
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อาคารสำนักงาน “แอทสาดร”

เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

เสนอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาดร

เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์

ชั้น 1 โซนเอ ชั้น 2 โซนเอ ชั้น 12 และชั้น 18 โซนบี

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

จัดทำโดย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับยู.ซี.เอ

เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: PF 008-06-2023

nexus
innovative real estate solutions

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

18 กรกฎาคม 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์

เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์

ชั้น 1 โซนเอ ชั้น 2 โซนเอ ชั้น 12 และชั้น 18 โซนบี

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารสำนักงาน “แอสทอร์”

เรียน ผู้จัดการกองทุน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ภายใต้ชื่อ “แอสทอร์” ตั้งอยู่เลขที่ 9/9 ดิคชอยสทอร์ 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 13 มิถุนายน 2566

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็น
ว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินขนาดเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา
(731 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ภายใต้ชื่อ “แอทสาทร์” พื้นที่อาคาร
รวมประมาณ 29,027 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่เข้ารวมประมาณ 17,213.18 ตารางเมตร จะมี
มูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ

1,803,000,000 บาท
(หนึ่งพันแปดร้อยสามล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงาน
การประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย การแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้
ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ
ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

 บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	5
1 วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	6
1.1 การอธิบาย	6
1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	6
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	6
1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	6
2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	7
2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	7
2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน.....	8
2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง.....	11
3 ข้อจำกัดทางกฎหมาย.....	15
3.1 ข้อกำหนดผังเมือง	15
3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	17
3.3 การเวนคืน	17
3.4 การอุทธรณ์สิทธิ.....	17
3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ	17
4 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน	18
ภาพรวมเศรษฐกิจไตรมาสที่หนึ่ง ปี 2566	18
5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	25
5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	25
5.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน	25
5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	26
5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า	38
การรับรองในมูลค่าทรัพย์สิน	39
เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	40

ภาคผนวก	i
ภาคผนวก ก - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	ii
ภาคผนวก ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและแปลงเปรียบเทียบ	iii
ภาคผนวก ค - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ	iv
ภาคผนวก ง - ผังที่ดิน	v
ภาคผนวก จ - ผังบริเวณ	vi
ภาคผนวก ฉ - ภาพถ่ายทางอากาศ.....	vii
ภาคผนวก ช - แบบแปลนอาคาร.....	viii
ภาคผนวก ซ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	ix
ภาคผนวก ฅ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน	x
ภาคผนวก ฎ - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบรับรองอาคาร.....	xi

ลูกค้า:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ภายใต้ชื่อ "แอสทาร์"
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	อาคารแอสทาร์ ตั้งอยู่เลขที่ 9/9 ติดซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน "เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด" (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคาร ดังนี้
รายละเอียดที่ดิน	ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับติดต่อกัน มีขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวมประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา (731 ตารางวา หรือ 2,924 ตารางเมตร) ลักษณะรูปแปลงคล้ายรูปตัว "L" มีความกว้างติดถนน 3 ด้าน ประกอบด้วย ด้านทิศเหนือติดถนนสาทรใต้ ประมาณ 35.50 เมตร, ด้านทิศตะวันออกติดซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์ 3) ประมาณ 65.50 เมตร และด้านทิศตะวันตกติดซอยสาทร 13 (ซอยเซนต์หลุยส์ 2) ประมาณ 27.50 เมตร ความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 65.00 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วมีระดับเสมอกันด้านหน้าแปลงที่ดิน
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ได้แก่ อาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 29,027.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่เพื่อการเช่าประมาณ 17,516.44 ตารางเมตร หักเป็นพื้นที่ทางเดินประมาณ 303.26 ตารางเมตร คงเหลือพื้นที่เพื่อการปล่อยเช่าประมาณ 17,213.18 ตารางเมตร พร้อมทั้งจอดรถ จำนวน 254 คัน ประสิทธิภาพการใช้อาคารประมาณ 59.3% หรือ

มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 9.927 :
1 ส่วน อายุอาคารประมาณ 14 ปี ณ วันที่สำรวจ อาคารมีสภาพดี

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน
ให้เช่าภายใต้ชื่อ "แอทสาด" "

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน (เดิม)	หน้า สำรวจ	ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	4788	637 (67)	2102	0-3-25.2
2	7014	9 (121)	3214	0-1-08
3	18174	10 (39)	11635	0-2-97.8
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				1-3-31

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลยานนาวา (บ้านทวาย) อำเภอสาทร
(บ้านทวาย) (บางรัก) และอำเภอสาทร
(ยานนาวา) (บางรัก) จังหวัดพระนคร

ระวางแผนที่: 5136 III 6416-7, 11, 5136 III 6616-11

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาด

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest)

ภาระผูกพัน: ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย:

ถนนสาทรใต้, ซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์ 3) และซอยสาทร 13
(ซอยเซนต์หลุยส์ 2) ปัจจุบันเป็นทางสาธารณประโยชน์

ทางกายภาพ:

ถนนสาทรใต้: ผิวจราจรลาดยาง กว้างประมาณ 24 เมตร (8 ช่องจราจร
ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 50 เมตร

ซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์ 3): ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก
เทห์ลาดยาง กว้างประมาณ 6 เมตร (2 ช่องจราจรไป-กลับ) เขตทาง
กว้างประมาณ 12 เมตร

ซอยสาทร 13 (ซอยเซนต์หลุยส์ 2): ผิวจราจรถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก
กว้างประมาณ 6 เมตร (2 ช่องจราจรไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ
10 เมตร

การตรวจสอบการเวนคืน:

ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืน
ของทางราชการ

การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง:	จากการตรวจสอบจากโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินเปรียบเทียบกับตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินพบว่าตำแหน่งที่ตั้งถูกต้อง
สาธารณูปโภค:	สาธารณูปโภคภายในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง
ข้อจำกัดกฎหมายผังเมือง:	ตามข้อบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดให้บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์ยกรรม "พื้นที่สีแดง" (พ.5-7)
โครงการพัฒนาของรัฐ:	ณ วันที่สำรวจ พบว่าไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน
ราคาประเมินของทางราชการ:	ที่ดินที่ประเมินได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลง ตารางวาละ 800,000 บาท รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 584,800,000 บาท
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน:	ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบโดยสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละวิธีดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ภายใต้อาคารชื่อ "แอทสสาร"	2,031,000,000	1,803,000,000

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน:

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีมูลค่าเท่ากับ

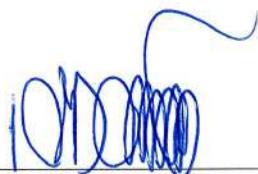
1,803,000,000 บาท
(หนึ่งพันแปดร้อยสามล้านบาทถ้วน)

วันที่สำรวจทรัพย์สิน:

22 มิถุนายน 2566

วันที่ประเมินมูลค่า:

30 มิถุนายน 2566



นายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.075

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.



นางสาวอัจฉรา มโหฬาร

ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1200 / ผู้สำรวจ



สภาพด้านหน้าอาคารสำนักงาน “แอทสสาร”

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ โดยผู้จัดการกองทุน ตามสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 13 มิถุนายน 2566

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

โดยมีบุคคล/นิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ร่วมกับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566

1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

จากนิยามมูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้”

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ภายใต้ชื่อ “แอทสาทร์” ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับติดต่อกัน (โฉนดที่ดินเลขที่ 4788, 7014 และ 18174) มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา (731 ตารางวา หรือ 2,924 ตารางเมตร) ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอาคาร “แอทสาทร์” ตั้งอยู่เลขที่ 9/9 ติดถนนสาทรใต้ ซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์ 3) และซอยสาทร 13 (ซอยเซนต์หลุยส์ 2) แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีเซนต์หลุยส์)			
โรงพยาบาลเซนต์หลุยส์	ประมาณ	0.10	กิโลเมตร
วิทยาลัยพาณิชยการเซนต์หลุยส์	ประมาณ	0.30	กิโลเมตร
โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนวิทยาลัย	ประมาณ	0.40	กิโลเมตร
สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีสุรศักดิ์)	ประมาณ	0.50	กิโลเมตร
สถานีรถโดยสารด่วนพิเศษ BRT (สถานีสาทร)	ประมาณ	0.55	กิโลเมตร
โรงเรียนอัสสัมชัญ	ประมาณ	0.60	กิโลเมตร
สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี)	ประมาณ	0.65	กิโลเมตร
ทางขึ้นสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน	ประมาณ	0.90	กิโลเมตร
ทางด่วนศรีรัช (ทางขึ้นด่านสาทร)	ประมาณ	0.90	กิโลเมตร
สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT (สถานีลุมพินี)	ประมาณ	2.00	กิโลเมตร
สวนลุมพินี	ประมาณ	2.20	กิโลเมตร

2.2.1 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอาคารแอทสาทร์สามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนสาทรใต้ ซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์ 3) และซอยสาทร 13 (ซอยเซนต์หลุยส์ 2) โดยมีระยะห่างจากสี่แยกถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ตัดกับถนนสาทร ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 450 เมตร และมีระยะห่างจากสี่แยกถนนเจริญราษฎร์ ตัดกับถนนสาทรไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 700 เมตร ภายในแขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

2.2.2 ลักษณะทางกายภาพ และสิทธิทางกฎหมายสภาพทางเข้า-ออก

ถนนที่ผ่านด้านหน้าที่ตั้งของทรัพย์สิน ได้แก่

- ถนนสาทรใต้ เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรลาดยาง กว้างประมาณ 24 เมตร (8 ช่องจราจรไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 50 เมตร
- ซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์ 3) เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรถนนคอนกรีตเสริมเหล็กเททับลาดยาง กว้างประมาณ 6 เมตร (2 ช่องจราจรไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร
- ซอยสาทร 13 (ซอยเซนต์หลุยส์ 2) เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร (2 ช่องจราจรไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 10 เมตร

2.2.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบทรัพย์สิน

จากการสำรวจพบว่าบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และการใช้ประโยชน์ที่ดินจะประกอบไปด้วย อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ โครงการอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียมไฮไลท์) โรงแรม ธนาคาร ไซเบอร์มรดยนต์ โรงเรียน และสถานที่ราชการ การคมนาคมจัดได้ว่ามีความสะดวกเนื่องจากอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนสถานีรถไฟฟ้า BTS

2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับติดต่อกัน มีขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวมประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา (731 ตารางวา หรือ 2,924 ตารางเมตร) ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2566 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน (เดิม)	หน้าสำรวจ	ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	4788	637 (67)	2102	0-3-25.2
2	7014	9 (121)	3214	0-1-08
3	18174	10 (39)	11635	0-2-97.8
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิรวม				1-3-31

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลยานนาวา (บ้านทวาย) อำเภอสาทร (บ้านทวาย) (บางรัก) และ อำเภอสาทร (ยานนาวา) (บางรัก) จังหวัดพระนคร

ระวางแผนที่: 5136 III 6416-7, 11, 5136 III 6616-11

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest)

