

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน “แอสซาทร”

อาคารสูง 25 ชั้น เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ VR035/2022

สำหรับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่า 30 มิถุนายน 2565



รายงานเลขที่ VR035/2022

วันที่ 18 กรกฎาคม 2565

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาท
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน "แอสทาท" อาคารสูง 25 ชั้น เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าใจว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้ในการพิจารณาของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 6.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(พรรณี ศรีัญญลักษณ์)

กรรมการอำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ

สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร.....	1
2. บทนำ.....	3
2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง.....	3
2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า.....	3
2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า.....	3
2.4. วันที่ทำการสำรวจ.....	3
2.5. วันที่ประเมินมูลค่า.....	3
2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน.....	3
2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ.....	5
3. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน.....	6
4. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน.....	11
4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน.....	11
4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	11
4.3. ค่าพิกัด GPS.....	12
4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย.....	12
4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง.....	13
4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย.....	17
5. ข้อมูลทรัพย์สิน.....	18
5.1. รายละเอียดที่ดิน.....	18
5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	21
6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า.....	23
6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	23
6.2. วิธีการประเมินมูลค่า.....	23
6.3. การประเมินมูลค่า.....	25
6.4. มูลค่าทรัพย์สิน.....	26

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารสำนักงาน)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
	- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
	- การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยวิธีตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Adjustment Grid Sales Analysis)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)
เอกสารประกอบ ข.	แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
เอกสารประกอบ ค.	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
เอกสารประกอบ ง.	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ จ.	ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน / ผังแสดงรูปแปลงที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศ
เอกสารประกอบ ฉ.	ผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคาร
เอกสารประกอบ ช.	แปลนพื้นอาคาร และผังแสดงตำแหน่งพื้นที่เช่า
เอกสารประกอบ ซ.	ภาพถ่ายทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฅ.	สำเนาเอกสารสิทธิ์ / สัญญาซื้อขาย / ระวังแผนที่ / ราคาประเมินราชการ
เอกสารประกอบ ฎ.	ใบอนุญาตก่อสร้าง / ใบรับรองอาคาร / ข้อมูลซื้อ-ขาย

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พัชชานันท์ พรหมธนนันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมลล์ phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมลล์ : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 8 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทร : +66(0) 2257 0499

โทรสาร : +66(0) 2257 0501

www.etcthailand.co.th

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร
วัตถุประสงค์	:	เพื่อทราบถึงมูลค่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของสินทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด เท่านั้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
พิกัดภูมิศาสตร์	:	Lat 13.720288 Lon 100.525926 (WGS-1984)
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ที่ดินเนื้อที่รวม 1-3-31.0 ไร่ (731.0 ตารางวา) พร้อมอาคารสำนักงาน “แอสซาทร” สูง 25 ชั้น
รายละเอียดเอกสาร สิทธิที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 4788, 7014 และ 18174 เลขที่ดิน 637, 9 และ 10 หน้าสำรวจ 2102, 3214 และ 11635 ตำบลยานนาวา อำเภอสาทร กรุงเทพมหานคร ผู้ถือกรรมสิทธิ์ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร
สิทธิในทรัพย์สิน	:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
การตรวจสอบอายุ	:	ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใด ๆ
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
การใช้ทางเข้า-ออก	:	ถนนสาทรใต้ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ไฟส่องทาง และทางเดินเท้า
ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ข้อกำหนดของผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่พาณิชยกรรม “พื้นที่สีแดง (บริเวณ พ.5-7)” ตามประกาศ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
การเวนคืน	:	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของ รัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โดยมีแผนในอนาคตที่จะขยายเส้นทางเดินรถของ ระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ (ARL) จากสถานีพญาไทไปสถานีกลางบางซื่อ และสถานีท่า อากาศยานดอนเมือง โดยโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างพื้นฐาน หลักในการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	:	สิ่งปลูกสร้าง 1 อาคาร มีพื้นที่ สรุปลงนี้ พื้นที่ใช้สอยอาคาร (Gross Floor Area : GFA) รวมประมาณ 29,027.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area : NLA) รวมประมาณ 17,516.44 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร
ใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารฯ	:	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 102/2550 ลงวันที่ 2 เมษายน 2550
ใบรับรองการก่อสร้าง อาคารฯ	:	ใบรับรองอาคาร (อ. 6) เลขที่ 28/2552 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2552

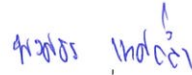
- หลักเกณฑ์การประเมิน : เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็น
ที่เลือกใช้ กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจาก
ต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ในการสอบทานมูลค่า
- วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 30 มิถุนายน 2565
- วันที่ประเมินมูลค่า : 30 มิถุนายน 2565
- มูลค่าทรัพย์สิน : มูลค่า 1,800,000,000.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยล้านบาทถ้วน-)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า



นายกิตติ ก่อเกียรติโยธิน (สม.637)



นายพงศธร เทศกล้า (ว.62-2211)

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลด.



นางพัชชนันด์ พรมธนนันท์ (วฒ.092)



ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลด.



นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล (วฒ.204)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาทร ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP078/2022 ลงวันที่ 22 มิถุนายน 2565

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัท เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด เท่านั้น

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หมายถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุนซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกันการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งตอบแทนในการทำรายการเพื่อครบวงจรกิจการและการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้นโดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าว จะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขายและไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์



มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอนโดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลามูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาและในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าโดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานเพิ่มเติม หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผลและมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

สมมติฐานพิเศษ หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นในสภาวะปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลักษณะเฉพาะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือด้วยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัทฯ และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม ที่กรมการผังเมืองประกาศใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัทฯ ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัทฯ มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรงหรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับผิดชอบต่อกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการไต่สวนในการพิจารณาคดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

อุปทาน

อุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 มี 9.15 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ที่มีอยู่ 9.10 ล้านตารางเมตร โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากการเปิดอาคารสำนักงานใหม่ทั้งในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกพื้นที่ CBD ประมาณ 48,200 ตารางเมตร

การเปิดประเทศ การแพร่ระบาดของ Covid-19 และอัตราการติดเชื้อที่ลดลง การผ่อนคลายข้อจำกัดต่างๆ ของโควิด-19 และการที่รัฐบาลประกาศให้โควิด-19 เป็นโรคประจำถิ่น ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2565 มีผลให้นักลงทุนพิจารณาดำเนินการก่อสร้างโครงการที่สร้างค้างไว้ต่อ

