รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อาคารสำนักงาน "แอทสาทร"
เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2567

เสนอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร
เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
ชั้น 1 โซนเอ ชั้น 2 โซนเอ ชั้น 12 และชั้น 18 โซนบี
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

จัดทำโดย

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไว.ดับยู.ซี.เอ
เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: PF 006-05-2024

nexus
innovative real estate solutions

Nexus Property Consultants Co., Ltd.
บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.
25 South Sathorn Road, Thungmahamek
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel : (662) 286 8899
Fax : (662) 286 2863
Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

14 มิถุนายน 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร
เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์
ชั้น 1 โซนเอ ชั้น 2 โซนเอ ชั้น 12 และชั้น 18 โซนบี
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารสำนักงาน "**แอทสาทร**"

เรียน ผู้จัดการกองทุน

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ภายใต้ชื่อ "**แอทสาทร**" ตั้งอยู่เลขที่ 9/9 ติดซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 18 เมษายน 2567

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร** โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

nexus
innovative real estate solutions

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย **ที่ดินขนาดเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา (731 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ภายใต้ชื่อ "แอทสาทร" พื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,027 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 17,213.18 ตารางเมตร** จะมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมิน 15 พฤษภาคม 2567 เท่ากับ

1,801,000,000 บาท
(หนึ่งพันแปดร้อยหนึ่งล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 1

ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า 5

1 **วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน** 6

1.1 การมอบหมาย 6

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 6

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 6

1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 6

2 **รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า** 7

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า 7

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน 7

2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน 8

2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง 11

3 **ข้อจำกัดทางกฎหมาย** 15

3.1 ข้อกำหนดผังเมือง 15

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร 17

3.3 การเวนคืน 17

3.4 การถูกรอนสิทธิ 17

3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ 17

4 **ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรมในอาคารสำนักงาน** 18

5 **การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน** 21

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด 21

5.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน 21

5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 22

5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า 34

การรับรองในมูลค่าทรัพย์สิน 35

เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 36

ภาคผนวก i

ภาคผนวก ก - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน ii

ภาคผนวก ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและแปลงเปรียบเทียบ iii

ภาคผนวก ค - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ iv

ภาคผนวก ง - ผังที่ดิน v

ภาคผนวก จ - ผังบริเวณ vi

ภาคผนวก ฉ - ภาพถ่ายทางอากาศ vii

ภาคผนวก ช - แบบแปลนอาคาร viii

ภาคผนวก ซ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ix

ภาคผนวก ฌ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน x

ภาคผนวก ญ - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบรับรองอาคาร xi

ลูกค้า:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ภายใต้ชื่อ "**แอทสาทร**"
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	อาคารแอทสาทร ตั้งอยู่เลขที่ 9/9 ติดซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน "**เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด**" (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคาร ดังนี้
รายละเอียดที่ดิน	ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับติดต่อเนื่องกัน มีขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวมประมาณ 1 **ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา** (731 **ตารางวา หรือ** 2,924 **ตารางเมตร**) ลักษณะรูปแปลงคล้ายรูปตัว "L" มีความกว้างติดถนน 3 ด้าน ประกอบด้วย ด้านทิศเหนือติดถนนสาทรใต้ ประมาณ 35.50 เมตร, ด้านทิศตะวันออกติดซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์ 3) ประมาณ 65.50 เมตร และด้านทิศตะวันตกติดซอยสาทร 13 (ซอยเซนต์หลุยส์ 2) ประมาณ 27.50 เมตร ความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 65.00 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วมีระดับเสมอถนนด้านหน้าแปลงที่ดิน
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ได้แก่ อาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 29,027.00 **ตารางเมตร** และมีพื้นที่เพื่อการเช่าประมาณ 17,516.44 ตารางเมตร หักเป็นพื้นที่ทางเดินประมาณ 303.26 ตารางเมตร คงเหลือพื้นที่เพื่อการปล่อยเช่าประมาณ 17,213.18 **ตารางเมตร** พร้อมที่จอดรถ จำนวน 254 คัน ประสิทธิภาพการใช้อาคารประมาณ 59.30%

หรือมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 9.927 : 1 **ส่วน** อายุอาคารประมาณ 15 ปี ณ วันที่สำรวจ อาคารมีสภาพดี

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน: ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าภายใต้ชื่อ "**แอทสาทร**"

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

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

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

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

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest)

ภาระผูกพัน: ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ

สภาพทางเข้า-ออก:

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

ทางกายภาพ: **ถนนสาทรใต้**: ผิวจราจรลาดยาง กว้างประมาณ 24 เมตร (8 ช่องจราจรไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 50 เมตร

ซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์ 3): ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กเททับลาดยาง กว้างประมาณ 6 เมตร (2 ช่องจราจรไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร

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

การตรวจสอบการเวนคืน: ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง: จากการตรวจสอบจากโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินเปรียบเทียบกับตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินพบว่าตำแหน่งที่ตั้งถูกต้อง

สาธารณูปโภค: สาธารณูปโภคภายในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

ข้อจำกัดกฎหมายผังเมือง: ตามข้อบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดให้บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินเป็นการใช้ประโยชน์**ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "พื้นที่สีแดง" (พ.5-7)**

โครงการพัฒนาของรัฐ: ณ วันที่สำรวจ พบว่าไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน

ราคาประเมินของทางราชการ: ที่ดินที่ประเมินได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลง ตารางวาละ 800,000 บาท รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรม จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 584,800,000 **บาท**

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบโดยสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละวิธีดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ภายใต้ชื่อ "**แอทสาทร**"	2,014,000,000	1,801,000,000

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน: ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ

1,801,000,000 บาท
(หนึ่งพันแปดร้อยหนึ่งล้านบาทถ้วน)

วันที่สำรวจทรัพย์สิน: 15 พฤษภาคม 2567

วันที่ประเมินมูลค่า: 15 พฤษภาคม 2567

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

นายเสกสรรค์ หิรัญประสำทกุล
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.075

นางสาวอัจฉรา มโหฬาร
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1200 / ผู้สำรวจ

นางสาวสาธิตา ธีปฏิมากร
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.867 / ผู้สำรวจ

สภาพด้านหน้าอาคารสำนักงาน "แอทสาทร"

1 วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร โดยผู้จัดการกองทุน** ตามสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 18 เมษายน 2567

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินเพื่อใช้ประโยชน์ตาม**วัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร** โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

โดยมีบุคคล/นิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2567

1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน "เพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด" เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

จากนิยามมูลค่าตลาด หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อ-ขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้"

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ภายใต้ชื่อ "**แอทสาทร**" ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับติดต่อเนื่องกัน (โฉนดที่ดินเลขที่ 4788, 7014 และ 18174) มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ **1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา (731 ตารางวา หรือ 2,924 ตารางเมตร)** ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอาคาร "**แอทสาทร**" ตั้งอยู่เลขที่ 9/9 ติดถนนสาทรใต้ ซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์ 3) และซอยสาทร 13 (ซอยเซนต์หลุยส์ 2) แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

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

2.2.1 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

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

2.2.2 **ลักษณะทางกายภาพ และสิทธิทางกฎหมายสภาพทางเข้า-ออก**

<u>ถนนที่ผ่านด้านหน้าที่ตั้งของทรัพย์สิน</u> ได้แก่

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

2.2.3 **สภาพแวดล้อมโดยรอบทรัพย์สิน**

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

2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

2.3.1 **เอกสารสิทธิที่ดิน**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับติดต่อเนื่องกัน มีขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวมประมาณ **1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา (731 ตารางวา หรือ 2,924 ตารางเมตร)** ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ:	ตำบลยานนาวา (บ้านทวาย) อำเภอสาทร (บ้านทวาย) (บางรัก) และอำเภอสาทร (ยานนาวา) (บางรัก) จังหวัดพระนคร
ระวางแผนที่:	5136 III 6416-7, 11, 5136 III 6616-11
ผู้ถือกรรมสิทธิ์:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร
สิทธิตามกฎหมาย:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest)
ภาระผูกพัน:	ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ

2.3.2 ราคาประเมินทางราชการ

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

ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

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

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ประเภทอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	ราคารวม (บาท)	ค่าเสื่อมราคา (15 ปี)	คิดเป็นค่าเสื่อมราคา (บาท)	ราคาประเมินหลังหักค่าเสื่อม (บาท)
สำนักงาน	29,027	9,400	272,853,800	20%	54,570,760	218,283,040