ภาระผูกพัน: ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ

2.3.2 ราคาประเมินทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกาศใช้โดยกรมธนารักษ์รอบบัญชี พ.ศ.2566-2569 และมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ตำบลยานนาวา (บ้านทวาย) อำเภอสาทร (บ้านทวาย) (บางรัก) และอำเภอสาทร (ยานนาวา) (บางรัก) จังหวัดพระนคร มีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการดังนี้

ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินทางราชการ	
			(บาท/ตารางวา)	(บาท)
1	4788	325.2	800,000	260,160,000
2	7014	108	800,000	86,400,000
3	18174	297.8	800,000	238,240,000
รวมราคาประเมินที่ดินทางราชการ		731		584,800,000

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ประเภทอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	ราคารวม (บาท)	ค่าเสื่อมราคา (14 ปี)	คิดเป็น ค่าเสื่อมราคา (บาท)	ราคาประเมิน หลังหักค่าเสื่อม (บาท)
สำนักงาน	29,027	9,400	272,853,800	18%	49,113,684	223,740,116

สรุปราคาประเมินทางราชการ

	(บาท)
ราคาประเมินราชการที่ดิน	584,800,000
ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง	223,740,116
รวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือประมาณ	<u>808,540,116</u> <u>809,000,000</u>

หมายเหตุ: ราคาประเมินทางราชการที่สรุปในครั้งนี้เป็นเพียงการประมาณการตามข้อมูลของทางราชการเท่านั้น ซึ่งไม่อาจนำไปใช้เพื่อการจดทะเบียนและทำนิติกรรมได้ เนื่องจากควรเป็นการคำนวณโดยเจ้าพนักงานที่ดิน

2.3.3 การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง

จากการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินไม่พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นผิดไปจากตำแหน่งที่ตั้งตามโฉนดที่ดิน

2.3.4 รายละเอียดของที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับติดต่อกัน มีขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวมประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา (731 ตารางวา หรือ 2,924 ตารางเมตร) ลักษณะรูปแปลงคล้ายรูปตัว "L" มีความกว้างติดถนน 3 ด้าน ประกอบด้วย ด้านทิศเหนือติดถนนสาทรใต้ ประมาณ 35.50 เมตร, ด้านทิศตะวันออกติดซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์ 3) ประมาณ 65.50 เมตร และด้านทิศตะวันตกติดซอยสาทร 13 (ซอยเซนต์หลุยส์ 2) ประมาณ 27.50 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 65.00 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วมีระดับเสมอถนนด้านหน้าแปลงที่ดิน และปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ:	ติดถนนสาทรใต้
ทิศตะวันออก:	ติดซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์ 3)
ทิศใต้:	ติดอาคารพาณิชย์
ทิศตะวันตก:	ติดซอยสาทร 13 (ซอยเซนต์หลุยส์ 2)

2.3.4 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง

2.4.1 รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ 29,027 ตารางเมตร และมีพื้นที่เพื่อการเช่าประมาณ 17,516.44 ตารางเมตร หักเป็นพื้นที่ทางเดินประมาณ 303.26 ตารางเมตร คงเหลือพื้นที่เพื่อการปล่อยเช่าประมาณ 17,213.18 ตารางเมตร พร้อมทั้งจอดรถ จำนวน 254 คัน (ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 815.03 ตารางเมตร) ประสิทธิภาพการใช้อาคารประมาณ 59.30% หรือมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 9.927 : 1 ส่วน อาคารเปิดดำเนินการประมาณปี 2552 (อายุอาคารประมาณ 14 ปี) ณ วันที่ทำการสำรวจ อาคารมีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดของอาคารดังนี้ :-

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง และการตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน:	ชั้นล่าง (Lobby) : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ชั้น 2-25 (ส่วนสำนักงาน) : คอนกรีตฉาบเรียบ
พื้น:	ชั้นล่าง (Lobby) : คอนกรีตเสริมเหล็กปูหินแกรนิต ชั้น 2-25 (ส่วนสำนักงาน) : บริเวณทางเดินคอนกรีตเสริมเหล็กปูหินแกรนิต และกระเบื้อง 8" x 8" สำหรับภายในห้องสำนักงานเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กเปลือยไม่ปูพื้น
ผนัง:	ชั้นล่าง (Lobby) : ผนังภายใน -คอนกรีตบล็อกปูหินแกรนิต ผนังภายนอก-คอนกรีตบล็อกฉาบเรียบทาสี ชั้น 2-25 : ผนังภายใน -คอนกรีตบล็อกฉาบเรียบทาสี ผนังภายนอก-กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์:	พื้นปูกระเบื้องเซรามิค, สุขภัณฑ์ชักโครกแบบนั่งราบ, อ่างล้างหน้าเคาน์เตอร์หินแกรนิต กระจกเงา และอุปกรณ์อื่น ๆ ตามมาตรฐาน
หน้าต่าง:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
ประตู:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม

งานระบบภายในอาคาร

ภายในอาคาร ประกอบด้วย งานระบบต่าง ๆ ดังนี้

- ระบบไฟฟ้า :**
- การไฟฟ้านครหลวง 24 KV (เลขที่มิเตอร์ TOU X-40450)
 - หม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ลูก ลดแรงดันเป็นไฟฟ้าแรงต่ำ 415/240 V 50 Hz 3 เฟส 4 สาย
 - เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง 600 KVA 380/220 V 50 Hz 3 เฟส 4 สาย
 - ห้องไฟฟ้า 1 ชุด ชั้น 10
- ระบบสุขาภิบาล :**
- ระบบประปา การประปานครหลวงมาตรฐานน้ำ 6 นิ้ว
- แทงค์น้ำสำรองใต้ดิน 2 ถัง ๆ ละ 240 มิลลิลิตร
 - แทงค์น้ำชั้นดาดฟ้า 2 ถัง ๆ ละ 100 มิลลิลิตร
- ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเข้าสู่ระบบผ่านบ่อดกตะกอนและเติมคลอรีนก่อนระบายออกสู่ท่อของกรุงเทพมหานคร
- ระบบปรับอากาศ :**
- Package Water Cooled ของ York
 - Cooling Tower ของ Liang Chi
 - ระบบ BAS (Building Automation System)
- ระบบป้องกันอัคคีภัย :**
- Computer Control Fire Alarm 1 ชุด ชั้น 1
 - Fire Alarm Control Panel (ตู้ FACP) 1 ชุด ชั้น 1
 - Fire Hose Cabinet
 - Fire Extinguisher
 - Fire Pump and Jockey Pump 1 ชุด ชั้น 1
 - Smoke and Heat Detector
- ระบบรักษาความปลอดภัย :**
- กล้อง CCTV 72 ตัว พร้อม Computer Control 1 ชุด
 - Access Control System และ Computer Control 1 ชุด
- ระบบลิฟท์ :**
- ลิฟท์โดยสาร : 5 ตัว ขนาด 1,350 Kg. จุคนได้ประมาณ 20 คน
- ลิฟท์ขนของ : 1 ตัว ขนาด 1,600 Kg. จุคนได้ประมาณ 24 คน
- ระบบโทรศัพท์ :**
- ทศท. TOT

2.4.2 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ของอาคาร “แอทสาดร” มีดังนี้

จำนวนชั้นตามจริง	จำนวนชั้นตามที่อาคารนับ	รายการ	พื้นที่ขออนุญาต (ตรม.)	พื้นที่เช่าสำนักงาน (ตรม.)	พื้นที่ทางเดิน (ตรม.)	คงเหลือพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตรม.)	พื้นที่ส่วนกลาง (ตรม.)	จอดรถ (คัน)
Ground	Ground	ร้านค้า สำนักงาน ตู้ ATM จอดรถ	1,567.00	202.80	-	202.80	1,364.20	17
2	2	จอดรถ	199.00	-	-	-	199.00	5
3	3	สำนักงาน จอดรถ ห้อง AHU	2,381.00	304.72	-	304.72	2,076.28	30
	4	จอดรถ		-	-	-	-	30
4	5	สำนักงาน จอดรถ ห้อง AHU	2,381.00	304.72	-	304.72	2,076.28	31
	6	จอดรถ		-	-	-	-	31
5	7	จอดรถ	1,420.00	-	-	-	1,420.00	36
6	8	จอดรถ	1,420.00	-	-	-	1,420.00	36
7	9	ห้องหม้อแปลง	1,556.00	-	-	-	1,556.00	38
8	10	ห้องน้ำ ห้อง AHU		-	-	-		-
9	11	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,020.00	982.60	89.42	893.18	37.40	-
10	12	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
11	13	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
12	14	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	89.42	893.18	75.40	-
13	15	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
14	16	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	89.42	893.18	75.40	-
15	17	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
16	18	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
17	19	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	35.00	947.60	75.40	-
18	20	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
19	21	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
20	22	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
21	23	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
22	24	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
23	25	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
24	26	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
25	27	สำนักงาน ห้องน้ำ ห้อง AHU	1,058.00	982.60	-	982.60	75.40	-
หลังคา	หลังคา	หลังคา	155.00	-	-	-	-	-
รวมพื้นที่อาคาร			29,027.00	17,516.44	303.26	17,213.18	11,355.56	254

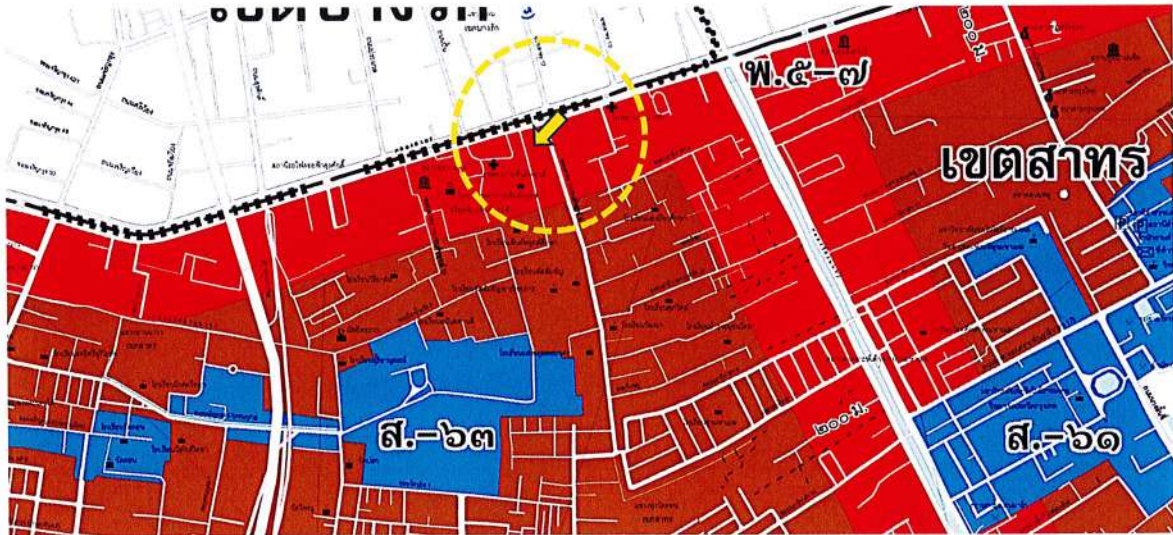
2.4.3 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)

