

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน “ศาลาแอสาทร์”
อาคารสูง 25 ชั้น เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ VR022/2026

สำหรับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาทร์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่า 1 มิถุนายน 2569



รายงานเลขที่ VR022/2026

วันที่ 12 มิถุนายน 2569

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน "ศาลาแอสทาร์" 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 1 มิถุนายน 2569 ภายใต้อ้างอิงและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรจะมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 6.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัด สูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

Natke

(นันทน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



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.....	10
4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน.....	10
4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	10
4.3. ค่าพิกัด GPS.....	11
4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย.....	11
4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง.....	12
4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย.....	14
5. ข้อมูลทรัพย์สิน.....	15
5.1. รายละเอียดที่ดิน.....	15
5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	18
6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า.....	20
6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	20
6.2. วิธีการประเมินมูลค่า.....	20
6.3. การประเมินมูลค่า.....	22
6.4. มูลค่าทรัพย์สิน.....	23

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.	ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร
เอกสารประกอบ ช.	แปลนพื้นอาคาร และผังแสดงตำแหน่งพื้นที่เช่า
เอกสารประกอบ ซ.	ภาพถ่ายทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฅ.	สำเนาเอกสารสิทธิ์ / ระวังแผนที่ / ราคาประเมินทุนทรัพย์
เอกสารประกอบ ฎ.	ใบอนุญาตก่อสร้าง / ใบรับรองอาคาร

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พัชชนันท์ พรหมณันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันท์รัตน์ เจริญภักดีกุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

2 อาคารสีลมเอจ ชั้น 10 ห้องเลขที่ S10023

และ S10076 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทร : +66(0) 2114 3827

www.etcthailand.co.th

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์
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 “ศาลาแอสทอร์” 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 อสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์
สิทธิในทรัพย์สิน	:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
การตรวจสอบอายุ	:	ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใด ๆ
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
การใช้ทางเข้า-ออก	:	ถนนสาทรใต้ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ไฟส่องทาง และทางเดินเท้า
ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	<u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> 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 สรุปดังนี้ พื้นที่ใช้สอยอาคาร (Gross Floor Area : GFA) รวมประมาณ 29,027.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area : NLA) รวมประมาณ 16,869.76 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์
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 : 14 พฤษภาคม 2569
วันที่ประเมินมูลค่า : 1 มิถุนายน 2569
มูลค่าทรัพย์สิน : มูลค่า 1,802,000,000.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสองล้านบาทถ้วน-)

หมายเหตุ : มูลค่าตลาดทรัพย์สินตามการประเมินโดยวิธีรายได้ เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจอยู่ในภาวะปกติไปตลอดประมาณการ ทั้งนี้หากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป ผู้ใช้รายงานจึงควรสอบทานมูลค่าทรัพย์สินทุกปี

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า และผู้ประเมินหลักได้รับอนุญาต-กลต. ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินหลักได้รับอนุญาต-กลต.



นายธราดล สังข์บุรี (วส.2828)



นางพัชชนันต์ พรหมณันท์ (วฒ.092)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมันด์ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP052/2026 ลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2569

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัท เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด เท่านั้น

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมันด์ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2569

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมันด์ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หมายถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุนซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกันการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งที่ตอบแทนในการทำรายการเพื่อครอบงำกิจการและการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

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

ลักษณะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่น 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

การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวม ที่กรมการผังเมืองประกาศใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัทฯ ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัทฯ มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรงหรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

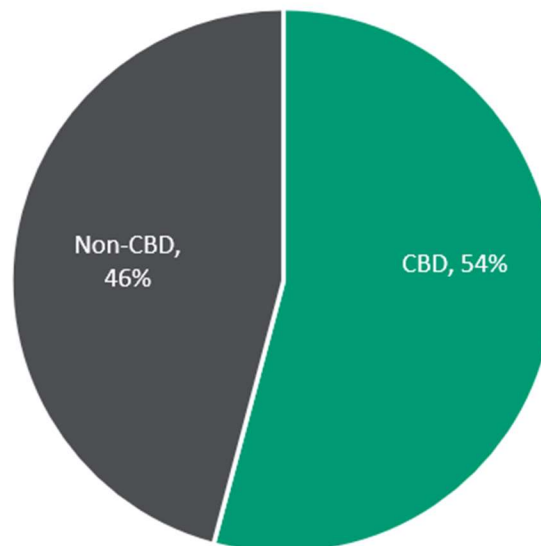
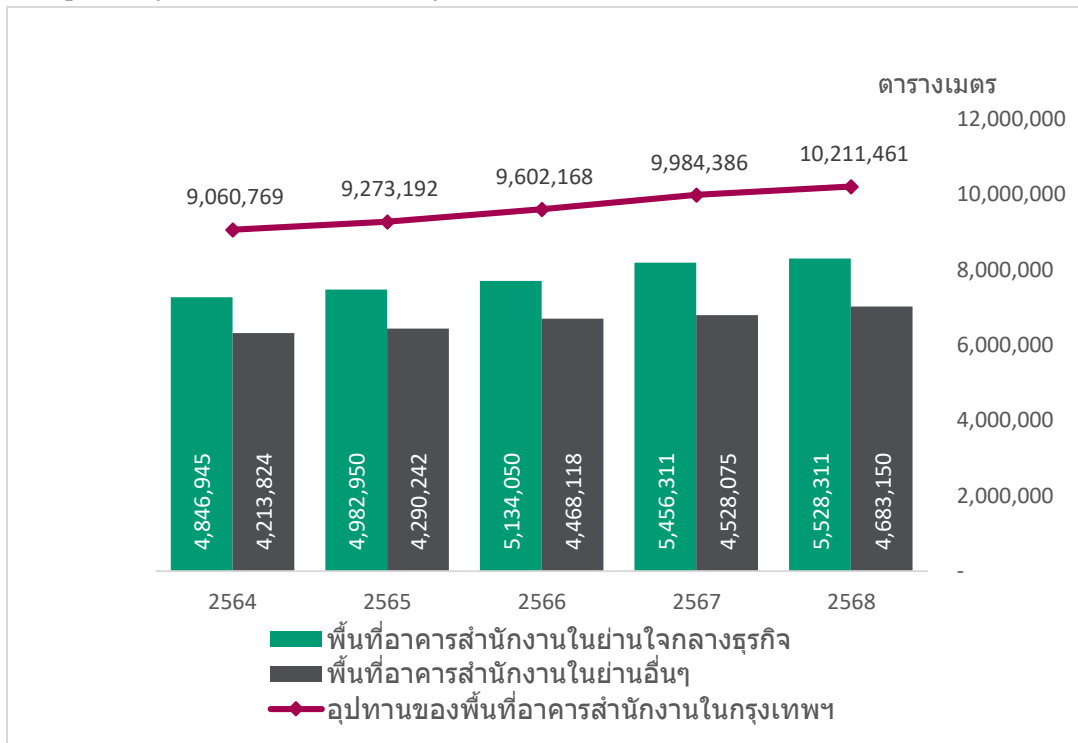
ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับผิดชอบในกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่นๆ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

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการมีส่วนร่วมในการพิจารณาคดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