สรุปราคาประเมินทางราชการ

	(บาท)
ราคาประเมินราชการที่ดิน	584,800,000
ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง	218,283,040
รวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	803,083,040
หรือประมาณ	803,000,000

หมายเหตุ: ราคาประเมินทางราชการที่สรุปในครั้งนี้เป็นเพียงการประมาณการตามข้อมูลของทางราชการเท่านั้น ซึ่งไม่อาจนำไปใช้เพื่อการจดทะเบียนและทำนิติกรรมได้ เนื่องจากควรเป็นการคำนวณโดยเจ้าพนักงานที่ดิน

2.3.3 การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง

จากการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินไม่พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นผิดไปจากตำแหน่งที่ตั้งตามโฉนดที่ดิน

2.3.4 รายละเอียดของที่ดิน

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

อาณาเขตติดต่อ

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

2.3.4 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง

2.4.1 รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ **29,027 ตารางเมตร** และมีพื้นที่เพื่อการเช่าประมาณ 17,516.44 ตารางเมตร หักเป็นพื้นที่ทางเดินประมาณ 303.26 ตารางเมตร **คงเหลือพื้นที่เพื่อการปล่อยเช่าประมาณ 17,213.18 ตารางเมตร** พร้อมที่จอดรถ จำนวน 254 คัน (ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 815.03 ตารางเมตร) ประสิทธิภาพการใช้อาคารประมาณ **59.30%** หรือมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ **9.927 : 1 ส่วน** อาคารเปิดดำเนินการประมาณปี 2552 (อายุอาคารประมาณ 15 ปี) ณ วันที่ทำการสำรวจ อาคารมีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดของอาคารดังนี้ :-

<u>รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง และการแตกแต่งอาคาร</u>

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

งานระบบภายในอาคาร

ภายในอาคาร ประกอบด้วย งานระบบต่าง ๆ ดังนี้

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

2.4.2 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ของอาคาร "**แอทสาทร**" มีดังนี้

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

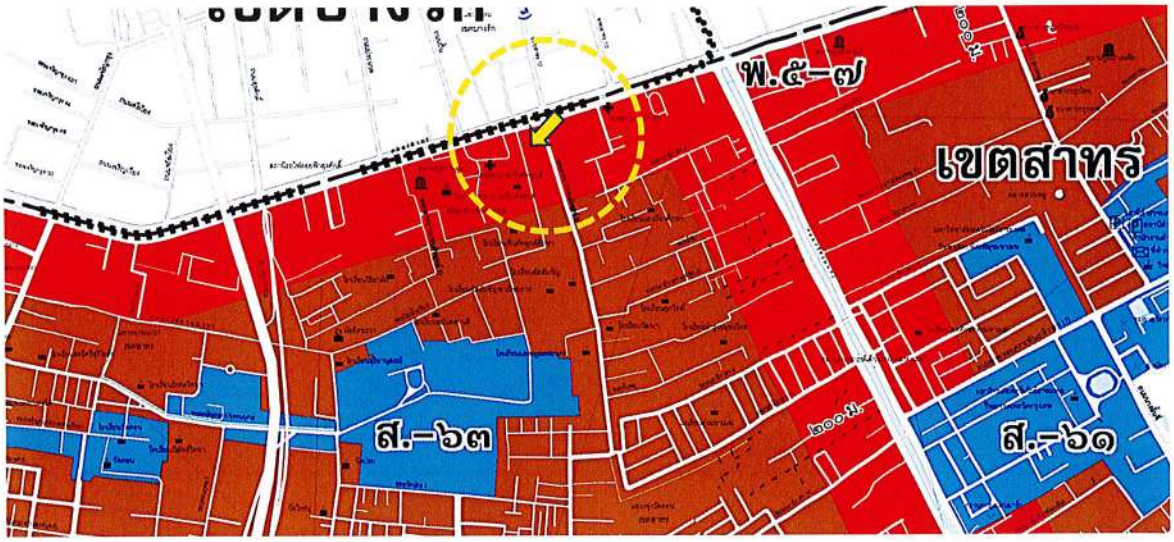
2.4.3 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)

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

2.4.4 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.6)

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

3.1 ข้อกำหนดผังเมือง



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

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 เมตร

(2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

(4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย

(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(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

(11) การติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ

(12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร

(13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม

(20) สวนสัตว์

(21) สนามแข่งรถ

(22) สนามแข่งม้า

(23) สนามยิงปืน

(24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(27) การซื้อ-ขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(28) การซื้อ-ขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร

(29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10 : 1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสาม และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

<u>**หมายเหตุ**</u>: ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ความว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินนอกจากที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 แล้ว จากการตรวจสอบไม่พบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะพื้นที่ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว

3.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

3.4 การถูกรอนสิทธิ

ณ วันสำรวจ ไม่พบว่าที่ดินถูกรอนสิทธิจากบุคคลอื่นหรือที่ดินแปลงอื่นแต่อย่างใด

3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ณ วันที่สำรวจ พบว่าไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน

ภาพรวมเศรษฐกิจ

จากการรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (ส.ศ.ช.) พบว่า เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 มีการขยายตัวร้อยละ 1.7 ดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 แต่อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยในปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ซึ่งชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภค ภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล และการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักแรม และบริการด้านอาหาร สาขาการขายส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม และสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ที่ 0.6%

จากตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของไตรมาสแรกในปี 2567 มีการเติบโตที่ต่ำกว่าการคาดการณ์ของปีที่แล้ว ส.ศ.ช. ประกาศปรับแนวโน้มภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในปี 2567 จากเดิมคาดว่าจะขยายตัวอยู่ในช่วง 2.2-3.2% ลดลงเหลือ 2-3% จากการขยายตัว 1.9% ในปี 2566 สาเหตุจากหลากหลายปัจจัย โดยมีปัจจัยหลักอยู่ที่การชะลอตัวของภาคการเกษตรลดลงและภาคอุตสาหกรรมลดลง 3% ทั้งนี้ การใช้จ่ายของรัฐบาลมีปริมาณลดลงเช่นกันอยู่ที่ 2.1% และการลงทุนรวมลดลง 4.2% โดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐลดลงมากถึง 27.7% ขณะที่การส่งออกสินค้าและบริการ และการบริโภคอุปโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนมีการชะลอลง โดยเฉพาะปริมาณการส่งออกสินค้า ลดลง 2% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วง 0.1 - 1.1% และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 1.2% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)

ตลาดสำนักงานกรุงเทพฯ

ตัวเลขบ่งชี้ทางเศรษฐกิจ

	ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	ไตรมาสที่ 3 ปี 2567	การคาดการณ์ 12 เดือน
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)	1.8%	1.5%	▬
ดัชนีราคาผู้บริโภค	1.1%	0.5%	▼
อัตราการว่างงาน	1.1%	1.0%	▼

ที่มา : ส.ศ.ช.

ตลาดสำนักงานเกรด A

	ปี 25665	ปี 2566	การคาดการณ์ 12 เดือน
ราคาค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,062	1,067	▲
อัตราว่างของพื้นที่	17.19%	22.31%	▲

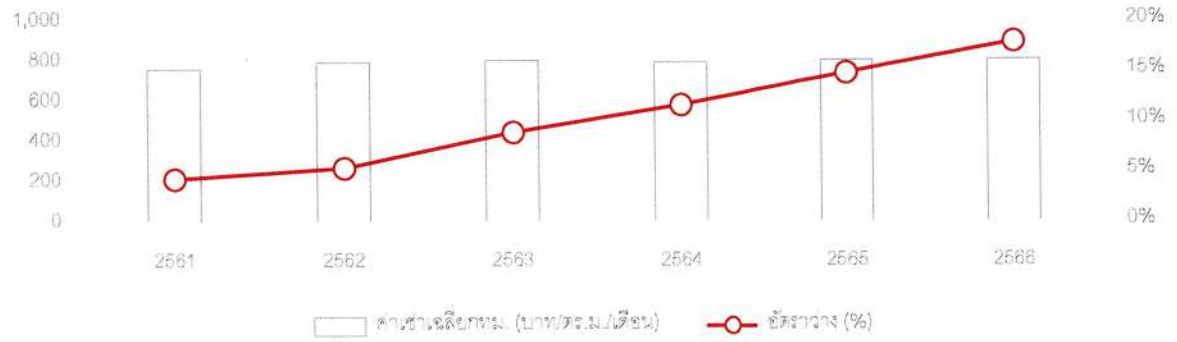
ที่มา : เน็กซัส รีเสิร์ช แอ็ดไวซ์เซอร์รี่