ใบอนุญาตเลขที่	102/2550
อนุญาตโดย	กรุงเทพมหานคร
ผู้ขออนุญาต	บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
วันที่ออกใบอนุญาต	2 เมษายน 2550
ที่ดินที่ยื่นขออนุญาต	โฉนดเลขที่ 4788, 18174 และ 7014 เป็นที่ดินของ บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาต	ดัดแปลงอาคารตึก 25 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน-ที่จอดรถยนต์ พื้นที่อาคาร 29,027 ตารางเมตร ที่จอดรถยนต์จำนวน 254 คัน

2.4.4 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.6)

ใบรับรองเลขที่	28/2552
รับรองโดย	กรุงเทพมหานคร
ผู้ขอรับรอง	บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
วันที่ออกใบรับรอง	10 กุมภาพันธ์ 2552
ประเภทอาคารที่ได้รับรับรอง	ดัดแปลงอาคารตึก 25 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน-ที่จอดรถยนต์ จำนวน 254 คัน ซึ่งได้ทำการดัดแปลงอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 102/2550

3.1 ข้อกำหนดผังเมือง



ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง พ.5-7 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 เมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย

- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทน ฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาด เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มี ขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่ น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ใน บริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึง จุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานี บริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มี ขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- (25) การกำจัดสิ่งปลูกและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อ-ขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อ-ขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10 : 1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสาม และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

หมายเหตุ: ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ความว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินนอกจากที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 แล้ว จากการตรวจสอบไม่พบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะพื้นที่ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว

3.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

3.4 การถูกรอนสิทธิ

ณ วันสำรวจ ไม่พบว่าที่ดินถูกรอนสิทธิจากบุคคลอื่นหรือที่ดินแปลงอื่นแต่อย่างใด

3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ณ วันที่สำรวจ พบว่าไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน

ภาพรวมเศรษฐกิจไตรมาสที่หนึ่ง ปี 2566

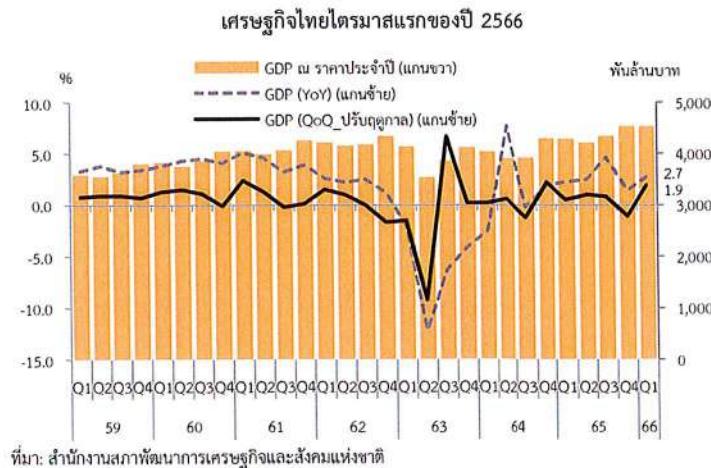
ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2566

(%YoY)	2564		2565		2566	
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	Q1	ทั้งปี (f)
GDP (CVM)	1.5	2.6	4.6	1.4	2.7	2.7 - 3.7
การลงทุนรวม ^{1/}	3.1	2.3	5.5	3.9	3.1	2.1
ภาคเอกชน	3.0	5.1	11.2	4.5	2.6	1.9
ภาครัฐ	3.4	-4.9	-6.8	1.5	4.7	2.7
การบริโภคภาคเอกชน	0.6	6.3	9.1	5.6	5.4	3.7
การอุปโภคบริโภครัฐบาล	3.7	0.2	-1.5	-7.1	-6.2	-2.6
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	19.2	5.5	6.7	-7.5	-4.6	-1.6
ปริมาณ ^{2/}	15.5	1.3	2.1	-10.3	-6.4	-1.1
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	27.7	15.3	23.2	-0.3	1.3	-1.9
ปริมาณ ^{2/}	17.9	2.0	8.0	-9.2	-3.3	-0.4
ดุลบัญชีเดินสะพัด ต่อ GDP (%)	-2.1	-3.5	-6.4	0.7	3.1	1.4
เงินเฟ้อ	1.2	6.1	7.3	5.8	3.9	2.5 - 3.5

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
^{2/} ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 2.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสก่อนหน้า (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2566 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ร้อยละ 1.9 (QoQ_SA)

- ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการและการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูง การลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง
- ด้านการผลิต สาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหาร สาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซมฯ สาขาการก่อสร้าง และสาขาเกษตรกรรมขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่วนสาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมและสาขาไฟฟ้าและก๊าซฯ ปรับตัวลดลง



แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 - 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุน โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.7 การลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 1.9 และ ร้อยละ 2.7 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์ สหรัฐ ลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจมหภาคในช่วงที่เหลือของปี 2566 ควรให้ความสำคัญกับ

(1) การขับเคลื่อนภาคการส่งออกสินค้า โดยให้ความสำคัญกับ

- การเร่งรัดการส่งออกสินค้าไปยังตลาดที่ยังมีแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจในเกณฑ์ดี และการสร้างตลาดใหม่
- การติดตาม ฝ้าระวัง และประเมินผลกระทบจากสถานการณ์ความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก
- การส่งเสริมให้ภาคธุรกิจบริหารจัดการความเสี่ยงจากผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน
- การอำนวยความสะดวกและลดต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการส่งออก
- การใช้ประโยชน์จากกรอบความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาค (RCEP) ควบคู่ไปกับการติดตามมาตรการกีดกันทางการค้าเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหา โดยเฉพาะมาตรการกีดกันทางการค้าที่มีใช้มาตรการภาษี
- การยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคการส่งออก

(2) การส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน โดยให้ความสำคัญกับ

- การเร่งรัดให้ผู้ประกอบการที่ได้รับอนุมัติและออกบัตรส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2563 - 2565 ให้เกิดการลงทุนจริง
- การแก้ไขปัญหาที่นักลงทุนและผู้ประกอบการต่างประเทศเห็นว่าเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนและการประกอบธุรกิจ
- การดำเนินมาตรการส่งเสริมการลงทุนเชิงรุกในกลุ่มอุตสาหกรรมและบริการเป้าหมาย
- การส่งเสริมการลงทุนในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษต่าง ๆ
- การขับเคลื่อนการลงทุนพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งที่สำคัญ ๆ
- การพัฒนากำลังแรงงานที่มีทักษะสูง

(3) การสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการเกี่ยวเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับ

- การแก้ไขปัญหาและสร้างความพร้อมต่อการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ
- การส่งเสริมการพัฒนาการท่องเที่ยวคุณภาพสูง
- การจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวและกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง
- การส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศและการส่งเสริมให้คนไทยท่องเที่ยวในประเทศไทยมากขึ้น

(4) การดูแลการผลิตภาคเกษตรและรายได้เกษตรกร โดยให้ความสำคัญกับการเตรียมมาตรการรองรับผลผลิตสินค้าเกษตรที่จะออกสู่ตลาดในช่วงฤดูเพาะปลูก 2566/2567 ควบคู่ไปกับการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับและ

แก้ไขปัญหที่อาจเกิดขึ้นจากความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศ และให้ความสำคัญกับปัญหาต้นทุนวัตถุดิบทางการเกษตรที่ยังอยู่ในระดับสูง

(5) การรักษาสภาพอากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศในช่วงหลังการเลือกตั้ง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวดีขึ้นจากปี 2565 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจในช่วงที่เหลือของปี 2566 ยังมีแนวโน้มที่จะเผชิญกับข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกที่อาจจะรุนแรงกว่า การคาดการณ์ท่ามกลางความยืดหยุ่นของความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ และความผันผวนในตลาดการเงินโลกซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาคการส่งออกและภาคการผลิต เงื่อนไขทางการเงินของภาครัฐเร็วและธุรกิจที่ยังเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ โดยเฉพาะในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมทั้งความเสี่ยงจากความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศที่อาจส่งผลกระทบต่อผลผลิตภาคเกษตร และบรรยากาศทางการเมืองและเศรษฐกิจหลังการเลือกตั้งที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจและการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 ให้มีความล่าช้าออกไป

ปัจจัยสนับสนุน

- 1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวตามจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนภายหลังจากรัฐบาลจีนได้ประกาศมาตรการเปิดประเทศนับตั้งแต่ 8 มกราคม 2566 ซึ่งส่งผลให้ในเดือนเมษายน 2566 มีนักท่องเที่ยวจีนเดินทางเข้ามาไทยทั้งสิ้น 328,375 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3,662.3 เมื่อเทียบกับเดือนเมษายน 2565 และส่งผลให้ 4 เดือนแรก มีจำนวนนักท่องเที่ยวจีนรวม 845,645 คน สอดคล้องกับข้อมูลการเดินทางออกนอกประเทศของจีนที่เร่งขึ้นมาก และไทยถือเป็นประเทศปลายทางสำคัญของนักท่องเที่ยวจีนจึงคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวจีนเดินทางเข้ามาเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาติอื่น ๆ ที่สำคัญ อาทิ อินเดีย เกาหลีใต้ และรัสเซีย ซึ่งมีจำนวนเข้าใกล้ระดับในช่วงก่อนวิกฤติโควิดมากขึ้น รวมทั้งนักท่องเที่ยวจากประเทศในภูมิภาคอาเซียนที่กลับเข้าสู่แนวโน้มปกติ ขณะเดียวกันการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวสอดคล้องกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินจากต่างประเทศ โดยพบว่าจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศในไตรมาสแรก ของปี 2566 อยู่ที่ 80,919 เที่ยวบิน เทียบกับ 26,554 เที่ยวบินในช่วงเดียวกันของปี 2565 สอดคล้องกับการคาดการณ์ขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) ที่ประเมินว่าจำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกในปี 2566 จะอยู่ที่ประมาณ 1 พันล้านคน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 71 เทียบกับปี 2565 สำหรับการท่องเที่ยวภายในประเทศของคนไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยจำนวนนักท่องเที่ยวไทยเที่ยวไทยในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 62,588,050 คน/ครั้ง เทียบกับ 46,047,025 คน/ครั้ง ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และในช่วงที่เหลือของปียังมีแนวโน้มที่จะได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการส่งเสริมของภาครัฐ อาทิ โครงการเราเที่ยวด้วยกันระยะที่ 5 ระยะเวลาการดำเนินโครงการตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม - 30 เมษายน 2566 และโครงการ Unseen New Series ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยที่เน้นส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง

