

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน “แอทสสาร”

อาคารสูง 25 ชั้น เลขที่ 9/9 ซอยสสาร 11 และ 13

ถนนสสารใต้ แขวงยานนาวา เขตสสาร กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ VR062/2021

สำหรับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสสาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่า 23 กรกฎาคม 2564



รายงานเลขที่ VR062/2021

วันที่ 16 สิงหาคม 2564

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน “แอสทอร์” อาคารสูง 25 ชั้น เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าใจว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้ในการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ภายใต้อ้างอิงและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 7.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(พรรณี ศรีบุญญลักษณ์)

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.....	4
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.....	16
5. ข้อมูลทรัพย์สิน.....	17
5.1. รายละเอียดที่ดิน.....	17
5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	20
6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า.....	22
6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	22
6.2. วิธีการประเมินมูลค่า.....	22
6.3. การประเมินมูลค่า.....	24
6.4. มูลค่าทรัพย์สิน.....	29

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

พัชชาวัณศ์ พรมธณันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทวัฒน์ เจริญภักดีกุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล : 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	:	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้ในการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร 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
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 4788, 7014 และ 18174 เลขที่ดิน 637, 9 และ 10 หน้าสำรวจ 2102, 3214 และ 11635 ตำบลยานนาวา อำเภอสาทร กรุงเทพมหานคร ผู้ถือกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร
สิทธิในทรัพย์สิน	:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
การตรวจสอบอายุ	:	ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใด ๆ
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
การใช้ทางเข้า-ออก	:	ถนนสาทรใต้ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ไฟส่องทาง และทางเดินเท้า
ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ข้อกำหนดของผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่พาณิชยกรรม “พื้นที่สีแดง (บริเวณ พ.5-7)” ตามประกาศกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
การเวนคืน	:	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โดยมีแผนในอนาคตที่จะขยายเส้นทางเดินรถของระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ (ARL) จากสถานีพญาไทไปสถานีกลางบางซื่อ และสถานีท่าอากาศยานดอนเมือง โดยโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างพื้นฐานหลักในการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (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 17,516.44 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	:	- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 102/2550 ลงวันที่ 2 เมษายน 2550
ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร	:	- ใบรับรองอาคาร (อ. 6) เลขที่ 28/2552 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2552

หลักเกณฑ์การประเมิน : เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็น
ที่เลือกใช้ กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน
ทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ในการสอบทานมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 23 กรกฎาคม 2564
วันที่ประเมินมูลค่า : 23 กรกฎาคม 2564
มูลค่าทรัพย์สิน : มูลค่า 1,795,000,000.- บาท (-หนึ่งพันเจ็ดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน-)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า



นายกิตติ ก่อเกียรติโยธิน (สม.637)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า



นางสาวรุ่งทิพย์ พุฒตาล (วส.555)

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.



นางพัชชนันต์ พรมธนนันท์ (วฒ.092)



ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.



นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล (วฒ.204)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมอนด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP065/2021 ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2564

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัท เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ เท่านั้น

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมอนด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2564

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมอนด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2564

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะหมายถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุนซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกันการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งตอบแทนในการทำรายการเพื่อครอบงำกิจการและการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกัน ได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

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

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาดสิ้นสุดที่แน่นอนโดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลามูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาและในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าโดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานเพิ่มเติม หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผลและมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

สมมติฐานพิเศษ หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นในสภาวะปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลักษณะเฉพาะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบต่อใดๆ ต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือด้วยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัท และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมิได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม ที่กรรมการผังเมืองประกาศใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัทฯ ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัทฯ มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สวรรปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรงหรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

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

การให้การเป็นพยานในศาล

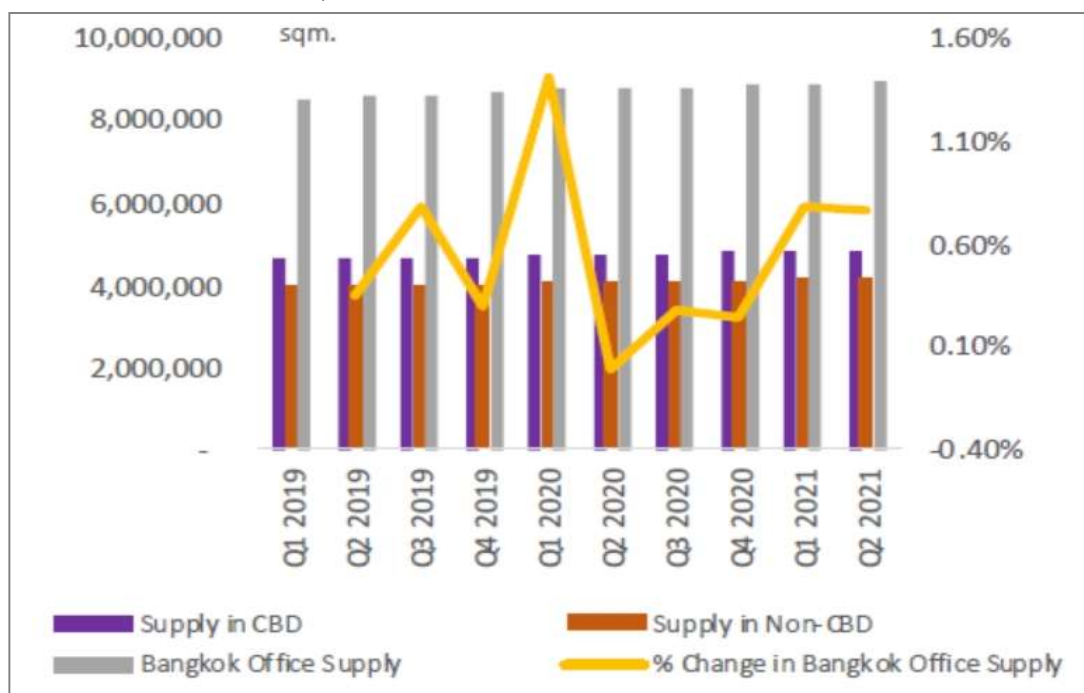
ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อส่วนใดส่วนในการพิจารณาตัดสินของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

อุปทาน

จากข้อมูลตลาดอาคารสำนักงานของบริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด พบว่า จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ในไตรมาสที่ 2 ปี 2021 อยู่ที่ 9,015,014 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากไตรมาสที่ 1 ปี 2021 ที่มีพื้นที่สำนักงานทั้งหมดอยู่ที่ 8,947,014 ตารางเมตร โดยอาคารที่สำนักงานสร้างเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2021 นั้น ประกอบด้วย อาคารแคส เซ็นเตอร์ บริเวณ ถนนพระราม 9 (มีพื้นที่สำนักงาน 39,000 ตารางเมตร) และอาคาร 66 ทาวเวอร์ บริเวณถนนสุขุมวิท ช่วงอุดมสุข (มีพื้นที่สำนักงาน 29,000 ตารางเมตร) ซึ่งอยู่ในพื้นที่ย่านอื่นๆ (Non-CBD) ทั้งหมด จึงส่งผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 0.8 ในไตรมาสที่ 2 ส่วนพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD) นั้นไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อน โดยยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานอยู่ที่ 4.81 ล้านตารางเมตร

รูปภาพที่ 1: จำนวนพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร



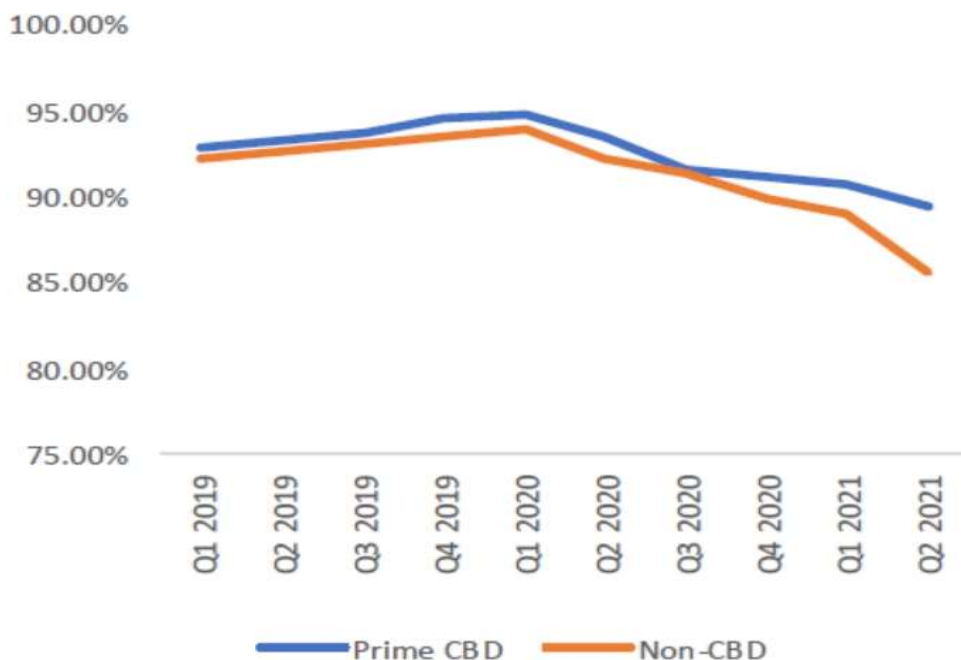
ที่มา : แผนกที่ปรึกษา และการวิจัย บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ.2564 จะมีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จเพิ่มขึ้น ได้แก่ อาคาร Vanissa Building อาคาร Kronos Sathorn Tower และอาคาร Siam Scape ซึ่งจะส่งผลให้มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 116,200 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD) มีพื้นที่สำนักงานเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.00 ส่วนในพื้นที่อื่นๆ มีพื้นที่สำนักงานเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.00

