หลัง COVID-19 ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุง (Renovation) ให้ทันสมัยสำหรับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ Grade B ใน Non-CBD มีแนวโน้มปรับลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นการย้ายออกไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น ทั้งนี้ แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปีคาดว่าจะปรับลดลงมากเมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด อย่างไรก็ดีตาม อาคารเก่าที่ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัย และยกระดับด้านคุณภาพที่ตอบโจทย์ความต้องการของบริษัทผู้เช่าได้ ยังสามารถเป็นจุดขายในการให้บริการแก่ผู้เช่า

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า ได้แก่

(1) **การบริหารจัดการพื้นที่** ซึ่งองค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ซึ่งสามารถใช้การหมุนเวียนพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานได้ ผู้ประกอบการควรออกแบบพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลาของวัน (2) **การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น** จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) **อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น** สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ (ผลสำรวจจาก Jones Lang LaSalle (JLL) พบว่าบริษัท 3-5 แห่งจากทุกๆ 10 แห่งต้องการพื้นที่สำนักงานในอาคารเขียว ซึ่งต่างจากช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่มีเพียง 1-2 ราย)

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยจัดว่ายังมีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก (1) ประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ในประเทศคู่แข่ง เช่น สิงคโปร์ ไหจิมิน และ (3) ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับบริษัทจัดตั้งที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC) ในประเทศไทย (แทนที่มาตรการ ROH) ปัจจัยข้างต้นหนุนให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

Box 2 ภูมิทัศน์ของธุรกิจที่เปลี่ยนไปและการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังการระบาดของ COVID-19

● **เทรนด์ของอาคารสำนักงานที่เปลี่ยนไป** หลายองค์กร/ บริษัทมีแนวทางที่ชัดเจนขึ้นในการปรับรูปแบบการทำงานมาเป็นแบบผสมผสาน (Hybrid working) เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงาน ควบคุมต้นทุน และรักษาการมีส่วนร่วมและความผูกพันในองค์กรของพนักงาน โดยองค์กรมีแนวโน้มใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้าใจต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่ทำงานแบบเดิมที่ทุกคนมีโต๊ะทำงานและพื้นที่ส่วนตัว (Traditional headcount-based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity-based workplace) ที่เน้นความคล่องตัวและช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working) การกำหนดขนาดของพื้นที่ทำงานจึงเปลี่ยนเป็นจำนวนที่นั่งต่อการใช้งานในหนึ่งหน่วยเวลา (Seating per occupancy ratio)⁸ จากเดิมกำหนดจากพื้นที่ทำงานต่อคน (Space per person)

● **ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้ามีแนวโน้มออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความเหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนไป** อาทิ

- **การออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารให้มีความยืดหยุ่น (Flexible space) ด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น** โดยสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งใช้เทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space⁹ ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่ระยะยาวหรือกลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์ การพัฒนาดังกล่าวข้างต้นคาดว่าจะเปลี่ยนรูปแบบสำนักงานให้เช่าที่แพร่หลายในอนาคต
- **รูปแบบการเช่าแบบ Flexible office เริ่มถูกนำมาปรับใช้ในวิธีการทำงานแบบใหม่** ซึ่งตอบโจทย์การทำงานแบบ WFH หรือธุรกิจขนาดเล็ก (เช่น Startup และ SMEs) โดยผู้ให้เช่าพื้นที่จะคิดค่าเช่าแบบรายวัน - รายเดือน ไม่ต้องผูกสัญญาระยะยาว ขนาดของสำนักงานจะอยู่ระหว่าง 5-15 ที่นั่ง ซึ่งจะช่วยควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงช่วยเพิ่มความคล่องตัวแก่ธุรกิจ ปัจจุบันมีหลายทำเลให้เลือก เช่น สาทร สยาม อโศก หรืออาคารใกล้ BTS/ MRT และทางด่วน
- **มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อม (Environment, Social, Governance: ESG) จะมีความสำคัญมากขึ้น** จากกระแสความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) หรือการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) จะผลักดันให้ผู้ประกอบการเร่งปรับปรุงอาคารสำนักงานตามมาตรฐาน ESG ในรูปแบบของอาคารประหยัดพลังงานหรืออาคารเขียว (Green building) เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตและประสิทธิภาพการทำงานของผู้ใช้อาคาร ทั้งยังส่งเสริมภาพลักษณ์ด้านการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร ทั้งยังสะท้อนวิสัยทัศน์การพัฒนาที่ยั่งยืนของผู้ประกอบการ ซึ่งจากข้อมูลพบว่า อาคารเขียวจะทำให้ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำลดลง 30% และ 10% ตามลำดับ จึงช่วยให้อัตราค่าไรสุทธิของธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีโอกาสปรับสูงขึ้นจากเดิมประมาณ 3-4% และสามารถเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป 5-10%¹⁰ ทั้งยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัทข้ามชาติ

ธุรกิจสำนักงานให้เช่านั้นบ่งชี้ว่ายังมีความจำเป็นอยู่มากในระยะต่อไป เนื่องจากการทำงานในสำนักงานมีข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารทำได้โดยตรงและมีความสะดวกรวดเร็ว รวมถึงมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น ขณะที่การ WFH อาจติดขัดเรื่องสถานที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยจำกัด ทำให้แนวคิดด้านการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานให้เช่าอาจไม่ใช่การลดขนาดพื้นที่เช่าเพียงอย่างเดียว แต่ผู้เช่ายังคงต้องการพื้นที่สำนักงานที่ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ช่วยยกระดับประสิทธิภาพการทำงาน รวมถึงการจัดพื้นที่ทำงานที่มีรูปแบบหลากหลาย และมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนได้รวดเร็วสำหรับความต้องการใช้พื้นที่ที่ไม่ได้วางแผนล่วงหน้า

Table 1: Major Future Supply of Office Building

Project Name	Location	NLA* (Sq.m.)	Completion Year
S-Oasis	Vibhavadhi-Rangsit	54,000	2022
True Digital Park (Phase 2)	Sukhumvit 101	30,000	2022
Silom Edge	Silom	12,000	2022
One City Centre	Ploenchit	57,000	2022
Pier 111	Ratchaprasong	39,000	2023
Park Silom	Silom	56,000	2023
The Unicorn	Phayathai	21,000	2023
Siam Patumwan House	Phayathai/ Rama I	50,000	2023
PUNN	Rama IV	22,500	2023
Ratchayothin Hills	Ratchayothin	16,000	2023
One Bangkok (Phase I)	Rama IV/ Wireless	300,000	2023-2024
One Origin Sanam Pao	Sanam Pao	33,000	2024
Summit Tower	Phayathai	47,000	2024
Central Park Office	Rama IV	70,000	2024
Supalai icon Sathorn	South Sathorn	18,000	2024
The Forestias	Bangna km 7	20,000	2024
Grand Center Point Lumpini Rama IV	Rama IV	15,000	2025

Note: *Net lettable area

Source: Knight Frank, Jones Lang LaSalle, Krungsri Research

 ที่มา : www.krungsri.com

6	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน
---	-----------------------

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดี / จุดแข็ง	ข้อด้อย / จุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ถนนภายในโครงการ T77 ใกล้ทางขึ้น-ลงด่วน	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน / รูปแปลงที่ดิน	ได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว มีระดับพื้นดินสูงกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร	-
การคมนาคม / ถนนหน้าที่ดิน	การคมนาคมสะดวก / ทางคสล. กว้าง 8.00 เมตร	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	-
สภาพแวดล้อม / ความเจริญ	อยู่ในย่านที่อยู่อาศัย / พาณิชยกรรม มีความเจริญปานกลาง	-
แนวโน้มความเจริญ	ปานกลาง	-
ขนาดอาคาร / พื้นที่ใช้สอย	ดี	-
รูปแบบอาคาร	ดี	-
การก่อสร้าง / การตกแต่ง	ดี	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ ด้านพาณิชยกรรมประเภทอาคารสำนักงาน

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

ไม่มี

7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “ **เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด** ” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง “ มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อ – ขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้ อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใด ๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงใน **ภาคผนวก ข**

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่แสดงใน **ภาคผนวก ค** โดยไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดพิเศษอื่น และไม่ได้คำสั่งรับเงื่อนไขพิเศษอื่น ๆ จากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม / พิเศษอื่น ๆ

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่ว ๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม / พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับบริการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ * บริษัท ฯ ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์กำหนดมูลค่า และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจทาน

หมายเหตุ * รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงใน **ภาคผนวก ก**

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เวลท์ แอปพร้าซัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ
สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) - เป็นวิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,504,966,078.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,505,000,000.-
(สองพันห้าร้อยห้าล้านบาทถ้วน)			

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
 (กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 2 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,611,004,317.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,611,000,000.-
(สองพันหกร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)			

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยสรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) - เป็นวิธีตรวจทาน

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน : จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ	2,942.2 ตร.ว.	450,000.00	1,323,990,000.-
สิ่งปลูกสร้าง	5 รายการ		921,083,520.-
ส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน			10,726,280.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,255,800,000.-
(สองพันสองร้อยห้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)			

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ

..... นายมนตรี ไล้วโสภณกุล

ผู้สำรวจ

..... นายภาววี วิภูมิตสิตสกุล

ผู้ตรวจ / ผู้ประเมินหลัก
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิเลขที่ วฒ.481

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- **วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน**

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน บริษัทฯ ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์กำหนดมูลค่า และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจทาน

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method) จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สินและคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญคือรายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้นๆ ลงๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ มีหลักคือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” มีขั้นตอนโดยสังเขป คือ ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแห่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมินหักด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาดก็จะได้ว่ารายได้ที่เป็นจริง จากนั้นก็จะหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน ค่าจัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ จากนั้นนำรายได้สุทธิตามเข้าสู่สูตร $V = I/R$ โดยที่ V คือมูลค่าทรัพย์สิน, I คือรายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง เพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งของข้อมูลแสดงในแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน)

ข้อมูลที่	ชื่ออาคารชุด	ขนาด/ชั้น	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ค่าเช่า/เดือน/ตร.ม. (บาท)
				(สำนักงาน)
1	อาคารบางกอก บิซิเนส เซ็นเตอร์	33	22,000.00	680
2	อาคารโมเดิร์นทาวน์	34	8,500.00	500
3	อาคารสรชัย	31	27,000.00	650
4	อาคารเดอะพอล	6	3,000.00	590 - 750
5	อาคารในป่าอาทรคอมเพล็กซ์	3	3,000.00	1,300

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารบางกอก บีซิเนส เซ็นเตอร์	อาคารโมเดิร์นทาวน์	อาคารสรชัย
ที่ตั้ง	เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย)	เลขที่ 87 ถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย)	เลขที่ 23 ถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย)
ความสูง	33 ชั้น	34 ชั้น	31 ชั้น
ปีที่สร้าง	ปี 2538	ปี 2540	ปี 2540
พื้นที่เช่าทั้งหมด	22,000.00 ตารางเมตร	8,500.00 ตารางเมตร	27,000.00 ตารางเมตร
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิฟท์โดยสาร, เครื่องปรับอากาศ, โทรศัพท, กล้องวงจรปิด, ที่จอดรถ, แม่บ้านส่วนกลาง และรปภ.	ลิฟท์โดยสาร, เครื่องปรับอากาศ, โทรศัพท, กล้องวงจรปิด, ที่จอดรถ, แม่บ้านส่วนกลาง และรปภ.	ลิฟท์โดยสาร, เครื่องปรับอากาศ, โทรศัพท, กล้องวงจรปิด, ที่จอดรถ, แม่บ้านส่วนกลาง และรปภ.
รูปแบบอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
สาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท และท่อระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท และท่อระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางคสล. 12.00 เมตร	ทางคสล. 12.00 เมตร	ทางคสล. 12.00 เมตร
พื้นที่เริ่มต้น (ตรม.)	100.00 – 1,500.00 ตารางเมตร	25.00 - 100.00 ตารางเมตร	70.00 - 1,600.00 ตารางเมตร
เงื่อนไข	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า
ราคาเสนอเช่า (เดือน)	ตรม.ละ 680.- บาท	ตรม.ละ 500.- บาท	ตรม.ละ 650.- บาท
ระยะเวลาเช่า	3 ปี	3 ปี	3 ปี
จำนวนที่จอดรถ	400 คัน	100 คัน	300 คัน
ที่จอดรถ (ค่าเช่า)	2,000.- บาท / คัน / เดือน	3,000.- บาท / คัน / เดือน	1,200.- บาท / คัน / เดือน
ค่าไฟ / ค่าน้ำ	ค่าไฟ 6.- บาท / หน่วย ค่าน้ำ 500-3,000.-บาท / เดือน	ค่าไฟ 6.- บาท / หน่วย ค่าน้ำฟรี	ค่าไฟ ตามการไฟฟ้า ค่าน้ำ 20.-บาท / หน่วย
ค่าติดตั้งโทรศัพท	5,000.- บาท / คู่สาย	5,000.- บาท / คู่สาย	6,000.- บาท / คู่สาย
วันที่ทราบข้อมูล	กรกฎาคม 2566	กรกฎาคม 2566	กรกฎาคม 2566
แหล่งข้อมูล	08-7516-0990 โบรกเกอร์	0-2512-5909 โบรกเกอร์	0-2512-5909 โบรกเกอร์