- 2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศสอดคล้องกับระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพฤติกรรมกรรมการบริโภคของประชาชนที่ฟื้นตัวกลับมาเป็นปกติ รวมถึงแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจโดยรวมในเดือนเมษายน 2566 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 49.4 นับเป็นระดับสูงสุดในรอบ 38 เดือน นอกจากนี้ การบริโภคภายในประเทศยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่ปรับตัวดีขึ้นเข้าสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาด โดยอัตราการว่างงาน ในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2566 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.05 เทียบกับร้อยละ 1.15 ในไตรมาสก่อนหน้า นับเป็นระดับต่ำสุดในรอบ 12 ไตรมาส และใกล้เคียงกับร้อยละ 0.99 ในปี 2562 รวมทั้งการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของรายได้เกษตรกรตามผลผลิตภาคเกษตรกรรมที่ยังคงขยายตัวได้ดี
- 3) การขยายตัวของการลงทุนภายในประเทศทั้งการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ โดยการลงทุนภาคเอกชนในปี 2566 มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2565 คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6.64 แสนล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 38.8 จากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในไตรมาสที่หนึ่ง ปี 2566 อยู่ที่ 190,150 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นพื้นที่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จำนวน 146,666 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้การลงทุนภาคเอกชนยังมีแนวโน้มได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความคืบหน้าของโครงการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (PPP) ขณะที่การลงทุนของภาครัฐมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นตามกรอบวงเงินรายจ่ายลงทุนภายใต้งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2566 ที่ 655,183 ล้านบาท เทียบกับ 564,318.5 ล้านบาท ในปีงบประมาณก่อนหน้า คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 นอกจากนี้ การลงทุนภาครัฐยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนของรัฐวิสาหกิจในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ซึ่งคาดว่าจะมีความคืบหน้าอย่างต่อเนื่องในปี 2566

ภาพรวมตลาดสำนักงาน

BANGKOK OFFICE MARKET			
GRADE A CBD MARKET INDICATORS			
	H2 21	H1 22	12 MONTH FORECAST
Overall Rent	THB 1,047	THB 1,056	▲
Vacancy Rate	12.64%	15.40%	▲

Source: Nexus Research

ด้วยอุปทานพื้นที่สำนักงานในตลาดรวมประมาณ 6.49 ล้านตารางเมตรในกรุงเทพมหานคร จึงทำให้อัตรารว่าง (Vacancy Rate) โดยรวมเพิ่มขึ้นเป็น 12.37% ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานทั่วกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 800 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 0.55% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา (โดยแบ่งเป็นค่าเช่าเฉลี่ยสำนักงานระดับเกรด A ประมาณ 961 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และประมาณ 655 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับสำนักงานระดับเกรด B)

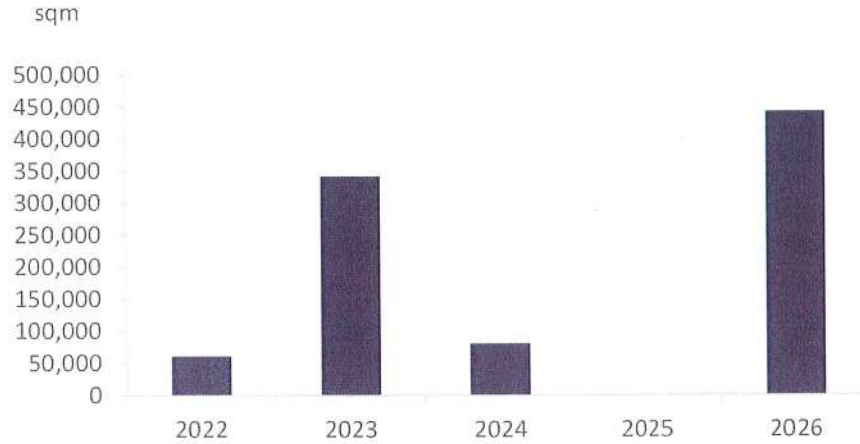
อุปทานพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) สำหรับสำนักงานระดับเกรด A อยู่ที่ประมาณ 1.8 ล้านตารางเมตร อัตรารว่าง (Vacancy Rate) อยู่ที่ประมาณ 15.40% เพิ่มขึ้นจาก 12.64% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 นอกจากนี้พื้นที่เช่าสำนักงานบริเวณพื้นที่ถนนอโศก-รัชดาภิเษก พื้นที่เช่าสำนักงานบริเวณอื่นจะมีอัตรารว่างของพื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่จะเกิน 10% อย่างไรก็ตามค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยโดยรวมยังคงเพิ่มขึ้นเป็น 1,056 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จาก 1,047 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ของปี 2564

OVERALL RENT AND VACANCY RATE GRADE A IN CBD



Source: Nexus Research

GRADE A CBD SUPPLY PINELINE



Source: Nexus Research

สถานการณ์โดยรวม

ภายในปี 2569 อุปทานพื้นที่สำนักงานเกือบ 1 ล้านตารางเมตร กำลังจะออกสู่ตลาด ดังนั้นอาจจะทำให้อัตราค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่เข้าเกินคาด แนวโน้มการทำงานได้จากทุกที่ (Work-From-Anywhere) ปัจจัยภายนอก เช่น ความขัดแย้งระหว่างประเทศรัสเซียกับประเทศยูเครนที่กำลังดำเนินอยู่ และอุปทานที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคตจำนวนมากที่อัตราการใช้พื้นที่ที่ไม่สามารถตามทันในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ส่วนใหญ่เป็นสำนักงานระดับเกรด A เป็นผลทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวมคาดว่าจะสูงขึ้น

SINGNIFICANT PROJECTS UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	ZONE	SUBMARKET	SQM	COMPLETION DATE
One City Centre	CBD	Ploenchit - Rama I	61,000	2022
Vanit Place@Aree	Outer CBD	Phayathai - Paholyothin	33,000	2022
AIA East Gateway	Outer CBD	Onnut - Bangna	60,000	2022
MARCHE 55	Outer CBD	Mid - Sukhumvit	14,000	2022
Park Silom	CBD	Silom	56,700	2023
The Unicorn Phayathai	Outer CBD	Phayathai - Paholyothin	22,000	2023
EmSphere	Outer CBD	Mid - Sukhumvit	20,000	2023
One Bangkok – 1 st Phase	CBD	Rama IV	201,000	2023
Central Park Offices	CBD	Rama IV	63,000	2024

Source: Nexus Research

MARKET OVERVIEW

SUBMARKET	INVENTORY (SQM)	VACANCY RATE	PLANNING /UNDER CONSTRUCTION (SQM)	ASKING RENT		
				THB/SQM /MO	US\$/SF /MO	EUR/SF /MO
GRADE A CBD						
Ploenchit - Rama I	453,200	8.91%	114,000	1,074	\$3.32	€30.93
Wireless - Lang Suan	269,300	12.43%	143,000	1,047	\$3.08	€28.69
Early Sukhumvit	79,200	10.74%	31,000	1,200	\$3.55	€33.07
Silom	73,500	26.56%	56,700	815	\$2.35	€21.85
Sathorn	494,700	15.92%	18,000	969	\$2.72	€25.29
Rama IV	390,600	11.50%	551,000	1,090	\$3.02	€28.11
Asoke - Ratchada	80,300	2.79%	-	950	\$2.74	€25.47
BANGKOK GRADE A CBD TOTAL	1,711,800	12.64%	925,700	1,034	\$3.04	€28.30
BANGKOK ALL GRADE CBD TOTAL	3,242,000	12.11%	996,000	857	\$2.52	€23.40
ALL GRADES NON CBD						
Ratchada - Rama IX	740,000	12.41%	105,000	718	\$2.09	€19.48
New Petchaburi - Pathunam	427,900	11.94%	-	681	\$1.99	€18.47
Phayathai - Paholyothin	372,700	5.11%	326,500	701	\$1.94	€18.05
Chatuchak - Ratchayothin	779,900	6.87%	-	634	\$1.84	€17.08
Mid - Sukhumvit	241,800	9.43%	125,500	980	\$2.79	€25.96
Onnut - Bangna	335,500	19.04%	120,000	692	\$2.00	€18.63
Rama III - Narathiwas	224,000	12.44%	39,600	588	\$1.61	€14.97
OUTER CBD TOTAL	3,121,800	10.57%	633,200	727	\$2.09	€19.47
BANGKOK TOTALS	6,363,800	11.36%	1,719,700	792	\$2.30	€21.44

Source: Nexus Research

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาด และการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินปัจจุบันมีการพัฒนาเป็น “อาคารสำนักงานให้เช่า” ซึ่งการใช้ที่ดินที่เหมาะสมเป็นประเภทพาณิชย์กรรม ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามสภาพปัจจุบัน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันที่เป็น “อาคารสำนักงานให้เช่า” ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้ว

5.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน วิธีการประเมินที่ใช้และเป็นมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไปมี 3 วิธีดังนี้ :-

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้น ๆ

วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใด ๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่ประมาณการว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต หลักการในการ “ประมาณการ” นั้น คือการที่นักลงทุนรับรู้ถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้จากทรัพย์สิน และมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้นการที่จะประมาณการผลประโยชน์ของทรัพย์สินได้นั้น จะต้องมีการประมาณการกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเลือกใช้วิธีในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสมเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคา

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพ

การตลาดทั่ว ๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมินเพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่

5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าในส่วนของที่ดินกรรมสิทธิ์ครั้งนี้ได้พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) จากการสำรวจราคาซื้อขาย เสนอขายที่ดินและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดที่เหมาะสมของที่ดินเสมือนว่างเปล่า จากการสำรวจราคาซื้อขายและเสนอขายของที่ดินจำนวน 5 แปลงในบริเวณถนนสาทร และบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า มีทรัพย์สินพบว่า มีทรัพย์สินแปลงที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้กับแปลงทรัพย์สิน ได้แก่ ทรัพย์สินแปลงที่ 1 และ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	แปลงเปรียบเทียบ 1	แปลงเปรียบเทียบ 2
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเสมือนว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาทรใต้ และซอยสาทร 5	ติดถนนราธิวาสราชนครินทร์ และซอยราธิวาสราชนครินทร์ 6
ระยะห่างจากรถไฟฟ้า	BTS สถานีช่องนนทรี ประมาณ 600 เมตร	BTS สถานีช่องนนทรี ประมาณ 400 เมตร
ระยะห่าง CBD. สีลม	ประมาณ 1.00 กิโลเมตร	ประมาณ 0.90 กิโลเมตร
สภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย	ย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
การพัฒนาปัจจุบัน	ก่อสร้างเป็นโรงแรมขนาดใหญ่	ยังไม่มีการพัฒนา
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน, โรงแรม หรือที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม	พัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน, โรงแรม หรือที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม
ข้อจำกัดผังเมือง	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.5-7)	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3-30)
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	1,076.2	1,362.3
หน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 48 และ 93 เมตร	ประมาณ 65 และ 48 เมตร
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปตัวแอล
สภาพถนนด้านหน้าที่ดิน	ลาดยาง 8 ช่องจราจร	ลาดยาง 6 ช่องจราจร

