

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

รายงานเลขที่ VR042/2025

สำหรับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาทร์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่า 1 มิถุนายน 2568

รายงานเลขที่ VR042/2025

วันที่ 17 มิถุนายน 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาทร
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน “ศาลาแอสาทร” 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 2568 ภายได้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 6.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด



(พรณี ศรีรัญญลักษณ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)



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.	ผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคาร
เอกสารประกอบ ช.	แปลนพื้นอาคาร และผังแสดงตำแหน่งพื้นที่เช่า
เอกสารประกอบ ซ.	ภาพถ่ายทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฅ.	สำเนาเอกสารสิทธิ์ / ระวังแผนที่ / ราคาประเมินทุนทรัพย์
เอกสารประกอบ ญ.	ใบอนุญาตก่อสร้าง / ใบรับรองอาคาร

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พัชชนันท์ พรมธนนันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันท์รัตน์ เจริญศักดิ์กุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ไต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

2 อาคารสีลมเอจ ชั้น 10 ห้องเลขที่ S10020

S10023, S10076 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทร : +66(0) 2114 3827

www.etcthailand.co.th

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร
วัตถุประสงค์	:	เพื่อทราบถึงมูลค่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของสินทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด เท่านั้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
พิกัดภูมิศาสตร์	:	Lat 13.720288 Lon 100.525926 (WGS-1984)
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ที่ดินเนื้อที่รวม 1-3-31.0 ไร่ (731.0 ตารางวา) พร้อมอาคารสำนักงาน “ศาลาแอสซาทร” สูง 25 ชั้น
รายละเอียดเอกสาร สิทธิที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 4788, 7014 และ 18174 เลขที่ดิน 637, 9 และ 10 หน้าสำรวจ 2102, 3214 และ 11635 ตำบลยานนาวา อำเภอสาทร กรุงเทพมหานคร ผู้ถือกรรมสิทธิ์ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร
สิทธิในทรัพย์สิน	:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
การตรวจสอบอายุ	:	ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใด ๆ
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
การใช้ทางเข้า-ออก	:	ถนนสาทรใต้ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ไฟส่องทาง และทางเดินเท้า
ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	<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 17,041.47 ตร.ม.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร
ใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารฯ	:	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 102/2550 ลงวันที่ 2 เมษายน 2550
ใบรับรองการก่อสร้าง อาคารฯ	:	ใบรับรองอาคาร (อ. 6) เลขที่ 28/2552 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2552

หลักเกณฑ์การประเมิน : เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็น
ที่เลือกใช้ กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจาก
ต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ในการสอบทานมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 15 พฤษภาคม 2568
วันที่ประเมินมูลค่า : 1 มิถุนายน 2568
มูลค่าทรัพย์สิน : มูลค่า 1,802,000,000.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสองล้านบาทถ้วน-)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินหลักได้รับอนุญาต-กสท.



นายธราดล สังขบุรี (วส.2828)



นางพัชชนันต์ พรหมณันท์ (วฒ.092)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมอนด์ไต่ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP090/2025 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2568

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด เท่านั้น

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมอนด์ไต่ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2568

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมอนด์ไต่ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568

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 จะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือด้วยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

แหล่งที่มาของข้อมูล

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

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวม ที่กรรมการผังเมืองประกาศใช้ในพื้นที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัทฯ ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัทฯ มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรงหรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

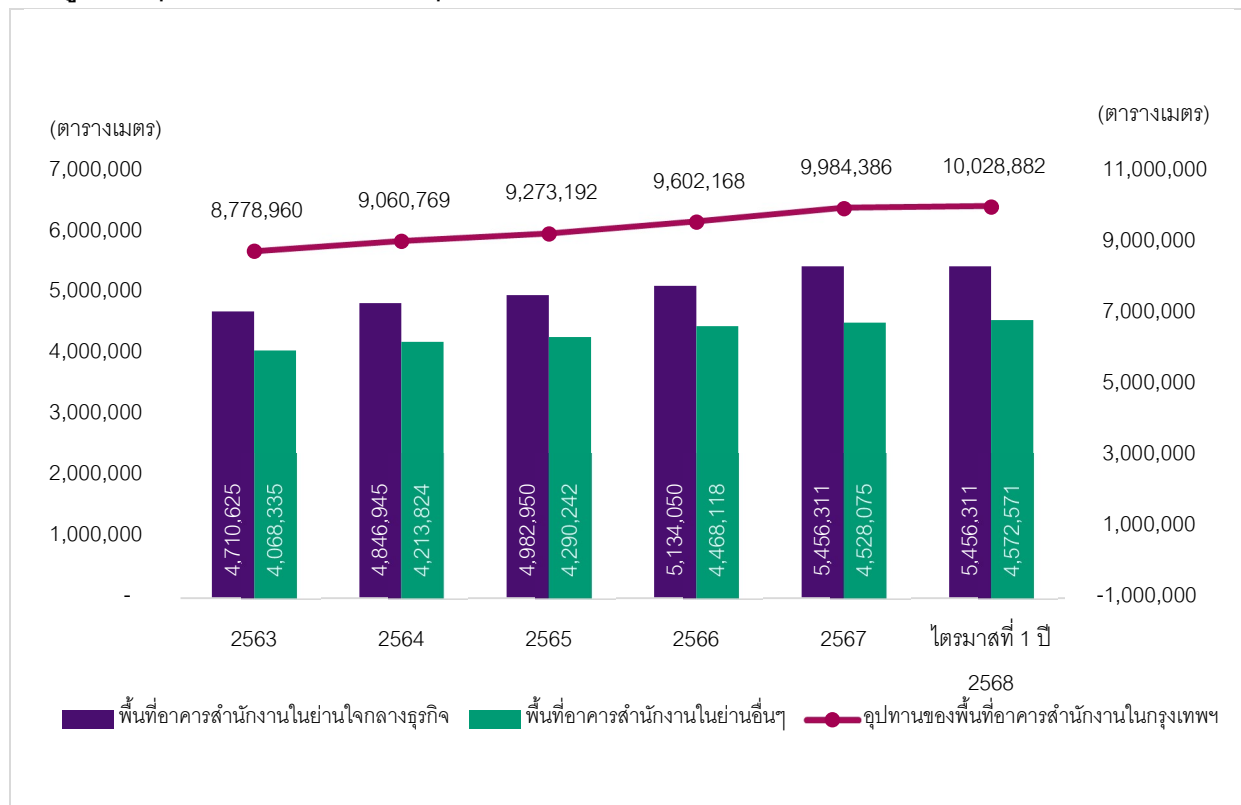
ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับผิดชอบต่อกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่นๆ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

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการมีส่วนร่วมในการพิจารณาคดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

แผนภูมิที่ 1 : อุปทานอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานคร ปี 2563 ถึง ไตรมาสที่ 1 ปี 2568



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

จากข้อมูลตลาดอาคารสำนักงานของบริษัทเอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด พบว่า จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2568 มีทั้งสิ้น 10,028,882 ตารางเมตร โดยมีอาคารสำนักงานใหม่ที่สร้างเสร็จอยู่ในพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านอื่นๆ(Non-CBD) ทั้งหมด 2 อาคารด้วยกัน ได้แก่ อาคาร Ramkhamhaeng Hills พื้นที่ให้เช่า 12,082 ตารางเมตร และ อาคาร APAC Tower พื้นที่ให้เช่า 32,414 ตารางเมตร รวมพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่สร้างเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2568 ทั้งสิ้น 44,496 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