อุปสงค์

จากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ช่วงต้นปี พ.ศ.2563 ซึ่งส่งผลกระทบต่อหลายธุรกิจด้วยกัน ทำให้ธุรกิจบางรายต้องลดต้นทุนในการดำเนินงาน บางรายต้องปิดกิจการ มีการลดจำนวนพนักงาน ลดขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่เช่าอยู่ อีกทั้งนโยบายการทำงานจากที่บ้าน (Work from home) และจากการแพร่ระบาดระลอกใหม่เมื่อต้นปี 2564 ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานโดยรวมชะลอตัวลง โดยพบว่า ในไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ.2564 สำหรับพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (Prime CBD) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 89.4 ซึ่งปรับตัวลดลงจากอัตราร้อยละ 90.8 ของไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2564 ส่วนพื้นที่ย่านอื่นๆ (Non-CBD) นั้น มีการใช้พื้นที่เฉลี่ยในทิศทางเดียวกัน คือลดลงจากอัตราร้อยละ 89.1 ในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2564 มาอยู่ที่อัตราร้อยละ 85.6 ในไตรมาสที่ 2 ปีเดียวกันนี้

รูปภาพที่ 2: อัตราการใช้พื้นที่ บริเวณพื้นที่ใจกลางธุรกิจ(Prime CBD) และพื้นที่ย่านอื่นๆ (Non-CBD)



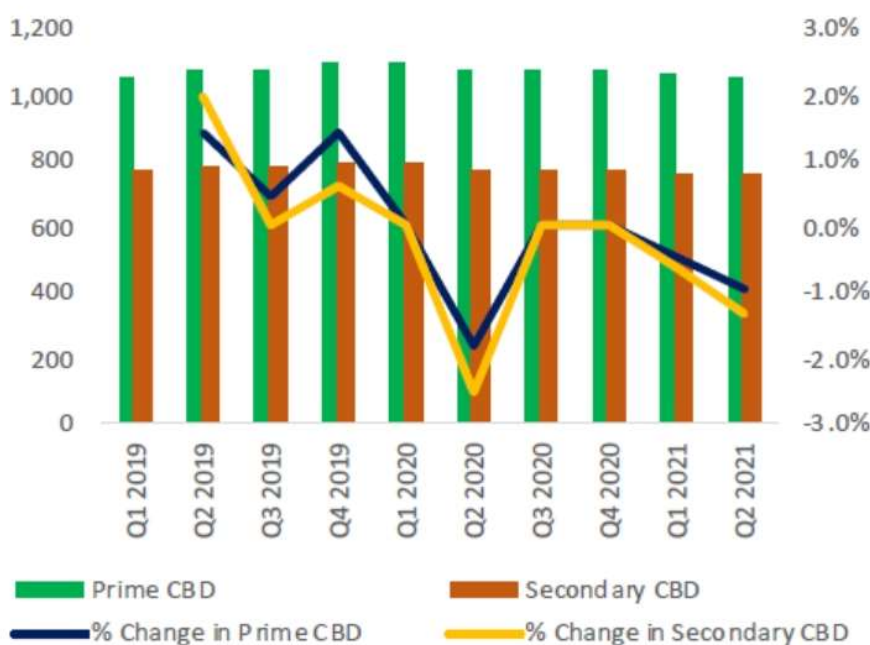
ที่มา : แผนกที่ปรึกษา และการวิจัย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

โดยรวมแล้วความต้องการอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2564 ชะลอตัวลงทั้งในพื้นที่ใจกลางธุรกิจและพื้นที่ในย่านอื่นๆ ทั้งนี้มาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ซึ่งคาดว่าในไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ.2564 นั้นจะยังคงมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ที่ใกล้เคียงกันกับไตรมาสที่ผ่านมา

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD) ในไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ.2564 ได้ชะลอตัวลงจากไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2564 โดยพบว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานชั้นนำหรือไพรม์ออฟฟิศของพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (Prime CBD) อยู่ที่อัตรา 1,055 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจากไตรมาสแรก ประมาณร้อยละ 0.9 ที่มีอัตราค่าเช่าถึง 1,065 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปัจจัยที่ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยมีแนวโน้มที่ลดลง เกิดจากการลดอัตราค่าเช่า จากเจ้าของอาคาร เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่า ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดระลอกใหม่ ทำให้ประสบปัญหาทางการเงิน ประกอบกับความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมีการชะลอตัวในไตรมาสนี้

รูปภาพที่ 3: อัตราค่าเช่าเฉลี่ย บริเวณพื้นที่ใจกลางธุรกิจ(Prime CBD) และพื้นที่ทั่วไป (Secondary CBD)



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

อย่างไรก็ตาม จากการที่ความต้องการในตลาดอาคารสำนักงานเริ่มชะลอตัว คาดการณ์ว่า ค่าเช่าอาคารสำนักงานในไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ.2564 มีแนวโน้มที่จะยังคงที่ หรืออาจมีการลดลง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของอาคารสำนักงาน โดยคาดว่าค่าเช่า รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ จะมีความยืดหยุ่นมากกว่าช่วงก่อนมีการระบาดอย่างหนัก และผู้เช่าจะมีอำนาจในการเจรจาต่อรองค่าเช่า และเงื่อนไขสัญญาเช่าได้มากขึ้น

หมายเหตุ : อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานทั่วไปของพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (Secondary CBD) ลดลงจากอัตรา 770 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนจากไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2563 มาอยู่ที่อัตรา 765 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2564 ทั้งนี้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2564 ยังไม่ลดลงแบบชัดเจน อาจเป็นเพราะบางอาคารสำนักงานที่ค่าเช่าลดลงบ้าง แต่ไม่ใช่ว่าทุกอาคาร และบางอาคารไม่ได้ประกาศออกมา แต่เป็นการนำเสนอให้กับผู้ที่สนใจที่มีความเป็นไปได้ที่จะเป็นผู้เช่าเท่านั้น แม้ว่าการเจรจาเพื่อขอลดราคาหรือการต่อรองค่าเช่าจะมีให้เห็นบ้างแล้วในบางอาคารแต่เป็นการลดลงไม่มากนักในภาพรวม หรืออาจจะมาในรูปแบบของการคงค่าเช่าไว้เท่าเดิมแล้วสามารถขยายสัญญาเช่าออกไปได้เพิ่มเติม หรือขยายระยะเวลาในการไม่เก็บค่าเช่าช่วงที่กำลังทำการตกแต่งพื้นที่สำนักงาน (ที่มา : www.phoenixproperty.co.th)

สรุปภาพรวมตลาดและการคาดการณ์อนาคต

โดยรวมแล้วตลาดอาคารสำนักงานในไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ.2564 อยู่ในภาวะชะลอตัว โดยมีการปรับตัวลดลงในทุกด้าน ทั้งในแง่ของความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานที่มีแนวโน้มลดลง และราคาเช่าที่มีการปรับตัวลง เนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ในปัจจุบันเป็นภาวะตลาดที่ยังคงไม่เสถียร และมาจากปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุม ซึ่งตลาดอาคารสำนักงานนั้น ถือว่าได้รับผลกระทบน้อยกว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านอื่นๆ โดยการที่จะทำให้ตลาดกลับมาแข็งแกร่งอีกครั้ง ประกอบด้วยหลายปัจจัย ได้แก่ ความเชื่อมั่นในการลงทุน ปัจจัยทางการเมือง รวมถึงนโยบายของภาครัฐ ในการสนับสนุนภาคเอกชน รวมไปถึงความสามารถในการควบคุมการแพร่ระบาด โควิด-19 และประสิทธิภาพของวัคซีนในการป้องกัน โควิด-19 เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยสำคัญในการทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวอีกครั้ง

จากการประมาณการของบริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่า สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ.2564 จะคงที่ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากไตรมาสที่ผ่านมามากนัก ซึ่งอาคารสำนักงานต่างๆ จำเป็นต้องปรับตัว โดยปัจจุบันตลาดอาคารสำนักงานนั้น เริ่มเป็นตลาดของผู้เช่า (Tenant Market) ด้วยรูปแบบการทำงานของ บริษัทฯ และองค์กรต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้สอดคล้องกับบรรยากาศการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ และการทำงานอันเกิดจากการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 ทำให้อาคารสำนักงานใหม่ จะถูกออกแบบเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบันมากขึ้น และให้สอดคล้องตามแนววิถีชีวิตใหม่ (New Normal) ทำให้ต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบวิถีชีวิตไปพร้อมกันทั่วโลก การปรับเปลี่ยนพื้นที่สำนักงาน โดยมีพื้นที่ Co-learning Space หรือ Co-living Space เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารให้เกิดประโยชน์ได้มากที่สุด รวมไปถึงการมีพื้นที่เปิดสำหรับร้านค้าที่เช่าอยู่ในอาคารสำนักงาน เพื่อลดความแออัดที่อาจเกิดขึ้นกับร้านค้าในตัวอาคาร นอกจากนั้นแล้ว อาคารสำนักงานรูปแบบใหม่ๆ จะมีการออกแบบให้มีความเป็นผู้นำด้านการอนุรักษ์พลังงาน และสิ่งแวดล้อม (LEED Certified) และมาตรฐานที่ยกระดับสุขภาวะ และความเป็นอยู่ที่ดีของผู้ใช้งานอาคาร (WELL Certified) โดยมีการเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในอาคารมากขึ้น เพื่อเป็นพื้นที่ให้นั่งพักผ่อน และผ่อนคลาย ได้มีการอยู่ร่วมกับธรรมชาติมากขึ้น ทั้งหมดนี้จะช่วยทำให้เป็นอาคารสำนักงานที่มีความโดดเด่น และแตกต่างจากอาคารสำนักงานอื่นๆ ทำให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ต่อไป