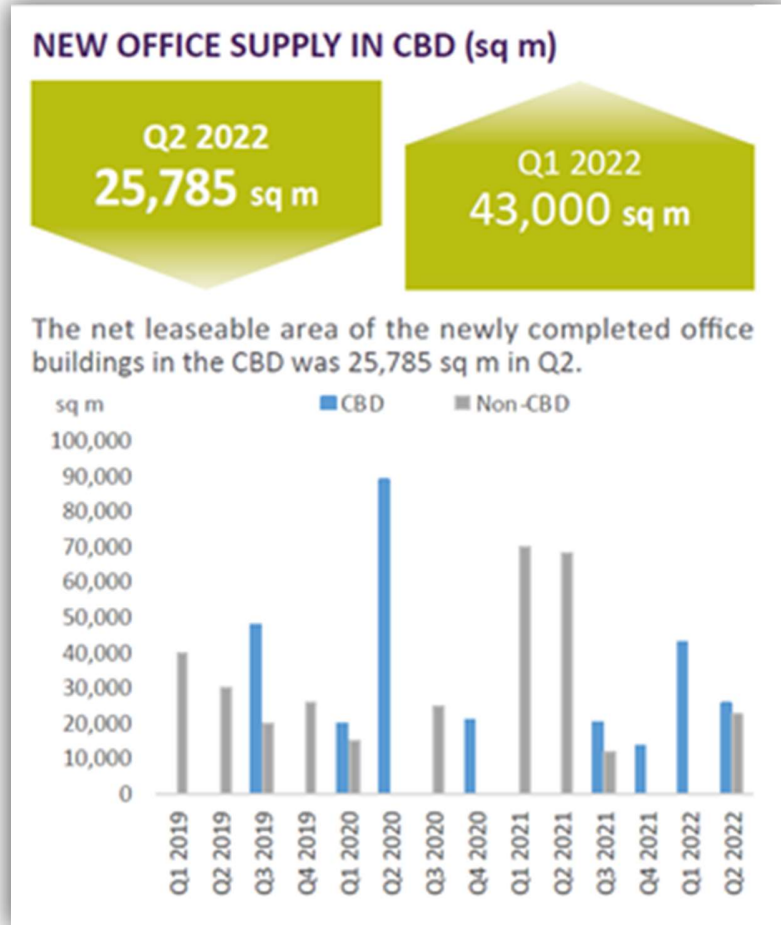
รูปภาพที่ 1: จำนวนพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : แผนกที่ปรึกษา และการวิจัย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ในทำเลย่าน CBD มีพื้นที่สำนักงานแห่งใหม่ คือ อาคาร 140 Wireless ประมาณ 25,785 ตารางเมตร และในพื้นที่รอบนอก CBD มีพื้นที่สำนักงานเปิดใหม่ประมาณ 22,418 ตารางเมตร จากโครงการ Sukhumvit Hills และ M2 Tower

รูปภาพที่ 2: จำนวนพื้นที่สำนักงานใหม่

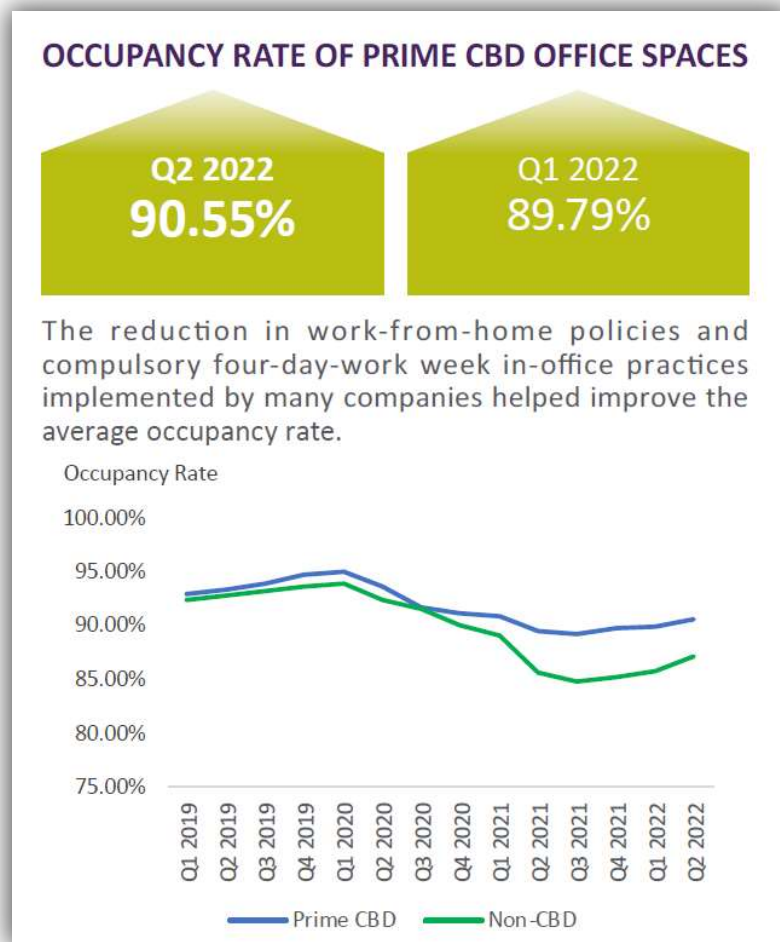


ที่มา : แผนกที่ปรึกษา และการวิจัย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

ในด้านความต้องการพื้นที่สำนักงาน อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานย่านศูนย์กลางธุรกิจประมาณร้อยละ 90.55 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 89.79 ในไตรมาสที่ 1 ในส่วนพื้นที่สำนักงานบริเวณโดยรอบ CBD มีอัตราการเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 87.15 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 85.68 ในไตรมาสที่ 1

รูปภาพที่ 3: อัตราการใช้พื้นที่ บริเวณพื้นที่ใจกลางธุรกิจ(Prime CBD)

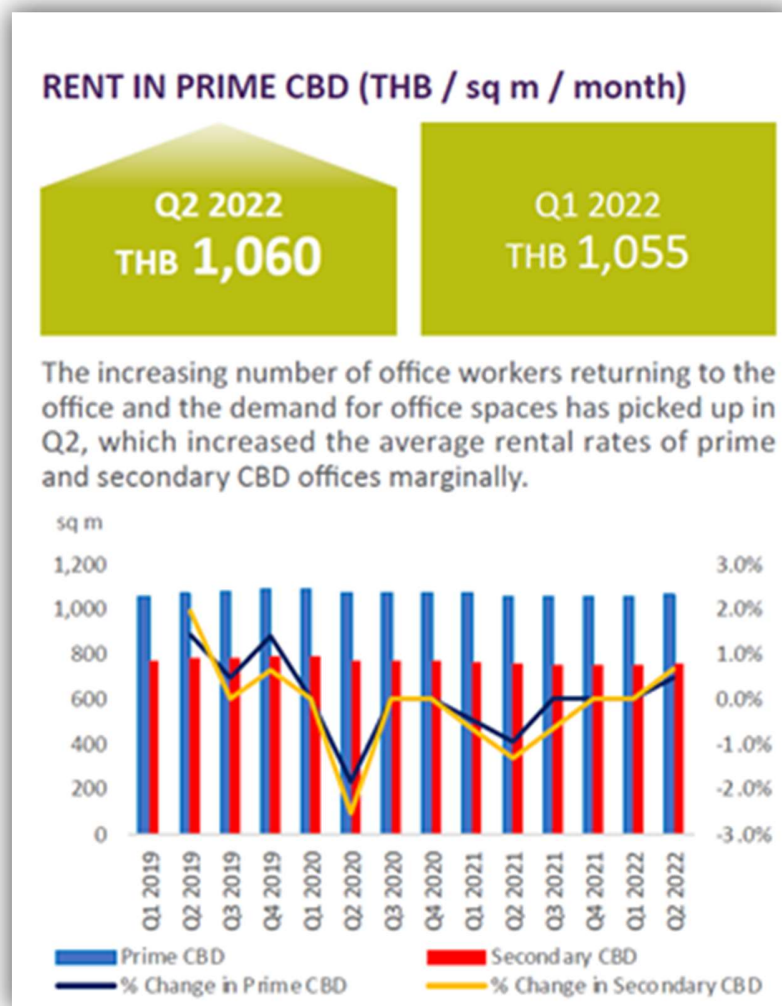


ที่มา : แผนกที่ปรึกษา และการวิจัย บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าเช่า