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารเดชะพอล	อาคารในป่าอาร์ทคอมเพล็กซ์
ที่ตั้ง	เลขที่ 93 ซอยสุขุมวิท 64	เลขที่ 46 ถนนสุขุมวิท 46 BTS Phra Khanong
ความสูง	6 ชั้น	3 ชั้น
ปีที่สร้าง	ปี 2560	ปี 2562
พื้นที่เช่าทั้งหมด	3,000.00 ตารางเมตร	3,000.00 ตารางเมตร
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิฟท์โดยสาร, เครื่องปรับอากาศ, โทรทัศน์, กล้องวงจรปิด, ที่จอดรถ, แม่บ้านส่วนกลาง และรถปกว.	ลิฟท์โดยสาร, เครื่องปรับอากาศ, โทรทัศน์, กล้องวงจรปิด, ที่จอดรถ, แม่บ้านส่วนกลาง และรถปกว.
รูปแบบอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	ปานกลาง	ปานกลาง
สาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางคสล. 6.00 เมตร	ทางคสล. 6.00 เมตร
พื้นที่เริ่มต้น (ตรม.)	50.00 – 205 ตารางเมตร	66.00 - 536.00 ตารางเมตร
เงื่อนไข	เสนอเช่า	เสนอเช่า
ราคาเสนอเช่า (เดือน)	ตรม.ละ 590.- ถึง 750.- บาท	ตรม.ละ 1,300.- บาท
ระยะเวลาเช่า	3 ปี	3 ปี
จำนวนที่จอดรถ	30 คัน	30 คัน
ที่จอดรถ (ค่าเช่า)	2,500.- บาท / คัน / เดือน	3,000.- บาท / คัน / เดือน
ค่าไฟ / ค่าน้ำ	ค่าไฟ 6.- บาท / หน่วย ค่าน้ำ 20.-บาท / หน่วย	ค่าไฟ 6.- บาท / หน่วย ค่าน้ำ 22.-บาท / หน่วย
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	-	ฟรี 1 คู่สาย
วันที่ทราบข้อมูล	กรกฎาคม 2566	กรกฎาคม 2566
แหล่งข้อมูล	0-2512-5909 โบรกเกอร์	08-9014-1208 สำนักงาน
		

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท (ทล.3) และซอยสุขุมวิท 79	ซอยสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) และซอยปรีดี พนมยงค์ 37	ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย)
เนื้อที่ดินโดยประมาณ	4-0-57.2 ไร่ หรือ 1,657.2 ตรว.	1-3-94.3 ไร่ หรือ 794.3 ตรว.	2-3-40.0 ไร่ หรือ 1,140.0 ตรว.
สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป	ย่านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
สภาพถนนด้านหน้า	ทางคสล. 18.00 เมตร	ทางคสล. 12.00 เมตร	ทางคสล. 12.00 เมตร
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดหน้ากว้าง / ลึกของที่ดินประมาณ	กว้าง ประมาณ 84.00 เมตร ลึก ประมาณ 87.50 เมตร	กว้าง ประมาณ 15.00 เมตร ลึก ประมาณ 27.00 เมตร	กว้าง ประมาณ 29.00 เมตร ลึก ประมาณ 156.00 เมตร
ลักษณะทางกายภาพและสภาพที่ดิน	ถมแล้ว / ระดับเดียวกับถนนผ่านหน้า	ถมแล้ว / ระดับเดียวกับถนนผ่านหน้า	ถมแล้ว / ระดับเดียวกับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง	สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	-	-	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ศักยภาพ	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
ราคาเสนอขาย	ตรว.ละ 1,750,000.- บาท	ตรว.ละ 590,000.- บาท	ตรว.ละ 1,550,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	กรกฎาคม 2566	กรกฎาคม 2566	กรกฎาคม 2566
แหล่งข้อมูล	08-0243-2665 คุณสวิส	06-5504-6765 คุณก้อย	09-5736-9163 คุณเกษ
หมายเหตุ	สิ่งปลูกสร้างไม่คิดมูลค่า	-	-
			

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย)	ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย)
เนื้อที่ดินโดยประมาณ	5-2-57.9 ไร่ หรือ 2,257.9 ตรว.	1-0-00.0 ไร่ หรือ 400.0 ตรว.
สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป	ย่านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
สภาพถนนด้านหน้า	ทางคสล. 18.00 เมตร	ทางคสล. 18.00 เมตร
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดหน้ากว้าง / ลึกของที่ดินประมาณ	กว้าง ประมาณ 8.00 เมตร ลึก ประมาณ 104.00 เมตร	กว้าง ประมาณ 20.00 เมตร ลึก ประมาณ 78.00 เมตร
ลักษณะทางกายภาพและสภาพที่ดิน	ถมแล้ว / ระดับเดียวกับถนนผ่านหน้า	ถมแล้ว / ระดับเดียวกับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก	สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	-	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	ด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ศักยภาพ	ปานกลาง	ปานกลาง
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย
ราคาเสนอขาย	ตรว.ละ 900,000.- บาท	ตรว.ละ 980,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	กรกฎาคม 2566	กรกฎาคม 2566
แหล่งข้อมูล	09-8339-2461 โบรกเกอร์	06-3409-8164 คุณก้อย
หมายเหตุ	สิ่งปลูกสร้างไม่คิดมูลค่า	-
		

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) - เป็นวิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method) จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สินและคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญคือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้นลงๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเพื่อ ดอกเบี้ย ฯลฯ มีหลักคือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” มีขั้นตอนโดยสังเขป คือ ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแห่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมินหักด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาดก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง จากนั้นก็จะหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน ค่าจัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ จากนั้นนำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร $V=I/R$ โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือรายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ ภายใต้ชื่อ “SIRI CAMPUS” ได้แก่

1. อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง
2. อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง
3. อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) จำนวน 1 หลัง
4. อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) จำนวน 1 หลัง
5. อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) จำนวน 1 หลัง

ตั้งอยู่ เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง แยกจากถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

1. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

1.1 บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด เพื่อเป็นวิธีตรวจสอบความเหมาะสม

1.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ โดยตั้งสมมติฐานจากทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมดำเนินการพัฒนาพื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest & Best Use)

1.3 สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นอาคารประเภทสำนักงาน โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ที่ เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง แยกจากถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ใกล้แหล่งสำนักงาน และพาณิชยกรรม

2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด

2.1.1 การประมาณการรายได้

รายละเอียดพื้นที่ พื้นที่อาคารสำนักงาน SIRI CAMPUS มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 19,602.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียดพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน SIRI CAMPUS	พื้นที่เช่าสำนักงาน
1	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)	2,880.00 ตารางเมตร
2	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)	5,089.00 ตารางเมตร
3	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)	5,128.00 ตารางเมตร
4	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)	5,155.00 ตารางเมตร
5	อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)	1,350.00 ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าสำนักงานทั้งหมด		19,602.00 ตารางเมตร

การกำหนดค่าเช่าตลาด บริษัทฯ พิจารณาโดยการเปรียบเทียบกับจากข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 1-5 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าราคาอยู่ระหว่าง 500.- บาท ถึง 1,300.- บาท / ตารางเมตร / เดือน

ข้อมูลที่	ชื่ออาคารชุด	ขนาด/ชั้น	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ค่าเช่า/เดือน/ตร.ม. (บาท)
				(สำนักงาน)
1	อาคารบางกอก บีทีเอส เซ็นเตอร์	33	22,000.00	680
2	อาคารโมเดิร์นทาวน์	34	8,500.00	500
3	อาคารสรชัย	31	27,000.00	650
4	อาคารเดอะพอล	6	3,000.00	590 - 750
5	อาคารในป่าอาร์ทคอมเพล็กซ์	3	3,000.00	1,300

สมมติฐานอัตราค่าเช่า (บาท / ตารางเมตร / เดือน) มีดังนี้

ลำดับ	รายละเอียดพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน SIRI CAMPUS	พื้นที่เช่า	ค่าเช่า
		ตร.ม.	บาท / ตร.ม./ เดือน
1	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)	2,880.00	960.-
2	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)	5,089.00	960.-
3	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)	5,128.00	960.-
4	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)	5,155.00	960.-
5	อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)	1,350.00	960.-

การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาด (ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน)

พิจารณาจากข้อมูลการเสนอเช่าและ / หรือเช่าแล้ว ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน สามารถนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ
กับทรัพย์สินได้ดังนี้

ข้อเปรียบเทียบระหว่าง ข้อมูลกับทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ตำแหน่งที่ตั้งสำนักงาน	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ความสะดวกในการเดินทาง	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
รูปแบบ / จำนวนชั้นอาคารชุด	ดีกว่า	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า
การตกแต่งและสภาพโดยรวมของอาคารชุด	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
ลักษณะทางกายภาพและการตกแต่งของสำนักงาน	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ศักยภาพโดยรวม	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า

อย่างไรก็ตามข้อมูลที่นำเสนอในช่วงต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอเช่า ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อที่มีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นหลักสำคัญ

ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในส่วนของผู้เช่าสำนักงาน

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ใช้เปรียบเทียบมูลค่าพื้นที่สำนักงานเช่า เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบจากราคาเสนอขายหรือราคาซื้อขาย โดยนำมาเปรียบเทียบเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ของข้อมูลตลาดและทรัพย์สินที่มีผลกระทบต่อมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ตำแหน่งที่ตั้งสำนักงาน ความสะดวกในการเดินทาง รูปแบบ / จำนวนชั้นอาคารชุด การตกแต่งและสภาพโดยรวมของอาคารชุด สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ลักษณะทางกายภาพและการตกแต่งของสำนักงาน และศักยภาพโดยรวมจากข้อมูลตลาดให้เหมือนกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามตารางปรับค่าความแตกต่าง SALES ADJUSTMENT GRID

ตารางเปรียบเทียบ / พื้นที่เช่าสำนักงาน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ทรัพย์สิน
ชื่ออาคาร	อาคารสรชัย	อาคารเดอะพอล	อาคารในป่าอาทาคอมเพล็กซ์	SIRI CAMPUS
ความสูงของอาคาร	31 ชั้น	6 ชั้น	3 ชั้น	6,7
เนื้อที่ (ตรม.)	27,000.00 ตารางเมตร	3,000.00 ตารางเมตร	3,000.00 ตารางเมตร	19,602.00 ตารางเมตร
รูปแบบห้องชุด	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	650	750	1,300	
ราคาเช่าที่คาดว่าจะเช่าได้ (บาท/ตรม./เดือน)	618	713	1,235	
ราคาที่มีการเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	-	-	-	
วันที่มีการเสนอเช่า (ว/ด/ป)	-	-	-	
ปรับราคาตามระยะเวลา (%)	0%	0%	0%	
ราคาเช่าหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	-	-	-	
ราคาเบื้องต้น (บาท/ตรม./เดือน)	618	713	1,235	
ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม	-5% - 31 5%	36 5%	62	
ตำแหน่งที่ตั้งสำนักงาน	0% - - 5%	36 5%	62	
ความสะดวกในการเดินทาง	-5% - 31 5%	36 5%	62	
รูปแบบ / จำนวนชั้นอาคารชุด	-10% - 62 0%	- 5%	62	
การตกแต่งและสภาพโดยรวมของอาคารชุด	10% 62 15%	107 10%	124	
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	0% - - 0%	- 0%	-	
ลักษณะทางกายภาพและการตกแต่งของสำนักงาน	5% 31 5%	36 5%	62	
ศักยภาพโดยรวม	-3% - 19 5%	36 5%	62	
รวม	- 49	285	494	
สรุปราคาที่ได้จากการปรับแก้(บาท)	568	998	1,729	
TOTAL ABSOLUTE	235	285	494	1,014
PROPORTION	0.23	0.28	0.49	1.00
INVERSE	4.32	3.56	2.05	9.93
WQS	43.51%	35.82%	20.67%	100%
รวมเป็นเงิน (บาท)	247	357	357	962
ราคาเช่าพื้นที่สำนักงาน ตารางเมตรละ / เดือน (บาท)				960

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

1. ผู้ให้เช่า "บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด"
2. ผู้เช่า "บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)"
3. ททรัพย์สินที่เช่าได้แก่
 - 3.1 ที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 4440, 4273 และ 2641 เลขที่ดิน 5567, 8837 และ 8811 ตำบลพระโขนงเหนือ (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ), พระโขนงเหนือ อำเภอวัฒนา (พระโขนง); วัฒนา กรุงเทพมหานคร
 - 3.2 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินให้เช่า ซึ่งรวมถึง อาคารสำนักงาน และอาคารจอดรถ รวม 5 อาคาร ถนนทางเดินภายนอกอาคารที่จอดรถภายนอกอาคาร และสวนควบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 19,602.00 ตารางเมตร
4. ระยะเวลาการเช่า กำหนดระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 12 ปี โดยเริ่มรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574
5. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า และค่าจอดรถไม่น้อยกว่า 337 คั้น ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมเป็นเงินทั้งหมดตามรายละเอียดดังนี้

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

2.1.2 การพิจารณาการปรับอัตราค่าเช่า

บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานอัตราปรับค่าเช่า ไว้ที่ อัตรา 10 % ปรับทุก 3 ปี และที่อัตรา 3.33% .ในปีที่ 11และปีที่ 12 ตามสภาวะทางการตลาด สภาวะคู่แข่ง และสภาวะทั่วไปของธุรกิจ

2.1.3 รายได้จากพื้นที่จอดรถ

สมมติฐานรายได้จากที่จอดรถ / ของรายได้ค่าเช่า เท่ากับ 3.0 %

2.2 การประมาณการค่าใช้จ่าย

2.2.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

1. **ค่าบริหารจัดการอาคาร** บริษัทฯ ได้ประมาณการจากข้อมูลการบริหารอาคารสำนักงานโดยทั่วไป และจากข้อมูลการบริหารอาคารจริงที่เจ้าของอาคารบริหารเอง ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารอาคาร จำนวนพนักงานที่ใช้ในการบริหาร และเกรดของอาคาร บริษัทฯ ได้ประมาณค่าบริหารจัดการอาคาร เท่ากับ 5.0 %ของรายได้รวม
2. **ค่าใช้จ่ายสำนักงาน** บริษัทฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายสำนักงาน ที่อัตรา 1.5% ของรายได้รวม
3. **การตลาดและประชาสัมพันธ์** บริษัทฯ ได้ประมาณการค่าการตลาด และประชาสัมพันธ์ ไว้ที่อัตรา 2.00% ของรายได้รวม
4. **ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค** บริษัทฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค ที่อัตรา 10% ของรายได้รวม
5. **ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร** บริษัทฯ ได้ประมาณการค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารไว้ที่อัตรา 1.50% ของรายได้รวม
6. **ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ** บริษัทฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ไว้ที่อัตรา 0.50% ของรายได้รวม