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	เมตร
อาคาร AIA สาทรรวเวอร์	ประมาณ	50	เมตร
โรงพยาบาลเซ็นต์หลุยส์	ประมาณ	70	เมตร
โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียน	ประมาณ	240	เมตร
อาคารสาทรสแควร์	ประมาณ	600	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

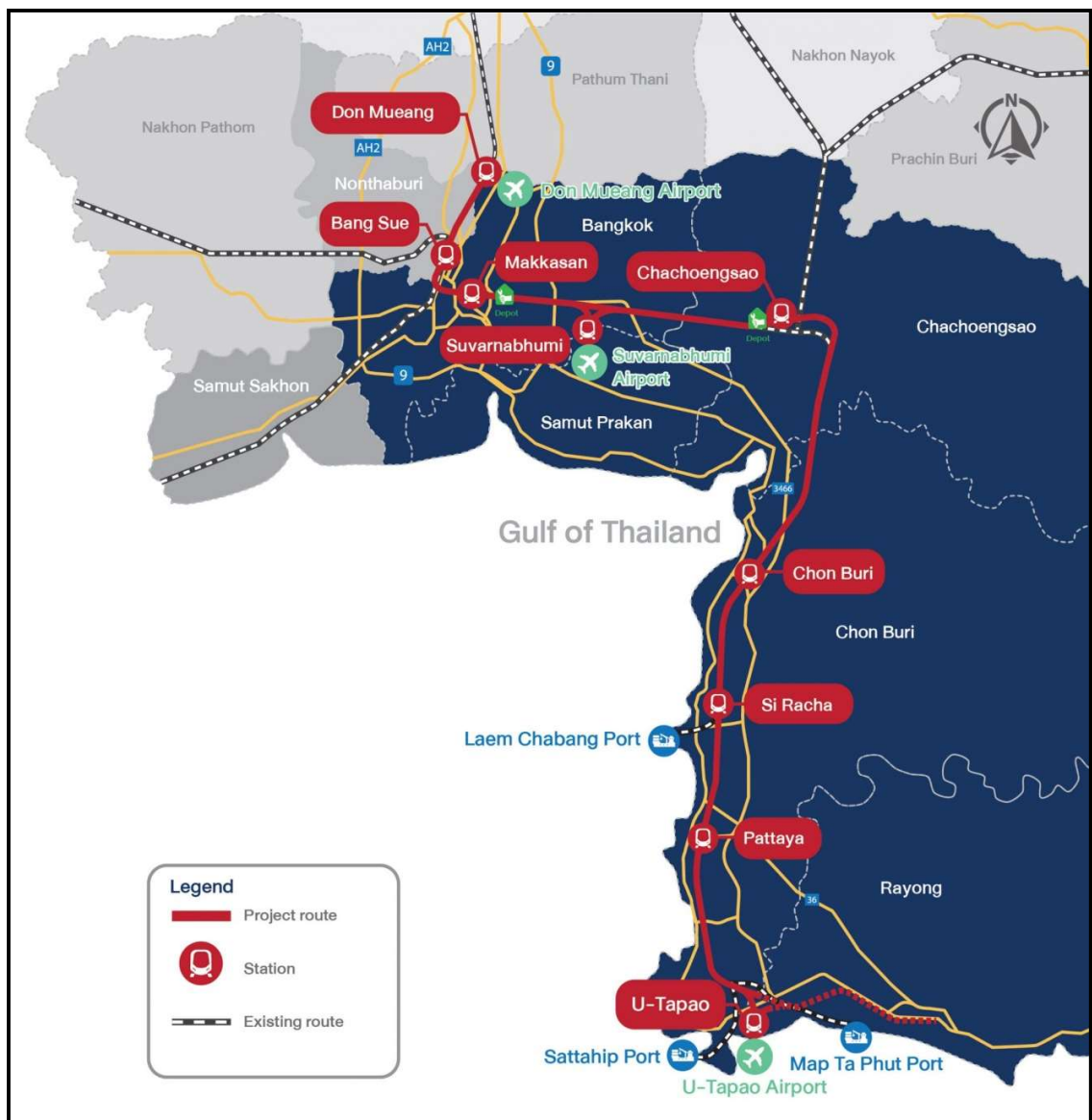
4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

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)

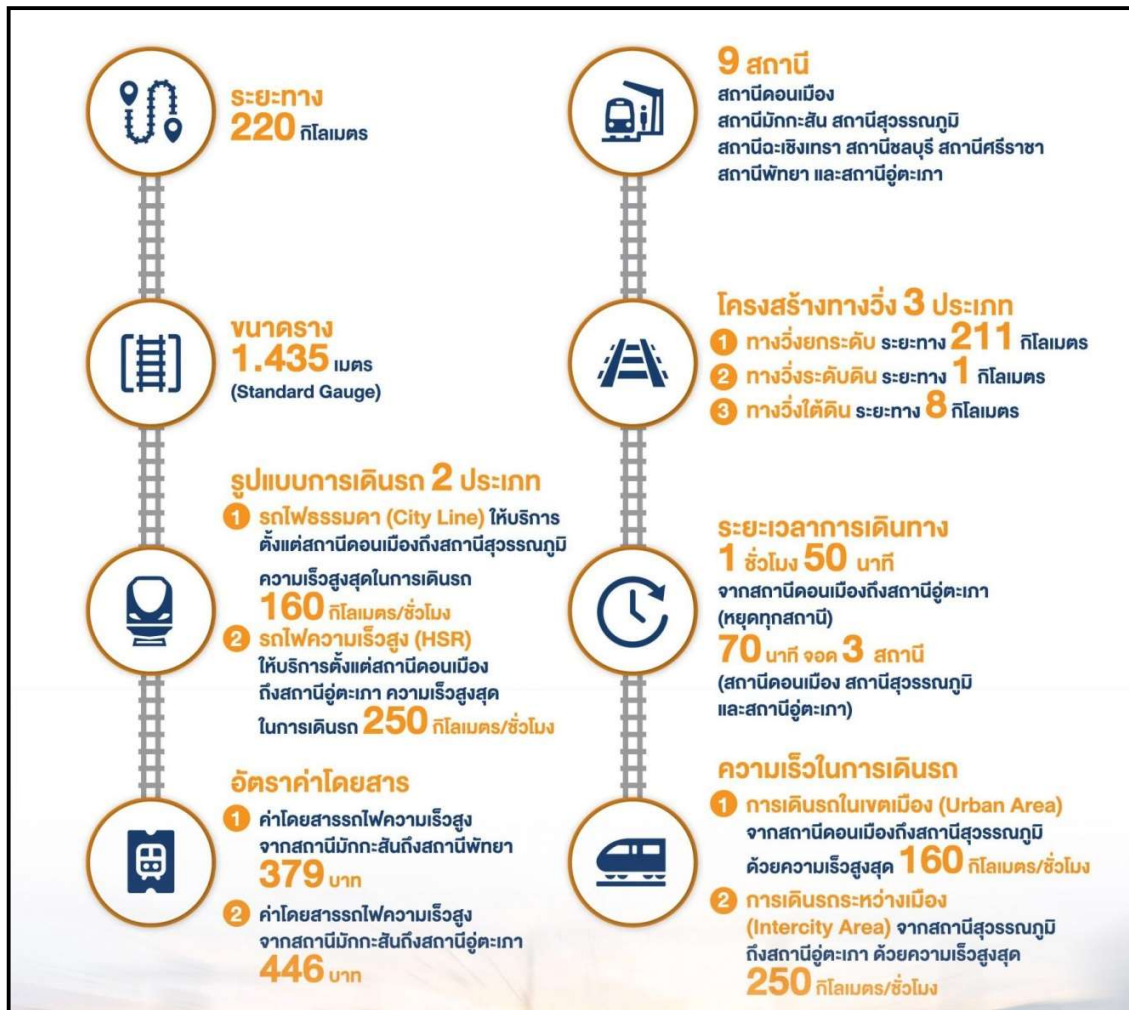
แนวเส้นทางโครงการผ่านพื้นที่ 5 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพฯ สมุทรปราการ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา มีจำนวนสถานีให้บริการทั้งหมด 9 สถานี ได้แก่ สถานีดอนเมือง สถานีบางซื่อ สถานีมีนกะสัน สถานีสุวรรณภูมิ สถานีฉะเชิงเทรา สถานีชลบุรี สถานีศรีราชา สถานีพัทยา และสถานีอู่ตะเภา