หลังจากที่เจ้าของโครงการได้ลดอัตราค่าเช่าลงเป็นเวลา 8 ไตรมาสติดต่อกันเพื่อช่วยธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยที่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ในไตรมาสที่ 2 นี้ อัตราค่าเช่าสำนักงานเฉลี่ยจะเริ่มมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานระดับพรีเมียมและระดับรองลงมา เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 1,060 บาท และ 755 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ เทียบกับ 1,055 บาท และ 750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในไตรมาสที่ 1 ปัจจัยสนับสนุนที่ทำให้อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นในไตรมาส 2 ได้แก่ 1) สำนักงานใหม่ส่วนใหญ่เป็นอาคารสีเขียวที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานของ WELL และ/หรือ LEED และมีการติดตั้งเทคโนโลยีใหม่ตามแนวคิดของอาคารอัจฉริยะ 2) จำนวนพนักงานที่กลับเข้าทำงานในสำนักงานเพิ่มมากขึ้นทำให้มีความต้องการพื้นที่สำนักงานมากขึ้น และ 3) อัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นเป็นธรรมดาที่จะส่งผลให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนของ การบำรุงรักษาและการบริหารจัดการ

รูปภาพที่ 4: อัตราค่าเช่าเฉลี่ย บริเวณพื้นที่ใจกลางธุรกิจ(Prime CBD)



ที่มา : แผนกที่ปรึกษา และการวิจัย บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

สรุปภาพรวมตลาดและการคาดการณ์อนาคต

EDMUND TIE คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่สำนักงานใหม่ประมาณ 83,510 ตารางเมตร เปิดตัวในไตรมาสที่ 3 โดยเป็นพื้นที่เช่าใหม่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ร้อยละ 40 และอีกร้อยละ 60 เป็นสำนักงานแห่งใหม่ในพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (non-CBD)

อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่ที่จะเปิดในไตรมาสที่ 3 โดยเป็นอาคารแบบผสมผสาน (Mixed-Use) ซึ่งมีการพัฒนาอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง จากการปรับเพิ่มราคาน้ำมันและพลังงานอย่างรุนแรง และการจราจรที่แออัดในกรุงเทพฯ ทำให้ที่ตั้งอาคารสำนักงานใหม่ ๆ จึงอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ซึ่งจะได้ผลตอบแทนสูงจากผู้เช่าที่มีศักยภาพในการเช่าสูง ในขณะที่เดียวกันอาคารสำนักงานที่สภาพใหม่กว่าและมีเทคโนโลยีใหม่ ๆ แวดล้อมด้วยศูนย์อาหารและศูนย์การค้ามากมายจะสนับสนุนให้บริษัทต่าง ๆ ตัดสินใจที่จะย้ายเข้าไปอยู่ในอาคารสำนักงานใหม่เหล่านี้ได้ง่ายกว่า

อัตราการเช่าเฉลี่ยจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงที่เหลือของปีนี้ เนื่องจากธุรกิจส่วนใหญ่ได้กลับมาทำงานภายในสำนักงานหลังจากทำงานแบบ Work from home เป็นเวลานานในช่วงที่มีการระบาด นอกจากนี้ ในอนาคตทั่วโลกจะผ่อนปรนข้อจำกัดของโรคโควิด-19 ลง ช่วยให้บริษัทต่างชาติหลายบริษัท มีนโยบายที่จะต่ออายุสัญญาเช่า ดังนั้นเราจึงคาดหวังว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่มาเช่ามากขึ้น ทำให้อัตราการเช่าอาคารสำนักงานในครึ่งปีหลังปรับตัวสูงขึ้น

เราคาดว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานเฉลี่ยจะปรับสูงขึ้นอย่างน้อยก็อยู่ในระดับเดียวกับก่อนเกิดการระบาด ซึ่งจะทำให้บริษัทต่าง ๆ เลือกว่าจะกลับมาเช่าพื้นที่สำนักงานดั้งเดิม

4. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน

4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน รายละเอียดทรัพย์สิน มีดังนี้

- ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดิน 1-3-31.0 ไร่ (731.0 ตารางวา)
- อาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารและพื้นที่ส่วนปรับปรุงอื่นๆ มีดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	รายละเอียดพื้นที่ ณ วันที่ทำการประเมิน	
	พื้นที่ (ตร.ม.)	% ของพื้นที่ GFA
• สำนักงานให้เช่า	17,313.64	59.65%
• พื้นที่พาณิชยกรรม	202.80	0.70%
• พื้นที่ส่วนกลาง	4,137.37	14.25%
• พื้นที่จอดรถภายในอาคาร	7,373.19	25.40%
รวมพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (Gross Floor Area : GFA)	29,027.00	100.00%
พื้นที่ส่วนปรับปรุงอื่นๆ		
• ถนนและลานคอนกรีต	1,718.22	
รวมพื้นที่ภายในอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ	30,745.22	

หมายเหตุ : พื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางจะมีการปรับเปลี่ยนเพิ่ม/ลดตามความเหมาะสมในแต่ละสถานการณ์และตามความต้องการของผู้เช่า แต่โดยรวมแล้วพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมจะยังคงเท่ากับที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยอาคารตั้งอยู่ติดกับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีเซ็นทรัลพลาซ่า

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม และ ที่อยู่อาศัย โดยบริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาที่ดินเป็นอาคารสำนักงาน โรงแรม โครงการอาคารชุดพักอาศัย ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน โรงพยาบาล สถาบันการเงิน และอื่นๆ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

ระยะห่างจากสถานที่สำคัญ

สถานเอกอัครราชทูตเมียนมาร์	ประมาณ	40.00	เมตร
อาคาร AIA สาทรทาวเวอร์	ประมาณ	50.00	เมตร
โรงพยาบาลเซ็นต์หลุยส์	ประมาณ	70.00	เมตร
โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียน	ประมาณ	240.00	เมตร
อาคารสาทรสแควร์	ประมาณ	600.00	เมตร

4.3. ค่าพิกัด GPS

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่พิกัด Lat 13.720288 Lon 100.525926 (WGS-1984)

4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์ 3 ด้านคือด้านถนนสาทรใต้ (ทางเข้า-ออกหลัก) ซอยสาทร 11 และ ซอยสาทร 13 รถยนต์สามารถเข้า-ออกได้ รายละเอียดมีดังนี้

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินด้านทิศเหนือ (ทางเข้า-ออกหลัก) ถนนสาทรใต้ ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ ขนาด 8 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 45.00 เมตร พร้อมที่ระบายน้ำและทางเดินเท้า

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินด้านทิศตะวันออก ซอยสาทร 11 ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ ขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 7.00 เมตร พร้อมที่ระบายน้ำและทางเดินเท้า

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ ซอยสาทร 13 ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 7.00 เมตร พร้อมที่ระบายน้ำและทางเดินเท้า