2.2.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

1. **ค่าเบี้ยประกันภัย** ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประมาณ 0.10% ของมูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม (ไม่รวมโครงสร้างที่ดิน)
2. **ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** พิจารณาจากอัตราการเก็บภาษี (ภาระภาษี = ((เนื้อที่ที่ดิน x ราคาประเมินราชการที่ดิน) + ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของเจ้าของสุทธิ(หักค่าเสื่อม)) x อัตราภาษี) (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยมีเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน) **ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ประมาณการจากรายละเอียดของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ในลักษณะคงที่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

การคำนวณภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง							
ส่วนของที่ดิน							
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 7-1-42.2 ไร่ หรือ						2,942.20 ตารางวา	
ราคาประเมินราชการ ตารางวาละ		30,000	เป็นเงิน	88,266,000.00			
ส่วนของสิ่งปลูกสร้าง							
ลำดับที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่	อายุสิ่งปลูกสร้าง	รวมค่าเสื่อมสะสม	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพ
1	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง						
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	3,756.00	9,400	35,306,400	4	4%	33,894,144
	รวม			35,306,400			33,894,144
2	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง						
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,057.00	9,400	56,935,800	4	4%	54,658,368
	รวม			56,935,800			54,658,368
3	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) จำนวน 1 หลัง						
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,055.00	9,400	56,917,000	4	4%	54,640,320
	รวม			56,917,000			54,640,320
4	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) จำนวน 1 หลัง						
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,008.00	9,400	56,475,200	4	4%	54,216,192
	รวม			56,475,200			54,216,192
5	อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) จำนวน 1 หลัง						
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	9,986.00	9,400	93,868,400	4	4%	90,113,664
	รวม			93,868,400			90,113,664
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง						287,522,688
หมายเหตุ พื้นที่ใช้สอยอ้างอิงจากราคาใบอนุญาตก่อสร้าง							
การคำนวณภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง							
มูลค่าทรัพย์สินที่นำมาคำนวณภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง							375,788,688
มูลค่าทรัพย์สิน	0-50 ล้านบาท			ฐานภาษี	0.30%		150,000
	50-200 ล้านบาท			ฐานภาษี	0.40%		600,000
	200-1,000 ล้านบาท			ฐานภาษี	0.50%		878,943
	1,000-5,000 ล้านบาท			ฐานภาษี	0.60%		-
	5,000 ล้านบาท ขึ้นไป			ฐานภาษี	0.70%		-
รวมภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า							1,628,943

3. เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร บริษัทฯ ได้ประมาณการเงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร ไว้ที่อัตรา 1.50% ของรายได้รวม

3.การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทน (Yield)

3.1 อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของทรัพย์สินที่ 7% พิจารณาจากอาคารสำนักงานบริเวณข้างเคียง

3.2 อัตราคิดลดกลับกระแสเงินสด (Discount Rate) บริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลดเท่ากับ 8.00%

โดยคิดจาก สูตร $CapM = R_f + R_m$

4.ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน บริษัทฯ พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน เท่ากับ 3.00% ของมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) - เป็นวิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดิน **เนื้อที่** 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา (2,942.2 ตารางวา)

เนื้อที่ที่ประเมิน 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา (2,942.2 ตารางวา)

อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" เป็นเงิน 2,504,966,078 บาท

รวมมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (พิเศษ) เป็นเงิน 2,505,000,000 บาท

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 2 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568)

ที่ดิน **เนื้อที่** 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา (2,942.2 ตารางวา)

เนื้อที่ที่ประเมิน 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา (2,942.2 ตารางวา)

อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" เป็นเงิน 2,611,004,317 บาท

รวมมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (พิเศษ) เป็นเงิน 2,611,000,000 บาท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
	2566-2567 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2567-2568 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2568-2569 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2569-2570 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2570-2571 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2571-2572 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2572-2573 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2573-2574 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2574-2575 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2575-2576 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2576-2577 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2577-2578 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)
สมมติฐานรายได้												
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)												
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	8,984			
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน									10,618	19,602	19,602	19,602
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364
ประมาณการรายได้												
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390
รายได้บริการที่จอดรถ (%)		3.0%							3%	3%	3%	3%
อัตราค่าเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราค่าเช่าพื้นที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)									90%	90%	90%	90%
กระแสเงินสด												
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน)	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		
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา									133,202,647	270,503,836	279,511,614	288,819,351
รายได้บริการที่จอดรถ									3,996,079	8,115,115	8,385,348	8,664,581
รวมรายได้ทั้งหมด	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	205,681,684	278,618,952	287,896,963	297,483,931
สมมติฐานค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
ค่าบริหารจัดการอาคาร		5.0%							6,859,936	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน		1.5%							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์		2.0%							2,743,975	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค		10.0%							13,719,873	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร		1.5%							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.5%							685,994	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.1%								28,125,739	57,116,885	59,018,877	60,884,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ												
ค่าประกันอัคคีภัย		828,975 บาท / ปี(คงที่)							449,028	828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,628,943 บาท / ปี							882,344	1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร		1.5%							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	3,389,353	6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	31,515,092	63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน		7.0%									3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน		3.0%									98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	3,403,418,305	
อัตราคิดลด (Discount Rate)		8.0%										
มูลค่าทรัพย์สิน												2,504,966,078
มูลค่าทรัพย์สิน (ปรับเศษ)												2,505,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" (กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 2 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
	2566-2567 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2567-2568 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2568-2569 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2569-2570 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2570-2571 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2571-2572 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2572-2573 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2573-2574 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2574-2575 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2575-2576 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2576-2577 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2577-2578 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)
สมมติฐานรายได้												
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)												
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	8,984			
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน									10,618	19,602	19,602	19,602
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364
ประมาณการรายได้												
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390
รายได้บริการที่จอดรถ (%)									3%	3%	3%	3%
อัตราค่าเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)									90%	90%	90%	90%
กระแสเงินสดรับ												
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน)		149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	68,482,958			
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา									133,202,647	270,503,836	279,511,614	288,819,351
รายได้บริการที่จอดรถ									3,996,079	8,115,115	8,385,348	8,664,581
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	205,681,684	278,618,952	287,896,963	297,483,931
สมมติฐานค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
ค่าบริหารจัดการอาคาร									6,859,936	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน									2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์									2,743,975	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค									13,719,873	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร									2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ									686,994	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	28,125,739	57,116,885	59,018,877	60,984,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ												
ค่าประกันอัคคีภัย									449,028	828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง									882,344	1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร									2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	3,389,353	6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	31,515,092	63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน											3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน											98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	3,403,418,305	
อัตราคิดลด (Discount Rate)												
มูลค่าทรัพย์สิน												2,611,004,317
มูลค่าทรัพย์สิน (ปรับเศษ)												2,611,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) - เป็นวิธีตรวจทานมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ใช้วิธีคิดจากต้นทุน เป็นวิธีในการตรวจทานมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ โดยมีหลักอยู่ว่ามูลค่าที่ประเมินได้จากวิธีนี้ ประกอบด้วยมูลค่าของที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นการหามูลค่าของทรัพย์สิน พิจารณา จากราคาวัสดุ ค่าแรงก่อสร้าง และเทคนิคการประกอบ หรือการก่อสร้างในเวลาปัจจุบันเพื่อให้ได้ราคา หรือมูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพ โดยพิจารณาถึงการเสื่อมค่าหรือความล้าสมัยทางกายภาพทางการใช้ประโยชน์ และทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่ประเมิน กับอายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) แล้วจึงนำไปรวมกับมูลค่าของที่ดิน จะได้มูลค่ารวมของทรัพย์สินทั้งหมด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง เพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน)

ข้อมูลที่	ประเภท	เนื้อที่ดิน			รวมเนื้อที่ (ตรว.)	ราคาเสนอขาย	ราคาซื้อ-ขาย	หมายเหตุ
		ไร่	งาน	ตารางวา		(บาท / ตรว.)	(บาท / ตรว.)	
6	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	4	0	57.2	1,657.2	1,750,000	-	ถมแล้ว / ระดับเดียวกับถนนผ่านหน้า
7	ที่ดินว่างเปล่า	1	3	94.3	794.3	590,000	-	ถมแล้ว / ระดับเดียวกับถนนผ่านหน้า
8	ที่ดินว่างเปล่า	2	3	40.0	1,140.0	1,550,000	-	ถมแล้ว / ระดับเดียวกับถนนผ่านหน้า
9	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5	2	57.9	2,257.9	900,000	-	ถมแล้ว / ระดับเดียวกับถนนผ่านหน้า
10	ที่ดินว่างเปล่า	1	0	00.0	400.0	980,000	-	ถมแล้ว / ระดับเดียวกับถนนผ่านหน้า

การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาด (ที่ดินเปล่า)

พิจารณาจากข้อมูลการเสนอขายและ / หรือขายแล้วในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน สามารถนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ดังนี้

ข้อเปรียบเทียบ ระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 9
ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
สภาพแวดล้อมและความเจริญ	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ความสะดวกในการเดินทาง	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ระบบสาธารณูปโภค	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ขนาดที่ดิน	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
รูปร่างที่ดิน / หน้ากว้าง	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ดีกว่า	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
สภาพคล่อง	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
แนวโน้มความเจริญ	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า

อย่างไรก็ตามข้อมูลที่นำเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นหลักสำคัญ

ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในส่วนของที่ดิน

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ใช้เปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบจากราคาเสนอขายหรือราคาซื้อขาย โดยนำมาเปรียบเทียบเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ของข้อมูลตลาดและทรัพย์สินที่มีผลกระทบต่อมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมและความเจริญ ความสะดวกในการเดินทาง ระบบสาธารณูปโภค ขนาดที่ดิน รูปร่างที่ดิน / หน้ากว้าง การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม ข้อจำกัดทางกฎหมายสภาพคล่อง และแนวโน้มความเจริญ จากข้อมูลตลาดให้เหมือนกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามตารางปรับค่าความแตกต่าง SALES ADJUSTMENT GRID

ตารางวิเคราะห์การเปรียบเทียบ / ที่ดิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 9	ทรัพย์สิน					
ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง					
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)	ติดซอยสุขุมวิท 71	ติดซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย)	ติดถนนโครงการ T 77					
เนื้อที่ (ไร่)	4-0-57.2	1-3-94.3	5-2-57.9	7-1-42.2					
เนื้อที่ (ตรว.)	1,657.2	794.3	2,257.9	2,942.2					
หน้ากว้างที่ดิน	84 เมตร	15 เมตร	8 เมตร	50 เมตร					
รูปแปลงที่ดิน	รูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม					
ระดับที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00					
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม	ด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม	ด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม	ด้านพาณิชย์กรรม					
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	1,750,000	590,000	900,000						
ราคาที่เหมาะสม / คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)	1,575,000	531,000	810,000						
ราคาซื้อ/ขาย (บาท/ตรว.)	-	-	-						
วันที่มีการซื้อขาย (ว/ด/ป)	-	-	-						
ปรับราคาตามระยะเวลา (%)	0%	0%	0%						
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	-	-	-						
ราคาปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตรว.)	1,575,000	531,000	810,000						
ทำเลที่ตั้ง	-10%	-	157,500	-5%	-	26,550	-5%	-	40,500
สภาพแวดล้อมและความเจริญ	-10%	-	157,500	-5%	-	26,550	-5%	-	40,500
ความสะดวกในการเดินทาง	-10%	-	157,500	-5%	-	26,550	-5%	-	40,500
ระบบสาธารณูปโภค	-5%	-	78,750	-3%	-	15,930	-3%	-	24,300
ขนาดที่ดิน	-10%	-	157,500	-15%	-	79,650	-10%	-	81,000
รูปร่างที่ดิน / หน้ากว้าง	-3%	-	47,250	10%	-	53,100	20%	-	162,000
การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	-20%	-	315,000	5%	-	26,550	5%	-	40,500
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	-3%	-	47,250	0%	-	-	0%	-	-
สภาพคล่อง	-10%	-	157,500	-10%	-	53,100	-5%	-	40,500
แนวโน้มความเจริญ	-10%	-	157,500	-5%	-	26,550	-5%	-	40,500
รวม	-	1,433,250	-	175,230	-	105,300			
สรุปราคาที่ได้จากการปรับแก้(บาท)		141,750		355,770		704,700			
TOTAL ABSOLUTE		1,433,250		334,530		510,300			2,278,080
PROPORTION		0.63		0.15		0.22			1.00
INVERSE		1.59		6.81		4.46			12.86
WQS		12.36%		52.94%		34.70%			100%
รวมเป็นเงินตารางวาละ (บาท)		17,515		188,342		244,563			450,419
มูลค่าที่ดินตารางวาละ (บาท)									450,000

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง บริษัท เวลท์ แอปพร้าล จำกัด เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach)

แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาคงสภาพการใช้งานของอาคาร รายละเอียดการประเมินราคาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน มีดังนี้

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (หน่วย)	ราคา / หน่วย (บาท / ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	จำนวนปี	ค่าเสื่อมราคา			ราคาประเมิน ณ วันสำรวจ (บาท)
						% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
1	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง								
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	3,756.00	ตร.ม.	36,000.00		1.0%	4.0%	5,408,640.00	129,807,360.00
	รวม	3,756.00	ตร.ม.						129,807,360.00
	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง			135,216,000.00	4				129,807,360.00
								เป็นเงิน	129,807,360.00
								หักฐานราก 10 %	12,980,736.00
								มูลค่าประกันอัคคีภัย	116,826,624.00

