รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 01/017/69(R)

ทรัพย์สิน: ที่ดิน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-14.7 ไร่
หรือ 1,014.7 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น
พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง
ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์

ที่ตั้ง: อาคารเลขที่ 719 ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์
ถนนพระราม 9
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

จัดทำโดย
บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ AREA.GEN 01/017/69(R)

21 มกราคม 2569

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 01/017/69(R)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน:	ที่ดิน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-14.7 ไร่ หรือ 1,014.7 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 59,839.00 ตารางเมตร
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	ตั้งอยู่ ณ อาคารเลขที่ 719 ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ติดถนนพระราม 9 ห่างจากแยกพระราม 9-ประดิษฐ์มนูธรรม ระยะทางประมาณ 760 เมตร ในเขตพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นของเขตห้วยขวาง แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
พิกัดทางภูมิศาสตร์:	Lat: 13.754021, Lon: 100.586733
เอกสารสิทธิที่ดิน:	โฉนดที่ดินเลขที่ 4906, 25228, 25230, 25231, 25232, 25233, 25234 และ 25235 จำนวน 8 ฉบับ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้ง 8 โฉนด คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
อาคารสิ่งปลูกสร้าง:	อาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอยประมาณ 59,839.00 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 27 ปี สภาพอาคารปานกลาง ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ใบอนุญาต และใบรับรองต่างๆ ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง มีโดยสรุป ดังนี้ 1. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้นถอนอาคาร เลขที่ 574/2534 ออกให้ ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2534 2. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้นถอนอาคาร เลขที่ 918/2535 (ฉบับต่ออายุ ตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ 574/2534) ออกให้ ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2535 3. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้นถอนอาคาร เลขที่ 574/2537 (ฉบับต่ออายุ ตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ 918/2535) ออกให้ ณ วันที่ 4 เมษายน 2537 4. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้นถอนอาคาร เลขที่ 1750/2539 (ฉบับต่ออายุ ตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ 1296/2538) ออกให้ ณ วันที่ 4 ตุลาคม 2539 5. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 509/2541 ออกให้ ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2541
ภาระผูกพัน:	ดูรายละเอียดในหัวข้อที่ 3.1
การเวนคืน:	ดูรายละเอียดในหัวข้อที่ 5.5
วัตถุประสงค์การประเมิน:	เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2568 สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

หลักเกณฑ์การประเมิน:	กำหนดมูลค่าตลาด
เงื่อนไขและข้อจำกัด:	ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามหัวข้อที่ 3.1, 3.3 และ 4.2 อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.
สมมติฐานการประเมิน:	ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ
วิธีการประเมิน:	วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และวิธีการรายได้ (Income Approach)
วันที่ได้รับข้อมูล ค่าเช่า (Rent Roll):	เดือน ธันวาคม 2568
วันที่สำรวจ:	วันที่ 6 มกราคม 2569-15 มกราคม 2569
วันที่ประเมิน:	วันที่ 22 ธันวาคม 2568

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2568 เป็นดังนี้

ลำดับ	ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน			เนื้อที่ดิน (ตร.วา)	มูลค่าที่ดิน (บาท/ตร.วา)	มูลค่าแต่ละวิธีการ (บาท)
1	ที่ดิน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-14.7 ไร่ หรือ 1,014.7 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 59,839.00 ตารางเมตร	1) วิธีการต้นทุน (Cost Approach)	1.1	มูลค่าที่ดิน	1,014.7	500,000	507,350,000
			1.2	มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง			1,080,767,744
			1.3	มูลค่ารวม (1.1 + 1.2)			1,588,117,744
				โดยประมาณ			1,588,120,000.00
		2) วิธีการรายได้ (Income Approach)	2.1	มูลค่ารวม			1,660,204,646
				โดยประมาณ			1,660,200,000.00
2	มูลค่าประกันอัคคีภัย (Insurable Value)						972,690,969.60
				(เก้าร้อยเจ็ดสิบสองล้านหกแสนเก้าหมื่นเก้าร้อยหกสิบเก้าบาทหกสิบสตางค์)			
	สรุปมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น						**1,660,200,000.00**
							(หนึ่งพันหกร้อยหกสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณา พูนปาน)
รองกรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

		หน้า
1. บทนำและวัตถุประสงค์		
	1.1 การมอบหมาย	1
	1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
	1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
	1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน		
	2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	3
	2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	3
	2.3 สิทธิในการเข้าออกตามกฎหมาย	3
	2.4 ทำเลและสภาพแวดล้อม	3
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน		
	3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน	4
	3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	5
	3.3 การสำรวจที่ดิน	6
	3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	6
	3.5 ระบบสาธารณูปโภค	7
	3.6 สาธารณูปการ	7
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง		
	4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8
	4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8
	4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ		
	5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	11
	5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	11
	5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม	11
	5.4 กฎหมายป่าไม้	11
	5.5 การเวนคืน	12
	5.6 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	17
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน		
	6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	18
	6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	18
	6.3 ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน	18
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		
	7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	29
	7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	29
	7.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	29
	7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	29
	7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	30

ภาคผนวก
ก. รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
จ. ผังที่ดิน
ฉ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน
ซ. ผังอาคาร
ฌ. เอกสารอื่น

1. บทนำและวัตถุประสงค์

1.1 การมอบหมาย

บริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2569

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์
เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2568 สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
และมีบุคคลที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

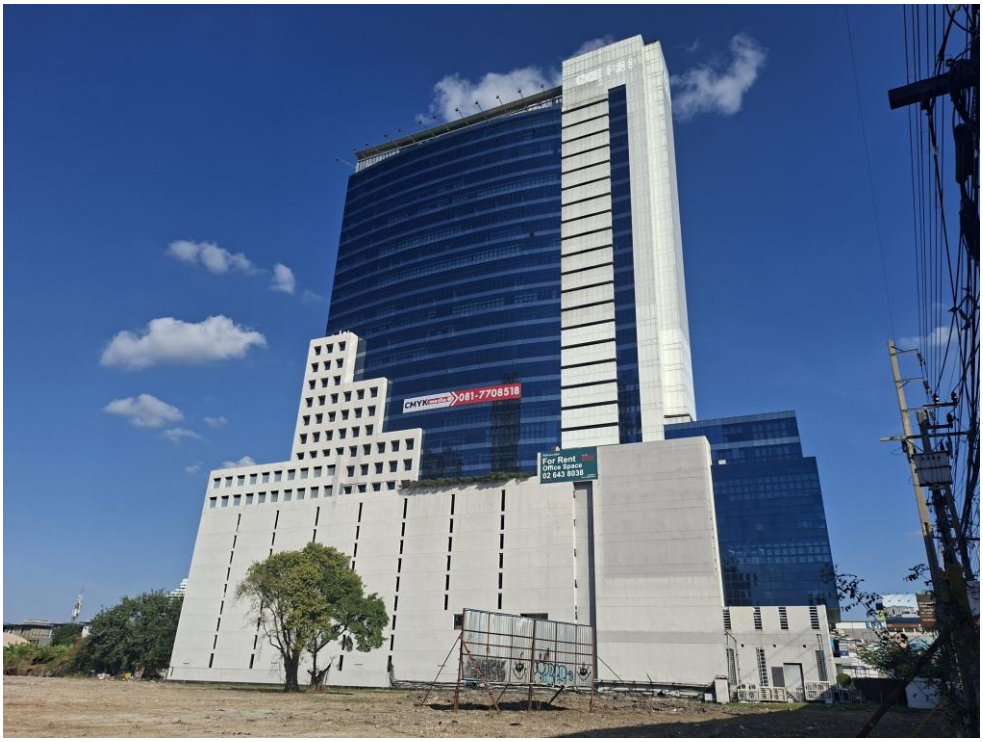
ผู้ประเมินได้รับข้อมูลค่าเช่า (Rent Roll) ของทรัพย์สินนี้ เมื่อเดือน ธันวาคม 2568
ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2569-15 มกราคม 2569
ผู้ประเมินได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2568

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ ที่ดิน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-14.7 ไร่ หรือ 1,014.7 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็นทาวเวอร์ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 59,839.00 ตารางเมตร

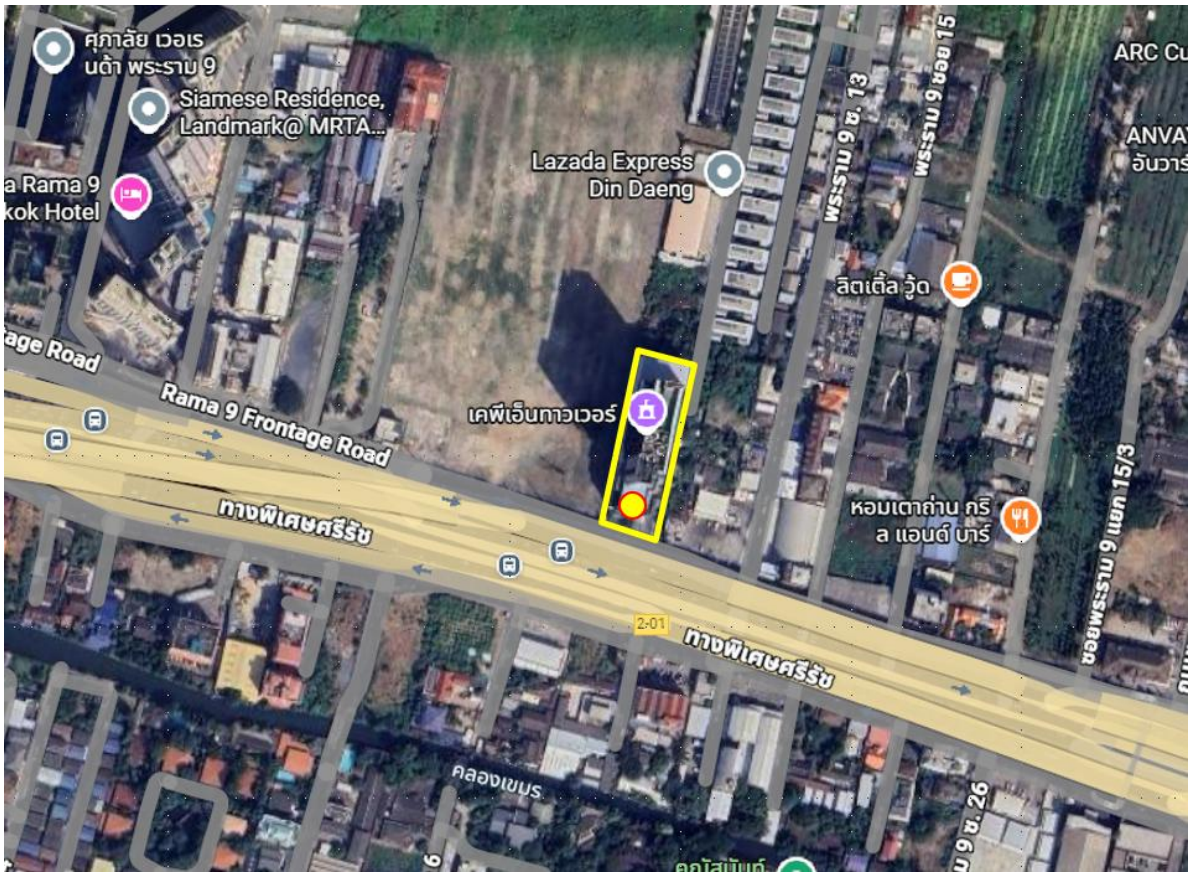
ที่ตั้งทรัพย์สินมีพิกัดทางภูมิศาสตร์ คือ Lat: 13.754021, Lon: 100.586733

รูปภาพที่ 1: ภาพถ่ายทรัพย์สิน



ที่มา: ถ่ายภาพ โดยผู้ประเมิน

รูปภาพที่ 2: ภาพถ่ายดาวเทียมที่ตั้งทรัพย์สิน (ขอบเขตทรัพย์สิน เป็นระยะโดยประมาณ)



ที่มา: อ้างอิงจาก Google Earth และเพิ่มเติมรายละเอียดบางส่วน โดยผู้ประเมิน

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ ณ อาคารเลขที่ 719 ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ติดถนนพระราม 9 ห่างจากแยกพระราม 9-ประดิษฐ์มนูธรรม ระยะทางประมาณ 760 เมตร ในเขตพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นของเขตห้วยขวาง แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินมีระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

❑ สถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม สถานีประดิษฐ์มนูธรรม	ประมาณ	0.44	กิโลเมตร
❑ ทางพิเศษฉลองรัช (ด่านพระราม 9-2)	ประมาณ	1.20	กิโลเมตร
❑ แยกรามคำแหง	ประมาณ	2.30	กิโลเมตร
❑ แยกพระราม 9	ประมาณ	2.40	กิโลเมตร
❑ ศูนย์การค้าเดอะไนน์ พระราม 9	ประมาณ	4.50	กิโลเมตร
❑ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	ประมาณ	6.90	กิโลเมตร
❑ ถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอก ด้านตะวันออก)	ประมาณ	13.30	กิโลเมตร
❑ ย่านธุรกิจถนนสีลม (สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง)	ประมาณ	13.50	กิโลเมตร
❑ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	ประมาณ	24.00	กิโลเมตร
❑ ท่าอากาศยานดอนเมือง	ประมาณ	26.00	กิโลเมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

การคมนาคมไปยังที่ตั้งทรัพย์สินเริ่มต้นจากแยกพระราม 9 จากนั้นมุ่งไปแยกรามคำแหง ตามถนนพระราม 9 ระยะทางประมาณ 2,050 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนคู่ขนานพระราม 9 ระยะทางประมาณ 350 เมตร รวมระยะทางทั้งสิ้นประมาณ 2,400 เมตร จะพบทรัพย์สิน ตั้งอยู่ติดถนนคู่ขนานพระราม 9 ทางด้านทิศเหนือของถนนผ่านด้านหน้า (ถนนพระราม 9 รวมถนนคู่ขนานพระราม 9) รายละเอียดของถนนข้างต้นมีดังนี้

- ❑ ถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน คือ ถนนพระราม 9 (รวมถนนคู่ขนานพระราม 9) เป็นถนนสาธารณประโยชน์ มีผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กและลาดยาง ขนาด 6-10 ช่องทางจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 21-35 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30-75 เมตร ปัจจุบันอยู่ในสภาพปานกลาง

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ทางเข้าออกของทรัพย์สินตามกฎหมายไม่มีปัญหาในการเข้าออก เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนพระราม 9 (รวมถนนคู่ขนานพระราม 9) ซึ่งเป็นถนนสาธารณประโยชน์

2.4 ทำเลและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเล "ย่านพระราม 9 (ช่วงระหว่างถนนวัฒนธรรม-ถนนประดิษฐ์มนูธรรม)" สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะบริเวณริมถนนสายหลักเพื่อการพาณิชยกรรม อาทิเช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร โชว์รูมรถยนต์ สถานบริการ เป็นต้น รวมถึงมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการที่อยู่อาศัย ประเภทโครงการอาคารชุดพักอาศัย อาทิเช่น โครงการศุภาลัย เวอเรนด้า พระราม 9 เป็นต้น

นอกจากนี้ในบริเวณใกล้เคียง ยังมีสถานที่สำคัญๆ เช่น วัดพระราม 9 กาญจนาภิเษก, การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย, กรมโยธาธิการและผังเมือง, โรงพยาบาลกรุงเทพ เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

ผู้ประเมินได้รับเอกสารสิทธิจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2569 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1: รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน จำนวน 8 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบล บางกะปิ, บางกะปิ (ลาดพร้าวฝั่งเหนือ)	อำเภอ ห้วยขวาง, ห้วยขวาง (บางกะปิ)	จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ระวาง	5136 III 7020-12		

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ (ตร.วา)
						ไร่	งาน	วา	
1	4906	50	6	292	2302	0	0	0.7	0.70
2	25228	251	28	34	3576	0	0	1.0	1.0
3	25230	251	30	16	3578	0	1	55.0	155.0
4	25231	251	31	17	3579	0	1	71.0	171.0
5	25232	251	32	18	3580	0	1	72.0	172.0
6	25233	251	33	19	3581	0	1	72.0	172.0
7	25234	251	34	20	3582	0	1	72.0	172.0
8	25235	251	35	21	3583	0	1	71.0	171.0
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ						2	2	14.7	1,014.7

สิทธิตามกฎหมาย

ประเภทกรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้ง 8 โฉนด คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 2: รายการผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน และรายการภาระผูกพันฯ

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน	ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน
1	4906	292	2302	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนไว้
2	25228	34	3576	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น	จดทะเบียนภาระในอสังหาริมทรัพย์
3	25230	16	3578	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น	จดทะเบียนภาระในอสังหาริมทรัพย์
4	25231	17	3579	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนไว้
5	25232	18	3580	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนไว้
6	25233	19	3581	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนไว้
7	25234	20	3582	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนไว้
8	25235	21	3583	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนไว้

หมายเหตุ:
โฉนดที่ดินเลขที่ 25228 และ 25230 มีการจดทะเบียนภาระในอสังหาริมทรัพย์ (ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540) โดยไม่มีกำหนดเวลา ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น กับ การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562

เงื่อนไขและข้อจำกัด
บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไข และข้อจำกัดในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ กล่าวคือ

(1) ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิ และข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
(2) ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดิน และโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดิน และโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 3: รายการราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ (ตร.วา)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (บาท/ตร.วา)	รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (บาท)
				ไร่	งาน	วา			
1	4906	292	2302	0	0	0.7	0.70	32,000.00	22,400.00
2	25228	34	3576	0	0	1.0	1.0	150,000.00	150,000.00
3	25230	16	3578	0	1	55.0	155.0	150,000.00	23,250,000.00
4	25231	17	3579	0	1	71.0	171.0	150,000.00	25,650,000.00
5	25232	18	3580	0	1	72.0	172.0	150,000.00	25,800,000.00
6	25233	19	3581	0	1	72.0	172.0	150,000.00	25,800,000.00
7	25234	20	3582	0	1	72.0	172.0	150,000.00	25,800,000.00
8	25235	21	3583	0	1	71.0	171.0	150,000.00	25,650,000.00
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				2	2	14.7	1,014.7		152,122,400.00

ตารางที่ 4: รายการราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง		อาคารสำนักงาน เคพีเอ็น ทาวเวอร์ สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า				
พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (บาท ต่อ ตร.ม.)	รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมรวมประเภทตึก	รวมค่าเสื่อม (บาท)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (บาท)
59,839.00	9,400.00	562,486,600.00	27	44.0%	247,494,104.00	314,992,496.00

อธิบายเพิ่มเติม
1) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ของโฉนดที่ดินข้างต้น อ้างอิงจาก https://assessprice.treasury.go.th/
2) ณ วันสำรวจ จากตรวจสอบระบบเผยแพร่ราคาประเมินฯ ของกรมธนารักษ์ ผู้ประเมินไม่ปรากฏราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (ตกสำรวจ) ของโฉนดเลขที่ 25228 เลขที่ดิน 260 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีความจำเป็นต้องใช้มูลค่าที่ดินเป็นฐานในการคำนวณ
ดังนั้น ผู้ประเมินจึงประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของโฉนดที่ดินดังกล่าว โดยเทียบเคียงจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของโฉนดที่ดินข้างเคียง ซึ่งเท่ากับ ตารางวาละ 150,000 บาท เช่นนี้แล้ว ก่อนการทำนิติกรรมใดๆ ควรตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ กับสำนักงานที่ดิน อีกครั้ง

3) ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง - ราคา (บาท ต่อ ตร.ม.) ข้างต้น เทียบจากบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.2566-2569) กรุงเทพมหานคร
4) ราคารวมข้างต้น เป็นราคาจากการประมาณการ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ก่อนการทำนิติกรรมใดๆ ควรตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ กับสำนักงานที่ดิน อีกครั้ง

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจากระวางแผนที่หมายเลข 5136 III 7020-12 (สำเนาระวางแผนที่ แสดงในภาคผนวก ช.)

เงื่อนไขและข้อจำกัด

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจ และประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไข และข้อจำกัดในการสำรวจที่ดิน กล่าวคือ

(1) ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจ ตรวจสอบ และทดสอบ ตามหลักวิชาทางวิศวกรรม และการรังวัดสำรวจในเรื่องของ แนวเขตที่ดิน เนื้อที่ดิน ระดับของดิน สภาพที่ดินที่มีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งมิได้ทำการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษ

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน:	8 แปลง (ติดต่อเนื่องเป็นผืนเดียวกัน)
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น:	2 ไร่ 2 งาน 14.7 ตารางวา หรือ 1,014.7 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป:	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน:	1 ด้าน คือ ถนนพระราม 9 (รวมถนนคู่ขนานพระราม 9) ทางด้านทิศใต้
ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก:	ทางด้านทิศใต้ หน้ากว้างติดถนนประมาณ 35.00 เมตร ความลึกที่สุดประมาณ 128.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์:	ที่ราบ
การถมดิน:	ที่ดินได้การปรับปรุงถมดินแล้วโดยมีระดับพื้นผิวดินสูงกว่าระดับถนนประมาณ 0.50 เมตร
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน:	เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์

อาณาเขตติดต่อที่ดิน

ทิศเหนือ:	อาณาเขตติดต่อกับที่ดินส่วนบุคคล ระยะประมาณ 34.00 เมตร
ทิศตะวันออก:	อาณาเขตติดต่อกับซอยไม่ปรากฏชื่อ (ที่ดินส่วนบุคคล) ระยะประมาณ 128.00 เมตร
ทิศใต้:	อาณาเขตติดต่อกับถนนพระราม 9 (รวมถนนคู่ขนานพระราม 9) ระยะประมาณ 35.00 เมตร
ทิศตะวันตก:	อาณาเขตติดต่อกับที่ดินส่วนบุคคล ระยะประมาณ 117.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง:	ไม่มี
ปัญหามลพิษ:	ไม่มี
ปัญหาอื่นๆ:	ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า:	มีระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงผ่านด้านหน้า และเข้าถึงทรัพย์สิน
ระบบประปา:	มีระบบประปาจากการประปานครหลวงผ่านด้านหน้า และเข้าถึงทรัพย์สิน
ระบบโทรศัพท์:	มีระบบเครือข่ายโทรศัพท์ผ่านด้านหน้า และเข้าถึงทรัพย์สิน
ระบบท่อระบายน้ำ:	มีระบบท่อระบายน้ำผ่านด้านหน้า และเข้าถึงทรัพย์สิน
ระบบไฟฟ้าถนน:	มีระบบไฟฟ้าถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน

3.6 สาธารณูปการ

ในบริเวณใกล้เคียงมีสาธารณูปการสำคัญ อาทิเช่น วัดพระราม 9 กาญจนาภิเษก, การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย, กรมโยธาธิการและผังเมือง, โรงพยาบาลกรุงเทพ เป็นต้น

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5: รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสำนักงาน		อาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า			
ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่		ฉ. 40906, ฉ. 25228, ฉ. 25230, ฉ 25231, ฉ.25232, ฉ.25233, ฉ.25234 และ ฉ. 25235			
ลำดับ	รายการ		พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ร้อยละการก่อสร้าง	อายุ (ปี)
1.1	พื้นที่อาคารส่วนใต้ดิน (จำนวน 2 ชั้น: ชั้น U1 และ U2)				
	1.1.1	พื้นที่เช่า - พื้นที่ห้องเก็บของ	101.00	100	27
	1.1.2	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่ส่วนกลางและบริการ	439.00	100	27
	1.1.3	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่จอดรถยนต์ พร้อมทางวิ่ง	5,304.00	100	27
1.2	พื้นที่อาคารส่วนบนดิน (จำนวน 27 ชั้น: ชั้น 1-27 และชั้นดาดฟ้า)				
	1.2.1	พื้นที่เช่า - พื้นที่พาณิชยกรรม	432.82	100	27
	1.2.2	พื้นที่เช่า - พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ห้องเก็บของ	25,169.50	100	27
	1.2.3	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่ส่วนกลางและบริการ	13,686.68	100	27
	1.2.4	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่จอดรถยนต์ พร้อมทางวิ่ง	11,517.00	100	27
	1.2.5	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่ภายนอกอาคาร	343.00	100	27
	1.2.6	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่ดาดฟ้า	2,846.00	100	27
รวม			59,839.00		

4.2 การสำรวจอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

4.2.1 ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

อาคารมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น

ใบอนุญาตต่างๆ ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง มีโดยสรุป ดังนี้

1. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้นถอนอาคาร เลขที่ 574/2534 ออกให้ ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2534
2. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้นถอนอาคาร เลขที่ 918/2535 (ฉบับต่ออายุ ตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ 574/2534) ออกให้ ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2535
3. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้นถอนอาคาร เลขที่ 574/2537 (ฉบับต่ออายุ ตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ 918/2535) ออกให้ ณ วันที่ 4 เมษายน 2537
4. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้นถอนอาคาร เลขที่ 1750/2539 (ฉบับต่ออายุ ตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ 1296/2538) ออกให้ ณ วันที่ 4 ตุลาคม 2539
5. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 509/2541 ออกให้ ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2541

4.2.2 แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

อ้างอิงตามแบบแปลนตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

4.2.3 ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

อาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ เปิดใช้งานแล้ว แต่อย่างไรก็ตาม ณ วันสำรวจ ผู้ประเมินพบว่า อาคารอยู่ระหว่างการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (ตกแต่งภายใน+ภายนอก) ซึ่งบางส่วนได้ปรับปรุงฯ แล้วเสร็จ บางส่วนอยู่ระหว่างปรับปรุงฯ โดยคาดว่า จะปรับปรุงฯ แล้วเสร็จ ภายในปี 2569 (2026)

4.2.4 การเข้าสำรวจ และตรวจสอบอาคาร

ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจพื้นที่ภายนอกอาคารได้ ส่วนพื้นที่ภายในอาคาร ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจพื้นที่ได้บางส่วน ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ภายในอาคารบางส่วน มีการใช้ประโยชน์โดยผู้เช่า ไม่สะดวกให้เข้าสำรวจ ดังนั้น การคำนวณพื้นที่ภายในอาคาร จึงอ้างอิงจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นสำคัญ

4.2.5 เงื่อนไข และข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจ และประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไข และข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

(1) ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคาร และส่วนปรับปรุงอื่นตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคาร และส่วนปรับปรุงอื่นเกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

(2) ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่า อาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

(3) ผู้ประเมินเชื่อว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(4) การตรวจสอบอาคาร ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏ และสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น ส่วนของอาคารที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน

(5) ณ วันสำรวจ พื้นที่ภายในอาคาร ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจพื้นที่ได้บางส่วน ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ภายในอาคารบางส่วน มีการใช้ประโยชน์โดยผู้เช่า ไม่สะดวกให้เข้าสำรวจ ดังนั้น การคำนวณพื้นที่ภายในอาคาร จึงอ้างอิงจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นสำคัญ

4.3 รายละเอียดอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารหลังที่ 1	:	อาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์
รายละเอียดทั่วไป		
ประเภทอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	:	59,839.00 ตารางเมตร (พื้นที่เช่า ณ ปัจจุบัน จำนวน 26,873.30 ตารางเมตร พื้นที่อื่นๆ (รวมส่วนกลาง) จำนวน 32,965.70 ตารางเมตร)
ร้อยละการก่อสร้าง	:	100
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	
ชั้นดาดฟ้า	:	พื้นที่ห้องเครื่อง, พื้นที่เก็บน้ำ
ชั้นที่ 27	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 26	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 25	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 24	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 23	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 22	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 21	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 20	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 19	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 18	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 17	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 16	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 15	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 14	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 13 (A3)	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 12	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง

ชั้นที่ 11	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 10	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 9	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 8	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 7	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง
ชั้นที่ 6	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง, พื้นที่ลานจอดรถ
ชั้นที่ 5	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง, พื้นที่ลานจอดรถ
ชั้นที่ 4	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง, พื้นที่ลานจอดรถ
ชั้นที่ 3	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง, พื้นที่ลานจอดรถ
ชั้นที่ 2	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง, พื้นที่ลานจอดรถ, พื้นที่ห้องเครื่อง
ชั้นที่ 1	:	พื้นที่เช่า, พื้นที่ส่วนกลาง, พื้นที่ลานจอดรถ
ชั้นใต้ดิน 1	:	พื้นที่เช่า (เก็บของ), พื้นที่ส่วนกลาง, พื้นที่ลานจอดรถ, พื้นที่ห้องเครื่อง, พื้นที่เก็บน้ำ
ชั้นใต้ดิน 2	:	พื้นที่เช่า (เก็บของ), พื้นที่ส่วนกลาง, พื้นที่ลานจอดรถ,
รูปแบบอาคาร	:	ปานกลาง
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	27 ปี (เริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่เดือนธันวาคม 2541)
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ปานกลาง
การตกแต่ง	:	ปานกลาง
การต่อเติม	:	มีพื้นที่โฆษณา (ภายนอกอาคาร)

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)
ฝ้าเพดาน	:	ยิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี, โครงเคร่าเหล็ก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กปูหินแกรนิต, กระเบื้องเซรามิค, กระเบื้องยาง, พื้นคอนกรีตขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว	:	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	:	บานเปิดกระจก, บานเปิดไม้ และบานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานตรึงกระจก และบานเปิดกระจก กรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	ห้องน้ำแยกชาย-หญิง โถชักโครก โถปัสสาวะติดผนัง

งานระบบในอาคาร

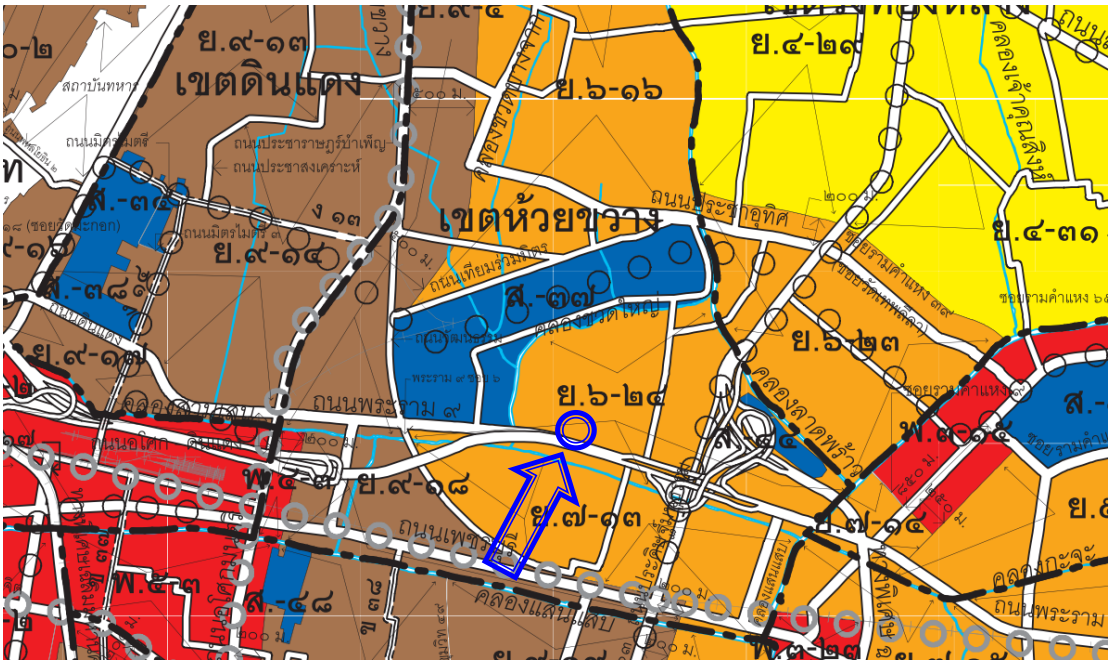
ระบบไฟฟ้า	:	มี สามารถใช้งานได้ตามปกติ
ระบบประปา	:	มี สามารถใช้งานได้ตามปกติ
ระบบสุขาภิบาล	:	มี สามารถใช้งานได้ตามปกติ
ระบบปรับอากาศ	:	มี เป็นระบบ Chilled Water สามารถใช้งานได้ตามปกติ
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	:	มี สามารถใช้งานได้ตามปกติ
ระบบรักษาความปลอดภัย	:	ระบบกล้องวงจรปิด สามารถใช้งานได้ตามปกติ
ระบบไฟฟ้าสำรอง	:	เครื่องกำเนิดกระแสไฟฟ้า สามารถใช้งานได้ตามปกติ
ระบบลิฟต์	:	ลิฟต์โดยสาร 9 ชุด สามารถใช้งานได้ตามปกติ ลิฟต์บริการ 1 ชุด สามารถใช้งานได้ตามปกติ
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นอาคารสำนักงาน