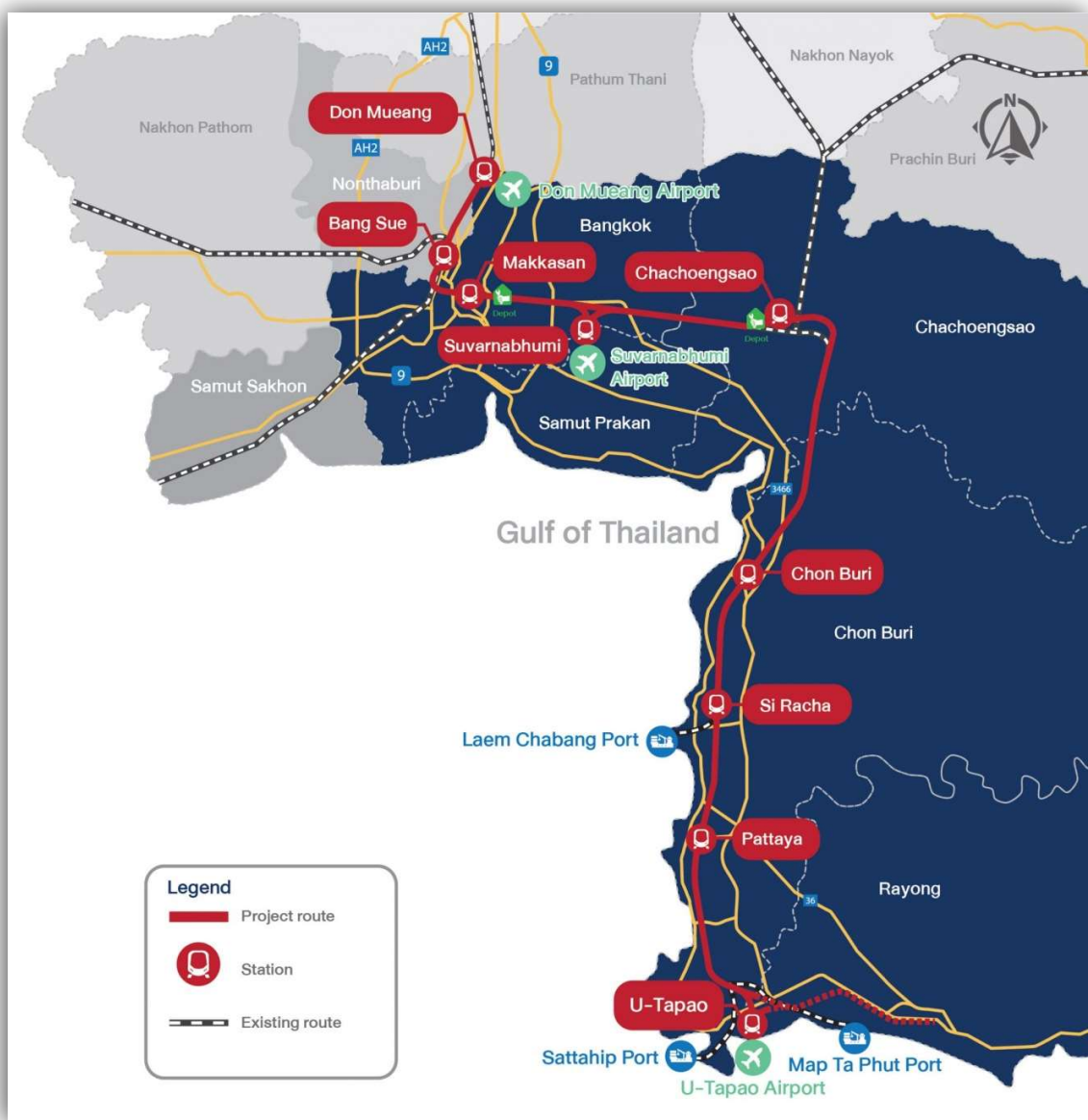
4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

4.5.1. การเวนคืน

ณ วันสำรวจทรัพย์สิน และได้ทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่า มีการประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

4.5.2. โครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน



ที่มา: www.hsr3airports.or.th

โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบินเป็นโครงการที่ใช้โครงสร้างและแนวเส้นทางการเดินทางเดิมของระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชนแอร์พอร์ตเรลลิงก์ (Airport Rail Link) ที่เปิดให้บริการอยู่ในปัจจุบัน โดยจะก่อสร้างทางรถไฟขนาด 1.435 เมตร (Standard Gauge) ส่วนต่อขยาย 2 ช่วง จากสถานีพญาไทไปยังสนามบินดอนเมือง และจากสถานีลาดกระบังไปยังสนามบินอู่ตะเภา พร้อมเชื่อมเข้าออกสนามบิน โดยใช้เขตทางเดิมของการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) เป็นส่วนใหญ่ รวมระยะทาง 220 กิโลเมตร มีผู้โดยสารรายเดียวกัน ซึ่งรถไฟความเร็วสูงมีความเร็วสูงสุด 250 กิโลเมตร/ชั่วโมง (สำหรับช่วงการเดินทางระหว่างเมือง คือ สถานีสุวรรณภูมิ ถึง สถานีอู่ตะเภา) และความเร็วสูงสุด 160 กิโลเมตร/ชั่วโมง (สำหรับช่วงการเดินทางในเมือง คือ สถานีดอนเมือง ถึง สถานีสุวรรณภูมิ)

แนวเส้นทางโครงการผ่านพื้นที่ 5 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพฯ สมุทรปราการ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา มีจำนวนสถานีให้บริการทั้งหมด 9 สถานี ได้แก่ สถานีดอนเมือง สถานีบางซื่อ สถานีมีนกะสัน สถานีสุวรรณภูมิ สถานีฉะเชิงเทรา สถานีชลบุรี สถานีศรีราชา สถานีพัทยา และสถานีอู่ตะเภา

แนวเส้นทางโครงการประกอบด้วย 3 โครงการ คือ

- โครงการระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและสถานีรับส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง (Suvarnabhumi Airport and City Air Terminal: ARL)
- โครงการระบบรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ส่วนต่อขยาย ช่วงดอนเมือง-บางซื่อ-พญาไท (ARL Extension)
- โครงการรถไฟความเร็วสูง สายกรุงเทพฯ-ระยอง

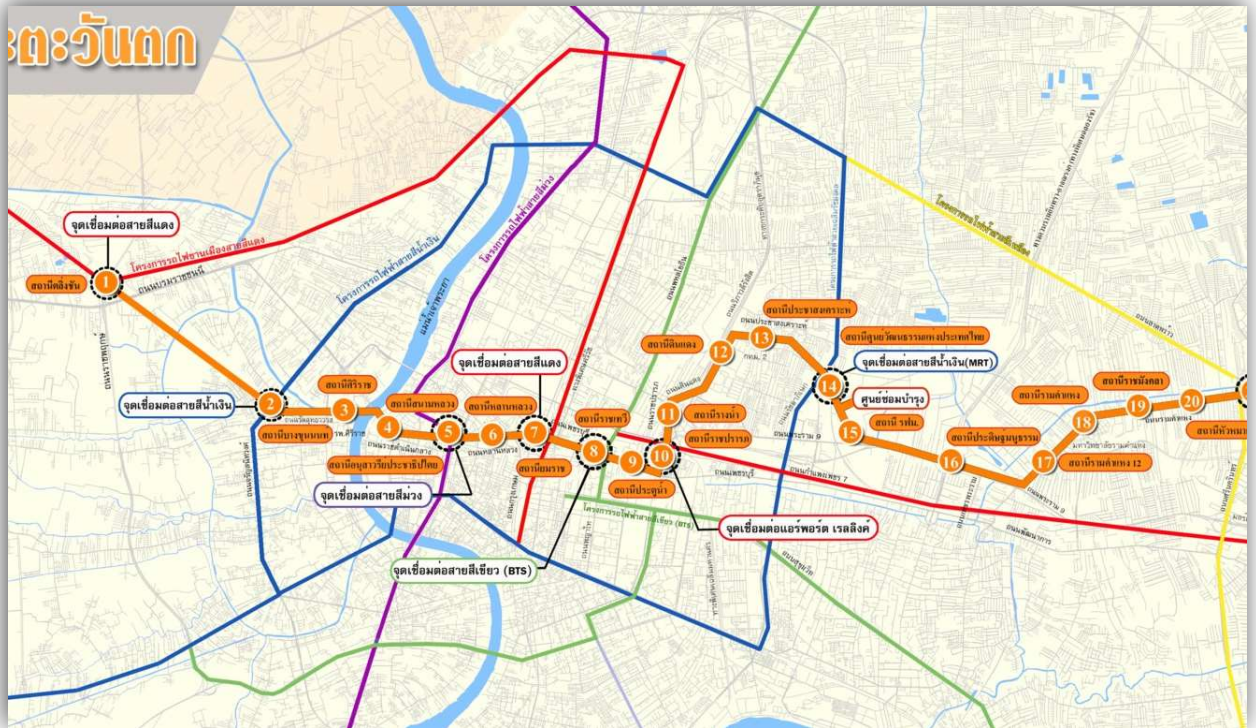
โครงสร้างทางวิ่งของโครงการ ประกอบด้วย ทางวิ่งโครงการรถไฟแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ปัจจุบัน (ARL) ระยะทางประมาณ 29 กิโลเมตร และทางวิ่งที่ต้องก่อสร้างใหม่ประมาณ 191 กิโลเมตร โดยเบื้องต้นจำแนกลักษณะรูปแบบโครงสร้างทางวิ่งทั้งโครงการเป็น 3 ประเภท ได้แก่