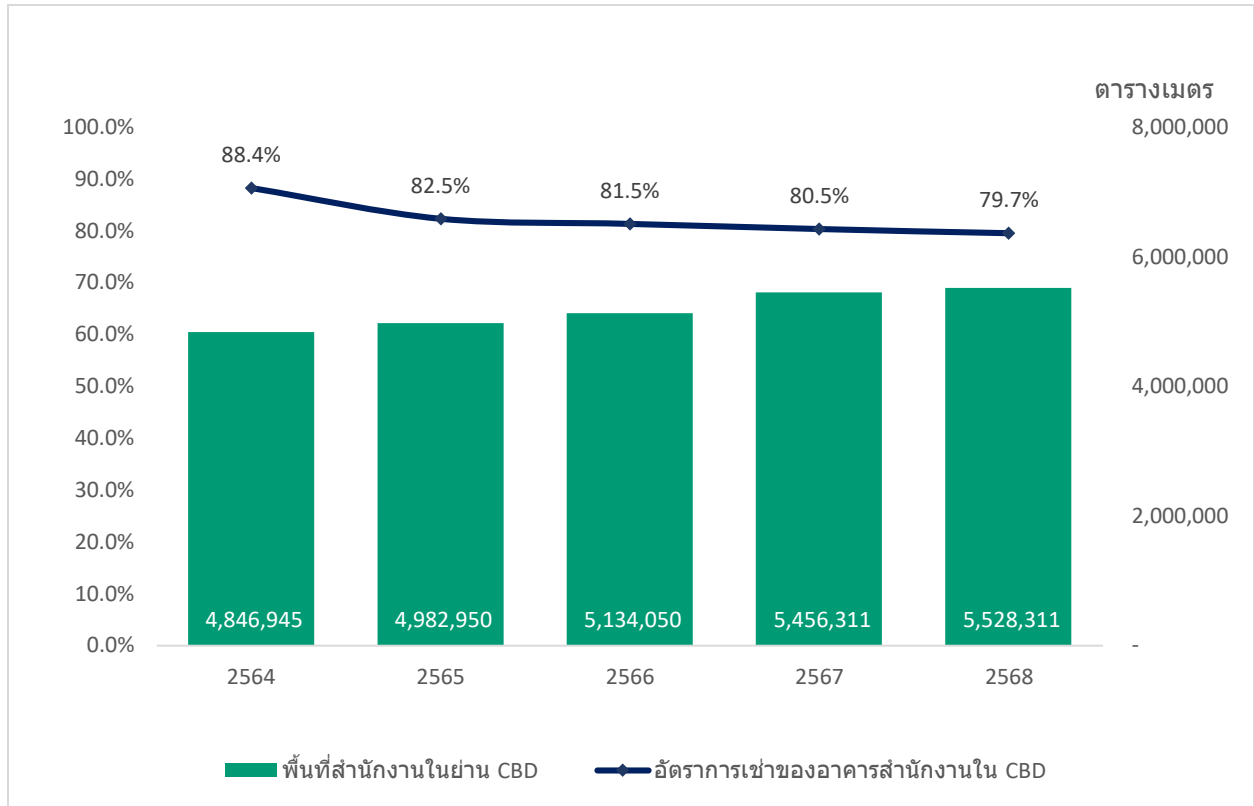
แผนภูมิที่ 1 :อุปทานอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานคร ปี 2564 ถึง ปี 2568



ที่มา : แผนวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

จากข้อมูลตลาดอาคารสำนักงานของบริษัทเอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ.2568 มีทั้งสิ้นประมาณ 10,210,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 จากปี พ.ศ.2567

แผนภูมิที่ 2: อุปทานอาคารสำนักงานและอัตราการใช้ใน CBD



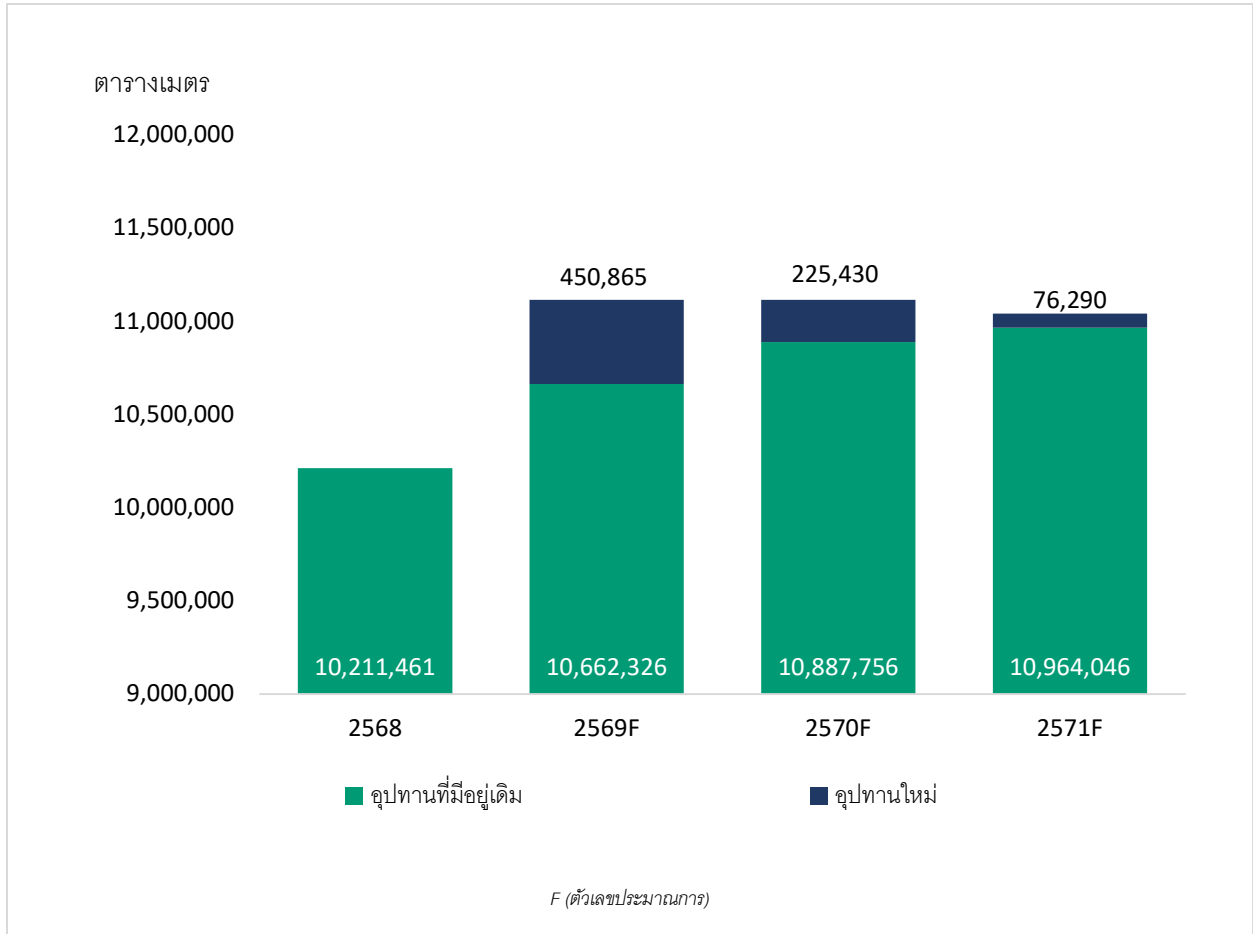
ที่มา : แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2568 อุปทานพื้นที่สำนักงานรวมในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 5,530,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ปรับตัวลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 79.7 หรือลดลงร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่และทยอยเข้าสู่ตลาด รวมถึงการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นระหว่างอาคารสำนักงานต่าง ๆ

อาคารสำนักงานคุณภาพสูงยังคงได้รับความสนใจจากผู้เช่าอย่างต่อเนื่องตามเทรนด์ “Flight to Quality” ซึ่งยังคงเห็นได้ชัดในตลาดสำนักงาน กล่าวคือ ผู้เช่ามีแนวโน้มเลือกอาคารที่มีมาตรฐานทันสมัย สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมีการรักษาสสิ่งแวดล้อมที่โดดเด่น เช่น เป็นอาคารที่ได้รับการรับรองเป็นอาคารประหยัดพลังงาน (Green Building Certification) มากขึ้น ส่งผลให้อาคารสำนักงานรุ่นเก่าต้องเผชิญกับความท้าทายในการรักษาความสามารถในการแข่งขันในตลาดที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

แผนภูมิที่ 3: อุปทานอาคารสำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2568 – 2571F