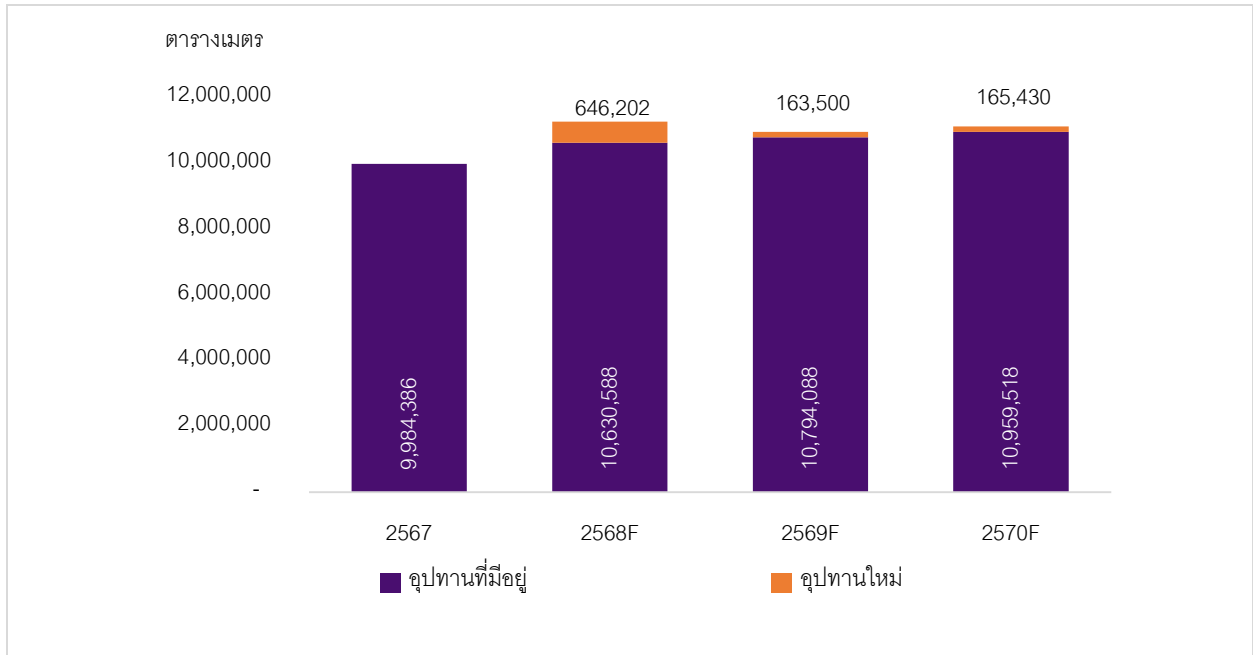
ตารางที่ 1 : อุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2568

พ.ศ.	อาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง	เกรด	ทำเล	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
ไตรมาสที่ 1	Ramkhamhaeng Hills	ถนนรามคำแหง	B	นอกใจกลางธุรกิจ	12,082
ปี 2568	APAC Tower	ถนนสุขุมวิท	A	นอกใจกลางธุรกิจ	32,414
รวม					44,496

การเปิดตัวของอาคารสำนักงานใหม่ทำให้อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านอื่นๆมีทั้งสิ้น 4,572,571 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 46 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจมีทั้งสิ้น 5,456,311 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 54 โดยในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2568 เนื่องจากยังไม่มีอุปทานใหม่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะสร้างเสร็จในปี พ.ศ.2568 – 2570 ด้วยพื้นที่ให้เช่า 975,132 ตารางเมตร หรือเกือบ 1,000,000 ตารางเมตร (แผนภูมิที่ 2) โดยเฉพาะในปีที่คาดว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดกว่า 600,000 ตารางเมตร ถือเป็นอุปทานใหม่ที่ค่อนข้างสูงซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาวะอุปทานล้นตลาดได้

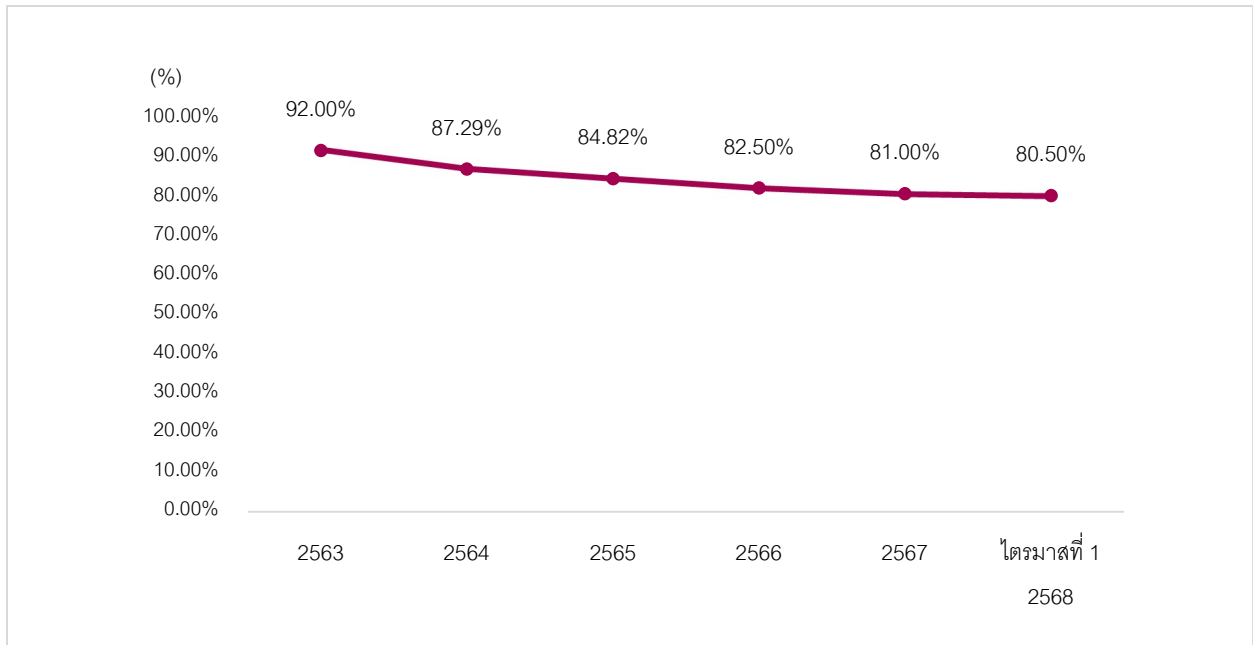
แผนภูมิที่ 2: อุปทานอาคารสำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2568F – 25670F



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

F (ตัวเลขประมาณการ)