- ทางวิ่งยกระดับ ระยะทางประมาณ 211 กิโลเมตร
- ทางวิ่งระดับดิน ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร
- ทางวิ่งใต้ดิน ระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร



ที่มา: www.hsr3airports.or.th

สำหรับความก้าวหน้าของโครงการล่าสุด (เดือนพฤษภาคม 2565) ตามที่ระบุไว้ใน www.hsr3airports.or.th ส่วนงานสำรวจเพื่อการเวนคืน การโยกย้ายผู้บุกรุก / ผู้เช่า การรื้อย้ายสาธารณูปโภคและการส่งมอบพื้นที่ แล้วเสร็จ 100.00% และส่วนงานโอนย้ายแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ช่วงพญาไท-สุวรรณภูมิ แล้วเสร็จ 100.00%



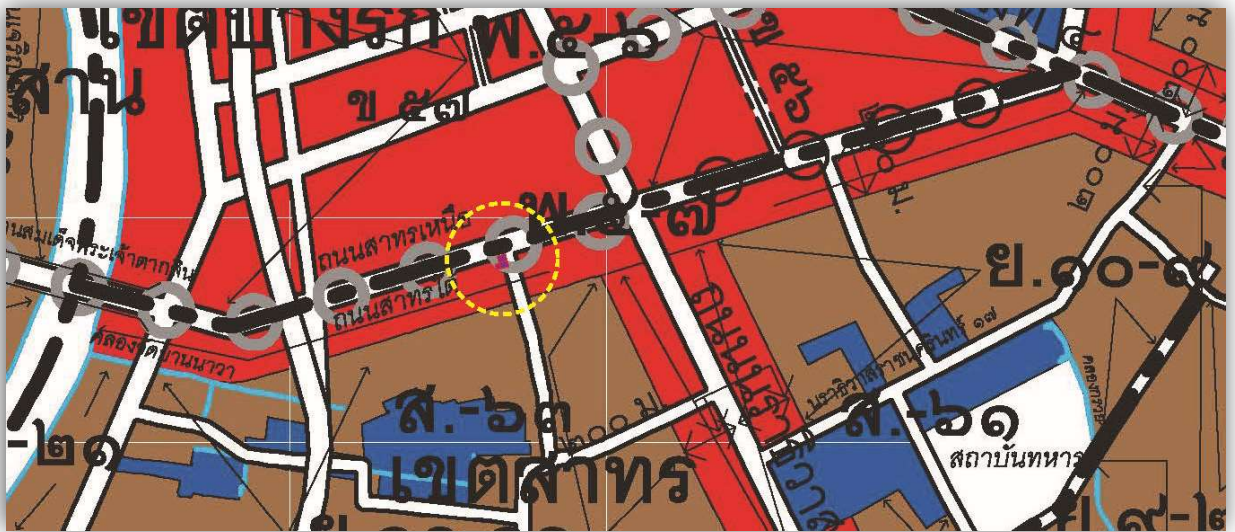
โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน – ศูนย์วัฒนธรรม

โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม (MRT Orange Line) มีระยะทางรวมทั้งหมดประมาณ 39.6 กิโลเมตร เป็นโครงสร้างทางวิ่งใต้ดินประมาณ 30.6 กิโลเมตร และเป็นโครงสร้างทางวิ่งแบบยกระดับประมาณ 9 กิโลเมตร มีสถานีทั้งสิ้น 30 สถานี แบ่งเป็น สถานีใต้ดิน 23 สถานี และสถานียกระดับ 7 สถานี โดยเริ่มต้นจากสถานีบางขุนนนท์ ของโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีน้ำเงิน จากนั้นวิ่งผ่านสถานีรถไฟธนบุรี โรงพยาบาลศิริราช ลอดแม่น้ำเจ้าพระยา เข้าสู่แนวถนนราชดำเนินกลาง ผ่านสนามหลวง เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายสีม่วงที่สถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตย ผ่านสะพานผ่านฟ้าลีลาศ เข้าสู่แนวถนนหลานหลวง เข้าสู่ถนนเพชรบุรีที่แยกยมราช ผ่านแยกจตุพงษ์ มาเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสที่สถานีราชเทวี เลี้ยวซ้ายเข้าแยกประตูน้ำตามแนวถนนราชปรารภ เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิที่สถานีราชปรารภ เบี่ยงขวาที่แยกสามเหลี่ยมดินแดง เข้าสู่ถนนดินแดง และทะลุออกสู่ถนนรัชดาภิเษก เพื่อเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคลที่ สถานีศูนย์วัฒนธรรม แห่งประเทศไทย ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างช่วงศูนย์วัฒนธรรม – มีนบุรี ภาพรวมความก้าวหน้าของการก่อสร้างโครงการ ณ สิ้นเดือน มิถุนายน 2565 แล้วเสร็จประมาณ 95.31%

4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย

4.6.1. ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ “พื้นที่สีแดง (บริเวณ พ.5-7)” เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 130 ตอนที่ 41 ก วันที่ 16 พฤษภาคม 2556



ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.5-7) มีข้อกำหนดห้ามกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ตามสภาพปัจจุบัน) ได้แก่

- 8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- 9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- 10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

โดยมีข้อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 10 : 1 และมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 โดยบริษัทฯ เชื่อว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการพัฒนาอย่างถูกต้องตามข้อจำกัดทางกฎหมาย เนื่องจากได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วเสร็จจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสามารถให้ประโยชน์ได้ต่อเนื่องตามสภาพปัจจุบัน

4.6.2. กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตสาทร กรุงเทพมหานคร การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

5. ข้อมูลทรัพย์สิน

5.1. รายละเอียดที่ดิน

5.1.1. รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

ทางบริษัทฯ ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร พบว่าที่ดินตั้งอยู่ในตำบลยานนาวา (บ้านทวาย) อำเภอสาทร {ยานนาวา , บางรัก , บ้านทวาย (บางรัก)} จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวางหมายเลข	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
					ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	4788	5136 III 6416-11	637	2102	0	3	25.2	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
2	7014	5136 III 6416-11	9	3214	0	1	8.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
3	18174	5136 III 6416-11	10	11635	0	2	97.8	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
รวมเนื้อที่ที่ดิน					1	3	31.0	หรือ 731.0 ตารางวา

- ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
 การตรวจสอบอายุ : ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
 ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันใดติดจำนองกับสถาบันการเงินใด ๆ
 ภาระผูกพัน (อื่นๆ) : ไม่มี
 การตรวจสอบอายุ : ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