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (หน่วย)	ราคา / หน่วย (บาท / ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	จำนวนปี	ค่าเสื่อมราคา			ราคาประเมิน ณ วันสำรวจ (บาท)
						% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
2	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง								
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,057.00	ตร.ม.	36,000.00		1.0%	4.0%	8,722,080.00	209,329,920.00
	รวม	6,057.00	ตร.ม.						209,329,920.00
	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง			218,052,000.00	4				209,329,920.00
								เป็นเงิน	209,329,920.00
								หักฐานราก 10 %	20,932,992.00
								มูลค่าประกันอัคคีภัย	188,396,928.00

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (หน่วย)	ราคา / หน่วย (บาท / ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	จำนวนปี	ค่าเสื่อมราคา			ราคาประเมิน ณ วันสำรวจ (บาท)
						% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
3	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) จำนวน 1 หลัง								
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,055.00	ตร.ม.	36,000.00		1.0%	4.0%	8,719,200.00	209,260,800.00
	รวม	6,055.00	ตร.ม.						209,260,800.00
	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง			217,980,000.00	4				209,260,800.00
								เป็นเงิน	209,260,800.00
								หักฐานราก 10 %	20,926,080.00
								มูลค่าประกันอัคคีภัย	188,334,720.00

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (หน่วย)	ราคา / หน่วย (บาท / ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	จำนวนปี	ค่าเสื่อมราคา			ราคาประเมิน ณ วันสำรวจ (บาท)
						% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
4	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) จำนวน 1 หลัง								
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,008.00	ตร.ม.	36,000.00		1.0%	4.0%	8,651,520.00	207,636,480.00
	รวม	6,008.00	ตร.ม.						207,636,480.00
	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง			216,288,000.00	4				207,636,480.00
								เป็นเงิน	207,636,480.00
								หักฐานราก 10 %	20,763,648.00
								มูลค่าประกันอัคคีภัย	186,872,832.00

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (หน่วย)	ราคา / หน่วย (บาท / ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	จำนวนปี	ค่าเสื่อมราคา			ราคาประเมิน ณ วันสำรวจ (บาท)
						% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
5	อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) จำนวน 1 หลัง								
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	8,636.00	ตร.ม.	16,000.00		1.0%	4.0%	5,527,040.00	132,648,960.00
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วน Canteen และ Fitness	1,350.00	ตร.ม.	25,000.00		1.0%	4.0%	1,350,000.00	32,400,000.00
	รวม	9,986.00	ตร.ม.						165,048,960.00
	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง			171,926,000.00	4				165,048,960.00
								เป็นเงิน	165,048,960.00
								หักฐานราก 10 %	16,504,896.00
								มูลค่าประกันอัคคีภัย	148,544,064.00

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (หน่วย)	ราคา / หน่วย (บาท / ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	จำนวนปี	ค่าเสื่อมราคา			ราคาประเมิน ณ วันสำรวจ (บาท)
						% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
	ส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน								
	ถนนคอนกรีต หน้า 20 cm. พร้อมระบบระบายน้ำ	3,460.00	ตร.ม.	2,500.00		2.0%	8.0%	696,000.00	8,004,000.00
	รั้วรอบโครงการ และกำแพงกันดิน	538.00	ตร.ม.	5,500.00		2.0%	8.0%	236,720.00	2,722,280.00
	รวม	4,018.00	ตร.ม.						10,726,280.00
	ราคาประเมินส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน			11,659,000.00	4				10,726,280.00
								เป็นเงิน	10,726,280.00
	รวมมูลค่าประเมินสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด เป็นเงิน								921,083,520.00
	รวมมูลค่าส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน เป็นเงิน								10,726,280.00
	รวมมูลค่าประกันอัคคีภัยทั้งหมด เป็นเงิน								828,975,168.00

หมายเหตุ 1 ราคาประเมินค่อนหน่วยข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2563-2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาค่อหน่วย
2 ค่าเสื่อมราคา บริษัทฯ อ้างอิงตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นมาตรฐาน โดยมีการปรับเพิ่ม-ลดตามสภาพของทรัพย์สิน
3 อายุอาคารข้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้าง (ข.1)

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) - เป็นวิธีตรวจทานมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดิน เนื้อที่ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา (2,942.2 ตารางวา)

เนื้อที่ที่ประเมิน 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา (2,942.2 ตารางวา)

ราคาตารางวาละ 450,000 บาท เป็นเงิน 1,323,990,000 บาท

สิ่งปลูกสร้างจำนวน 5 รายการ เป็นเงิน 921,083,520 บาท

ส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน เป็นเงิน 10,726,280 บาท

รวมมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (พิเศษ) เป็นเงิน 2,255,800,000 บาท

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) รายไตรมาส

ไตรมาสที่ 1 (1 ตุลาคม 2566)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,510,680,282.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,510,700,000.-
(สองพันห้าร้อยสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)			

ไตรมาสที่ 2 (1 มกราคม 2567)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,516,470,676.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,516,500,000.-
(สองพันห้าร้อยสิบล้านหกพันห้าแสนบาทถ้วน)			

ไตรมาสที่ 3 (1 เมษายน 2567)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,522,642,016.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,522,600,000.-
(สองพันห้าร้อยยี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)			

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"

ไตรมาสที่ 1 (1 ตุลาคม 2566)

รายละเอียด	ปีที่ 1 2566-2567 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)	ปีที่ 2 2567-2568 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)	ปีที่ 3 2568-2569 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)	ปีที่ 4 2569-2570 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)	ปีที่ 5 2570-2571 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)	ปีที่ 6 2571-2572 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)	ปีที่ 7 2572-2573 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)	ปีที่ 8 2573-2574 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)	ปีที่ 9 2574-2575 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)	ปีที่ 10 2575-2576 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)	ปีที่ 11 2576-2577 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)	ปีที่ 12 2577-2578 (1 ต.ค.-30 ก.ย.)
สมมติฐานรายได้												
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)												
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	4,084			
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน									15,518	19,602	19,602	19,602
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364
ประมาณการรายได้												
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390
รายได้บริการที่จอดรถ (%)		3.0% ของรายได้ค่าเช่า							3%	3%	3%	3%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	21%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราการเช่าพื้นที่ที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)									90%	90%	90%	90%
กระแสรายรับ												
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน)	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									194,680,791	270,503,836	279,511,614	288,819,351
รายได้บริการที่จอดรถ									5,840,424	8,115,115	8,385,348	8,664,581
รวมรายได้ทั้งหมด	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	231,649,832	278,618,952	287,896,963	297,483,931
สมมติฐานค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
ค่าบริหารจัดการอาคาร		5.0% ของรายได้รวม							10,026,061	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน		1.5% ของรายได้รวม							3,007,818	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์		2.0% ของรายได้รวม							4,010,424	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค		10.0% ของรายได้รวม							20,052,122	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							3,007,818	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.5% ของรายได้รวม							1,002,606	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	41,106,849	57,116,885	59,018,877	60,984,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ												
ค่าประกันอัคคีภัย		828,975 บาท / ปี (คงที่)							656,272	828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,628,943 บาท / ปี							1,289,580	1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							3,007,818	4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	4,953,670	6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	46,060,520	63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	185,589,313	214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน		7.0%									3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน		3.0%									98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	185,589,313	214,864,864	3,403,418,305	
อัตราคิดลด (Discount Rate)		8.0%										
มูลค่าทรัพย์สิน												2,510,680,282
มูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)												2,510,700,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"

ไตรมาสที่ 2 (1 มกราคม 2567)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
	2567 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	2568 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	2569 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	2570 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	2571 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	2572 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	2573 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	2574 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	2575 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	2576 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	2577 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	2578 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)
สมมติฐานรายได้												
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)												
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	18,785				
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน								817	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364
ประมาณการรายได้												
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390
รายได้บริการที่จอดรถ (%) 3.0% ของรายได้ค่าเช่า									3.0%	3%	3%	3%
อัตราค่าเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราการใช้พื้นที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)								90%	90%	90%	90%	90%
กระแสสรวยรับ												
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	143,191,640				
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา								10,246,357	245,912,579	270,503,836	279,511,614	288,819,351
รายได้บริการที่จอดรถ								307,391	7,377,377	8,115,115	8,385,348	8,664,581
รวมรายได้ทั้งหมด	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	153,745,388	253,289,956	278,618,952	287,896,963	297,483,931
สมมติฐานค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
ค่าบริหารจัดการอาคาร 5.0% ของรายได้รวม								527,687	12,664,498	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน 1.5% ของรายได้รวม								158,306	3,799,349	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์ 2.0% ของรายได้รวม								211,075	5,065,799	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค 10.0% ของรายได้รวม								1,055,375	25,328,996	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร 1.5% ของรายได้รวม								158,306	3,799,349	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 0.5% ของรายได้รวม								52,769	1,266,450	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	2,163,518	51,924,441	57,116,885	59,018,877	60,984,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ												
ค่าประกันอัคคีภัย 828,975 บาท / ปี(คงที่)								34,541	828,975	828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 1,628,943 บาท / ปี								67,873	1,628,943	1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร 1.5% ของรายได้รวม								158,306	3,799,349	4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	260,719	6,257,268	6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	2,424,238	58,181,709	63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	151,321,150	195,108,247	214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน 7.0%											3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน 3.0%											98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	151,321,150	195,108,247	214,864,864	3,403,418,305	
อัตราคิดลด (Discount Rate)												
อัตราคิดลด 8.0%												
มูลค่าทรัพย์สิน												2,516,470,676
มูลค่าทรัพย์สิน (ปรับเศษ)												2,516,500,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"

ไตรมาสที่ 3 (1 เม.ย.2567)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
	2567-2568 (1 เม.ย-31 มี.ค.)	2568-2569 (1 เม.ย-31 มี.ค.)	2569-2570 (1 เม.ย-31 มี.ค.)	2570-2571 (1 เม.ย-31 มี.ค.)	2571-2572 (1 เม.ย-31 มี.ค.)	2572-2573 (1 เม.ย-31 มี.ค.)	2573-2574 (1 เม.ย-31 มี.ค.)	2574-2575 (1 เม.ย-31 มี.ค.)	2575-2576 (1 เม.ย-31 มี.ค.)	2576-2577 (1 เม.ย-31 มี.ค.)	2577-2578 (1 เม.ย-31 มี.ค.)	2578-2579 (1 เม.ย-31 มี.ค.)
สมมติฐานรายได้												
จำนวนเดือนที่เข้าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)												
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	13,885				
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน								5,717	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364
ประมาณการรายได้												
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390
รายได้บริการที่จอดรถ (%)	3.0%	3.0%	3.0%					3.0%	3%	3%	3%	3%
อัตราค่าเช่าพื้นที่ - เหลือพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราการใช้พื้นที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)								90%	90%	90%	90%	90%
กระแสเงินสดรับ												
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)	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 หลังจากรีสตอร์สัญญา								71,724,502	245,912,579	270,503,836	279,511,614	288,819,351
รายได้บริการที่จอดรถ								2,151,735	7,377,377	8,115,115	8,385,348	8,664,581
รวมรายได้ทั้งหมด	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	179,713,536	253,289,956	278,618,952	287,896,963	297,483,931
สมมติฐานค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
ค่าบริหารจัดการอาคาร								3,693,812	12,664,498	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน								1,108,144	3,799,349	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์								1,477,525	5,065,799	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค								7,387,624	25,328,996	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร								1,108,144	3,799,349	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ								369,381	1,266,450	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	15,144,629	51,924,441	57,116,885	59,018,877	60,984,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ												
ค่าประกันอัคคีภัย								241,784	828,975	828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง								475,109	1,628,943	1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร								1,108,144	3,799,349	4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	1,825,036	6,257,268	6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	16,969,665	58,181,709	63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	162,743,871	195,108,247	214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน											3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน											98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	162,743,871	195,108,247	214,864,864	3,403,418,305	
อัตราคิดลด (Discount Rate)												
มูลค่าทรัพย์สิน												2,522,642,016
มูลค่าทรัพย์สิน (ปีเศษ)												2,522,600,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) กรณีขายปีที่ 3 ถึงปีที่ 9

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 3 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2569)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,670,467,299.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,670,500,000.-
(สองพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)			

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 4 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2570)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,734,687,319.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,734,700,000.-
(สองพันเจ็ดร้อยสามสิบล้านแปดพันห้าแสนบาทถ้วน)			

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 5 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2571)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,804,044,941.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,804,000,000.-
(สองพันแปดร้อยสี่ล้านบาทถ้วน)			

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 6 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2572)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,878,951,173.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,879,000,000.-
(สองพันแปดร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าพันบาทถ้วน)			

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) กรณีขายปีที่ 3 ถึงปีที่ 9 (ต่อ)

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 7 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2573)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,959,849,903.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,959,800,000.-
(สองพันเก้าร้อยห้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)			

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 8 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2574)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			3,047,220,532.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			3,047,200,000.-
(สามพันสี่สิบล้านเจ็ดแสนสองแสนบาทถ้วน)			

กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 9 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2575)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			3,116,831,582.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			3,116,800,000.-
(สามพันหนึ่งร้อยสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)			