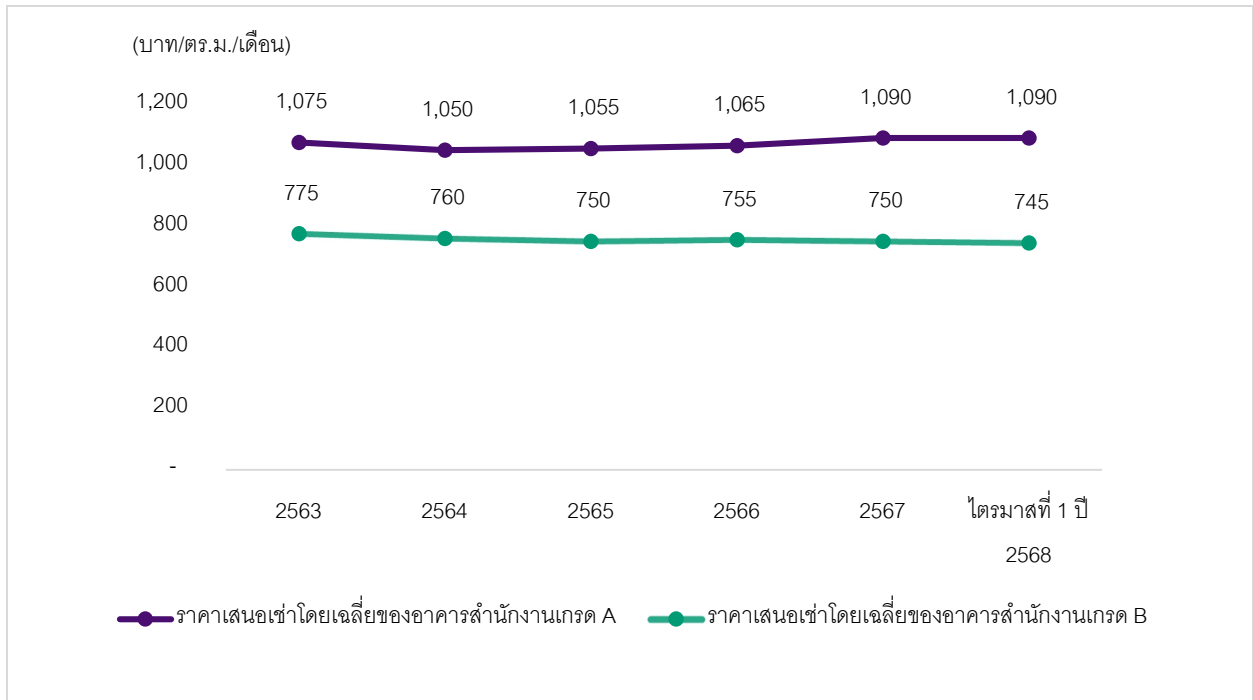
แผนภูมิที่ 3: อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ



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

การเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่จำนวนมากส่งผลต่ออัตราการเช่า แม้ว่าจะมีความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น แต่ยังไม่เพียงพอต่ออุปทานที่เพิ่มขึ้น โดยในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2568 อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยอยู่ที่อัตราร้อยละ 80.5 ลดลงเล็กน้อยจากปี พ.ศ.2567 ซึ่งพบว่ามีการย้ายพื้นที่ไปสู่อาคารสำนักงานเกรด A ทั้งในพื้นที่ใจกลางธุรกิจและพื้นที่ย่านอื่นๆ โดยเฉพาะผู้เช่าที่อยู่ในอาคารสำนักงานเก่าที่ใกล้หมดสัญญาเช่ามีแนวโน้มที่จะต่อสัญญาเช่าน้อยลง อย่างไรก็ตาม จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ส่งผลให้ผู้เช่าต้องการอาคารที่มีความปลอดภัย และพิจารณาความพร้อมในการบริการของเจ้าของอาคาร เช่น ระบบฉุกเฉิน การซ่อมแซม เป็นต้น

แผนภูมิที่ 4 :ราคาเสนอเช่าโดยเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD)



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

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจทรงตัวอยู่ที่ 1,090 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากการที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A หรืออาคารคุณภาพดีพร้อมเข้าสู่ตลาดจำนวนมาก ทำให้ผู้เช่ามีโอกาสในการเลือกมากขึ้น ส่วนอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรด B ปรับตัวลดลง เนื่องจากผู้เช่าต้องการย้ายไปยังพื้นที่ที่มีคุณภาพสูงกว่า ทำให้เจ้าของอาคารจำเป็นต้องเสนอเงื่อนไขที่ดึงดูดมากขึ้นในการรักษาผู้เช่าเดิม

โดยรวมแล้วตลาดอาคารสำนักงานกำลังเข้าสู่ภาวะกดดันจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก ซึ่งคาดว่าจะมีการแข่งขันสูงขึ้นระหว่างเจ้าของอาคารต่างๆ เพื่อที่จะรักษาอัตราการใช้พื้นที่ของอาคารตนเอง ซึ่งถือได้ว่าตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันนั้นเป็นตลาดของผู้เช่า โดยมีอำนาจในการต่อรองมากขึ้น นอกจากนี้เริ่มเห็นความเปลี่ยนแปลงของความต้องการพื้นที่เช่าที่เปลี่ยนไป ซึ่งหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ผู้เช่าให้ความสำคัญในเรื่องของปลอดภัยและโครงสร้างของอาคารที่ได้มาตรฐานแข็งแรง ซึ่งรวมถึงระบบภายในอาคารและการซ่อมแซมหลังเกิดเหตุ มากกว่าที่จะให้ความสำคัญกับความทันสมัยหรือสิ่งอำนวยความสะดวกของพื้นที่ส่วนกลาง

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	16,838.67	58.01%
● พื้นที่พาณิชยกรรม	202.80	0.70%
● พื้นที่ส่วนกลาง	4,612.39	15.89%
● 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

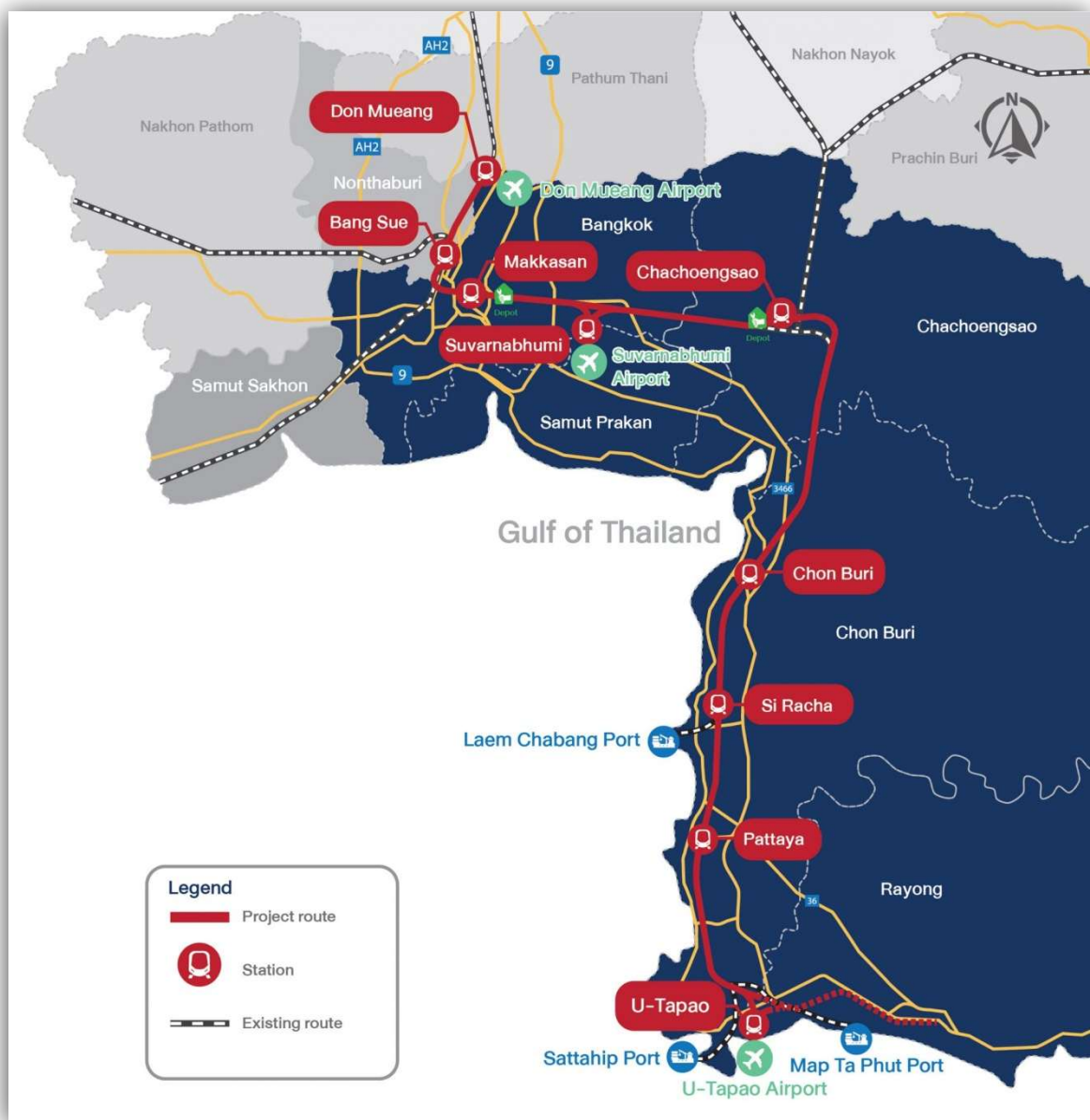
4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