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 พบว่า ที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขตสีส้ม) บริเวณ ย.6-24

รูปภาพที่ 3: ผังเมืองรวม แสดงบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่การปกครองส่วนท้องถิ่นของเขตห้วยขวาง การขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม

ทรัพย์สินเป็นที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ และมีการใช้ประโยชน์แล้ว ไม่สามารถตรวจสอบการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายได้

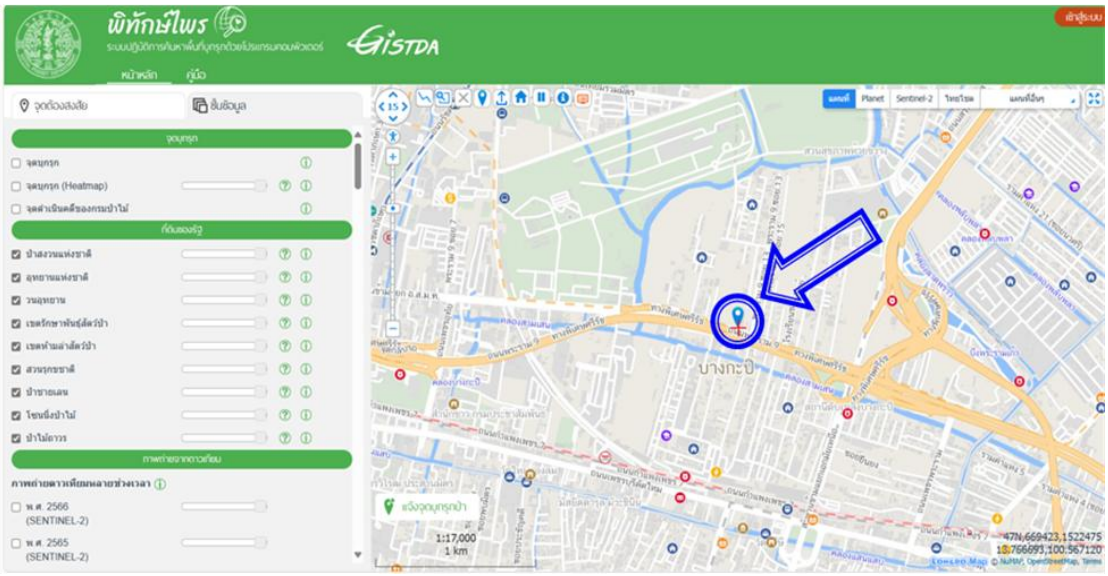
5.4 กฎหมายป่าไม้

การตรวจสอบเขตป่าฯ/อุทยานแห่งชาติ/เขต ส.ป.ก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

1. ตรวจสอบจาก ☐ Web site ☐ dsi-map.go.th ☑ กรมป่าไม้ ☐ สำนักงาน ส.ป.ก.
   ☑ ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต ส.ป.ก.ใดๆ
   ☐ ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขตป่าสงวน

2. การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิจากสำนักงานที่ดิน
   ☐ พบเอกสารการได้มา ☑ ไม่สามารถตรวจสอบได้

รูปภาพที่ 4: แผนที่ พิทักษ์ไพร แสดงบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: https://change.forest.go.th/ และเพิ่มเติมรายละเอียดบางส่วน โดยผู้ประเมิน

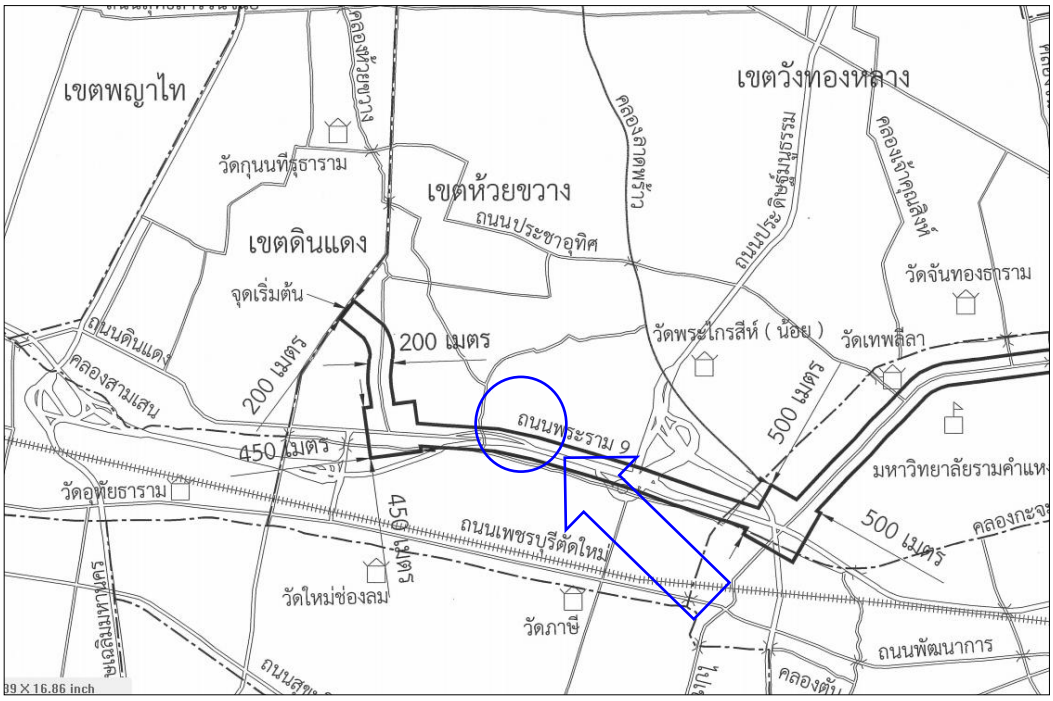
5.5 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินทรัพย์สินนี้ อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ กล่าวคือ ทรัพย์สินตั้งอยู่ในแนวเวนคืน ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตห้วยขวาง เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง เขตสะพานสูง และเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559

เพื่อดำเนินกิจการรถไฟฟ้า ในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดสร้างโครงการขนส่งด้วยระบบรถไฟฟ้า สถานที่จอดรถสำหรับผู้โดยสาร และกิจการอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการรถไฟฟ้าตามโครงการรถไฟฟ้า สายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - มีนบุรี (สุวินทวงศ์) ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าว ได้มีการเวนคืนที่ดินแล้ว และโครงการอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ยังมิได้เปิดดำเนินการ ซึ่งมีภาพรวมความก้าวหน้าของการก่อสร้าง ณ สิ้นเดือน มิถุนายน 2566 แล้วเสร็จ 100.00%

อย่างไรก็ตาม พระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดสี่ปี ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินจึงเพียงแต่รายงานข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นให้ผู้ใช้รายงานได้ทราบ เท่านั้น

รูปภาพที่ 5: แผนที่พระราชกฤษฎีกากำหนดฯ บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



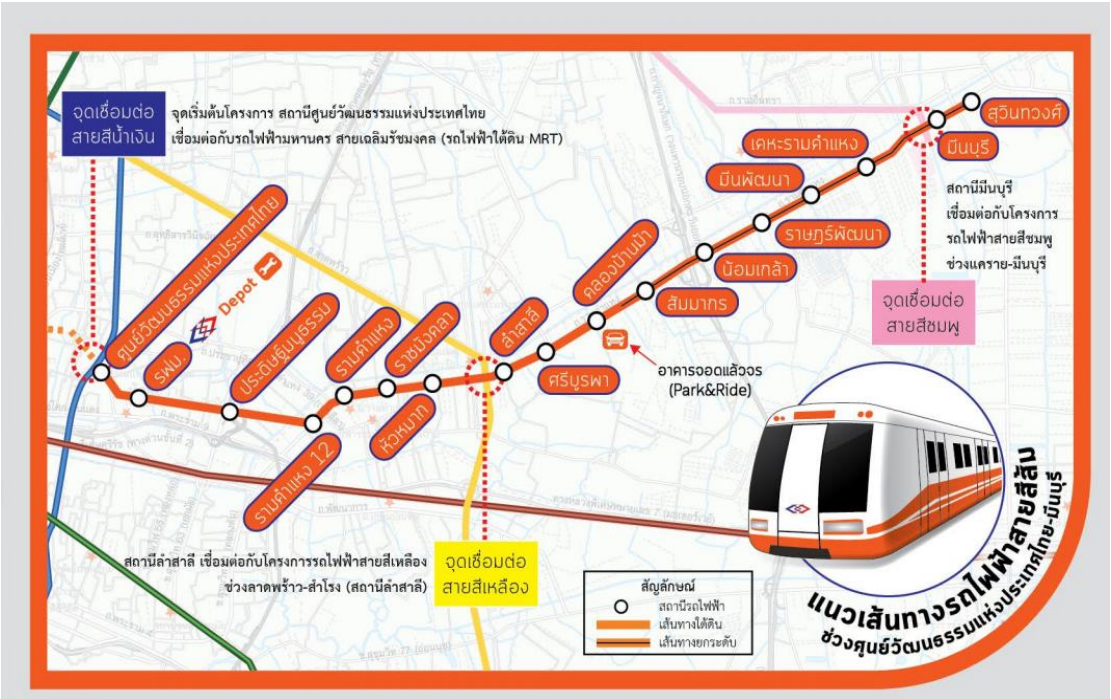
ที่มา: ราชกิจจานุเบกษา และเพิ่มเติมรายละเอียดบางส่วน โดยผู้ประเมิน

รายละเอียดโดยสังเขปของโครงการรถไฟฟ้า สายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - มีนบุรี (สุวินทวงศ์) มีดังนี้

โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีในคราวประชุมเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 ให้ดำเนินงานก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี ซึ่งเป็นระบบขนส่งมวลชนสายหลักตามแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มฯ มีระยะทาง 22.57 กิโลเมตร โดยมีแนวเส้นทางเริ่มต้นจากสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นสถานีเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT) ผ่านถนนพระราม 9 ถนนรามคำแหง แยกลำสาลี ตัดผ่านถนนกาญจนาภิเษก และสิ้นสุดที่จุดตัดกับถนนสุวินทวงศ์บริเวณมีนบุรี ประกอบด้วยสถานีใต้ดิน 10 สถานี และสถานียกระดับ 7 สถานี



สถานีใต้ดินมี 10 สถานี

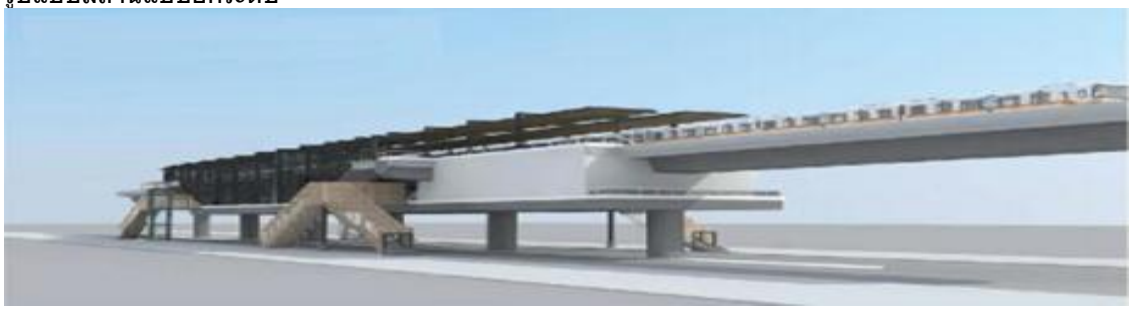
1. <u>สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย</u> ตั้งอยู่บริเวณถนนรัชดาภิเษก ด้านหน้าห้างเอสพลานาด รัชดาภิเษก เป็นสถานีเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย)
2. <u>สถานี รฟม.</u> ตั้งอยู่ใต้พื้นที่ของ รฟม. บริเวณประตู 1 ถนนพระราม 9
3. <u>สถานีประดิษฐ์มนูธรรม</u> ตั้งอยู่ใต้ถนนพระราม 9 บริเวณใกล้สี่แยกพระราม 9-ประดิษฐ์มนูธรรม หน้าปากซอยเข้าวัดพระรามเก้ากาญจนาภิเษก
4. <u>สถานีรามคำแหง 12</u> ตั้งอยู่ใต้ถนนรามคำแหง บริเวณด้านหน้าห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ สาขารามคำแหง
5. <u>สถานีรามคำแหง</u> ตั้งอยู่ใต้ถนนรามคำแหง บริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหง
6. <u>สถานีราชมังคลา</u> ตั้งอยู่ใต้ถนนรามคำแหง บริเวณด้านหน้าสนามกีฬาหัวหมาก (ราชมังคลากีฬาสถาน)
7. <u>สถานีหัวหมาก</u> ตั้งอยู่ใต้ถนนรามคำแหง บริเวณด้านหน้าโรงพยาบาลรามคำแหง
8. <u>สถานีลำสาลี</u> ตั้งอยู่ใต้ถนนรามคำแหง บริเวณด้านใต้แยกลำสาลี เป็นสถานีเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง (สถานีลำสาลี)
9. <u>สถานีศรีบูรพา</u> ตั้งอยู่ใต้ถนนรามคำแหง บริเวณสามแยกถนนรามคำแหงตัดถนนศรีบูรพาหรือด้านหน้าห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีเอ็กซ์ตร้า สุขาภิบาล 3
10. <u>สถานีคลองบ้านม้า</u> ตั้งอยู่ใต้ถนนรามคำแหง บริเวณระหว่างซอยรามคำแหง 92-94 มีอาคารจอดแล้วจร (Park & Ride) ฝั่งขาเข้าติดกับสถานี เป็นอาคาร 10 ชั้น สามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,200 คัน

รูปแบบงานก่อนสร้างแบบใต้ดิน

รูปแบบสถานีแบบใต้ดิน

รูปแบบทางวิ่งรถไฟฟ้ายกระดับ

รูปแบบสถานีแบบยกระดับ



สถานียกระดับ 7 สถานี

1. <u>สถานีสัมมากร</u> ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง บริเวณใกล้หมู่บ้านสัมมากร
2. <u>สถานีน้อมเกล้า</u> ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง บริเวณด้านหน้าโรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้า
3. <u>สถานีราษฎร์พัฒนา</u> ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง บริเวณสามแยกถนนรามคำแหงตัดถนนราษฎร์พัฒนา ด้านหน้าสำนักงานใหญ่บริษัทมิสทีน
4. <u>สถานีมีนพัฒนา</u> ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง บริเวณด้านหน้าทางเข้าวัดบางเพ็ญใต้ตรงข้ามนิคมอุตสาหกรรมบางชัน
5. <u>สถานีเคหะรามคำแหง</u> ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง บริเวณด้านหน้าปากซอยรามคำแหง 184 ใกล้เคหะรามคำแหง
6. <u>สถานีมีนบุรี</u> ตั้งอยู่ริมถนนรามคำแหงด้านทิศใต้ บริเวณสะพานข้ามคลองสองต้นนุ่น เป็นสถานีสำหรับเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี
7. <u>สถานีสุวินทวงศ์</u> ตั้งอยู่ริมถนนรามคำแหงด้านทิศใต้ บริเวณใกล้แยกสุวินทวงศ์

ที่มา: แผ่นพับรถไฟฟ้าสีส้ม (https://www.mrta-orangelineeast.com/th/)

โดยที่ สถานีรถไฟฟ้า ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สิน คือ สถานีประดิษฐ์มนูธรรม ซึ่งอยู่ห่างจากทรัพย์สิน ระยะทางประมาณ 440 เมตร

ที่มา: เอกสารเผยแพร่ (ทางขึ้น-ลง สถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี (สุวินทวงศ์)) (https://www.mrta-orangelineeast.com/th/)

อนึ่ง ณ วันสำรวจ ผู้ประเมินพบว่า ที่ดินทรัพย์สิน โฉนดที่ดินเลขที่ 25228 เลขที่ดิน 34 และโฉนดที่ดินเลขที่ 25230 เลขที่ดิน 16 ปัจจุบันตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ.2540 ตามบันทึกข้อตกลงลงวันที่ 18 มกราคม 2562 โดยยินยอมให้การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) มีอำนาจเข้าใช้ที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดิน 1.0 ตารางวา และ 0.4 ตารางวา (รวม 1.4 ตารางวา) ของโฉนดที่ดินข้างต้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการกิจการขนส่งมวลชน โดยไม่มีกำหนดเวลา

อนึ่งจากการตรวจสอบเบื้องต้น พบว่า การดำเนินการกิจการขนส่งมวลชนตามข้างต้น คือ การดำเนินการในโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) โดยมีความลึกสิ่งก่อสร้างของโครงการ จากระดับผิวดิน คือ 12.11 เมตร และที่ดินตามจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวของโฉนดที่ดินแปลงทรัพย์สินทั้ง 2 แปลง จะเรียกว่า ที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) มีสิทธิสร้างทางรถไฟ อุโมงค์ สถานีใต้พื้นดิน ตลอดจนสิทธิในการปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนสิ่งใดๆ และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเฉพาะใต้พื้นผิวดินของที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดทางวิศวกรรมของ รฟม.

อย่างไรตาม แม้ว่า โดยทั่วไปแล้ว ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีที่ดินบางส่วน ถูกภาระในอสังหาริมทรัพย์หรือถูกภาระจำยอมใดๆ ผู้ประเมินควรพิจารณา หักลบ มูลค่าทรัพย์สินบางส่วนออก โดยเฉพาะในส่วนของที่ดินที่ถูกภาระใดๆ ในฐานะของการรอนสิทธิ

แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ผู้ประเมินเห็นควร ไม่หักมูลค่าทรัพย์สิน ในส่วนที่ถูกภาระในอสังหาริมทรัพย์ออก ทั้งนี้เนื่องจากภาระในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับในกรณีนี้เป็นภาระที่อยู่เฉพาะใต้พื้นผิวดิน ประกอบในบริเวณที่ที่ดินทรัพย์สินถูกภาระดังกล่าว อยู่ในแนวระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งในระยะดังกล่าว มักห้ามมิให้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ฉะนั้น หากพิจารณาถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินทรัพย์สินบริเวณที่ถูกภาระในอสังหาริมทรัพย์ ตามความเห็นผู้ประเมินถือว่า ที่ดินทรัพย์สินได้รับผลกระทบน้อยมาก หรือแทบจะไม่ได้รับผลกระทบเลย

ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินจึงเพียงแต่รายงานข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นให้ผู้ใช้รายงานได้ทราบ เท่านั้น

5.6 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง: ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดภาระจำยอม: ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ: ไม่มี
อื่นๆ: มี กล่าวคือ ที่ดินทรัพย์สิน โฉนดที่ดินเลขที่ 25228 เลขที่ดิน 34 และโฉนดที่ดินเลขที่ 25230 เลขที่ดิน 16 ปัจจุบันตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ.2540 ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 18 มกราคม 2562 โดยยินยอมให้การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) มีอำนาจเข้าใช้ที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดิน 1.0 ตารางวา และ 0.4 ตารางวา (รวม 1.4 ตารางวา) ของโฉนดที่ดินข้างต้น เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการกิจการขนส่งมวลชน โดยไม่มีกำหนดเวลา

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็ง และจุดอ่อน ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6: การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ทรัพย์สินติดถนนพระราม 9 (รวมถนนคู่ขนานพระราม 9)	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ที่ดินทรัพย์สิน ถมดินแล้ว รูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า ไม่มีปัญหาทางด้านกายภาพที่ดิน	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	การคมนาคมสะดวก ถนนหน้าที่ดิน ผิวจราจรกว้างประมาณ 21-35 เมตร (รวมถนนคู่ขนานพระราม 9)	การเข้า-ออกของทรัพย์สิน ต้องใช้ถนนคู่ขนานพระราม 9 ไม่สามารถผ่านเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนพระราม 9 ไม่มีรถโดยสารประจำทางผ่านในบริเวณถนนคู่ขนานพระราม 9
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	ตั้งอยู่ย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย	ห่างไกลจากศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District :CBD)
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	ขนาดเหมาะสม เพียงพอต่อการใช้งาน	-
สภาพอาคาร	ปานกลาง	-
รูปแบบอาคาร	ปานกลาง	รูปแบบอาคารไม่ทันสมัย อายุอาคารมากกว่า 20 ปี
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ก่อสร้างแล้วเสร็จ/อยู่ระหว่างการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (ตกแต่งภายใน+ภายนอก)	-
การบำรุงรักษา	ปานกลาง	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด (Highest & Best Use) ของทรัพย์สิน คือ เพื่อการพาณิชยกรรม

6.3 ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

จากมองมุมของ วิจัยกรุงศรี เกี่ยวกับแนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2569-2571: สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่า

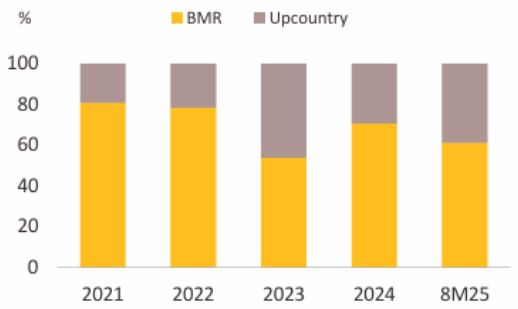
1) ในแง่ของข้อมูลพื้นฐาน

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากใบอนุญาตก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (Figure 1) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ และสุขุมวิทตอนต้น-สุขุมวิท 24 (Box 1: ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม การขยายตัวในเขต CBD มีข้อจำกัดด้านที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูงขึ้นเฉลี่ย 5–7% ต่อปี (ปี 2565–2567) ขณะที่ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 8–10% ต่อปี มีผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการใน CBD ปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง

การพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าและทางด่วนในกรุงเทพฯ เป็นหนึ่งในปัจจัยที่ผลักดันให้มีการพัฒนาสำนักงานให้เช่ากระจายไปในพื้นที่รอบนอก CBD (เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต พระราม 3 สุขุมวิทตอนปลาย และบางนา) (Figure 2) และได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้เช่าที่ให้ความสำคัญด้านความคุ้มค่าของค่าเช่า การเดินทางสะดวก และความยืดหยุ่นในการปรับขนาดพื้นที่ โดยพื้นที่บางแห่งมีแนวโน้มได้รับการพัฒนาเป็น New CBD (เช่น โซนพระราม 9 และพหลโยธิน) เพื่อรองรับตลาดผู้เช่าที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ

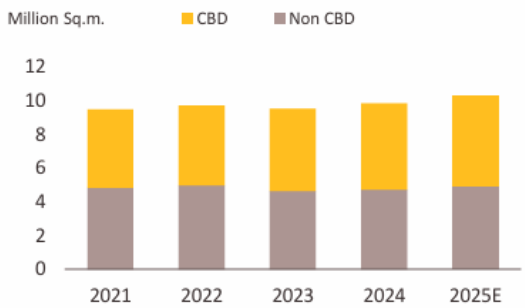
การพัฒนาสำนักงานให้เช่าใน CBD ต้องใช้เงินลงทุนสูง โดยเฉพาะย่านพาณิชยกรรมหลัก ซึ่งตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปี 2556) อนุญาตให้พื้นที่สีแดง (พื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจสูง) เป็นโซนที่สามารถพัฒนาอาคารสำนักงานได้ ทั้งนี้ การหาที่ดินเปล่า และข้อจำกัดด้าน FAR (Floor Area Ratio) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดิน ทำให้การพัฒนาโครงการใหม่ส่วนใหญ่มาจากการรื้อถอนหรือรีโนเวตอาคารเก่า แล้วสร้างอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) บนที่ดินแปลงเดิม ปัจจุบันอาคารสำนักงานใหม่ใน CBD มักพัฒนาเป็นอาคารเกรด A+ ที่มีมาตรฐานด้านสถาปัตยกรรม ประสิทธิภาพการใช้พลังงาน และเทคโนโลยีอัจฉริยะที่สูงกว่าอาคารเกรด A ทั่วไป (Box 2: การจัดประเภทของสำนักงาน) เพื่อรองรับกลุ่มผู้เช่าระดับพรีเมียม สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CBD มีต้นทุนที่ดินและการพัฒนาโครงการต่ำกว่า จึงเปิดโอกาสให้กลุ่มทุนขนาดกลางเข้ามาลงทุนมากขึ้น ทั้งอาคารขนาดใหญ่และขนาดเล็กเพื่อเป็นที่ตั้งสำหรับกิจการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า

Figure 1: Office Building Construction Permits



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2 Total Supply in BMR



Source: CBRE Research, estimated by Krungsri Research

Box 1 ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map

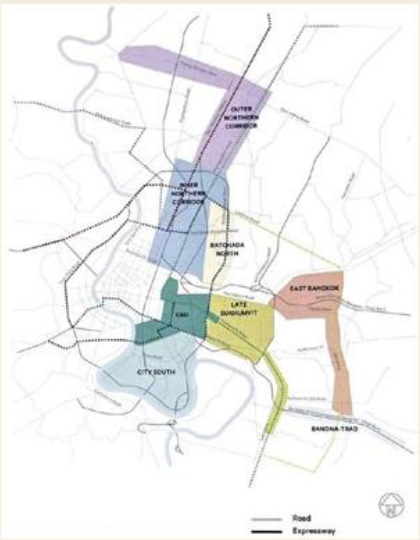


Figure 4: CBD Office Map

ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD) ประกอบด้วย พื้นที่บริเวณสีลม/ สาทร ลุมพินี/ เพลินจิต และสุขุมวิทตอนต้น	
สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนสี่พระยา ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิทยุ ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนอโศกมนตรี และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่อื่น ๆ	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้ำ
พื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ประกอบด้วย พื้นที่ย่านรัชดาฯ ตอนเหนือ กรุงเทพฯ ตอนเหนือ (รอบในและรอบนอก) ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก และตอนใต้ของ CBD	
รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะและซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 4 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา-ตราด	บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 1 ถึง 12 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนจันทน์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนณ ระนอง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source: CBRE Research, Krungsri Research

Box 2 การจัดประเภทของสำนักงาน

รายการ	Grade A	Grade A Premium (A+)
รูปแบบพื้นที่ภายใน	ไม่มีข้อจำกัดด้านโครงสร้างหรือรูปทรง	ไม่มีข้อจำกัดด้านโครงสร้างหรือรูปทรง
ระบบปรับอากาศ	ใช้เครื่องทำความเย็นจากศูนย์กลางและปรับอุณหภูมิได้ตามความต้องการ มีระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพตลอด 24 ชั่วโมงสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า	ใช้เครื่องทำความเย็นจากศูนย์กลางและปรับอุณหภูมิได้ตามความต้องการ มีระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพตลอด 24 ชั่วโมงสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ หรือพื้นที่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบ Split-type สำหรับผู้เช่า
ลิฟท์	มีการแบ่งโซนชั้นต่าง ๆ และอาจมีลิฟท์ส่วนตัวให้บริการ	มีการแบ่งโซนชั้นต่าง ๆ และอาจมีลิฟท์ส่วนตัวให้บริการ
การออกแบบและตกแต่ง	มีความโดดเด่น และใช้วัสดุตกแต่งคุณภาพสูงในพื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะทางเข้าหลักของอาคารและลอบบี้ในแต่ละชั้น	มีความโดดเด่นและใช้วัสดุตกแต่งคุณภาพสูงในพื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะทางเข้าหลักของอาคารและลอบบี้ในแต่ละชั้น
ความสูงของเพดาน	ไม่ต่ำกว่า 2.8 เมตร	ไม่ต่ำกว่า 2.9 เมตร
การบริหาร/จัดการอาคาร	มีความเป็นมืออาชีพ	มีความเป็นมืออาชีพ
ที่จอดรถ	มีการออกแบบที่ดี มีทางเข้า-ออกสะดวกและมีประสิทธิภาพ	มีการออกแบบที่ดี มีทางเข้า-ออกสะดวกและมีประสิทธิภาพ
ใบรับรองอาคาร	ควรได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืนโดยเฉพาะ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)	ต้องได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืนและสุขภาพ จาก LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) และ/หรือ WELL Building Standard หรือเทียบเท่า
ระบบรักษาความปลอดภัย	ควรมีระบบควบคุมการเข้า-ออกของผู้ใช้บริการและระบบลิฟท์ที่ควบคุมการเข้าถึงชั้นต่างๆ ได้	ต้องมีระบบควบคุมการเข้า-ออกของผู้ใช้บริการและระบบลิฟท์ที่ควบคุมการเข้าถึงชั้นต่างๆ ได้
ที่ตั้ง	• ทั้งในและนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD + Non-CBD) • อาคารเกรด A+ ในย่าน Non-CBD	ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

หมายเหตุ: อาคารสำนักงานที่ไม่ตรงตามทุกเกณฑ์ของเกรด A+ จะถูกจัดเป็นเกรด A และอาคารที่ไม่ตรงตามเกณฑ์ของเกรด A จะถูกจัดเป็นเกรด B ทั้งนี้ เกณฑ์การจัดระดับอาคารสำนักงานข้างต้นใช้เพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

Source: CBRE Research, Krungsri Research

การบริหารจัดการสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งเป็น

• อาคารที่มีเจ้าของรายเดียว (Single Ownership): มีสัดส่วน 80% ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด มักเป็นอาคารสูงที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีความสามารถในการบริหารจัดการอาคารด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บริษัทผู้เชี่ยวชาญด้าน Facility Management เข้ามาดูแล เน้นการให้เช่าทั้งอาคารหรือเป็นรายชั้น มีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการพื้นที่และให้บริการครบวงจร

• อาคารมีเจ้าของหลายราย (Multiple Ownership): มีสัดส่วน 20% ของพื้นที่ทั้งหมด รูปแบบการพัฒนาคล้ายอาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium) โดยกรรมสิทธิ์เป็นของผู้ซื้อแต่ละพื้นที่ ทำให้มีเจ้าของหลายรายในอาคารเดียวกันและมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนใหญ่อยู่ภายใต้นิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการบริหารร่วม ซึ่งจะดูแลและบริหารพื้นที่ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุด

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งบริษัทไทยและบรรษัทข้ามชาติ โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจด้านเทคโนโลยี อีคอมเมิร์ซ สตาร์ทอัพ การเงิน และกฎหมาย ขณะที่ผู้ประกอบการ SMEs มักมีเงินทุนจำกัด การเช่าพื้นที่สำนักงานจึงเป็นทางเลือกหลักสำหรับการดำเนินธุรกิจ

การให้เช่าพื้นที่สำนักงานมีหลายรูปแบบ ทั้งการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว ซึ่งส่วนใหญ่ผู้เช่าจะได้รับการพิจารณาค่าเช่าในอัตราที่คุ้มค่า และการให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งมีผู้เช่าหลายรายอยู่ในชั้นเดียวกัน (Multi-tenant floor) ซึ่งเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคหลักเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า (เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น)
โดยทั่วไป การเช่าพื้นที่สำนักงานจะระบุรายละเอียดการเช่า ดังนี้

• สัญญาเช่าพื้นที่: ครอบคลุมค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ (สัดส่วน 40% ของค่าเช่ารวม) และค่าบริการด้านต่างๆ (สัดส่วน 60%) โดยสัญญาเช่าพื้นที่ จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่ ขณะที่ สัญญาค่าบริการ จะกำหนดอัตราค่าใช้บริการ ซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ และค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น
• ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า: โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เพื่อสร้างความมั่นคงด้านรายได้ของผู้ให้เช่า และหลีกเลี่ยงค่าใช้จ่ายในการย้ายหรือปรับปรุงพื้นที่สำนักงานใหม่ กรณีที่ผู้เช่าต้องการเช่ามากกว่า 3 ปี ต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ 1.1% ของค่าเช่าทั้งหมด ส่วนใหญ่จึงไม่นิยมทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี

ธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการจึงต้องปรับกลยุทธ์การให้เช่าและการพัฒนาคุณภาพอาคาร โดยเฉพาะในช่วงหลังวิกฤต COVID-19 ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมีความหลากหลายขึ้น จึงมีการปรับสัญญาเช่าให้ยืดหยุ่นมากขึ้น เช่น ระยะเวลาเช่าขั้นต่ำสั้นลง (รายเดือนหรือไม่เกิน 2–3 ปี) เงื่อนไขการต่อสัญญาที่ยืดหยุ่น สามารถปรับเปลี่ยนรายละเอียดตามความต้องการของผู้เช่าได้มากขึ้น โดยอาคารสำนักงานเกรด A และ A+ ในทำเลใกล้รถไฟฟ้ายังได้รับความสนใจจากผู้เช่ามากที่สุด เนื่องจากมีภาพลักษณ์ทันสมัย การบริหารจัดการมืออาชีพ การออกแบบที่รองรับการทำงานยุคใหม่ (เช่น พื้นที่เปิด ใช้เทคโนโลยี Smart Building) และมาตรการดูแลความปลอดภัยที่รัดกุม ตลอดจนการมุ่งสู่มาตรฐานด้าน ESG เช่น การรับรองอาคารเขียว (LEED, WELL) ซึ่งกลายเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าสำนักงานขององค์กรไทยและต่างชาติ

หลังวิกฤต COVID-19 รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid Workplace4/ จัดเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักที่กำหนดความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงาน โดยรายงานของ WorkSmart Asia พบว่า 84% ขององค์กรในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก (APAC) มีนโยบายการทำงานผสมผสานระหว่างการทำงานในสำนักงานและการทำงานจากที่อื่น (Hybrid work) โดย 58% เลือกใช้ Hybrid Workplace และ 26% ใช้การทำงานระยะไกล (Remote) ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานและลดอัตราการลาออกของพนักงาน ทำให้ผู้เช่าต้องการพื้นที่สำนักงานขนาดเล็กลง เนื่องจากพนักงานจะหมุนเวียนเข้ามาทำงานและไม่จำเป็นต้องมีโต๊ะประจำ (Hot desk) โดยอาคารสำนักงานที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก (เช่น พื้นที่อเนกประสงค์ ห้องประชุมแบบโมดูลาร์ และระบบบริหารจัดการอัจฉริยะ) รวมถึงอาคารที่มีเทคโนโลยีทันสมัย (เช่น ระบบควบคุมการเข้าออกอัจฉริยะ (Smart access) เซ็นเซอร์ IoT และระบบวิเคราะห์การใช้พื้นที่แบบเรียลไทม์) จะได้รับความสนใจมากขึ้น

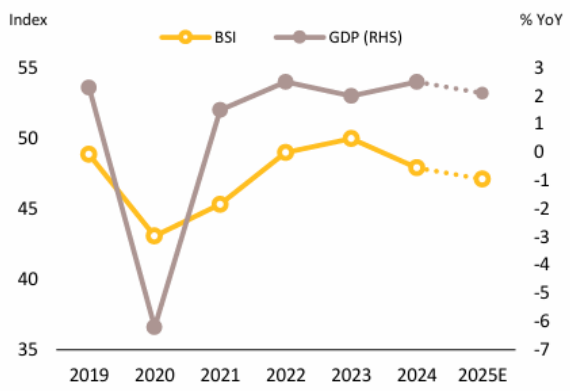
2) ในแง่ของสถานการณ์ที่ผ่านมา

ปี 2566–2567 พื้นที่สำนักงานให้เช่าจากโครงการ Mixed-use หลายแห่งในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพฯ ทยอยเปิดให้บริการ ซึ่งบางส่วนเป็นโครงการที่เลื่อนกำหนดแล้วเสร็จมาจากช่วง COVID-19 มีผลให้อุปทานพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 280,000–350,000 ตารางเมตรต่อปี ขณะที่อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสมอยู่ที่ระดับ 9.9 ล้านตารางเมตร ณ สิ้นปี 2567 ท่ามกลางความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานที่ฟื้นตัวช้ากว่าโดยเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 96,000 ตารางเมตรต่อปี (ปี 2558-2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 190,000 ตารางเมตรต่อปี) ผลจากเศรษฐกิจไทยมีการเติบโตในภาคบริการ แต่ภาคการผลิตยังคงชะลอตัว ทำให้รายได้ฟื้นตัวในวงจำกัด ผนวกกับบริษัทหลายแห่งปรับรูปแบบการทำงานเป็นแบบ Hybrid Workplace เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำงานให้แก่พนักงาน โดย ณ สิ้นปี 2567 การเช่าพื้นที่สำนักงานสะสมอยู่ที่ 8.0 ล้านตารางเมตร กดดันอัตราการเช่าโดยรวมลดลงสู่ระดับ 81.3% ขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยลดลง -0.3% จากระดับเฉลี่ยปี 2566

ปี 2568 ธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีสัญญาณกระเตื้องขึ้นเล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ได้แรงหนุนจากการเติบโตของภาคการค้าระหว่างประเทศ (ภาคส่งออกเร่งตัวขึ้นถึง 15.0% YoY ในช่วงครึ่งแรกของปี) สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นภาคธุรกิจแตะระดับ 50.2 ในเดือนมีนาคมเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่เดือนกันยายน 2566 (Figure 6) ขณะที่ยังมีอุปสงค์จากบริษัทไทยที่ต้องการขยายสำนักงานเพื่อยกระดับภาพลักษณ์ อีกทั้งหลายบริษัททยอยเพิ่มวันทำงานในสำนักงานมากขึ้น นอกจากนี้ ค่าเช่าเฉลี่ยยังลดลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อน COVID-19 (เฉลี่ย 900–1,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับอาคารเกรด A: ที่มา Knight Frank และ Cushman & Wakefield) จูงใจให้มีการเช่าหรือโยกย้ายสำนักงานมาอยู่ที่แห่งใหม่ที่ให้ข้อเสนอที่ดีกว่า หรือมีความคุ้มค่ากว่า อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยมีทิศทางอ่อนแรงลงในช่วงครึ่งหลังของปีจากแรงกดดันของนโยบายการค้าของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคท่องเที่ยวฟื้นตัวช้า โดยประเมินว่า

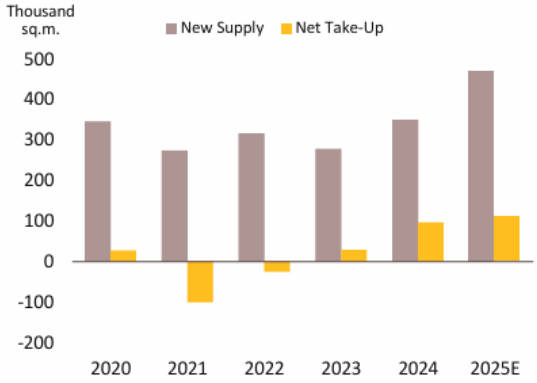
นักท่องเที่ยวต่างชาติจะลดลง -6.2% จากปี 2567 และกำลังซื้อผู้บริโภคซบเซาจากปัญหาหนี้ครัวเรือนสูง ทำให้ภาคธุรกิจส่วนใหญ่ชะลอการขยายทีมงาน ท่ามกลางเศรษฐกิจโลกเติบโตชะลอลงกระทบแผนขยายการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ ปัจจัยข้างต้นมีผลลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานลงบางส่วน ด้านอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ทยอยเปิดให้บริการอย่างต่อเนื่องตามแผนลงทุนของผู้ประกอบการ กดดันอัตราการเช่า (Occupancy rate) ลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 20 ปี โดยสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

Figure 6: Business Sentiment Index & GDP growth



Source : Bank of Thailand (BOT), National Economic and Social Development Council (NESDC)
Note: The index=50 indicates stable business confidence

Figure 7: New Supply and Net Take-Up

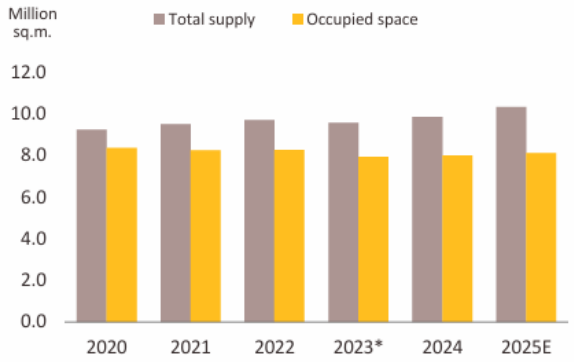


Source : CBRE Research, estimated by Krungsri Research
Note: *Net take-up represents differential between new occupied spaces and return of rental spaces for each year (square meters).

• ความต้องการเช่าพื้นที่สุทธิ (Net Take-Up)5/ เพิ่มขึ้น 7.8% จากปี 2567 โดยอยู่ที่ 104,000 ตารางเมตร (Figure 7) โดยความต้องการเช่าพื้นที่มาจากบริษัทขนาดกลาง-ใหญ่ซึ่งโยกย้ายสำนักงานสู่พื้นที่ใหม่ทำเลใจกลางเมืองที่เดินทางสะดวก แต่ค่าเช่าไม่สูงนัก (เช่น สถาบันการเงิน และธุรกิจเครื่องสำอาง) ขณะที่บริษัทขนาดกลาง-เล็กส่วนใหญ่จะย้ายออกจากทำเลใจกลางเมืองเพื่อลดค่าใช้จ่ายการเช่าพื้นที่ รวมถึงบริษัทต่างชาติที่ย้ายฐานการผลิตมาไทยเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากสงครามการค้า หรือมาลงทุนในอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมจากนโยบายรัฐ (อาทิ บริษัทในกลุ่มยานยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ดิจิทัล และการแพทย์สมัยใหม่ (Advanced Medical)) ส่งผลให้พื้นที่ให้เช่าสะสม (Occupied space) อยู่ที่ 8.1 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 1.3% YoY (Figure 8) ทั้งนี้ ผู้เช่าจำนวนมากขึ้นให้ความสำคัญกับการเช่าพื้นที่ในสำนักงานเกรด A+ ที่ตอบโจทย์ด้าน ESG (เช่น Green Building) ขณะที่อาคารเก่าและอาคารคุณภาพรองลงมาส่วนใหญ่เผชิญปัญหาผู้เช่าย้ายไปสำนักงานแห่งใหม่ที่ทันสมัยหรือให้ข้อเสนอดีกว่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทำเลใกล้แนวรถไฟฟ้ามากกว่า ด้วยอัตราค่าเช่าที่อาจลดลง 20-30% เมื่อเทียบกับสำนักงานเดิม ทำให้ต้นทุนการเช่าพื้นที่ปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

• พื้นที่เปิดให้บริการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมากที่ 470,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 34.4% จากปี 2567 (Figure 7) โดยอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเกิน 300,000 ตารางเมตรติดต่อกันเป็นปีที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นโครงการใหญ่ย่าน CBD ทั้งอาคาร Grade A และ A+ และให้ความสำคัญกับมาตรฐานด้าน ESG (อาทิ อาคารวันแบงค็อก - ทาวเวอร์ 3, 4, และ 5 / โครงการศุภาลัย ไอคอน สาทร / อาคารรัชโยธิน ฮิลล์ คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ / เอแพค ทาวเวอร์ / วัน ออริจิน สนามเป้า และ WorkLab @Grande Centre) ส่งผลให้พื้นที่สำนักงานสะสมปี 2568 อยู่ที่ 10.3 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 4.8% จากปี 2567 (Figure 8) ในจำนวนนี้ 71% เป็นสำนักงาน Grade B และ 19% เป็น Grade A ที่เหลือ 10% เป็น Grade A+ (Figure 9)

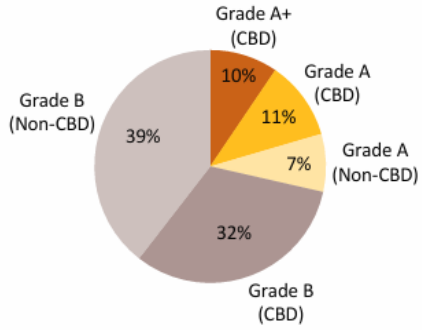
Figure 8: Office Space in BMR



Source : CBRE Research, estimated by Krungsri Research

Note: *CBRE Research adjusted its database in Q1 2023 to exclude office developments in Bangkok with a total lettable area of less than 5,000 sq. m. (previously 2,000 sq. m.) and non-active multiple-ownership buildings. This adjustment may result in discrepancies when comparing data with the same period of previous year.

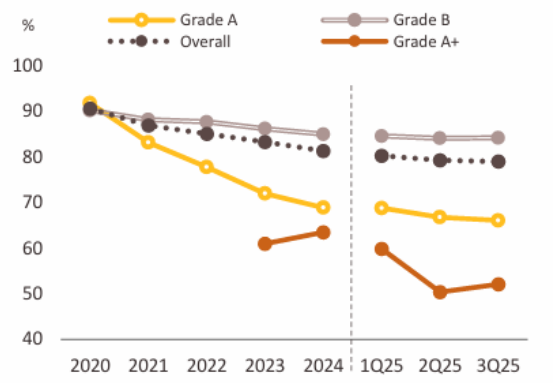
Figure 9: Share of Total Supply by Grade and by Area (9M25)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

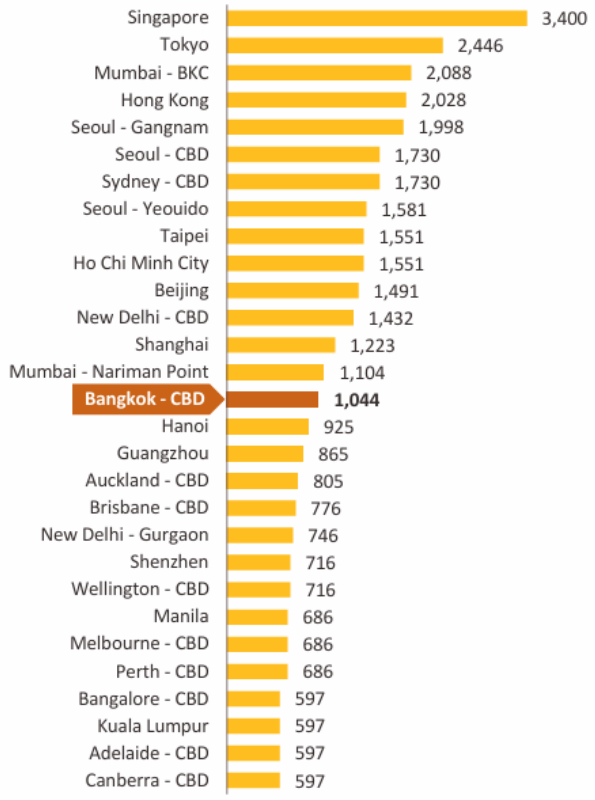
• อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยลดลงสู่ระดับ 78.6% จาก 81.3% ณ สิ้นปี 2567 เทียบกับที่เคยสูงกว่า 90.0% ในช่วงก่อน COVID-19 ผลจากอุปทานสำนักงานใหม่โดยเฉพาะ Grade A และ A+ เปิดให้บริการหลายโครงการ ท่ามกลางอุปสงค์เพิ่มขึ้นช้ากว่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นทั้งด้านอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าที่จูงใจ ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงสำหรับอาคารสำนักงานทุกเกรด โดย Grade A+ ลดลงมากที่สุดที่ (-8.5%) และ Grade A (-3.8%) ส่วนสำนักงาน Grade B (-1.1%) ได้อานิสงส์จากการย้ายสำนักงานของผู้เช่าที่ต้องการลดค่าใช้จ่าย ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับลดไม่มาก (Figure 10)

Figure 10: Occupancy Rate by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Figure 11: Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2025 (THB/sq.m./month)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

• ค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงาน Grade A และ B ต่ำสุดในรอบ 10 ปี โดยลดลง -0.1% และ -3.3% YoY ตามลำดับ ผลจากอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานสูงกว่าความต้องการเช่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ประกอบการจึงปรับลดราคาเพื่อจูงใจผู้เช่าในสภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูง รวมถึงกลยุทธ์จูงใจ อาทิ การลดหรือยกเว้นค่าเช่าในช่วงเวลาหนึ่ง การคงอัตราค่าเช่าเดิมแต่ขยายระยะเวลาสัญญา รวมถึงการมอบสิทธิพิเศษ (เช่น พื้นที่พร้อมตกแต่ง หรือเงินสนับสนุนค่าตกแต่ง (Fit-out allowance)) โดยสำนักงานเกรด B ต้องเผชิญความท้าทายเพิ่มขึ้น จากการที่ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นธุรกิจขนาดกลางและเล็ก ซึ่งอ่อนไหวต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ จึงมีแนวโน้มคืนหรือลดขนาดพื้นที่เช่า หรือย้ายไปอาคารที่มีค่าเช่าต่ำกว่าเพื่อบริหารต้นทุน สำหรับค่าเช่าของสำนักงานGrade A+ เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.3% จากปี 2567 เนื่องจากเป็นที่ต้องการขององค์กรขนาดใหญ่ทั้งในและต่างประเทศ ด้วยจุดแข็งด้านทำเลในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) การออกแบบอาคารทันสมัย และหลายอาคารได้รับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาวะ (ESG/Wellness) ซึ่งสอดรับกับความต้องการขององค์กรยุคใหม่ นอกจากนี้ ค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังต่ำกว่า 1-3 เท่าเมื่อเทียบกับสำนักงานในเมืองศูนย์กลางธุรกิจประเทศอื่นในภูมิภาค (เช่น สิงคโปร์ ฮ่องกง และโฮจิมินห์) (Figure 11) จึงจูงใจบริษัทข้ามชาติโดยเฉพาะบริษัทที่ต้องการลดต้นทุนหรือกระจายความเสี่ยงจากตลาดที่มีค่าเช่าสูง

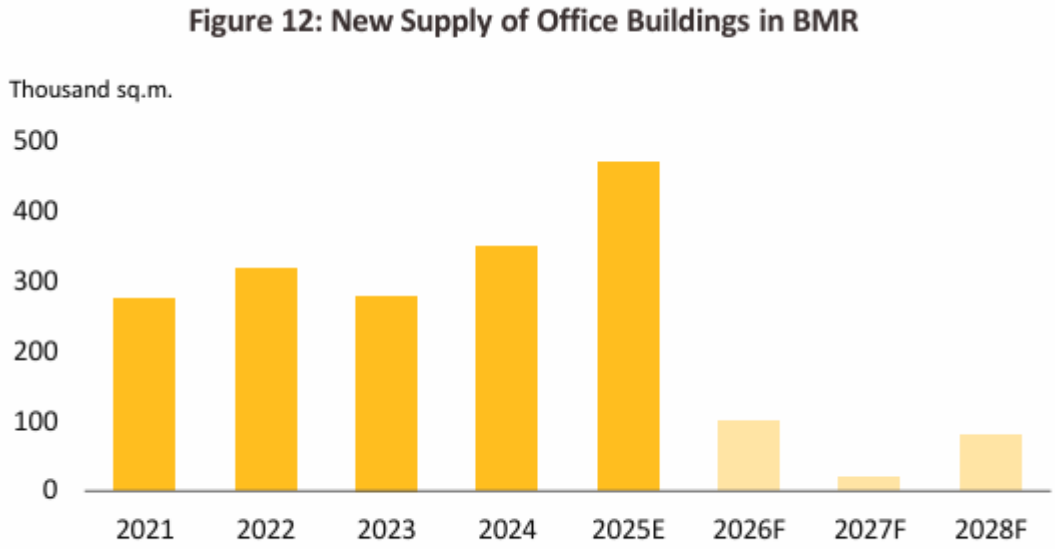
3) ในแง่ของสถานการณ์ที่ผ่านมา

ปี 2569 คาดว่าตลาดสำนักงานให้เช่าจะเผชิญแรงกดดันจากอุปทานส่วนเกินต่อเนื่องสวนทางกับอุปสงค์การเช่า ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจไทยที่เติบโตแผ่วลง (คาดว่าเติบโต 1.8% ชะลอลงจากปี 2568) ผลจากภาคส่งออกหดตัว -1.8% ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นเพียง 2.2% นอกจากนี้ กำลังซื้อในประเทศยังเปราะบางประกอบกับเศรษฐกิจโลกมีความไม่แน่นอน ส่งผลให้ภาคธุรกิจมีแนวโน้มชะลอหรือเลื่อนการลงทุนใหม่ออกไป อีกทั้งรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ทำให้บริษัทหลายแห่งสามารถลดขนาดพื้นที่สำนักงานเพื่อควบคุมต้นทุนและเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารทีมงาน ปัจจัยข้างต้นทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานทรงตัวหรืออาจลดลง -20% ถึง -30% จากปี 2568 ด้านพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาด 100,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงสู่ระดับ 78.5% สำหรับปี 2570-2571 คาดว่าตลาดสำนักงานให้เช่าจะกระเตื้องขึ้นเล็กน้อยจากปี 2568 สรุปได้ดังนี้

• ความต้องการเช่าสำนักงานมีแนวโน้มขยายตัว 0.7-1.5% ต่อปี (เทียบกับค่าเฉลี่ย 2.5% ต่อปีในช่วง 2558-2562) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) เศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปเฉลี่ย 2.3% ต่อปี นำโดยการขยายตัวของธุรกิจบริการที่เกี่ยวเนื่องกับภาคท่องเที่ยว (2) ธุรกิจบางกลุ่ม (อาทิ กลุ่มเทคโนโลยี การเงิน บริการดิจิทัล และสุขภาพและความงาม) มีความต้องการสำนักงานที่ทันสมัย โดยเฉพาะสำนักงานเกรด A และ A+ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดี โดยผลสำรวจ Future of Work 2024 ของบริษัทเจแอลแอล จำกัด: JLL พบว่า ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในไทยนิยมย้ายไปเช่าอาคารที่ทันสมัยกว่าอาคารที่อยู่ปัจจุบันมากขึ้น ซึ่งแนวโน้มนี้จะดำเนินต่อเนื่องถึงปี 2571 โดยมีแรงหนุนจากการเปิดตัวสำนักงานใหม่ระดับพรีเมียมในย่านธุรกิจหลัก และ (3) ความต้องการสำนักงานจากบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในไทย ทั้งนี้ ผู้เช่ามีแนวโน้มต้องการอาคารที่ได้มาตรฐานตามแนวคิดด้านความยั่งยืน (ESG) และให้ความสำคัญกับอาคารเขียว (Green Building) ที่ได้รับรองมาตรฐาน (เช่น LEED หรือ WELL หรือ TREES) ทั้งด้านการใช้พลังงาน การจัดการคาร์บอน และคุณภาพชีวิตผู้ใช้งาน โดยรายงานของ CBRE Thailand (2024) พบว่า 78% ของผู้เช่าสำนักงานในไทยตั้งเป้าใช้สำนักงานที่สอดคล้องกับเป้าหมายความยั่งยืนภายในปี 2573 เพิ่มขึ้นจาก 22% ปี 2567 สะท้อนว่าปัจจัยด้าน ESG เป็นหนึ่งในเกณฑ์สำคัญที่ใช้ตัดสินใจเลือกเช่าสำนักงาน โดยเฉพาะบริษัทที่ต้องการเสริมภาพลักษณ์และปฏิบัติตามนโยบายความยั่งยืนระดับสากล

• อุปทานสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวเฉลี่ย 0.0-1.0% ต่อปี (Figure 12) โดยวิจัยกรุงศรีประเมินว่าจะมีอุปทานสำนักงานใหม่ที่กำลังก่อสร้างประมาณ 200,000 ตารางเมตรทยอยเปิดให้บริการในปี 2569-2571 ซึ่งลดลงมากเมื่อเทียบกับช่วง 5 ปีที่ผ่านมาซึ่งสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดเฉลี่ย 300,000 ตารางเมตรต่อปี โดยส่วนใหญ่เป็นอาคาร Grade A และ A+ ภายในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ที่ทยอยเปิดตามเฟส (อาทิ อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 2 และอาคารบุญมิตร สีลม) ได้การรับรองมาตรฐานอาคารเขียว (JLL ระบุว่าอาคารเขียวจะลดต้นทุนพลังงานและการจัดการของเสียได้ 6% ต่อปี และกำหนดค่าเช่าได้สูงกว่าราคาตลาด 14% นอกจากนี้ กว่า 60% ของผู้เช่ากลุ่ม Corporate จะเลือกอาคารที่ผ่านเกณฑ์อาคารเขียว หรือมีนโยบาย ESG ชัดเจน เพื่อสนับสนุนเป้าหมาย Net Zero หรือ Carbon Neutrality ขององค์กร) และผสานเทคโนโลยีที่ล้ำสมัย โดยเฉพาะหากมีมาตรการรองรับเหตุฉุกเฉิน เช่น การเตรียม BCP (Business Continuity Plan) จะยิ่งได้รับความสนใจมากขึ้น ทั้งนี้ อุปทานสำนักงานส่วนเกินที่มีจำนวนมากจะทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงขึ้น เพิ่มแรงกดดันอาคารสำนักงานเก่าโดยเฉพาะอายุใช้งานเกิน 20 ปี (มากกว่า 60% ของอุปทานทั้งหมด) ต้องเร่งปรับปรุงอาคารเพิ่มความทันสมัย เพื่อให้มีภาพลักษณ์ที่ต่างจากเดิม หรือมีข้อเสนอที่ยืดหยุ่น (เช่น มีช่วงฟรีค่าเช่านานขึ้น) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน

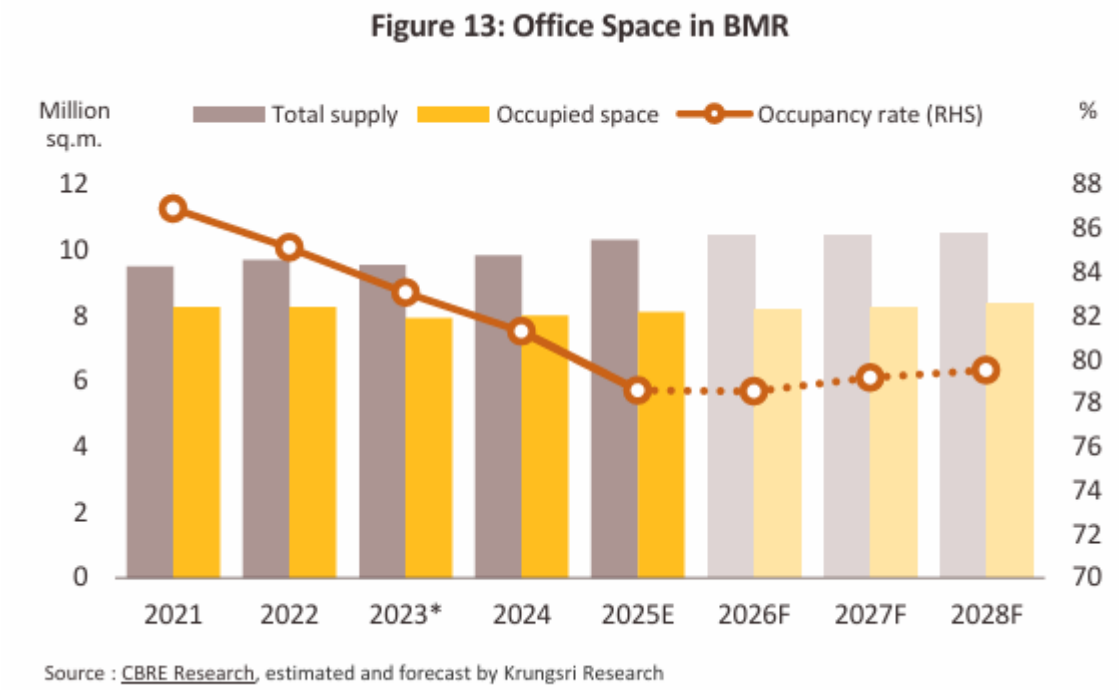
Figure 12: New Supply of Office Buildings in BMR



Source : CBRE Research, estimated and forecast by Krungsri Research

• อัตราการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มทรงตัวหรือกระเตื้องขึ้นเล็กน้อยที่ 79%-80% (Figure 13) โดยจากอุปสงค์ที่จะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่คาดว่าจะยังมีภาวะอุปทานส่วนเกินในบางทำเล โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีอาคารใหม่เปิดตัวจำนวนมาก รวมถึงรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ที่ยังมีอยู่ ทำให้พื้นที่ว่างเหลือเช่ามีแนวโน้มปรับลดลงบ้างแต่ไม่มากนัก โดยพื้นที่ที่จะมีอัตราการเช่าสูงสุดในย่าน CBD ได้แก่ สีลม สาทร และพระราม 4 และย่านNon-CBD ได้แก่ ย่านบางนา และศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชน ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวทำได้สะดวกมากขึ้น ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มใช้กลยุทธ์ด้านราคาหรือเงื่อนไขการเช่าที่จูงใจ เพื่อรักษาผู้เช่ารายเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตามอัตราการเช่าเฉลี่ยอาจลดลงสำหรับอาคารเก่า จึงอาจเห็นการเสนอลดราคา/การต่อสัญญาหรือการปรับพื้นที่ เพื่อรักษาผู้เช่าเดิมโดยเฉพาะในทำเลที่มีการแข่งขันสูง สำหรับอาคารสำนักงานที่มีการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม (ESG) หรือออกแบบให้พื้นที่ปรับเปลี่ยนได้ง่าย จะได้รับการตอบรับจากผู้เช่ามากขึ้น โดยรายงานของ JLL และ CBRE ระบุว่า อาคารที่มีการรับรอง Green building จะมีอัตราการเช่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดทั่วไปถึง 10–15%

Figure 13: Office Space in BMR



Source : CBRE Research, estimated and forecast by Krungsri Research

• ค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในกลุ่มสำนักงานใหม่ Grade A+ ย่าน CBD ที่เป็น Green office ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารคุณภาพสูง ตอบโจทย์ผู้เช่ายุคใหม่ได้ดีทั้งด้านฟังก์ชันการใช้งาน ความปลอดภัย และความพร้อมให้บริการ ทั้งยังอยู่ในทำเลที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้เช่าที่เป็นองค์กรขนาดใหญ่และบริษัทข้ามชาติ นอกจากนี้ อาคารส่วนใหญ่จะได้รับมาตรฐานด้านความยั่งยืนในระดับสากล ซึ่งสอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ผู้เช่าจึงเต็มใจจ่ายค่าเช่าในระดับที่สูงขึ้นเพื่อแลกกับภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร และสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันในระยะยาว สำหรับอาคารเกรด A ในย่าน CBD จะเผชิญการแข่งขันรุนแรง ผลจากมีโครงการใหม่เกิดขึ้นจำนวนมาก ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้ม "ตรึงราคา" เพื่อรักษาผู้เช่าเก่า หรือเสนอส่วนลดพิเศษให้ผู้เช่ารายใหม่ โดยเฉพาะรายที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ ด้านสำนักงาน Grade B และสำนักงานในเขต Non-CBD รวมถึงสำนักงานเก่า ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับลดต่อเนื่อง ผลจากผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าและมีแนวโน้มโยกย้ายไปอาคารใหม่ที่ดีกว่าทั้งในมิติของสิ่งแวดล้อม ความยืดหยุ่นของสัญญา และภาพลักษณ์ที่ทันสมัยขึ้น ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้จึงอาจต้องเร่ง Renovate เพื่อยกระดับคุณภาพให้ได้ตามมาตรฐาน หรือใช้การปรับลดราคา หรือเสนอเงื่อนไขการเช่าที่จูงใจเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดรายใหม่ ส่งผลให้การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น

• ประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะข้างหน้า ได้แก่ (1) เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า ทำให้ภาคธุรกิจชะลอการขยายสำนักงาน (2) ผู้พัฒนาเผชิญภาระต้นทุนสูงกว่าปกติราว 15–20% ในการพัฒนาอาคารตามมาตรฐาน ESG เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่มีเป้าหมายทางธุรกิจด้านความยั่งยืน ทำให้ระยะเวลาคืนทุนยาวนานขึ้น (3) ความต้องการพื้นที่แบบ Flexible space มีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากหลายองค์กรยังใช้รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid ทำให้เจ้าของอาคารมีต้นทุนการปรับโครงสร้างพื้นที่ การออกแบบและตกแต่ง รวมถึงการบริหารจัดการอาคาร และ (4) อุปทานสำนักงานส่วนเกินจำนวนมากใน