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" (กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 3 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2569)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
	2566-2567 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2567-2568 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2568-2569 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2569-2570 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2570-2571 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2571-2572 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2572-2573 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2573-2574 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2574-2575 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2575-2576 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2576-2577 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2577-2578 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)
สมมติฐานรายได้												
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)												
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	8,984	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน									10,618		19,602	19,602
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364
ประมาณการรายได้												
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390
รายได้บริการที่จอดรถ (%)		3.0% ของรายได้ค่าเช่า							3%	3%	3%	3%
อัตราค่าเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราค่าเช่าใช้พื้นที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)									90%	90%	90%	90%
กระแสเงินสดรับ												
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)				149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	68,482,958			
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา									133,202,647	270,503,836	279,511,614	288,819,351
รายได้บริการที่จอดรถ									3,996,079	8,115,115	8,385,348	8,664,581
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	205,681,684	278,618,952	287,896,963	297,483,931
สมมติฐานค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
ค่าบริหารจัดการอาคาร		5.0% ของรายได้รวม							6,859,936	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์		2.0% ของรายได้รวม							2,743,975	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค		10.0% ของรายได้รวม							13,719,873	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.5% ของรายได้รวม							685,994	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	28,125,739	57,116,885	59,018,877	60,984,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ												
ค่าประกันอัคคีภัย		828,975 บาท / ปี(คงที่)							449,028	828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,628,943 บาท / ปี							882,344	1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	3,389,353	6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	31,515,092	63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ	-	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน		7.0%									3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน		3.0%									98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	-	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	3,403,418,305	
อัตราคิดลด (Discount Rate)		8.0%										
มูลค่าทรัพย์สิน												2,670,467,299
มูลค่าทรัพย์สิน (ปีพิเศษ)												2,670,500,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" (กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 4 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2570)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
	2566-2567 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2567-2568 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2568-2569 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2569-2570 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2570-2571 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2571-2572 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2572-2573 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2573-2574 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2574-2575 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2575-2576 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2576-2577 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2577-2578 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)
สมมติฐานรายได้												
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)												
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	8,984	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน									10,618	19,602	19,602	19,602
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364
ประมาณการรายได้												
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390
รายได้บริการที่จอดรถ (%)		3.0% ของรายได้ค่าเช่า							3%	3%	3%	3%
อัตราการใช้พื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราการใช้พื้นที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)									90%	90%	90%	90%
กระแสเงินสดรับ												
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)					149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	68,482,958	133,202,647	270,503,836	279,511,614
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจกลิ้นสุดสัญญา									133,202,647	270,503,836	279,511,614	288,819,351
รายได้บริการที่จอดรถ									3,996,079	8,115,115	8,385,348	8,664,581
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	205,681,684	278,618,952	287,896,963	297,483,931
สมมติฐานค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
ค่าบริหารจัดการอาคาร		5.0% ของรายได้รวม							6,859,936	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์		2.0% ของรายได้รวม							2,743,975	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค		10.0% ของรายได้รวม							13,719,873	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.5% ของรายได้รวม							685,994	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	28,125,739	57,116,885	59,018,877	60,984,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ												
ค่าประกันอัคคีภัย		828,975 บาท / ปี(คงที่)							449,028	828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,628,943 บาท / ปี							882,344	1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	3,389,353	6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	31,515,092	63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ	-	-	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน		7.0%									3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน		3.0%									98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	-	-	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	3,403,418,305	
อัตราคิดลด (Discount Rate)		8.0%										
มูลค่าทรัพย์สิน												2,734,687,319
มูลค่าทรัพย์สิน (บิดเศษ)												2,734,700,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" (กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 5 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2571)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
	2566-2567 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2567-2568 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2568-2569 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2569-2570 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2570-2571 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2571-2572 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2572-2573 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2573-2574 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2574-2575 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2575-2576 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2576-2577 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2577-2578 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)
สมมติฐานรายได้												
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)												
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	8,984	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน									10,618			19,602
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364
ประมาณการรายได้												
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390
รายได้บริการที่จอดรถ (%)		3.0% ของรายได้ค่าเช่า							3%	3%	3%	3%
อัตราค่าเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราค่าเช่าพื้นที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)									90%	90%	90%	90%
กระแสเงินสดรับ												
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)						149,417,364	149,417,364	149,417,364	68,482,958			
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา									133,202,647	270,503,836	279,511,614	288,819,351
รายได้บริการที่จอดรถ									3,996,079	8,115,115	8,385,348	8,664,581
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	205,681,684	278,618,952	287,896,963	297,483,931
สมมติฐานค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
ค่าบริหารจัดการอาคาร		5.0% ของรายได้รวม							6,859,936	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์		2.0% ของรายได้รวม							2,743,975	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค		10.0% ของรายได้รวม							13,719,873	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าน้ำรักษาและซ่อมแซมอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.5% ของรายได้รวม							685,994	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	28,125,739	57,116,885	59,018,877	60,984,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ												
ค่าประกันอัคคีภัย		828,975 บาท / ปี(คงที่)							449,028	828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,628,943 บาท / ปี							882,344	1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	3,389,353	6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	31,515,092	63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ	-	-	-	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน		7.0%									3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน		3.0%									98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	-	-	-	-	-	149,417,364	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	3,403,418,305	
อัตราคิดลด (Discount Rate)		8.0%										
มูลค่าทรัพย์สิน	2,804,044,941											
มูลค่าทรัพย์สิน (ปีพิเศษ)	2,804,000,000											

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" (กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 6 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2572)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
	2566-2567 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2567-2568 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2568-2569 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2569-2570 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2570-2571 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2571-2572 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2572-2573 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2573-2574 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2574-2575 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2575-2576 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2576-2577 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2577-2578 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)
สมมติฐานรายได้												
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)												
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	8,984	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน									10,618	19,602	19,602	19,602
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364
ประมาณการรายได้												
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390
รายได้บริการที่จอดรถ (%)		3.0% ของรายได้ค่าเช่า							3%	3%	3%	3%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราการเช่าพื้นที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)									90%	90%	90%	90%
กระแสรายรับ												
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)							149,417,364	149,417,364	68,482,958			
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา									133,202,647	270,503,836	279,511,614	288,819,351
รายได้บริการที่จอดรถ									3,996,079	8,115,115	8,385,348	8,664,581
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	149,417,364	149,417,364	205,681,684	278,618,952	287,896,963	297,483,931
สมมติฐานค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
ค่าบริหารจัดการอาคาร		5.0% ของรายได้รวม							6,859,936	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์		2.0% ของรายได้รวม							2,743,975	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค		10.0% ของรายได้รวม							13,719,873	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.5% ของรายได้รวม							685,994	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	28,125,739	57,116,885	59,018,877	60,984,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ												
ค่าประกันอัคคีภัย		828,975 บาท / ปี(คงที่)							449,028	828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,628,943 บาท / ปี							882,344	1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	3,389,353	6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	31,515,092	63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ	-	-	-	-	-	-	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน		7.0%									3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน		3.0%									98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	-	-	-	-	-	-	149,417,364	149,417,364	174,166,592	214,864,864	3,403,418,305	-
อัตราคิดลด (Discount Rate)		8.0%										
มูลค่าทรัพย์สิน												2,878,951,173
มูลค่าทรัพย์สิน (ปีพิเศษ)												2,879,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" (กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 7 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2573)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
	2566-2567 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2567-2568 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2568-2569 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2569-2570 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2570-2571 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2571-2572 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2572-2573 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2573-2574 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2574-2575 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2575-2576 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2576-2577 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2577-2578 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)
สมมติฐานรายได้												
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)												
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	8,984	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน									10,618	19,602	19,602	19,602
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364
ประมาณการรายได้												
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390
รายได้บริการที่จอดรถ (%)		3.0% ของรายได้ค่าเช่า							3%	3%	3%	3%
อัตราการเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราค่าเช่าพื้นที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)									90%	90%	90%	90%
กระแสรายรับ												
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)								149,417,364	68,482,958			
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา									133,202,647	270,503,836	279,511,614	288,819,351
รายได้บริการที่จอดรถ									3,996,079	8,115,115	8,385,348	8,664,581
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	149,417,364	205,681,684	278,618,952	287,896,963	297,483,931
สมมติฐานค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
ค่าบริหารจัดการอาคาร		5.0% ของรายได้รวม							6,859,936	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์		2.0% ของรายได้รวม							2,743,975	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค		10.0% ของรายได้รวม							13,719,873	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.5% ของรายได้รวม							685,994	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	28,125,739	57,116,885	59,018,877	60,984,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ												
ค่าประกันอัคคีภัย		828,975 บาท/ปี(คงที่)							449,028	828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,628,943 บาท/ปี							882,344	1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	3,389,353	6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	31,515,092	63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	149,417,364	174,166,592	214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน		7.0%									3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน		3.0%									98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	-	-	-	-	-	-	-	149,417,364	174,166,592	214,864,864	3,403,418,305	
อัตราคิดลด (Discount Rate)		8.0%										
มูลค่าทรัพย์สิน												2,959,849,903
มูลค่าทรัพย์สิน (ปรับเศษ)												2,959,800,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" (กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 8 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2574)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
	2566-2567 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2567-2568 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2568-2569 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2569-2570 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2570-2571 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2571-2572 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2572-2573 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2573-2574 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2574-2575 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2575-2576 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2576-2577 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2577-2578 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)
สมมติฐานรายได้												
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)												
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	8,984	19,602	19,602	19,602
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน									10,618	19,602	19,602	19,602
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364
ประมาณการรายได้												
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390
รายได้บริการที่จอดรถ (%)		3.0% ของรายได้ค่าเช่า							3%	3%	3%	3%
อัตราค่าเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%	0%	0%	0%
ประมาณอัตราค่าเช่าพื้นที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)									90%	90%	90%	90%
กระแสเงินสดรับ												
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน)									68,482,958			
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา									133,202,647	270,503,836	279,511,614	288,819,351
รายได้บริการที่จอดรถ									3,996,079	8,115,115	8,385,348	8,664,581
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	205,681,684	278,618,952	287,896,963	297,483,931
สมมติฐานค่าใช้จ่าย												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
ค่าบริหารจัดการอาคาร									6,859,936	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน									2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์									2,743,975	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค									13,719,873	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร									2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ									685,994	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	28,125,739	57,116,885	59,018,877	60,984,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ												
ค่าประกันอัคคีภัย		828,975 บาท / ปี (คงที่)							449,028	828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,628,943 บาท / ปี							882,344	1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร		1.5% ของรายได้รวม							2,057,981	4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	3,389,353	6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	31,515,092	63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	174,166,592	214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11												
อัตราผลตอบแทน		7.0%									3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน		3.0%									98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	-	-	-	-	-	-	-	-	174,166,592	214,864,864	3,403,418,305	
อัตราคิดลด (Discount Rate)		8.0%										
มูลค่าทรัพย์สิน												3,047,220,532
มูลค่าทรัพย์สิน (ปีพิเศษ)												3,047,200,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" (กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 9 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2575)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	
	2566-2567 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2567-2568 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2568-2569 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2569-2570 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2570-2571 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2571-2572 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2572-2573 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2573-2574 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2574-2575 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2575-2576 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2576-2577 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	2577-2578 (1 ก.ค - 30 มิ.ย.)	
สมมติฐานรายได้													
จำนวนเดือนที่เช่าตามสัญญา (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)													
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	5,089	
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	5,128	
อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	5,155	
อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	
อัตราเติบโตรายได้ (%)	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	3.33%	3.33%	
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่า	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	
พื้นที่สำนักงาน ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	19,602	8,984	19,602	19,602	19,602	
พื้นที่สำนักงาน คงเหลือจากสัญญาเช่าปัจจุบัน									10,618				
อัตราค่าเช่าและบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/วัน)	960	960	960	1,056	1,056	1,056	1,162	1,162	1,162	1,278	1,320	1,364	
ประมาณการรายได้													
รายได้รวมค่าเช่าสำนักงานทั้งหมด คิดต่อปี (บาท)	225,815,040	225,815,040	225,815,040	248,396,544	248,396,544	248,396,544	273,236,198	273,236,198	273,236,198	300,559,818	310,568,460	320,910,390	
รายได้บริการที่จอดรถ (%)		3.0% ของรายได้ค่าเช่า							3%	3%	3%	3%	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ - เฉลี่ยพื้นที่ทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46%	0%	0%	0%	
ประมาณอัตราการใช้พื้นที่เช่า เมื่อมีพื้นที่ว่าง (%)									90%	90%	90%	90%	
กระแสเงินสดรับ													
รายได้ค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน)													
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากสิ้นสุดสัญญา										270,503,836	279,511,614	288,819,351	
รายได้บริการที่จอดรถ										8,115,115	8,385,348	8,664,581	
รวมรายได้ทั้งหมด										278,618,952	287,896,963	297,483,931	
สมมติฐานค่าใช้จ่าย													
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน													
ค่าบริหารจัดการอาคาร		5.0% ของรายได้รวม								-	13,930,948	14,394,848	14,874,197
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน		1.5% ของรายได้รวม								-	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์		2.0% ของรายได้รวม								-	5,572,379	5,757,939	5,949,679
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค		10.0% ของรายได้รวม								-	27,861,895	28,789,696	29,748,393
ค่าน้ำรักษาและซ่อมแซมอาคาร		1.5% ของรายได้รวม								-	4,179,284	4,318,454	4,462,259
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.5% ของรายได้รวม								-	1,393,095	1,439,485	1,487,420
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน											57,116,885	59,018,877	60,984,206
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ													
ค่าประกันอัคคีภัย		828,975 บาท / ปี (คงที่)									828,975	828,975	828,975
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,628,943 บาท / ปี									1,628,943	1,628,943	1,628,943
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร		1.5% ของรายได้รวม									4,179,284	4,318,454	4,462,259
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ											6,637,203	6,776,373	6,920,178
รวมรายจ่ายทั้งหมด											63,754,088	65,795,250	67,904,384
รายได้สุทธิ											214,864,864	222,101,712	229,579,548
รายได้จากการขายกิจการเมื่อสิ้นปีที่ 11													
อัตราผลตอบแทน		7.0%										3,279,707,827	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน		3.0%										98,391,235	
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)											214,864,864	3,403,418,305	
อัตราคิดลด (Discount Rate)		8.0%											
มูลค่าทรัพย์สิน												3,116,831,582	
มูลค่าทรัพย์สิน (บิดเศษ)												3,116,800,000	

ภาคผนวก

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด "มูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

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

หลักเกณฑ์การประเมิน "ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด 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 ซึ่งในที่นี่จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

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

ภาคผนวก ข

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)

วิธีการนี้เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร $V = I / R$ 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 ดังนั้นการใช้วิธีนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

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

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (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 ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เวลท์ แอปพรaisal จำกัด (ต่อไปนี้เรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้อีกขึ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น

7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูลหรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