แนวเส้นทางโครงการประกอบด้วย 3 โครงการ คือ

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

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

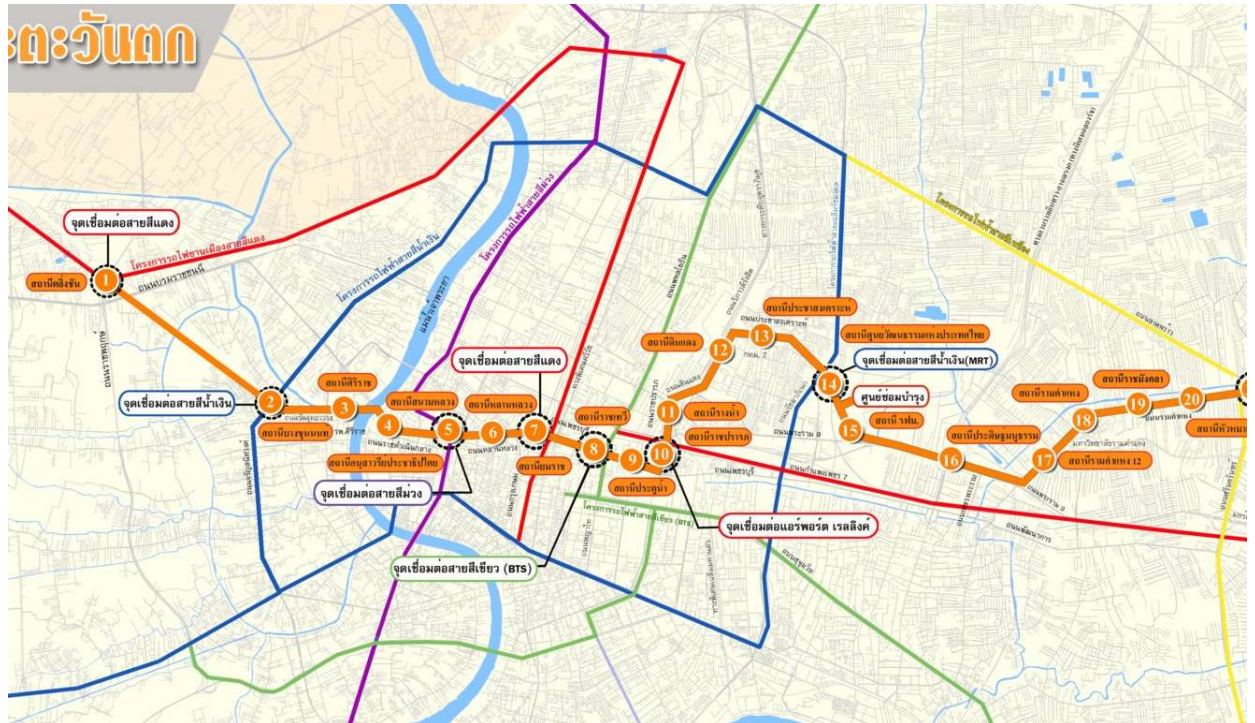
- ทางวิ่งยกระดับ ระยะทางประมาณ 211 กิโลเมตร
- ทางวิ่งระดับดิน ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร
- ทางวิ่งใต้ดิน ระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร



ที่มา: www.hsr3airports.or.th

สำหรับความก้าวหน้าของโครงการล่าสุด (เดือนมิถุนายน 2564) ตามที่ระบุไว้ใน www.hsr3airports.or.th ส่วนงานสำรวจเพื่อการเวนคืน การโยกย้ายผู้บุกรุก / ผู้เช่า การรื้อย้ายสาธารณูปโภคและการส่งมอบพื้นที่ แล้วเสร็จประมาณ 90.00% และส่วนงานโอนย้ายแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ช่วงพญาไท-สุวรรณภูมิ แล้วเสร็จประมาณ 41.51%

โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน – ศูนย์วัฒนธรรม

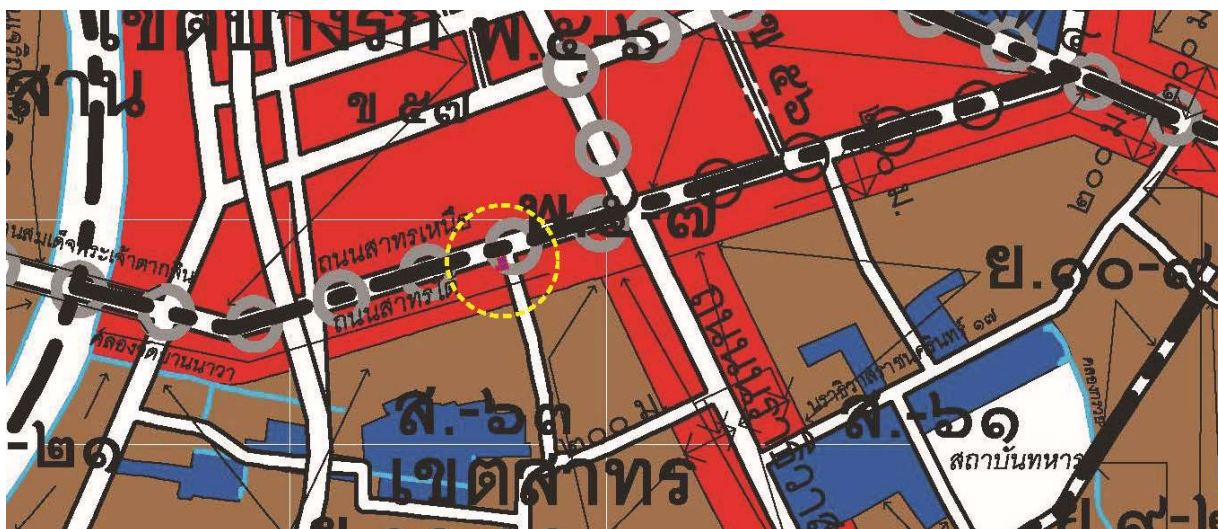


โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม (MRT Orange Line) มีระยะทางรวมทั้งหมดประมาณ 39.6 กิโลเมตร เป็นโครงสร้างทางวิ่งใต้ดินประมาณ 30.6 กิโลเมตร และเป็นโครงสร้างทางวิ่งแบบยกระดับประมาณ 9 กิโลเมตร มีสถานีทั้งสิ้น 30 สถานี แบ่งเป็น สถานีใต้ดิน 23 สถานี และสถานียกระดับ 7 สถานี โดยเริ่มต้นจากสถานีบางขุนนนท์ ของโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีน้ำเงิน จากนั้นวิ่งผ่านสถานีรถไฟธนบุรี โรงพยาบาลศิริราช ลอดแม่น้ำเจ้าพระยา เข้าสู่แนวถนนราชดำเนินกลาง ผ่านสนามหลวง เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายสีม่วงที่สถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตย ผ่านสะพานผ่านฟ้าลีลาศ เข้าสู่แนวถนนหลานหลวง เข้าสู่ถนนเพชรบุรีที่แยกยมราช ผ่านแยกจตุรพงษ์ มาเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสที่สถานีราชเทวี เลี้ยวซ้ายเข้าแยกประตูน้ำตามแนวถนนราชปรารภ เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิที่สถานีราชปรารภ เบี่ยงขวาที่แยกสามเหลี่ยมดินแดง เข้าสู่ถนนดินแดง และทะลุออกสู่ถนนรัชดาภิเษก เพื่อเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคลที่ สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างช่วงศูนย์วัฒนธรรม – มินบุรี

4.6. ข้อกำหนดทางกฎหมาย

4.6.1. ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ “พื้นที่สีแดง (บริเวณ พ.5-7)” เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์ เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก 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 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการพัฒนาอย่างถูกต้องตามข้อกำหนดทางกฎหมาย เนื่องจากได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วเสร็จจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสามารถใช้ประโยชน์ได้ต่อเนื่องตามสภาพปัจจุบัน

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	โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวางหมายเลข	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
					ไร่	งาน	ตร.วา	
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	:	ไม่มีภาระผูกพันใดติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
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

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562 มีรายละเอียดราคาประเมินราชการสำหรับโฉนดที่ดินกำหนดเป็นรายแปลงดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.วา)	ราคาประเมินราชการ	
				ไร่	งาน	ตารางวา		บาทต่อตร.วา	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	ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง		
				(ตร.ม.)	(บาทต่อ ตร.ม.)	(บาท)	
509/2	อาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น	12	14%	29,027.00	8,600	214,683,692	
526	ลานคอนกรีต	12	14%	1,718.22	500	738,833	
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง						215,422,525	
รวมราคาประเมินราชการทั้งหมด						725,121,525	

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 เมตร และด้านทิศตะวันตกติดซอยสาทร 13 ประมาณ 27.30 เมตร สภาพที่ดินเป็นที่ราบ มีการพัฒนามาแล้ว สูงกว่าระดับถนนที่ผ่านด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เป็นอาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น ภายใต้ชื่อ “อาคารแอสซาทร”

5.1.5. อาณาเขตติดต่อของที่ดิน

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	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ (อ้างอิงตามสัญญาซื้อขายที่ดินรวม 3 โฉนด ฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2552)
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ ข.1)	:	- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 102/2550 ลงวันที่ 2 เมษายน 2550
ใบรับรองอาคาร (ข.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.วา)	(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	:	อาคารแอสทาร์
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 12 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ผนัง	:	ส่วนพื้นที่สำนักงานเป็นผนังกระจก (Curtain Wall) ผนังเบาฉาบเรียบทาสี ผนังห้องน้ำถูกระเบียงเคลือบและสำหรับพื้นที่เช่าตกแต่งโดยผู้เช่า
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูแกรนิตโต้ กระเบื้องเคลือบ กระเบื้องยาง คสล. ขัดมัน และขัดหยาบ สำหรับพื้นที่เช่าพื้นคสล. ตกแต่งโดยผู้เช่า
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และท้องพื้นเปิดโล่งตกแต่งโดยผู้เช่า
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	ระบบไฟฟ้าหลัก พร้อมหม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุม และอุปกรณ์

รายละเอียด	:	อาคารแอมเทสทอร์
ประตูหน้าต่าง	:	ประตูบานกระจกแบบบานสวิง ประตูบานกระจกแบบบานเปิดเดี่ยวและคู่ บานกระจกแบบบานเลื่อน บานไม้ และบานเหล็กทึบไฟ
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	:	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 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 “การใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม” จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้

6.2. วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ควรจะหาซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสถานะตลาดแล้ว วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์นี้ ได้แก่

6.2.1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง 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 สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่ใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าจะต้องเป็นมูลค่าตลาด หรือทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialized Property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนั้นในตลาด 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 สภาพะของตลาดจะต้องมีความมั่นคง 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 โดยไม่คำนึงถึงสถานะทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ซึ่งควรเป็นรายได้ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ทั้งนี้ยังต้องแสดงการคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) อย่างชัดเจน