5.1.2. ราคาประเมินทุนทรัพย์

เนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์ มีแผนประกาศใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 ต้องเลื่อนออกไป 1 ปี จากเดิมประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ทุก 4 ปี เนื่องจากต้องนำราคาประเมินปรับปรุงใหม่เสนอคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ซึ่งกฎหมายจะมีผลบังคับใช้ในเดือนพฤศจิกายน 2562 ซึ่งไม่สามารถนำราคาประเมินฉบับใหม่เสนอเข้าสู่กระบวนการตามกฎหมายประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งตามบทเฉพาะกาลตามกฎหมาย สามารถใช้ราคาประเมินเดิมหลังกฎหมายมีผลไม่เกิน 2 ปี

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562 มีรายละเอียดราคาประเมินราชการสำหรับโฉนดที่ดินกำหนดเป็นรายแปลงดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการ	
				ไร่	งาน	ตารางวา		บาทต่อตร.ว.	บาท
1	4788	637	2102	0	3	25.2	325.2	750,000	243,900,000
2	7014	9	3214	0	1	8.0	108.0	655,000	70,740,000
3	18174	10	11635	0	2	97.8	297.8	655,000	195,059,000
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				1	3	31.0	731.0	697,263	509,699,000

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
				(ตร.ม.)	(บาทต่อ ตร.ม.)	(บาท)
509/2	อาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น	13	16%	29,027.00	8,600	209,691,048
526	ลานคอนกรีต	13	16%	1,718.22	500	721,652
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง						213,161,159
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด						720,111,700

5.1.3. การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั่งทรัพย์สิน พบว่ามี รูปร่าง ขนาด ทิศทาง และสภาพแวดล้อม ถูกต้องตรงตามระวางแผนที่ และหลักฐานของสำนักงานที่ดิน

5.1.4. ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 3 แปลง มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 1-3-31.0 ไร่ (1.8275 ไร่ หรือ 731.0 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม (คล้ายตัวแอล) มีความกว้างทางด้านทิศเหนือติดถนนสาทรใต้ (ทางเข้า-ออกหลัก) ประมาณ 36.50 เมตร ด้านทิศตะวันออกติดซอยสาทร 11 ประมาณ 62.50 เมตร และด้านทิศตะวันตกติดซอยสาทร 13 ประมาณ 27.30 เมตร สภาพที่ดินเป็นที่ราบ มีการพัฒนาถมดินแล้ว สูงกว่าระดับถนนที่ผ่านด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เป็นอาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น ภายใต้ชื่อ “อาคารแอสทาธอร์”

5.1.5. อาณาเขตติดต่อของที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	36.50 เมตร	ถนนสาทรใต้
ทิศใต้	59.20 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทิศตะวันออก	62.50 เมตร	ซอยสาทร 11
ทิศตะวันตก	50.60 และ 27.30 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ ซอยสาทร 13

5.1.6. สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจและตรวจสอบสภาพแวดล้อมพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน และผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า สามารถสรุปโดยสังเขปดังนี้

1. ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่บริเวณใกล้เคียงและชุมชน	:	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ไม่มีชุมชนสลัมหรือโรงงานอุตสาหกรรม ที่ก่อให้เกิดมลภาวะ อันที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินให้ด้อยลง
2. ปัญหาน้ำท่วมขัง	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาน้ำท่วมขัง
3. ปัญหามลพิษ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาที่ตั้งของโรงงานที่มีมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม
4. การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหามลพิษทางอากาศ กลิ่น และเสียงอันเนื่องมาจากการตั้งใกล้โรงงานที่ก่อให้เกิดมลภาวะ กองขยะหรืออยู่ใกล้สนามบิน ฯลฯ

5.1.7. ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า	:	มีไฟฟ้าผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สินและเชื่อมต่อภายในอาคารแล้ว
ระบบประปา	:	มีน้ำประปาผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สินและเชื่อมต่อภายในอาคารแล้ว
ระบบโทรศัพท์	:	มีคู่สายโทรศัพท์ผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สินและเชื่อมต่อภายในอาคารแล้ว
ระบบท่อระบายน้ำ	:	มีท่อระบายน้ำทั้งที่สามารถเชื่อมต่อกับระบบระบายน้ำสาธารณะได้
ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	:	บริเวณถนนด้านหน้าที่ดินทรัพย์สินมีระบบไฟฟ้าส่องสว่างแล้ว

5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

5.2.1. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทรา (อ้างอิงตามสัญญาซื้อขายที่ดินรวม 3 โฉนด ฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2552)
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ ข.1)	:	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 102/2550 ลงวันที่ 2 เมษายน 2550
ใบรับรองอาคาร (อ.6)	:	ใบรับรองอาคาร เลขที่ 28/2552 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2552
การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร ณ วันที่ทำการสำรวจ	:	ณ วันสำรวจ สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารส่วนกลางได้เป็นส่วนใหญ่ สำหรับพื้นที่สำนักงานสามารถเข้าสำรวจได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้ใช้พื้นที่

5.2.2. อัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ลำดับ	รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดิน	การใช้ประโยชน์	พื้นที่คลุมดิน		อัตราส่วนพื้นที่ (%)
			(ตร.ว.)	(ตร.ม.)	
1	อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น	อาคารสำนักงาน	301.45	1,205.78	41.24%
2	พื้นที่ถนนและลานคอนกรีต	ถนนและลานคอนกรีต	429.55	1,718.22	58.76%
รวมพื้นที่ทั้งหมด			731.00	2,924.00	100.00%

5.2.3. รายละเอียดโครงสร้าง/วัสดุ และงานระบบประกอบอาคาร

รายละเอียด	:	อาคารแอสทรา
ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	4788, 7014 และ 18174
ความสูงอาคาร	:	อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 42.90 X 43.30 เมตร
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 29,027.00 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	:	ประมาณ 17,516.44 ตารางเมตร
อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่อาคาร	:	ประมาณร้อยละ 60.35
อายุอาคาร	:	ประมาณ 13 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ผนัง	:	ส่วนพื้นที่สำนักงานเป็นผนังกระจก (Curtain Wall) ผนังเบาฉาบเรียบทาสี ผนังห้องน้ำกรูกระเบื้องเคลือบและสำหรับพื้นที่เช่าตกแต่งโดยผู้เช่า
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูแกรนิตโต้ กระเบื้องเคลือบ กระเบื้องยาง คสล. ขัดมัน และขัดหยาบ สำหรับพื้นที่เช่าพื้นคสล. ตกแต่งโดยผู้เช่า
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และท้องพื้นเปิดโล่งตกแต่งโดยผู้เช่า
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	ระบบไฟฟ้าหลัก พร้อมหม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุม และอุปกรณ์