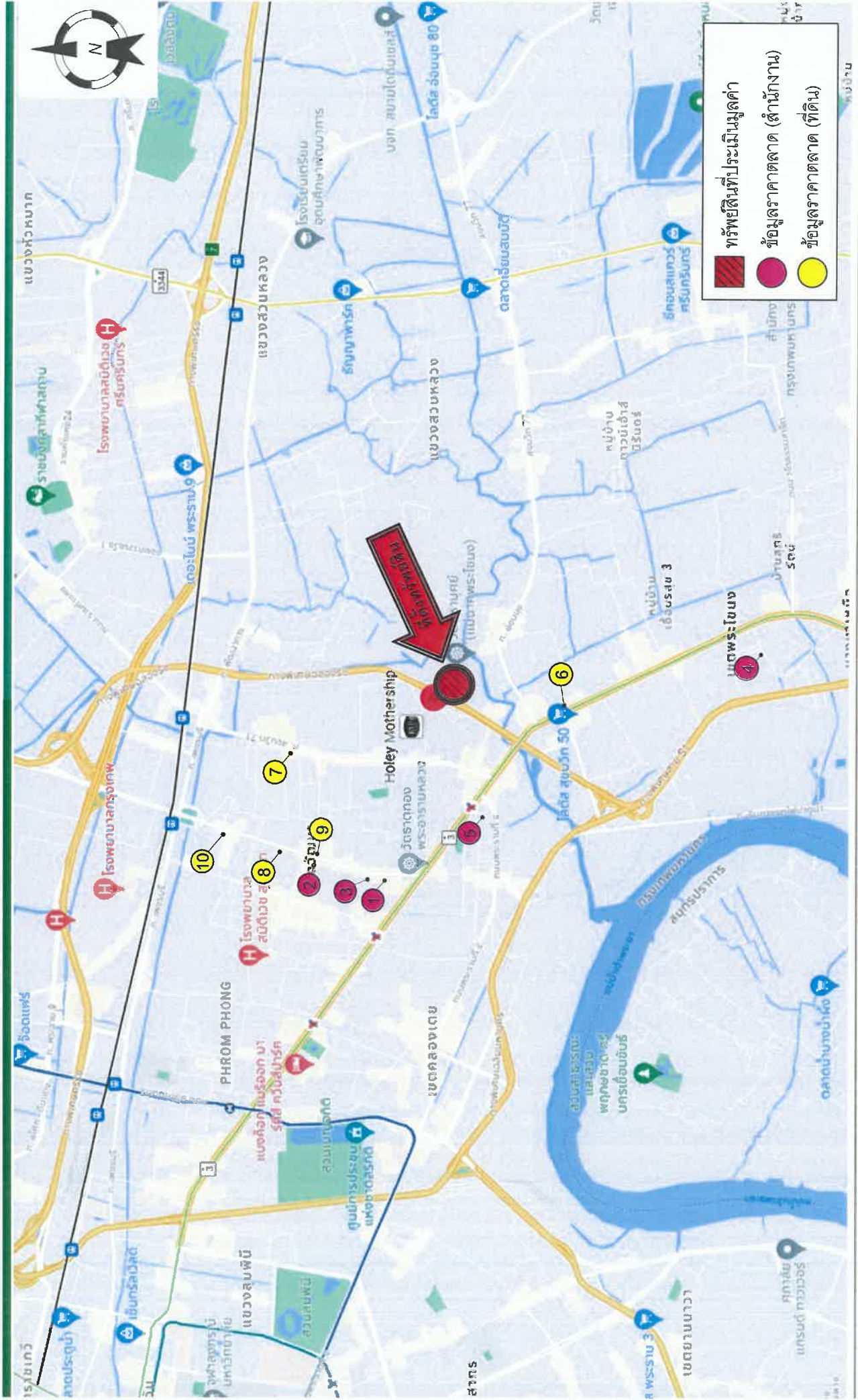
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิที่ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่าและมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน
12. การตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถัดตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำชื่อของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น
13. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
14. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
15. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
16. การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ข้อมูลที่บริษัทฯ ทำการเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผย และแหล่งที่มาของข้อมูล บริษัทฯ ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลจากช่องทางต่างๆ เพื่อประโยชน์ของท่านในการทำธุรกรรมและ/หรือใช้บริการตามความประสงค์ของท่านกับธนาคาร/สถาบันการเงิน เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเพื่อประโยชน์อื่นใดที่ท่านได้ให้ความยินยอมไว้แก่ธนาคาร/สถาบันการเงิน/หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานกำกับดูแล หากผู้ให้บริการต้องการติดต่อหรือมีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเก็บรวบรวม ใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล การใช้สิทธิของลูกค้ำ หรือมีข้อร้องเรียนใดๆ สามารถติดต่อสำนักงานกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ ได้ที่ หมายเลขโทรศัพท์ 0-2948-0927-8 โทรสาร 0-2948-2259 E-mail: wealth@wealthapp.co.th

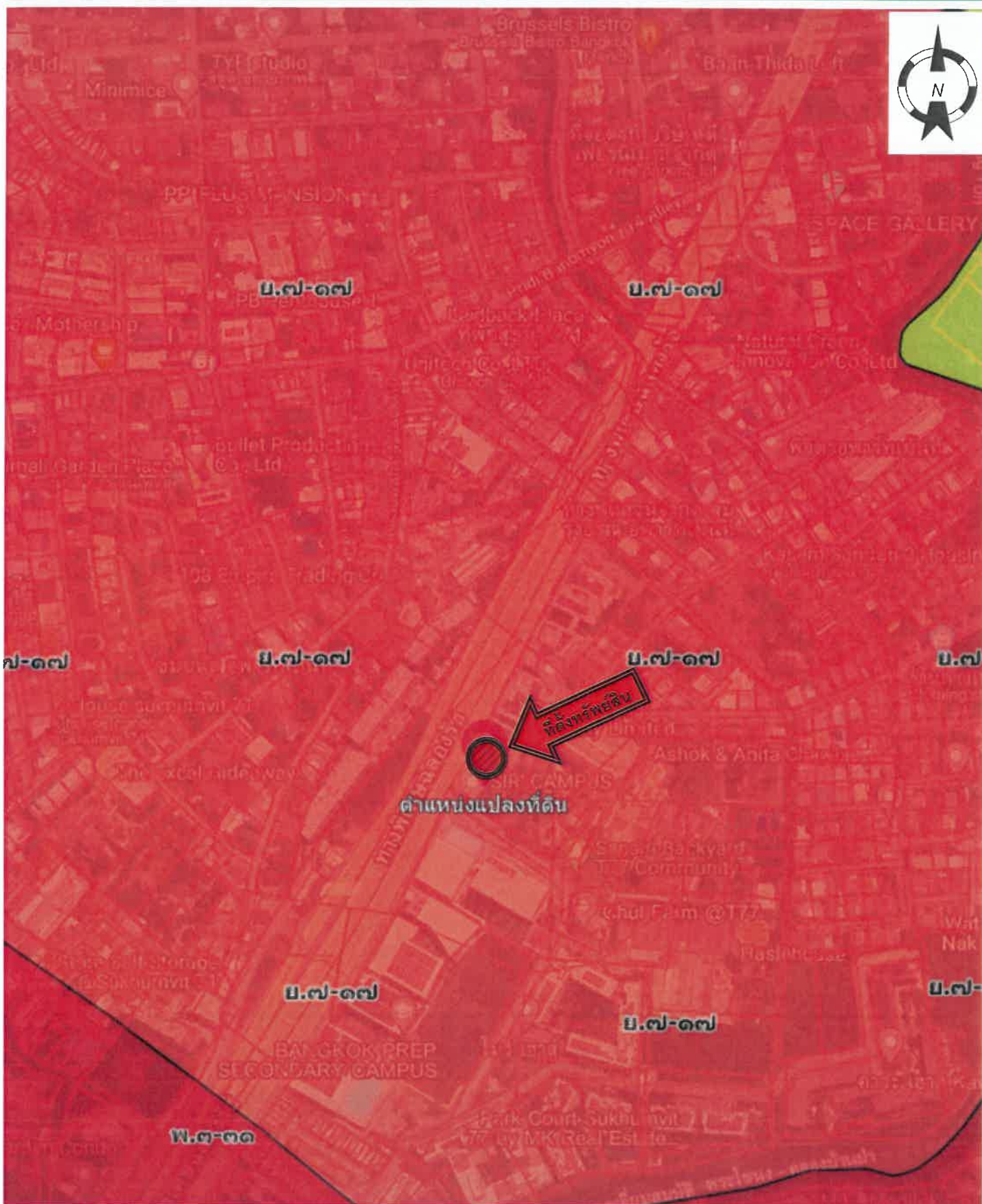
แผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป



ภาพถ่ายทางอากาศ



ข้อกำหนดผังเมือง



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556
พื้นที่สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

ตรวจสอบข้อกำหนด ที่มีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าเรื่อง แนวเขตป่าไม้



The screenshot displays the DSIMAP (กรมสอบสวนคดีพิเศษ) software interface. The main window shows a map of Bangkok with a red circle highlighting a specific location. The interface includes a sidebar on the left with map controls, a top toolbar, and a central map area. A pop-up window is visible over the map, displaying the text "Result" and "ข้อมูลในเขตอุทยานแห่งชาติ ไม่อยู่ในเขตป่าสงวน".

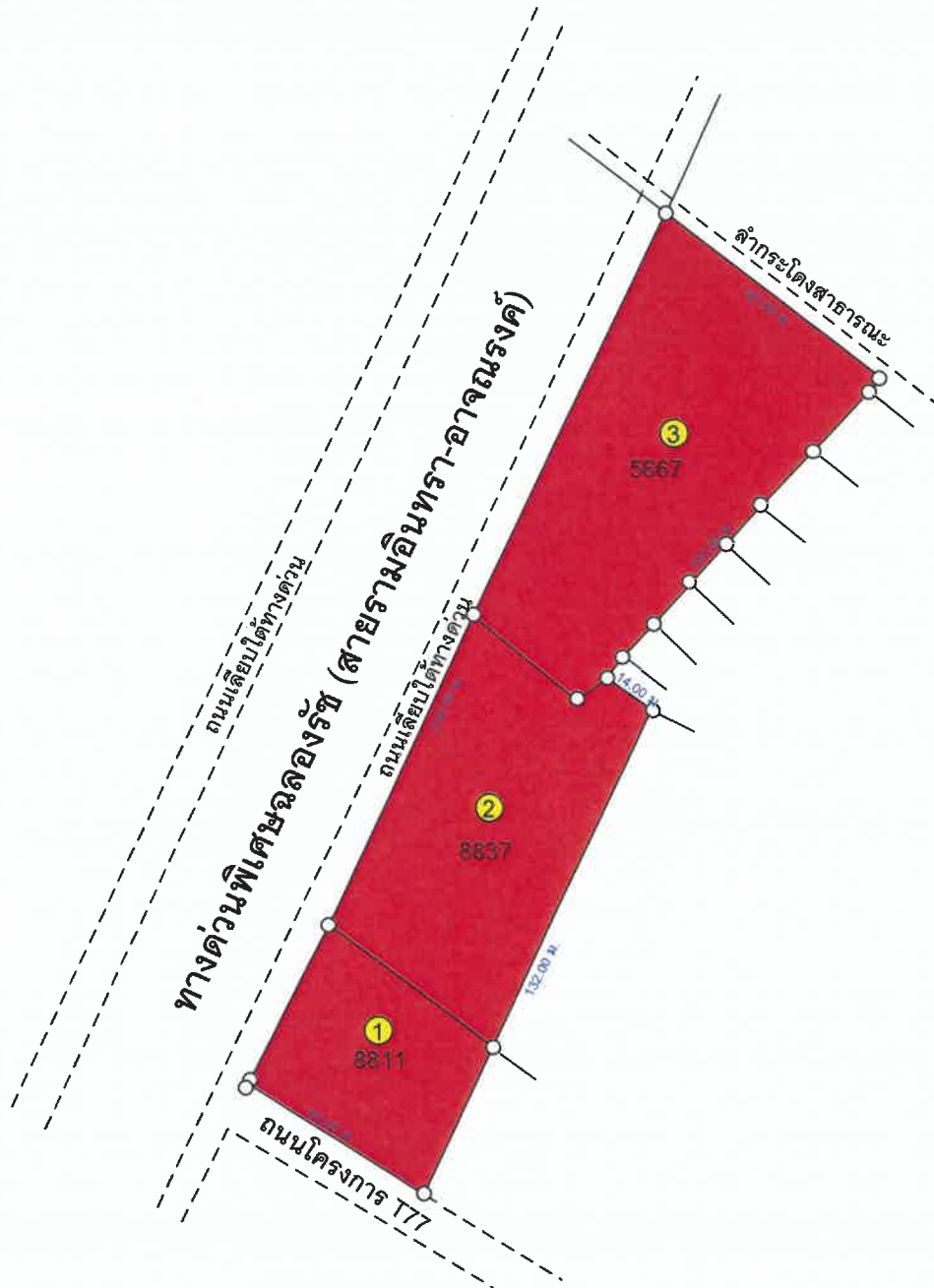
Key interface elements include:

- Top toolbar with various map navigation and editing tools.
- Left sidebar with map controls and a list of overlays.
- Central map area showing a street map of Bangkok with a red circle highlighting a specific location.
- Right sidebar with a north arrow and scale bar.
- Bottom status bar showing map coordinates and projection information.