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

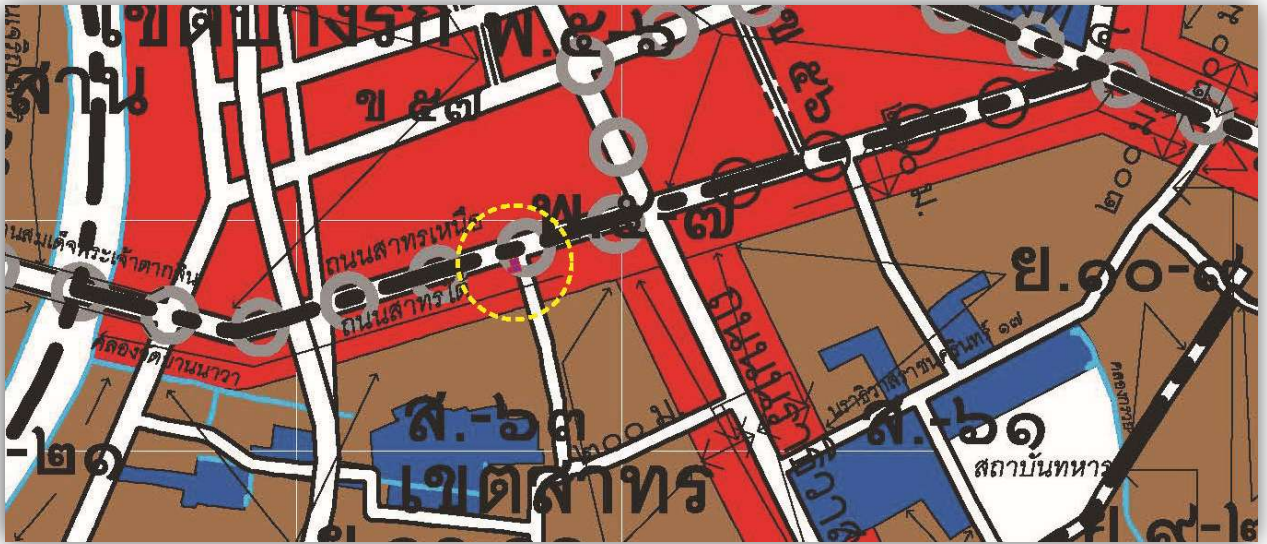
- ทางวิ่งยกระดับ ระยะทางประมาณ 211 กิโลเมตร
- ทางวิ่งระดับดิน ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร
- ทางวิ่งใต้ดิน ระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร

สำหรับความก้าวหน้าของโครงการล่าสุด (เดือนกุมภาพันธ์ 2567) ตามที่ระบุไว้ใน www.hsr3airports.or.th ส่วนงานสำรวจเพื่อการเวนคืน การโยกย้ายผู้นุกรุก / ผู้เช่า การรื้อย้ายสาธารณูปโภคและการส่งมอบพื้นที่ชว่นนอกเมืองสุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา แล้วเสร็จ 100.00% และงานเตรียมพื้นที่ส่งมอบชว่นในเมือง ดอยเมื่อง-พญาไท ชว่นพญาไท-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 สูง 25 ชั้น	16	22%	29,027.00	9,400	212,825,964
526	ลานคอนกรีต	16	22%	1,718.22	500	670,106
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง						213,496,070
รวมมูลค่าราคาประเมินราชการทั้งหมด						798,296,070

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	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ (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	:	อาคารศาลาแอสทาร์
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 58.01
อายุอาคาร	:	ประมาณ 16 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	:	อาคารศาลาอาทสาทร
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 สภาพของตลาดจะต้องมีความมั่นคง 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 ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสถานะตลาดในพื้นที่นั้นๆ 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 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลา 10 ปี ผลตอบแทน 1.80% สำหรับ Risk premium 7.0% 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) มีผลตอบแทนการลงทุน 5.40% - 14.00% เฉลี่ย 5-7% ในย่าน CBD ของกรุงเทพฯ
 - สมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย (www.tva.or.th) ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนของอาคารสำนักงาน (Freehold) ทำเลชั้นดี 5-6% อัตราคิดลด 10-11%

จากการศึกษาข้อมูลที่ยังอ้างอิงข้างต้น พบว่าการเก็บข้อมูลมาจากหลายแหล่งในทำเลกรุงเทพมหานคร ซึ่งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีจุดเด่นเรื่องของทำเล ซึ่งจัดอยู่ในย่าน CBD ของกรุงเทพฯ และยังมีจุดเด่นเรื่องของกรรมนาคมซึ่งที่ตั้งทรัพย์สินติดกับสถานีรถไฟฟ้า 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	1,802,376,261
รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	1,802,376,261
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	668,516,395
รวมมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง	1,838,116,000
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	1,838,116,000

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)	:	1,838,116,000บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบแปดล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นหกพันบาทถ้วน-)

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

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568	:	1,802,000,000. - บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสองล้านบาทถ้วน-)
--	---	---

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณารายได้

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารสำนักงาน)



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 2568

รายงานการประเมินเลขที่ : VR042/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 พื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่า	หมายเหตุ
	ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568	ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568	ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568	
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	16,838.67	3,497.25	20.77%	
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	202.80	202.80	100.00%	
รวมพื้นที่	17,041.47	3,700.05	21.71%	