ภาพรวมตลาด

จำนวนพื้นที่สำนักงานรวมทั้งหมดในกรุงเทพฯ ปี 2566 มีจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 7.06 ล้านตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นโดยประมาณ 360,000 ตร.ม.จากปี 2565 ส่งผลให้ในปี 2566 จำนวนพื้นที่เช่าว่างเพิ่มขึ้นเป็น 17.82% ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานจำนวนมากสะสมมาอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกันราคาค่าเช่าเฉลี่ยกลับมีราคาเพิ่มขึ้นประมาณ 0.2% อยู่ที่ 860 บาท/ตร.ม./เดือน ทั้งนี้ พื้นที่สำนักงานระดับเกรด A ทั้งหมดในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 187,000 ตร.ม. ทำให้จำนวนพื้นที่รวมของสำนักงานในพื้นที่ CBD มีจำนวนรวมทั้งหมด 3,540,000 ตร.ม. มีอัตราว่างรวมเพิ่มขึ้นเป็น 18.31% ในปี 2566 จาก 14.08% ในปีก่อนหน้า อัตราค่าเช่าเฉลี่ยใน CBD เพิ่มขึ้นเป็น 870 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้น 0.11% จากปีที่แล้ว โดยแบ่งเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A 1,067 บาท/ตร.ม./เดือน และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสักงานเกรด B ที่ 726 บาท/ตร.ม./เดือน

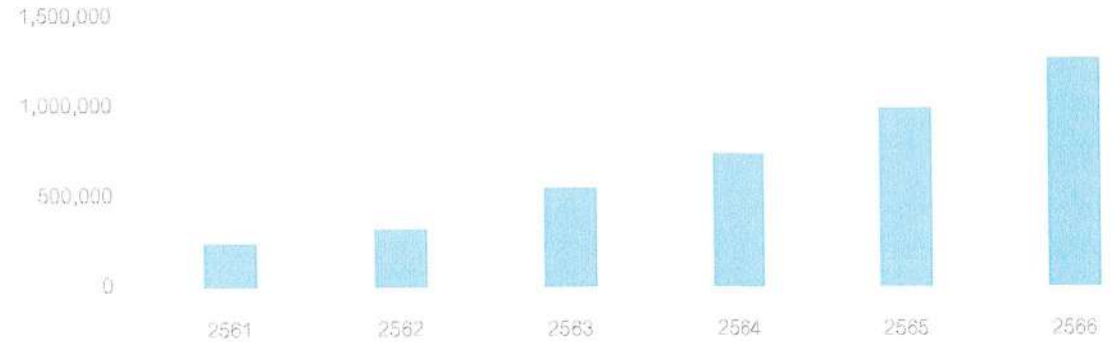
จากการเพิ่มขึ้นจำนวนมากของพื้นที่สำนักงานรวมในกรุงเทพฯ ส่งผลให้อัตราค่าเช่าในปี 2567 เพิ่มขึ้นในพื้นที่ CBD สวนทางกับจำนวนพื้นที่เช่าว่าง และความต้องการทางตลาด โดยเฉพาะสำนักงานในบริเวณย่านถนนเพลินจิต - ถนนพระราม 1, ถนนวิทยุ - หลังสวน, ถนนสุขุมวิทตอนต้น และถนนสีลม ซึ่งมีอัตราเช่าลดลงมากกว่า 5% จากปีที่แล้ว ทั้งนี้ ตลาดสำนักงานในบริเวณย่านถนนพระราม 4 และถนนอโศก - รัชดาภิเษก ยังคงรักษาผู้เช่าได้ดี โดยมีอัตราว่างของพื้นที่คงที่จากปีที่แล้ว ในขณะที่ตลาดสำนักงานในบริเวณนอกพื้นที่ CBD กลับมีอัตราเช่าเพิ่มขึ้นในพื้นที่บริเวณย่านจตุจักร - รัชโยธินเพิ่มขึ้นเป็น 91% จาก 87% ในปีที่แล้ว

ราคาค่าเช่าเฉลี่ย และอัตราว่างของพื้นที่สำนักงานรวมในกรุงเทพฯ



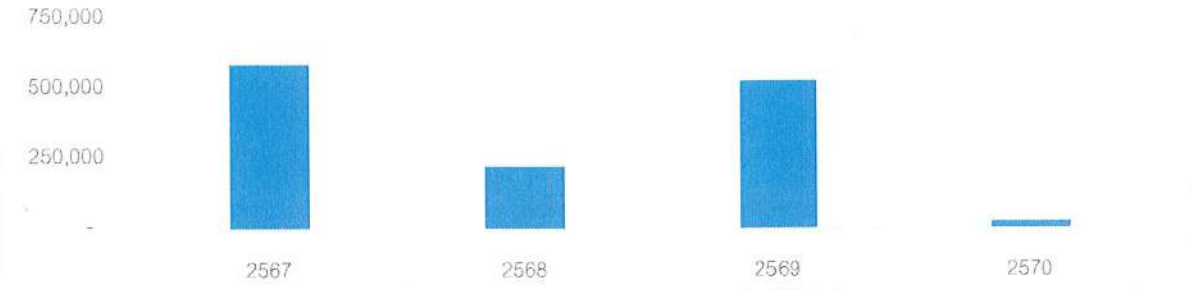
ที่มา : เน็กซัส รีเสิร์ช แอ็ดไวซ์เซอร์รี่

พื้นที่ว่างของสำนักงานรวมในกรุงเทพฯ ระหว่างปี 2561-2566 (ตร.ม.)



ที่มา : เน็กซัส รีเสิร์ช แอ็ดไวซ์เซอร์รี่

อุปทานที่คาดว่าจะเข้ามาในกรุงเทพฯ ในปี 2567-2570 (ตร.ม.)



ที่มา : เน็กซัส รีเสิร์ช แอ็ดไวซ์เซอร์รี่

สถานการณ์โดยรวม

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 มีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดผลกระทบด้านลบต่อตลาดสำนักงานโดยรวมจนถึงปัจจุบัน อีกทั้งความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของการใช้พื้นที่สำนักงาน นโยบายการทำงานที่บ้าน รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ยังมีสถาณการณ์ที่ไม่แน่นอนเป็นปัจจัยที่ทำให้การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง

โซน	พื้นที่ให้เช่า	อัตราว่างของพื้นที่	พื้นที่ระหว่างการก่อสร้าง (ตร.ม.)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ม./เดือน)
สำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD				
เพลินจิต - พระราม 1	458,000	29.24%	25,000	1,187
วิทยุ - หลังสวน	292,000	16.81%	143,000	1,034
สุขุมวิทตอนต้น	122,000	29.79%	33,000	1,250
สีลม	109,000	47.40%	-	1,055
สาทร	495,000	18.53%	18,000	929
พระราม 4	391,000	11.89%	576,000	1,038
อโศก - รัชดาฯ	80,000	4.05%	-	980
รวมอาคารสำนักงานเกรด A	1,946,000	22.31%	795,000	1,067
รวมอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD	3,540,000	18.31%	816,000	870
สำนักงานนอกพื้นที่ CBD				
รัชดาฯ - พระราม 9	779,000	18.60%	64,000	721
เพชรบุรีตัดใหม่ - ประตูน้ำ	445,000	19.45%	-	685
พญาไท - พหลโยธิน	491,000	15.99%	-	867
จตุจักร - รัชโยธิน	834,000	8.97%	75,000	676
สุขุมวิทตอนกลาง	198,000	17.41%	-	951
อ่อนนุช - บางนา	426,000	32.12%	-	723
พระราม 3 - นราธิวาสฯ	224,000	14.68%	-	575
รวมอาคารสำนักงานนอกเขต CBD	3.524.000	17.34%	139,000	743
รวมอาคารสำนักงานทั้งกรุงเทพฯ	7,064,000	17.82%	1,363,000	806

ที่มา : เน็กซัส รีเสิร์ช แอ็ดไวซ์เซอร์รี่

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาด และการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินปัจจุบันมีการพัฒนาเป็น "**อาคารสำนักงานให้เช่า**" ซึ่งการใช้ที่ดินที่เหมาะสมเป็นประเภทพาณิชยกรรม ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามสภาพปัจจุบัน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันที่เป็น "**อาคารสำนักงานให้เช่า**" ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้ว

5.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน วิธีการประเมินที่ใช้และเป็นมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไปมี 3 วิธีดังนี้ :-

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่า โดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้นเป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้น ๆ