6.2.4. วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach)

วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการประมาณการราคาขายและค่าเช่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาด การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสำหรับโครงการที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งการเลือกใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) อัตราผลตอบแทนของผู้พัฒนาหรือผู้ประกอบการตลอดจนระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาและระยะเวลาที่ใช้ในการขายหรือให้เช่า ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสถานะตลาดในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงสถานะการแข่งขันที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาการพัฒนา 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

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenue)

1.1 พื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้ประกอบการ สรุปลงดังนี้

พื้นที่เช่า : พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2564 – 31 สิงหาคม 2564

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตร.ม.)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า (%)	พื้นที่ที่มีรายได้เดือน สิงหาคม (ตร.ม.)
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	16,753.64	11,535.92	68.86%	11,231.20
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	202.80	202.80	100.00%	0.00
รวมพื้นที่	16,956.44	11,738.72	69.23%	11,231.20

พื้นที่เช่า : พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2564 – 22 สิงหาคม 2565 เวลาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 13 เดือน รายละเอียดดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตร.ม.)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า (%)	ประมาณการ ผู้เช่าใหม่
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	17,313.64	3,930.40	22.70%	0%
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	202.80	202.80	100.00%	0%
รวมพื้นที่	17,516.44	4,133.20	23.60%	0%

หมายเหตุ : 1. ผู้เช่าหลักของทรัพย์สิน (บริษัท พูเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)) ได้เช่าพื้นที่ 7,860.80 ตารางเมตร แต่ทำสัญญาเช่าระยะค่าเช่าเพียง 7,300.80 ตารางเมตร เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564 แล้วไม่ต่อสัญญาเช่า ดังนั้นจึงทำให้ ณ วันที่ 1 กันยายน 2564 มีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น 7,860.80 ตารางเมตร และอัตราค่าเช่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2564 ลดลงเหลือ 23.60% ซึ่งในช่วงระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่ารายย่อยเดิมนี้นี้ บริษัทฯ สมมติฐานว่ายังไม่มีผู้เช่าใหม่

2. ในเดือนสิงหาคม 2564 กองทุนรวมฯ ได้ยกเว้นค่าเช่าให้กับผู้เช่า 3 ราย ที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการล็อกดาวน์ตามประกาศของศูนย์บริหารสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (ศบค.) เป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน 304.72 ตารางเมตร พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม 202.80 ตารางเมตร รวมพื้นที่ที่ไม่มีรายได้ 507.52 ตารางเมตร และพื้นที่ที่มีรายได้ในเดือนสิงหาคม 2564 คงเหลือ 11,231.20 ตารางเมตร

อัตราการเช่า : บริษัทฯ ประเมินการว่าจะมีผู้เช่าใหม่เพิ่มขึ้นในปี 2565 – 2568 รายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569 - สิ้นสุด ประมาณการ
- พื้นที่เช่าสำนักงาน					
ประมาณการผู้เช่าใหม่ (%)	25%	20%	15%	10%	-
พื้นที่เช่าใหม่ (ตร.ม.)	4,328.41	3,462.73	2,597.05	1,731.36	1,731.36
รวมพื้นที่เช่า (ตร.ม.)	8,258.81	11,721.54	14,318.58	16,049.95	16,049.95
อัตราการเช่ารวม (%)	47.70%	67.70%	82.70%	92.70%	92.70%
- พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม					
ประมาณการผู้เช่าใหม่ (%)	0%	0%	0%	0%	-
พื้นที่เช่าใหม่ (ตร.ม.)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมพื้นที่เช่า (ตร.ม.)	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80
อัตราการเช่ารวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
รวมพื้นที่ (ตารางเมตร)	8,461.61	11,924.34	14,521.38	16,252.75	16,252.75
อัตราการเช่าเฉลี่ย	48.31%	68.08%	82.90%	92.79%	92.79%

หมายเหตุ : สำหรับพื้นที่เช่าใหม่ ทรัพย์สินจะมีรายได้ในปีแรกเพียง 11 เดือน เนื่องจากรายได้เดือนแรกเป็นของบริษัทที่จัดหาผู้เช่าให้กองทุนรวมฯ

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยบริษัทฯ พิจารณาเช่าค่าเช่าและบริการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีนโยบายช่วยเหลือผู้เช่าบางรายเพื่อรักษาอัตราการเช่าในอาคาร ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาใช้อัตราเช่าสำหรับผู้เช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยเดิม สำหรับผู้เช่าใหม่พิจารณาใช้ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการปกติซึ่งใกล้เคียงกับค่าเช่าและค่าบริการของตลาดอาคารสำนักงานระดับเดียวกันและมีอายุอาคารใกล้เคียงกัน สรุปดังนี้

ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือ

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)			หมายเหตุ
	23/7/64 – 31/8/64	1/9/64-22/8/65	เฉลี่ย	
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	545.00	650.00	557.00	อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll)
- พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม	1,712.00	1,712.00	1,712.00	
ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเฉลี่ย	565.16			
พื้นที่สำนักงานที่ได้รับการยกเว้นค่าเช่าฯ	500.00	-	-	อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll)
พื้นที่พาณิชยกรรมที่ได้รับการยกเว้นค่าเช่าฯ	1,778.44	-	-	

หมายเหตุ : ค่าเช่าและค่าบริการ ณ 23/7/64 – 31/8/64 มีอัตราเฉลี่ยต่ำกว่าค่าเช่าและบริกร ณ 1/9/64 – 22/8/65 เนื่องจากเป็นค่าเฉลี่ยรวมค่าเช่าและบริกรของผู้เช่าหลักซึ่งมีอัตราค่าเช่าและบริกรต่ำกว่าพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายอื่น และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 31/8/64 แล้ว พื้นที่เช่าที่คงเหลืออยู่จึงมีอัตราอัตราค่าเช่าและบริกรเฉลี่ยสูงขึ้น

ค่าเช่าและบริกรตามอัตราตลาด

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ค่าเช่าและค่าบริการ ปี 2564	อัตราการปรับเพิ่ม	หมายเหตุ
	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(%)	
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	650.00	3.50%	อ้างอิงจากรางผู้เช่า (Rent-roll)
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	1,712.00	4.40%	

หมายเหตุ : ค่าเช่าและบริกรตามสัญญาใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและบริกรตลาดของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในระดับเดียวกัน บริษัทฯ จึงสมมติฐานให้ค่าเช่าและบริกร ณ วันที่ 1 กันยายน 2564 เป็นอัตราค่าเช่าและบริกรตลาดของปี 2564 ปีต่อไปปรับเพิ่มตามอัตราการปรับเพิ่มที่ระบุข้างต้น

1.3 ระยะเวลาคงเหลือ

ระยะเวลาของสัญญาเช่ารายย่อยเดิม คงเหลือเฉลี่ยประมาณ 13 เดือน โดยรอบระยะเวลาประมาณการสำหรับ 1 ปี ของทรัพย์สินเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม – 30 มิถุนายน ของปีถัดไป ดังนั้นพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าเดิมจึงประมาณการสิ้นสุดประมาณวันที่ 22 สิงหาคม 2565 โดยเป็นรอบปี 2565 จะเป็นค่าเช่าและบริกรตามสัญญาเดิมประมาณ 1.74 เดือน และเป็นค่าเช่าและบริกรตามอัตราตลาดประมาณ 10.26 เดือน

1.4 รายได้จากการให้บริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง : เป็นรายได้ที่แปรผันกับรายได้ค่าเช่าและบริกรรวม บริษัทฯ จึงพิจารณาคิดเป็นสัดส่วนของค่าเช่าและบริกรรวม โดยอ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560 - 30 มิถุนายน 2564 ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน รายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค	24.3%	ของรายได้ค่าเช่าและบริกรรวม
- รายรับค่าบริการแอร์ล่วงหน้า	7.4%	ของรายได้ค่าเช่าและบริกรรวม
- รายได้ค่าที่จอดรถ	5.6%	ของรายได้ค่าเช่าและบริกรรวม
- รายได้ค่าโฆษณา	3.1%	ของรายได้ค่าเช่าและบริกรรวม
- รายรับค่าติดตั้งเสาสัญญาณโทรศัพท์และไฟเบอร์ออฟติก	1.0%	ของรายได้ค่าเช่าและบริกรรวม
- รายรับค่าบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง	1.0%	ของรายได้ค่าเช่าและบริกรรวม
- รายได้อื่น ๆ	1.0%	ของรายได้ค่าเช่าและบริกรรวม

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวถึงต่อจากนี้ บริษัทฯ อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560 - 30 มิถุนายน 2564 ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน (รายละเอียดจำนวนเงินและสัดส่วนค่าใช้จ่ายดูในเอกสารประกอบ ก.) โดยแบ่งเป็น

- ค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ : ซึ่งไม่แปรผันตามรายได้รวม บริษัทฯ อ้างอิงตามที่ระบุในสัญญาปี 2564 ปีต่อไปปรับเพิ่มตามอัตราปรับเพิ่มเฉลี่ยของงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560 - 30 มิถุนายน 2564 ได้แก่ ค่าบริหารอาคาร ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าบำรุงรักษาอาคารอุปกรณ์และงานระบบ และค่าบริการตามสัญญาบริการอื่นๆ
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ : ซึ่งแปรผันตามรายได้รวม จึงประมาณการโดยคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวม ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าดำเนินการและสำนักงาน ค่าใช้จ่ายงานระบบและซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ
- ค่าเบี้ยประกันภัย : อ้างอิงตามกรรมธรรม์ประกันภัยและอัตราการปรับเพิ่มเฉลี่ยอ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560 - 30 มิถุนายน 2564
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงจากพระราชกฤษฎีกา ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 31 มกราคม 2564 “มาตรา 3 ให้ลดภาษีในอัตราร้อยละเก้าสิบของภาษีที่คำนวณได้ตามมาตรา 42 หรือ 95 แล้วแต่กรณี” บริษัทฯ จึงประมาณการมูลค่าที่ดินและอาคารตามกฎหมายกำหนด โดยปี 2564 ได้รับส่วนลดตามประกาศในพระราชกฤษฎีกา แต่ในปีต่อไปคำนวณในอัตรากปกติ โดยประมาณการราคาที่ดินที่จะเพิ่มในอนาคตและค่าเสื่อมสภาพอาคาร เมื่อนำเฉลี่ยรวมกันจะเป็นอัตราการปรับเพิ่มภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องชำระในอนาคต