1.2 ประมาณการผู้เช่าใหม่และอัตราค่าเช่า

รายละเอียดพื้นที่	รอบปี 2568 (1/6/67-31/5/68)	รอบปี 2569 (1/6/68-31/5/69)	รอบปี 2570 (1/6/69-31/5/70)	รอบปี 2571 (1/6/70-31/5/71)
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	17.91%	17.91%	17.91%	17.91%
ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่	3,015.83	3,015.83	3,015.83	3,015.83
รวมพื้นที่เช่า	6,513.08	9,528.90	12,544.73	15,560.56
อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	38.68%	56.59%	74.50%	92.41%
- 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)	6,715.88	9,731.70	12,747.53	15,763.36
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	39.41%	57.11%	74.80%	92.50%

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบตารางผู้เช่าตั้งแต่ปี 2560 - 2567 พบว่าทรัพย์สินเคยมีอัตราค่าเช่าสูงสุดในปี 2561 และ 2562 คือ 94.21% และจากการสอบถามผู้บริหารกองทุนฯ ทราบว่าตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไปกองทุนรวมฯ ได้จ้างตัวแทนขายพื้นที่สำนักงาน

บริษัทฯ จึงสมมติฐานว่าภายในปี 2571 ทรัพย์สินจะสามารถมีผู้เช่าได้ในอัตราประมาณ 92.50% เฉลี่ยเพิ่มขึ้นในอัตราเท่า ๆ กัน คือประมาณ 17.70% ต่อปี หรือคิดเป็น 3,015.83 ตารางเมตรต่อปี

1.3 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการตามตลาด		หมายเหตุ
		(บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มเฉลี่ย/ปี	
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	610.00	620.00	3.33%	เมื่อพื้นที่เช่าตามสัญญาเดิมสิ้นสุดลง จะพิจารณาปรับเพิ่มในอัตราตลาด ณ ปีนั้นๆ
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	1,464.00	1,464.00	3.33%	
ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย	640.28			

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบตารางผู้เช่าตั้งแต่ปี 2560 - 2567 พบว่าทรัพย์สินมีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยประมาณ 513 - 694 บาท/ตารางเมตร/เดือน อัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มค่าเช่าและบริการเฉลี่ยปีละ 4.50% โดยในปี 2566-2567 ที่อัตราค่าเช่าลดลงเหลือประมาณ 31.90% - 39.02%

มีอัตราค่าเช่าบริการที่ 532 - 694 บาท/ตารางเมตร/เดือน เฉลี่ย 3 ปี ประมาณ 620 บาท/ตารางเมตร/เดือน บริษัทฯ จึงสมมติฐานว่าตัวแทนขายพื้นที่สำนักงานจะสามารถขายพื้นที่ได้ในอัตราค่าเช่าเฉลี่ยข้างต้น จึงประมาณการอัตราค่าเช่าและบริการตลาดที่ 620 บาท/ตารางเมตร/เดือน

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

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ย (เดือน)	ปีที่เริ่มปรับค่าเช่า	เป็นค่าเช่าฯ ตามสัญญา (เดือน)	เป็นค่าเช่าฯ ตลาด (เดือน)
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	27.10	รอบปี พ.ศ.2570	3.10	8.90
- พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	18.30	รอบปี พ.ศ.2569	6.30	5.70

1.5 รายได้จากการให้บริการอื่นๆ

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค	21.30%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 มิถุนายน 2563 - 31 พฤษภาคม 2567)
- รายรับค่าบริการแอร์ล่วงหน้า	2.80%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 มิถุนายน 2563 - 31 พฤษภาคม 2567)
- รายได้ค่าที่จอดรถ	5.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 มิถุนายน 2563 - 31 พฤษภาคม 2567)
- รายได้ค่าโฆษณา	2.40%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 มิถุนายน 2563 - 31 พฤษภาคม 2567)
- รายรับค่าติดตั้งเสาสัญญาณโทรศัพท์และไฟเบอร์ออฟติก	2.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 มิถุนายน 2563 - 31 พฤษภาคม 2567)
- รายรับค่านำรูงพื้นที่ส่วนกลาง	3.10%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 มิถุนายน 2563 - 31 พฤษภาคม 2567)
- รายได้อื่น ๆ	0.40%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม	(อ้างอิงงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 1 มิถุนายน 2563 - 31 พฤษภาคม 2567)



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 2568

รายงานการประเมินเลขที่ : VR042/2025

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)		(อ้างอิงจากงบรายรับ-รายจ่าย ณ ปีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560 - 30 มิถุนายน 2564)		
2.1	ค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ	(บาทปี)	ปรับเพิ่มปีละ	
	- ค่าบริหารอาคาร	4,801,047.00	0.90%	(ระยะเวลาสัญญา 1 ปี สมมติฐานว่าจะต่อสัญญาไปตลอดประมาณการ)
	ปี 2567 - 2568 อ้างอิงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอาคาร ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2567			
	- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	3,465,120.00	1.10%	(อ้างอิงรายละเอียดคู่สัญญาผู้รับเหมางานบริการในอาคารปี 2567-2568)
	- ค่าบริการรักษาความสะอาด	1,470,996.00	1.10%	(อ้างอิงรายละเอียดคู่สัญญาผู้รับเหมางานบริการในอาคารปี 2567-2568)
	- ค่าบำรุงรักษาอาคารอุปกรณ์และงานระบบ	1,567,000.00	1.10%	(อ้างอิงรายละเอียดงบรับจ่ายปี 2567)
	- ค่าบริการอื่นๆ	148,653.00	1.10%	(อ้างอิงรายละเอียดงบรับจ่ายปี 2567)
		11,452,816.00		
2.2	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ			
	- ค่าสาธารณูปโภค			
	พื้นที่ส่วนของผู้เช่า	45.70%	ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค	ปี 2572 เป็นต้นไป (อัตราค่าเช่าคงที่) ปรับเพิ่มปีละ 1.30%
	พื้นที่ส่วนกลาง (อ้างอิงปี 2567)	6,840,358	บาท/ปี (พิเศษ) ปีต่อไป	ปรับเพิ่มปีละ 1.30% (อ้างอิงอัตราค่าไฟฟ้าต่อหน่วยเฉลี่ย 5 ปี)
	- ค่าดำเนินการและสำนักงาน	0.10%	ของรายได้รวม	
	- ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร	370,889.82	บาท/ปี (พิเศษ) ปีต่อไป	ปรับเพิ่มปีละ 0.30%
	- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2568)	3,738,129.82	บาท/ปี (พิเศษ) ปีต่อไป	ปรับเพิ่มปีละ 1.50% (อ้างอิงจากการคำนวณค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)
	- ค่าใช้จ่ายงานระบบและซ่อมแซม	1.90%	ของรายได้รวม	
3.	สมมติฐานเกี่ยวกับสำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPAX)	3.00%	ของรายได้รวม	
4.	สมมติฐานเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการบริการทำสัญญาในการหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน (ค่าคอมมิชชั่น)			
4.3.1	ผู้เช่ารายใหม่ที่เช่า 3 ปีขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่น	1.50	เดือน ของค่าเช่าและบริการเดือนแรก	(อ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนในการปล่อยเช่าพื้นที่ ลว. 16 เมษายน 2568)
4.3.2	ผู้เช่ารายใหม่ที่เช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่น		เฉลี่ยตามส่วนของระยะเวลาเช่าจริง	(อ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนในการปล่อยเช่าพื้นที่ ลว. 16 เมษายน 2568)
5.	ระยะเวลาประมาณการ			
	จำนวนวันต่อปี (1 มิถุนายน - 31 พฤษภาคม ของปีถัดไป)	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 30 พฤษภาคม พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจาก			
	ผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่าง ๆ เช่น ปัจจัยทางเศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้			
	Risk free	=	1.80%	
	Risk premium	=	7.00%	
	Discount Rate (r)	=	8.80%	
	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 2568 เป็นเงิน	1,802,376,261	บาท	
	มูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)	1,802,000,000	บาท	