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใด ๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่ประมาณการว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต หลักการในการ "ประมาณการ" นั้นคือการที่นักลงทุนรับรู้ถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้จากทรัพย์สินและมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้น การที่จะประมาณการผลประโยชน์ของทรัพย์สินได้นั้น จะต้องมีการประมาณการกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเลือกใช้วิธีในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคา

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่ว ๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมินเพื่อเลือกใช้วิธีการประเมิน

มูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

<u>การประเมินมูลค่าที่ดิน</u>

การประเมินมูลค่าในส่วนของที่ดินกรรมสิทธิ์ครั้งนี้ได้พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) จากการสำรวจราคาซื้อขาย เสนอขายที่ดินและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดที่เหมาะสมของที่ดินเสมือนว่างเปล่า จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายและเสนอขายของที่ดินจำนวน 5 แปลง ในบริเวณถนนสาทร และบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีทรัพย์สินแปลงที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้กับแปลงทรัพย์สิน ได้แก่ ทรัพย์สินแปลงที่ 1 และ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

รายละเอียด	แปลงเปรียบเทียบ 1	แปลงเปรียบเทียบ 2
ระดับที่ดิน	สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร
ราคาซื้อขาย (บาท/ตรว.)	2,260,000	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	-	1,650,000
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	ประมาณต้นปี 2565	ปี 2567
แหล่งข้อมูล	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	โทร. 083-072-1100 ติดต่อคุณภาคภูมิ

ดังนั้น เมื่อพิจารณาปรับความแตกต่างระหว่างที่ดินที่ประเมินกับที่ดินแปลงเปรียบเทียบประเภทที่ดินเพื่อทำโครงการคอนโดมิเนียมหรืออาคารสำนักงานให้เช่า ในด้านรูปแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดิน ศักยภาพในการพัฒนาของแปลงที่ดิน รวมตลอดทั้งระยะเวลาในการซื้อขาย ราคาเสนอขายของทรัพย์สินที่นำมาพิจารณาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าขนาดเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา (731 ตารางวา) จะมีมูลค่าเท่ากับ **1,315,800,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบห้าล้านแปดแสนบาทถ้วน) หรือตารางวาละ 1,800,000 บาท** *(ดูตารางที่ 1 ประกอบ)*

ตารางที่ 1 : การวิเคราะห์และปรับแก้ข้อมูลเปรียบเทียบราคาที่ดิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	แปลงเปรียบเทียบที่ 1	การปรับแก้	แปลงเปรียบเทียบที่ 2	การปรับแก้
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเสมือนว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า	
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	731	1,076.2		1,362.3	
ระดับพื้นดิน	เสมอระดับถนนผ่านหน้า	สูงกว่าระดับถนน 0.30 เมตร		สูงกว่าระดับถนน 0.30 เมตร	
ปีที่ ขาย/เสนอขาย		ประมาณต้นปี 2565		ปี 2567	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)				1,650,000	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตร.ว.)		2,260,000			
ปรับราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย			0%		-15%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตร.ว.)		2,260,000		1,402,500	
รายละเอียดตัวแปร			**ปรับตัวแปร**		**ปรับตัวแปร**
ทำเลที่ตั้ง					
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนสาทรใต้ และซอยสาทร 11 และ 13	ติดถนนสาทรใต้ และซอยสาทร 5	0%	ติดถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 6	0%
ระยะห่างจากรถไฟฟ้า BTS	ติดกับ BTS สถานีเซนต์หลุยส์	สถานีช่องนนทรี ประมาณ 600 เมตร	5%	สถานีช่องนนทรี ประมาณ 400 เมตร	5%
ระยะห่างจากทางขึ้น-ลงทางด่วน	ทางด่วนศรีรัช ด่านสาทรประมาณ 0.9 กิโลเมตร	ทางด่วนศรีรัช ด่านสาทรประมาณ 2.20 กิโลเมตร	5%	ทางด่วนศรีรัช ด่านสาทรประมาณ 2.0 กิโลเมตร	5%
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	เชิงพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยแนวสูง	เชิงพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยแนวสูง	0%	เชิงพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยแนวสูง	0%
สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดิน	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย	0%	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย	0%
สภาพถนนผ่านหน้าแปลงที่ดิน	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 24 เมตร และ 6 เมตร	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 24 เมตร และ 6 เมตร	0%	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 18 เมตร และ 6 เมตร	5%
รวม			**10%**		**15%**
กายภาพ					
ขนาดแปลงที่ดิน (ตร.ว.)	731	1,076.2	5%	1,362.3	5%
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายรูปตัว "L"	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-15%	คล้ายรูปตัว "L"	0%
หน้ากว้างที่ดินที่ติดถนน	35.50, 65.50 และ 27.50 เมตร	48 และ 93 เมตร	-5%	65 และ 48 เมตร	-10%
รวม			**-15%**		**-5%**
ข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย					
ข้อจำกัดด้านผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.5-7)	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.5-7)	0%	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.3-30)	0%
การก่อสร้างอาคารต่อที่ดินตามผังเมือง	10 : 1	10 : 1	0%	10 : 1	0%
การถูกรอนสิทธิในที่ดิน	ไม่มี	ไม่มี	0%	ไม่มี	0%
รวม			**0%**		**0%**
รวมตัวแปรทั้งหมดหลังปรับแก้		**-5%**		**10%**	
มูลค่าที่ดินหลังปรับแก้ตัวแปร		2,147,000		1,542,750	
การปรับค่าถมดิน		0		0	
มูงค่าที่ดินหลังปรับแก้ค่าถมดิน		2,147,000		1,542,750	
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	**100%**	**50%**		**50%**	
มูลค่าที่ดินหลังเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,844,875	บาท/ตารางวา			
หรือประมาณ	1,800,000	บาท/ตารางวา			
คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม	1,315,800,000	บาท			

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนปรับปรุงทั้งหมดเป็นการประมาณการตามสภาพจริงในขณะสำรวจ พร้อมทั้งได้พิจารณาประกอบกับหลักวิชาการออกแบบโครงสร้างมาทำการพิจารณาเปรียบเทียบ และประยุกต์เข้ากับอาคารที่ทำการประเมินมูลค่า โดยต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารได้มาจากการสอบถามและการประมาณการจากต้นทุนของผู้รับเหมาก่อสร้างที่สร้างอาคารสำนักงานในปัจจุบัน ตลอดจนอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2567 เพื่อนำมาพิจารณาประกอบกัน โดยคำนึงถึงสภาพของทรัพย์สิน รูปแบบอาคารและคุณภาพของการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างที่ใช้เพื่อปรับใช้ให้เหมาะสมกับการประเมินในครั้งนี้

การคำนวณค่าเสื่อมราคา

ในการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาต่อปีของสิ่งปลูกสร้างนั้น บริษัทฯ ได้ประมาณการหักอัตราค่าเสื่อมของอาคารตามการประมาณการของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2567 ประกอบกับการพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่ออัตราค่าเสื่อมของอาคาร ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางการใช้ประโยชน์และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ เป็นต้น

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่ (บาท/ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุทางกายภาพ (ปี)	คิดเป็นค่าเสื่อมราคาอาคาร	หักค่าเสื่อมราคา (บาท)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น	29,027	30,000	870,810,000	15	20%	174,162,000	696,648,000
ถนนและทางเดินรอบอาคาร	990	1,500	1,485,000	15	20%	297,000	1,188,000
รวม			**872,295,000**			**174,459,000**	**697,836,000**

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน

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

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันประเมิน (บาท)
มูลค่าที่ดิน	1,315,800,000
มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม	697,836,000
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทน	**2,013,636,000**
หรือประมาณ	**2,014,000,000**

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

โดยทั่วไปการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้นั้นจะมีวิธีการคิดอยู่ 2 วิธีคือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้จะขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ถ้ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือค่อนข้างมีเสถียรภาพจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรงแต่ถ้าคาดว่ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงมากตามสภาวะของตลาดก็จะใช้วิธีวิเคราะห์จากกระแสเงินสด

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

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้ประเมินได้ทำการตั้งสมมติฐานในการคำนวณ ดังนี้

1) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับเฉพาะสำเนาแบบแปลนพิมพ์เขียวของอาคาร แต่ไม่ได้รับในส่วนของรายการประกอบแบบแต่ละชั้น ดังนั้น ผู้ประเมินจึงได้ยึดตามเอกสารที่ได้รับเป็นเกณฑ์ ประกอบกับการสำรวจจากสภาพจริงของอาคารไม่พบว่ามีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ
2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับรายละเอียดของสัญญาเช่าของผู้เช่าแต่ละรายภายในอาคาร รวมถึงรายได้ค่าเช่าสำนักงานและรายได้อื่น ๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของอาคารจากทางเจ้าของอาคารและผู้ว่าจ้าง ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าผู้ประเมินจึงพิจารณารายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นเกณฑ์
3) สำหรับรายได้ค่าเช่าได้วิเคราะห์จากค่าเช่าตลาดของอาคารสำนักงานในเกรดเดียวกันกับทรัพย์สิน ส่วนรายได้อื่น ๆ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นั้น ผู้ประเมินได้จากการสังเกตและสอบถามจากทางผู้จัดการอาคารประกอบการประมาณการโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายที่เป็นไปได้ของอาคารสำนักงานอื่น ๆ ในตลาดที่สามารถเทียบเคียงกับอาคารแอทสาทร
4) รายได้ค่าเช่าได้วิเคราะห์จากค่าเช่าตามสัญญาของอาคารจนสิ้นสุดทุกสัญญา และเมื่อสัญญาหมดอายุได้ปรับสัญญาเช่าใหม่ให้เป็นไปตามค่าเช่าตลาดของอาคารสำนักงานในเกรดเดียวกันกับทรัพย์สิน ส่วนรายได้อื่น ๆ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นั้น ผู้ประเมินได้พิจารณาจากรายได้และค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากทางกองทุนฯ

ประกอบกับการสังเกตและสอบถามจากทางผู้จัดการอาคารประกอบการประมาณการโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายที่เป็นไปได้ของอาคารสำนักงานอื่น ๆ ในตลาดที่สามารถเทียบเคียงกับอาคารแอทสาทร

5) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ พื้นที่เช่าอาคารสำนักงานมีพื้นที่ประมาณ 17,516.44 ตารางเมตร มีพื้นที่บางส่วนถูกหักเป็นพื้นที่ทางเดินประมาณ 303.26 ตารางเมตร ดังนั้น คงเหลือพื้นที่เพื่อการปล่อยเช่าประมาณ 17,213.18 **ตารางเมตร**

รายละเอียดโดยสังเขปอาคารสำนักงาน แอทสาทร

เนื้อที่ดิน:	1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา (731 ตารางวา หรือ 2,924 ตารางเมตร)
อาคารสูง:	25 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างที่คำนวณได้:	ประมาณ 29,027.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยอาคาร:	ประมาณ 17,516.44 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนของทางเดิน:	ประมาณ 303.26 ตารางเมตร
คงเหลือพื้นที่เพื่อการปล่อยเช่า:	ประมาณ 17,213.18 ตารางเมตร
ประสิทธิภาพในการใช้อาคาร:	59.30%
อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	9.927 : 1
อายุอาคาร:	ประมาณ 15 ปี

สมมติฐานในการคำนวณรายได้

ในการคำนวณรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินเป็นการพิจารณารายได้ค่าเช่าออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ผูกพันอยู่ในปัจจุบันโดยพิจารณาจนสิ้นสุดสัญญาและรายได้ในส่วนของการหาผู้เช่ารายใหม่ตามค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าเดิมหมดอายุลง ในส่วนของรายได้ค่าเช่าจะแบ่งเป็นประเภทรายได้ในส่วนของค่าเช่าสำนักงาน และค่าเช่าส่วนพาณิชยกรรม โดยมีรายละเอียดของค่าเช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละประเภทดังนี้

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ปี 2567

ชั้น	ผู้เช่า	พื้นที่ (ตรม.)	ราคาค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	อายุสัญญาคงเหลือ (ปี)
ค่าเช่าตามสัญญา				
ส่วนพาณิชยกรรม				
G	Occupy	122.80	2,200	2.47
G	Occupy	80.00	437.5	0.72
ส่วนสำนักงาน				
3	Vacancy	304.72	-	-
5	Occupy	304.72	600	2.42
11A	Occupy	443.67	631.12	2.13
11B	Vacancy	449.51	-	-
12	Occupy	982.60	649.6	0.63
13	Occupy	982.60	649.6	0.63
14A	Occupy	443.67	650	1.43
14B	Vacancy	449.51	-	-
15	Occupy	982.60	650	1.51
16A	Occupy	443.67	650	1.05
16B	Vacancy	449.51	-	-
17	Vacancy	982.60	-	-
18	Occupy	982.60	649.6	0.63
19	Occupy	947.60	600	2.34
20	Vacancy	982.60	-	-
21	Vacancy	982.60	-	-
22	Vacancy	982.60	-	-
23	Vacancy	982.60	-	-
24	Vacancy	982.60	-	-
25	Vacancy	982.60	-	-
26	Vacancy	982.60	-	-
27	Vacancy	982.60	-	-
รวมพื้นที่เช่าปัจจุบัน		**17,213.18**		

รายได้ค่าเช่าตามตลาด

ในการประมาณการรายได้ค่าเช่าของอาคารสำนักงาน "แอทสาทร" เป็นการประมาณการที่เกิดจากการเปรียบเทียบ และวิเคราะห์ราคาค่าเช่าของอาคารสำนักงานในตลาดที่มีสภาพทำเลที่ตั้ง ลักษณะ และรูปแบบของอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร ตลอดจนการคมนาคมขนส่งที่ใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานแอทสาทร โดยมีรายละเอียดของอาคารคู่แข่งดังนี้

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	อาคารสูง (ชั้น)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการเช่า (%)
Chartered Square	ถนนสาทร	33	33,500	28	680	82%
Bangkok City Tower	ถนนสาทร	30	42,088	26	850	96%
Sathorn Square	ถนนสาทร	40	73,500	13	1,100	92%
Empire Tower	ถนนสาทร	58	158,021	26	1.080	87%
Sathorn City Tower	ถนนสาทร	31	37,900	30	925	85%
Asia Center	ถนนสาทร	28	27,410	16	950	78%
Q House Lumpini	ถนนสาทร	38	58,600	19	1,100	80%
AIA Sathorn Tower	ถนนสาทร	29	38,500	9	1,000	93%

1.1 รายได้ค่าเช่า

<u>รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน</u>

รายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
พื้นที่เช่าสำนักงานทั้งหมด	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18
<u>หัก</u> : พื้นที่ใช้เป็นทางเดิน	-	-	-	-	-
คงเหลือพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18
พื้นที่เช่าตามสัญญา	5,531.13	2,491.01	595.75	0.00	0.00
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ตร.ม.)	637	622	604	-	-
รวมรายได้ตามสัญญา	**42,281,471**	**18,577,955**	**4,316,978**	**-**	**-**
พื้นที่เช่าตามตลาด	2,869.81	6,969.30	12,803.42	14,458.82	15,819.65
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ตร.ม.)	680	700	721	743	765
รวมรายได้ค่าเช่าตามตลาด	**23,417,670**	**58,575,559**	**110,838,449**	**128,924,298**	**145,290,100**
รวมรายได้ทั้งหมด	**65,699,141**	**77,153,514**	**115,155,427**	**128,924,298**	**145,290,100**

หมายเหตุ *: ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่มปีละ 3%*

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ธนาคาร

รายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
พื้นที่เช่าตามสัญญา	122.80	122.80	61.40	-	-
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ตร.ม.)	2,200	2,200	2,200	-	-
รวมรายได้ตามสัญญา	**3,241,920**	**3,241,920**	**1,620,960**	-	-
พื้นที่เช่าตามตลาด	-	-	61.40	122.80	122.80
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ตร.ม.)	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420
รวมรายได้ค่าเช่าตามตลาด	-	-	**1,620,960**	**3,566,112**	**3,566,112**
รวมรายได้ทั้งหมด	**3,241,920**	**3,241,920**	**3,241,920**	**3,566,112**	**3,566,112**

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านกาแฟ

รายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
พื้นที่เช่าร้านกาแฟ	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
พื้นที่เช่าตามสัญญา	60.00	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ตร.ม.)	438	-	-	-	-
รวมรายได้ตามสัญญา	**315,000**	-	-	-	-
พื้นที่เช่าตามตลาด	20.00	80.00	80.00	80.00	80.00
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ตร.ม.)	625	625	625	688	688
รวมรายได้ค่าเช่าตามตลาด	**150,000**	**600,000**	**600,000**	**660,000**	**660,000**
รวมรายได้ทั้งหมด	**465,000**	**600,000**	**600,000**	**660,000**	**660,000**

หมายเหตุ *: ค่าเช่าตลาดพื้นที่ธนาคารและร้านกาแฟปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี 10%*

1.2 อัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate)