รายละเอียด	แปลงเปรียบเทียบ 1	แปลงเปรียบเทียบ 2
ระดับที่ดิน	สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร
ราคาซื้อขาย (บาท/ตรว.)	2,260,000	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	-	1,650,000
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	ประมาณต้นปี 2565	ปี 2566
แหล่งข้อมูล	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	โทร. 083-072-1100 ติดต่อคุณภาคภูมิ

ดังนั้น เมื่อพิจารณาปรับความแตกต่างระหว่างที่ดินที่ประเมินกับที่ดินแปลงเปรียบเทียบประเภทที่ดินเพื่อทำโครงการคอนโดมิเนียมหรืออาคารสำนักงานให้เช่า ในด้านรูปแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดิน ศักยภาพในการพัฒนาของแปลงที่ดิน รวมถึงตลอดทั้งระยะเวลาในการซื้อขาย ราคาเสนอขายของทรัพย์สินที่นำมาพิจารณาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าขนาดเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา (731 ตารางวา) จะมีมูลค่าเท่ากับ 1,315,800,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบห้าล้านแปดแสนบาทถ้วน) หรือตารางวาละ 1,800,000 บาท (ดูตารางที่ 1 ประกอบ)

ตารางที่ 1 : การวิเคราะห์และปรับแก้ข้อมูลเปรียบเทียบราคาที่ดิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	แปลงเปรียบเทียบที่ 1	การปรับแก้	แปลงเปรียบเทียบที่ 2	การปรับแก้
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		ที่ดินว่างเปล่า	
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	731	1,076.2		1,362.3	
ระดับที่ดิน	เสมอระดับถนนผ่านหน้า	สูงกวาระดับถนน 0.30 เมตร		สูงกวาระดับถนน 0.30 เมตร	
พื้นที่ ชาย/เลนอชาย		ประมาณด้านมี 2565		2566	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)		2,260,000	0%	1,650,000	-15%
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตร.ว.)		2,260,000		1,402,500	
ปรับราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย					
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตร.ว.)					
รายละเอียดตัวแปร			ปรับตัวแปร		ปรับตัวแปร
ทำเลที่ตั้ง					
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนสาทรใต้ และซอยสาทร 11 และ 13	ติดถนนสาทรใต้ และซอยสาทร 5	0%	ติดถนนราวีราษาสานนรินทร์ และซอยราวีราษาสานนรินทร์ 6	0%
ระยะห่างจากรถไฟฟ้า BTS	ติดกับ BTS สถานีชิดลม	สถานีซอยนนท์ ประมาณ 600 เมตร	5%	สถานีซอยนนท์ ประมาณ 400 เมตร	5%
ระยะห่างจากทางขึ้น-ลงทางด่วน	ทางด้านศรีรัช ด้านสาทรประมาณ 0.9 กิโลเมตร	ทางด้านศรีรัช ด้านสาทรประมาณ 2.20 กิโลเมตร	5%	ทางด้านศรีรัช ด้านสาทรประมาณ 2.0 กิโลเมตร	5%
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	เชิงพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยแนวสูง	เชิงพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยแนวสูง	0%	เชิงพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยแนวสูง	0%
สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดิน	พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย	0%	พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย	0%
สภาพถนนผ่านหน้าแปลงที่ดิน	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 24 เมตร และ 6 เมตร	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 24 เมตร และ 6 เมตร	0%	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 18 เมตร และ 6 เมตร	5%
รวม			10%		15%
กายภาพ					
ขนาดแปลงที่ดิน (ตร.ว.)	731	1,076.2	5%	1,362.3	5%
รูปร่างที่ดิน	คล้ายรูปตัว "L"	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-15%	คล้ายรูปตัว "L"	0%
หน้ากว้างที่ดินที่ติดถนน	35.50, 65.50 และ 27.50 เมตร	48 และ 93 เมตร	-5%	65 และ 48 เมตร	-10%
รวม			-15%		-5%
ข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย					
ข้อจำกัดด้านผังเมืองกรุงเทพมหานคร	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม พ.5-7)	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม พ.5-7)	0%	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม พ.3-30)	0%
การก่อสร้างอาคารต่อที่ดินตามผังเมือง	10 : 1	10 : 1	0%	10 : 1	0%
การอุทธรณ์สิทธิในที่ดิน	ไม่มี	ไม่มี	0%	ไม่มี	0%
รวม			0%		0%
รวมตัวแปรทั้งหมดหลังปรับแก้					
มูลค่าที่ดินหลังปรับแก้ตัวแปร		2,147,000		1,542,750	
การปรับค่าที่ดิน		0		0	
มูลค่าที่ดินหลังปรับแก้ค่าที่ดิน		2,147,000		1,542,750	
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก					
มูลค่าที่ดินหลังเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		1,844,875		50%	
หรือประมาณ		1,800,000			
คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม		1,315,800,000			

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนปรับปรุงทั้งหมดเป็นการประมาณการตามสภาพจริงในขณะสำรวจ พร้อมทั้งได้พิจารณาประกอบกับหลักวิชาการออกแบบโครงสร้างมาทำการพิจารณาเปรียบเทียบ และประยุกต์เข้ากับอาคารที่ทำการประเมินมูลค่า โดยต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารได้มาจากการสอบถามและการประมาณการจากต้นทุนของผู้รับเหมาที่ก่อสร้างที่สร้างอาคารสำนักงานในปัจจุบัน ตลอดจนอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2566 เพื่อนำมาพิจารณาประกอบกัน โดยคำนึงถึงสภาพของทรัพย์สิน รูปแบบอาคารและคุณภาพของการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างที่ใช้เพื่อปรับใช้ให้เหมาะสมกับการประเมินในครั้งนี้

การคำนวณค่าเสื่อมราคา

ในการพิจารณาค่าเสื่อมราคาต่อปีของสิ่งปลูกสร้างนั้น บริษัทฯ ได้ประมาณการหักอัตราค่าเสื่อมของอาคารตามการประมาณการของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2566 ประกอบกับการพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่ออัตราค่าเสื่อมของอาคาร ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางการใช้ประโยชน์และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ เป็นต้น

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่ (บาท/ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุทางกายภาพ (ปี)	คิดเป็นค่าเสื่อมราคา อาคาร	หักค่าเสื่อมราคา (บาท)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
อาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น	29,027	30,000	870,810,000	14	18%	156,745,800	714,064,200
ถนนและทางเดิน รอบอาคาร	990	1,500	1,485,000	14	18%	267,300	1,217,700
รวม			872,295,000			157,013,100	715,281,900

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน

ดังนั้น ผลจากการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการประยุกต์ใช้การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) นั้นสามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันประเมิน (บาท)
มูลค่าที่ดิน	1,315,800,000
มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม	715,281,900
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทน หรือประมาณ	2,031,081,900

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

โดยทั่วไปการประเมินโดยวิธีคิดจากรายได้นั้นจะมีวิธีการคิดอยู่ 2 วิธีคือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้จะขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ถ้ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือค่อนข้างมีเสถียรภาพจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงมากตามสภาวะของตลาดก็จะใช้วิธีวิเคราะห์จากกระแสเงินสด

สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสำนักงานให้เช่า ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ เนื่องจากทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้ (Income Producing Property) จากการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานซึ่งระดับราคาเช่าจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลง การประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับที่เป็นรายได้จากค่าเช่าหรือรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการค่าเช่าในอนาคต หักด้วยอัตราว่างและกระแสเงินสดจ่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อที่จะหากระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในอนาคตตามระยะเวลาที่ประมาณไว้เป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Rate) ซึ่งผลรวมทั้งหมดของมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เกิดขึ้น (NPV) และนำมาบวกกับการหามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ ปีที่สิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ซึ่งกำหนดจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ที่นักลงทุนคาดหวังมูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ ผู้ประเมินได้ทำการตั้งสมมติฐานในการคำนวณ ดังนี้

- 1) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับเฉพาะสำเนาแบบแปลนพิมพ์เขียวของอาคาร แต่ไม่ได้รับในส่วนของรายการประกอบแบบแต่ละชั้น ดังนั้น ผู้ประเมินจึงได้ยึดตามเอกสารที่ได้รับเป็นเกณฑ์ ประกอบกับการสำรวจจากสภาพจริงของอาคารไม่พบว่ามีแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ
- 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับรายละเอียดของสัญญาเช่าของผู้เช่าแต่ละรายภายในอาคาร รวมถึงรายได้ค่าเช่าสำนักงานและรายได้อื่น ๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของอาคารจากทางเจ้าของอาคารและผู้ว่าจ้าง ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าผู้ประเมินจึงพิจารณารายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นเกณฑ์
- 3) สำหรับรายได้ค่าเช่าได้วิเคราะห์จากค่าเช่าตลาดของอาคารสำนักงานในเกรดเดียวกันกับทรัพย์สิน ส่วนรายได้อื่น ๆ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นั้น ผู้ประเมินได้จากการสังเกตและสอบถามจากทางผู้จัดการอาคาร ประกอบการประมาณการโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายที่เป็นไปได้ของอาคารสำนักงานอื่น ๆ ในตลาดที่สามารถเทียบเคียงกับอาคารเอทสาทร
- 4) รายได้ค่าเช่าได้วิเคราะห์จากค่าเช่าตามสัญญาของอาคารจนถึงสุดทุกสัญญา และเมื่อสัญญาหมดอายุได้ปรับสัญญาเช่าใหม่ให้เป็นไปตามค่าเช่าตลาดของอาคารสำนักงานในเกรดเดียวกันกับทรัพย์สิน ส่วนรายได้อื่น ๆ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นั้น ผู้ประเมินได้พิจารณาจากรายได้และค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากทางกองทุนฯ

ประกอบกับการสังเกตและสอบถามจากทางผู้จัดการอาคารประกอบการประมาณการโครงสร้างรายได้และ
ค่าใช้จ่ายที่เป็นไปได้ของอาคารสำนักงานอื่น ๆ ในตลาดที่สามารถเทียบเคียงกับอาคารแอทสาด

- 5) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ พื้นที่เช่าอาคารสำนักงานมีพื้นที่ประมาณ 17,516.44 ตารางเมตร มีพื้นที่บางส่วน
ถูกหักเป็นพื้นที่ทางเดินประมาณ 303.26 ตารางเมตร ดังนั้นคงเหลือพื้นที่เพื่อการปล่อยเช่าประมาณ
17,213.18 ตารางเมตร

รายละเอียดโดยสังเขปอาคารสำนักงาน แอทสาด

เนื้อที่ดิน:	1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา (731 ตารางวา หรือ 2,924 ตารางเมตร)
อาคารสูง:	25 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างที่คำนวณได้:	ประมาณ 29,027.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยอาคาร:	ประมาณ 17,516.44 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนของทางเดิน:	ประมาณ 303.26 ตารางเมตร
คงเหลือพื้นที่เพื่อการปล่อยเช่า:	ประมาณ 17,213.18 ตารางเมตร
ประสิทธิภาพในการใช้อาคาร:	59.30%
อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	9.927 : 1
อายุอาคาร:	ประมาณ 14 ปี