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 1-3-31.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "อาคารสำนักงานศาลาแพทสาทร"
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 99 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ
ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแพทสาทร
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 มิถุนายน 2568
รายงานการประเมินเลขที่ : VR042/2025

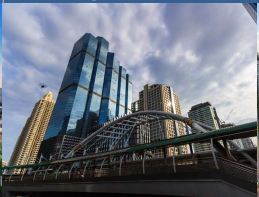
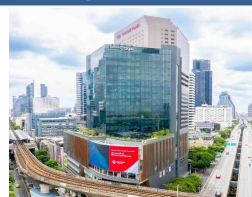
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

														Terminal
รอบปี พ.ศ.				2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578
วันที่เริ่มรอบปี				1 มิถุนายน 2568	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
วันที่สิ้นสุดรอบปี				31 พฤษภาคม 2569	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
ปีที				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	พื้นที่เช่าสุทธิ			17,041.47	17,041.47	17,041.47	17,041.47	17,041.47	17,041.47	17,041.47	17,041.47	17,041.47	17,041.47	17,041.47
1.1	พื้นที่เช่าสำนักงาน	ตารางเมตร		16,838.67	16,838.67	16,838.67	16,838.67	16,838.67	16,838.67	16,838.67	16,838.67	16,838.67	16,838.67	16,838.67
1.2	พื้นที่เช่าพาณิชย์รวม	ตารางเมตร		202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80
	การขอรวมพื้นที่เช่าตามสัญญา	ตารางเมตร		3,700.05	3,700.05	3,497.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	การขอรวมพื้นที่เช่าว่าง	ตารางเมตร		3,015.83	3,015.83	3,015.83	3,015.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	การขอรวมพื้นที่เช่ารวม	ตารางเมตร		6,715.88	9,731.70	12,747.53	15,763.36	15,763.36	15,763.36	15,763.36	15,763.36	15,763.36	15,763.36	15,763.36
	อัตราการขอรวมพื้นที่เช่ารวม	% ของพื้นที่เช่าสุทธิ		39.41%	57.11%	74.80%	92.50%	92.50%	92.50%	92.50%	92.50%	92.50%	92.50%	92.50%
	พื้นที่ว่าง	ตารางเมตร		10,325.59	7,309.77	4,293.94	1,278.11	1,278.11	1,278.11	1,278.11	1,278.11	1,278.11	1,278.11	1,278.11
	ค่าเช่าและค่าบริการต่อพื้นที่โดยภาพ			640	647	673	696	719	743	768	794	820	847	876
	อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นเฉลี่ย	3.33%						3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
	ผู้เช่าใหม่													
	พื้นที่ผู้เช่าใหม่สัญญา 3 ปี	ตารางเมตร ปี 2572 เป็นต้นไปประมาณการ	5%	3,015.83	3,015.83	3,015.83	3,015.83	788.17	788.17	788.17	788.17	788.17	788.17	788.17
	พื้นที่ผู้เช่าใหม่สัญญา 1 ปี			2,412.66	2,412.66	2,412.66	2,412.66	630.53	630.53	630.53	630.53	630.53	630.53	630.53
	ประมาณค่าเช่าและค่าบริการขาด			603.17	603.17	603.17	603.17	157.63	157.63	157.63	157.63	157.63	157.63	157.63
	ประมาณค่าเช่าและค่าบริการขาด			620.00	640.67	661.78	696.07	719.27	743.25	768.02	793.62	820.08	847.41	875.66
2) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่เช่า														
2.1	พื้นที่เช่าสำนักงาน													
	อัตราค่าเช่ารวมต่อพื้นที่เช่าตามสัญญา	% ของพื้นที่เช่าสำนักงานสุทธิ		20.77%	20.77%	20.77%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	อัตราค่าเช่ารวมต่อพื้นที่เช่าว่าง	% ของพื้นที่เช่าสำนักงานสุทธิ		17.91%	17.91%	17.91%	17.91%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	อัตราค่าเช่ารวมต่อพื้นที่เช่ารวม	% ของพื้นที่เช่าสำนักงานสุทธิ		38.68%	56.59%	74.50%	92.41%	92.41%	92.41%	92.41%	92.41%	92.41%	92.41%	92.41%
	การขอรวมพื้นที่เช่าตามสัญญา	ตารางเมตร		3,497.25	3,497.25	3,497.25								
	การขอรวมพื้นที่เช่าว่าง	ตารางเมตร		3,015.83	3,015.83	3,015.83	3,015.83							
	การขอรวมพื้นที่เช่ารวม	ตารางเมตร		6,513.08	9,526.90	12,544.73	15,560.56	15,560.56	15,560.56	15,560.56	15,560.56	15,560.56	15,560.56	15,560.56
	อัตราค่าเช่าและบริการ (ตามสัญญา)			610	610	610								
	อัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (อัตราขาด)	620		641	662	684	707	730	755	780	806	833	861	
	อัตราค่าบริการค่าเช่าและค่าบริการ	3.33%		ทุก ปี	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
	รวมรายได้ค่าเช่าและบริการ (ตามสัญญา)			25,599,870	25,599,870	6,613,300								
	รวมรายได้ค่าเช่าและบริการ (ตามอัตราขาด)			22,437,756	46,371,363	92,481,401	127,737,811	131,995,738	136,395,596	140,942,115	145,640,186	150,494,859	155,511,354	160,695,066
	รวมรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่เช่าสำนักงาน	93.10%		48,037,626	71,971,233	99,094,701	127,737,811	131,995,738	136,395,596	140,942,115	145,640,186	150,494,859	155,511,354	160,695,066
2.2	พื้นที่เช่าพาณิชย์รวม													