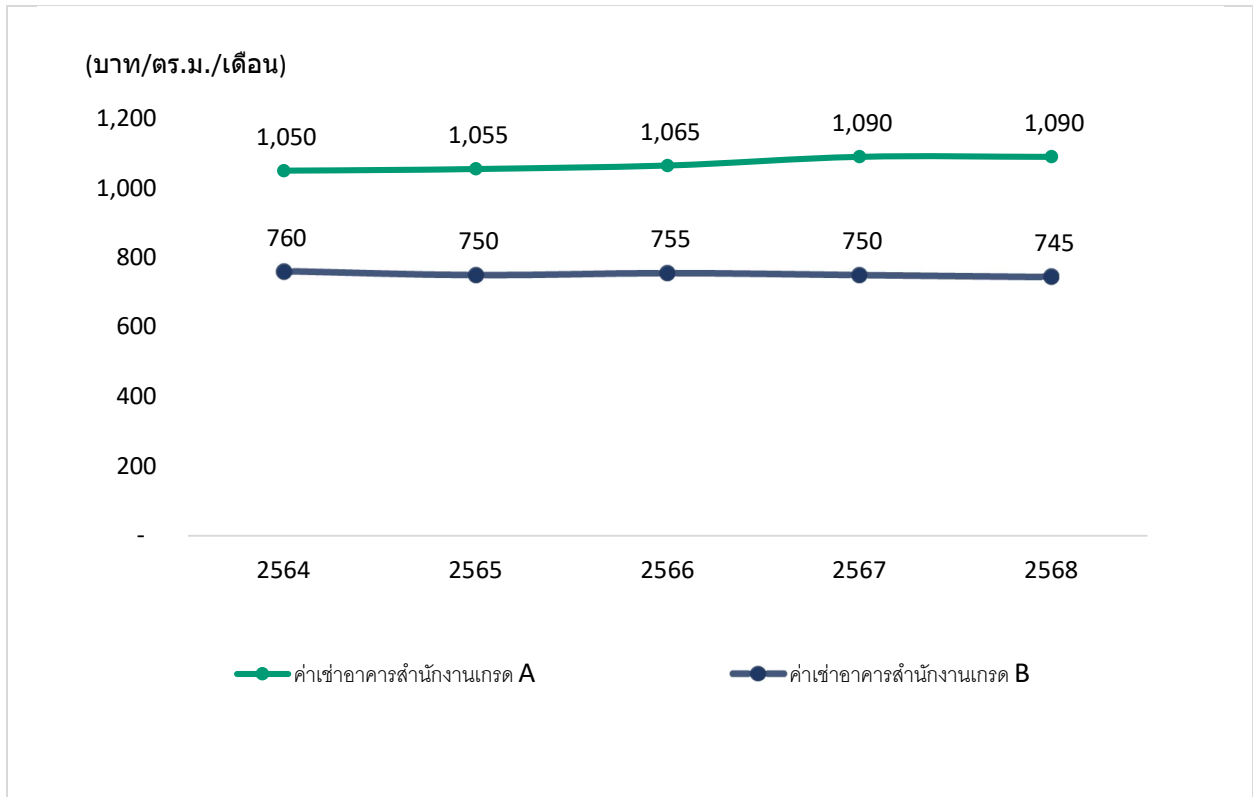
ที่มา : แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ภายหลังการแล้วเสร็จของโครงการสำนักงานขนาดใหญ่หลายโครงการในช่วงที่ผ่านมา ประกอบกับจำนวนโครงการเปิดตัวใหม่ที่มีไม่มากนัก ส่งผลให้ปริมาณอุปทานสำนักงานในอนาคต (Future Supply Pipeline) สะสมตัวลงมาอยู่ที่ประมาณ 750,000 ตารางเมตร โดยมากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ปี 2569 คาดว่าจะเป็นปีสำคัญของตลาดสำนักงานกรุงเทพฯ เนื่องจากมีพื้นที่สำนักงานใหม่มีกำหนดแล้วเสร็จรวมประมาณ 450,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 60 ของอุปทานในอนาคตทั้งหมด การเข้าสู่ตลาดของอุปทานใหม่ในปริมาณมากอาจส่งผลให้การแข่งขันระหว่างอาคารสำนักงานในการดึงดูดและรักษาผู้เช่าที่มีความรุนแรงมากขึ้น

สำหรับอุปทานสำนักงานในอนาคต มีแนวโน้มกระจายตัวค่อนข้างสมดุลระหว่างพื้นที่ CBD และ Non-CBD โดยปัจจุบันมีโครงการพัฒนาขนาดใหญ่หลายแห่งอยู่ระหว่างดำเนินการในทั้งสองพื้นที่ อาทิ โครงการในเฟสถัดไปของ One Bangkok ในย่าน CBD ขณะที่พื้นที่ Non-CBD มีโครงการขนาดใหญ่ เช่น Cloud 11 และ Bangkok Mall อยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการเหล่านี้คาดว่าจะเป็ปัจจัยสำคัญในการเพิ่มอุปทานสำนักงานเข้าสู่ตลาดในช่วงหลายปีข้างหน้า และอาจส่งผลให้การแข่งขันในตลาดสำนักงานกรุงเทพฯ เข้มข้นยิ่งขึ้น ท่ามกลางสภาวะตลาดที่ผู้เช่ามีทางเลือกมากขึ้นและให้ความสำคัญกับคุณภาพอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก และมาตรฐานด้านความยั่งยืนมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

แผนภูมิที่ 4 : ค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรด A และ B ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD)



ที่มา : แผนวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

แม้ว่าจะมีอาคารสำนักงานเกรด A คุณภาพสูงหลายโครงการทยอยแล้วเสร็จและเข้าสู่ตลาด แต่ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ยังคงทรงตัวใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า การเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดทวีความรุนแรงขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายเลือกใช้กลยุทธ์รักษาระดับค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ เพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่และรักษาสถานะผู้เช่าเดิม ส่งผลให้อัตราการเติบโตของค่าเช่าในอาคารเกรด A บางโครงการยังคงอยู่ในระดับจำกัด แม้จะมีจุดเด่นด้านคุณภาพและมาตรฐานอาคารที่เหนือกว่า

ในขณะเดียวกัน ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด B ปรับตัวลดลงจากปีก่อน เนื่องจากเจ้าของอาคารใช้กลยุทธ์ด้านราคาที่มีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อรักษาระดับการเช่าพื้นที่ ท่ามกลางการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานเกรด A ที่เปิดดำเนินการใหม่ ซึ่งดึงดูดให้ผู้เช่าบางส่วนย้ายไปยังอาคารที่มีคุณภาพสูงกว่าและมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยมากขึ้น

ปรากฏการณ์นี้สะท้อนให้เห็นถึงเทรนด์ "Flight to Quality" ที่ยังคงชัดเจนในตลาดสำนักงาน โดยผู้เช่าให้ความสำคัญกับอาคารที่มีมาตรฐานสูง ประสิทธิภาพการใช้งานที่ดีกว่า และคุณสมบัติด้านความยั่งยืน ส่งผลให้อาคารสำนักงานเกรด B เผชิญแรงกดดันด้านราคาเพิ่มขึ้น และต้องแข่งขันอย่างเข้มข้นเพื่อรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เอาไว้

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	16,666.96	57.42%
● พื้นที่พาณิชยกรรม	202.80	0.70%
● พื้นที่ส่วนกลาง	4,784.05	14.25%
● พื้นที่จอดรถภายในอาคาร	7,373.19	25.40%
รวมพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (Gross Floor Area : GFA)	29,027.00	100.00%
พื้นที่ส่วนปรับปรุงอื่นๆ		
● ถนนและลานคอนกรีต	1,718.22	
รวมพื้นที่ภายในอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ	30,745.27	

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
โรงพยาบาลเซนต์หลุยส์	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

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

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

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินด้านทิศตะวันออก ซอยสาทร 11 ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ ขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 7.00 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินด้านทิศตะวันออก ซอยสาทร 13 ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 7.00 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