สมมติฐานในการคำนวณรายได้

ในการคำนวณรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินเป็นการพิจารณารายได้ค่าเช่าออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ผูกพันอยู่ในปัจจุบันโดยพิจารณาจนถึงสิ้นสุดสัญญาและรายได้ในส่วนของการหาผู้เช่ารายใหม่ตามค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าเดิมหมดอายุลง ในส่วนของรายได้ค่าเช่าจะแบ่งเป็นประเภทรายได้ในส่วน of ค่าเช่าสำนักงาน และค่าเช่าส่วนพาณิชย์กรรม โดยมีรายละเอียดของค่าเช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละประเภทดังนี้

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

ชั้น	ผู้เช่า	พื้นที่ (ตรม.)	ราคาค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	อายุสัญญาคงเหลือ (ปี)
ค่าเช่าตามสัญญา				
ส่วนพาณิชย์กรรม				
G	Occupy	122.80	2,200	0.34
G	Occupy	80.00	625	0.08
ส่วนสำนักงาน				
3A	Vacancy	304.72	-	-
5A	Occupy	304.72	600	3.00
11A	Occupy	443.67	631	3.00
11B	Vacancy	449.51	-	-
12	Occupy	982.60	650	0.50
13	Occupy	982.60	650	0.50
14A	Occupy	443.67	650	2.31
14B	Vacancy	449.51	-	-
15	Occupy	982.60	650	2.38
16A	Occupy	443.67	650	1.92
16B	Vacancy	449.51	-	-
17	Vacancy	982.60	-	-
18	Occupy	982.60	650	0.50
19	Occupy	947.60	600	3.21
20	Vacancy	982.60	-	-
21	Vacancy	982.60	-	-
22	Vacancy	982.60	-	-
23	Vacancy	982.60	-	-
24	Vacancy	982.60	-	-
25	Vacancy	982.60	-	-
26	Vacancy	982.60	-	-
27	Vacancy	982.60	-	-
รวมพื้นที่เช่าปัจจุบัน		17,213.18		

รายได้ค่าเช่าตามตลาด

ในการประมาณการรายได้ค่าเช่าของอาคารสำนักงาน แอทสาทร์ เป็นการประมาณการที่เกิดจากการเปรียบเทียบ และวิเคราะห์ราคาเช่าของอาคารสำนักงานในตลาดที่มีสภาพทำเลที่ตั้ง ลักษณะ และรูปแบบของอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในอาคาร ตลอดจนการคมนาคมขนส่งที่ใกล้เคียงกับอาคารสำนักงาน แอทสาทร์ โดยมีรายละเอียดของอาคารคู่แข่งดังนี้

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	อาคารสูง (ชั้น)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้เช่า (%)
Chartered Square	ถนนสาทร	33	33,500	27	680	81.50%
Bangkok City Tower	ถนนสาทร	30	42,088	25	850	96%
Sathorn Square	ถนนสาทร	40	73,500	12	1,100	92%
Empire Tower	ถนนสาทร	58	158,021	25	1,080	87%
Sathorn City Tower	ถนนสาทร	31	37,900	29	925	85%
Asia Center	ถนนสาทร	28	27,410	15	950	78%
Q House Lumpini	ถนนสาทร	38	58,600	18	1,100	80%
AIA Sathorn Tower	ถนนสาทร	29	38,500	8	1,000	93%

1.1 รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

รายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
พื้นที่เช่าสำนักงานทั้งหมด	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18
หัก : พื้นที่ใช้เป็นทางเดิน	-	-	-	-	-
คงเหลือพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18
พื้นที่เช่าตามสัญญา	4,963.65	3,528.96	2,253.30	313.08	0.00
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ตร.ม.)	636	630	618	600	-
รวมรายได้ตามสัญญา	37,903,194	26,673,959	16,723,804	2,254,176	-
พื้นที่เช่าตามตลาด	3,011.68	6,066.64	11,067.81	14,192.71	15,819.65
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ตร.ม.)	680	700	721	743	765
รวมรายได้ค่าเช่าตามตลาด	24,575,329	50,988,897	95,813,433	126,551,416	145,290,100
รวมรายได้ทั้งหมด	62,478,523	77,662,856	112,537,237	128,805,592	145,290,100

หมายเหตุ : ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่มปีละ 3%

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ธนาคาร

รายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
พื้นที่เช่าตามสัญญา	40.93	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ตร.ม.)	2,200	-	-	-	-
รวมรายได้ตามสัญญา	1,080,640	-	-	-	-
พื้นที่เช่าตามตลาด	81.87	122.80	122.80	122.80	122.80
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ตร.ม.)	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420
รวมรายได้ค่าเช่าตามตลาด	2,161,280	3,241,920	3,241,920	3,566,112	3,566,112
รวมรายได้ทั้งหมด	3,241,920	3,241,920	3,241,920	3,566,112	3,566,112

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าแฟ

รายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
พื้นที่เช่าร้านค้าแฟ	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
พื้นที่เช่าตามสัญญา	6.67	0.00	0.00	0.00	0.00
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ตร.ม.)	625	-	-	-	-
รวมรายได้ตามสัญญา	50,000	-	-	-	-
พื้นที่เช่าตามตลาด	73.33	80.00	80.00	80.00	80.00
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ตร.ม.)	625	625	625	688	688
รวมรายได้ค่าเช่าตามตลาด	549,975	600,000	600,000	660,480	660,480
รวมรายได้ทั้งหมด	599,975	600,000	600,000	660,480	660,480

หมายเหตุ : ค่าเช่าตลาดพื้นที่ธนาคารและร้านค้าแฟปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี 10%

1.2 อัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate)

ประเภท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
พื้นที่สำนักงาน					
อัตราการใช้พื้นที่ตามสัญญา	29.18%	20.75%	13.25%	2.01%	0.00%
อัตราการใช้พื้นที่สัญญาเช่าใหม่	25.00%	45.00%	75.00%	85.00%	93.00%
เฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้	46.89%	56.41%	78.31%	85.28%	93.00%
เฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่เช่าสำนักงานทั้งหมด	46.89%	56.41%	78.31%	85.28%	93.00%
พื้นที่ธนาคาร					
อัตราการใช้พื้นที่ตามสัญญา	33.33%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
อัตราการใช้พื้นที่สัญญาเช่าใหม่	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
เฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
พื้นที่ร้านค้าแฟ					
อัตราการใช้พื้นที่ตามสัญญา	8.33%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
อัตราการใช้พื้นที่สัญญาเช่าใหม่	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
เฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

1.3 รายได้อื่น ๆ ภายในอาคาร

รายได้ค่าไฟฟ้า:	ประมาณการใช้ไฟที่ 17.50 หน่วย/ตร.ม./เดือน อัตราค่าไฟที่เก็บจากผู้เช่า 7.50 บาท/หน่วย ปรับเพิ่มปีละ 1.5%
รายได้ค่าน้ำประปา:	ประมาณการใช้น้ำที่ 0.15 หน่วย/ตร.ม./เดือน อัตราค่าน้ำที่เก็บจากผู้เช่า 21 บาท/หน่วย ปรับเพิ่มปีละ 1.5%
รายได้ค่าที่จอดรถประจำในอาคาร:	ปีที่ 1-5 คิดที่ประมาณ 3.5% ของรายได้ค่าเช่ารวม
รายได้ค่าที่จอดรถผู้มาติดต่อ:	ปีที่ 1 คิดที่ประมาณ 1% ของรายได้ค่าเช่ารวม ปีที่ 2 คิดที่ประมาณ 1.5% ของรายได้ค่าเช่ารวม ปีที่ 3-5 คิดที่ประมาณ 2% ของรายได้ค่าเช่ารวม ปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี 5%
รายได้ค่า OT แอร์:	ปีที่ 1 คิดที่ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่ารวม ปีที่ 2 คิดที่ประมาณ 4% ของรายได้ค่าเช่ารวม ปีที่ 3 เป็นต้นไป คิดที่ประมาณ 5% ของรายได้ค่าเช่ารวม
รายได้อื่น ๆ:	คิดที่ประมาณ 5% ของรายได้ค่าเช่ารวม

1.4 ค่าใช้จ่ายและค่าบริหารภายในอาคาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าบริหารอาคาร

ค่าบริหารอาคาร:	ประมาณ 388,434 บาท/เดือน ปรับเพิ่มปีละ 3% ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป ปรับเพิ่มช่างเทคนิค 2 อัตรา คิดที่ประมาณ 51,380 บาท/เดือน ปรับเพิ่มปีละ 3%
ค่ารักษาความปลอดภัย:	ประมาณ 267,000 บาท/เดือน ปรับเพิ่มปีละ 3%
ค่าทำความสะอาด:	ประมาณ 122,583 บาท/เดือน ปรับเพิ่มปีละ 3%
ค่าไฟฟ้า:	ประมาณการใช้ไฟที่ 14 หน่วย/ตร.ม./เดือน อัตราค่าไฟที่จ่ายให้การไฟฟ้าเท่ากับหน่วยละ 4.4 บาท ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 5%
ค่าน้ำประปา:	ประมาณการใช้น้ำที่ 0.15 หน่วย/ตร.ม./เดือน อัตราค่าน้ำที่จ่ายให้การประปาเท่ากับหน่วยละ 16 บาท ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 5%
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง:	คิดที่ประมาณ 3% ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ:	คิดที่ประมาณ 1% ของรายได้รวม

ค่าตอบแทนในการหาผู้เช่า

ประเภท	ผู้เช่าเดิม	ผู้เช่าใหม่	รวม
สำนักงาน	90%	10%	100%
ค่าตอบแทนในการหาผู้เช่าคิดที่ 1 เดือน		2.78%	

ค่าใช้จ่ายคงที่

ค่าประกันภัยอาคาร:	ประมาณ 346,626 บาทต่อปี ปรับเพิ่มปีละ 1.5%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง:	คิดที่ 3%, 4% และ 5% ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทางราชการ)
ค่าสำรองทดแทน:	ประมาณ 2.5% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	9%

ในการกำหนดอัตราคิดลดของการลงทุนประเภทอาคารสำนักงานนั้น ผู้ประเมินได้ใช้วิธีอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง + ความเสี่ยงของกิจการนั้น ๆ (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์โดยวิธีนี้เป็น การพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล + ความเสี่ยงของกิจการ ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว 15-30 ปีที่ประมาณ 2.88%-3.34% ในขณะที่ ผลตอบแทนจากการลงทุนที่นักลงทุนต้องการเพิ่มในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงอยู่ที่ประมาณ 6%-8% ดังนั้นอัตรา คิดลดที่ใช้สำหรับทรัพย์สินประเภทที่เป็นอาคารสำนักงานจะเท่ากับประมาณ 9%