ประเภท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
พื้นที่สำนักงาน					
อัตราการใช้พื้นที่ตามสัญญา	32.52%	14.64%	3.50%	-	-
อัตราการใช้พื้นที่สัญญาเช่าใหม่	25.00%	48.00%	78.00%	85.00%	93.00%
เฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้	**49.39%**	**55.61%**	**78.77%**	**85.00%**	**93.00%**
เฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่เช่าสำนักงานทั้งหมด	**49.39%**	**55.61%**	**78.77%**	**85.00%**	**93.00%**
พื้นที่ธนาคาร					
อัตราการใช้พื้นที่ตามสัญญา	100.00%	100.00%	50.00%	-	-
อัตราการใช้พื้นที่สัญญาเช่าใหม่	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
เฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
พื้นที่ร้านกาแฟ					
อัตราการใช้พื้นที่ตามสัญญา	75.00%	-	-	-	-
อัตราการใช้พื้นที่สัญญาเช่าใหม่	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
เฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

1.3 รายได้อื่น ๆ ภายในอาคาร

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

1.4 ค่าใช้จ่ายและค่าบริหารภายในอาคาร

<u>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าบริหารอาคาร</u>

ค่าบริหารอาคาร:	ประมาณ 400,087 บาท/เดือน ปรับเพิ่มปีละ 3% ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ปรับเพิ่มช่างเทคนิค 2 อัตรา คิดที่ประมาณ 51,380 บาท/เดือน ปรับเพิ่มปีละ 3%
ค่ารักษาความปลอดภัย:	ประมาณ 280,800 บาท/เดือน ปรับเพิ่มปีละ 3%
ค่าทำความสะอาด:	ประมาณ 122,583 บาท/เดือน ปรับเพิ่มปีละ 3%
ค่าไฟฟ้า:	ประมาณการใช้ไฟที่ 14 หน่วย/ตร.ม./เดือน อัตราค่าไฟที่จ่ายให้การไฟฟ้าเท่ากับหน่วยละ 4.40 บาท ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 5%
ค่าน้ำประปา:	ประมาณการใช้น้ำที่ 0.15 หน่วย/ตร.ม./เดือน อัตราค่าน้ำที่จ่ายให้การประปาเท่ากับหน่วยละ 16 บาท ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 5%
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง:	คิดที่ประมาณ 3% ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ:	คิดที่ประมาณ 1% ของรายได้รวม

<u>ค่าตอบแทนในการหาผู้เช่า</u>

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

<u>ค่าใช้จ่ายคงที่</u>

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

ในการกำหนดอัตราคิดลดของการลงทุนประเภทอาคารสำนักงานนั้น ผู้ประเมินได้ใช้วิธีอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง + ความเสี่ยงของกิจการนั้น ๆ (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์โดยวิธีนี้เป็นการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล + ความเสี่ยงของกิจการ ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว 15-30 ปีที่ประมาณ 3.08%-3.45% ในขณะที่ผลตอบแทนจากการลงทุนที่นักลงทุนต้องการเพิ่มในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงอยู่ที่ประมาณ 6%-8% ดังนั้น อัตราคิดลดที่ใช้สำหรับทรัพย์สินประเภทที่เป็นอาคารสำนักงานจะเท่ากับประมาณ 9%

อัตราผลตอบแทนการลงทุน

ตารางวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุน

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

ในการกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากการสำรวจและวิเคราะห์อัตราส่วนระหว่างรายได้ที่ได้รับจากการลงทุนกับราคาซื้อขายทรัพย์สินของอาคารสำนักงาน จะได้อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ **ประมาณ** 5.33%-8.14% สำหรับอาคารสำนักงานที่อยู่ในทำเลชั้นดี 5%-6% และทำเลชั้นรองเท่ากับ 6%-8% ในขณะที่ความเห็นส่วนใหญ่ของนักลงทุนนั้นต้องการอัตราผลตอบแทนที่ไม่น้อยกว่า 7% ดังนั้น ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของนักลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่เป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในทำเลชั้นดีจะอยู่ที่ **เท่ากับ** 7%

จากสมมติฐานข้างต้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินจะมีมูลค่าปัจจุบันโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เท่ากับ 1,801,000,000 **บาท (หนึ่งพันแปดร้อยหนึ่งล้านบาทถ้วน)** *(ดูตารางที่ 2 ประกอบ)*

ตารางที่ 2 : การประเมินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของอาคารสำนักงาน "แอทสาทร"