รายละเอียด	อาคารแอสซาทร
ประตูหน้าต่างต่าง	: ประตูบานกระจกแบบบานสวิง ประตูบานกระจกแบบบานเปิดเดี่ยวและคู่ บานกระจกแบบบานเลื่อน บานไม้ และบานเหล็กทนไฟ
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้น - ผนังปูกระเบื้อง กระจกเงา อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ Hand dryer สายชำระ และโถแบบชักโครก
ระบบไฟฟ้าสำรอง	: ประกอบด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง พร้อมระบบควบคุม ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน
ระบบปรับอากาศ	: ใช้ระบบทำความเย็นแบบ Packaged Water Cooled Air Conditioner แบบระบายความร้อนด้วยน้ำ พร้อมหอระบายความร้อน (Cooling Tower) ติดตั้งที่ชั้นดาดฟ้า พร้อมท่อน้ำระบายความร้อน (Condenser Water System) เพื่อจ่ายเข้าสู่ระบบไปยัง AHU ซึ่งติดตั้งอยู่บริเวณห้องเครื่องในแต่ละชั้น พร้อมระบบควบคุม ท่อส่งลม และหัวจ่ายลมเย็นไปยังพื้นที่ปรับอากาศ
ระบบลิฟต์โดยสาร	: ลิฟต์โดยสาร น้ำหนักบรรทุก 1,350 Kg จำนวน 5 ชุด ลิฟต์ขนส่ง น้ำหนักบรรทุก 1,600 Kg จำนวน 1 ชุด
ระบบบันไดเลื่อน	: -
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ (Heat and Smoke detector) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Manual Station) ชุดแผงควบคุมย่อย และแผงควบคุมส่วนกลาง พร้อมระบบส่งสัญญาณแบบกระดิ่ง (Alarm Bell) และลำโพงฉุกเฉิน
ระบบดับเพลิง	: ประกอบด้วยระบบส่งน้ำดับเพลิง ได้แก่ เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ท่อเมนส่งน้ำดับเพลิง (Standpipe) สายส่งน้ำดับเพลิง (Fire Hose) และระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Automatic Auto Sprinkler) พร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง (Portable Fire Extinguisher)
ระบบควบคุมควันไฟ	: ใช้ระบบอัดอากาศ (Pressurizing System) พร้อมระบบระบายควันออก (Smoke Exhaust System)
ระบบสุขาภิบาล	: ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ติดตั้งเพื่อสูบน้ำจากถังเก็บใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า และจ่ายน้ำให้แก่ส่วนต่างๆ ของอาคารโดยระบบแรงโน้มถ่วง (Gravity Feed) ผ่านท่อในแต่ละชั้น พร้อมชุดวาล์วลดแรงดัน เพื่อลดแรงดันน้ำให้เหมาะสมกับสุขภัณฑ์และอุปกรณ์อื่นๆ
ระบบอื่นๆ	: ประกอบด้วยระบบโทรศัพท์และระบบกระจายเสียงภายในอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัย โทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)
ที่จอดรถ	: ประมาณ 254 ช่องจอด
ถนนและลานคอนกรีต (รอบอาคาร)	: พื้น คสล. พื้นที่ประมาณ 1,718.22 ตารางเมตร

6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดินและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่า “การใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม” จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้

6.2. วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสภาวะตลาดแล้ว วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์นี้ ได้แก่

6.2.1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณสมบัติคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระยะเวลา เงื่อนไขการขาย ทำเลที่ตั้ง การออกแบบและรูปแบบอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

6.2.2. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

วิธีคิดจากต้นทุน คือ การคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึง มูลค่าตลาดที่ดิน รวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกัน พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าจะต้องเป็นมูลค่าตลาด หรือทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialized Property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ในตลาด นอกจากนี้กรณีที่เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายกิจการ

6.2.3. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีพิจารณาจากรายได้ แบ่งออกเป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง(Direct Capitalization Method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง(Direct Capitalization Method) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่ง ซึ่งพิจารณารายได้ อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมิน และทำการประเมินมูลค่าโดยหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม กับรายได้สุทธิปีหนึ่งเพียงปีเดียว สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินโดยไม่มีรายได้จากส่วนอื่นๆ มาเกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากงานบริการ หรือรายได้ที่ได้มาจากการขายสินค้าอื่นๆ นอกจากนี้ สภาวะของตลาดจะต้องมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราดอกเบี้ยของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ

วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) อัตราคิดลด (Discount Rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้ในกรณีของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) ควรจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนโดยทั่วไปพึงคาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทนั้นๆ โดยไม่คำนึงถึงสถานภาพทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ซึ่งควรเป็นรายได้ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ทั้งนี้ยังต้องแสดงการคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) อย่างชัดเจน

6.2.4. วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach)

วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการประมาณการราคาขายและค่าเช่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาด การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสำหรับโครงการที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งการเลือกใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) อัตราผลตอบแทนของผู้พัฒนาหรือผู้ประกอบการตลอดจนระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาและระยะเวลาที่ใช้ในการขายหรือให้เช่า ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสภาวะตลาดในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงสภาวะการแข่งขันที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาการพัฒนา การประเมินโดยวิธีนี้ควรใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาเพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น ที่ดินว่างเปล่า โครงการจัดสรรประเภทต่างๆ และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

6.2.5. วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ในการสอบทานมูลค่า

6.3. การประเมินมูลค่า

6.3.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด พิจารณาจากความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพื่อให้ทราบรายได้สุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาประมาณการ และนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenue) และ สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses) อ้างอิงตามเอกสารประกอบ ก.
- สมมติฐานเกี่ยวกับค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
 - ค่านายหน้า (Commission) : กองทุนรวมฯ ไม่มีค่าใช้จ่ายค่านายหน้า จึงไม่ประมาณการในการประเมินครั้งนี้
 - ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนพิเศษ : กองทุนรวมฯ ไม่มีค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนพิเศษ จึงไม่ประมาณการในการประเมินครั้งนี้
- สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด
 - อัตราคิดลด (r) : คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 ระยะเวลา 10 ปี ผลตอบแทน 2.90% สำหรับ Risk premium 6.0% พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ รวมเป็นอัตราคิดลด 9% (บิดพิเศษ)
 - อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน : ในการประเมินครั้งนี้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุน 7% โดยอ้างอิงจาก
 - ประกาศที่ TAF 03/099/64 ลว.10 มีนาคม 2564 ของมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย ซึ่งได้ประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 โดยได้รวบรวมสถิติผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ปี 2560 - 2563 สำหรับอาคารสำนักงาน 3 อาคาร คือ (ซี้อย่อ) บางกอก, มิลเลียนแนร์ และ CPN คอมเมอร์เชียล ไกรท มีผลตอบแทน 5% - 9.48% โดยในปี 2563 มีผลตอบแทนการลงทุน 4.42% - 9.48% เฉลี่ย 7.03%
 - สมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย (www.tva.or.th) ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนของอาคารสำนักงาน (Freehold) ทำเลชั้นดี 5-6% อัตราคิดลด 10-11%

จากการศึกษาข้อมูลอ้างอิงข้างต้น พบว่าการเก็บข้อมูลมาจากหลายแหล่งในทำเลกรุงเทพมหานคร ซึ่งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีจุดเด่นเรื่องของทำเล ซึ่งจัดอยู่ในย่าน CBD ของกรุงเทพ และยังมีจุดเด่นเรื่องของการคมนาคมซึ่งที่ตั้งทรัพย์สินติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS เซ็นทรัลพลาซ่า จึงพิจารณาใช้อัตราคิดลดที่ 9% และอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) 7%

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (DCF)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
- ที่ดินเนื้อที่ 1-3-31.0 ไร่ (731.0 ตารางวา) พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม 29,027.00 ตารางเมตร	1,799,961,016
รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	1,799,961,016
หรือประมาณ (บัตเศษ)	1,800,000,000

หมายเหตุ - ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) ตามเอกสารประกอบ ก.

6.3.2. การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการคิดมูลค่าประกันภัย คำนวณโดยวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New : RCN) และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost : DRC)

รายการอาคารสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าตามสภาพ (DRC) (บาท)
- ที่ดินเนื้อที่ 1-3-31.0 ไร่ (731.0 ตารางวา @ 1,500,000 บาท/ตารางวา)	1,096,500,000
- มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ตามสภาพปัจจุบัน	724,106,344
รวมมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง	1,820,606,344
หรือประมาณ (บัตเศษ)	1,820,606,000

หมายเหตุ : ค่าก่อสร้างอาคารและการหักค่าเสื่อมสภาพอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง 2563-2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน ตามเอกสารประกอบ ก.)