ข้อมูลภาพแผนที่การตรวจสอบจากระบบแม่ข่ายแผนที่ผ่านอินเทอร์เน็ต DSIMAP



ไม่เข้ามาตราส่วน



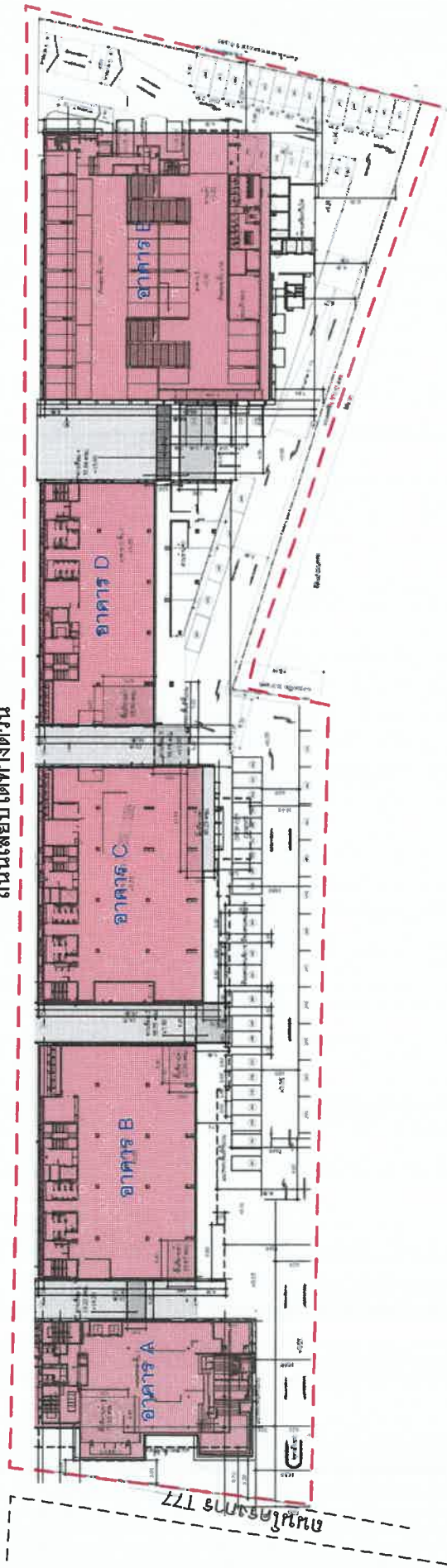
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด

- ① โฉนดที่ดินเลขที่ 2641 เลขที่ดิน 8811 หน้าสำรวจ 1169 เนื้อที่ดิน 1-1-18.7 ไร่ หรือ 518.7 ตารางวา
 - ② โฉนดที่ดินเลขที่ 4273 เลขที่ดิน 8837 หน้าสำรวจ 2068 เนื้อที่ดิน 2-2-56.3 ไร่ หรือ 1,056.3 ตารางวา
 - ③ โฉนดที่ดินเลขที่ 4440 เลขที่ดิน 5667 หน้าสำรวจ 599 เนื้อที่ดิน 3-1-67.2 ไร่ หรือ 1,367.2 ตารางวา
- เนื้อที่รวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา

ระวาง 5136 III 7216 -12 ตำบลพระโขนงเหนือ, คลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอวัฒนา, คลองเตย (พระโขนง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ผังแสดงตำแหน่งสิ่งปลูกสร้าง

ถนนเลียบริมใต้ทางด่วน



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1. อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)
2. อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)
3. อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)
4. อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)
5. อาคารอรรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



1. สภาพโดยทั่วไปบริเวณทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) เข้าทางด้านถนนอ่อนนุช (ซอยสุขุมวิท 77)



2. สภาพโดยทั่วไปบริเวณทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) เข้าทางด้านถนนอ่อนนุช (ซอยสุขุมวิท 77)

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



3. สภาพโดยทั่วไปบริเวณทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / แยกจากถนนอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77) เข้าทางด้านซ้ายอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77)



4. สภาพโดยทั่วไปบริเวณทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / แยกจากถนนอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77) เข้าทางด้านซ้ายอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77)

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



5. สภาพโดยรวมทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / แยกจากถนนอ่อนนุช (ซอยสุขุมวิท 77) เข้าทางด้านซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77)



6. สภาพโดยทั่วไปบริเวณทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77)

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



7. สภาพโดยทั่วไปบริเวณทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77)



8. สภาพโดยทั่วไปบริเวณทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77)

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



9. สภาพโดยทั่วไปบริเวณทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77)



10. สภาพโดยทั่วไปบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ดิศซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77)

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



11. สภาพโดยทั่วไปบริเวณทางเข้า-ออกที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77)



12. สภาพโดยทั่วไปบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ดิคซอยอ่อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77) และถนนเลียบใต้ทางด่วนคลองจักษ์

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



13. สภาพโดยทั่วไปบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ดิถสถานเสียบีได้ทางด่วนจลลรัฐ



14. สภาพโดยทั่วไปบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ดิถชอยอ๋อนนุช 1/1 (ถนนโครงการ T77)

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



15. สภาพโดยทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 4 หลัง และอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง
ภายใต้ชื่อโครงการ "SURI CAMPUS" เลขที่ 59

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



16. ภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / โครงการ "SIRI CAMPUS"



17. ภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / โครงการ "SIRI CAMPUS"

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



18. สภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / โครงการ "SIRI CAMPUS"



19. สภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / โครงการ "SIRI CAMPUS"

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



20. ภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / โครงการ "SIRI CAMPUS"



21. ภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / โครงการ "SIRI CAMPUS"

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



22. ภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / โครงการ "SIRI CAMPUS"



23. ภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / โครงการ "SIRI CAMPUS"

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



24. สภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / โครงการ "SIRI CAMPUS"



25. สภาพโดยทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A)

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



26. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นตาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นใต้ดิน



27. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นตาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 1

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



28. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 1

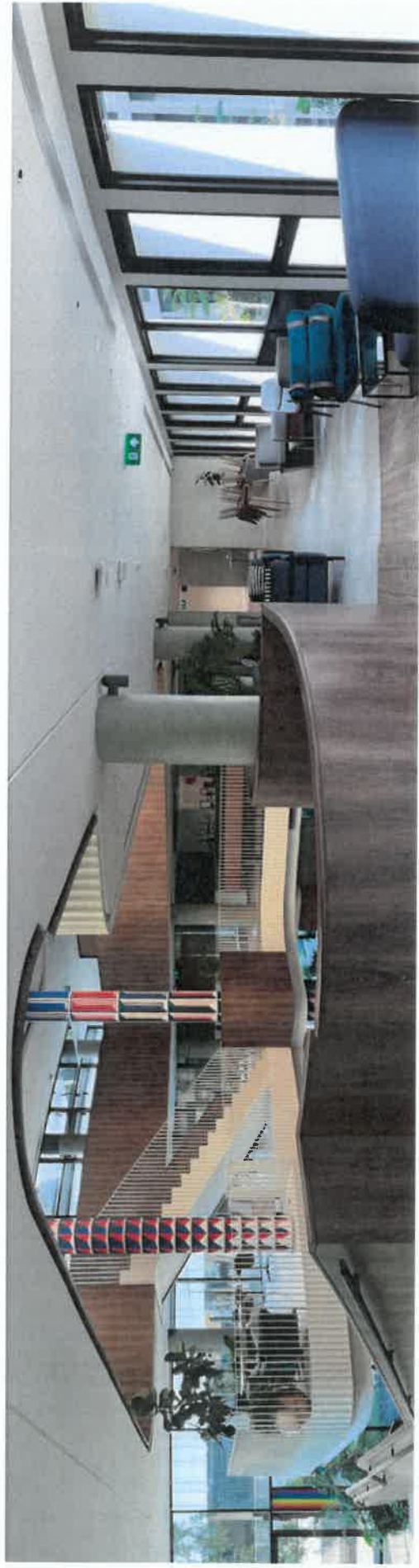


29. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 1

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



30. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นตากผ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 1 / ห้องน้ำ



31. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นตากผ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 2

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

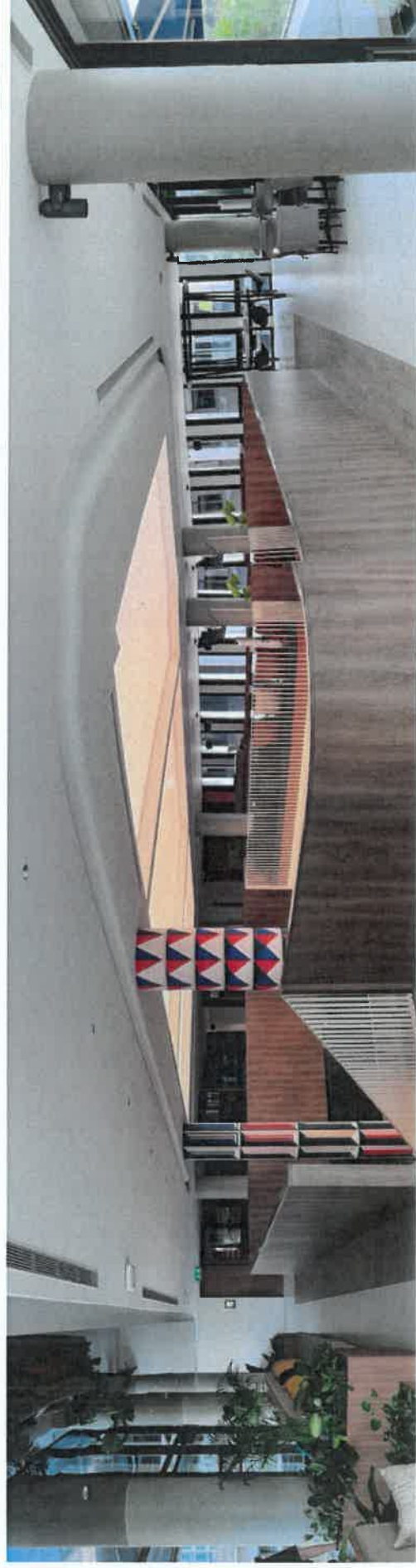


32. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 2



33. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 2 / ห้องน้ำ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



34. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 3



35. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 3

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



36. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 3 / ห้องน้ำ



37. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 4

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



38. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 4 / ห้องน้ำ



39. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 5

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



40. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 5



41. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 5

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



42. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 5 / ห้องน้ำ



43. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 6

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

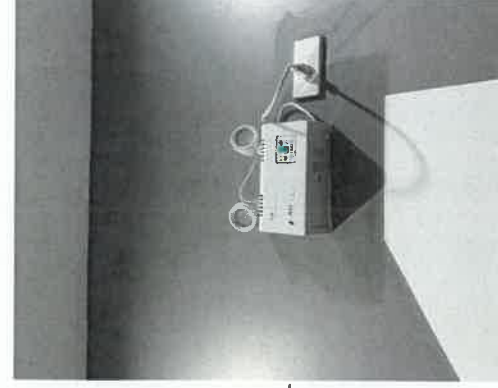
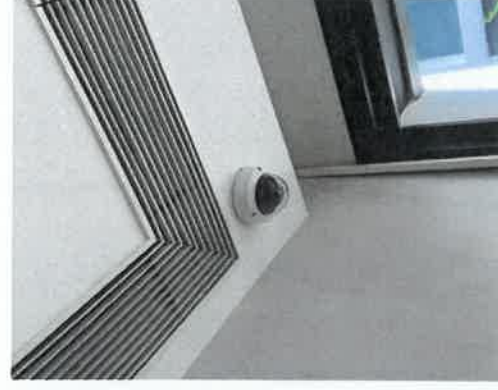
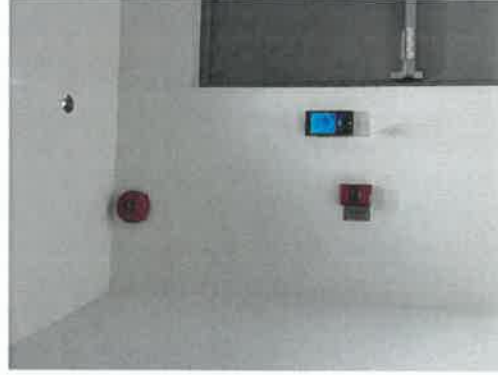


44. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นที่ 6 / ห้องน้ำ และทางเชื่อมกับอาคาร B



45. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ส่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) / ชั้นดาดฟ้า

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



46. สภาพโดยทั่วไปของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นตาดฟ้า (อาคาร A) ลิฟท์โดยสาร, บันไดหนีไฟ, อุปกรณ์ดับเพลิง, fire alarm, ป้ายบอกทางหนีไฟ, smoke detector, กล้องวงจรปิด และไฟฟ้าฉุกเฉิน

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



47. สภาพโดยทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)

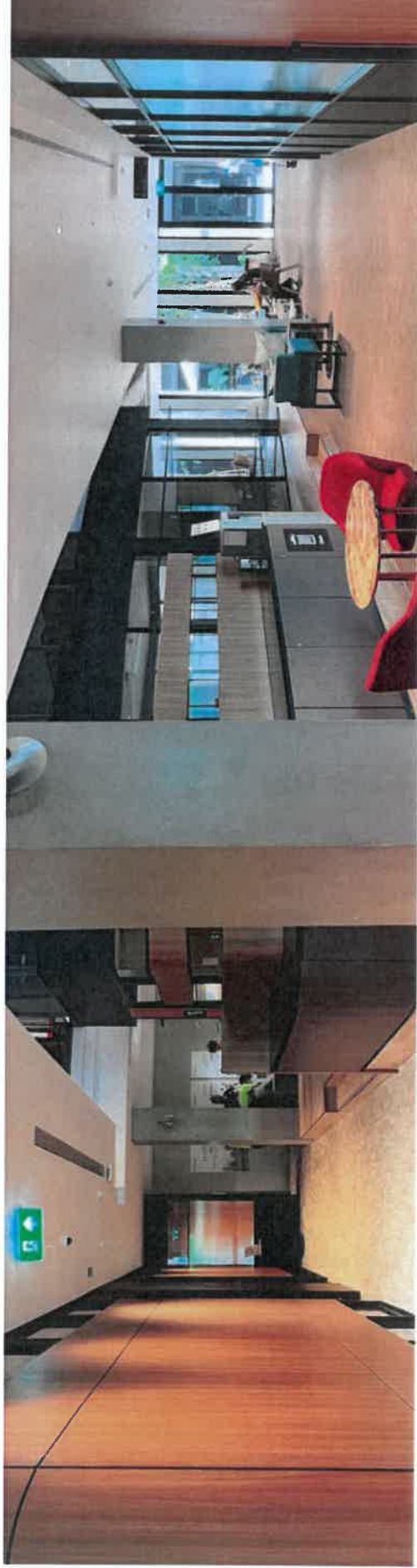


48. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นใต้ดิน

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



49. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 1



50. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 1

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



51. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 1 / ห้องประชุม



52. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 1 / ห้องน้ำ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



53. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 2



54. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 2

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



55. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 2 / ห้องน้ำ



56. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 3

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



57. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 3



58. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 3 / ห้องน้ำ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



59. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 4



60. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 4

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



61. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 4 / ห้องน้ำ และทางเชื่อม



62. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 5

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



63. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 5



64. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 5



64. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (อาคาร B) / ชั้นที่ 5



64. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (อาคาร B) / ชั้นที่ 5

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



65. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 5 / ห้องน้ำ



66. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 6

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



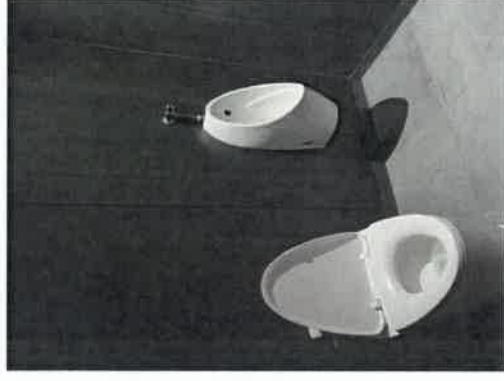
67. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 6



68. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 6



ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



69. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นที่ 6 / ห้องน้ำ และทางเชื่อม



70. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) / ชั้นดาดฟ้า

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



71. สภาพโดยทั่วไปของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นตาดฟ้า (อาคาร B) ลิฟต์โดยสาร, บันไดหนีไฟ, อุปกรณ์ดับเพลิง, fire alarm, ป้ายบอกทางหนีไฟ, smoke detector, และไฟฟ้าฉุกเฉิน

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



72. สภาพโดยทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C)



73. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นใต้ดิน

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



74. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 1



75. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 1

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



76. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นตาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 1



77. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นตาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 1 / ห้องน้ำ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



78. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 2



79. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 2

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



80. สภาพโดยรวมทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นตาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 2

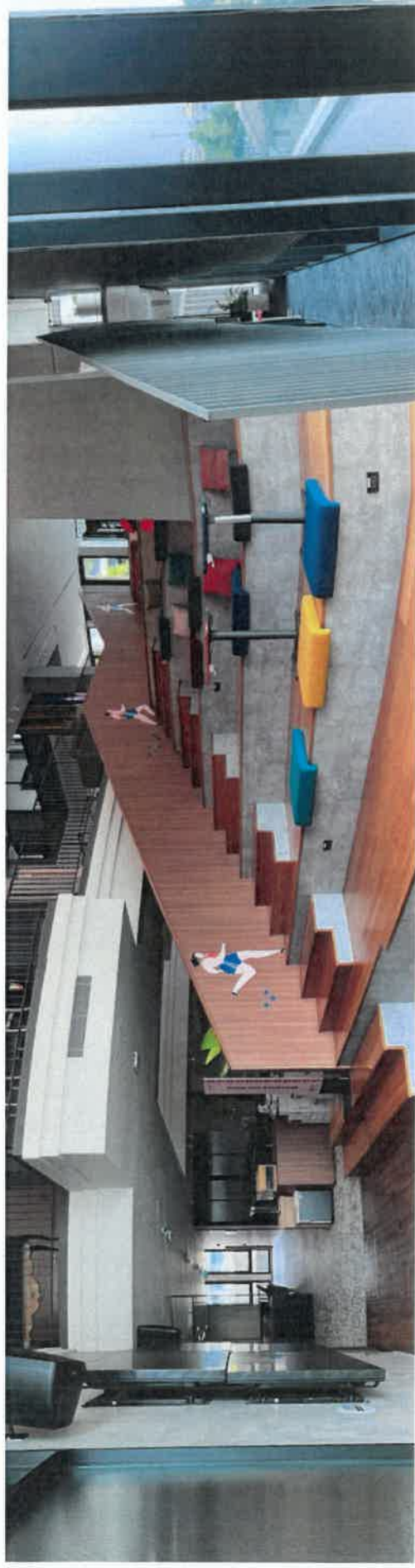


81. สภาพโดยรวมทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นตาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 2 / ห้องน้ำ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



82. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 3



83. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 3

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



84. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างราคา 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 3



85. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างราคา 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 3 / ห้องน้ำ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



86. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 4



87. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 4

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



88. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 4



89. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 4



ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

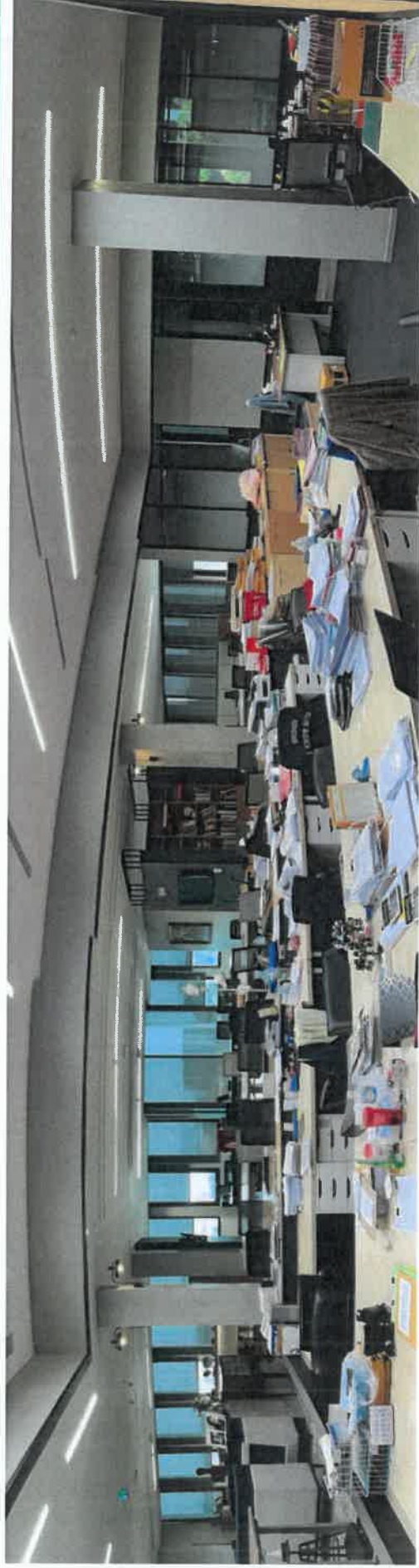


90. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 5



91. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 5

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



92. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 5



93. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 5 / ห้องน้ำ และทางเชื่อม

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



94. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 6



95. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 6

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



96. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 6



97. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 6

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



98. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นที่ 6 / ห้องน้ำ



99. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) / ชั้นดาดฟ้า

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



100. สภาพโดยทั่วไปของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) ลิฟต์โดยสาร, บันไดหนีไฟ, อุปกรณ์ดับเพลิง, fire alarm, ป้ายบอกทางหนีไฟ, smoke detector, กล้องวงจรปิด และไฟฟ้าฉุกเฉิน

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



101. สภาพโดยทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D)



102. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นใต้ดิน

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



103. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 1



104. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 2

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



105. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 3



106. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 3

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



107. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 3

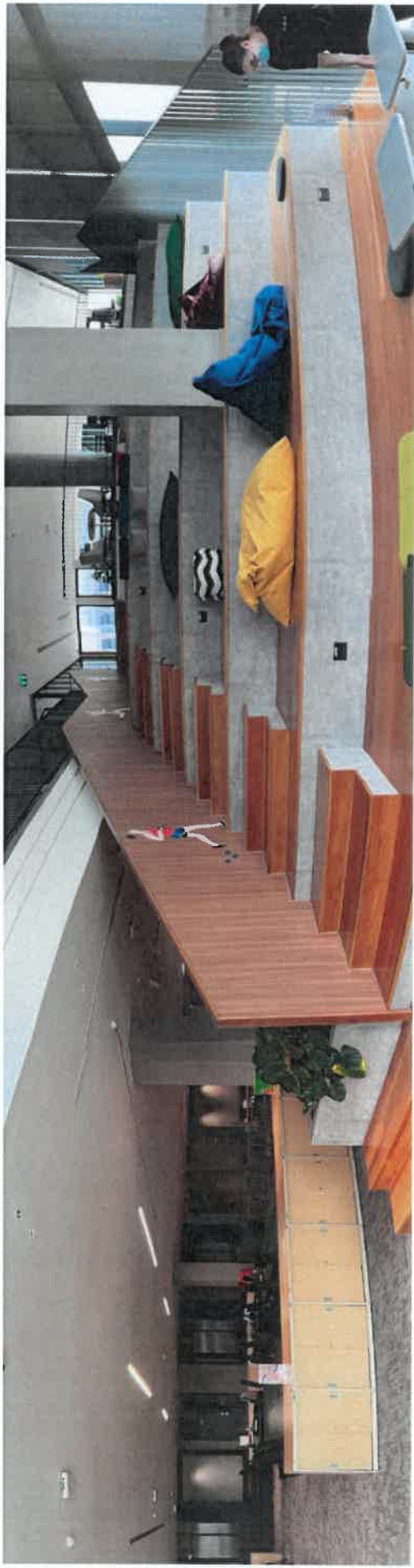


108. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 3 / ห้องน้ำ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



109. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 4



110. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 4

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



111. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 4



112. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 4 / ห้องน้ำ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



113. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 5



114. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 5

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



115. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 5



116. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 5

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



117. สภาพโดยรวมภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 5 / ห้องน้ำ

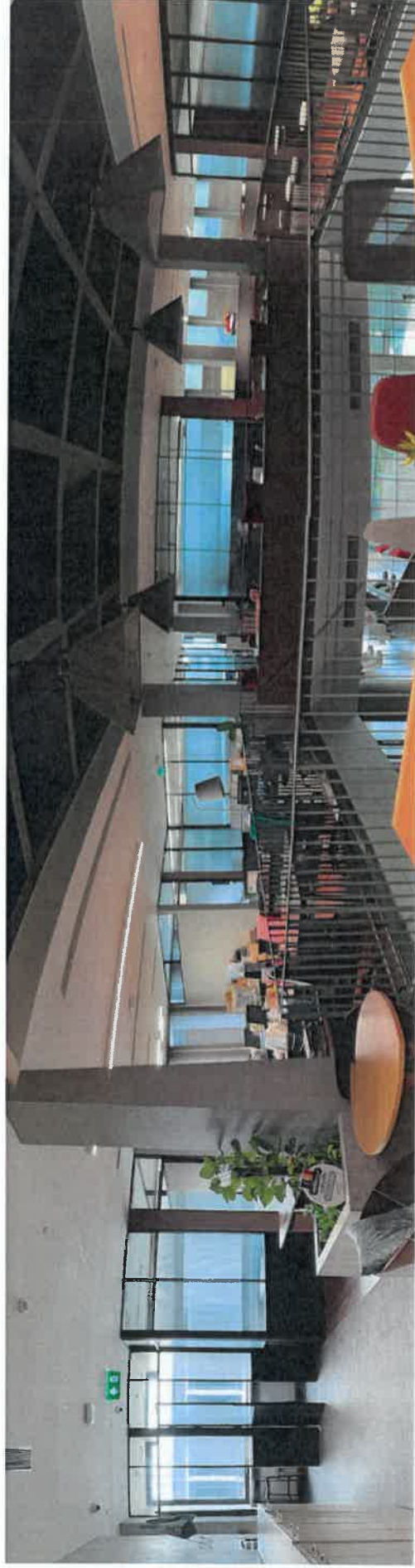


118. สภาพโดยรวมภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 6

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



119. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 6



120. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 6

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



121. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นที่ 6 / ห้องน้ำ



122. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) / ชั้นดาดฟ้า

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



123. สภาพโดยทั่วไปของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร D) ลิฟต์โดยสาร, บันไดหนีไฟ, อุปกรณ์ดับเพลิง, fire alarm, ป้ายบอกทางหนีไฟ, smoke detector, กล้องวงจรปิด และไฟฟ้าฉุกเฉิน

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



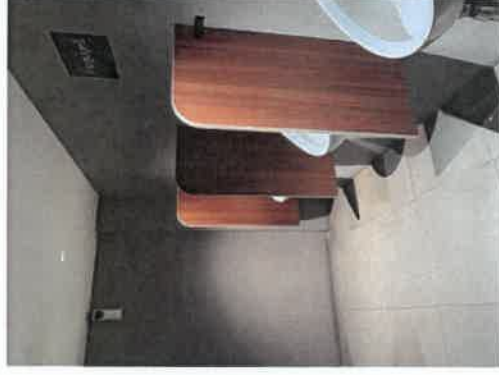
124. สภาพโดยทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)



125. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 1



ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



126. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 1 / ห้องน้ำ



127. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 1A / ที่จอดรถ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



128. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 1B / ที่จอดรถ



129. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 2A / ที่จอดรถ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



130. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 2B / ที่จอดรถ



131. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 3A / ที่จอดรถ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



132. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 3B / ที่จอดรถ



133. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 4A / ที่จอดรถ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



134. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 4B / ที่จอดรถ



135. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 5A / ที่จอดรถ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



136. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 5B / ที่จอดรถ



137. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 6A / ที่จอดรถ

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



138. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E) / ชั้นที่ 7 / CANTEEN



139. ภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นคาเฟ่ (อาคาร E) / ชั้นที่ 7 / CANTEEN

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



140. สภาพโดยรวมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 7 / FITNESS



141. สภาพโดยรวมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 7

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



142. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นที่ 7 / ห้องน้ำ



143. สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) / ชั้นดาดฟ้า

ภาพประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



144. สภาพโดยรวมของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร / สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E) ลิฟท์โดยสาร, อุปกรณ์ดับเพลิง, fire alarm, ไฟฟ้าฉุกเฉิน, smoke detector และกดแจ้งวงจรมืด