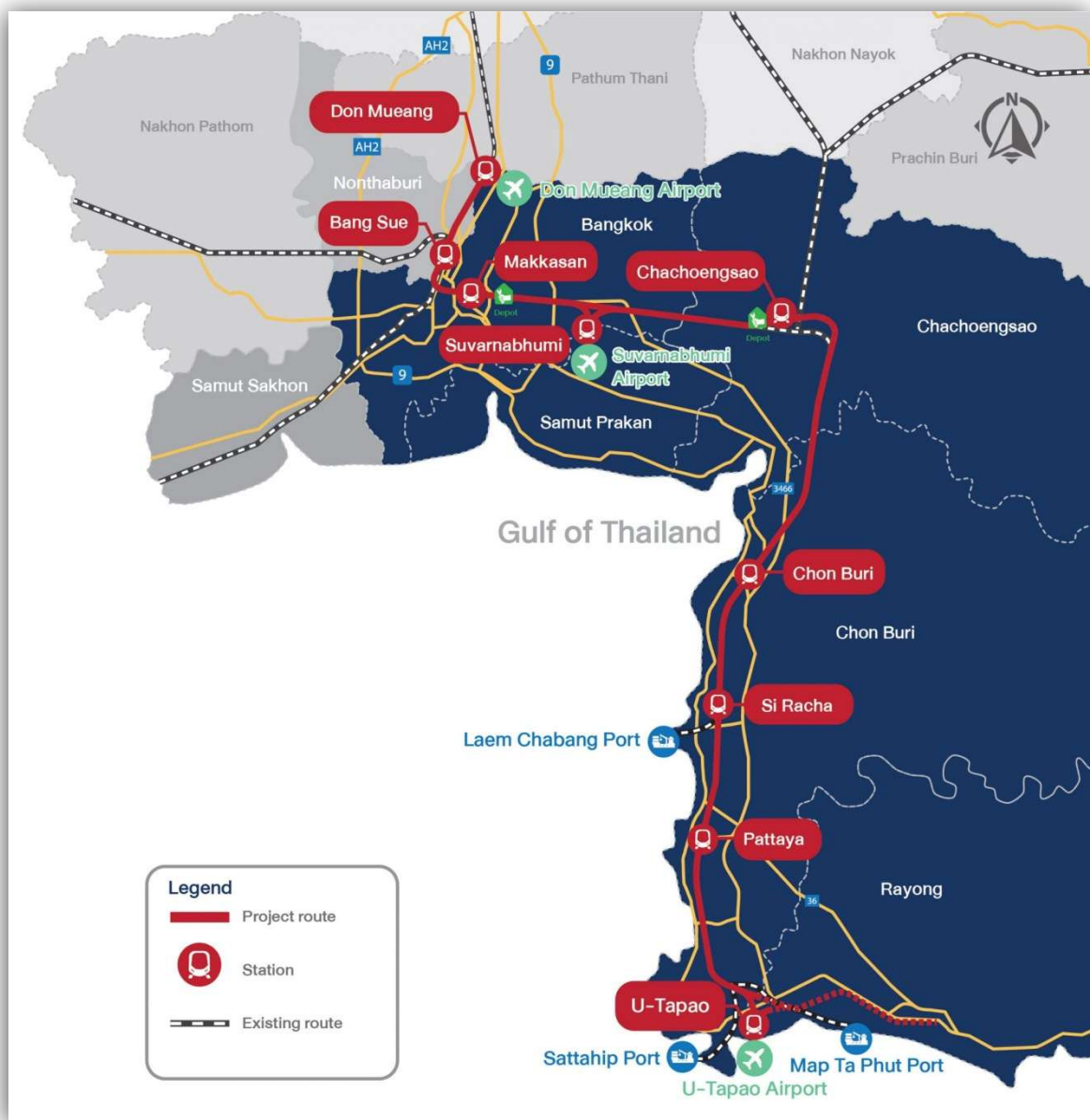
4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

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 มีผู้เดินรถรายเดียวกัน 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 สถานีมักกะสัน 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

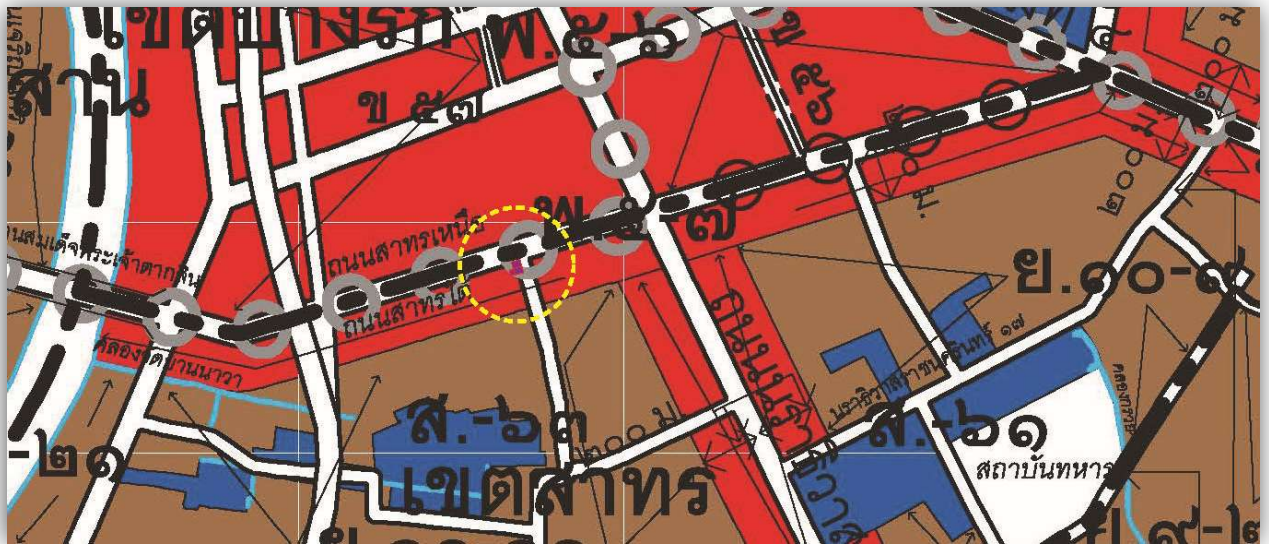
- ทางวิ่งยกระดับ ระยะทางประมาณ 211 กิโลเมตร
- ทางวิ่งระดับดิน ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร
- ทางวิ่งใต้ดิน ระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร

สำหรับความก้าวหน้าของโครงการล่าสุด (เดือนกุมภาพันธ์ 2567) ตามที่ระบุไว้ใน www.hsr3airports.or.th ส่วนงานสำรวจเพื่อการเวนคืน การโยกย้ายผู้บุกรุก / ผู้เช่า การรื้อย้ายสาธารณูปโภคและการส่งมอบพื้นที่ชวงนอกเมืองสุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา แล้วเสร็จ 100.00% และงานเตรียมพื้นที่ส่งมอบชวงในเมือง ดอยเม้อง-พญาไท ชวงพญาไท-สุวรรณภูมิ แล้วเสร็จ 97.21% เตรียมส่งมอบพื้นที่ให้เอกชนภายในเดือนพฤษภาคม 2567

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 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ 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	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์
2	7014	5136 III 6416-11	9	3214	0	1	8.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์
3	18174	5136 III 6416-11	10	11635	0	2	97.8	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์
รวมเนื้อที่ดิน					1	3	31.0	หรือ 731.0 ตารางวา

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

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

5.1.2. ราคาประเมินทุนทรัพย์

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569 มีรายละเอียดราคาประเมินราชการสำหรับโฉนดที่ดินกำหนดเป็นรายแปลงดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	ราคาประเมินราชการ (บาทต่อตรว.)	ราคาประเมินราชการ (บาท)
1	4788	637	2102	325.2	800,000	260,160,000
2	7014	9	3214	108.0	800,000	86,400,000
3	18174	10	11635	297.8	800,000	238,240,000
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด				731.0	800,000	584,800,000

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง

รหัส	รายการ	อายุ อาคาร (ปี)	หักค่า เสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง	
					(บาทต่อตรม.)	(บาท)
509/2	อาคารสำนักงาน สูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	17	24%	29,027.00	9,400	207,368,888
611	ลานคอนกรีต	17	24%	1,718.22	500	652,924
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง						208,021,812
รวมมูลค่าราคาประเมินราชการทั้งหมด						792,821,812

5.1.3. การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน 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 “อาคารศาลาแอสทาทร”

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 และเสียงอันเนื่องมาจากการตั้งใกล้โรงงานที่ก่อเกิดมลภาวะ กองขยะหรืออยู่ใกล้สนามบิน ฯลฯ

5.1.7. ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า	:	มีไฟฟ้าผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สินและเชื่อมต่อภายในอาคารแล้ว
ระบบประปา	:	มีน้ำประปาผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สินและเชื่อมต่อภายในอาคารแล้ว
ระบบโทรศัพท์	:	มีตู้สายโทรศัพท์ผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สินและเชื่อมต่อภายในอาคารแล้ว
ระบบท่อระบายน้ำ	:	มีท่อระบายน้ำทิ้งที่สามารถเชื่อมต่อกับระบบระบายน้ำสาธารณะได้
ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	:	บริเวณถนนด้านหน้าที่ดินทรัพย์สินมีระบบไฟฟ้าส่องสว่างแล้ว