6.4. มูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)	:	1,800,000,000.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยล้านบาทถ้วน-)
วิธีวิเคราะห์จากต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)	:	1,820,606,000บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบสี่ล้านหกแสนหกพันบาทถ้วน-)

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7) ควรมีมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	:	1,800,000,000. - บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยล้านบาทถ้วน-)
---	---	--

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารสำนักงาน)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 1-3-31.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "อาคารสำนักงานแอสทาร์"
 ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ
 ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 30 มิถุนายน 2565
 รายงานการประเมินเลขที่ : VR035/2022

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

รายงานการประเมินเลขที่ VR035/2022

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 พื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่า	หมายเหตุ
	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	17,224.22	5,356.67	31.10%	
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	202.80	202.80	100.00%	
รวมพื้นที่	17,427.02	5,559.47	31.90%	

1.2 ประมาณการผู้เช่าใหม่และอัตราค่าเช่า

รายละเอียดพื้นที่	รอบปี 2565 (1/7/65-30/6/66)	รอบปี 2566 (1/7/66-30/6/67)	รอบปี 2567 (1/7/67-30/6/68)	รอบปี 2568 (1/7/68-30/6/69)
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	15.23%	15.23%	15.23%	15.23%
ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่	2,622.40	2,622.40	2,622.40	2,622.40
รวมพื้นที่เช่า	7,979.07	10,601.48	13,223.88	15,846.28
อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	46.32%	61.55%	76.77%	92.00%
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	0%	0%	0%	0%
ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมพื้นที่เช่า	202.80	202.80	202.80	202.80
อัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
รวมพื้นที่ (ตารางเมตร)	8,181.87	10,804.28	13,426.68	16,049.08
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	46.95%	62.00%	77.05%	92.09%

1.3 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการตามตลาด		หมายเหตุ
		(บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มเฉลี่ย/ปี	
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	550.00	656.00	3.20%	เมื่อพื้นที่เช่าตามสัญญาเดิมสิ้นสุดลง จะพิจารณาปรับเพิ่มในอัตราตลาด ณ ปีนั้นๆ
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	1,712.00	1,712.00	3.20%	
ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย	633.93			

1.4 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ย (รอบระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม - 30 มิถุนายน ปีถัดไป)

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	ปีที่เริ่มปรับค่าเช่า	เป็นค่าเช่าเก่า (เดือน)	เป็นค่าเช่าใหม่ (เดือน)
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	5.60	รอบปี พ.ศ.2565	5.60	6.40
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	17.25	รอบปี พ.ศ.2567	5.25	6.75

1.5 รายได้จากกรให้บริการอื่นๆ

(อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560 - 31 พฤษภาคม 2565)

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค	22.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายรับค่าบริการแอร์ล่วงหน้า	5.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายได้ค่าที่จอดรถ	5.40%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายได้ค่าโฆษณา	3.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายรับค่าติดตั้งเสาสัญญาณโทรศัพท์และไฟเบอร์ออฟติก	1.40%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายรับค่าบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง	1.50%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายได้อื่น ๆ	0.60%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 1-3-31.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "อาคารสำนักงานแอทสาขา"
 ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ
 ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาขา
 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 30 มิถุนายน 2565
 รายงานการประเมินเลขที่ : VR035/2022

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

รายงานการประเมินเลขที่ VR035/2022

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

(อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560 - 30 มิถุนายน 2564)

2.1 ค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ

ค่าใช้จ่าย	(บาท/ปี)	ปรับเพิ่มปีละ	
- ค่าบริหารอาคาร			
ปี 2565 - 2566 อ้างอิงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอาคาร ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2564	4,661,210.00	3.60%	(ระยะเวลาสัญญา 1 ปี สมมติฐานว่าจะต่อสัญญาไปตลอดประมาณการ)
ปี 2567 อัตราการเข้าเกิน 76% ปรับเพิ่มช่างเทคนิค 2 อัตรา เป็นเงินที่เพิ่มขึ้น	661,750.09		(ปรับเพิ่มจำนวนเงินในปี 2567 และปีต่อไปจำนวนเงินรวมปรับเพิ่มตามอัตรารายปี)
- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	3,204,000.00	0.70%	(อ้างอิงรายละเอียดสัญญาผู้รับเหมางานบริการในอาคาร และงบรายจ่ายปี 2565)
- ค่าบริการรักษาความสะอาด	1,379,277.00	0.70%	(อ้างอิงรายละเอียดสัญญาผู้รับเหมางานบริการในอาคาร และงบรายจ่ายปี 2565)
- ค่าบำรุงรักษาอาคารอุปกรณ์และงานระบบ	1,627,030.00	3.00%	(อ้างอิงรายละเอียดสัญญาผู้รับเหมางานบริการในอาคาร และงบรายจ่ายปี 2565)
- ค่าบริการอื่นๆ	163,810.00	0.50%	(อ้างอิงงบรายจ่ายปี 2565)

2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ

- ค่าสาธารณูปโภค (รอบปี 2565 - 2568)	17.30%	ของรายได้รวม ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.50%
- ค่าดำเนินการและสำนักงาน	0.13%	ของรายได้รวม	
- ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร	346,626.00	บาท/ปี (ปีพิเศษ) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2565)	3,346,950.24	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%
- ค่าใช้จ่ายงานระบบและซ่อมแซม	3.60%	ของรายได้รวม	(แบบการคำนวณค่าภาษี(ภ.ด.ส. 7)ปี 2565)

3. สมมติฐานเกี่ยวกับสำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (FF&E)

4.00% ของรายได้รวม

4. ระยะเวลาประมาณการ

การนับรอบระยะเวลา 1 ปี

จำนวนวันต่อปี (1 กรกฎาคม - 30 มิถุนายน ของปีถัดไป)	365	วัน
รอบปี 2565 ระยะเวลาคงเหลือประมาณ	365	วัน
จำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
จำนวนเดือนที่ไม่ได้รับรายได้จากผู้เช่าใหม่	1	เดือน
รวมระยะเวลาประมาณการ (ปี)	10.00	ปี

5. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)

5.1 อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate / Yield) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2565 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น บัญชีทางเศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	=	2.90%
Risk premium	=	6.00%
Discount Rate (r)	=	8.90%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	=	9.00% (ปีพิเศษ)

5.2 อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate / Yield)

= 7.00%

อ้างอิงจากประกาศที่ TAF 03/099/64 ลว.10 มีนาคม 2564 ของมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย ซึ่งได้ประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 โดยได้รวบรวมสถิติผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ปี 2560 - 2563 สำหรับอาคารสำนักงาน 3 อาคาร คือ (ซีอีโอ) บางกอก, มิลเลียนแนร์ และ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท มีผลตอบแทน 5% - 9.48% โดยในปี 2563 มีผลตอบแทนการลงทุน 4.72% - 9.48% เฉลี่ย 7.03% บริษัทฯ จึงพิจารณาเลือกใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนครั้งนี้ตามระบุข้างต้น

5.3 ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ สมมติฐานว่าจะมีการถือครองทรัพย์สินโดยไม่มีการขาย ดังนั้นจึงไม่มีค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน

6. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 เป็นเงิน	1,799,961,016	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (ปีพิเศษ)	1,800,000,000	บาท