รายละเอียด	2567 ปีที่ 1	2568 ปีที่ 2	2569 ปีที่ 3	2570 ปีที่ 4	2571 ปีที่ 5	2572 ปีที่ 6	2573 ปีที่ 7	2574 ปีที่ 8	2575 ปีที่ 9	2576 ปีที่ 10	2577 ปีที่ 11
พื้นที่เช่าสำนักงานทั้งหมด	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18
หัก : พื้นที่ใช้เป็นทางเดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
คงเหลือพื้นที่เช่าที่ปล่อยเช่าได้	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18
พื้นที่เช่า											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
ร้านกาแฟ Glof De Cafio	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38
พื้นที่เช่าที่ปล่อยเช่าได้	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18	17,213.18
พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม											
อัตราการเข้าใช้พื้นที่											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	100.00%	100.00%	50.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ร้านกาแฟ Glof De Cafio	75.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
พื้นที่เช่าเฉลี่ยตามสัญญา (ตารางเมตร)											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	122.80	122.80	61.40	-	-	-	-	-	-	-	-
ร้านกาแฟ Glof De Cafio	60.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญา (บาท/ตารางเมตร)											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	2,200	2,200	2,200	-	-	-	-	-	-	-	-
ร้านกาแฟ Glof De Cafio	438	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ปี)	3,556,920	3,241,920	1,620,960	-	-	-	-	-	-	-	-
คงเหลือพื้นที่ว่างปล่อยเช่า (ตารางเมตร)											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	-	-	61.40	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
ร้านกาแฟ Glof De Cafio	20.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่ว่าง											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ร้านกาแฟ Glof De Cafio	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
พื้นที่เช่าเฉลี่ยตามสัญญาใหม่ (ตารางเมตร)											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	-	-	61.40	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
ร้านกาแฟ Glof De Cafio	20.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
รวมพื้นที่ที่เช่าได้ทั้งหมด											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
ร้านกาแฟ Glof De Cafio	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
คิดเป็นอัตราการเข้าใช้พื้นที่ทั้งหมด											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ร้านกาแฟ Glof De Cafio	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าเฉลี่ยตามตลาด (บาท/ตารางเมตร)											
พื้นที่เช่าธนาคารออมสิน	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662	2,928	2,928
ร้านกาแฟ Glof De Cafio	625	625	625	688	688	688	756	756	756	832	832
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ปี)	150,000	600,000	2,220,960	4,226,112	4,226,112	4,226,112	4,648,723	4,648,723	4,648,723	5,113,596	5,113,596
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม (บาท/ปี)	3,706,920	3,841,920	3,841,920	4,226,112	4,226,112	4,226,112	4,648,723	4,648,723	4,648,723	5,113,596	5,113,596
พื้นที่เช่าสำนักงาน											
อัตราการเข้าใช้พื้นที่	32.52%	14.64%	3.50%	0.00%	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าเฉลี่ยตามสัญญา (ตารางเมตร)	5,531.13	2,491.01	595.75	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	637.02	621.50	603.86	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ปี)	42,281,471	18,577,955	4,316,978	-	-	-	-	-	-	-	-
คงเหลือพื้นที่ว่างปล่อยเช่า (ตารางเมตร)	11,479.25	14,519.37	16,414.64	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38	17,010.38
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่ว่าง	25.00%	48.00%	78.00%	85.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%
พื้นที่เช่าเฉลี่ยตามสัญญาใหม่ (ตารางเมตร)	2,869.81	6,969.30	12,803.42	14,458.82	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65
รวมพื้นที่ที่เช่าได้ทั้งหมด	8,400.94	9,460.31	13,399.16	14,458.82	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65	15,819.65
คิดเป็นอัตราการเข้าใช้พื้นที่ทั้งหมด	49.39%	55.61%	78.77%	85.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%
ค่าเช่าเฉลี่ยตามตลาด (บาท/ตารางเมตร)	680	700	721	743	765	788	812	836	861	887	914
การปรับค่าเช่า		3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ปี)	23,417,670	58,575,559	110,838,449	128,924,298	145,290,100	149,648,803	154,138,267	158,762,415	163,525,287	168,431,046	173,483,977
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม (บาท/ปี)	65,699,141	77,153,514	115,155,427	128,924,298	145,290,100	149,648,803	154,138,267	158,762,415	163,525,287	168,431,046	173,483,977
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด (บาท/ปี)	69,406,061	80,995,434	118,997,347	133,150,410	149,516,212	153,874,915	158,786,990	163,411,138	168,174,010	173,544,641	178,597,573
รายได้ที่จอดรถประจำในอาคาร	2,429,212	2,834,840	4,164,907	4,660,264	5,233,067	5,233,067	5,233,067	5,494,721	5,494,721	5,494,721	5,769,457
รายได้ที่จอดรถผู้มาติดต่อ	694,061	1,214,932	2,379,947	2,663,008	2,990,324	2,990,324	2,990,324	3,139,840	3,139,840	3,139,840	3,296,832
รวมรายได้ค่าที่จอดรถ	3,123,273	4,049,772	6,544,854	7,323,273	8,223,392	8,223,392	8,223,392	8,634,561	8,634,561	8,634,561	9,066,289
รายได้ค่าสาธารณูปโภค											
รายได้ค่า OT แอร์	2,082,182	3,239,817	5,949,867	6,657,520	7,475,811	7,693,746	7,939,349	8,170,557	8,408,701	8,677,232	8,929,879
รายได้ค่าไฟฟ้า	13,550,894	15,447,684	22,070,600	24,146,864	26,783,896	27,185,654	27,593,439	28,007,340	28,427,451	28,853,862	29,286,670
รายได้ค่าน้ำประปา	325,221	370,744	529,694	579,525	642,813	652,456	662,243	672,176	682,259	692,493	702,880
รายได้อื่นๆ	3,470,303	4,049,772	5,949,867	6,657,520	7,475,811	7,693,746	7,939,349	8,170,557	8,408,701	8,677,232	8,929,879
รวมรายได้ค่าสาธารณูปโภค	19,428,601	23,108,018	34,500,029	38,041,430	42,378,330	43,225,601	44,134,380	45,020,630	45,927,110	46,900,819	47,849,308
รวมรายได้ทั้งหมด	91,957,935	108,153,224	160,042,231	178,515,112	200,117,934	205,323,908	211,144,762	217,066,330	222,735,682	229,080,022	235,513,170
หัก : ค่าใช้จ่าย											
ค่าใช้จ่ายดำเนินการและค่าบริหารอาคาร											
ค่าบริหารอาคาร	4,801,047	4,945,078	5,093,430	5,246,233	5,403,620	5,565,729	5,732,701	5,904,682	6,081,822	6,264,277	6,452,205
ค่าบริหารอาคาร ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ปรับเพิ่มช่างเทคนิค 2 อัตรา		616,560	635,057	654,109	673,732	693,944	714,762	736,205	758,291	781,040	804,471
ค่ารักษาความปลอดภัย	3,369,600	3,470,688	3,574,809	3,682,053	3,792,514	3,906,290	4,023,479	4,144,183	4,268,508	4,396,564	4,528,461
ค่าทำความสะอาด	1,470,996	1,515,126	1,560,580	1,607,397	1,655,619	1,705,288	1,756,446	1,809,140	1,863,414	1,919,316	1,976,896
ค่าไฟฟ้า	15,092,662	15,875,744	18,787,345	20,549,180	21,605,402	21,605,402	22,685,672	22,685,672	22,685,672	23,819,956	23,819,956
ค่าน้ำประปา	588,026	618,535	731,974	800,617	841,769	841,769	883,857	883,857	883,857	928,050	928,050
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง	2,758,738	3,244,597	4,801,267	5,355,453	6,003,538	6,159,717	6,334,343	6,511,990	6,682,070	6,872,401	7,065,395
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	919,579	1,081,532	1,600,422	1,785,151	2,001,179	2,053,239	2,111,448	2,170,663	2,227,357	2,290,800	2,355,132
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินการและค่าบริหาร	29,000,648	31,367,861	36,784,884	39,680,193	41,977,374	42,531,377	44,242,707	44,846,392	45,450,992	47,272,403	47,930,565
ค่าการตลาดและค่าตอบแทนในการหาผู้เช่า											
ส่วนสำนักงาน	650,491	1,627,099	3,078,846	3,581,230	4,035,836	4,156,911	4,281,619	4,410,067	4,542,369	4,678,640	4,818,999
ค่าใช้จ่ายคงที่											
ค่าประกันภัยอาคาร	346,626	351,825	357,103	362,459	367,896	373,415	379,016	384,701	390,472	396,329	402,274
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,792,701	3,765,415	3,738,130	3,710,844	4,135,395	4,105,381	4,075,367	4,045,353	4,507,371	4,474,356	4,441,340
ค่าสำรองทดแทน	2,758,738	3,244,597	4,801,267	5,355,453	6,003,538	6,159,717	6,334,343	6,511,990	6,682,070	6,872,401	7,065,395
รวมค่าใช้จ่ายคงที่	6,898,065	7,361,837	8,896,500	9,428,757	10,506,829	10,638,513	10,788,726	10,942,044	11,579,913	11,743,085	11,909,009
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	36,549,203	40,356,797	48,760,229	52,690,181	56,520,039	57,326,801	59,313,052	60,198,503	61,573,274	63,694,128	64,658,573
รายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่าย	55,408,731	67,796,427	111,282,002	125,824,931	143,597,895	147,997,106	151,831,710	156,867,827	161,162,408	165,385,893	170,854,596
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปลายปีที่ถือครอง @ 7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,440,779,946	
กระแสเงินสดสุทธิ	55,408,731	67,796,427	111,282,002	125,824,931	143,597,895	147,997,106	151,831,710	156,867,827	161,162,408	2,606,165,840	
มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่อัตราคิดลด @9%										1,801,398,971	
หรือประมาณ										1,801,000,000	
หรือประมาณ (บาท/ตร.ม.)										104,629.13	

5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละกรณีได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ภายใต้ชื่อ "**แอทสาทร**"	2,014,000,000	1,801,000,000

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

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	1,801,000,000 บาท
(Market Value)	**(หนึ่งพันแปดร้อยหนึ่งล้านบาทถ้วน)**

ทางบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการพิสูจน์มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ความรู้และหลักวิชาการที่ดีที่สุดของทางบริษัทฯ

1. ทางบริษัทฯ ขอรับรองความถูกต้องในรายงานนี้
2. ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ แสดงความคิดเห็น และผลสรุปมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดและข้อสันนิษฐานภายในรายงานฉบับนี้ และทำอย่างไม่มีอคติและตรงไปตรงมา
3. ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ทั้งในปัจจุบันหรืออนาคตอันใกล้นี้ และไม่มีความสัมพันธ์ส่วนบุคคล กับบุคคลกลุ่มใด ๆ ในรายงานฉบับนี้
4. ทางบริษัทฯ ไม่ได้มีอคติเกี่ยวกับทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ หรือ กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้
5. ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นในรายงานฉบับนี้ ไม่ได้ถูกชี้นำโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลใด
6. ผลตอบแทนสำหรับการทำรายงานฉบับนี้ ไม่ได้มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่มีการตั้งใจให้เป็นของผู้ว่าจ้างให้บรรลุผลตามมูลค่าของทรัพย์สินที่คาดคะเนไว้ หรือภายหลังเกิดขึ้นโดยมีเจตนาในการประเมินในครั้งนี้
7. บริษัทฯ ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ ให้ความคิดเห็น และสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงอยู่ในรายงานฉบับนี้ได้เป็นไปตามความรู้ทางวิชาการและความเชื่อมั่นของทางบริษัทฯ และอยู่ในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ตามบทบัญญัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. นางสาวอัจฉรา มโหฬาร และนางสาวสาธิตา ธีปฏิมากร เป็นผู้ทำการสำรวจทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้
9. นางสาวอัจฉรา มโหฬาร, นางสาวสาธิตา ธีปฏิมากร และนายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล เป็นผู้ทำการจัดเตรียมและจัดทำรายงานฉบับนี้
10. ทางบริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขมูลค่าที่เจาะจงไว้ หรือ มูลค่าที่ได้มีการคาดหวังไว้สำหรับการจ้างในอนาคตหรือเพื่อการขออนุมัติสินเชื่อ
11. การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไม่มีการกำหนดมูลค่าประเมินขั้นต่ำ มูลค่าที่เฉพาะเจาะจง หรือเพื่อเป็นการขอสินเชื่อ
12. ทางบริษัทฯ ได้ทำรายงานฉบับนี้ด้วยความรู้และประสบการณ์เพื่อให้เป็นรายงานฉบับสมบูรณ์