5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

5.2.1. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร (อ้างอิงตามสัญญาซื้อขายที่ดินรวม 3 โฉนด ฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2552)
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ อ.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	:	อาคารศาลาแอทสาทร
ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	4788, 7014 และ 18174
ความสูงอาคาร	:	อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 42.90 X 43.30 เมตร
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 29,027.05 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	:	ประมาณ 17,041.47 ตารางเมตร
อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่อาคาร	:	ประมาณร้อยละ 58.12
อายุอาคาร	:	ประมาณ 17 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ผนัง	:	ส่วนพื้นที่สำนักงานเป็นผนังกระจก (Curtain Wall) ผนังเบาฉาบเรียบทาสี ผนังห้องน้ำกรุกระเบื้องเคลือบและสำหรับพื้นที่เช่าตกแต่งโดยผู้เช่า
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูแกรนิตโต้ กระเบื้องเคลือบ กระเบื้องยาง คสล.ขัดมัน และขัดหยาบ สำหรับพื้นที่เช่าพื้นคสล.ตกแต่งโดยผู้เช่า
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และท้องพื้นเปิดโล่งตกแต่งโดยผู้เช่า
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	ระบบไฟฟ้าหลัก พร้อมหม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุม และอุปกรณ์

รายละเอียด	:	อาคารศาลาแอสฟาท
ประตูหน้าต่าง	:	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 พร้อมท่อระบายความร้อน (Condenser Water System) เพื่อจ่ายเข้าสู่ระบบไปย้ง AHU ซึ่งติดตั้งอยู่บริเวณห้องเครื่องในแต่ละชั้น พร้อมระบบควบคุม ท่อส่งลม และหัวจ่ายลมเย็นไปยังพื้นที่ปรับอากาศ
ระบบลิฟต์โดยสาร	:	ลิฟต์โดยสาร น้ำหนักบรรทุก 1,350 Kg จำนวน 5 ชุด ลิฟท์ขนส่ง น้ำหนักบรรทุก 1,600 Kg จำนวน 1 ชุด
ระบบบันไดเลื่อน	:	-
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ 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) ผ่านท่อน้ำแต่ละชั้น พร้อมชุดวาล์วลดแรงดัน เพื่อลดแรงดันน้ำให้เหมาะสมกับสุขภัณฑ์และอุปกรณ์อื่นๆ
ระบบอื่นๆ	:	ประกอบด้วยระบบโทรศัพท์และระบบกระจายเสียงภายในอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัย โทรศัพท์วงจรปิด (CCTV)
ที่จอดรถ	:	ประมาณ 254 ช่องจอด
ถนนและลานคอนกรีต (รอบอาคาร)	:	พื้น คสล. พื้นที่มีประมาณ 1,718.22 ตารางเมตร

6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดินและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่า “การใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม” จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้

6.2. วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสถานะตลาดแล้ว วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์นี้ ได้แก่

6.2.1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระยะเวลา เงื่อนไขการขาย ทำเลที่ตั้ง การออกแบบและรูปแบบอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นต้นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

6.2.2. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

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

6.2.3. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีพิจารณาจากรายได้ แบ่งออกเป็น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (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 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราการเติบโตของอุปสงค์ 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 เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาประมาณการ และนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenue) และ สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses) อ้างอิงตามเอกสารประกอบ ก.
- สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด
 - อัตราคิดลด (r) : คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ระยะเวลา 10 ปี ผลตอบแทน 2.22% สำหรับ Risk premium 6.50% พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ รวมเป็นอัตราคิดลด 9% (พิเศษ)
 - อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน : ในการประเมินครั้งนี้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุน 7% โดยอ้างอิงจาก
 - ประกาศที่ 04/019/68 ลว.23 เมษายน 2568 ของมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย ซึ่งได้ประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2568 โดยได้รวบรวมสถิติผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในย่าน CBD ของกรุงเทพฯ มีผลตอบแทนการลงทุน 5.40% - 14.00% เฉลี่ย 5-7%
 - สมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย (www.tva.or.th) ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนของอาคารสำนักงาน (Freehold) ทำเลชั้นดี 5-6% อัตราคิดลด 10-11%

จากการศึกษาข้อมูลอ้างอิงข้างต้น พบว่าการเก็บข้อมูลมาจากหลายแหล่งในทำเลกรุงเทพมหานคร ซึ่งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีจุดเด่นเรื่องของทำเล ซึ่งจัดอยู่ในย่าน CBD ของกรุงเทพฯ 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	1,801,786,067
รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	1,801,786,067
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	1,802,000,000

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 @ 1,600,000 บาท/ตารางวา)	1,169,600,000
- มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ตามสภาพปัจจุบัน	656,193,847
รวมมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง	1,825,793,847
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	1,825,794,000

หมายเหตุ : ค่าก่อสร้างอาคารและการหักค่าเสื่อมสภาพอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคาโรงงานสิ่งปลูกสร้าง 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน ตามเอกสารประกอบ ก.)

6.4. มูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)	:	1,802,000,000.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสองล้านบาทถ้วน-)
วิธีวิเคราะห์จากต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)	:	1,825,794,000บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบห้าล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นสี่พันบาทถ้วน-)

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

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569	:	1,802,000,000. - บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสองล้านบาทถ้วน-)
--	---	---

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 1-3-31.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "อาคารสำนักงานศาลาอาทสาทร"

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาอาทสาทร

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 มิถุนายน 2569

รายงานการประเมินเลขที่ : VR022/2026

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 พื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร) ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569	พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร) ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569	อัตราค่าเช่า ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569	หมายเหตุ
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	16,666.96	4,308.14	25.85%	
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	202.80	202.80	100.00%	
รวมพื้นที่	16,869.76	4,510.94	26.74%	

หมายเหตุ : พื้นที่เช่าลดลงประมาณ 171.71 ตารางเมตร เนื่องจากมีการปรับพื้นที่เช่าใหม่ให้ขนาดเล็กลง ทำให้พื้นที่เช่าเดิมบางส่วนถูกแบ่งไปเป็นพื้นที่ส่วนกลาง

1.2 ประมาณการผู้เช่าใหม่และอัตราค่าเช่า

รายละเอียดพื้นที่	รอบปี 2569 (1/6/68-31/5/69)	รอบปี 2570 (1/6/69-31/5/70)	รอบปี 2571 (1/6/70-31/5/71)	รอบปี 2572 (1/6/71-31/5/72)
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	17.04%	17.04%	17.04%	17.04%
ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่	2,839.70	2,839.70	2,839.70	2,839.70
รวมพื้นที่เช่า	7,147.84	9,987.54	12,827.24	15,666.94
อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	42.89%	59.92%	76.96%	94.00%
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	0.00%	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)	7,350.64	10,190.34	13,030.04	15,869.74
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	43.57%	60.41%	77.24%	94.07%

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบตารางผู้เช่าตั้งแต่ปี 2560 - 2569 พบว่าทรัพย์สินเคยมีอัตราค่าเช่าสูงสุดในปี 2561 และ 2562 ประมาณ 94.21% โดยเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า 100% พื้นที่สำนักงานประมาณ 94.14% และจากการสอบถามผู้บริหารกองทุนฯ ทราบว่าตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป

กองทุนรวมฯ ได้ตกลงว่าจ้างตัวแทนขายพื้นที่สำนักงาน บริษัทฯ จึงสมมติฐานว่าภายในปี 2572 พื้นที่ส่วนสำนักงานจะสามารถมีผู้เช่าใหม่ในอัตราประมาณ 94.00% เพิ่มขึ้นในอัตราเท่า ๆ กัน คือประมาณ 17.04% ต่อปี หรือคิดเป็น 2,950.62 ตารางเมตรต่อปี ส่วนพื้นที่ร้านค้าสมมติฐานให้

อัตราค่าเช่าเป็น 100% ไปตลอดประมาณการ

1.3 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการตามตลาด		หมายเหตุ
		(บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มเฉลี่ย/ปี	
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	547.00	600.00	3.33%	เมื่อพื้นที่เช่าตามสัญญาเดิมสิ้นสุดลง จะพิจารณาปรับเพิ่มในอัตราตลาด ณ ปีนั้นๆ
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	1,466.00	1,480.00	3.33%	
ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย	592.00			

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบตารางผู้เช่าตั้งแต่ปี 2560 - 2568 พบว่าทรัพย์สินมีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยประมาณ 510 - 688 บาท/ตารางเมตร/เดือน อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการเฉลี่ยปีละ 5.50% โดยในปี 2565-2568 อัตราค่าเช่าลดลงเหลือประมาณ 26.74% - 39.02%