ตลาดสำนักงานให้เช่า จะกดดันอัตราค่าเช่าในอีกหลายปีข้างหน้า ผู้พัฒนาอาคารจึงอาจต้องปรับตัวสู่การแข่งขันด้านความคุ้มค่ามากกว่าราคา ขณะที่อาคารเก่าที่ไม่ปรับตัวอาจเสียความสามารถในการแข่งขัน ทำให้มีอัตราว่างสูงขึ้น

แม้ธุรกิจสำนักงานให้เช่าจะเผชิญความท้าทายหลากหลายรูปแบบ แต่ยังจัดว่ามีศักยภาพการเติบโตเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในอาเซียน จากปัจจัยสนับสนุน ดังนี้ (1) ทำเลที่ตั้งเชิงยุทธศาสตร์ จากการที่ไทยตั้งอยู่ใจกลางเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เอื้อต่อการเชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านทั้งด้านการค้า และการคมนาคม นอกจากนี้ไทยยังมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (เช่น รถไฟความเร็วสูง เขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZ) และเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)) ที่ช่วยเสริมศักยภาพการเติบโตของตลาดสำนักงานของไทย (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานในกรุงเทพฯ แข่งขันได้เมื่อเทียบกับศูนย์กลางธุรกิจอื่นในภูมิภาค โดยข้อมูลจาก Cushman & Wakefield และ Knight Frank (2568) ระบุว่าค่าเช่าสำนักงานเกรด A ในกรุงเทพฯ เฉลี่ยที่ 900–1,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในเมืองศูนย์กลางธุรกิจในสิงคโปร์และฮ่องกง 1–3 เท่า กรุงเทพฯ จึงเป็นตัวเลือกที่คุ้มค่าสำหรับบริษัทข้ามชาติที่ต้องการตั้งสำนักงานในภูมิภาค และ (3) มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ อาทิ การสนับสนุนให้บริษัทข้ามชาติจัดตั้งศูนย์บริหารธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC) ผ่านสิทธิประโยชน์ทางภาษี การอนุญาตใช้แรงงานต่างชาติ และส่งเสริมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่มีคุณสมบัติพิเศษ (เช่น สนับสนุนสิ่งแวดล้อม หรือออกแบบอาคารตามมาตรฐาน Green building/ESG) โดยให้สิทธิพิเศษเพิ่มพื้นที่ก่อสร้าง (Floor Area) มากกว่าที่กฎหมายกำหนด หรือ FAR Bonus องค์ประกอบข้างต้น ช่วยเสริมให้ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีศักยภาพและความน่าสนใจยิ่งขึ้น ทั้งในมิติของการลงทุนและผู้เช่า

4) ในแง่ของบทสรุป

ปี 2569 ตลาดสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเผชิญแรงกดดันจากอุปทานส่วนเกินต่อเนื่องสวนทางกับอุปสงค์การเช่า ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจไทยมีทิศทางการเติบโตแผ่วลงทั้งภาคการค้าและการลงทุน ตลอดจนกำลังซื้อในประเทศมีความเปราะบาง ส่งผลให้ภาคธุรกิจชะลอการขยายสำนักงาน นอกจากนี้ รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ทำให้บริษัทหลายแห่งควบคุมต้นทุนโดยลดขนาดพื้นที่เช่า ปัจจัยข้างต้นทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานชะลอลงจากปี 2568 ด้านพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดตามแผนลงทุนของผู้ประกอบการ ส่งผลให้อัตราการเช่ามีทิศทางปรับลดลงต่อเนื่อง สำหรับปี 2570-2571 ตลาดสำนักงานให้เช่าจะกระเตื้องขึ้นเล็กน้อย จากเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ธุรกิจบางกลุ่ม (อาทิ กลุ่มเทคโนโลยี การเงิน บริการดิจิทัล และสุขภาพและความงาม) ยังมีความต้องการสำนักงานที่ทันสมัยโดยเฉพาะสำนักงานเกรด A และ A+ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และ ความต้องการสำนักงานจากบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในไทย

ประเด็นท้าทายของธุรกิจมาจากภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า ทำให้อุปสงค์การเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างจำกัด นอกจากนี้ ผู้พัฒนาสำนักงานให้เช่าจะมีภาระต้นทุนสูงขึ้นในการพัฒนาอาคารตามมาตรฐาน ESG เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่มีเป้าหมายธุรกิจด้านความยั่งยืน ขณะที่อุปทานสำนักงานส่วนเกินจำนวนมากในตลาดจะกดดันอัตราค่าเช่าในอีกหลายปีข้างหน้า

ที่มา: https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/commercial-buildings-in-bmr/io/office-building-2026-2028

จากมองมุมของ วิจัยกรุงศรี ข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงทรัพย์สิน พบว่า ในช่วงถนนพระราม 9 บริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ยังไม่มีโครงการอาคารสำนักงานเกิดขึ้นใหม่ ทำให้ทรัพย์สินไม่มีแรงกดดันจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงาน

ค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเช่าเฉลี่ย ของแต่พื้นที่ เมื่อเปรียบเทียบกับค่าเช่า และอัตราการเช่าปัจจุบัน ของทรัพย์สิน ถือว่า ยังต่ำ ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากความไม่สะดวกในการเข้าถึงหรือการเดินทางมายังทรัพย์สิน

อย่างไรก็ตาม ด้วยการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (ตกแต่งภายใน+ภายนอก) ซึ่งเป็นการ Renovate เพื่อยกระดับคุณภาพให้ได้ตามมาตรฐาน และภาพลักษณ์ให้ทันสมัยขึ้น ประกอบกับ ในอนาคตเมื่อโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มเปิดให้บริการ คาดว่าการเข้าถึงหรือการเดินทางมายังทรัพย์สินน่าจะมีความสะดวกมากขึ้น ทั้งหมดนี้ ก็น่าจะส่งผลให้ทรัพย์สินมีการปรับเพิ่มในค่าเช่าพื้นที่ และมีอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้นได้

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณา ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด" เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควรและโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้มีเงื่อนไข และข้อจำกัดตามหัวข้อที่ 3.1, 3.3 และ 4.2 อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังมีเงื่อนไข และข้อจำกัดทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach) ผู้ประเมินมีสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับวิธีการประเมินดังกล่าวนี้ ตามรายละเอียดที่แสดงในภาคผนวก ส่วนที่ 4 - ตารางที่ 4.2

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบ และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบ และสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ดังต่อไปนี้

(1) วิธีการต้นทุน (Cost Approach) คือ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยแยกมูลค่าที่ดิน และมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพอาคารที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน (ค่าก่อสร้างใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคาร) วิธีการนี้จะพิจารณามูลค่าจากต้นทุนในการพัฒนาทรัพย์สินเป็นสำคัญ

(2) วิธีการรายได้ (Income Approach) คือ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวม (ทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) โดยพิจารณาจากรายได้ในการดำเนินการงานของทรัพย์สินในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งเป็นวิธีการที่เหมาะสมกับทรัพย์สินนี้ที่เป็นประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Properties)

การสรุป "มูลค่าตลาดที่ประเมิน (Market Value)" ผู้ประเมินจะพิจารณามูลค่าจากวิธีการรายได้ (Income Approach) เป็นสำคัญเนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้อง กับ การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน ภาวะตลาด และเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) ส่วนมูลค่าตามวิธีการต้นทุน (Cost Approach) แสดงไว้เพื่อตรวจสอบมูลค่าที่ประเมินได้อีกทางหนึ่ง

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2568 เป็นดังนี้

ลำดับ	ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน			เนื้อที่ดิน (ตร.วา)	มูลค่าที่ดิน (บาท/ตร.วา)	มูลค่าแต่ละวิธีการ (บาท)
1	ที่ดิน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-14.7 ไร่ หรือ 1,014.7 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 59,839.00 ตารางเมตร	1) วิธีการต้นทุน (Cost Approach)	1.1	มูลค่าที่ดิน	1,014.7	500,000	507,350,000
			1.2	มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง			1,080,767,744
			1.3	มูลค่ารวม (1.1 + 1.2)			1,588,117,744
				โดยประมาณ			1,588,120,000.00
		2) วิธีการรายได้ (Income Approach)	2.1	มูลค่ารวม			1,660,204,646
				โดยประมาณ			1,660,200,000.00
2	มูลค่าประกันอัคคีภัย (Insurable Value)						972,690,969.60 (เก้าร้อยเจ็ดสิบสองล้านหกแสนเก้าหมื่นเก้าร้อยหกสิบเก้าบาทหกสิบสตางค์)
	สรุปมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น						**1,660,200,000.00 (หนึ่งพันหกร้อยหกสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)**

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

(นายชรัณ จินตานนท์) ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.442

(นายเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์)
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132
ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ชจ/อป/GEN/2026/GEN01/017/69(R)

ภาคผนวก ก:
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1
ส่วนที่ 1 - ตารางที่ 1: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ส่วนที่ 2
ส่วนที่ 2 - ตารางที่ 2-1: รายละเอียดของเอกสารสิทธิ และราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ส่วนที่ 2 - ตารางที่ 2-2: รายละเอียดของราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
ส่วนที่ 2 - ตารางที่ 2-3: การประมาณการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ส่วนที่ 3
ส่วนที่ 3 - ตารางที่ 3-1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
ส่วนที่ 3 - ตารางที่ 3-2: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดิน) ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
ส่วนที่ 3 - ตารางที่ 3-3: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สิ่งปลูกสร้าง) ด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)
ส่วนที่ 3 - ตารางที่ 3-4: ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach)

ส่วนที่ 4
ส่วนที่ 4 - ตารางที่ 4-1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่สำนักงาน - ค่าเช่าพื้นที่)
ส่วนที่ 4 - ตารางที่ 4-2: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach)
ส่วนที่ 4 - ตารางที่ 4-3: ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach)

แสดงรายละเอียดแต่ละตาราง เป็นลำดับในหน้าถัดไป

ส่วนที่ 1 - ตารางที่ 1: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลำดับ	ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน			เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	มูลค่าที่ดิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ประเมินได้ (บาท)	
1	ที่ดิน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-14.7 ไร่ หรือ 1,014.7 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 59,839.00 ตารางเมตร	1) วิธีการต้นทุน (Cost Approach)	1.1	มูลค่าที่ดิน	1,014.7	500,000	507,350,000	
			1.2	มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง			1,080,767,744	
			1.3	มูลค่ารวม (1.1 + 1.2)			1,588,117,744	
				โดยประมาณ			1,588,120,000.00	
		2) วิธีการรายได้ (Income Approach)	2.1	มูลค่ารวม			1,660,204,646	
				โดยประมาณ			1,660,200,000.00	
2	มูลค่าประกันอัคคีภัย (Insurable Value)						972,690,969.60	
							(เก้าร้อยเจ็ดสิบสองล้านหกแสนเก้าหมื่นเก้าร้อยหกสิบเก้าบาทหกสิบสตางค์)	
	สรุปมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น						**1,660,200,000.00**	
							(หนึ่งพันหกร้อยหกสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)	

ส่วนที่ 2 - ตารางที่ 2-1: รายละเอียดของเอกสารสิทธิ และราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

1 รายละเอียดของเอกสารสิทธิที่ดิน และราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน มีดังนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน จำนวน 8 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบล บางกะปิ, บางกะปิ (ลาดพร้าวฝั่งเหนือ)	อำเภอ ห้วยขวาง, ห้วยขวาง (บางกะปิ)	จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ			เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ (ตร.วา)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ตารางวาละ (บาท)	รวมเป็นเงิน (บาท)
							ไร่	งาน	ตร.วา			
1	4906	50	6	5136 III 7020-12	292	2302	0	0	0.7	0.7	32,000	22,400
2	25228	251	28	5136 III 7020-12	260	3576	0	0	1.0	1.0	150,000	150,000
3	25230	251	30	5136 III 7020-12	16	3578	0	1	55.0	155.0	150,000	23,250,000
4	25231	251	31	5136 III 7020-12	17	3579	0	1	71.0	171.0	150,000	25,650,000
5	25232	251	32	5136 III 7020-12	18	3580	0	1	72.0	172.0	150,000	25,800,000
6	25233	251	33	5136 III 7020-12	19	3581	0	1	72.0	172.0	150,000	25,800,000
7	25234	251	34	5136 III 7020-12	20	3582	0	1	72.0	172.0	150,000	25,800,000
8	25235	251	35	5136 III 7020-12	21	3583	0	1	71.0	171.0	150,000	25,650,000
รวม							2	2	14.7	1,014.7		152,122,400

อธิบายเพิ่มเติม:

1. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ของโฉนดที่ดินข้างต้น อ้างอิงจาก https://assessprice.treasury.go.th/

2. ณ วันสำรวจ จากตรวจสอบระบบเผยแพร่ราคาประเมินฯ ของกรมธนารักษ์ ผู้ประเมินไม่ปรากฏราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (ตกสำรวจ)

ของโฉนดเลขที่ 25228 เลขที่ดิน 260 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีความจำเป็นต้องใช้มูลค่าที่ดินเป็นฐานในการคำนวณ

ดังนั้น ผู้ประเมินจึงประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของโฉนดที่ดินดังกล่าว โดยเทียบเคียงจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของโฉนดที่ดินข้างเคียง

ซึ่งเท่ากับ ตารางวาละ 150,000 บาท เช่นนี้แล้ว ก่อนการทำนิติกรรมใดๆ ควรตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ กับสำนักงานที่ดิน อีกครั้ง

ส่วนที่ 2 - ตารางที่ 2-2: รายละเอียดของราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

1 รายละเอียดของราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง มีดังนี้

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์		อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมราคารวมของอาคารประเภทตึก		ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
			ราคา (บาท ต่อ ตร.เมตร)	รวม (บาท)		(%)	(บาท)	
1	อาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์	59,839.00	9,400	562,486,600	27	44.0%	247,494,104	314,992,496
รวม		59,839.00		562,486,600			247,494,104	314,992,496

อธิบายเพิ่มเติม:

1. ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง - ราคา (บาท ต่อ ตร.ม.) ข้างต้น เทียบจากบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2566 - 2569) จังหวัด กรุงเทพมหานคร

2. ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างข้างต้น เป็นราคาจากการประมาณการ โดยผู้ประเมิน ดังนั้น ควรตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์กับเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน อีกครั้ง ก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ

ส่วนที่ 2 - ตารางที่ 2-3: การประมาณการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1 การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีรายละเอียด โดยสังเขป ดังนี้

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 35 บัญญัติว่า ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
(1) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
(2) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
(3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

ดังนั้น การคิดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ โดยจะมีการปรับตามรอบบัญชีประเมินราคาทุก 4 ปี ซึ่งแยกวิธีคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายออกเป็น ดังนี้

ภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

เมื่อ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x พื้นที่ของสิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

รายละเอียดของการคำนวณภาษี มีดังนี้

รายการ		ราคาประเมินทุนทรัพย์ ปีที่ 1	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ปีที่ 2	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ปีที่ 3	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ปีที่ 4	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ปีที่ 5	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ปีที่ 6	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ปีที่ 7	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ปีที่ 8	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ปีที่ 9	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ปีที่ 10	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ปีที่ 11
		2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง												
มูลค่าที่ดิน	(บาท)	152,122,400	170,377,088	170,377,088	170,377,088	170,377,088	190,822,339	190,822,339	190,822,339	190,822,339	213,721,019	213,721,019
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	(บาท)	292,493,032	314,992,496	302,392,796	289,793,096	277,193,396	296,344,940	282,233,276	268,121,613	254,009,949	268,686,079	252,881,016
มูลค่ารวม	(บาท)	444,615,432	485,369,584	472,769,884	460,170,184	447,570,484	487,167,279	473,055,615	458,943,951	444,832,287	482,407,098	466,602,035
แบ่งเป็น												
มูลค่า 0-50 ล้านบาท	(บาท)	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
มูลค่า 50-200 ล้านบาท	(บาท)	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
มูลค่าเกิน 200 - ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	(บาท)	244,615,432	285,369,584	272,769,884	260,170,184	247,570,484	287,167,279	273,055,615	258,943,951	244,832,287	282,407,098	266,602,035
มูลค่าเกิน 1,000 - ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	(บาท)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
มูลค่าเกิน 5,000 ล้านบาท ขึ้นไป	(บาท)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
อัตราภาษี มูลค่า 0-50 ล้านบาท	(ร้อยละ)	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
อัตราภาษี มูลค่า 50-200 ล้านบาท	(ร้อยละ)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
อัตราภาษี มูลค่าเกิน 200 - ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	(ร้อยละ)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
อัตราภาษี มูลค่าเกิน 1,000 - ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	(ร้อยละ)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
อัตราภาษี มูลค่าเกิน 5,000 ล้านบาท ขึ้นไป	(ร้อยละ)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
ภาษีที่คำนวณได้	(บาท)	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ภาษีที่คำนวณได้	(บาท)	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
ภาษีที่คำนวณได้	(บาท)	1,223,077	1,426,848	1,363,849	1,300,851	1,237,852	1,435,836	1,365,278	1,294,720	1,224,161	1,412,035	1,333,010
ภาษีที่คำนวณได้	(บาท)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ภาษีที่คำนวณได้	(บาท)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวม	(บาท)	1,973,077	2,176,848	2,113,849	2,050,851	1,987,852	2,185,836	2,115,278	2,044,720	1,974,161	2,162,035	2,083,010
ภาษีที่คำนวณได้	(บาท)	1,973,077	2,176,848	2,113,849	2,050,851	1,987,852	2,185,836	2,115,278	2,044,720	1,974,161	2,162,035	2,083,010
การยกเว้นภาษี	(%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ภาษีที่ต้องชำระ	(บาท)	1,973,077	2,176,848	2,113,849	2,050,851	1,987,852	2,185,836	2,115,278	2,044,720	1,974,161	2,162,035	2,083,010

อธิบายเพิ่มเติม:

1) ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 37 บัญญัติว่า ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้จัดเก็บภาษีตามอัตรา ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี

(2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี

(3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) หรือ (2) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

(4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแต่สภาพให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

2) ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 มาตรา 3 ให้ใช้อัตราภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์หรือเงื่อนไขดังต่อไปนี้ สำหรับการจัดเก็บภาษีตั้งแต่ปีภาษี พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

(1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินเจ็ดสิบห้าล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง

(ข) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินเจ็ดสิบห้าล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งร้อยล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

(ค) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินหนึ่งร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินห้าร้อยล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินห้าร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งพันล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์เจ็ด

(จ) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินหนึ่งพันล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

(ก) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

1) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินยี่สิบห้าล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

2) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินยี่สิบห้าล้านบาท แต่ไม่เกินห้าสิบล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

3) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินห้าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(ข) สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

1) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินสี่สิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง

2) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินสี่สิบล้านบาท แต่ไม่เกินหกสิบห้าล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

3) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินหกสิบห้าล้านบาท แต่ไม่เกินเก้าสิบล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

4) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินเก้าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(ค) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่นนอกจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตาม (ก) และ (ข)

1) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง

2) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินห้าสิบล้านบาท แต่ไม่เกินเจ็ดสิบห้าล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

3) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินเจ็ดสิบห้าล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งร้อยล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

4) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินหนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) หรือ (2)

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม

(ข) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินห้าสิบล้านบาท แต่ไม่เกินสองร้อยล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสี่

(ค) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินสองร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งพันล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินหนึ่งพันล้านบาท แต่ไม่เกินห้าพันล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหก

(จ) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินห้าพันล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดเจ็ด

(4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม

(ข) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินห้าสิบล้านบาท แต่ไม่เกินสองร้อยล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสี่

(ค) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินสองร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งพันล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินหนึ่งพันล้านบาท แต่ไม่เกินห้าพันล้านบาทให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหก

(จ) มูลค่าของฐานภาษีในส่วนที่เกินห้าพันล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดเจ็ด

ส่วนที่ 3 - ตารางที่ 3-1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

(ที่ดิน - ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขาย)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT/LON)	13.754021 100.586733	13.755929 100.572769	13.755444, 100.582280
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดิน พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ซอย/ถนนสายรอง	-	-	-
ถนนสายหลัก	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9
ระยะห่างจาก ถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า(ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก และลาดยาง	คอนกรีตเสริมเหล็ก และลาดยาง	คอนกรีตเสริมเหล็ก และลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	21-35/30-75	21-35/30-75	21-35/30-75
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา ไฟทาง ท่อระบายน้ำ เครือข่ายการสื่อสาร	ไฟฟ้า ประปา ไฟทาง ท่อระบายน้ำ เครือข่ายการสื่อสาร	ไฟฟ้า ประปา ไฟทาง ท่อระบายน้ำ เครือข่ายการสื่อสาร
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	2-2-14.7	1-2-56.0	7-2-85.0
หรือ (ตารางวา)	1,014.7	656.0	3,085.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนนxลึก (เมตร)	หน้ากว้างติดถนน 35.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 40.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 40.00 เมตร
ระดับดิน	ถมดินแล้ว สูงกว่าระดับถนน 0.50 เมตร	ถมดินแล้ว สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	ถมดินแล้ว สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	1
การใช้ประโยชน์	มีการใช้ประโยชน์	มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขตสีส้ม) บริเวณ ย.6 FAR 4.5/OSR 6.5	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (เขตสีน้ำตาล) บริเวณ ย.9 FAR 7/OSR 4.5	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขตสีส้ม) บริเวณ ย.6 FAR 4.5/OSR 6.5
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	เพื่อการอยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย/พาณิชยกรรม
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม	ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม	ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้า สายสีส้ม ห่างจากสถานี ประดิษฐ์มนูธรรม ระยะทางประมาณ 440 เมตร	โครงการรถไฟฟ้า สายสีส้ม ห่างจากสถานี รฟม. ระยะทางประมาณ 450 เมตร	โครงการรถไฟฟ้า สายสีส้ม ห่างจากสถานี รฟม. ระยะทางประมาณ 400 เมตร
เขตเทศบาล/อบต.	เขตห้วยขวาง	เขตห้วยขวาง	เขตห้วยขวาง
ความเห็นพิเศษ	-	-	-
จุดเด่น	ติดถนนสายหลัก (รวมถนนคู่ขนาน)	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก (รวมถนนคู่ขนาน)
จุดด้อย	-	-	-
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม
ประเภทของราคา	**	ราคาซื้อขายแล้ว	ราคาเสนอขาย
เดือน/ปี	**	ปี 2561	ปัจจุบัน
การต่อรองราคา	**	-	ต่อรองราคาได้
ราคา (บาท)	**	314,880,000.00	1,542,500,000.00
ราคา (บาท/ตารางวา)	**	480,000.00	500,000.00
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	**	หนังสือสัญญาขายที่ดิน	นายหน้า
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	**	สำนักงานที่ดิน	094-252-3883
ภาพถ่ายข้อมูล	**		

ส่วนที่ 3 - ตารางที่ 3-1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

(ที่ดิน - ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขาย)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5
พิกัดทางภูมิศาสตร์(LAT/LON)	13.755361 100.583536	13.75424 100.58600	13.752986 100.590320
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง ซอย/ถนนสายรอง	-	-	-
ถนนสายหลัก	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9
ระยะห่างจาก ถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า(ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก และลาดยาง	คอนกรีตเสริมเหล็ก และลาดยาง	คอนกรีตเสริมเหล็ก และลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	21-35/30-75	21-35/30-75	21-35/30-75
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา ไฟทาง ท่อระบายน้ำ เครือข่ายการสื่อสาร	ไฟฟ้า ประปา ไฟทาง ท่อระบายน้ำ เครือข่ายการสื่อสาร	ไฟฟ้า ประปา ไฟทาง ท่อระบายน้ำ เครือข่ายการสื่อสาร
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน ('ไร่-งาน-ตร.วา)	9-3-9.0	43-0-0.0	1-3-0.0
หรือ (ตารางวา)	3,909.0	17,200.0	700.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนนxลึก (เมตร)	หน้ากว้างติดถนน 80.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 180.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 50 เมตร
ระดับดิน	ถมดินแล้ว สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	ถมดินแล้ว สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	ถมดินแล้ว สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	2
การใช้ประโยชน์	มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขตสีส้ม) บริเวณ ย.6 FAR 4.5/OSR 6.5	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขตสีส้ม) บริเวณ ย.6 FAR 4.5/OSR 6.5	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขตสีส้ม) บริเวณ ย.6 FAR 4.5/OSR 6.5
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	เพื่อการอยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	เพื่อการอยู่อาศัย/พาณิชยกรรม
ข้อห้ามสำคัญตามผังเมือง	ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม	ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม	ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้า สายสีส้ม ห่างจากสถานี รฟม. ระยะทางประมาณ 460 เมตร	โครงการรถไฟฟ้า สายสีส้ม ห่างจากสถานี ประดิษฐ์มนูธรรม ระยะทางประมาณ 500 เมตร	โครงการรถไฟฟ้า สายสีส้ม ห่างจากสถานี ประดิษฐ์มนูธรรม ระยะทางประมาณ 50 เมตร
เขตเทศบาล/อบต.	เขตห้วยขวาง	เขตห้วยขวาง	เขตห้วยขวาง
ความเห็นพิเศษ	-	-	-
จุดเด่น	ติดถนนสายหลัก (รวมถนนคู่ขนาน)	ติดถนนสายหลัก (รวมถนนคู่ขนาน)	ติดถนนสายหลัก (รวมถนนคู่ขนาน)
จุดด้อย	-	-	-
ศักยภาพการพัฒนา	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม
ประเภทของราคา	ราคาซื้อขายแล้ว	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
เดือน/ปี	ปี 2561	ปัจจุบัน	ปัจจุบัน
การต่อรองราคา	-	ต่อรองราคาได้	ต่อรองราคาได้
ราคา (บาท)	977,250,000.00	9,460,000,000.00	280,000,000.00
ราคา (บาท/ตารางวา)	250,000.00	550,000.00	400,000.00
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	หนังสือสัญญาขายที่ดิน	นายหน้า	นายหน้า
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	สำนักงานที่ดิน	082-442-6354	083-075-3413
ภาพถ่ายข้อมูล			

ส่วนที่ 3 - ตารางที่ 3-2: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดิน) ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

1 ทรัพย์สิน คือ ที่ดิน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-14.7 ไร่ หรือ 1,014.0 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนพระราม 9
รูปร่างที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 35.00 เมตร สภาพที่ดินถมดินแล้ว สูงกว่าระดับถนน 0.50 เมตร
ปัจจุบันที่ดินมีการใช้ประโยชน์ เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง
ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์

2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จะพิจารณามูลค่าโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลเปรียบเทียบตามที่ปรากฏด้านล่าง ซึ่งเป็นตัวแทน
ที่ได้จากการสำรวจ และเก็บข้อมูลการขายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สิน โดยที่ ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขาย /ซื้อขายเพียงพอที่สามารถ
จะนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้

3 รายละเอียดของการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) มีดังนี้

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors)	น้ำหนักถ่วง	ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	(Weight by %)	2	4	5	
หรือ เนื้อที่ดิน (ตร.วา)		7-2-85.0	43-0-0.0	1-3-0.0	2-2-14.7
		3,085.0	17,200.0	700.0	1,014.7
ทำเลที่ตั้ง	10	9	9	9	9
สภาพแวดล้อม	15	5	5	5	5
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน	15	5	5	5	5
สาธารณูปโภค	5	9	9	9	9
รูปร่าง/หน้ากว้างติดถนน	10	6	9	6	6
การปรับปรุง/ระดับที่ดิน	5	5	5	5	5
สภาพคล่อง	15	4	1	6	6
ศักยภาพในการพัฒนา	20	7	9	4	5
ข้อกำหนดผังเมือง	5	7	7	7	7
รวม	100	605	630	575	595
การกำหนดคะแนน: 1 = แย่ที่สุด, 2 = ค่อนข้างแย่, 3-4 = พอใช้, 5 = ปานกลาง, 6-7 = ค่อนข้างดี, 8-9 = ดี, 10 = ดีที่สุด					
ประเภทของราคา		ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	**
เดือน/ปี		ปัจจุบัน	ปัจจุบัน	ปัจจุบัน	
การต่อรองราคา		ต่อรองราคาได้	ต่อรองราคาได้	ต่อรองราคาได้	
ราคาเสนอขาย /ราคาซื้อขาย ตร.วา ละ		500,000	550,000	400,000	**
การปรับแก้ราคา (%)		-5%	-5%	-5%	**
ราคาขายสุทธิหลังปรับ		475,000	522,500	380,000	**
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		605	630	575	595
อัตราส่วนของการปรับแก้		0.98	0.94	1.03	**
ราคาหลังการปรับแก้		467,149	493,472	393,217	**
RSQ (%)		95%			
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		10	35	20	65
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.15	0.54	0.31	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		6.50	1.86	3.25	11.61
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		0.56	0.16	0.28	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ โดยประมาณ		300,000	100,000	100,000	500,000
4 มูลค่าที่ประเมินได้ ตารางวาละ					500,000
หรือ ไร่ละ					200,000,000

5 มูลค่าทรัพย์สิน ที่ประเมินได้ ตารางวาละ (บาท) 500,000 เป็นเงิน (บาท) 507,350,000

หมายเหตุ:
ไม่มี

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	2	4	5
ทำเลที่ตั้ง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
รูปร่าง/หน้ากว้างติดถนน	ใกล้เคียง	ดีกว่า	ใกล้เคียง
สภาพคล่อง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ใกล้เคียง
ศักยภาพในการพัฒนา	ดีกว่า	ดีกว่า	ด้อยกว่า
ข้อกำหนดผังเมือง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์
และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

ส่วนที่ 3 - ตารางที่ 3-3: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สิ่งปลูกสร้าง) ด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สิ่งปลูกสร้าง) มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ (ไม่รวมงานเหมา)	ปริมาณงานทั้งหมด	หน่วยนับ	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) มูลค่าที่ประเมินได้ มูลค่ารวม (บาท ต่อหน่วยนับ)	มูลค่ารวม (บาท)	มูลค่ารวม (บาท) โดยประมาณ	ปัจจัยทางสภาพ (%)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ตาม % ปัจจัยทางสภาพ (บาท)	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุตามระยะเวลาที่ใช้งาน (ปี) โดยประมาณ	ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพต่อ ปี (%)	ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพรวม (%)	ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพรวม (บาท)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) หักค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (บาท)	มูลค่าที่ประเมินได้ (บาท)	มูลค่าประกันอัคคีภัย (บาท)
1	อาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้าฯ			ตร.ม.													
1.1	พื้นที่อาคารส่วนใต้ดิน (จำนวน 2 ชั้น: ชั้น U1 และ U2)	5,844.00		ตร.ม.													
1.1.1	พื้นที่เช่า - พื้นที่ห้องเก็บของ		101.00	ตร.ม.	25,300	2,555,300	2,555,300	100%	2,555,300	50.0	27.0	1.6%	44.0%	1,124,332	1,430,968	1,430,968	1,287,871
1.1.2	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		439.00	ตร.ม.	25,300	11,106,700	11,106,700	100%	11,106,700	50.0	27.0	1.6%	44.0%	4,886,948	6,219,752	6,219,752	5,597,777
1.1.3	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่จอดรถยนต์ พร้อมทางวิ่ง		5,304.00	ตร.ม.	25,300	134,191,200	134,191,200	100%	134,191,200	50.0	27.0	1.6%	44.0%	59,044,128	75,147,072	75,147,072	67,632,365
1.2	พื้นที่อาคารส่วนบนดิน (จำนวน 27 ชั้น: ชั้น 1-27 และชั้นดาดฟ้า)	53,995.00															
1.2.1	พื้นที่เช่า - พื้นที่พาณิชยกรรม		432.82	ตร.ม.	39,550	17,118,031	17,118,031	100%	17,118,031	50.0	27.0	1.6%	44.0%	7,531,934	9,586,097	9,586,097	8,627,488
1.2.2	พื้นที่เช่า - พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ห้องเก็บของ		25,169.50	ตร.ม.	39,550	995,453,725	995,453,725	100%	995,453,725	50.0	27.0	1.6%	44.0%	437,999,639	557,454,086	557,454,086	501,708,677
1.2.3	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		13,686.68	ตร.ม.	39,550	541,308,194	541,308,194	100%	541,308,194	50.0	27.0	1.6%	44.0%	238,175,605	303,132,589	303,132,589	272,819,330
1.2.4	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่จอดรถยนต์ พร้อมทางวิ่ง		11,517.00	ตร.ม.	14,900	171,603,300	171,603,300	100%	171,603,300	50.0	27.0	1.6%	44.0%	75,505,452	96,097,848	96,097,848	86,488,063
1.2.5	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่ภายนอกอาคาร		343.00	ตร.ม.	5,100	1,749,300	1,749,300	100%	1,749,300	50.0	27.0	1.6%	44.0%	769,692	979,608	979,608	881,647
1.2.6	พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่ดาดฟ้า		2,846.00	ตร.ม.	19,275	54,856,650	54,856,650	100%	54,856,650	50.0	27.0	1.6%	44.0%	24,136,926	30,719,724	30,719,724	27,647,752
รวม		59,839.00	59,839.00	ตร.ม.	32,252.25	1,929,942,400	1,929,942,400		1,929,942,400					849,174,656	1,080,767,744	1,080,767,744	972,690,970

อธิบายเพิ่มเติม:

1) มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ และค่าเสื่อมราคาข้างต้น เป็นความเห็นของผู้ประเมิน และวิศวกรของ AREA บนพื้นฐานข้อมูลจากหลายแหล่ง ดังนี้

- บัญชี ราคามาตราฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2568-2569
- ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2568 กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า - นายหน้าแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์) (ชื่อเดิม คือ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์))

2) การนับอายุอาคาร อ้างอิงตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 509/2541 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2541 โดยเริ่มนับอายุอาคารตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2541 เป็นต้นไป

3) ณ วันสำรวจ ผู้ประเมินพบว่า อาคารทรัพย์สินอยู่ระหว่างการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (ตกแต่งภายใน+ภายนอก) ซึ่งบางส่วนได้ปรับปรุงฯ แล้วเสร็จ บางส่วนอยู่ระหว่างปรับปรุงฯ โดยคาดว่า จะปรับปรุงฯ แล้วเสร็จ ภายในปี 2569 (2026)

ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรประเมินมูลค่าอาคารทรัพย์สิน กรณีปรับปรุงอาคารฯ แล้วเสร็จ ประกอบกับเห็นควรปรับค่าเสื่อมราคาลดลง เพื่อสะท้อนสภาพการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่

2 สรุป มูลค่าทรัพย์สิน (สิ่งปลูกสร้าง) ที่ประเมินได้ ดังนี้

2.1 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอย 59,839.00 ตร.ม.