อัตราผลตอบแทนการลงทุน

ตารางวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุน

ชื่ออาคาร	ราคาซื้อขาย	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	รายได้ (บาท/ปี)	ค่าใช้จ่าย (บาท/ปี)	รายได้สุทธิ (บาท/ปี)	อัตราผลตอบแทน
เสริมมิตร ทาวเวอร์	1,500,000,000	34,191	500	205,146,000	83,084,130	122,061,870	8.14%
อาคาร CIMB	1,053,000,000	11,262	550	74,329,000	17,839,008	56,489,992	5.36%
TMB พญาไท	805,000,000	12,300	480	70,848,000	25,505,280	45,342,720	5.33%
อาคาร BBC	750,000,000	20,890	380	95,258,400	34,531,170	60,727,330	8.10%
เอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์	4,322,000,000	42,888	725	411,724,800	123,517,440	288,207,360	6.67%

ในการกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากการสำรวจและวิเคราะห์ อัตราส่วนระหว่างรายได้ที่ได้รับจากการลงทุนกับราคาซื้อขายทรัพย์สินของอาคารสำนักงาน จะได้อัตรา ผลตอบแทนอยู่ที่ ประมาณ 5.33%-8.14% สำหรับอาคารสำนักงานที่อยู่ในทำเลชั้นดี 5%-6% และทำเล ชั้นรองเท่ากับ 6%-8% ในขณะที่ความเห็นส่วนใหญ่ของนักลงทุนนั้นต้องการอัตราผลตอบแทนที่ไม่น้อยกว่า 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของนักลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่เป็นอาคาร สำนักงานที่ตั้งอยู่ในทำเลชั้นดีจะอยู่ที่ เท่ากับ 7%

จากสมมติฐานข้างต้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินจะมีมูลค่าปัจจุบันโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เท่ากับ 1,803,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสามล้านบาทถ้วน) (ดูตารางที่ 2 ประกอบ)

ตารางที่ 2 : การประเมินโดยวิธีคิดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของอาคารสำนักงาน "แอทสทาร์"

รายละเอียด	2567 ปีที่ 1	2568 ปีที่ 2	2569 ปีที่ 3	2570 ปีที่ 4	2571 ปีที่ 5	2572 ปีที่ 6	2573 ปีที่ 7	2574 ปีที่ 8	2575 ปีที่ 9	2576 ปีที่ 10	2577 ปีที่ 11
พื้นที่เช่าสำนักงานทั้งหมด	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18
หัก : พื้นที่ใช้เป็นทางเดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
คงเหลือพื้นที่เช่าที่ปล่อยเช่าได้	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18
พื้นที่เช่า											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
บ้านกาแฟ Gof De Cafio	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38
พื้นที่เช่าที่ปล่อยเช่าได้	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18
พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม											
อัตราการเข้าใช้พื้นที่											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	33.33%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
บ้านกาแฟ Gof De Cafio	8.33%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
พื้นที่เช่าเฉลี่ยตามสัญญา (ตารางเมตร)											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	40.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บ้านกาแฟ Gof De Cafio	6.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญา (บาท/ตารางเมตร)											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	2,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บ้านกาแฟ Gof De Cafio	625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ปี)	1,130,640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
คงเหลือพื้นที่ว่างปล่อยเช่า (ตารางเมตร)											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	81.87	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
บ้านกาแฟ Gof De Cafio	73.33	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่ว่าง											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
บ้านกาแฟ Gof De Cafio	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
พื้นที่เช่าเฉลี่ยตามสัญญาใหม่ (ตารางเมตร)											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	81.87	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
บ้านกาแฟ Gof De Cafio	73.33	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
รวมพื้นที่เช่าได้ทั้งหมด											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
บ้านกาแฟ Gof De Cafio	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
คิดเป็นอัตราการเข้าใช้พื้นที่ทั้งหมด											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
บ้านกาแฟ Gof De Cafio	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าเฉลี่ยตามตลาด (บาท/ตารางเมตร)											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662	2,928	2,928
บ้านกาแฟ Gof De Cafio	625	625	625	688	688	688	756	756	756	832	832
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ปี)	2,711,280	3,841,920	3,841,920	4,226,112	4,226,112	4,226,112	4,648,723	4,648,723	4,648,723	5,113,596	5,113,596
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม (บาท/ปี)	3,841,920	3,841,920	3,841,920	4,226,112	4,226,112	4,226,112	4,648,723	4,648,723	4,648,723	5,113,596	5,113,596
พื้นที่เช่าสำนักงาน											
อัตราการเข้าใช้พื้นที่											
พื้นที่เช่าเฉลี่ยตามสัญญา (ตารางเมตร)	4,963.65	3,528.96	2,253.30	313.08	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	636.35	629.88	618.49	600.00	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ปี)	37,903,194	26,673,959	16,723,804	2,254,176	-	-	-	-	-	-	-
คงเหลือพื้นที่ว่างปล่อยเช่า (ตารางเมตร)	12,046.73	13,481.42	14,757.08	16,697.30	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่ว่าง	25.00%	45.00%	75.00%	85.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%
พื้นที่เช่าเฉลี่ยตามสัญญาใหม่ (ตารางเมตร)	3,011.68	6,066.64	11,067.81	14,192.71	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65
รวมพื้นที่เช่าได้ทั้งหมด	7,975.33	9,595.60	13,321.11	14,505.79	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65
คิดเป็นอัตราการเข้าใช้พื้นที่ทั้งหมด	46.89%	56.41%	78.31%	85.28%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%
ค่าเช่าเฉลี่ยตามตลาด (บาท/ตารางเมตร)	680	700	721	743	765	788	812	836	861	887	914
การปรับค่าเช่า		3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ปี)	24,575,329	50,988,897	95,813,433	126,551,416	145,290,100	149,648,803	154,138,267	158,762,415	163,525,287	168,431,046	173,483,977
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม (บาท/ปี)	62,478,523	77,662,856	112,537,237	128,805,592	145,290,100	149,648,803	154,138,267	158,762,415	163,525,287	168,431,046	173,483,977
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด (บาท/ปี)	66,320,443	81,504,776	116,379,157	133,031,704	149,516,212	153,877,915	158,786,990	163,411,138	168,174,010	173,544,641	178,597,573
รายได้ที่จอดรถประจำในอาคาร	2,321,215	2,852,667	4,073,271	4,656,110	5,233,067	5,233,067	5,233,067	5,494,721	5,494,721	5,494,721	5,769,457
รายได้ที่จอดรถผู้มาติดต่อ	663,204	1,222,572	2,327,583	2,660,634	2,990,324	2,990,324	2,990,324	3,139,840	3,139,840	3,139,840	3,296,832
รวมรายได้ค่าที่จอดรถ	2,984,420	4,075,239	6,400,854	7,316,744	8,223,392	8,223,392	8,223,392	8,634,561	8,634,561	8,634,561	9,066,289
รายได้ค่าสาธารณูปโภค											
รายได้ค่า OT แอร์	1,989,613	3,260,191	5,818,958	6,651,585	7,475,811	7,693,746	7,939,349	8,170,557	8,408,701	8,677,232	8,929,879
รายได้ค่าไฟฟ้า	12,880,559	15,663,963	21,943,954	24,224,208	26,783,896	27,185,654	27,593,439	28,007,340	28,427,451	28,853,862	29,286,670
รายได้ค่าน้ำประปา	309,133	375,935	526,655	581,381	642,813	652,456	682,243	672,176	682,259	692,493	702,880
รายได้อื่น ๆ	3,316,622	4,075,239	5,818,958	6,651,585	7,475,811	7,693,746	7,939,349	8,170,557	8,408,701	8,677,232	8,929,879
รวมรายได้ค่าสาธารณูปโภค	18,495,328	23,375,328	34,108,525	38,108,759	42,378,330	43,225,601	44,134,380	45,020,630	45,927,110	46,900,819	47,849,308
รวมรายได้ทั้งหมด	87,800,190	108,955,343	156,888,536	178,457,207	200,117,934	205,323,908	211,144,762	217,066,330	222,735,682	229,080,022	235,513,170
หัก : ค่าใช้จ่าย											
ค่าใช้จ่ายดำเนินการและค่าบริหารอาคาร											
ค่าบริหารอาคาร	4,661,210	4,801,047	4,945,078	5,093,430	5,246,233	5,403,620	5,565,729	5,732,701	5,904,682	6,081,822	6,264,277
ค่าบริหารอาคาร ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป ปรับเพิ่มช่วงคิด 2 อัตรา			616,560	635,057	654,109	673,732	693,494	714,762	736,205	758,291	781,040
ค่ารักษาความปลอดภัย	3,204,000	3,300,120	3,399,124	3,501,097	3,606,130	3,714,314	3,825,744	3,940,516	4,058,731	4,180,493	4,305,908
ค่าทำความสะอาด	1,470,996	1,515,126	1,560,580	1,607,397	1,655,619	1,705,288	1,756,446	1,809,140	1,863,414	1,919,316	1,976,896
ค่าไฟฟ้า	14,778,051	15,975,751	18,729,649	20,585,630	21,605,402	21,605,402	22,685,672	22,685,672	22,685,672	23,819,956	23,819,956
ค่าน้ำประปา	575,768	622,432	729,727	802,038	841,769	841,769	883,857	883,857	883,857	928,050	928,050
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง	2,634,006	3,268,660	4,706,656	5,353,716	6,003,538	6,159,717	6,334,343	6,511,990	6,682,070	6,872,401	7,065,395
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	878,004	1,089,553	1,568,885	1,784,572	2,001,179	2,053,239	2,111,448	2,170,663	2,227,357	2,290,800	2,355,132
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินการและค่าบริหาร	28,202,032	30,572,689	36,256,259	39,362,937	41,613,979	42,157,081	43,857,182	44,449,301	45,041,989	46,851,130	47,496,653
ค่าการตลาดและค่าตอบแทนในการหาผู้เช่า											
ส่วนสำนักงาน	682,648	1,416,358	2,661,484	3,515,317	4,035,836	4,156,911	4,281,619	4,410,067	4,542,369	4,678,640	4,818,999
ค่าใช้จ่ายคงที่											
ค่าประกันภัยอาคาร	346,626	351,825	357,103	362,459	367,896	373,415	379,016	384,701	390,472	396,329	402,274
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,223,795	3,765,415	3,738,130	3,710,844	4,135,395	4,105,381	4,075,367	4,045,353	4,507,371	4,474,356	4,441,340
ค่าสำรองทดแทน	2,634,006	3,268,660	4,706,656	5,353,716	6,003,538	6,159,717	6,334,343	6,511,990	6,682,070	6,872,401	7,065,395
รวมค่าใช้จ่ายคงที่	6,204,427	7,385,901	8,801,889	9,427,020	10,506,829	10,638,513	10,788,726	10,942,044	11,579,913	11,743,085	11,909,009
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	35,089,109	39,374,949	47,719,632	52,305,274	56,156,645	56,952,505	58,927,527	59,801,412	61,164,271	63,	

5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละกรณีได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ภายใต้ชื่อ "แอทสาร์ท"	2,031,000,000	1,803,000,000

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) แทนการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งสามารถสร้างรายได้ด้วยเหตุผลดังกล่าว วิธีคิดจากรายได้จึงเป็นการสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้ดีกว่าวิธีคิดจากต้นทุน ดังนั้น บริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ภายใต้อกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่เป็นอาคารสำนักงานจะมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน
(Market Value)