3. สมมติฐานเกี่ยวกับค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- ค่านายหน้า (Commission) : กองทุนรวมฯ ไม่มีค่าใช้จ่ายค่านายหน้า จึงไม่ประมาณการในการประเมินครั้งนี้
- ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนพิเศษ : กองทุนรวมฯ ไม่มีค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนพิเศษ จึงไม่ประมาณการในการประเมินครั้งนี้

4. สมมติฐานเกี่ยวกับสำรองค่าปรับปรุงอาคาร : คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวม ซึ่งเป็นส่วนที่สำรองไว้เพื่อปรับปรุงใหญ่เพื่อให้อาคารมีประสิทธิภาพในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานอื่นๆ และอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต

5. สมมติฐานเกี่ยวกับระยะเวลาประมาณการ

บริษัทฯ พิจารณาระยะเวลาประมาณการ 9.94 ปี และประมาณการมูลค่าสุดท้ายในปีที่ 10.94 และการนับรอบระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม - 30 มิถุนายน ปีถัดไป

ระยะเวลาของสัญญาเช่ารายย่อยเดิมคงเหลือ ประมาณ 395 วัน หรือประมาณ 13 เดือน นับตั้งแต่วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (23 กรกฎาคม 2564)

6. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด

6.1 อัตราคิดลด : คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 ระยะเวลา 10 ปี ผลตอบแทน 1.6% สำหรับ Risk premium 7.5% พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ รวมเป็นอัตราคิดลด 9% (พิเศษ)

6.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน : ในการประเมินครั้งนี้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุน 7% โดยอ้างอิงจาก

6.2.1 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 (ซีอีเอ) บางกอก, มิลเลียนแนร์ และ CPN คอมเมอร์เชียล ไกรท มีผลตอบแทน 5% - 9.48% โดยในปี 2563 มีผลตอบแทนการลงทุน 4.72% - 9.48% เฉลี่ย 7.03%

6.2.2 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	1,795,005,122
รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	1,795,005,122
หรือประมาณ (พิเศษ)	1,795,000,000

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	741,381,540
รวมมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง	1,837,881,540
หรือประมาณ (พิเศษ)	1,837,882,000

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

6.4. มูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)	:	1,795,000,000. - บาท (-หนึ่งพันเจ็ดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน-)
วิธีวิเคราะห์จากต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)	:	1,837,882,000บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านแปดแสนแปดหมื่นสองพันบาทถ้วน-)

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

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2564	:	1,795,000,000. - บาท (-หนึ่งพันเจ็ดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน-)
--	---	--

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารสำนักงาน)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

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

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

ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสสาร

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 23 กรกฎาคม 2564

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

รายงานการประเมินเลขที่ VR062/2021

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 พื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)		พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	
	ณ วันที่ 23/07/64 - 31/08/64	ณ 01/09/64 - สิ้นสุดระยะเวลาเช่าคงเหลือ	ณ วันที่ 23/07/64 - 31/08/64	ณ 01/09/64 - สิ้นสุดระยะเวลาเช่าคงเหลือ
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	16,753.64	17,313.64	11,535.92	3,930.40
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	202.80	202.80	202.80	202.80
รวมพื้นที่	16,956.44	17,516.44	11,738.72	4,133.20
พื้นที่สำนักงานที่มีผู้เช่าแล้วแต่ได้เรียกเว้นค่าเช่าในเดือนสิงหาคม 2564 ตามประกาศของ ศบค.			304.72	
พื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีผู้เช่าแล้วแต่ได้เรียกเว้นค่าเช่าในเดือนสิงหาคม 2564 ตามประกาศของ ศบค.			202.80	
รวมพื้นที่ที่ได้รับยกเว้นค่าเช่าในเดือนสิงหาคม 2564 ตามประกาศของ ศบค.			507.52	

หมายเหตุ : พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้วบางส่วนได้รับการยกเว้นไม่ต้องชำระค่าเช่าในเดือนสิงหาคม 2564 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการประกาศมาตรการล็อกดาวน์และเคอร์ฟิว ของศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (ศบค.)

ประมาณการอัตราค่าเช่า	ปี 2564 (ณ วันที่ 23/07/64 - 31/08/64)	ปี 64-65 (ณ 01/09/64 - สิ้นสุดเวลาคงเหลือ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดระยะเวลาเช่าคงเหลือ	หมายเหตุ
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	68.86%	22.70%	42.27%	
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	100.00%	100.00%	100.00%	
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	69.23%	23.60%	42.94%	
รวมพื้นที่ (ตารางเมตร)	11,738.72	4,133.20	7,520.74	
เวลาเช่าคงเหลือ (เดือน)	1.28	1.74	3.02	

1.2 ประมาณการผู้เช่าใหม่

ประมาณการอัตราค่าเช่า	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568 - สิ้นสุดประมาณการ
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	25%	20%	15%	10%
ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่	4,328.41	3,462.73	2,597.05	1,731.36
รวมพื้นที่เช่า	8,258.81	11,721.54	14,318.58	16,049.95
อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	47.70%	67.70%	82.70%	92.70%
- 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)	8,461.61	11,924.34	14,521.38	16,252.75
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	48.31%	68.08%	82.90%	92.79%

1.3 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา ปี 2564 (บาท/ตร.ม./เดือน)		ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการตามตลาด (บาท/ตร.ม./เดือน)
	ณ วันที่ 23/07/64 - 31/08/64	ณ 01/09/64 - สิ้นสุดระยะเวลาเช่าคงเหลือ		
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	545.00	650.00	557.00	650.00
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	1,712.00	1,712.00	1,712.00	1,712.00
ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเฉลี่ย	531.08	702.11	578.18	
พื้นที่เช่าสำนักงานที่ได้รับยกเว้นค่าเช่าเดือนสิงหาคม	500.00	เดือนต่อไปชำระในอัตราปกติตามสัญญา		
พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรมที่ได้รับยกเว้นค่าเช่าเดือนสิงหาคม	1,778.44	เดือนต่อไปชำระในอัตราปกติตามสัญญา		

หมายเหตุ :

1. ช่วงเวลา ณ วันที่ 23/07/64 - 31/08/64 คือระยะเวลาเช่าคงเหลือของ บมจ. พรุเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) (ผู้เช่าหลัก) ซึ่งไม่ต่อสัญญา
2. ค่าเช่าและบริการตามสัญญาใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและบริการตลาดของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในระดับเดียวกัน บริษัทฯ จึงสมมติฐานให้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 1 กันยายน 2564 เป็นอัตราค่าเช่าและบริการตลาดของปี 2564
- เมื่อพื้นที่เช่าตามสัญญาเดิมสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่คงเหลืออยู่จึงพิจารณาปรับเพิ่มในอัตราตลาด ณ ปีนั้นๆ โดยค่าเช่าและบริการตลาดจะปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ดังนี้
- พื้นที่เช่าสำนักงาน

3.50%
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม

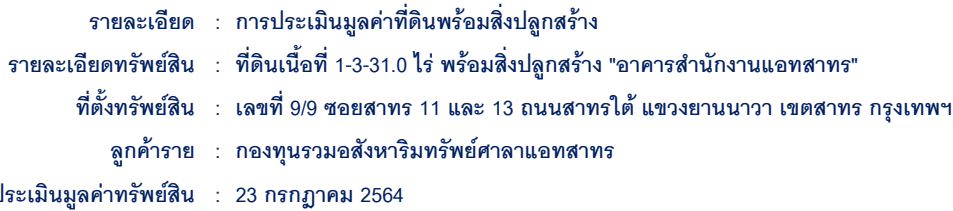
4.40%

1.4 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ย

ระยะเวลาเช่าคงเหลือแต่ละพื้นที่ไม่เท่ากัน บริษัทฯ จึงคำนวณโดยการเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของระยะเวลาเช่าและพื้นที่เช่า ได้ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาประมาณ 13.0 เดือน โดยนับจากวันที่ประเมินจะสิ้นสุดสัญญาประมาณวันที่

1.5 รายได้จากการให้บริการอื่นๆ (อ้างอิงงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560 - 30 มิถุนายน 2564)

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค	24.3%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายรับค่าบริการแอร์ล่วงหน้า	7.4%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายได้ค่าที่จอดรถ	5.6%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายได้ค่าโฆษณา	3.1%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายรับค่าติดตั้งเสาสัญญาณโทรศัพท์และไฟเบอร์ออฟติก	1.0%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายรับค่าบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง	1.0%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม
- รายได้อื่น ๆ	1.0%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม



รายงานการประเมินเลขที่ VR062/2021

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

2.1	ค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ				
	- ค่าบริหารอาคาร	ปี 2564	ปี 2565		
		4,661,210.00	5,058,974.00	บาท/ปี (ปีพิเศษ) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	3.50%
	- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	3,547,200.00	3,570,000.00	บาท/ปี (ปีพิเศษ) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.40%
	- ค่าบริการรักษาความสะอาด	1,884,406.00	1,834,094.00	บาท/ปี (ปีพิเศษ) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	1.00%
	- ค่าบำรุงรักษาอาคารอุปกรณ์และงานระบบ	1,696,951.00	1,627,030.00	บาท/ปี (ปีพิเศษ) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	3.00%
	- ค่าบริการอื่นๆ	<u>135,387.00</u>	<u>136,111.00</u>	บาท/ปี (ปีพิเศษ) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	2.00%
	รวมค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ	<u>11,925,154.00</u>	<u>12,226,209.00</u>		
2.2	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ				
	- ค่าสาธารณูปโภค	17.7%	ของรายได้รวม		
	- ค่าดำเนินการและสำนักงาน	0.1%	ของรายได้รวม		
	- ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร	313,931.00	บาท/ปี (ปีพิเศษ) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	3.50%	
	- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2564)	3,371,913.46	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	2.00%	(แบบการคำนวณค่าภาษี(ภ.ด.ส. 7)ปี 2564)
	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2564 ได้รับส่วนลด 90% เหลือภาษีที่ต้องชำระ	337,191.35	บาท/ปี {พระราชกฤษฎีกา ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ.2564 มาตรา 55}		
	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2565	3,439,351.73	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	2.00%	
	- ค่าใช้จ่ายงานระบบและซ่อมแซม	3.4%	ของรายได้รวม		
	- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.05%	ของรายได้รวม		

4.00% ของรายได้รวม

การนับรอบระยะเวลา 1 ปี

จำนวนวันต่อปี (1 กรกฎาคม - 30 มิถุนายน ของปีถัดไป)	365	วัน	
รอบปี 2564 ระยะเวลาคงเหลือประมาณ	342	วัน	312
รอบปี 2565 ระยะเวลาคงเหลือประมาณ	312	วัน	
จำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน	
จำนวนเดือนที่ไม่ได้รับรายได้จากผู้เช่าใหม่	1	เดือน	
รวมระยะเวลาประมาณการ (ปี)	9.94	ปี	

- ระยะเวลาคงเหลือรวมประมาณ	395.00	วัน หรือ	13.0	เดือน
- ช่วงระยะเวลาดำเนินการของผู้เช่าหลัก (23 กรกฎาคม 64 - 31 สิงหาคม 64)	39	วัน (ผู้เช่าหลักคือ บมจ. พูเร็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) ซึ่งสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564 และไม่ต่อสัญญา)		
- ช่วงระยะเวลาดังแต่สิ้นสุดสัญญาของผู้เช่าหลัก ถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าคงเหลือ	356	วัน		
อยู่ในรอบปี 2564	303	วัน		
อยู่ในรอบปี 2565	53	วัน		

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

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ.2564 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจาก ผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่าง ๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	=	1.60%	
Risk premium	=	7.50%	
Discount Rate (r)	=	9.10%	
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	=	9.00%	(ปกติเศษ)

= 7.00%

อ้างอิงจากประกาศที่ TAF 03/09/64 ลว.10 มีนาคม 2564 ของมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย ซึ่งได้ประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 โดยได้รวบรวมสถิติผลตอบแทน
การลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ปี 2560 - 2563 สำหรับอาคารสำนักงาน 3 อาคาร คือ (ซี้อยู่) บางกอก, มิลเลียนแนร์ และ CPN คอมเมอร์เชียล ไทท มีผลตอบแทน 5% - 9.48% โดยในปี 2563
มีผลตอบแทนการลงทุน 4.72% - 9.48% เฉลี่ย 7.03% บริษัทฯ จึงพิจารณาเลือกใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนครั้งนี้ตามระดับข้างต้น

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ สมมติฐานว่าจะมีการถือครองทรัพย์สินโดยไม่มีการขาย ดังนั้นจึงไม่ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2564 เป็นเงิน

	1,795,005,122	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (บดเศษ)	1,795,000,000	บาท



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 1-3-31.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "อาคารสำนักงานแอสทาร์"
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 99 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ
ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสทาร์
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 23 กรกฎาคม 2564

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)
รายละเอียดการประเมินเลขที่ VR062/2021

				Passive Rent Assumption		
				2564	2565	2566
รอบปี พ.ศ.				23 กรกฎาคม 2564	1 กันยายน 2564	1 กรกฎาคม 2565
วันที่เดินระบบ				31 สิงหาคม 2564	30 มิถุนายน 2565	22 สิงหาคม 2565
พื้นที่ดินรวม				0.11	0.94	1.08
จำนวนคน				39	303	53
จำนวนเตียง				13.0	9.96	1.74
จำนวนเตียงที่ได้รับรายได้จากผู้เช่าในโรงแรม				-	-	-
สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้						
1 พื้นให้เช่าสุทธิ				16,956.44	17,516.44	17,516.44
1.1 พื้นเช่าสำนักงาน				16,753.64	17,313.64	17,313.64
1.2 พื้นเช่าพาณิชย์				202.80	202.80	202.80
การครอบคลุมพื้นที่เช่าตามสัญญา				11,738.72	4,133.20	4,133.20
การครอบคลุมพื้นที่เช่าว่าง				0.00	0.00	0.00
การครอบคลุมพื้นที่เช่ารวม				11,738.72	4,133.20	4,133.20
อัตราการครอบคลุมพื้นที่เช่ารวม				69.23%	23.60%	23.60%
พื้นที่ว่าง				5,217.72	13,383.24	13,383.24
ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยต่อพื้นที่อาคาร				531	702	702
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่เช่า				3.90%		
2) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่เช่า						
2.1 พื้นเช่าสำนักงาน						
อัตราการครอบคลุมพื้นที่เช่าตามสัญญา				68.86%	22.70%	22.70%
อัตราการครอบคลุมพื้นที่เช่าว่าง				0.00%	0.00%	0.00%
อัตราการครอบคลุมพื้นที่เช่ารวม				68.86%	22.70%	22.70%
การครอบคลุมพื้นที่เช่าตามสัญญา				11,535.92	3,930.40	3,930.40
การครอบคลุมพื้นที่เช่าว่าง				0.00	0.00	0.00
การครอบคลุมพื้นที่เช่ารวม				11,535.92	3,930.40	3,930.40
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ (ตามสัญญา)				545	650	650
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (อัตราตลาด)				650	650	673
อัตราการคิดค่าเช่าและค่าบริการ				3.50%	ทุก ปี	3.50%
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ตามสัญญา)				8,061,238	25,449,609	4,451,562
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ตามอัตราตลาด)				-	-	-
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ให้เช่าสำนักงาน				8,061,238	25,449,609	4,451,562
รายได้จากพื้นที่ที่ได้รับยกเว้นค่าเช่าและค่าบริการในเดือนสิงหาคม 2564				152,360	-	-
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ให้เช่าสำนักงาน				98.94%	รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	7,908,878
2.2 พื้นเช่าพาณิชย์						
อัตราการครอบคลุมพื้นที่เช่าตามสัญญา				100.00%	100.00%	100.00%
อัตราการครอบคลุมพื้นที่เช่าว่าง				0.00%	0.00%	0.00%
อัตราการครอบคลุมพื้นที่เช่ารวม				100.00%	100.00%	100.00%
การครอบคลุมพื้นที่เช่าตามสัญญา				202.80	202.80	202.80
การครอบคลุมพื้นที่เช่าว่าง				0.00	0.00	0.00
การครอบคลุมพื้นที่เช่ารวม				202.80	202.80	202.80
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ (ตามสัญญา)				1,712	1,712	1,712
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ (ตามอัตราตลาด)				1,712	1,712	1,787
อัตราการคิดค่าเช่าและค่าบริการ (ตามอัตราตลาด)				4.40%	ทุก ปี	4.40%
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ตามสัญญา)				445,169	3,458,619	604,973
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ตามอัตราตลาด)				-	-	-
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ให้เช่าสำนักงานในอาคาร				445,169	3,458,619	604,973
รายได้จากพื้นที่ที่ได้รับยกเว้นค่าเช่าและค่าบริการในเดือนสิงหาคม 2564				360,668	-	-
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ให้เช่าสำนักงานในอาคาร				84,501	3,458,619	604,973
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม				69.74%	รวมรายได้รวม	7,993,378
- รายได้ค่าเช่าตามสัญญา				24.30%	รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	1,942,391
- รายได้ค่าบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก				7.40%	รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	591,510
- รายได้พื้นที่จอดรถ				5.60%	รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	447,629
- รายได้ค่าโฆษณา				3.10%	รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	247,795
- รายได้ค่าเช่าตามสัญญาและสิ่งอำนวยความสะดวก				1.00%	รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	79,934
- รายได้ค่าบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก				1.00%	รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	79,934
- รายได้ค่าเช่า				1.00%	รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	79,934
รวมรายได้รวม (บาท)				100%	รวมรายได้รวม	11,462,505
3) ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย						
3.1 ค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ						
- ค่าบริหารอาคาร				5,058,974.00	บาทปี (ปีเศษ) ปีต่อไปปกติเฉลี่ย	3.50%
- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย				3,570,000.00	บาทปี (ปีเศษ) ปีต่อไปปกติเฉลี่ย	0.40%
- ค่าบริการรักษาความสะอาด				1,834,094.00	บาทปี (ปีเศษ) ปีต่อไปปกติเฉลี่ย	1.00%
- ค่าจ้างช่างซ่อมแซมและบำรุงรักษา				1,627,030.00	บาทปี (ปีเศษ) ปีต่อไปปกติเฉลี่ย	3.00%
- ค่าบริการอื่นๆ				136,111.00	บาทปี (ปีเศษ) ปีต่อไปปกติเฉลี่ย	2.00%
รวมค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ				12,226,209.00		
3.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ						
- ค่าเช่าอาคาร				17.7%	รวมรายได้รวม	2,028,863
- ค่าดำเนินการและสำนักงาน				0.1%	รวมรายได้รวม	11,463
- ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร				313,931.00	บาทปี (ปีเศษ) ปีต่อไปปกติเฉลี่ย	3.50%
- ค่าเบี้ยประกันภัยรถยนต์				3,371,913.46	บาทปี (ปีเศษ) ปีต่อไปปกติเฉลี่ย	2.00%
- ค่าจ้างช่างซ่อมแซมและบำรุงรักษา				389,725	รวมรายได้รวม	7,337,429
- ค่าจ้างอื่นๆ				0.05%	รวมรายได้รวม	5,731
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ				21.9%	รวมรายได้รวม	2,506,354
กำไรสุทธิ				67.0%	รวมรายได้รวม	7,862,956
4) ค่าตอบแทนผู้ประกอบการและบุคลากร (FFAE)				4.0%	รวมรายได้รวม	458,500
5) กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน (NOI)				63.03%	รวมรายได้รวม	7,224,456
% NOI						
มูลค่าสุทธิ ณ อัตราผลตอบแทน (Capitalization rate)				7.0%		
กระแสเงินสดก่อนหักดอกเบี้ย						
อัตราคิดลด (Discount rate)				9.0%		
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน (NPV of NOI)						
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ						
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ปีเศษ)						

มูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ยต่อพื้นที่ N.A.