2.2.1	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ ของทรัพย์สิน	เป็นเงิน (บาท)	1,929,942,400
2.2.2	มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ ของทรัพย์สิน	เป็นเงิน (บาท)	1,080,767,744
2.2.3	มูลค่าประกันอัคคีภัย ของทรัพย์สิน	เป็นเงิน (บาท)	972,690,970

ส่วนที่ 3 - ตารางที่ 3-4: ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach)

ลำดับ	ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน		เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	มูลค่าที่ดิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ประเมินได้ (บาท)	
1	ที่ดิน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-14.7 ไร่ หรือ 1,014.7 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 59,839.00 ตารางเมตร	วิธีการต้นทุน (Cost Approach)	1.1 มูลค่าที่ดิน 1.2 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง 1.3 มูลค่ารวม (1.1 + 1.2) หรือ โดยประมาณ	1,014.7	500,000	507,350,000 1,080,767,744 1,588,117,744 1,588,120,000	
2	มูลค่าประกันอัคคีภัย (Insurable Value)					972,690,970	

ส่วนที่ 4 - ตารางที่ 4-1: ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (พื้นที่สำนักงาน - ค่าเช่าพื้นที่)

1 ลักษณะทรัพย์สิน : พื้นที่เช่าสำนักงาน
โครงการ (ชื่อ) : อาคารชำนาญเพ็ญชาติ บิสเนสเซ็นเตอร์
ที่ตั้ง : ถนนพระราม 9 กรุงเทพมหานคร
รายละเอียด : อาคารสำนักงาน 30 ชั้น อายุอาคาร 31 ปี
พื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 52,300 ตารางเมตร

ค่าไฟ	ตามอัตราของการไฟฟ้านครหลวง
ค่าน้ำ	18.00 บาท/ยูนิต
ที่จอดรถ	1,500 - 1,700 บาท/คัน/เดือน
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	10,000 บาท/สาย
ระบบแอร์	Water Cool Package Unit
OT แอร์	5.00 - 12.00 บาท/ตารางเมตร/ชั่วโมง

ค่าเช่า

ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	สัญญาเช่า
646.00	3 ปี

หมายเหตุ : ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9 ประมาณ 500 เมตร

แหล่งข้อมูล : https://www.officebangkok.com

2 ลักษณะทรัพย์สิน : พื้นที่เช่าสำนักงาน
โครงการ (ชื่อ) : อาคารไชโย
ที่ตั้ง : ถนนพระราม 9 กรุงเทพมหานคร
รายละเอียด : อาคารสำนักงาน 12 ชั้น อายุอาคาร 27 ปี
พื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 7,000 ตารางเมตร

ค่าไฟ	6.37 บาท/ยูนิต
ค่าน้ำ	4.00 บาท/ตารางเมตร
ที่จอดรถ	2,000 - 3,000 บาท/คัน/เดือน
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	5,000 บาท/สาย
ระบบแอร์	Water Cool Package Unit
OT แอร์	4.00 บาท/ตารางเมตร/ชั่วโมง

ค่าเช่า

ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	สัญญาเช่า
450.00	3 ปี

หมายเหตุ : ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9 ประมาณ 680 เมตร

แหล่งข้อมูล : https://www.officebangkok.com/

3 ลักษณะทรัพย์สิน : พื้นที่เช่าสำนักงาน
โครงการ (ชื่อ) : อาคารว่องวานิช
ที่ตั้ง : ถนนพระราม 9 กรุงเทพมหานคร
รายละเอียด : อาคารสำนักงาน 32 ชั้น อายุอาคาร 29 ปี
พื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 28,056 ตารางเมตร

ค่าไฟ	7.49 บาท/ยูนิต
ค่าน้ำ	18.50 บาท/ยูนิต
ที่จอดรถ	2,000 บาท/คัน/เดือน
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	5,000 บาท/สาย
ระบบแอร์	Central Air
OT แอร์	350 บาท/ชั่วโมง

ค่าเช่า

ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	สัญญาเช่า
500.00	3 ปี

หมายเหตุ : ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9 ประมาณ 970 เมตร

แหล่งข้อมูล : https://www.officebangkok.com/

4 ลักษณะทรัพย์สิน : พื้นที่เช่าสำนักงาน
โครงการ (ชื่อ) : อาคารวรสมบัติ
ที่ตั้ง : ถนนพระราม 9 กรุงเทพมหานคร
รายละเอียด : อาคารสำนักงาน 22 ชั้น อายุอาคาร 31 ปี
พื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร

ค่าไฟ	7.00 บาท/ยูนิต
ค่าน้ำ	18.50 บาท/ยูนิต
ที่จอดรถ	2,000 บาท/คัน/เดือน
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	5,000 บาท/สาย
ระบบแอร์	Cooling Tower
OT แอร์	300 - 650 บาท/ชั่วโมง

ค่าเช่า

ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	สัญญาเช่า
550-690	3 ปี

หมายเหตุ : ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9 ประมาณ 920 เมตร

แหล่งข้อมูล : https://www.officebangkok.com/

5 ลักษณะทรัพย์สิน : พื้นที่เช่าสำนักงาน
โครงการ (ชื่อ) : อาคารชาญอิสระ 2
ที่ตั้ง : ถนนเพชรบุรี กรุงเทพมหานคร
รายละเอียด : อาคารสำนักงาน 36 ชั้น อายุอาคาร 31 ปี
พื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 40,000 ตารางเมตร

ค่าไฟ	7.00 บาท/ยูนิต
ค่าน้ำ	20.00 บาท/ยูนิต
ที่จอดรถ	2,200 บาท/คัน/เดือน
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	17,000 บาท/สาย
ระบบแอร์	Cooling Tower
OT แอร์	0.30 - 3.00 บาท/ตารางเมตร/ชั่วโมง

ค่าเช่า

ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	สัญญาเช่า
600 - 1,000	3 ปี

หมายเหตุ : ไม่ใกล้รถไฟฟ้า

แหล่งข้อมูล : https://www.officebangkok.com/

6 ลักษณะทรัพย์สิน : พื้นที่เช่าสำนักงาน
โครงการ (ชื่อ) : อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง
ที่ตั้ง : ถนนรามคำแหง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียด : อาคารสำนักงาน 27 ชั้น อายุอาคาร 4 ปี
พื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 25,181 ตารางเมตร

ค่าไฟ	6.50 บาท/ยูนิต
ค่าน้ำ	20.00 บาท/ยูนิต
ที่จอดรถ	2,000 บาท/คัน/เดือน
ค่าติดตั้งโทรศัพท์	5,000 บาท/สาย
ระบบแอร์	Cooled Package VRV
OT แอร์	ไม่มี

ค่าเช่า

ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	สัญญาเช่า
650.00	3 ปี

หมายเหตุ : ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า สายสีส้ม สถานีรามคำแหง 12 ประมาณ 600 เมตร

แหล่งข้อมูล : https://www.officebangkok.com/

ส่วนที่ 4 - ตารางที่ 4-2: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach)

1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวิธีการรายได้ มูลค่าของทรัพย์สิน ด้วยวิธีการนี้ จะพิจารณาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิในการดำเนินงาน ตลอดระยะเวลาการถือครอง แสดงรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน คือ ที่ดิน และอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์

1.1 สมมติฐานทั่วไป

				ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ระยะเวลาประมาณการ	กำหนด		(ปี)	10										
ระยะเวลาในการถือครอง	กำหนด		(ปี)	ไม่จำกัดระยะเวลา										
วันที่ประเมิน	ณ เริ่มต้นวันที่		(วัน/เดือน/ปี)	22 ธ.ค. 68										
ประมาณการจำนวนวัน, เดือน, ปี ที่ใช้ในการคำนวณ ได้แก่				ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
				2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578
				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
				2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
				22/12/2025	22/12/2026	22/12/2027	22/12/2028	22/12/2029	22/12/2030	22/12/2031	22/12/2032	22/12/2033	22/12/2034	22/12/2035
				21/12/2026	21/12/2027	21/12/2028	21/12/2029	21/12/2030	21/12/2031	21/12/2032	21/12/2033	21/12/2034	21/12/2035	21/12/2036
จำนวนวัน ที่ประเมิน			(วัน)	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
จำนวนเดือน ที่ประเมิน			(เดือน)	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
จำนวนปี ที่ประเมิน			(ปี)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
จำนวนวัน ทั้งปี			(วัน)	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
จำนวนเดือน ทั้งปี			(เดือน)	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
จำนวนปี ทั้งปี			(ปี)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
พื้นที่อาคาร ที่มีศักยภาพสามารถให้เช่าได้ ประกอบด้วย				ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
พื้นที่เช่าสำนักงาน หักพื้นที่ซ้ำกันแล้ว			(ตารางเมตร)	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78
พื้นที่เช่าร้านค้า			(ตารางเมตร)	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07
พื้นที่เช่าห้องเก็บของ			(ตารางเมตร)	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81
พื้นที่เช่าโรงอาหาร			(ตารางเมตร)	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08
พื้นที่เช่าอื่นๆ			(ตารางเมตร)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
พื้นที่เช่าห้องอเนกประสงค์			(ตารางเมตร)	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56
พื้นที่เช่ารวม			(ตารางเมตร)	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30
พื้นที่ใช้สอย			(ตารางเมตร)	59,839.00	59,839.00	59,839.00	59,839.00	59,839.00	59,839.00	59,839.00	59,839.00	59,839.00	59,839.00	59,839.00
สัดส่วน พื้นที่เช่ารวม/พื้นที่ใช้สอย			(%)	44.9%	44.9%	44.9%	44.9%	44.9%	44.9%	44.9%	44.9%	44.9%	44.9%	44.91%
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป เฉลี่ย	ประมาณการ		(%)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.00%

1.2 สมมติฐานรายได้ ประกอบด้วย

				ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่ ตามศักยภาพ (Potential Gross Income: PGI)														
ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน เฉลี่ย	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท/ตร.ม./เดือน)	422.48	453.74	486.45	529.17	555.63	572.30	589.47	607.15	625.37	644.13	663.45
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ฯ	ประมาณการ เฉลี่ย	4.64%	(%)	N/A	7.4%	7.2%	8.8%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า เฉลี่ย	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท/ตร.ม./เดือน)	207.23	266.86	283.52	303.67	324.30	334.02	344.05	354.37	365.00	375.95	387.23
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ฯ	ประมาณการ เฉลี่ย	6.69%	(%)	N/A	28.8%	6.2%	7.1%	6.8%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ เฉลี่ย	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท/ตร.ม./เดือน)	98.41	103.66	110.92	119.79	125.78	129.55	133.44	137.44	141.57	145.81	150.19
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ฯ	ประมาณการ เฉลี่ย	4.33%	(%)	N/A	5.3%	7.0%	8.0%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค่าเช่าพื้นที่โรงอาหาร เฉลี่ย	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท/ตร.ม./เดือน)	364.90	398.32	426.20	460.30	483.31	497.81	512.75	528.13	543.97	560.29	577.10
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ฯ	ประมาณการ เฉลี่ย	4.72%	(%)	N/A	9.2%	7.0%	8.0%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค่าเช่าพื้นที่อื่นๆ เฉลี่ย	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท/ตร.ม./เดือน)	7,539.73	8,358.90	8,988.00	9,707.04	10,192.39	10,498.16	10,813.11	11,137.50	11,471.63	11,815.78	12,170.25
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ฯ	ประมาณการ เฉลี่ย	4.94%	(%)	N/A	10.9%	7.5%	8.0%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค่าเช่าพื้นที่ห้องอเนกประสงค์ เฉลี่ย	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท/ตร.ม./เดือน)	93.66	101.15	111.60	122.73	128.87	132.73	136.71	140.81	145.04	149.39	153.87
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ฯ	ประมาณการ เฉลี่ย	5.13%	(%)	N/A	8.0%	10.3%	10.0%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค่าเช่าพื้นที่รวม เฉลี่ย	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท/ตร.ม./เดือน)	408.32	439.30	470.97	512.25	537.95	554.09	570.71	587.83	605.47	623.63	642.34
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ฯ	ประมาณการ เฉลี่ย	4.66%	(%)	N/A	7.6%	7.2%	8.8%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท)	128,875,741	138,414,227	148,391,899	161,423,880	169,495,074	174,579,926	179,817,324	185,211,844	190,768,199	196,491,245	202,385,982
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท)	1,114,218	1,434,845	1,524,458	1,632,792	1,743,686	1,795,997	1,849,877	1,905,373	1,962,534	2,021,410	2,082,052
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท)	495,747	522,211	558,766	603,467	633,640	652,649	672,229	692,396	713,168	734,563	756,599
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่โรงอาหาร	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท)	473,260	516,605	552,767	596,988	626,838	645,643	665,012	684,963	705,512	726,677	748,477
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่อื่นๆ	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท)	180,953	200,614	215,712	232,969	244,617	251,956	259,515	267,300	275,319	283,579	292,086
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่ห้องอเนกประสงค์	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท)	533,392	576,000	635,543	698,907	733,852	755,868	778,544	801,900	825,957	850,736	876,258
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่รวม	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน)		(บาท)	131,673,312	141,664,501	151,879,145	165,189,003	173,477,708	178,682,039	184,042,500	189,563,775	195,250,688	201,108,209	207,141,455
รายได้ จากค่าสาธารณูปโภค	ประมาณการ		(%)	13.1%	13.1%	13.1%	13.1%	13.1%	13.1%	13.1%	13.1%	13.1%	13.1%	13.13%
รายได้จากค่าบริการอื่น	ประมาณการ		(%)	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.85%
รายได้ จากค่าบริการที่จอดรถ	ประมาณการ		(%)	9.6%	9.6%	9.6%	9.6%	9.6%	9.6%	9.6%	9.6%	9.6%	9.6%	9.57%
รายได้ จากค่าโฆษณา	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	8,851,828	(บาท)	9,117,383	9,390,904	9,672,632	9,962,810	10,261,695	10,569,546	10,886,632	11,213,231	11,549,628	11,896,117	12,253,000
อัตราการเปลี่ยนแปลงของรายได้ฯ	ประมาณการ	3.0%	(%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
รายได้ จากอื่นๆ	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	800,998	(บาท)	825,028	849,779	875,272	901,530	928,576	956,433	985,126	1,014,680	1,045,120	1,076,474	1,108,768
อัตราการเปลี่ยนแปลงของรายได้ฯ	ประมาณการ	3.0%	(%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%

อธิบายเพิ่มเติม:
(1) ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย, อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ และรายได้ จากค่าเช่าพื้นที่ ประมาณการตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น และอื่นๆ
(2) รายได้ จากค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วยค่าน้ำประปา, ค่าไฟฟ้า, ค่าบริการแอร์ล่วงเวลา และค่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
(3) รายได้ จากค่าสาธารณูปโภค ประมาณการเป็น % รายได้ จากค่าสาธารณูปโภค ต่อ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income: EGI) ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ
(4) รายได้ จากค่าบริการอื่น ประกอบด้วยค่าโทรศัพท์, ค่าบริการเชื่อมโทรศัพท์พื้นฐาน, ค่าบริการเชื่อมสัญญาณอินเทอร์เน็ต, ค่าบริการตั้งเสาสัญญาณโทรศัพท์, ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ และค่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
(5) รายได้ จากค่าบริการอื่น ประมาณการเป็น % รายได้ จากค่าบริการอื่น ต่อ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income: EGI) ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ
(6) รายได้ จากค่าบริการที่จอดรถ ประกอบด้วยค่าบริการที่จอดรถ-รายเดือน, ค่าบริการที่จอดรถ-รายวัน และค่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
(7) รายได้ จากค่าบริการที่จอดรถ ประมาณการเป็น % รายได้ จากค่าบริการที่จอดรถ ต่อ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income: EGI) ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ
(8) รายได้ จากค่าโฆษณา ประมาณการเป็นจำนวนเงิน ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ ในอัตราการเปลี่ยนแปลงของรายได้ฯ ประมาณการ 3.0% คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
(9) รายได้ จากอื่นๆ ประกอบด้วยเงินเคลมประกันภัย, ค่าปรับเงินประกันการเช่า และค่าปรับอื่นๆ, ค่าบัตรผ่าน และค่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
(10) รายได้ จากอื่นๆ ประมาณการเป็นจำนวนเงิน ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ ในอัตราการเปลี่ยนแปลงของรายได้ฯ ประมาณการ 3.0% คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

1.3 สมมติฐานอัตราการเข้าใช้พื้นที่

อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
% การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่เช่าสำนักงาน	ประมาณการ	(%)	N/A	10.3%	5.0%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%
% การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่เช่าร้านค้า	ประมาณการ	(%)	N/A	50.0%	5.0%	3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
% การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่เช่าห้องเก็บของ	ประมาณการ	(%)	N/A	10.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
% การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่เช่าโรงอาหาร	ประมาณการ	(%)	N/A	5.0%	3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
% การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่เช่าอื่นๆ	ประมาณการ	(%)	N/A	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
% การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่เช่าห้องอเนกประสงค์	ประมาณการ	(%)	N/A	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
% การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่เช่ารวม	ประมาณการ	(%)	N/A	11.0%	5.0%	4.9%	2.9%	2.9%	2.9%	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%
พื้นที่เช่าสำนักงาน	ประมาณการ	(%)	58.0%	64.0%	67.2%	70.6%	72.7%	74.9%	77.1%	78.6%	78.6%	78.6%	78.6%
พื้นที่เช่าร้านค้า	ประมาณการ	(%)	58.6%	87.9%	92.3%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%
พื้นที่เช่าห้องเก็บของ	ประมาณการ	(%)	4.3%	4.7%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
พื้นที่เช่าโรงอาหาร	ประมาณการ	(%)	81.5%	85.6%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%
พื้นที่เช่าอื่นๆ	ประมาณการ	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
พื้นที่เช่าห้องอเนกประสงค์	ประมาณการ	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
พื้นที่เช่ารวม	ประมาณการ	(%)	56.2%	62.4%	65.5%	68.8%	70.8%	72.8%	75.0%	76.4%	76.4%	76.4%	76.4%

อธิบายเพิ่มเติม:
(1) อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ประมาณการเป็น % ตามความเห็นของผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ

เฉลี่ย ตลอดระยะเวลาประมาณการ เท่ากับ 70.65%

อนึ่ง ทั้งนี้ จากการตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า ปัจจุบันภาพรวมความก้าวหน้าของการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้า สายสีส้ม (ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - มีนบุรี) แล้วเสร็จ 100.00% (ข้อมูล ณ สิ้นเดือน มิถุนายน 2566)
อย่างไรก็ตาม โครงการดังกล่าวยังไม่มีกำหนดการเปิดให้บริการที่ชัดเจน โดยสถานีรถไฟฟ้าที่อยู่ใกล้กับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่สุด คือ สถานีประดิษฐ์มนูธรรม (ห่างจากที่ตั้งทรัพย์สิน ระยะทางประมาณ 440 เมตร)
ซึ่งตามความเห็นผู้ประเมิน การมีโครงการดังกล่าว อยู่ใกล้กับที่ตั้งทรัพย์สิน เป็นปัจจัยผลบวก ต่อค่าเช่า และอัตราการเข้าใช้พื้นที่ในอนาคตของทรัพย์สิน โดยผู้ประเมิน การประมาณการว่า ช่วงต้นปี 2569 น่าจะมีความชัดเจนในการเปิดในบริการโครงการรถไฟฟ้า สายสีส้มนี้
เช่นนี้ อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า และ % การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเข้าใช้พื้นที่ น่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นมากกว่าในปีที่ผ่านๆ มา

1.4 สมมติฐานค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

				ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	ประมาณการ	70.00%	(%)	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
. ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	11,431,150	(บาท)	11,659,773	11,892,969	12,130,828	12,373,445	12,620,913	12,873,332	13,130,798	13,393,414	13,661,283	13,934,508	14,213,198
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายฯ	ประมาณการ	2.0%	(%)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ค่าจ้างตามสัญญา	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	6,798,006	(บาท)	6,933,966	7,072,645	7,214,098	7,358,380	7,505,547	7,655,658	7,808,772	7,964,947	8,124,246	8,286,731	8,452,465
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าจ้างฯ	ประมาณการ	2.0%	(%)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ค่าใช้จ่ายดำเนินการและสำนักงาน	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	667,430	(บาท)	680,779	694,394	708,282	722,448	736,897	751,635	766,667	782,001	797,641	813,593	829,865
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายฯ	ประมาณการ	2.0%	(%)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ค่าใช้จ่ายการบริหาร และอื่นๆ (ไม่รวมภาษีที่ดินฯ และภาษีป้าย)	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	5,250,112	(บาท)	5,355,114	5,462,217	5,571,461	5,682,890	5,796,548	5,912,479	6,030,728	6,151,343	6,274,370	6,399,857	6,527,854
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายฯ	ประมาณการ	2.0%	(%)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ค่าใช้จ่ายการขาย	ประมาณการ	0.14%	(%)	0.14%	0.14%	0.14%	0.14%	0.14%	0.14%	0.14%	0.14%	0.14%	0.14%	0.14%
ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	3,993,767	(บาท)	4,073,642	4,155,115	4,238,217	4,322,982	4,409,441	4,497,630	4,587,583	4,679,334	4,772,921	4,868,379	4,965,747
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายฯ	ประมาณการ	2.0%	(%)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ค่าบริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมงานระบบ (ดูอธิบายเพิ่มเติม)	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	5,000,000	(บาท)	0	0	0	0	0	5,000,000	5,100,000	5,202,000	5,306,040	5,412,161	5,520,404
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าบริการฯ	ประมาณการ	2.0%	(%)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ดูอธิบายเพิ่มเติม)	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	0	(บาท)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าภาษีที่ดินฯ	ประมาณการ	N/A	(%)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ค่าภาษีป้าย	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	85,475	(บาท)	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าภาษีป้าย	ประมาณการ	0.0%	(%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	1,300,000	(บาท)	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการ	0.0%	(%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ค่าเงินสำรอง เพื่อปรับปรุงใหญ่ (ในอนาคต)	ประมาณการ ปีที่ 2 เป็นต้นไป		(%)		0.0%	0.5%	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค่าเงินสำรอง เพื่อปรับปรุงใหญ่ (Renovation ปีที่ 1)	ประมาณการ ปีที่ 1		(บาท)	20,000,000										
ค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์	ประมาณการ ปีที่ 1 (12 เดือน) เท่ากับ	8,600,000	(บาท)	8,772,000	8,947,440	9,126,389	9,308,917	9,495,095	9,684,997	9,878,697	10,076,271	10,277,796	10,483,352	10,693,019
	ประมาณการ	2.0%	(%)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%

อธิบายเพิ่มเติม:
(1) ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ประมาณการเป็น % ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ต่อ รายได้ จากค่าสาธารณูปโภค ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income: EGI) ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ
(2) ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง ประกอบด้วยค่าไฟฟ้าส่วนกลาง, ค่าน้ำประปา และค่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
(3) ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง ประมาณการเป็นจำนวนเงิน ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ ในอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายฯ ประมาณการ 2.0% คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
(4) ค่าจ้างตามสัญญา ประกอบด้วยค่าบริการรักษาความสะอาด, ค่าบริการรักษาความปลอดภัย, ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง และค่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
(5) ค่าจ้างตามสัญญา ประมาณการเป็นจำนวนเงิน ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ ในอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าจ้างฯ ประมาณการ 2.0% คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
(6) ค่าใช้จ่ายดำเนินการและสำนักงาน ประกอบด้วยค่าเครื่องเขียน วัสดุสำนักงานและแบบพิมพ์, ค่ากำจัดสิ่งปฏิกูล, ค่าธรรมเนียมธนาคารและค่าอากร, ค่าวัสดุอุปกรณ์ทำความสะอาด, ค่าที่ปรึกษากฎหมาย, ค่าตรวจจราจรและสายตรวจ และค่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
(7) ค่าใช้จ่ายดำเนินการและสำนักงาน ประมาณการเป็นจำนวนเงิน ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ ในอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายฯ ประมาณการ 2.0% คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
(8) ค่าใช้จ่ายการบริหาร และอื่นๆ (ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย) ประกอบด้วย อาทิเช่น ค่าท่าบุญเลี้ยงพระและจัดกิจกรรม, ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด, อุปกรณ์ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น รวมถึงค่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
(9) ค่าใช้จ่ายการบริหาร และอื่นๆ (ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย) ประมาณการเป็นจำนวนเงิน ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ ในอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายฯ ประมาณการ 2.0% คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
(10) ค่าใช้จ่ายการขาย ประมาณการเป็น % ค่าใช้จ่ายการขาย ต่อ รายได้รวม ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income: EGI) ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ
(11) ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา ประกอบด้วย อาทิเช่น ค่าบริการบำรุงรักษาลิฟต์โดยสาร, ค่าบริการบำรุงรักษาเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น รวมถึงค่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
(12) ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา ประมาณการเป็นจำนวนเงิน ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ ในอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายฯ ประมาณการ 2.0% คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
(13) ค่าบริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมงานระบบ ประกอบด้วย อาทิเช่น ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา - ระบบปรับอากาศ, ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา - ระบบประปา เป็นต้น รวมถึงค่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
(14) ค่าบริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมงานระบบ ประมาณการเป็นจำนวนเงิน ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ ในอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าบริการฯ ประมาณการ 2.0% คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
อนึ่ง เนื่องจาก ผู้ประเมินทราบว่า ในปีที่มาผ่าน ทรัสต์ฯ ได้มีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ ด้วยจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 32,710,938 บาท และปัจจุบันได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารฯ ไปแล้วบางส่วน ดังนั้น ในปีที่ 1 ของการประมาณการทางการเงิน ผู้ประเมินจึงประมาณเจ้านวนเงินคงเหลือที่ต้องใช้ในการปรับปรุงอาคารฯ ให้แล้วเสร็จ อีกประมาณ 20,000,000 บาท
ด้วยเหตุดังกล่าว ผู้ประเมินจึงเห็นควรไม่พิจารณาค่าบริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมงานระบบ สำหรับปีที่ 1-5 ทั้งนี้เพราะ ในช่วงเวลาดังกล่าว เป็นช่วงเวลาที่มีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ ประกอบกับเมื่อปรับปรุงเสร็จ ช่วงเวลาดังกล่าวนี้ก็ยังในระยะเวลาประกันงานปรับปรุง และงานระบบที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ ยังคงอยู่ในสภาพดี
(15) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คำนวณเป็นจำนวนเงินโดยผู้ประเมิน บนพื้นฐานกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผลการคำนวณ เป็นดังนี้

รายการ	ภาษีที่ดินฯ ปีที่ 1	ภาษีที่ดินฯ ปีที่ 2	ภาษีที่ดินฯ ปีที่ 3	ภาษีที่ดินฯ ปีที่ 4	ภาษีที่ดินฯ ปีที่ 5	ภาษีที่ดินฯ ปีที่ 6	ภาษีที่ดินฯ ปีที่ 7	ภาษีที่ดินฯ ปีที่ 8	ภาษีที่ดินฯ ปีที่ 9	ภาษีที่ดินฯ ปีที่ 10	ภาษีที่ดินฯ ปีที่ 11
	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579
	เป็นเงิน (บาท)	เป็นเงิน (บาท)	เป็นเงิน (บาท)	เป็นเงิน (บาท)	เป็นเงิน (บาท)	เป็นเงิน (บาท)	เป็นเงิน (บาท)	เป็นเงิน (บาท)	เป็นเงิน (บาท)	เป็นเงิน (บาท)	เป็นเงิน (บาท)
ภาษีที่ต้องชำระ	1,973,077	2,176,848	2,113,849	2,050,851	1,987,852	2,185,836	2,115,278	2,044,720	1,974,161	2,162,035	2,083,010

(16) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยปกติ จะต้องชำระภายในเดือนมิถุนายน ของทุกปี
(17) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินพบว่า ตามสัญญาเช่าพื้นที่ ผู้เช่าพื้นที่ต้องเป็นผู้รับภาระชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยค่าภาษีที่ดินฯ ที่ทางราชการแจ้งให้ชำระ จะถูกเฉลี่ย และเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งค่าภาษีที่ดินฯ ที่ถูกเรียกเก็บดังกล่าวนี้ ไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของรายได้
ทั้งนี้เพราะ การเรียกเก็บ และการรวบรวมค่าภาษีที่ดินฯ ไว้ เป็นการทำแทนผู้เช่าพื้นที่ เท่านั้น เช่นนี้ เมื่อค่าภาษีที่ดินฯ ที่เก็บได้จากผู้เช่าพื้นที่ ไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ ประกอบกับ ค่าภาษีที่ดินฯ ดังกล่าว ต่อมาก็จะถูกชำระให้แก่ทางราชการ โดยค่าภาษีที่ดินฯ ที่เรียกเก็บ กับ ค่าภาษีที่ดินฯ ที่ต้องชำระ จะมีค่าใกล้เคียงกัน
แต่อย่างไรก็ตาม หากมีเรียกเก็บค่าภาษีที่ดินฯ ไว้เกินกว่าที่ต้องชำระ ค่าภาษีที่ดินฯ ที่เก็บไว้เกินนี้ ก็จะถูกเฉลี่ยคืนให้กับผู้เช่าพื้นที่ ฉะนั้น ด้วยเหตุดังกล่าว ผู้ประเมินจึงมีความเห็นว่า ค่าใช้จ่ายด้านค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ควรมีค่าเท่ากับ 0 (ศูนย์)
(18) ค่าภาษีป้าย ประมาณการเป็นจำนวนเงิน ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ ในอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าภาษีป้าย ประมาณการ 0.0% คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ ซึ่งโดยปกติ จะต้องชำระภายในเดือนมีนาคม ของทุกปี
(19) ค่าเบี้ยประกันภัย ประมาณการเป็นจำนวนเงิน ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ ในอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเบี้ยประกันภัย ประมาณการ 0.0% คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
(20) ค่าเงินสำรอง เพื่อปรับปรุงใหญ่ (Renovation ปีที่ 1) ประมาณการเป็นจำนวนเงิน ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ
(21) ค่าเงินสำรอง เพื่อปรับปรุงใหญ่ (ในอนาคต) ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณการเป็น % ค่าเงินสำรอง เพื่อปรับปรุงใหญ่ ต่อ รายได้รวม ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income: EGI) ตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ รวมถึงข้อมูลจากฐานข้อมูลของ AREA
(22) ค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ คำนวณเป็นจำนวนเงินโดยผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์ฯ และอื่นๆ