	อัตราค่าเช่ารวมต่อพื้นที่เช่าตามสัญญา	% ของพื้นที่เช่าสำนักงานสุทธิ		100.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	อัตราค่าเช่ารวมต่อพื้นที่เช่าว่าง	% ของพื้นที่เช่าสำนักงานสุทธิ		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	อัตราค่าเช่ารวมต่อพื้นที่เช่ารวม	% ของพื้นที่เช่าสำนักงานสุทธิ		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	การขอรวมพื้นที่เช่าตามสัญญา	ตารางเมตร		202.80	202.80									
	การขอรวมพื้นที่เช่าว่าง			0.00	0.00	0.00	0.00							
	การขอรวมพื้นที่เช่ารวม			202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80
	อัตราค่าเช่าและบริการ (ตามสัญญา)			1,464	1,464									
	อัตราค่าเช่าและบริการ (ตามอัตราขาด)	1,464		1,513	1,563	1,615	1,615	1,669	1,725	1,782	1,842	1,903	1,967	2,032
	อัตราค่าบริการค่าเช่าและค่าบริการ (ตามอัตราขาด)	3.33%		ทุก ปี	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
	รวมรายได้ค่าเช่าและบริการ (ตามสัญญา)			3,562,790	1,870,465	-								
	รวมรายได้ค่าเช่าและบริการ (ตามอัตราขาด)			-	1,748,736	3,804,268	3,931,077	4,062,113	4,197,517	4,337,434	4,482,015	4,631,416	4,785,796	4,945,323
	รวมรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่เช่าสำนักงานในอาคาร	6.90%		3,562,790	3,619,201	3,804,268	3,931,077	4,062,113	4,197,517	4,337,434	4,482,015	4,631,416	4,785,796	4,945,323
รวมรายได้ค่าเช่าและบริการรวม (บาท)														
		72.99%		91,600,417	75,590,434	102,698,970	131,668,888	136,067,851	140,593,113	145,279,550	150,122,201	155,126,276	160,297,151	165,640,389
-	รายได้ค่าเช่าจากพาณิชย์	21.30%		10,990,889	16,100,762	21,917,481	28,045,473	28,960,322	29,946,333	30,944,544	31,966,029	33,041,897	34,143,293	35,281,403
-	รายได้น้ำมันจากพาณิชย์รวม	2.80%		1,444,812	2,116,532	2,881,171	3,686,729	3,809,620	3,936,607	4,067,827	4,203,422	4,343,536	4,488,320	4,637,931
-	รายได้ค่าเช่าจาก	5.00%		2,580,021	3,779,522	5,144,948	6,583,444	6,802,893	7,029,656	7,263,977	7,506,114	7,756,314	8,014,858	8,282,019
-	รายได้ค่าเช่าจาก	2.40%		1,238,410	1,814,170	2,469,575	3,160,053	3,265,388	3,374,235	3,486,709	3,602,933	3,723,031	3,847,132	3,975,369
-	รายได้น้ำมันจากพาณิชย์รวม	2.00%		1,032,008	1,511,809	2,057,979	2,633,378	2,721,157	2,811,862	2,905,591	3,002,444	3,102,525	3,205,943	3,312,808
-	รายได้น้ำมันจากพาณิชย์รวม	3.10%		1,599,613	2,343,303	3,189,866	4,081,736	4,217,793	4,358,386	4,503,666	4,653,788	4,808,915	4,969,212	5,134,852
-	รายได้น้ำมัน	0.40%		206,402	302,362	411,596	526,676	544,231	562,372	581,118	600,489	620,505	641,189	662,562
	รวมรายได้ค่าเช่าและบริการ (ตามอัตราขาด)	100%		70,692,571	103,558,894	140,971,588	180,386,377	186,399,256	192,612,564	199,032,983	205,667,416	212,522,966	219,607,096	226,927,333
3) ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย														
3.1 ค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ														
-	ค่าบริการเช่าอาคาร ปี 2567 - 2568	4,801,047.00	บาทปี (เงินสด) ปีต่อไปปรับเพิ่มขึ้นปีละ	0.90%	4,801,047.00	4,844,256.42	4,887,854.73	4,931,845.42	4,976,232.03	5,021,018.12	5,066,207.28	5,111,803.15	5,157,809.38	5,204,229.66
-	ค่าบริการเช่าอาคารพาณิชย์	3,465,120.00	บาทปี (เงินสด) ปีต่อไปปรับเพิ่มขึ้นปีละ	1.10%	3,465,120.00	3,503,236.32	3,541,771.92	3,580,731.41	3,620,119.46	3,659,940.77	3,700,200.12	3,740,902.32	3,782,052.25	3,823,654.82
-	ค่าบริการเช่าอาคารพาณิชย์รวม	1,470,996.00	บาทปี (เงินสด) ปีต่อไปปรับเพิ่มขึ้นปีละ	1.10%	1,470,996.00	1,487,176.96	1,503,535.90	1,520,074.80	1,536,795.62	1,553,700.37	1,570,791.08	1,588,069.78	1,605,538.55	1,623,199.47
-	ค่าบริการเช่าอาคารพาณิชย์รวมและงานระบบ	1,567,000.00	บาทปี (เงินสด) ปีต่อไปปรับเพิ่มขึ้นปีละ	1.10%	1,567,000.00	1,584,237.00	1,601,663.61	1,619,281.91	1,637,094.01	1,655,102.04	1,673,308.16	1,691,714.55	1,710,323.41	1,729,136.97
-	ค่าบริการอื่นๆ	148,653.00	บาทปี (เงินสด) ปีต่อไปปรับเพิ่มขึ้นปีละ	1.10%	148,653.00	150,288.18	151,941.35	153,612.71	155,302.45	157,010.77	158,737.89	160,484.01	162,249.33	164,034.08
	รวมค่าใช้จ่ายตามสัญญาบริการต่างๆ	11,452,816.00			11,452,816.00	11,569,194.88	11,686,767.51	11,805,546.25	11,925,543.56	12,046,772.08	12,169,244.54	12,292,973.81	12,417,972.92	12,544,255.00
3.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ														
-	ค่าสาธารณูปโภคส่วนพื้นที่เช่า	45.7%												
-	ค่าสาธารณูปโภคพื้นที่ส่วนกลาง ปี 2567	6,840,358.00	บาทปี (เงินสด) ปีต่อไปปรับเพิ่มขึ้นปีละ	1.30%	6,829,283	7,019,363	7,110,615	7,203,053	7,296,693	7,391,550	7,487,640	7,584,979	7,683,584	7,783,471
-	ค่าดำเนินการและค่าสำนักงาน	0.10%												
-	ค่าเสื่อมราคากันดัช	ปี 2568												
-	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปี 2568												
-	ค่าใช้จ่ายรวมและค่าซ่อมแซม	1.90%												