มีอัตราค่าเช่าบริการที่ 535 - 660 บาท/ตารางเมตร/เดือน เฉลี่ย 4 ปี ประมาณ 626 บาท/ตารางเมตร/เดือน บริษัทฯ จึงสมมติฐานว่าตัวแทนขายพื้นที่สำนักงานจะสามารถขายพื้นที่ได้ในอัตราค่าเช่าเฉลี่ยข้างต้น จึงประมาณการอัตราค่าเช่าและบริการตลาดที่ 600 บาท/ตารางเมตร/เดือน

1.4 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ย

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	ปีที่เริ่มปรับค่าเช่า	เป็นค่าเช่าฯ ตามสัญญา (เดือน)	เป็นค่าเช่าฯ ตลาด (เดือน)
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	23.90	รอบปี พ.ศ.2570	11.90	0.10
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	6.50	รอบปี พ.ศ.2569	6.50	5.50

1.5 รายได้จากการให้บริการอื่นๆ

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค	20.80%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 กรกฎาคม 2563 - 30 มิถุนายน 2568)
- รายรับค่าบริการแอร์ล่วงหน้า	2.50%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 กรกฎาคม 2563 - 30 มิถุนายน 2568)
- รายได้ค่าที่จอดรถ	5.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 กรกฎาคม 2563 - 30 มิถุนายน 2568)
- รายได้ค่าโฆษณา	2.10%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 กรกฎาคม 2563 - 30 มิถุนายน 2568)
- รายรับค่าติดตั้งเสาสัญญาณโทรศัพท์และไฟเบอร์ออฟติก	2.10%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 กรกฎาคม 2563 - 30 มิถุนายน 2568)
- รายรับค่าบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง	3.60%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 กรกฎาคม 2563 - 30 มิถุนายน 2568)
- รายได้อื่น ๆ	0.40%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 กรกฎาคม 2563 - 30 มิถุนายน 2568)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 1-3-31.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "อาคารสำนักงานศาลาอาทสสาร"

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาอาทสสาร

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 มิถุนายน 2569

รายงานการประเมินเลขที่ : VR022/2026

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)		(อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560 - 30 มิถุนายน 2568)		
2.1	ค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ	(บาทปี)	ปรับเพิ่มปีละ	
	- ค่าบริหารอาคาร	4,945,078.00	0.90%	(ระยะเวลาสัญญา 1 ปี สมมติฐานว่าจะต่อสัญญาไปตลอดประมาณการ)
	ปี 2567 - 2568 อ้างอิงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอาคาร ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2567			
	- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	3,768,504.00	1.10%	(อ้างอิงรายละเอียดสัญญาผู้รับเหมางานบริการในอาคารปี 2567-2568)
	- ค่าบริการรักษาความสะอาด	1,582,800.00	1.10%	(อ้างอิงรายละเอียดสัญญาผู้รับเหมางานบริการในอาคารปี 2567-2568)
	- ค่าบำรุงรักษาอาคารอุปกรณ์และงานระบบ	1,567,000.00	1.10%	(อ้างอิงรายละเอียดงบรับจ่ายปี 2568 ปี 2569 ปรับเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย)
	- ค่าบริการอื่นๆ	148,487.00	1.10%	(อ้างอิงรายละเอียดงบรับจ่ายปี 2568 ปี 2569 ปรับเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย)
		12,011,869.00		
2.2	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ			
	- ค่าสาธารณูปโภค			
	พื้นที่ส่วนของผู้เช่า	40.00%	ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค	ปี 2573 เป็นต้นไป (อัตราค่าเช่าคงที่) ปรับเพิ่มปีละ 1.20%
	พื้นที่ส่วนกลาง (อ้างอิงปี 2568)	3,645,526	บาท/ปี (พิเศษ) ปีต่อไป	ปรับเพิ่มปีละ 1.20% (อ้างอิงอัตราค่าไฟฟ้าต่อหน่วยเฉลี่ย 5 ปี)
	- ค่าดำเนินการและสำนักงาน	0.10%	ของรายได้รวม	
	- ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร (ปี 2568-2569)	668,831.32	บาท/ปี (พิเศษ) ปีต่อไป	อ้างอิงตามกรมธรรม์ ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 0.30%
	- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2569)	3,710,844.44	บาท/ปี (พิเศษ) ปีต่อไป	ปรับเพิ่มปีละ 1.20% (อ้างอิงจากการคำนวณค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)
	- ค่าใช้จ่ายงานระบบและซ่อมแซม	2.00%	ของรายได้รวม	
3.	สมมติฐานเกี่ยวกับสำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX)	3.00%	ของรายได้รวม	
4.	สมมติฐานเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการบริการทำสัญญาในการหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน (ค่าคอมมิชชั่น)			
4.1	ผู้เช่ารายใหม่ที่เช่า 3 ปีขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่น	1.50	เดือน ของค่าเช่าและบริการเดือนแรก	(อ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนในการปล่อยเช่าพื้นที่ ลว. 16 เมษายน 2568 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการต่อสัญญา)
4.2	ผู้เช่ารายใหม่ที่เช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่น		เฉลี่ยตามส่วนของระยะเวลาเช่าจริง	(อ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนในการปล่อยเช่าพื้นที่ ลว. 16 เมษายน 2568 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการต่อสัญญา)
4.3	ประมาณการพื้นที่ผู้เช่าใหม่สัญญา 3 ปี	80.00%	ของพื้นที่ส่วนผู้เช่าใหม่ทั้งหมด	
4.4	ประมาณการพื้นที่ผู้เช่าใหม่สัญญา 1 ปี	20.00%	ของพื้นที่ส่วนผู้เช่าใหม่ทั้งหมด	
5.	ระยะเวลาประมาณการ			
	รอบปีของบัญชี		1 กรกฎาคม - 30 มิถุนายน ของปีถัดไป	
	รอบปีในการประเมิน		1 มิถุนายน - 31 พฤษภาคม ของปีถัดไป	
	จำนวนวันต่อปี	365	วัน	
	จำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน	
	รวมระยะเวลาประมาณการ (ปี)	10.00	ปี	
6.	สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)			
6.1	อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate / Yield) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)			
	อัตราคิดลด (Discount Rate)			
	คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ.2569 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจาก			
	ผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่าง ๆ เช่น ปัจจัยทางเศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้			
	Risk free	=	2.22%	
	Risk premium	=	6.50%	
	Discount Rate (r)	=	8.72%	
	สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	=	9.00%	(พิเศษ)
6.2	อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate / Yield)	=	7.00%	
	อ้างอิงจากประกาศที่ 04/019/68 ลว.23 เมษายน 2568 ของมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย ซึ่งได้รวบรวมสถิติผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)			
	สำหรับอาคารสำนักงานในตลาดหลักทรัพย์ที่อยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ มีผลตอบแทน 5% - 7% บริษัทฯ จึงพิจารณาเลือกใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนครั้งนี้ตามระบุข้างต้น			
6.3	ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน			
	ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ สมมติฐานว่าจะมีการถือครองทรัพย์สินโดยไม่มีการขาย ดังนั้นจึงไม่มีค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน			
7.	สรุปมูลค่าทรัพย์สิน			
	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 เป็นเงิน	1,801,786,067	บาท	
	มูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)	1,802,000,000	บาท	



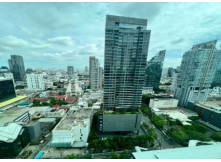
รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 1-3-31.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "อาคารสำนักงานศาลาอศุทธาพร"
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 99 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ
ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาอศุทธาพร
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 มิถุนายน 2569
รายงานการประเมินเลขที่ : VR022/2026