1.5 สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate), อัตราผลตอบแทนเมื่อขาย (Terminal Capitalization Rate) และมูลค่าสุดท้าย (Termial Value)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินกำหนดให้ อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม 9.0%
และอัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า ของปีสุดท้ายของการประมาณการ (Terminal Capitalization Rate) 6.0%

มูลค่าสุดท้าย (Termial Value) คำนวณตามสูตร: มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ ปีที่ 10 = รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income (NOI)) ปีที่ 11 หารด้วย อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า ของปีสุดท้ายของการประมาณการ (Terminal Capitalization Rate)

อนึ่ง อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม พิจารณาตามความเห็นผู้ประเมิน บนพื้นฐานข้อมูลอัตราคิดลดที่ถูกเลือกใช้ จากกองทุนรวม หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ดังนี้

ลำดับ	ข้อมูล ณ วัน/เดือน/ปี	ชื่อ (กองทุนรวม หรือทรัสต์เพื่อการลงทุน)	อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ถูกเลือกใช้	อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate) ที่ถูกเลือกใช้	ลักษณะธุรกิจ
1	1 มิ.ย. 2568	BOFFICE: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ	8.75% - 9.00%	-	ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของสำนักงาน โดยมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 26 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่า ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของสำนักงาน โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่า
2	30 มิ.ย. 2568	B-WORK: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ	9.75%	-	ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เกี่ยวข้องของโครงการทรู ทาวเวอร์ 1 และทรู ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี
3	1 ต.ค. 2568	GVREIT: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์	8.50%	-	ลงทุนใน (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ของโรงแรม ดิ โอกุระ เพรสทิจ กรุงเทพ) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนเพลินจิต-วิทยุ และ (2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร สาทร สแควร์ ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์-สาทร
4	30 มิ.ย. 2568	POPF: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ	9.50% - 10.50%	-	ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างพร้อมซื้ออุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวเนื่องของอาคารยูบีซี 2 ลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ และลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงานจำนวน 4 อาคาร รวมพื้นที่จอดรถ และงานระบบภายในอาคารในโครงการบางนา ทาวเวอร์
5	30 ก.ย. 2568	SIRIP: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ	9.00%	6.00%	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (freehold) ที่ดิน อาคารสำนักงานสิริภิญโญ งานระบบและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องของอาคาร บนที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตร.วา พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 41,758 ตร.ม. เป็นพื้นที่ให้เช่า 18,364 ตร.ม.
6	31 ธ.ค. 2567	SPRIME: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท	10.00%	-	สิทธิการเช่าที่ดินและโครงการซันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า ที่จอดรถ พื้นที่ส่วนกลาง และงานระบบ โดยมีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 และสิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือจากการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินของโครงการซันทาวเวอร์สครั้งก่อน และพื้นที่ห้องเก็บของมีกำหนด 26 ปี 6 เดือน 25 วัน ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592
7	1 เม.ย. 2568	TPRIME: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้	9.00% - 10.00%	6.00%	TPRIME ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และลงทุนทางอ้อมโดยการซื้อหุ้นร้อยละ 99.99 ของบริษัท เอ็กเซ่น ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเอ็กเซ่น ทาวเวอร์ โดยมีบริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการเอ็กเซ่น ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ตามลำดับ
8	1 มี.ค. 2568	WHABT: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	9.00% - 10.00%	7.00%	WHABT ลงทุนในในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน 2 โครงการ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดี และสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่บนถนนบางนา -ตราด

1.6 การประมาณรายได้สุทธิ (Net Operating Income (NOI) Projection) เป็นดังนี้

รายการ		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
		2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
		22/12/2025	22/12/2026	22/12/2027	22/12/2028	22/12/2029	22/12/2030	22/12/2031	22/12/2032	22/12/2033	22/12/2034	22/12/2035
		21/12/2026	21/12/2027	21/12/2028	21/12/2029	21/12/2030	21/12/2031	21/12/2032	21/12/2033	21/12/2034	21/12/2035	21/12/2036
		ประมาณการ	ประมาณการ	ประมาณการ	ประมาณการ	ประมาณการ	ประมาณการ	ประมาณการ	ประมาณการ	ประมาณการ	ประมาณการ	ประมาณการ
จำนวนวัน ที่ประเมิน	(วัน)	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
จำนวนเดือน ที่ประเมิน	(เดือน)	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
จำนวนเดือน ทั้งปี	(เดือน)	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
พื้นที่เช่าสำนักงาน หักพื้นที่ซ้ำกันแล้ว	(ตารางเมตร)	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78	25,420.78
พื้นที่เช่าร้านค้า	(ตารางเมตร)	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07	448.07
พื้นที่เช่าห้องเก็บของ	(ตารางเมตร)	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81	419.81
พื้นที่เช่าโรงอาหาร	(ตารางเมตร)	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08	108.08
พื้นที่เช่าอื่นๆ	(ตารางเมตร)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
พื้นที่เช่าห้องอเนกประสงค์	(ตารางเมตร)	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56
พื้นที่เช่ารวม	(ตารางเมตร)	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30	26,873.30
รายได้ ตามศักยภาพ (Potential Gross Income: PGI)		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	422.48	453.74	486.45	529.17	555.63	572.30	589.47	607.15	625.37	644.13	663.45
ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	207.23	266.86	283.52	303.67	324.30	334.02	344.05	354.37	365.00	375.95	387.23
ค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	98.41	103.66	110.92	119.79	125.78	129.55	133.44	137.44	141.57	145.81	150.19
ค่าเช่าพื้นที่โรงอาหาร เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	364.90	398.32	426.20	460.30	483.31	497.81	512.75	528.13	543.97	560.29	577.10
ค่าเช่าพื้นที่อื่นๆ เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	7,539.73	8,358.90	8,988.00	9,707.04	10,192.39	10,498.16	10,813.11	11,137.50	11,471.63	11,815.78	12,170.25
ค่าเช่าพื้นที่ห้องอเนกประสงค์ เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	93.66	101.15	111.60	122.73	128.87	132.73	136.71	140.81	145.04	149.39	153.87
ค่าเช่าพื้นที่รวม เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	408.32	439.30	470.97	512.25	537.95	554.09	570.71	587.83	605.47	623.63	642.34
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท)	128,875,741	138,414,227	148,391,899	161,423,880	169,495,074	174,579,926	179,817,324	185,211,844	190,768,199	196,491,245	202,385,982
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท)	1,114,218	1,434,845	1,524,458	1,632,792	1,743,686	1,795,997	1,849,877	1,905,373	1,962,534	2,021,410	2,082,052
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ	(บาท)	495,747	522,211	558,766	603,467	633,640	652,649	672,229	692,396	713,168	734,563	756,599
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่โรงอาหาร	(บาท)	473,260	516,605	552,767	596,988	626,838	645,643	665,012	684,963	705,512	726,677	748,477
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่อื่นๆ	(บาท)	180,953	200,614	215,712	232,969	244,617	251,956	259,515	267,300	275,319	283,579	292,086
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่ห้องอเนกประสงค์	(บาท)	533,392	576,000	635,543	698,907	733,852	755,868	778,544	801,900	825,957	850,736	876,258
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่รวม	(บาท)	131,673,312	141,664,501	151,879,145	165,189,003	173,477,708	178,682,039	184,042,500	189,563,775	195,250,688	201,108,209	207,141,455

อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
พื้นที่เช่าสำนักงาน	(%)	58.0%	64.0%	67.2%	70.6%	72.7%	74.9%	77.1%	78.6%	78.6%	78.6%	78.6%
พื้นที่เช่าร้านค้า	(%)	58.6%	87.9%	92.3%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%
พื้นที่เช่าห้องเก็บของ	(%)	4.3%	4.7%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
พื้นที่เช่าโรงอาหาร	(%)	81.5%	85.6%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%
พื้นที่เช่าอื่นๆ	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
พื้นที่เช่าห้องอเนกประสงค์	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
พื้นที่เช่ารวม	(%)	56.2%	62.4%	65.5%	68.8%	70.8%	72.8%	75.0%	76.4%	76.4%	76.4%	76.41%
รายได้ ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income: EGI)		**ปีที่ 1**	**ปีที่ 2**	**ปีที่ 3**	**ปีที่ 4**	**ปีที่ 5**	**ปีที่ 6**	**ปีที่ 7**	**ปีที่ 8**	**ปีที่ 9**	**ปีที่ 10**	**ปีที่ 11**
ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	422.48	453.74	486.45	529.17	555.63	572.30	589.47	607.15	625.37	644.13	663.45
ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	207.23	266.86	283.52	303.67	324.30	334.02	344.05	354.37	365.00	375.95	387.23
ค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	98.41	103.66	110.92	119.79	125.78	129.55	133.44	137.44	141.57	145.81	150.19
ค่าเช่าพื้นที่โรงอาหาร เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	364.90	398.32	426.20	460.30	483.31	497.81	512.75	528.13	543.97	560.29	577.10
ค่าเช่าพื้นที่อื่นๆ เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	7,539.73	8,358.90	8,988.00	9,707.04	10,192.39	10,498.16	10,813.11	11,137.50	11,471.63	11,815.78	12,170.25
ค่าเช่าพื้นที่ห้องอเนกประสงค์ เฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	93.66	101.15	111.60	122.73	128.87	132.73	136.71	140.81	145.04	149.39	153.87
พื้นที่เช่าสำนักงาน	(ตารางเมตร)	14,744.05	16,269.30	17,082.76	17,936.90	18,475.06	19,029.23	19,600.18	19,992.17	19,992.17	19,992.17	19,992.17
พื้นที่เช่าร้านค้า	(ตารางเมตร)	262.58	393.87	413.56	425.97	425.97	425.97	425.97	425.97	425.97	425.97	425.97
พื้นที่เช่าห้องเก็บของ	(ตารางเมตร)	18.00	19.80	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79
พื้นที่เช่าโรงอาหาร	(ตารางเมตร)	88.08	92.48	95.26	95.26	95.26	95.26	95.26	95.26	95.26	95.26	95.26
พื้นที่เช่าอื่นๆ	(ตารางเมตร)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
พื้นที่เช่าห้องอเนกประสงค์	(ตารางเมตร)	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56	474.56
พื้นที่เช่ารวม	(ตารางเมตร)	15,112.71	16,775.45	17,612.38	18,478.92	19,017.08	19,571.25	20,142.20	20,534.19	20,534.19	20,534.19	20,534.19
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท)	74,747,930	88,585,105	99,719,356	113,900,690	123,183,935	130,685,295	138,644,551	145,659,854	150,029,650	154,530,540	159,166,456
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท)	652,954	1,261,272	1,407,045	1,552,246	1,657,670	1,707,400	1,758,622	1,811,381	1,865,722	1,921,694	1,979,345
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ	(บาท)	21,258	24,633	27,676	29,890	31,384	32,326	33,295	34,294	35,323	36,383	37,474
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่โรงอาหาร	(บาท)	385,684	442,059	487,192	526,168	552,476	569,050	586,122	603,706	621,817	640,471	659,685
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่โรงอาหาร	(บาท)	180,953	200,614	215,712	232,969	244,617	251,956	259,515	267,300	275,319	283,579	292,086
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่โรงอาหาร	(บาท)	533,392	576,000	635,543	698,907	733,852	755,868	778,544	801,900	825,957	850,736	876,258
รายได้ จากค่าเช่าพื้นที่รวม	(บาท)	76,522,171	91,089,682	102,492,524	116,940,869	126,403,935	134,001,895	142,060,649	149,178,435	153,653,788	158,263,402	163,011,304
รายได้ จากค่าสาธารณูปโภค	(บาท)	10,044,797	11,957,023	13,453,834	15,350,418	16,592,601	17,589,959	18,647,803	19,582,130	20,169,594	20,774,682	21,397,922
รายได้ จากค่าบริการอื่น	(บาท)	1,419,025	1,689,164	1,900,618	2,168,548	2,344,030	2,484,927	2,634,368	2,766,360	2,849,351	2,934,831	3,022,876
รายได้ จากค่าบริการที่จอดรถ	(บาท)	7,319,645	8,713,085	9,803,811	11,185,852	12,091,031	12,817,806	13,588,657	14,269,501	14,697,586	15,138,514	15,592,669
รายได้ จากค่าโฆษณา	(บาท)	9,117,383	9,390,904	9,672,632	9,962,810	10,261,695	10,569,546	10,886,632	11,213,231	11,549,628	11,896,117	12,253,000
รายได้ จากอื่นๆ	(บาท)	825,028	849,779	875,272	901,530	928,576	956,433	985,126	1,014,680	1,045,120	1,076,474	1,108,768
รายได้รวม	(บาท)	105,248,048	123,689,637	138,198,690	156,510,026	168,621,868	178,420,565	188,803,236	198,024,337	203,965,067	210,084,019	216,386,540
		93.5	103.5	131.2	156.7	175.5	190.6	202.0	208.1	214.3	220.8	

ค่าใช้จ่าย		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	(บาท)	7,031,358	8,369,916	9,417,684	10,745,292	11,614,821	12,312,971	13,053,462	13,707,491	14,118,716	14,542,277	14,978,545
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(บาท)	11,659,773	11,892,969	12,130,828	12,373,445	12,620,913	12,873,332	13,130,798	13,393,414	13,661,283	13,934,508	14,213,198
ค่าจ้างตามสัญญา	(บาท)	6,933,966	7,072,645	7,214,098	7,358,380	7,505,547	7,655,658	7,808,772	7,964,947	8,124,246	8,286,731	8,452,465
ค่าใช้จ่ายดำเนินการและสำนักงาน	(บาท)	680,779	694,394	708,282	722,448	736,897	751,635	766,667	782,001	797,641	813,593	829,865
ค่าใช้จ่ายการบริหาร และอื่นๆ (ไม่รวมภาษีที่ดินฯ และภาษีป้าย)	(บาท)	5,355,114	5,462,217	5,571,461	5,682,890	5,796,548	5,912,479	6,030,728	6,151,343	6,274,370	6,399,857	6,527,854
ค่าใช้จ่ายการขาย	(บาท)	146,054	171,645	191,779	217,190	233,998	247,596	262,004	274,800	283,044	291,535	300,281
ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา	(บาท)	4,073,642	4,155,115	4,238,217	4,322,982	4,409,441	4,497,630	4,587,583	4,679,334	4,772,921	4,868,379	4,965,747
ค่าบริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมงานระบบ (ดูอธิบายเพิ่มเติม)	(บาท)	0	0	0	0	0	5,000,000	5,100,000	5,202,000	5,306,040	5,412,161	5,520,404
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ดูอธิบายเพิ่มเติม)	(บาท)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าภาษีป้าย	(บาท)	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475	85,475
ค่าเบี้ยประกันภัย	(บาท)	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000
ค่าใช้จ่ายรวม (1)	(บาท)	37,266,160	39,204,375	40,857,824	42,808,101	44,303,640	50,636,775	52,125,489	53,540,805	54,723,734	55,934,517	57,173,836
% สัดส่วนค่าใช้จ่ายรวม (1) ต่อ รายได้รวม	(%)	35.41%	31.70%	29.56%	27.35%	26.27%	28.38%	27.61%	27.04%	26.83%	26.62%	26.42%
ค่าเงินสำรอง เพื่อปรับปรุงใหญ่ (ในอนาคต)	(บาท)	0	0	690,993	1,565,100	2,529,328	3,568,411	4,720,081	5,940,730	6,118,952	6,302,521	6,491,596
ค่าใช้จ่ายรวม (2)	(บาท)	37,266,160	39,204,375	41,548,818	44,373,201	46,832,968	54,205,186	56,845,570	59,481,535	60,842,686	62,237,038	63,665,432
% สัดส่วนค่าใช้จ่ายรวม (2) ต่อ รายได้รวม	(%)	35.4%	31.7%	30.1%	28.4%	27.8%	30.4%	30.1%	30.0%	29.8%	29.6%	29.42%
ค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์	(บาท)	8,824,660	10,367,198	11,224,663	11,791,285	12,386,585	12,747,027	13,189,128	13,487,345	13,794,994	14,114,717	14,444,494
ค่าใช้จ่ายรวม (3)	(บาท)	46,090,820	49,571,574	52,773,481	56,164,486	59,219,553	66,952,213	70,034,698	72,968,880	74,637,680	76,351,754	78,109,927
% สัดส่วนค่าใช้จ่ายรวม (3) ต่อ รายได้รวม	(%)	43.8%	40.1%	38.2%	35.9%	35.1%	37.5%	37.1%	36.8%	36.6%	36.3%	36.10%
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income (NOI))		**ปีที่ 1**	**ปีที่ 2**	**ปีที่ 3**	**ปีที่ 4**	**ปีที่ 5**	**ปีที่ 6**	**ปีที่ 7**	**ปีที่ 8**	**ปีที่ 9**	**ปีที่ 10**	**ปีที่ 11**
Net Operating Income (NOI) หลังหัก ค่าเงินสำรอง เพื่อปรับปรุงใหญ่ (ในอนาคต)	(บาท)	59,157,228	74,118,063	85,425,209	100,345,540	109,402,315	111,468,352	118,768,537	125,055,457	129,327,387	133,732,265	138,276,613
ค่าเงินสำรอง เพื่อปรับปรุงใหญ่ (Renovation ปีที่ 1)	(บาท)	20,000,000										
Net Operating Income (NOI)) หลังหัก ค่าเงินสำรอง เพื่อปรับปรุงใหญ่ (ในอนาคต)+(Renovation ปีที่ 1)	(บาท)	39,157,228	74,118,063	85,425,209	100,345,540	109,402,315	111,468,352	118,768,537	125,055,457	129,327,387	133,732,265	138,276,613
Net Operating Income (NOI) ปีที่ 1-10 เฉพาะที่ประเมินมูลค่า	(บาท)	39,157,228	74,118,063	85,425,209	100,345,540	109,402,315	111,468,352	118,768,537	125,055,457	129,327,387	133,732,265	
Terminal Value ณ ปีที่ 10	(บาท)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,304,610,225	
Net Operating Income (NOI) ปีที่ 1-10 + Terminal Value ณ ปีที่ 10	(บาท)	39,157,228	74,118,063	85,425,209	100,345,540	109,402,315	111,468,352	118,768,537	125,055,457	129,327,387	2,438,342,490	

เมื่อ	Net Operating Income (NOI) ปีที่ 11	เป็นเงิน	138,276,613	บาท
	Terminal Capitalization Rate		6.0%	
	Terminal Value ณ ปีที่ 10	เป็นเงิน	2,304,610,225	บาท

คาบเวลา (Mid-Year)	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50
Discount Rate	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
PV factor	0.9578	0.8787	0.8062	0.7396	0.6785	0.6225	0.5711	0.5240	0.4807	0.4410
Present Value ของ Net Operating Income (NOI) ปีที่ 1-10 + Terminal Value ณ ปีที่ 10	37,505,822	65,130,485	68,868,370	74,217,331	74,234,754	69,391,431	67,831,149	65,524,530	62,167,768	1,075,333,006

หมายเหตุ: ไม่มี

ผลรวมของ Present Value ของ Net Operating Income (NOI) ปีที่ 1-10 + Terminal Value ณ ปีที่ 10 เป็นเงิน (บาท) 1,660,204,646

1.7 มูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach) เป็นเงิน (บาท) 1,660,204,646
หรือ โดยประมาณ เป็นเงิน (บาท) 1,660,200,000

1.8 การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

ผู้ประเมินได้ทำการวิเคราะห์ความไว เพื่อดูผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงตัวแปรที่สำคัญ (อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่รวม เฉลี่ย) ตามประมาณการ ที่มีต่อมูลค่าทรัพย์สิน
ผลการวิเคราะห์ความไว มีดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)				
อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ฯ (%)				
ปรับลดจากประมาณการ	-0.50%	4.16%	(บาท)	1,579,140,000
ตามประมาณการ	0.00%	4.66%	(บาท)	1,660,200,000
ปรับเพิ่มจากประมาณการ	0.50%	5.16%	(บาท)	1,744,500,000

ผลการเปลี่ยนแปลงตัวแปรที่สำคัญ มีผลต่อมูลค่า อยู่ในช่วงจาก 1,579,140,000 ถึง 1,744,500,000 บาท

ส่วนที่ 4 - ตารางที่ 4-3: ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach)

ลำดับ	ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน		มูลค่าที่ประเมินได้ (บาท)	
1	ที่ดิน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-14.7 ไร่ หรือ 1,014.7 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ชื่ออาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 59,839.00 ตารางเมตร	วิธีการรายได้ (Income Approach)	1.1 มูลค่ารวม หรือ โดยประมาณ	1,660,204,646 1,660,200,000	

ภาคผนวก ข:

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ "หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด" และ "หลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด" แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด มูลค่าตลาด

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน ที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาดคือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value),มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ "มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน" วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา:ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Facsimile 295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ภาคผนวก ข: (ต่อ)

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ "มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้" แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขายหรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง(Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ "มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย" ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์ที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์ที่ประเมิน
2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสูตร V = I / R โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา:ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel.02.295.3905
Facsimile 295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ภาคผนวก ค:

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (ต่อไปนี้เรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พึงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

6. กรณีที่บริษัทจำเป็นต้องให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 30,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น

7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้องณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มิได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมิได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน

11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา:ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel.02.295.3905
Facsimile 295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ภาคผนวก ค: (ต่อ)

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

กรณีการตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถือตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำชี้ของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัด ตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น

13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

14. กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่นๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้งเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน

15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้าและระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นเกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา:ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 Tel.02.295.3905
Facsimile 295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

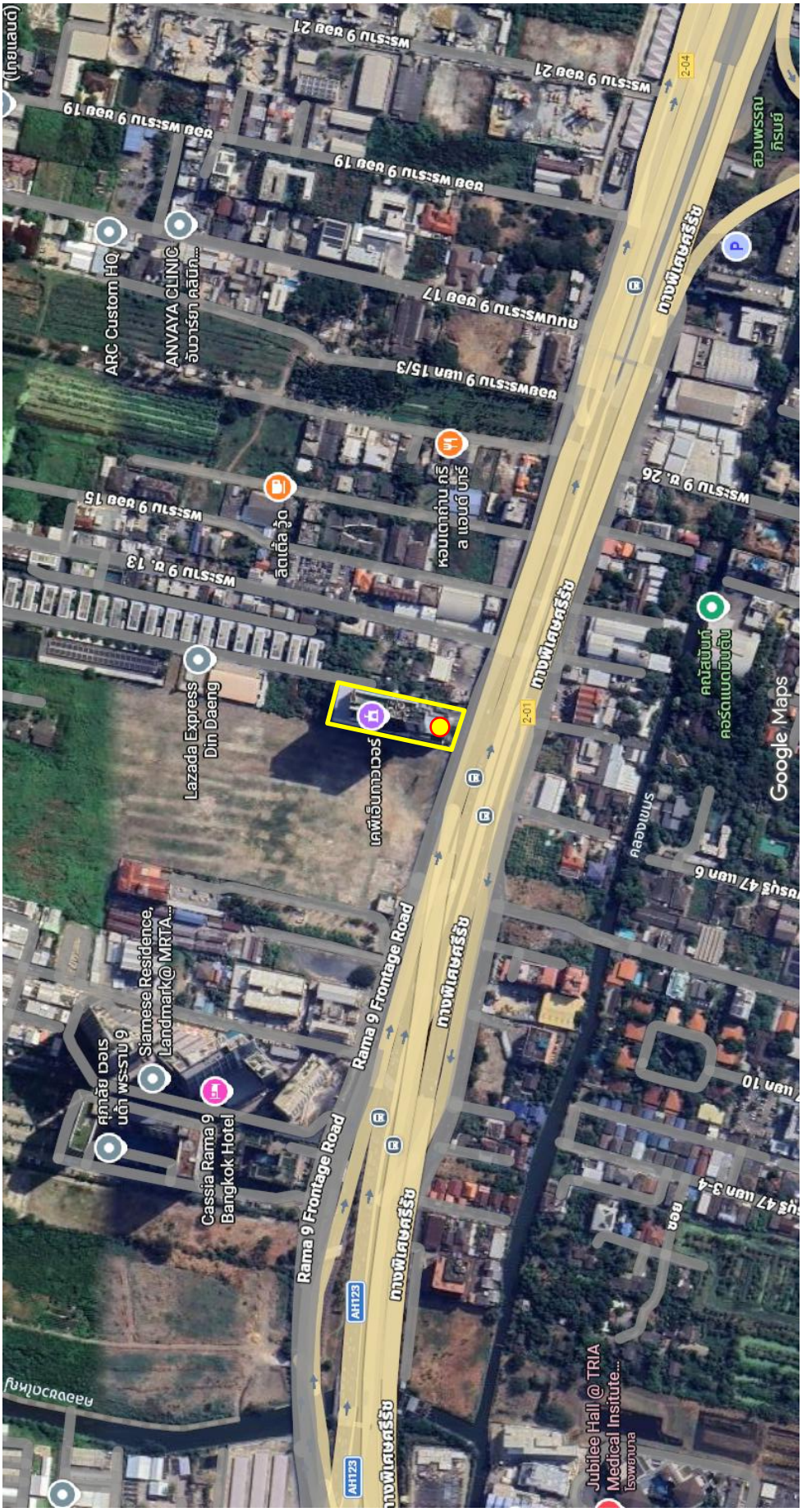
ทรัพย์สิน: ที่ดิน จำนวน 8 แปลง
เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-14.7 ไร่ หรือ 1,014.7 ตารางวา
พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง
ที่ตั้ง: อาคารเลขที่ 719 ชื่ออาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์
ถนนพระราม 9
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
(ง-1)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์แห่งไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



GEN 01_017_69(R)

พิกัดทางภูมิศาสตร์ LAT: 13.754021 LON: 100.586733

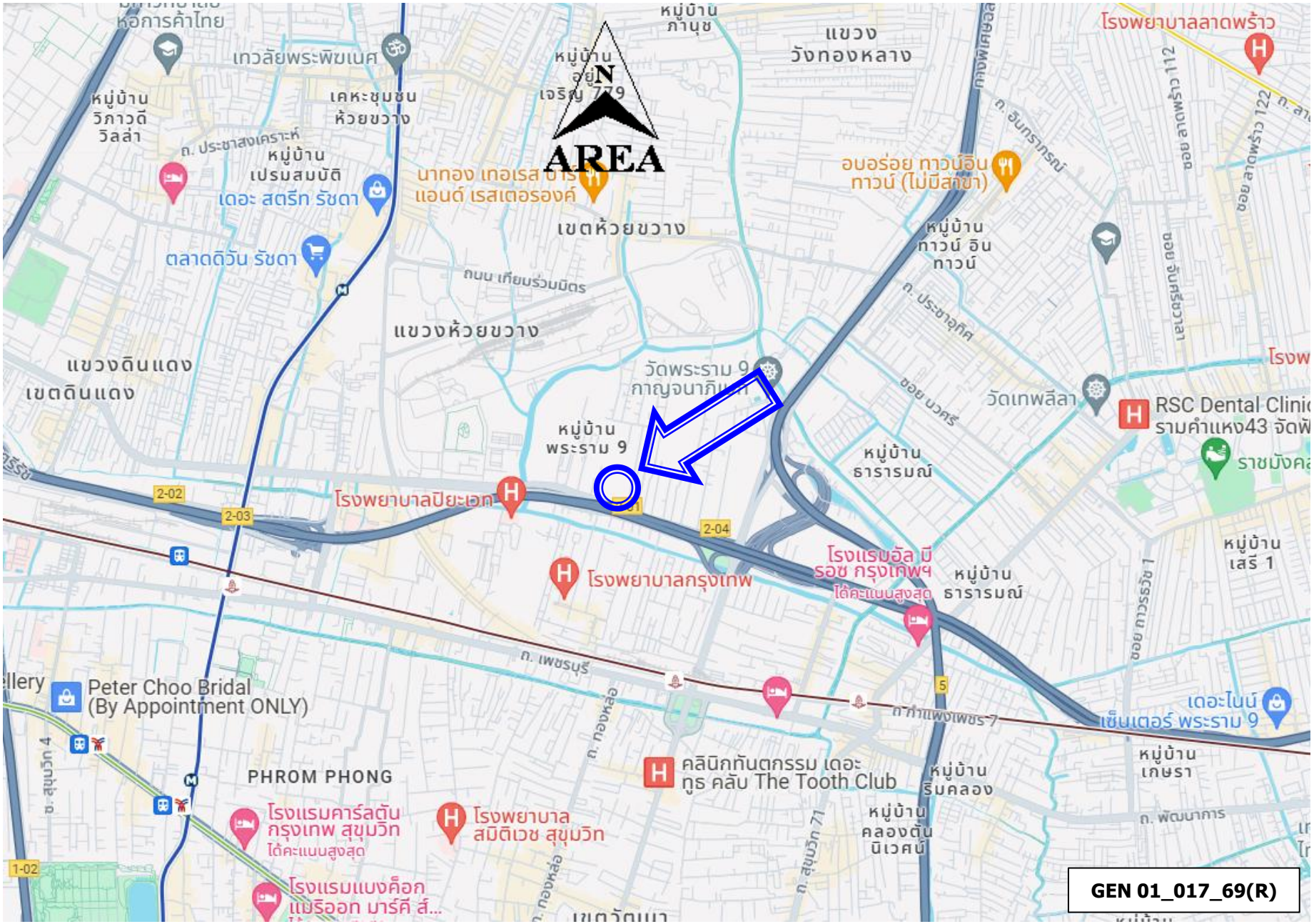
ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
(แสดงภาพถ่ายดาวเทียม)
(ง-2)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

(ง-3)