102.475 บาท/ตารางเมตร

Market Rent Assumption										Terminal
2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	
23 สิงหาคม 2565	1 กรกฎาคม 2566	1 กรกฎาคม 2567	1 กรกฎาคม 2568	1 กรกฎาคม 2569	1 กรกฎาคม 2570	1 กรกฎาคม 2571	1 กรกฎาคม 2572	1 กรกฎาคม 2573	1 กรกฎาคม 2574	
30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2567	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2570	30 มิถุนายน 2571	30 มิถุนายน 2572	30 มิถุนายน 2573	30 มิถุนายน 2574	30 มิถุนายน 2574	
1.94	2.94	3.94	4.94	5.94	6.94	7.94	8.94	9.94	10.94	
312	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
10.26	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
9.26	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	
17,516.44	17,516.44	17,516.44	17,516.44	17,516.44	17,516.44	17,516.44	17,516.44	17,516.44	17,516.44	
17,313.64	17,313.64	17,313.64	17,313.64	17,313.64	17,313.64	17,313.64	17,313.64	17,313.64	17,313.64	
202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	
4,133.20	8,461.61	11,924.34	14,521.38	16,252.75	16,252.75	16,254.75	16,258.75	16,264.75	16,272.75	
4,328.41	3,462.73	2,597.05	1,731.36	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	10.00	
8,461.61	11,924.34	14,521.38	16,252.75	16,252.75	16,254.75	16,258.75	16,264.75	16,272.75	16,282.75	
48.31%	68.08%	82.90%	92.79%	92.79%	92.80%	92.82%	92.85%	92.90%	92.96%	
9,054.83	5,592.10	2,995.06	1,263.69	1,263.69	1,261.69	1,257.69	1,251.69	1,243.69	1,233.69	
666	699	727	755	789	817	846	876	907	940	
	5.02%	3.96%	3.89%	4.44%	3.54%	3.55%	3.56%	3.57%	3.59%	
22.70%	47.70%	67.70%	82.70%	92.70%	92.70%	92.71%	92.72%	92.74%	92.76%	
25.00%	20.00%	15.00%	10.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.02%	0.02%	0.03%	
47.70%	67.70%	82.70%	92.70%	92.70%	92.71%	92.72%	92.74%	92.76%	92.79%	
3,930.40	8,258.81	11,721.54	14,318.58	16,049.95	16,049.95	16,050.95	16,052.95	16,055.95	16,059.95	
4,328.41	3,462.73	2,597.05	1,731.36	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	
8,258.81	11,721.54	14,318.58	16,049.95	16,049.95	16,050.95	16,052.95	16,055.95	16,059.95	16,064.95	
673	696	721	746	772	799	827	856	886	917	
	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	
54,080,096	95,528,871	121,955,502	142,366,532	148,685,967	153,898,765	159,304,242	164,909,848	170,723,329	176,752,742	
54,080,096	95,528,871	121,955,502	142,366,532	148,685,967	153,898,765	159,304,242	164,909,848	170,723,329	176,752,742	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
54,080,096	95,528,871	121,955,502	142,366,532	148,685,967	153,898,765	159,304,242	164,909,848	170,723,329	176,752,742	
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.49%	101.48%	102.96%	104.93%	
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.49%	0.99%	1.48%	1.97%	2.47%	
1.17%	1.17%	1.17%	1.17%	1.17%	1.18%	1.19%	1.21%	1.23%	1.26%	
202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	203.80	205.80	208.80	212.80	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	
202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	203.80	205.80	208.80	212.80	217.80	
1,787	1,866	1,948	2,034	2,123	2,217	2,314	2,416	2,522	2,633	
	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	
3,718,050	4,541,026	4,740,831	4,949,427	5,167,202	5,418,943	5,710,604	6,046,432	6,431,026	6,869,359	
3,718,050	4,541,026	4,740,831	4,949,427	5,167,202	5,418,943	5,710,604	6,046,432	6,431,026	6,869,359	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3,718,050	4,541,026	4,740,831	4,949,427	5,167,202	5,418,943	5,710,604	6,046,432	6,431,026	6,869,359	
57,798,146	100,069,897	126,696,333	147,315,959	153,895,169	159,317,708	165,014,846	170,956,280	177,154,356	183,622,102	
14,044,949	24,316,985	30,787,209	35,797,778	37,386,300	38,714,203	40,098,608	41,542,376	43,048,508	44,620,171	
4,277,063	7,405,172	9,375,529	10,901,381	11,385,135	11,789,510	12,211,099	12,650,765	13,109,422	13,588,036	
3,236,696	5,603,914	7,094,995	8,249,694	8,615,777	8,921,792	9,240,831	9,573,552	9,920,644	10,282,338	
1,791,743	3,102,167	3,927,586	4,566,795	4,769,448	4,938,849	5,115,460	5,299,645	5,491,785	5,692,265	
577,981	1,000,699	1,266,963	1,473,160	1,538,532	1,593,177	1,650,148	1,709,563	1,771,544	1,836,221	
577,981	1,000,699	1,266,963	1,473,160	1,538,532	1,593,177	1,650,148	1,709,563	1,771,544	1,836,221	
577,981	1,000,699	1,266,963	1,473,160	1,538,532	1,593,177	1,650,148	1,709,563	1,771,544	1,836,221	
82,882,541	143,500,232	181,682,541	211,251,086	230,626,444	249,461,593	268,631,289	288,161,306	294,039,346	263,314,094	
4,324,383.25	5,236,038.09	5,419,299.42	5,608,974.90	5,805,289.02	6,008,474.14	6,218,770.74	6,436,427.71	6,661,702.68	6,894,862.27	
3,051,616.44	3,584,280.00	3,598,617.12	3,610,011.59	3,627,463.63	3,641,973.49	3,656,541.38	3,671,167.55	3,686,852.22	3,700,595.63	
1,567,773.50	1,852,434.94	1,870,959.29	1,889,688.88	1,908,565.57	1,927,651.23	1,946,927.74	1,966,397.02	1,986,060.99	2,005,921.60	
1,390,778.33	1,675,840.90	1,728,116.13	1,777,899.61	1,831,236.60	1,886,172.30	1,942,758.91	2,001,041.68	2,061,072.93	2,122,905.11	
116,346.94	136,833.22	141,609.88	144,426.08	147,330.92	150,277.54	153,263.09	156,348.75	159,475.73	162,665.24	
10,450,896.46	12,487,427.15	12,756,601.84	13,033,997.07	13,319,885.75	13,614,550.10	13,918,281.86	14,231,382.71	14,554,164.54	14,886,949.86	
	2.14%	2.16%	2.19%	2.21%	2.23%	2.25%	2.27%	2.29%	2.29%	
14,870,210	25,399,541	32,157,810	37,391,442	39,050,704	40,437,702	41,883,738	43,391,781	44,964,964	46,606,595	
82,883	143,500	181,683	211,251	230,626	249,462	268,631	288,161	294,039	263,314	
277,739	336,291	349,061	360,243	372,852	385,901	399,408	413,387	427,856	442,831	
2,939,939	3,506,139	3,578,302	3,649,686	3,722,665	3,797,322	3,873,269	3,950,734	4,029,749	4,110,344	
2,818,006	4,879,008	6,177,206	7,182,537	7,501,265	7,767,694	8,045,464	8,335,144	8,637,338	8,952,679	
41,441	71,750	90,841	105,626	110,313	114,231	118,316	122,576	127,000	131,657	
20,830.218	34,338.229	42,533.902	48,900.966	50,978.063	52,731.312	54,566.825	56,458.774	58,400.966	60,507.419	
91,801,427	96,674,576	106,392,037	149,316,122	166,396,936	162,115,731	168,196,182	174,461,150	181,044,216	187,919,726	
3,315,302	5,740,009	7,267,302	8,450,043	8,825,018	9,138,464	9,485,252	9,806,052	10,161,574	10,532,564	
48,296,125	90,934,567	119,274,735	140,966,076	147,671,917	152,977,267	158,690,930	164,655,097	170,862,642	177,387,161	
58%	62%	66%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	
								2,534,102,298		
48,296,125	90,934,567	119,274,735	140,966,076	147,501,917	152,977,267	158,690,930	164,655,097	2,704,984,941		
0.846083	0.776388	0.712283	0.653470	0.599514	0.550013	0.504099	0.462935	0.424711		
40,862,761	70,600,506	84,850,524	92,051,757	88,429,485	84,139,485	80,075,285	76,224,607	1,148,636,859		