1,803,000,000 บาท
(หนึ่งพันแปดร้อยสามล้านบาทถ้วน)

ทางบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการพิสูจน์มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ความรู้และหลักวิชาการที่ดีที่สุดของทางบริษัทฯ

1. ทางบริษัทฯ ขอรับรองความถูกต้องในรายงานนี้
2. ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ แสดงความคิดเห็น และผลสรุปมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดและข้อสันนิษฐานภายในรายงานฉบับนี้ และทำอย่างไม่มีอคติและตรงไปตรงมา
3. ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ทั้งในปัจจุบันหรืออนาคตอันใกล้นี้ และไม่มีความสัมพันธ์ส่วนบุคคล กับบุคคลกลุ่มใด ๆ ในรายงานฉบับนี้
4. ทางบริษัทฯ ไม่ได้มีอคติเกี่ยวกับทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ หรือ กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้
5. ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นในรายงานฉบับนี้ ไม่ได้ถูกชี้นำโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลใด
6. ผลตอบแทนสำหรับการทำรายงานฉบับนี้ ไม่ได้มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่มีการตั้งใจให้เป็นของผู้ว่าจ้าง ให้บรรลุผลตามมูลค่าของทรัพย์สินที่คาดคะเนไว้ หรือภายหลังเกิดขึ้นโดยมีเจตนาในการประเมินในครั้งนี้
7. บริษัทฯ ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ ให้ความคิดเห็น และสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงอยู่ในรายงานฉบับนี้ได้เป็นไปตามความรู้ทางวิชาการและความเชื่อมั่นของทางบริษัทฯ และอยู่ในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ตามบทบัญญัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. นางสาวอัจฉรา มโหฬาร เป็นผู้ทำการสำรวจทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้
9. นางสาวอัจฉรา มโหฬาร และนายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล เป็นผู้ทำการจัดเตรียม และจัดทำรายงานฉบับนี้
10. ทางบริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขมูลค่าที่เจาะจงไว้ หรือ มูลค่าที่ได้มีการคาดหวังไว้ สำหรับการจ้างในอนาคตหรือเพื่อการขออนุมัติสินเชื่อ
11. การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไม่มีการกำหนดมูลค่าประเมินขั้นต่ำ มูลค่าที่เฉพาะเจาะจง หรือเพื่อเป็นการขอสินเชื่อ
12. ทางบริษัทฯ ได้ทำรายงานฉบับนี้ด้วยความรู้และประสบการณ์เพื่อให้เป็นรายงานฉบับสมบูรณ์

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“การประเมินมูลค่า” หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าและความคิดเห็นในมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นอยู่ หรือเป็นจดหมายที่แสดงความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้งหมดนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของภาคผนวกนี้

“ทรัพย์สิน” หมายถึง ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

“เน็กซ์” หมายถึง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ ซึ่งทำการประเมินราคา

“ผู้ประเมินราคา” หมายถึง ลูกจ้างของบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ซึ่งเตรียมและลงนามในการประเมินราคา

1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ที่ตกลงกันเท่านั้น และจะใช้สำหรับลูกค้าที่ระบุชื่อในรายงานเท่านั้น โดยรายงานนี้ถือเป็นความลับของลูกค้าและที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญของลูกค้า แม้ว่ารายงานนี้จะถูกจัดเตรียมขึ้นด้วยทักษะความระมัดระวังอย่างมีเหตุผลซึ่งสามารถคาดหวังได้จากผู้ประเมินมูลค่าที่มีความรู้ความสามารถ เน็กซ์ และผู้ประเมินมูลค่าจะรับผิดชอบต่อลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น โดยจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่เชื่อถือและใช้รายงานนี้อันถือว่าเป็นความเสี่ยงของผู้ใช้เอง
2. ข้อมูลที่อยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ มีพื้นฐานจากการเก็บข้อมูลจากผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมาจากข้อสมมุติที่เชื่อถือได้และถูกต้อง บางข้อมูลได้รับจากลูกค้าที่ได้จัดหาให้ เน็กซ์ หรือผู้ประเมินราคาไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความถูกต้องหรือสมบูรณ์ทั้งในข้อมูล รวมถึงการประมาณที่ถูกต้อง ความคิดเห็น ขนาด ต้นฉบับ การอธิบาย และ เนื้อหาข้อเท็จจริง
3. วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันเดียวกับวันที่สำรวจทรัพย์สิน
4. การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ ไม่ว่าจะเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่ หนังสือเวียน หรือวงการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบและรายละเอียดของ เน็กซ์
5. การให้บริการของ เน็กซ์ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งระบุไว้ข้างต้น แต่อาจมีเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นเพิ่มเติมซึ่งอาจกำหนดขึ้นโดยลูกค้า โดยที่เงื่อนไขเหล่านี้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ถ้าไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างตัวแทนผู้มีอำนาจจาก เน็กซ์ กับลูกค้า
6. รายงานการประเมินมูลค่านี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานดังต่อไปนี้โดยที่ เน็กซ์ ไม่ต้องตรวจสอบรับรองความถูกต้อง
 - ข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ได้รับจากลูกค้าและ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่ปรึกษาของลูกค้าซึ่งการประเมินมูลค่าได้ยึดถือข้อมูลดังกล่าวนั้นมีความถูกต้องสมบูรณ์
 - ถึงแม้ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการตรวจสอบอย่างระมัดระวังเกี่ยวกับเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ การตรวจสอบโฉนดที่ดิน หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและได้ทำการตรวจสอบภาระผูกพัน ซึ่งจดทะเบียนไว้ในเอกสารสิทธิ เน็กซ์ ไม่มีพันธะที่ต้องรับผิดชอบต่อข้อมูลที่ได้รับซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของที่ปรึกษากฎหมายของท่านไม่ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่เราได้รับเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่ว่าจะ เป็นคำบอกเล่าหรือเป็นลายลักษณ์อักษรจากตัวแทนหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- ถ้า เน็กซ์ มีได้รับคำบอกกล่าวเป็นอย่างอื่นจะถือว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับทางราชการแล้ว (ไม่เฉพาะแต่ระเบียบการป้องกันเพลิง กฎระเบียบและสุขภาพ และความปลอดภัยในการทำงาน)
7. ไม่มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ของโครงสร้างในการประเมินมูลค่านี้ แม้ว่าจะได้มีการทดสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภคในอาคารหรือสำรวจส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ในการประเมินมูลค่าจะตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า อาคารทั้งภายนอก และภายใน รวมถึงส่วนประกอบต่าง ๆ อยู่ในสภาพและมีการบำรุงรักษาที่ดี ความเสียหายที่พบเห็นได้ชัดเจนหรือส่วนที่ขาดการดูแลรักษาจะถูกนำมาพิจารณาประกอบการประเมินมูลค่า แต่ไม่สามารถรับประกันว่าทรัพย์สินนี้มีความสมบูรณ์ปราศจากความเสียหาย
 8. การประมาณการของรายได้และรายจ่าย ทางเน็กซ์ ได้ทำการประมาณการรายได้และรายจ่ายที่ดีที่สุดของตลาดในปัจจุบัน ผู้ประเมินราคาและเน็กซ์ ไม่ได้แสดงถึงการรับประกันหรือแสดงข้อคิดเห็นว่าสิ่งที่คาดคะเนนั้นจะเป็นความจริง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงตลอด ผู้ประเมินราคาสามารถสะท้อนตลาดในกลุ่มผู้ลงทุน ณ วันที่ประเมินมูลค่า คิดสำหรับค่าเช่าในอนาคต ค่าใช้จ่ายและอุปสงค์และอุปทาน
 9. นอกเหนือจากคำบอกกล่าวในรายงานฉบับนี้ ความเสี่ยงที่เป็นไปได้ หรือ อุปสรรคที่เป็นพิษ ซึ่งอาจจะใช้ในการก่อสร้างหรือการบำรุงรักษาสำหรับการพัฒนาหรืออาจจะอยู่ใกล้หรือเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่นำมาคำนึงถึงการประเมินมูลค่า วัตถุประสงค์อื่น ๆ (เช่น สารกัมมันตภาพรังสี เชื้อโรค ป้องกันแร่ใยหิน) และความเป็นไปได้ของวัตถุประสงค์ที่มีความเสี่ยง อาจจะมีมูลค่าตรงกันข้าม ทางเน็กซ์ ได้ทำการแนะนำว่าควรจะให้ผู้มีความเชี่ยวชาญตรวจสอบเกี่ยวกับผลกระทบของความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน
 10. ถ้ามีงานที่นอกเหนือไปจากที่ตกลงไว้ในรายงานฉบับนี้ทางเน็กซ์ ต้องมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น การเตรียมการสำหรับการขึ้นศาล การปรับปรุงมูลค่า การวิจัยเพิ่มเติม การเป็นพยาน การเดินทางหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ จะเรียกเก็บเป็นค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายล่วงหน้า
 11. ในกรณีที่ลูกค้า หรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น จากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้จากเน็กซ์ หรือผู้บริหารของเน็กซ์ หรือพนักงานของเน็กซ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางเน็กซ์ จะรับผิดชอบเฉพาะ ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้ ในจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างที่เน็กซ์ ได้รับจริงจากผู้ว่าจ้างสำหรับงานที่ได้รับมอบหมายครั้งนี้ โดยลูกค้าหรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องไม่สามารถที่จะเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างดังกล่าวข้างต้นสำหรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง
 12. ทางลูกค้าขอรับรองว่าทางเน็กซ์ ทำหน้าที่ภายใต้ความเป็นความเป็นอิสระการให้บริการในที่นี้และไม่รู้สึกว่าการทำสัญญานี้ เป็นการสร้างความสัมพันธ์อื่น ๆ ระหว่างลูกค้ากับทางเน็กซ์ รายงานฉบับนี้จะเสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินและส่งรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า

13. รายงานฉบับนี้ ไม่ได้เตรียมขึ้นเพื่อให้ในการดำเนินคดี และรายงานฉบับนี้ไม่สามารถที่จะใช้ในการดำเนินการฟ้องร้อง ฉะนั้น ทางเน็กซ์ ไม่มีสิทธิ์เป็นผู้ให้การเป็นพยานในศาล เตรียมการสอบสวน หรือการประชุมอื่น ๆ หรือหนังสือให้การเป็นพยาน หรือการให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งนี้รวมถึงการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ ถ้าทางเน็กซ์ ได้รับการร้องขอให้เตรียมเอกสารในการฟ้องร้องให้ดำเนินคดี ทั้งนี้ขึ้นถ้ามีระบุไว้ในข้อกำหนดที่อยู่ในสัญญาการว่าจ้าง หรือถ้าไม่ได้ระบุไว้ ก็ขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ทางเน็กซ์ หรือนักประเมินมีในตอนนั้นและถ้ามีการร้องขอบริการนี้จะต้องมีการชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งในกรณีที่ระบุไว้ในสัญญาหรือไม่