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

"การประเมินมูลค่า" หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าและความคิดเห็นในมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นอยู่ หรือเป็นจดหมายที่แสดงความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้งหมดนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของภาคผนวกนี้

"ทรัพย์สิน" หมายถึง ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

"เน็กซัส" หมายถึง บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ ซึ่งทำการประเมินราคา

"ผู้ประเมินราคา" หมายถึง ลูกจ้างของบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ซึ่งเตรียมและลงนามในการประเมินราคา

1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ที่ตกลงกันเท่านั้น และจะใช้สำหรับลูกค้าที่ระบุชื่อในรายงานเท่านั้น โดยรายงานนี้ถือเป็นความลับของลูกค้าและที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญของลูกค้า แม้ว่ารายงานนี้จะถูกจัดเตรียมขึ้นด้วยทักษะความระมัดระวังอย่างมีเหตุผลซึ่งสามารถคาดหวังได้จากผู้ประเมินมูลค่าที่มีความรู้ความสามารถ เน็กซัส และผู้ประเมินมูลค่าจะรับผิดชอบต่อลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น โดยจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่เชื่อถือและใช้รายงานนี้อันถือว่าเป็นความเสี่ยงของผู้ใช้เอง
2. ข้อมูลที่อยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ มีพื้นฐานจากการเก็บข้อมูลจากผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมาจากข้อสมมุติที่เชื่อถือได้และถูกต้อง บางข้อมูลได้รับจากลูกค้าที่ได้จัดหาให้ เน็กซัส หรือผู้ประเมินราคาไม่จำเป็นจะต้องรับผิดชอบสำหรับความถูกต้องหรือสมบูรณ์ทั้งในข้อมูล รวมถึงการประมาณที่ถูกต้อง ความคิดเห็น ขนาด ต้นฉบับ การอธิบาย และ เนื้อหาข้อเท็จจริง
3. วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันเดียวกับวันที่สำรวจทรัพย์สิน
4. การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรือวงการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบและรายละเอียดของ เน็กซัส
5. การให้บริการของ เน็กซัส ตั้งอยู่บนพื้นฐานของเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งระบุไว้ข้างต้น แต่อาจมีเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นเพิ่มเติมซึ่งอาจกำหนดขึ้นโดยลูกค้า โดยที่เงื่อนไขเหล่านี้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ถ้าไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างตัวแทนผู้มีอำนาจจาก เน็กซัส กับลูกค้า
6. รายงานการประเมินมูลค่านี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานดังต่อไปนี้โดยที่ เน็กซัส ไม่ต้องตรวจสอบรับรองความถูกต้อง

   - ข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ได้รับจากลูกค้าและ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่ปรึกษาของลูกค้าซึ่งการประเมินมูลค่าได้ยึดถือข้อมูลดังกล่าวนั้นมีความถูกต้องสมบูรณ์
   - ถึงแม้ว่า เน็กซัส จะได้ทำการตรวจสอบอย่างระมัดระวังเกี่ยวกับเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ การตรวจสอบโฉนดที่ดิน หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและได้ทำการตรวจสอบภาระผูกพัน ซึ่งจดทะเบียนไว้ในเอกสารสิทธิ เน็กซัส ไม่มีพันธะที่ต้องรับผิดชอบต่อข้อมูลที่ได้รับซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของที่ปรึกษากฎหมายของท่านไม่ว่า เน็กซัส จะได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่เราได้รับเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่ว่าจะเป็นคำบอกเล่าหรือเป็นลายลักษณ์อักษรจากตัวท่านหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- ถ้า เน็กซัส มิได้รับคำบอกกล่าวเป็นอย่างอื่นจะถือว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับทางราชการแล้ว (ไม่เฉพาะแต่ระเบียบการป้องกันเพลิง กฎระเบียบและสุขภาพ และความปลอดภัยในการทำงาน)

7. ไม่มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ของโครงสร้างในการประเมินมูลค่านี้ แม้ว่าจะได้มีการทดสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภคในอาคารหรือสำรวจส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ในการประเมินมูลค่าจะตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า อาคารทั้งภายนอก และภายใน รวมถึงส่วนประกอบต่าง ๆ อยู่ในสภาพและมีการบำรุงรักษาที่ดี ความเสียหายที่พบเห็นได้ชัดเจนหรือส่วนที่ขาดการดูแลรักษาจะถูกนำมาพิจารณาประกอบการประเมินมูลค่า แต่ไม่สามารถรับประกันว่าทรัพย์สินนี้มีความสมบูรณ์ปราศจากความเสียหาย
8. การประมาณการของรายได้และรายจ่าย ทางเน็กซัส ได้ทำการประมาณการรายได้และรายจ่ายที่ดีที่สุดของตลาดในปัจจุบัน ผู้ประเมินราคาและเน็กซัส ไม่ได้แสดงถึงการค้ำประกันหรือแสดงข้อคิดเห็นว่าสิ่งที่คาดคะเนนั้นจะเป็นความจริง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงตลอด ผู้ประเมินราคาสามารถสะท้อนตลาดในกลุ่มผู้ลงทุน ณ วันที่ประเมินมูลค่า คิดสำหรับค่าเช่าในอนาคต ค่าใช้จ่ายและอุปสงค์และอุปทาน
9. นอกเหนือจากคำบอกกล่าวในรายงานฉบับนี้ ความเสี่ยงที่เป็นไปได้ หรือ อุปกรณ์ที่เป็นพิษ ซึ่งอาจจะใช้ในการก่อสร้างหรือการบำรุงรักษาสำหรับการพัฒนาหรืออาจจะอยู่ใกล้หรือเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่นำมาคำนึงถึงการประเมินมูลค่า วัตถุอื่น ๆ (เช่น สารกันยาฆ่าเชื้อโรค ป้องกันแร่ใยหิน) และความเป็นไปได้ของวัตถุที่มีความเสี่ยง อาจจะส่งผลให้มีมูลค่าตรงกันข้าม ทางเน็กซัส ได้ทำการแนะนำว่าควรจะให้ผู้มีความเชี่ยวชาญตรวจสอบเกี่ยวกับผลกระทบของความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน
10. ถ้ามีงานที่นอกเหนือไปจากที่ตกลงไว้ในรายงานฉบับนี้ทางเน็กซัส ต้องมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น การเตรียมการสำหรับการขึ้นศาล การปรับปรุงมูลค่า การวิจัยเพิ่มเติม การเป็นพยาน การเดินทางหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ จะเรียกเก็บเป็นค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายล่วงหน้า
11. ในกรณีที่ลูกค้า หรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น จากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้จากเน็กซัส หรือผู้บริหารของเน็กซัส หรือพนักงานของเน็กซัส ที่เกี่ยวข้องกับงานที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางเน็กซัส จะรับผิดชอบเฉพาะ ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้ ในจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างที่เน็กซัส ได้รับจริงจากผู้ว่าจ้างสำหรับงานที่ได้รับมอบหมายครั้งนี้ โดยลูกค้าหรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องไม่สามารถที่จะเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างดังกล่าวข้างต้นสำหรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง
12. ทางลูกค้าขอรับรองว่าทางเน็กซัส ทำหน้าที่ภายใต้ความเป็นความเป็นอิสระการให้บริการในที่นี้และไม่รู้สึกว่าการทำสัญญานี้ เป็นการสร้างความสัมพันธ์อื่น ๆ ระหว่างลูกค้ากับทางเน็กซัส รายงานฉบับนี้จะเสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินและส่งรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า

13. รายงานฉบับนี้ ไม่ได้เตรียมขึ้นเพื่อให้ในการดำเนินคดี และรายงานฉบับนี้ไม่สามารถที่จะใช้ในการดำเนินการฟ้องร้อง ฉะนั้น ทางเน็กซัส ไม่มีสิทธิ์เป็นผู้ให้การเป็นพยานในศาล เตรียมการสอบสวน หรือการประชุมอื่น ๆ หรือหนังสือให้การเป็นพยาน หรือการให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้รวมถึงการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ ถ้าทางเน็กซัส ได้รับการร้องขอให้เตรียมเอกสารในการฟ้องร้องให้ดำเนินคดี ทั้งนี้ขึ้นถ้ามีระบุไว้ในข้อกำหนดที่อยู่ในสัญญาการว่าจ้าง หรือถ้าไม่ได้ระบุไว้ ก็ขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ทางเน็กซัสหรือนักประเมินมีในตอนนั้นและถ้ามีการร้องขอบริการนี้จะต้องมีการชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งในกรณีที่มีระบุไว้ในสัญญาหรือไม่