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

															Terminal
รอบปี พ.ศ.					2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579
วันที่เริ่มรอบปี					1 มิถุนายน 2569	1 มิถุนายน 2570	1 มิถุนายน 2571	1 มิถุนายน 2572	1 มิถุนายน 2573	1 มิถุนายน 2574	1 มิถุนายน 2575	1 มิถุนายน 2576	1 มิถุนายน 2577	1 มิถุนายน 2578	1 มิถุนายน 2579
วันที่สิ้นสุดรอบปี					31 พฤษภาคม 2570	31 พฤษภาคม 2571	31 พฤษภาคม 2572	31 พฤษภาคม 2573	31 พฤษภาคม 2574	31 พฤษภาคม 2575	31 พฤษภาคม 2576	31 พฤษภาคม 2577	31 พฤษภาคม 2578	31 พฤษภาคม 2579	31 พฤษภาคม 2580
ปี					1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
จำนวนวัน					365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนเดือน					12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้															
1	ที่ดินเช่าสุทธิ				16,869.76	16,869.76	16,869.76	16,869.76	16,869.76	16,869.76	16,869.76	16,869.76	16,869.76	16,869.76	16,869.76
1.1	ที่ดินเช่าสำนักงาน		ตารางเมตร		16,666.96	16,666.96	16,666.96	16,666.96	16,666.96	16,666.96	16,666.96	16,666.96	16,666.96	16,666.96	16,666.96
1.2	ที่ดินเช่าพาณิชย์รวม		ตารางเมตร		202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80
	การชำระเงินสุทธิที่เช่าตามสัญญา				4,510.94	4,510.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	การชำระเงินสุทธิที่เช่าว่าง		ตารางเมตร		2,839.70	2,839.70	2,839.70	2,839.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	การชำระเงินสุทธิที่เช่ารวม		ตารางเมตร		7,350.64	10,190.34	13,030.04	15,869.74	15,869.74	15,869.74	15,869.74	15,869.74	15,869.74	15,869.74	15,869.74
	อัตราการชำระเงินสุทธิที่เช่ารวม		% ของที่ดินเช่าสุทธิ		43.57%	60.41%	77.24%	94.07%	94.07%	94.07%	94.07%	94.07%	94.07%	94.07%	94.07%
	พื้นที่ว่าง		ตารางเมตร		9,519.12	6,679.42	3,839.72	1,000.02	1,000.02	1,000.02	1,000.02	1,000.02	1,000.02	1,000.02	1,000.02
	ค่าเช่าและค่ามืกรถยนต์เช่าโดยการ		บาทตารางเมตรเดือน		593	607	655	674	697	720	744	769	795	821	848
	อัตราภาษีเงินได้	3.33%							3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
	ผู้เช่าว่าง		ตารางเมตร ปี 2572 เป็นต้นไปประมาณการ	5%	2,839.70	2,839.70	2,839.70	2,839.70	793.49	793.49	793.49	793.49	793.49	793.49	793.49
	ที่ดินผู้เช่าว่างสัญญา 3 ปี	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	ขอผู้เช่าว่าง (ตารางเมตร)		2,271.76	2,271.76	2,271.76	2,271.76	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79
	ที่ดินผู้เช่าว่างสัญญา 1 ปี	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	ขอผู้เช่าว่าง (ตารางเมตร)		567.94	567.94	567.94	567.94	158.70	158.70	158.70	158.70	158.70	158.70	158.70
	ประมาณการค่าเช่าและค่ามืกรถยนต์		บาทตารางเมตรเดือน		600.00	620.00	655.29	674.43	696.91	720.14	744.15	768.95	794.58	821.07	848.44
2) รายได้ค่าเช่าและค่ามืกรถจากพื้นที่เช่า															
2.1	ที่ดินเช่าสำนักงาน														
	อัตราการชำระเงินสุทธิที่เช่าตามสัญญา		% ของที่ดินเช่าสำนักงานสุทธิ		25.85%	25.85%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	อัตราการชำระเงินสุทธิที่เช่าว่าง		% ของที่ดินเช่าสำนักงานสุทธิ		17.04%	17.04%	17.04%	17.04%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	อัตราการชำระเงินสุทธิที่เช่ารวม		% ของที่ดินเช่าสำนักงานสุทธิ		42.89%	59.92%	76.96%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%
	การชำระเงินสุทธิที่เช่าตามสัญญา		ตารางเมตร		4,308.14	4,308.14									
	การชำระเงินสุทธิที่เช่าว่าง		ตารางเมตร		2,839.70	2,839.70	2,839.70	2,839.70							
	การชำระเงินสุทธิที่เช่ารวม		ตารางเมตร		7,147.84	9,987.54	12,827.24	15,666.94	15,666.94	15,666.94	15,666.94	15,666.94	15,666.94	15,666.94	15,666.94
	อัตราค่าเช่าและค่ามืกร (ตามสัญญา)		บาทตารางเมตรเดือน		547	547									
	อัตราค่าเช่าและค่ามืกรเฉลี่ย (อัตราตลาด)	600	บาทตารางเมตรเดือน		600	620	641	662	684	707	730	755	780	806	833
	อัตราการเพิ่มค่าเช่าและค่ามืกร	3.33%	ทุก ปี		0.00%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
	รวมรายได้ค่าเช่าและค่ามืกร (ตามสัญญา)				28,279.631	28,042.976									
	รวมรายได้ค่าเช่าและค่ามืกร (ตามอัตราตลาด)				20,445,844	42,521,850	98,615,835	124,462,368	128,611,114	132,898,151	137,328,089	141,905,692	146,635,882	151,523,745	156,574,536
	รวมรายได้ค่าเช่าและค่ามืกรพื้นที่เช่าสำนักงาน	93.15%	ขอรายได้ค่าเช่าและค่ามืกรรวม		48,724,475	70,564,825	98,615,835	124,462,368	128,611,114	132,898,151	137,328,089	141,905,692	146,635,882	151,523,745	156,574,536
2.2	ที่ดินเช่าพาณิชย์รวม														
	อัตราการชำระเงินสุทธิที่เช่าตามสัญญา		% ของที่ดินเช่าสำนักงานสุทธิ		100.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	อัตราการชำระเงินสุทธิที่เช่าว่าง		% ของที่ดินเช่าสำนักงานสุทธิ		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	อัตราการชำระเงินสุทธิที่เช่ารวม		% ของที่ดินเช่าสำนักงานสุทธิ		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	การชำระเงินสุทธิที่เช่าตามสัญญา		ตารางเมตร		202.80	202.80									
	การชำระเงินสุทธิที่เช่าว่าง				0.00	0.00	0.00	0.00							
	การชำระเงินสุทธิที่เช่ารวม		ตารางเมตร		202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80
	อัตราค่าเช่าและค่ามืกร (ตามสัญญา)		บาทตารางเมตรเดือน		1,466	1,466									
	อัตราค่าเช่าและค่ามืกร (ตามอัตราตลาด)	1,480	บาทตารางเมตรเดือน		1,480	1,529	1,580	1,633	1,687	1,744	1,802	1,862	1,924	1,988	2,054
	อัตราการเพิ่มค่าเช่าและค่ามืกร (ตามอัตราตลาด)	3.33%	ทุก ปี		0.00%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
	รวมรายได้ค่าเช่าและค่ามืกร (ตามสัญญา)				1,932,481										
	รวมรายได้ค่าเช่าและค่ามืกร (ตามอัตราตลาด)				1,650,792	3,721,786	3,845,845	3,974,040	4,106,508	4,243,392	4,384,838	4,530,999	4,682,033	4,838,100	4,999,370
	รวมรายได้ค่าเช่าและค่ามืกรพื้นที่เช่าสำนักงานและพาณิชย์รวม	6.85%	ขอรายได้ค่าเช่าและค่ามืกรรวม		3,583,273	3,721,786	3,845,845	3,974,040	4,106,508	4,243,392	4,384,838	4,530,999	4,682,033	4,838,100	4,999,370
รายได้ค่าเช่าและค่ามืกรรวม (บาท)															
รายได้ค่าเช่าและค่ามืกรรวม (บาท)	73.26%	ขอรายได้รวม			52,307,748	74,286,611	102,461,680	128,436,408	132,717,622	137,141,543	141,712,927	146,436,692	151,317,915	156,361,845	161,573,967
- รายได้ค่าเช่าตามสัญญา	20.80%	ขอรายได้ค่าเช่าและค่ามืกรรวม			10,880,012	15,451,615	21,312,029	26,714,773	27,605,265	28,525,441	29,476,289	30,458,832	31,474,126	32,523,264	33,607,373
- รายได้ค่าเช่าตามสัญญา	2.50%	ขอรายได้ค่าเช่าและค่ามืกรรวม			1,307,694	1,857,165	2,561,542	3,210,910	3,317,941	3,428,539	3,542,823	3,660,917	3,782,948	3,909,046	4,039,348
- รายได้ค่าเช่าว่าง	5.00%	ขอรายได้ค่าเช่าและค่ามืกรรวม			2,615,387	3,714,331	5,012,840	6,421,820	6,635,881	6,857,077	7,085,646	7,321,835	7,565,896	7,818,092	8,078,695
- รายได้ค่าเช่ารวม	2.10%	ขอรายได้ค่าเช่าและค่ามืกรรวม			1,098,463	1,560,019	2,151,695	2,897,165	2,787,070	2,879,972	2,975,971	3,075,171	3,177,676	3,283,599	3,393,052
- รายได้ค่าเช่าตามสัญญา	2.10%	ขอรายได้ค่าเช่าและค่ามืกรรวม			1,098,463	1,560,019	2,151,695	2,897,165	2,787,070	2,879,972	2,975,971	3,075,171	3,177,676	3,283,599	3,393,052
- รายได้ค่าเช่าว่าง	3.60%	ขอรายได้ค่าเช่าและค่ามืกรรวม			1,883,079	2,627,318	3,688,620	4,823,711	4,777,834	4,937,096	5,101,665	5,271,721	5,447,445	5,629,026	5,816,661
- รายได้อื่น ๆ	0.40%	ขอรายได้ค่าเช่าและค่ามืกรรวม			209,231	297,146	409,847	513,746	530,870	548,566	566,852	585,747	605,272	625,447	646,296
รายได้รวม (บาท)	100%	ขอรายได้รวม			71,400,077	101,401,224	139,860,193	175,315,697	181,159,554	187,198,206	193,438,146	199,886,084	206,548,953	213,433,919	220,548,383
3) ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย															
3.1 ค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ	บริษัทปี 2569														
- ค่าบริการเช่าตามสัญญาปี 2567 - 2568	4,945,078.00	บาทปี (เดิมคง) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.90%		4,945,078.00	4,989,583.70	5,034,489.96	5,079,800.36	5,125,518.57	5,171,648.24	5,218,193.07	5,265,156.81	5,312,543.22	5,360,356.11	5,408,599.31
- ค่าบริการเช่าตามสัญญาปี 2569	3,768,504.00	บาทปี (เดิมคง) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%		3,768,504.00	3,809,957.54	3,851,867.08	3,894,237.61	3,937,074.23	3,980,382.05	4,024,166.25	4,068,432.08	4,113,184.83	4,158,429.86	4,204,172.59
- ค่าบริการเช่าตามสัญญาปี 2570	1,582,800.00	บาทปี (เดิมคง) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%		1,582,800.00	1,600,210.80	1,617,813.12	1,635,609.06	1,653,600.76	1,671,790.37	1,690,180.07	1,708,772.05	1,727,568.54	1,746,571.79	1,765,784.08
- ค่าใช้จ่ายเช่าตามสัญญาปี 2569 และระบบ	1,584,237.00	บาทปี (เดิมคง) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%		1,584,237.00	1,601,663.61	1,619,284.91	1,637,094.01	1,655,102.04	1,673,306.16	1,691,714.55	1,710,323.41	1,729,136.97	1,748,157.48	1,767,387.21
- ค่าบริการอื่นๆ	150,120.36	บาทปี (เดิมคง) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.10%		150,120.36	151,771.68	153,441.17	155,129.02	156,835.44	158,560.63	160,304.80	162,068.15	163,850.90	165,653.26	167,475.45
รวมค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ	12,030,739.36				12,030,739.36	12,153,187.33	12,276,893.23	12,401,870.07	12,528,131.04	12,656,689.45	12,784,558.73	12,914,752.49			

การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment Grid Sales Analysis)

ที่ดินเนื้อที่ 1-3-31.0 ไร่ (1.8275 ไร่ หรือ 731.0 ตารางวา)

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ข้อมูลเปรียบเทียบ 8
รูปถ่ายภายนอก				
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า (ณ.วันซื้อขาย)
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)	สมมติฐานว่าเสนอขาย	ซื้อ-ขาย	ซื้อ-ขาย	ซื้อ-ขาย
สภาพการพัฒนาปัจจุบัน	อาคารสำนักงานแอสทาร์	โครงการ Anil Sathom 12	สถานจอดรถ	พัฒนาโครงการ The Monument Sathom
ทำเล	พาณิชยกรรม/ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม/ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม/ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม/ที่อยู่อาศัยหนาแน่น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนสาทรใต้ ซอยสาทร 11 และ 13	ติดถนนสาทรเหนือ และซอยสาทร 12	ติดถนนสาทรเหนือ (ใกล้สวนอัมพวัน)	ติดซอยสาทร 10
สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบ	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ประมาณ 70 เมตร
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า BTS/MRT	ติดสถานีรถไฟ BTS/MRT	ติดสถานีรถไฟ	ประมาณ 230 เมตร	ประมาณ 95 เมตร
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประมาณ 731.0 ตารางวา	ประมาณ 641.3 ตารางวา	ประมาณ 351.0 ตารางวา	ประมาณ 708.6 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม (L-Shape)	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
จำนวนด้านที่ติดถนน	ติดถนน 3 ด้าน	ติดถนน 2 ด้าน	ติดถนน 1 ด้าน	ติดถนน 1 ด้าน
สภาพที่ดินการถมดิน	สูงกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร	ถมเสมอนถนนหน้า	ถมเสมอนถนนหน้า	ถมเสมอนถนนหน้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ด้านที่ติดถนนสายหลักประมาณ 36.5 เมตร	ประมาณ 100.0 เมตร	ประมาณ 27.0 เมตร	ประมาณ 40.0 เมตร
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	พื้นที่สีแดง (พ.5)	พื้นที่สีแดง (พ.5)	พื้นที่สีแดง (พ.5)	พื้นที่สีแดง (พ.5)
เขตทาง	ประมาณ 33.0 เมตร	ประมาณ 33.0 เมตร	ประมาณ 45.0 เมตร	ประมาณ 14.0 เมตร
ความสูงอาคารที่ก่อสร้างได้	ไม่เกิน 2 เท่า ของความกว้างถนน	ไม่เกิน 2 เท่า ของความกว้างถนน	ไม่เกิน 2 เท่า ของความกว้างถนน	ไม่เกิน 2 เท่า ของความกว้างถนน
ศักยภาพในการพัฒนา	อาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (ไม่เกิน 30,000 ตรม.)	อาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (ไม่เกิน 30,000 ตรม.)	อาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (ไม่เกิน 30,000 ตรม.)	อาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (ไม่เกิน 30,000 ตรม.)
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	1 มิถุนายน 2569	27 ธันวาคม 2560	6 กุมภาพันธ์ 2563	13 ธันวาคม 2566
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	-	825,890,000	529,800,000	1,027,300,000
ราคาเสนอขายเฉลี่ย (บาท/ตร.วา)	-	0	0	0
ราคาคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตร.วา)	-	0	0	0
ราคาซื้อ-ขายเฉลี่ย (บาท/ตร.วา)	-	1,287,837	1,509,402	1,449,760
ปรับระยะเวลาซื้อ-ขายในอดีต	วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย (ที่อัตรา 3.00% ต่อปี)	321,959	286,786	101,483
ปรับปัจจัยเชิงปริมาณ (ค่าถดถอยแบบปริมาณถดถอย)	-	625	625	625
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขาย หลังการปรับแก้ (บาท/ตารางวา)	-	1,610,422	1,796,813	1,551,868
ปัจจัยในการพิจารณา				
ทำเล		0%	0%	5%
ที่ตั้งทรัพย์สิน		0%	-3%	8%
ระยะทางจากถนนสายหลัก		0%	0%	5%
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า BTS/MRT		0%	6%	3%
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)		-1%	-3%	0%
รูปแปลงที่ดิน		-3%	-3%	-3%
จำนวนด้านที่ติดถนน		3%	6%	6%
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)		-9%	1%	0%
เขตทาง		0%	-2%	3%
ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ		0%	0%	0%
ศักยภาพในการพัฒนา		0%	0%	0%
ปัจจัยอื่นๆ (ปรับแก้ราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาตลาด)		8%	-15%	-18%
การปรับแก้ทั้งหมด		-1%	-11%	3%
ราคาปรับแก้	1,600,230	1,601,368	1,597,079	1,602,244
การปรับแก้ทั้งหมด	111.29	23.06	37.72	50.51
% การปรับแก้ทั้งหมด	1.00	0.21	0.34	0.45
แปลงค่า	9.98	4.83	2.95	2.20
เปรียบเทียบ	1.00	0.48	0.30	0.22
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)	1,600,293	774,357	472,193	353,744

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

(Market Comparison Approach)

คิดเป็นมูลค่า

คิดเป็นมูลค่ารวม

1,600,000 บาทต่อตารางวา

1,169,600,000 บาท