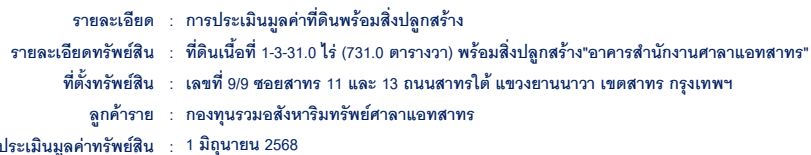
รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 1-3-31.0 ไร่ (731.0 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานศาลาแอสาทอร์"
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ
ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาทอร์
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 มิถุนายน 2568

ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารสำนักงาน)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6
รูปถ่ายภายนอก						
ประเภททรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน
ชื่ออาคาร	AIA Sathorn Tower	Empire Tower	Sathorn Square	Sathorn City Tower	Asia Centre	Silom Edge
ที่ตั้งโครงการ	ติดถนนสาทรใต้ และซอยสาทร 11	ติดถนนสาทรใต้ และถนนราวีวาราชวนครินทร์	ติดถนนสาทรเหนือ และถนนราวีวาราชวนครินทร์	ติดถนนสาทรใต้	ติดถนนสาทรใต้	ติดถนนพระราม 4 และถนนสีลม
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	พาณิชย์กรรมที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชย์กรรมที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชย์กรรมที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชย์กรรมที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชย์กรรมที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชย์กรรมที่อยู่อาศัยหนาแน่น
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT)	ติดสถานีรถไฟฟ้า	ประมาณ 200 เมตร	ติดสถานีรถไฟฟ้า	ประมาณ 270 เมตร	ประมาณ 300 เมตร	ติดสถานีรถไฟฟ้า
รูปแบบโครงการ	อาคารสำนักงานสูง 29 ชั้น	อาคารสำนักงานสูง 58 ชั้น	อาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น	อาคารสำนักงานสูง 31 ชั้น	อาคารสำนักงานสูง 28 ชั้น	อาคารสำนักงานสูง 22 ชั้น
พิกัดที่ตั้งอาคาร	Lat 13.720352, Lon 100.526601	Lat 13.720504, Lon 100.530377	Lat 13.72225, Lon 100.529278	Lat 13.721896, Lon 100.531551	Lat 13.722258, Lon 100.532499	Lat 13.729371, Lon 100.535705
รูปแบบอาคาร / คุณภาพวัสดุ	รูปแบบปานกลาง / วัสดุคุณภาพปานกลาง	รูปแบบปานกลาง / วัสดุคุณภาพปานกลาง	รูปแบบปานกลาง / วัสดุคุณภาพปานกลาง	รูปแบบปานกลาง / วัสดุคุณภาพปานกลาง	รูปแบบปานกลาง / วัสดุคุณภาพปานกลาง	รูปแบบปานกลาง / วัสดุคุณภาพปานกลาง
ปีที่ก่อสร้างเสร็จ	ประมาณปี 2558	ประมาณปี 2542	ประมาณปี 2544	ประมาณปี 2537	ประมาณปี 2551	ประมาณปี 2566
อายุอาคาร	ประมาณ 10 ปี	ประมาณ 26 ปี	ประมาณ 24 ปี	ประมาณ 31 ปี	ประมาณ 17 ปี	ประมาณ 2 ปี (Renovate)
สภาพอาคารและการดูแลรักษา	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาปานกลาง	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาปานกลาง	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาปานกลาง	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาปานกลาง	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาปานกลาง
จำนวนพื้นที่เช่าสุทธิ	ประมาณ 38,500 ตรม.	ประมาณ 155,000 ตรม.	ประมาณ 72,000 ตรม.	ประมาณ 55,000 ตรม.	ประมาณ 27,000 ตรม.	ประมาณ 13,000 ตรม.
อัตราการใช้พื้นที่	ประมาณ 93 %	ประมาณ 85 %	ประมาณ 92 %	ประมาณ 75 %	ประมาณ 60 %	ประมาณ 90 %
อัตราการใช้พื้นที่ - ส่วนบริการ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ความสูงจากพื้นถึงพื้น (F2F)	ประมาณ 3.00 เมตร	ประมาณ 2.60 เมตร	ประมาณ 2.95 เมตร	ประมาณ 2.55 เมตร	ประมาณ 2.80 เมตร	ประมาณ 2.60 เมตร
ระบบปรับอากาศ	รวมศูนย์ส่วนกลาง	รวมศูนย์ส่วนกลาง	รวมศูนย์ส่วนกลาง	รวมศูนย์ส่วนกลาง	รวมศูนย์ส่วนกลาง	รวมศูนย์ส่วนกลาง
- ลิฟท์โดยสาร	มี	มี	มี	มี	มี	มี
- ที่จอดรถ	มี	มี	มี	มี	มี	มี
- ศูนย์การค้า (Retail)	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี
ขนาดพื้นที่เช่า - สำนักงาน	ประมาณ 100 ตารางเมตรขึ้นไป	ประมาณ 100 ตารางเมตรขึ้นไป	ประมาณ 100 ตารางเมตรขึ้นไป	ประมาณ 200 ตารางเมตรขึ้นไป	ประมาณ 175 ตารางเมตร	ประมาณ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
อัตราค่าเช่าพื้นที่ - สำนักงาน (บาท/ตรม./เดือน)	1,000	1,080	1,100	950	950	950
ค่าโอเอเอ็น	(รวมอยู่ในค่าบริการ)	(รวมอยู่ในค่าบริการ)	(รวมอยู่ในค่าบริการ)	(รวมอยู่ในค่าบริการ)	(รวมอยู่ในค่าบริการ)	(รวมอยู่ในค่าบริการ)
ขนาดพื้นที่เช่า - ศูนย์การค้า (Retail)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
อัตราค่าเช่าพื้นที่ - ศูนย์การค้า (บาท/ตรม./เดือน)	1,100 - 1,200	1,000	2,600	-	-	-
ค่าโอเอเอ็น	(รวมอยู่ในค่าบริการ)	(รวมอยู่ในค่าบริการ)	(รวมอยู่ในค่าบริการ)	-	-	-
ค่าสิ่งแวดล้อมระบบปรับอากาศ (OT Air)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำ)	ประมาณ 20.00 บาทต่อหน่วย	ประมาณ 20.00 บาทต่อหน่วย	ประมาณ 20.00 บาทต่อหน่วย	ประมาณ 21.00 บาทต่อหน่วย	ประมาณ 21.00 บาทต่อหน่วย	ประมาณ 25.00 บาทต่อหน่วย
ค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟฟ้า)	ประมาณ 5.50 บาทต่อหน่วย	ประมาณ 6.00 บาทต่อหน่วย	ประมาณ 5.00 บาทต่อหน่วย	ประมาณ 6.30 บาทต่อหน่วย	ประมาณ 6.00 บาทต่อหน่วย	ประมาณ 6.25 บาทต่อหน่วย
ค่าสาธารณูปโภคอื่นๆ (ที่จอดรถ)	ประมาณ 2,500 บาท/คัน/เดือน	ประมาณ 2,900 บาท/คัน/เดือน	ประมาณ 2,500 บาท/คัน/เดือน	ประมาณ 27,500 บาท/คัน/เดือน	ประมาณ 2,750 บาท/คัน/เดือน	ประมาณ 3,900 บาท/คัน/เดือน
สัญญาเช่าขั้นต่ำ	ประมาณ 3 ปี	ประมาณ 3 ปี	ประมาณ 3 ปี	ประมาณ 3 ปี	ประมาณ 3 ปี	ประมาณ 3 ปี
เงินมัดจำ	ประมาณ 3 เดือน	ประมาณ 3 เดือน	ประมาณ 3 เดือน	ประมาณ 3 เดือน	ประมาณ 3 เดือน	ประมาณ 3 เดือน
เงินค่าเช่าล่วงหน้า	ประมาณ 1 เดือน	ประมาณ 1 เดือน	ประมาณ 1 เดือน	ประมาณ 1 เดือน	ประมาณ 1 เดือน	ประมาณ 1 เดือน
แหล่งข้อมูล	แผนก R&C บจก. ET&Co. โทร 022570499	แผนก R&C บจก. ET&Co. โทร 022570499	แผนก R&C บจก. ET&Co. โทร 022570499	แผนก R&C บจก. ET&Co. โทร 022570499	แผนก R&C บจก. ET&Co. โทร 022570499	คุณธิชา โทร.02-483-0046
วันที่	1 มิถุนายน 2568	1 มิถุนายน 2568	1 มิถุนายน 2568	1 มิถุนายน 2568	1 มิถุนายน 2568	1 มิถุนายน 2568
หมายเหตุ	อัตราการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ประมาณ 91.15% แบ่งโดยประมาณเป็นพื้นที่ CBD 94% พื้นที่สุขุมวิท 95% พื้นที่รัชดาภิเษก 92% พื้นที่พหลโยธิน 96% และพื้นที่ดาวดึงส์-รังสิต 81% (อ้างอิงรายงานตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2563 ของนิคมฯพริตเพอร์ติตี้)					

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน

- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากวิธีการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
- การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment Grid Sales Analysis)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)



โดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost - DRC)

- มูลค่าที่ดิน (บาท)

1,169,600,000

- [illegible]