GEN 01_017_69(R)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย

Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905

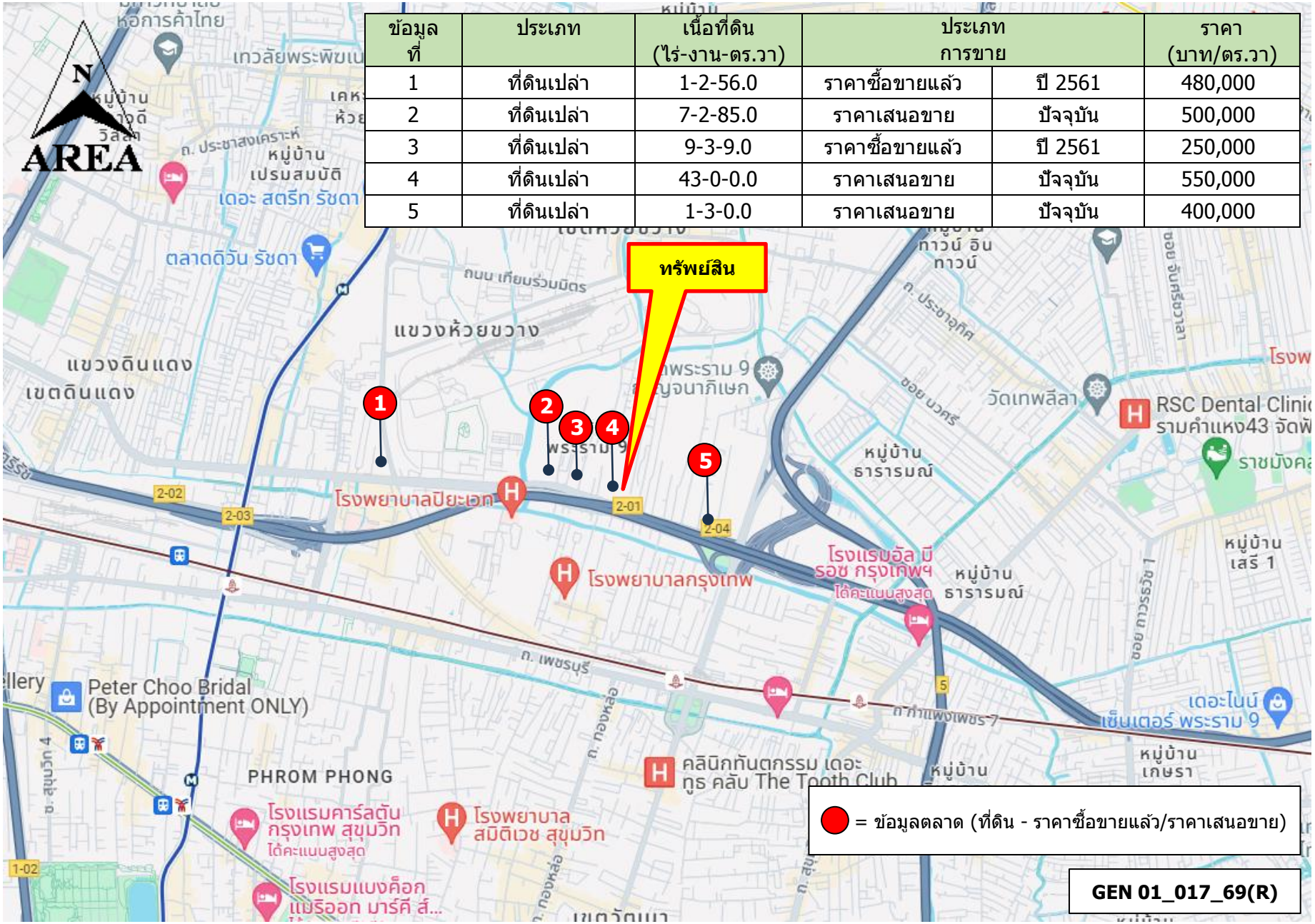
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ISO 9001:2015 certified

ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

(ง-4)

ข้อมูลที่	ประเภท	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	ประเภทการขาย		ราคา (บาท/ตร.วา)
1	ที่ดินเปล่า	1-2-56.0	ราคาซื้อขายแล้ว	ปี 2561	480,000
2	ที่ดินเปล่า	7-2-85.0	ราคาเสนอขาย	ปัจจุบัน	500,000
3	ที่ดินเปล่า	9-3-9.0	ราคาซื้อขายแล้ว	ปี 2561	250,000
4	ที่ดินเปล่า	43-0-0.0	ราคาเสนอขาย	ปัจจุบัน	550,000
5	ที่ดินเปล่า	1-3-0.0	ราคาเสนอขาย	ปัจจุบัน	400,000

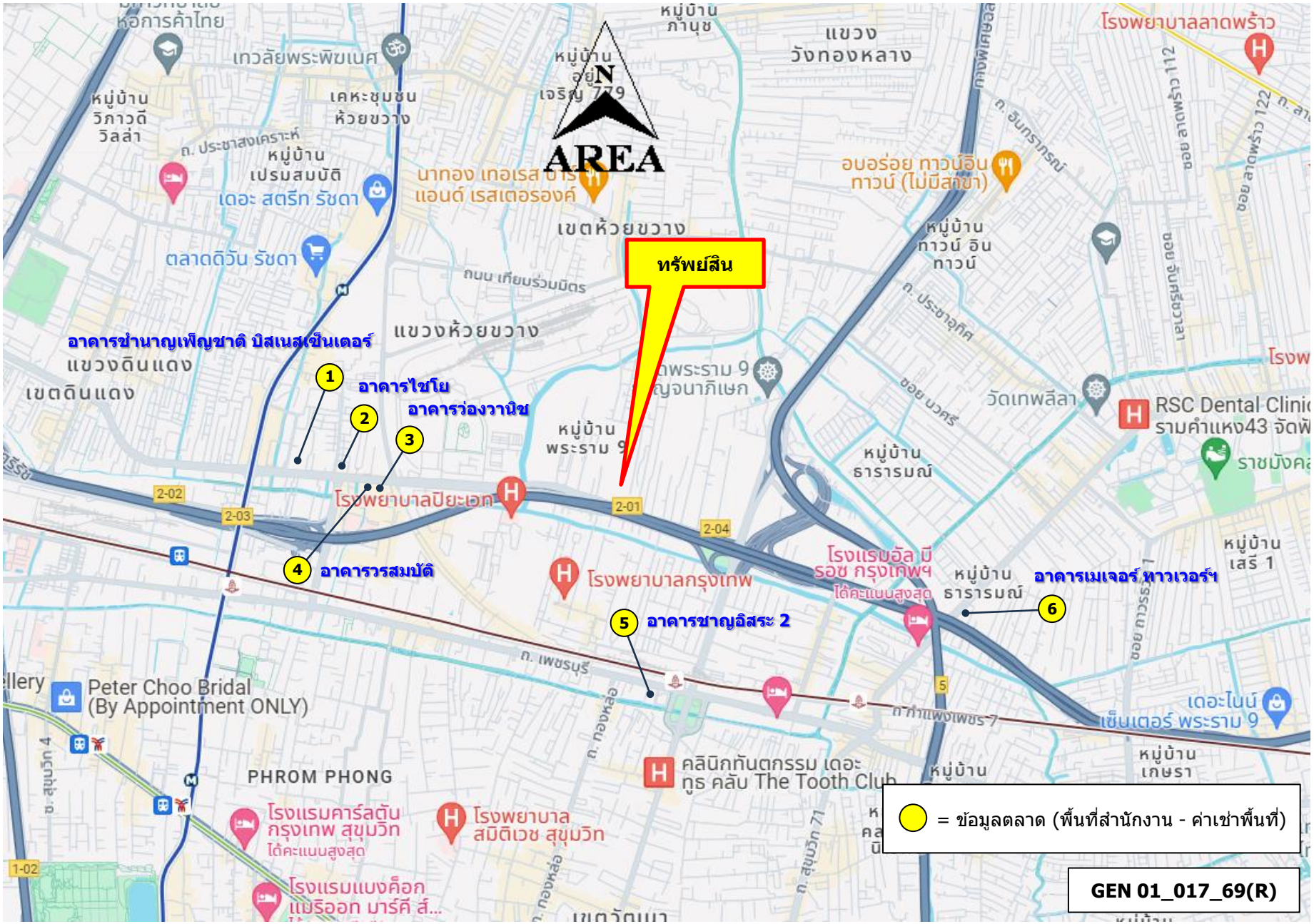


AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์แห่งไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

AREA ISO 9001:2015 certified

ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

(ง-5)



AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์แห่งไทย

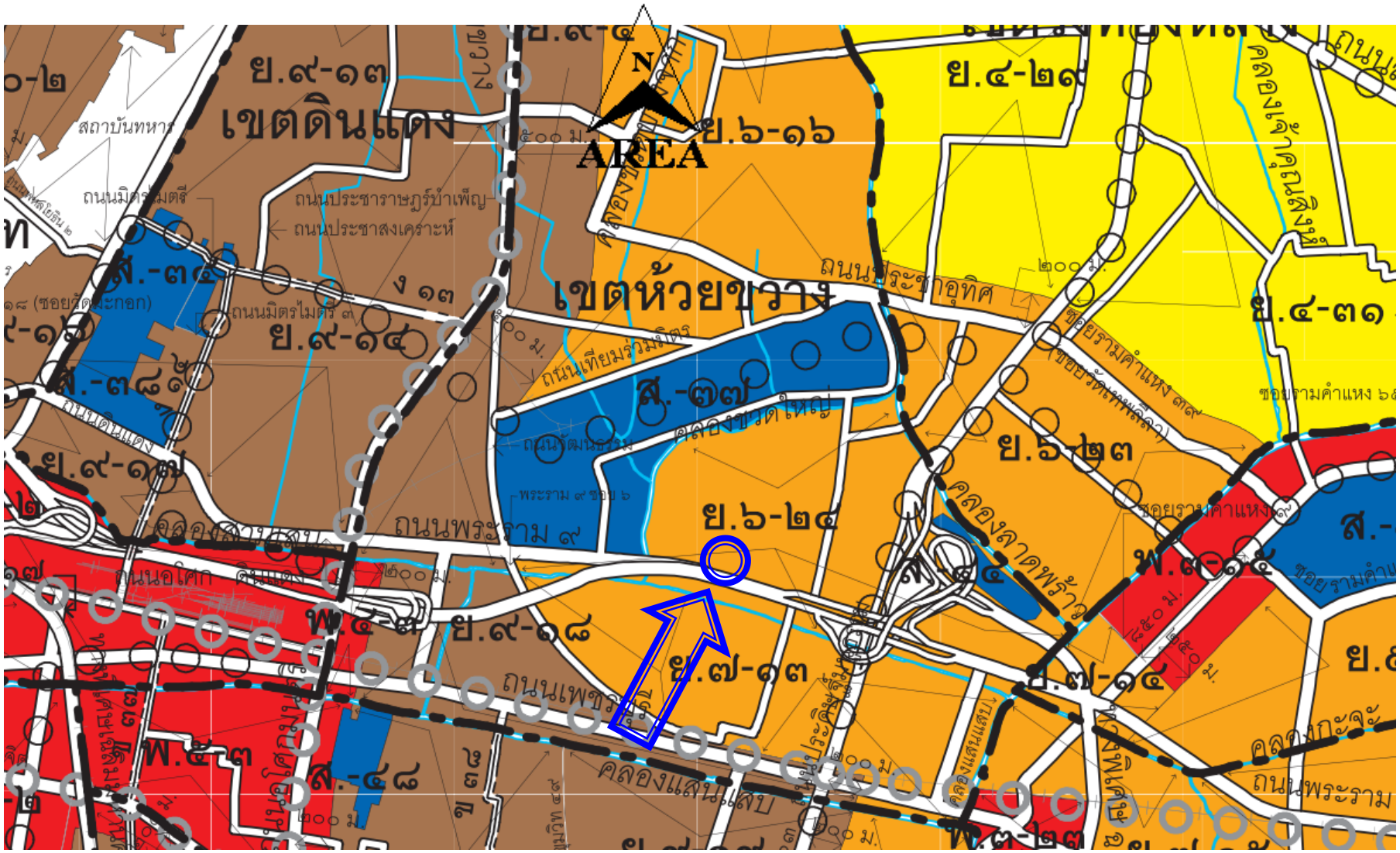
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905

Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ISO 9001:2015 certified

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง

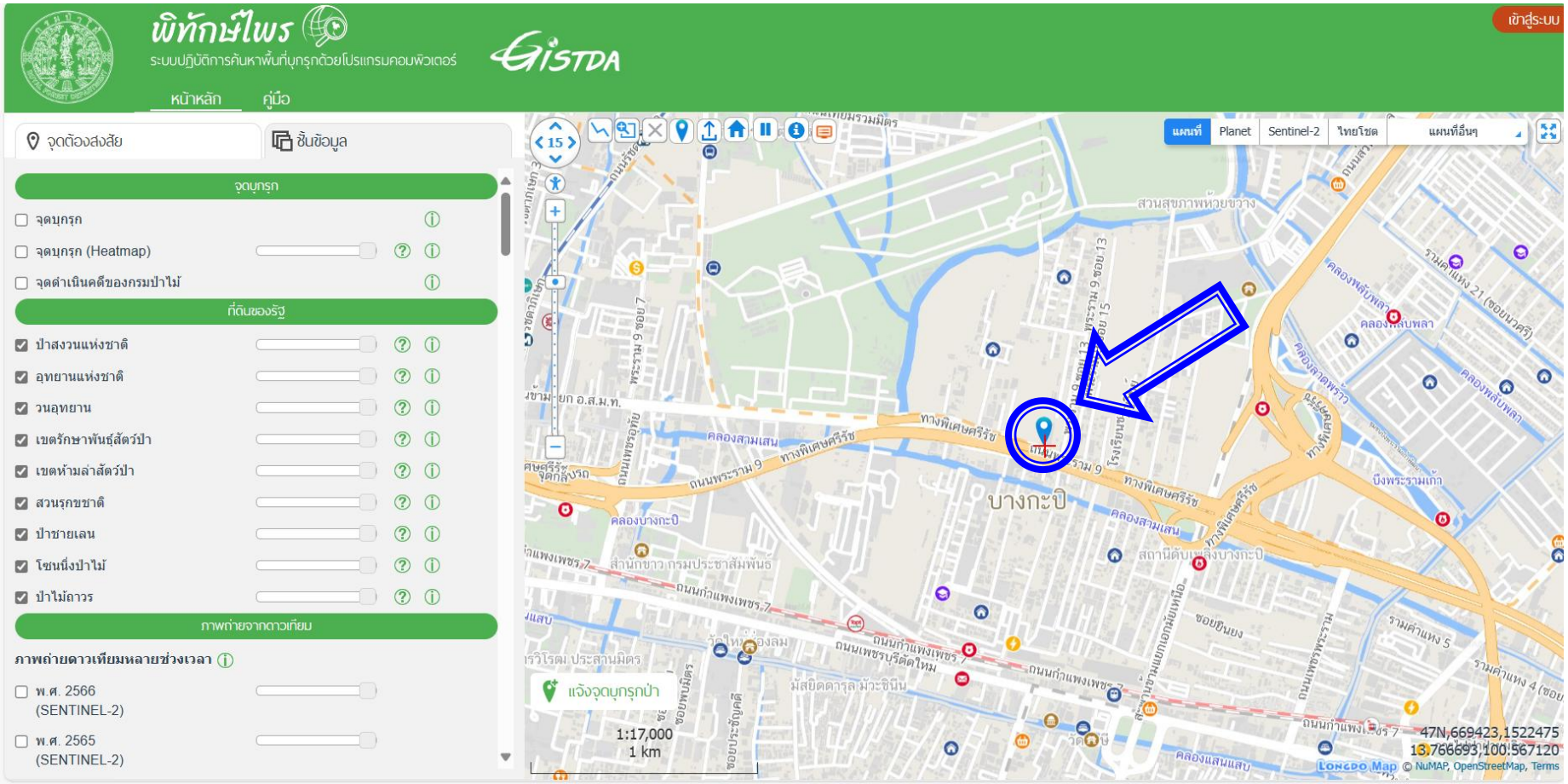
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
(แสดงผังเมืองรวมฯ)
(ง-6)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

AREA
ISO 9001:2015 certified

แผนที่ พิทักษ์ไพร



ที่มา: https://change.forest.go.th/

GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ง: แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
(แสดงแผนที่ พิทักษ์ไพร)
(ง-7)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์แห่งไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

AREA
ISO 9001:2015 certified

หมายเหตุ:
1) รูปร่าง และขอบเขต ของที่ดิน ผู้ประเมินได้วาดขึ้น โดยอ้างอิงจากรูปแปลงที่ดิน ที่ปรากฏในระวางแผนที่ และโฉนดที่ดิน ซึ่งรูปร่าง และขอบเขต ดังกล่าว เป็นเพียงโดยประมาณเท่านั้น

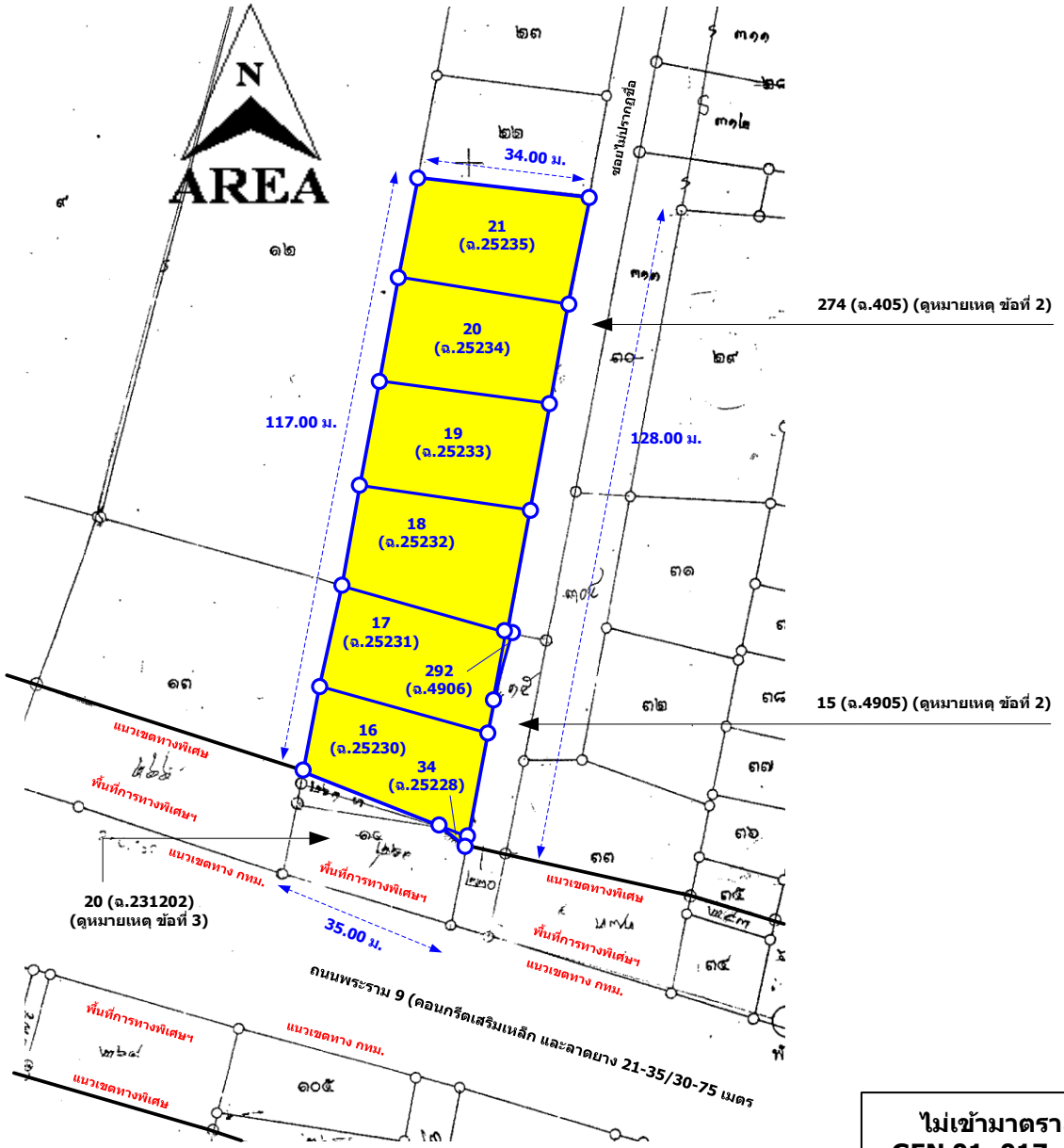
2) ณ วันสำรวจ ผู้ประเมินพบว่า ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 405 เลขที่ดิน 274 และโฉนดที่ดินเลขที่ 4905 เลขที่ดิน 15 ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินทรัพย์สิน ทางด้านทิศตะวันออก ปัจจุบันที่ดินบางส่วนดังกล่าว มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก (ซอยไม่ปรากฏชื่อ), มีสภาพเป็นพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ และมีสภาพเป็นพื้นที่สีเขียว โดยที่ อาคารทรัพย์สินได้ใช้ประโยชน์ในถนนดังกล่าว เป็นทางผ่านเข้าออกอาคาร (ไม่ใช่ทางเข้าออกหลัก) และได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่สีเขียวดังกล่าวเป็นที่ตั้งป้าย

อนึ่งจากการตรวจสอบเบื้องต้นพบว่า โฉนดที่ดินทั้ง 2 แปลงข้างต้น มิได้มีการจดภาระจำยอมในเรื่องใด ให้แก่โฉนดที่ดินแปลงทรัพย์สิน

อย่างไรก็ตามจากการสอบถามผู้ที่เกี่ยวข้อง ทราบว่า การใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวข้างต้นของอาคารทรัพย์สิน มีการใช้ประโยชน์มานานแล้ว โดยเจ้าของที่ดิน มิได้มีการสงวนสิทธิหรือห้วงห้ามใดๆ ในการใช้ประโยชน์ ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินจึงเพียงแต่รายงานให้ผู้ใช้รายงานได้ทราบ เท่านั้น

3) ณ วันสำรวจ ผู้ประเมินพบว่า ที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 231202 เลขที่ดิน 20 ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินทรัพย์สิน ทางด้านทิศใต้ ปัจจุบันที่ดินดังกล่าว มีสภาพบางส่วนเป็นถนนคู่ขนานพระราม 9 (ผิวจราจรเป็นลาดยาง) ซึ่งประชาชนทั่วไปได้ใช้ถนนดังกล่าวนี้ เป็นทางสัญจร รวมถึงอาคารทรัพย์สิน ก็ได้ใช้ถนนดังกล่าวนี้ เป็นทางเชื่อม (ทางเข้าออกหลัก) สู่ทางสาธารณประโยชน์ อนึ่งจากการตรวจสอบเบื้องต้นพบว่า โฉนดที่ดินดังกล่าว ปัจจุบันมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คือ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ฉะนั้น จึงอาจพิจารณาได้ว่า ถนนคู่ขนานพระราม 9 ตั้งอยู่ในพื้นที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

อย่างไรตามจากการสอบถามผู้ที่เกี่ยวข้อง ทราบว่า สภาพที่ดินรวมถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว มีมานานแล้ว ประกอบกับผู้ประเมินไม่สามารถตรวจสอบการขอเปิดทางเข้า-ออก ผ่านเขตทางพิเศษของทรัพย์สินได้ และเมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ ก็มีลักษณะที่ให้ประชาชนทั่วไปได้ใช้เป็นทางสัญจรเสมือนประหนึ่งว่า เป็นถนนสาธารณประโยชน์ โดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ก็มิได้มีการสงวนสิทธิ หรือห้วงห้ามใดๆ ในการใช้ประโยชน์ ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินจึงเพียงแต่รายงานข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นให้ผู้ใช้รายงานได้ทราบ เท่านั้น



ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก จ: ผังที่ดิน
(จ-1)

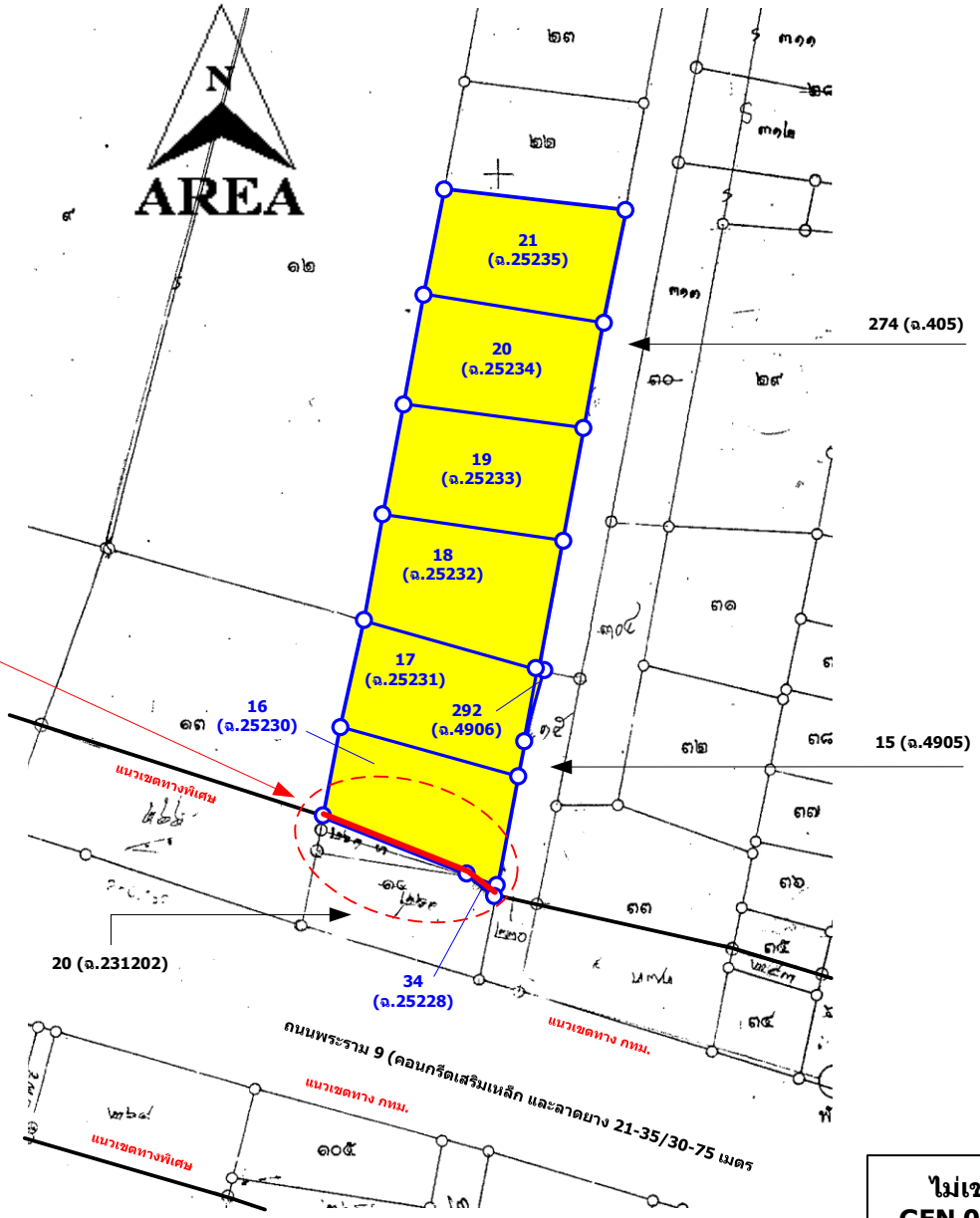
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

AREA
ISO 9001:2015 certified

หมายเหตุ:
1) ณ วันสำรวจ ผู้ประเมินพบว่า ที่ดินทรัพย์สิน โฉนดที่ดินเลขที่ 25228 เลขที่ดิน 34 และโฉนดที่ดินเลขที่ 25230 เลขที่ดิน 16 ปัจจุบันตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ.2540 ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 18 มกราคม 2562 โดยยินยอมให้การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) มีอำนาจเข้าใช้ที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดิน 1.0 ตารางวา และ 0.4 ตารางวา (รวม 1.4 ตารางวา) ของโฉนดที่ดินข้างต้น เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการกิจการขนส่งมวลชน โดยไม่มีกำหนดเวลา

อนึ่งจากการตรวจสอบเบื้องต้น พบว่า การดำเนินการกิจการขนส่งมวลชนตามข้างต้น คือ การดำเนินการในโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) โดยมีความลึกสิ่งก่อสร้างของโครงการ จากระดับผิวดิน คือ 12.11 เมตร และที่ดินตามจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวของโฉนดที่ดินแปลงทรัพย์สินทั้ง 2 แปลง จะเรียกว่า ที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) มีสิทธิสร้างทางรถไฟ อุโมงค์ สถานีใต้พื้นดิน ตลอดจนสิทธิในการปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนสิ่งใดๆ และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเฉพาะใต้พื้นผิวดินของที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดทางวิศวกรรมของ รฟม.

อย่างไรตาม แม้ว่า โดยทั่วไปแล้ว ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีที่ดินบางส่วน ถูกภาระในอสังหาริมทรัพย์ หรือถูกภาระจำยอมใดๆ ผู้ประเมินควรพิจารณา หักลบ มูลค่าทรัพย์สินบางส่วนออก โดยเฉพาะในส่วนของที่ดินที่ถูกภาระใดๆ ในฐานะของการรอนสิทธิแต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ผู้ประเมินเห็นควร ไม่หักมูลค่าทรัพย์สิน ในส่วนที่ถูกภาระในอสังหาริมทรัพย์ออก ทั้งนี้เนื่องจากภาระในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับในกรณีนี้ เป็นภาระที่อยู่เฉพาะใต้พื้นผิวดิน ประกอบในบริเวณที่ที่ดินทรัพย์สินถูกภาระดังกล่าว อยู่ในแนวระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งในระยะดังกล่าว มักห้ามมิให้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ฉะนั้น หากพิจารณาถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ทรัพย์สินบริเวณที่ถูกภาระในอสังหาริมทรัพย์ ตามความเห็นผู้ประเมินถือว่า ที่ดินทรัพย์สินได้รับผลกระทบน้อยมาก หรือแทบจะไม่ได้รับผลกระทบเลย ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินจึงเพียงแต่รายงานข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นให้ผู้ใช้รายงานได้ทราบ เท่านั้น



แนวภาระในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนฯ (ระยะแนว โดยประมาณ)

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก จ: ผังที่ดิน
(จ-2)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

AREA
ISO 9001:2015 certified

ภาพถ่ายทรัพย์สิน:
สภาพทั่วไปของทรัพย์สิน
(ที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงานฯ)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

สำเนาของเอกสารสิทธิที่ดิน (แปลงทรัพย์สิน)
แสดงตามเอกสารแนบ (หน้าถัดไป)

GEN 01/017/69(R)

ภาคผนวก ข: เอกสารสิทธิ
(ข-1)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

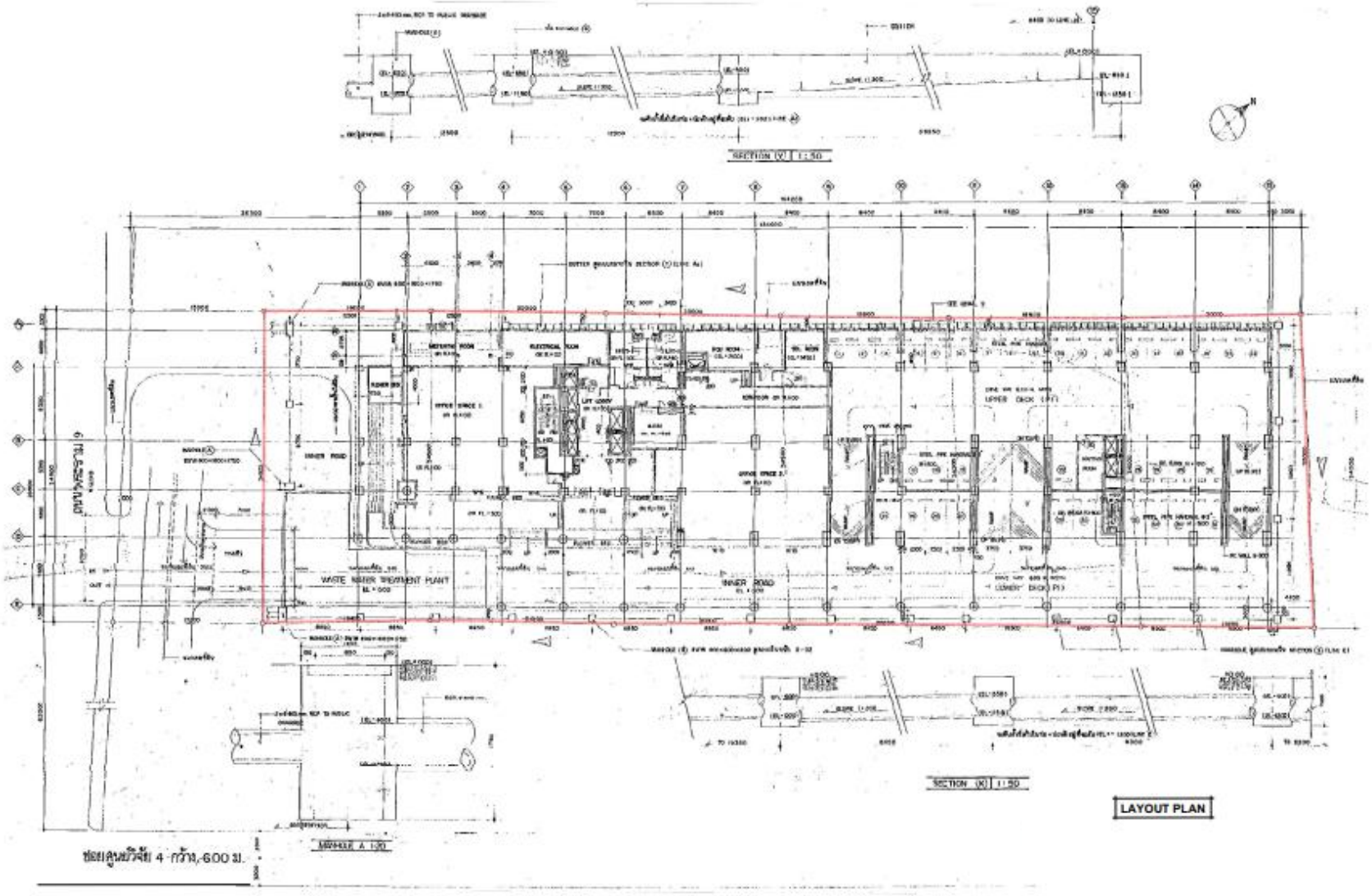
ผังอาคาร รวมถึงแบบแปลนอาคาร ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-1)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



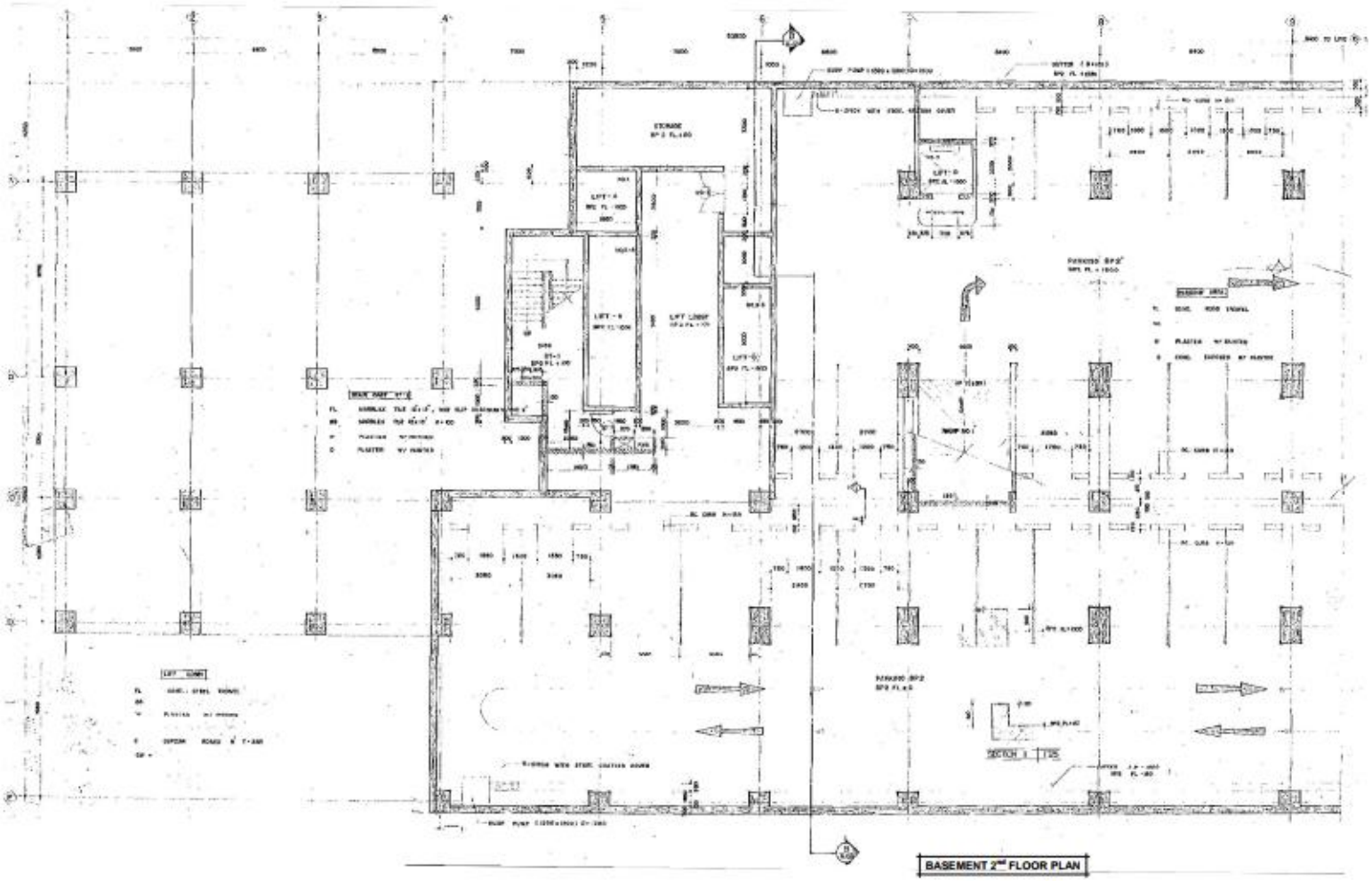
ผังอาคารของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-2)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



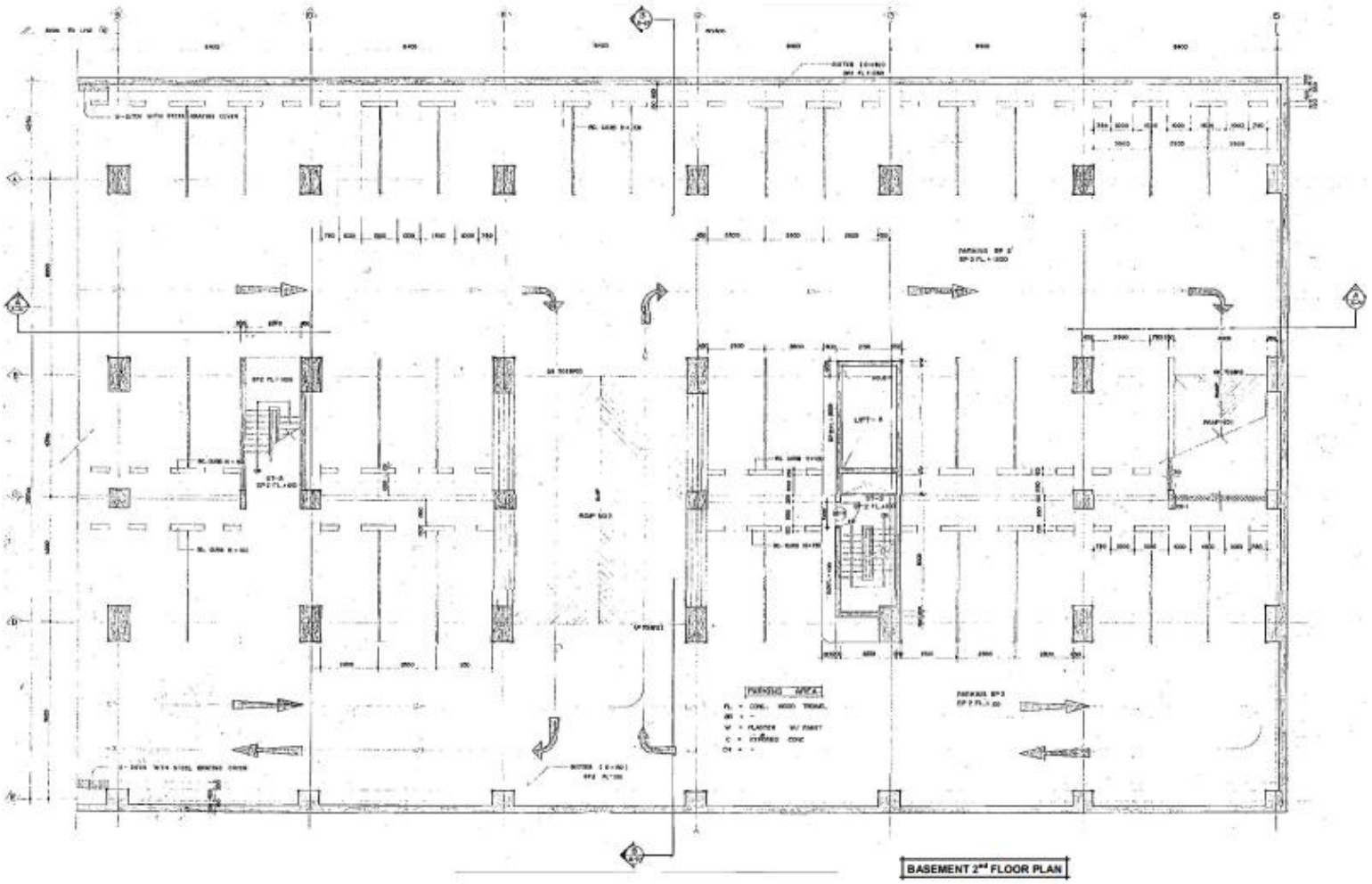
ผังอาคาร ชั้นใต้ดิน 2 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-3)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



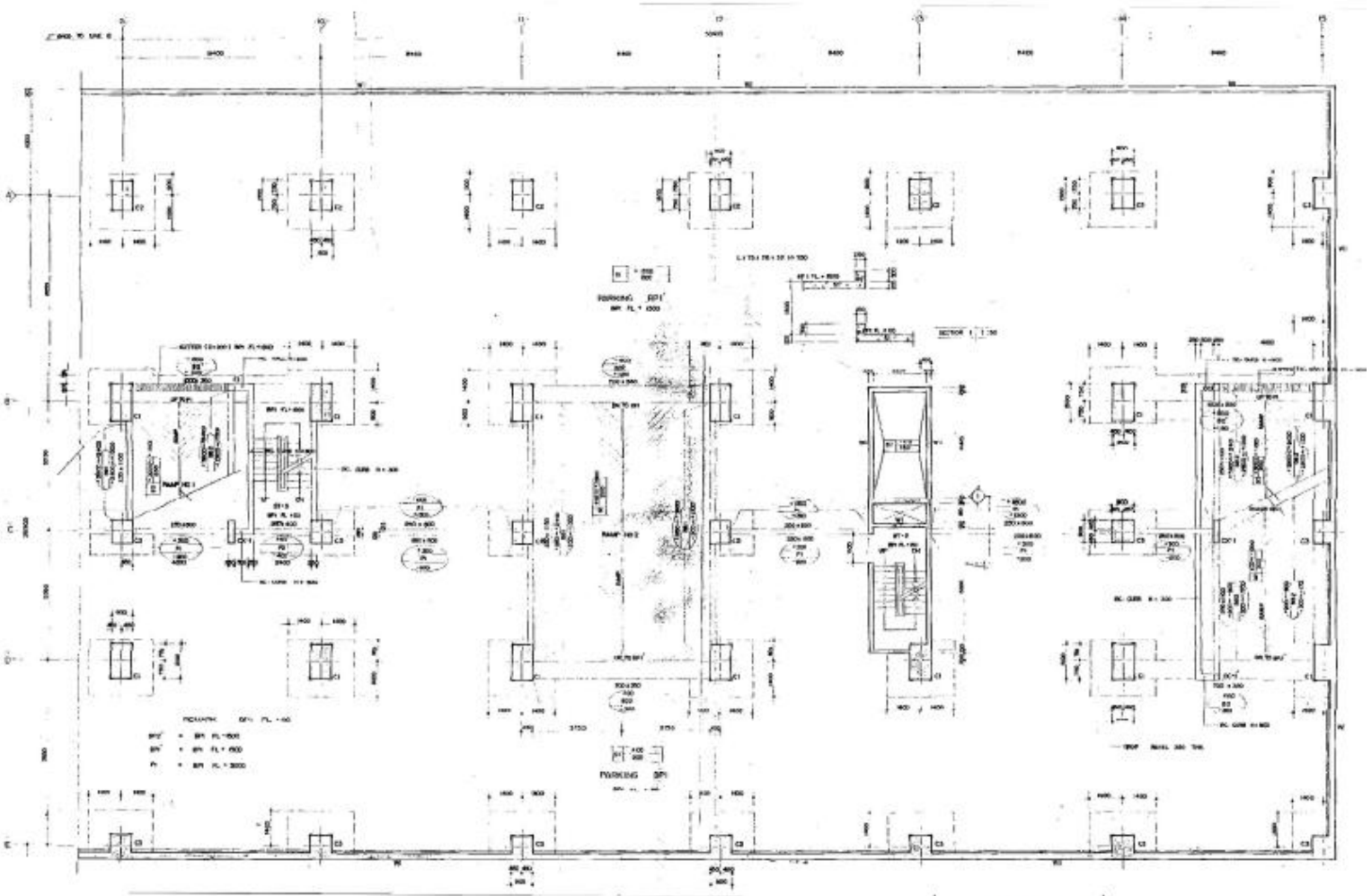
ผังอาคาร ชั้นใต้ดิน 2 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-4)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



BASEMENT 1st FLOOR PLAN

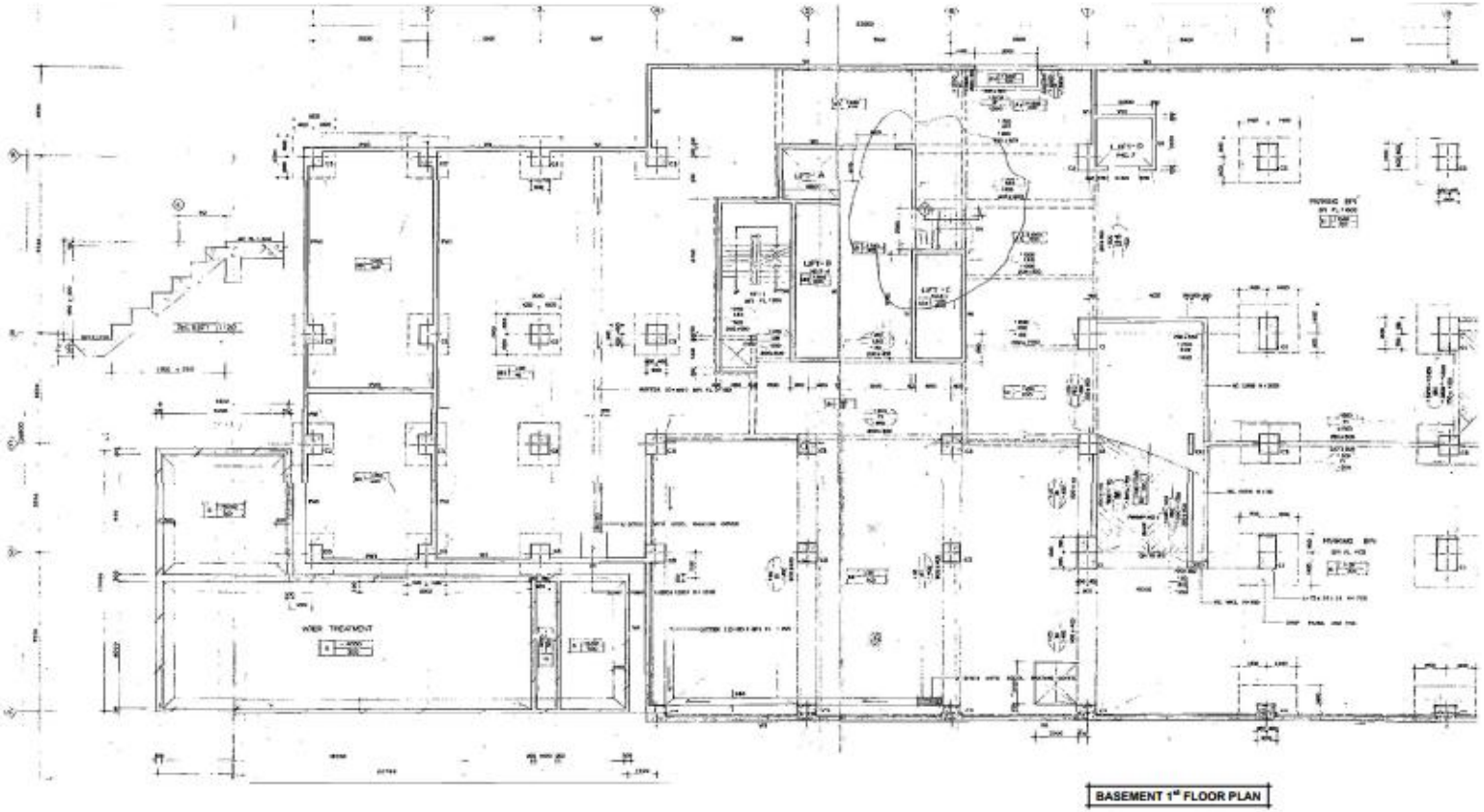
ผังอาคาร ชั้นใต้ดิน 1 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-5)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

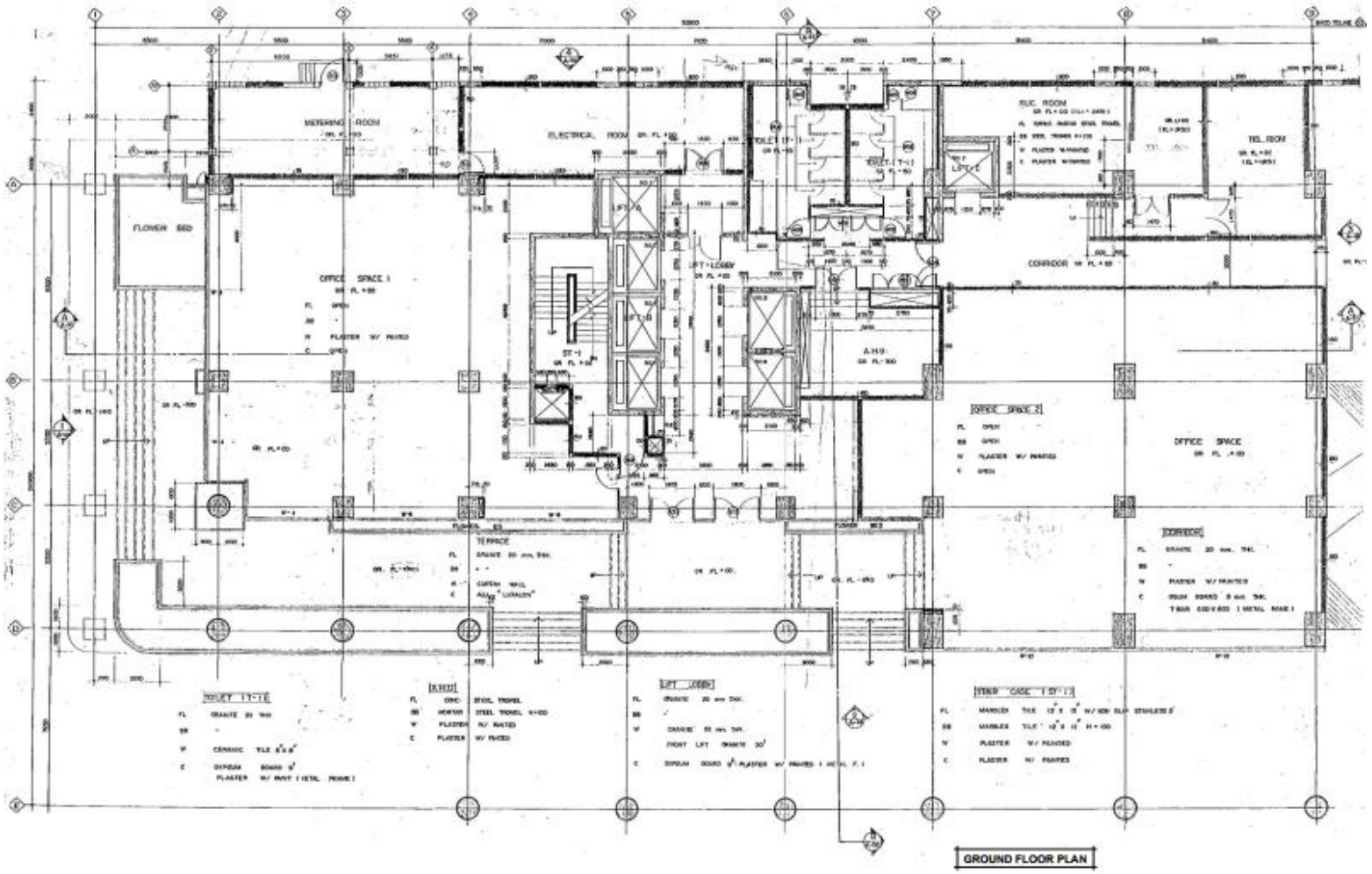


ผังอาคาร ชั้นใต้ดิน 1 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-6)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



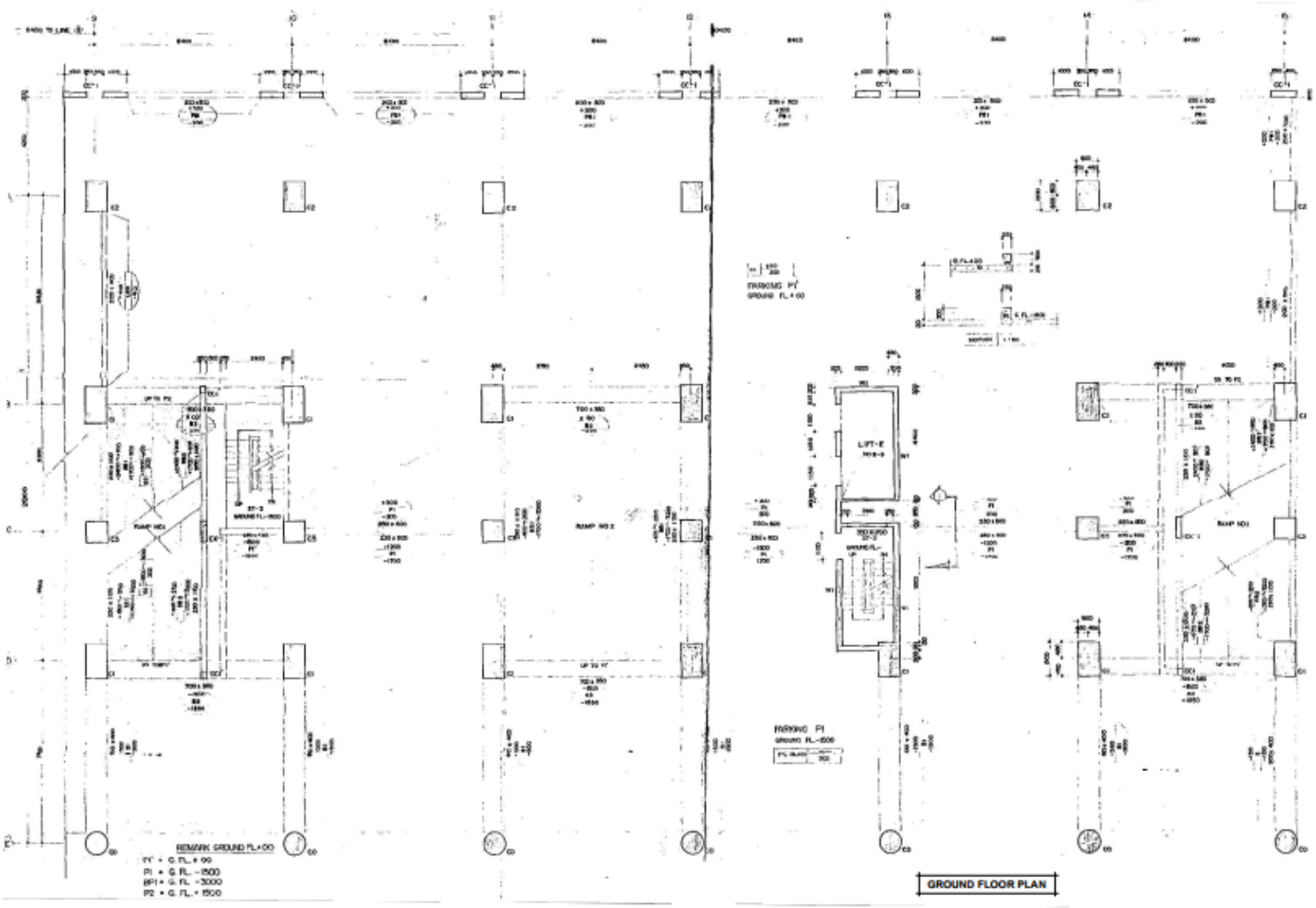
ผังอาคาร ชั้นที่ 1 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-7)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



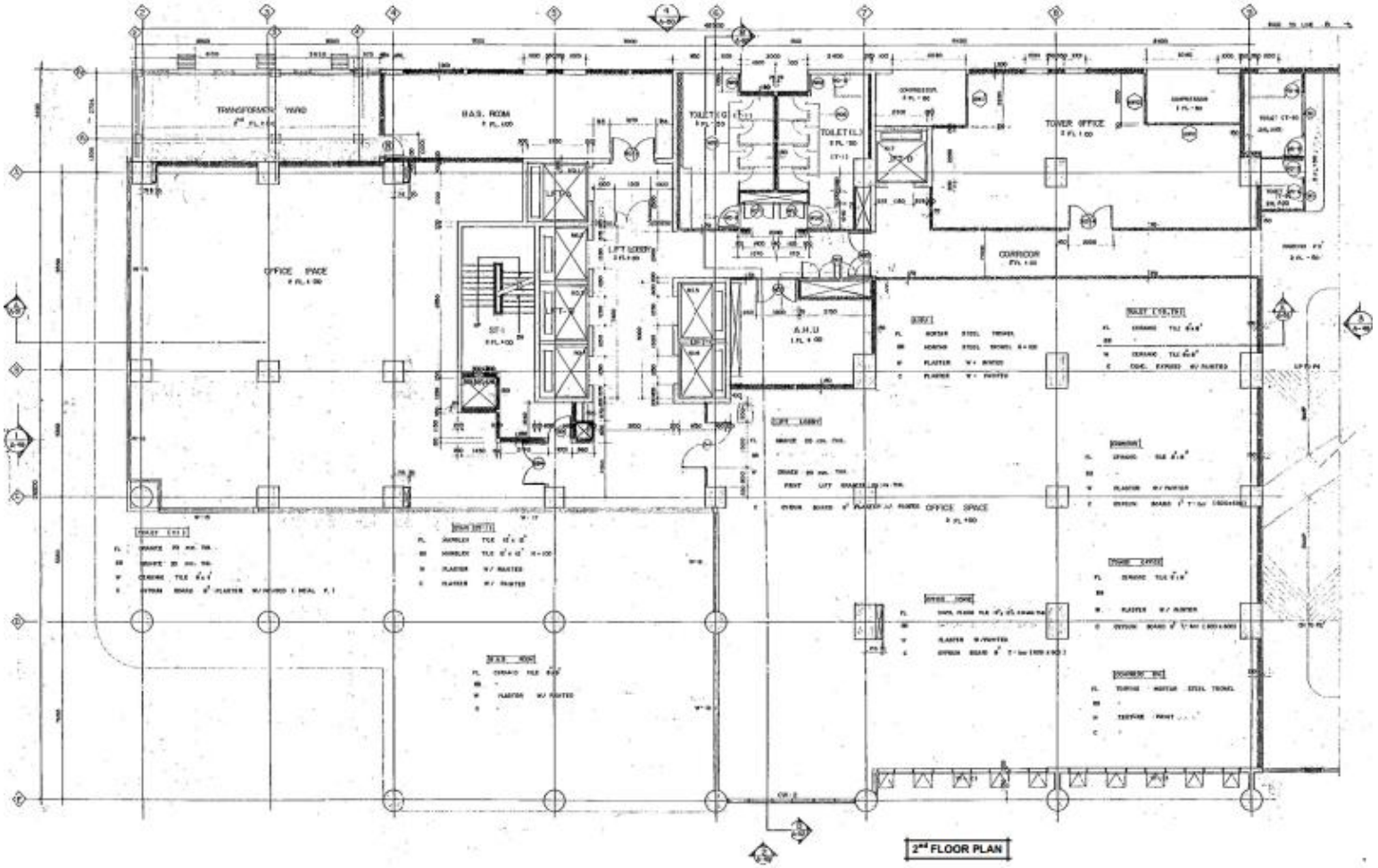
ผังอาคาร ชั้นที่ 1 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-8)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

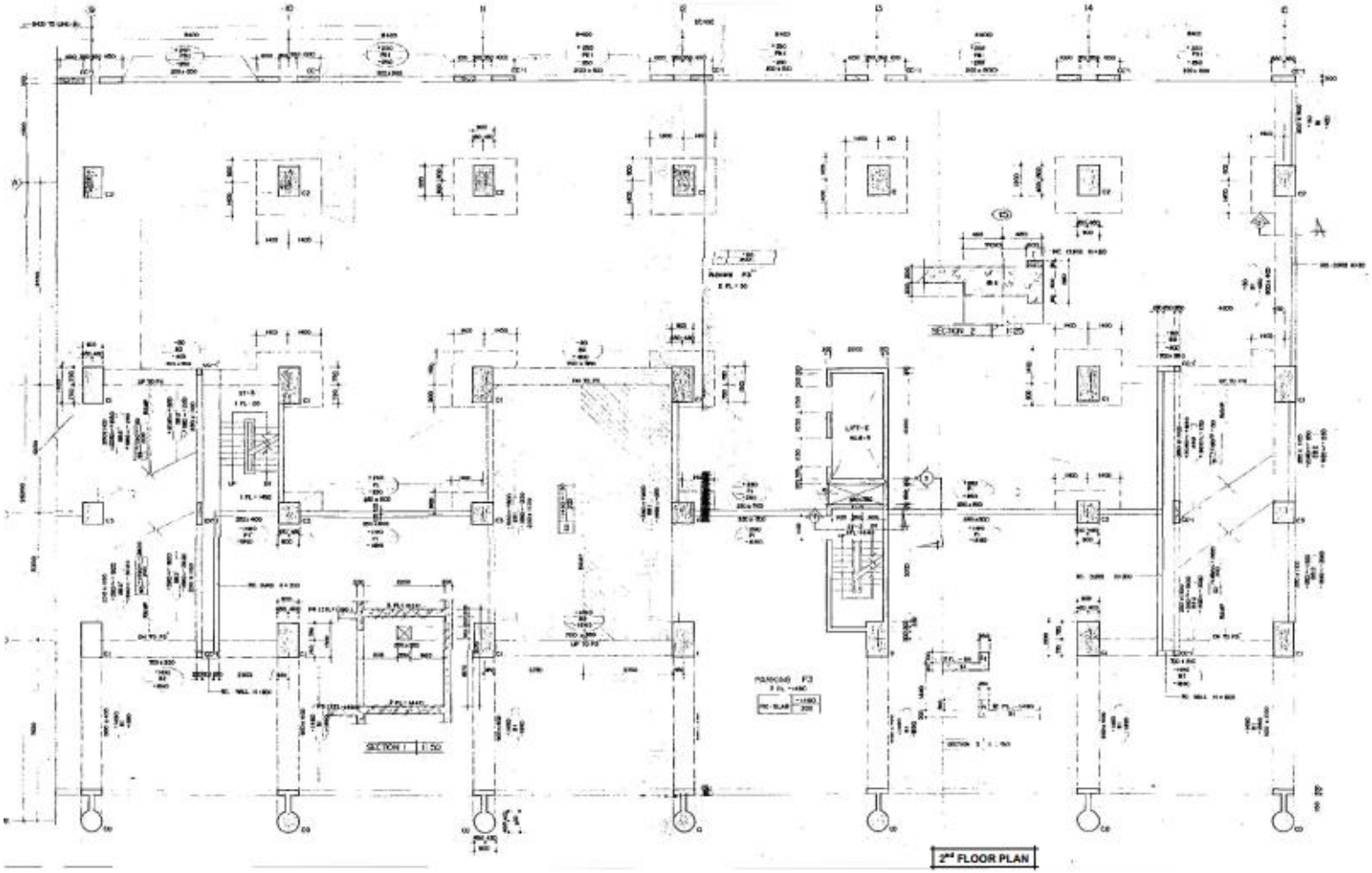


ผังอาคาร ชั้นที่ 2 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-9)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



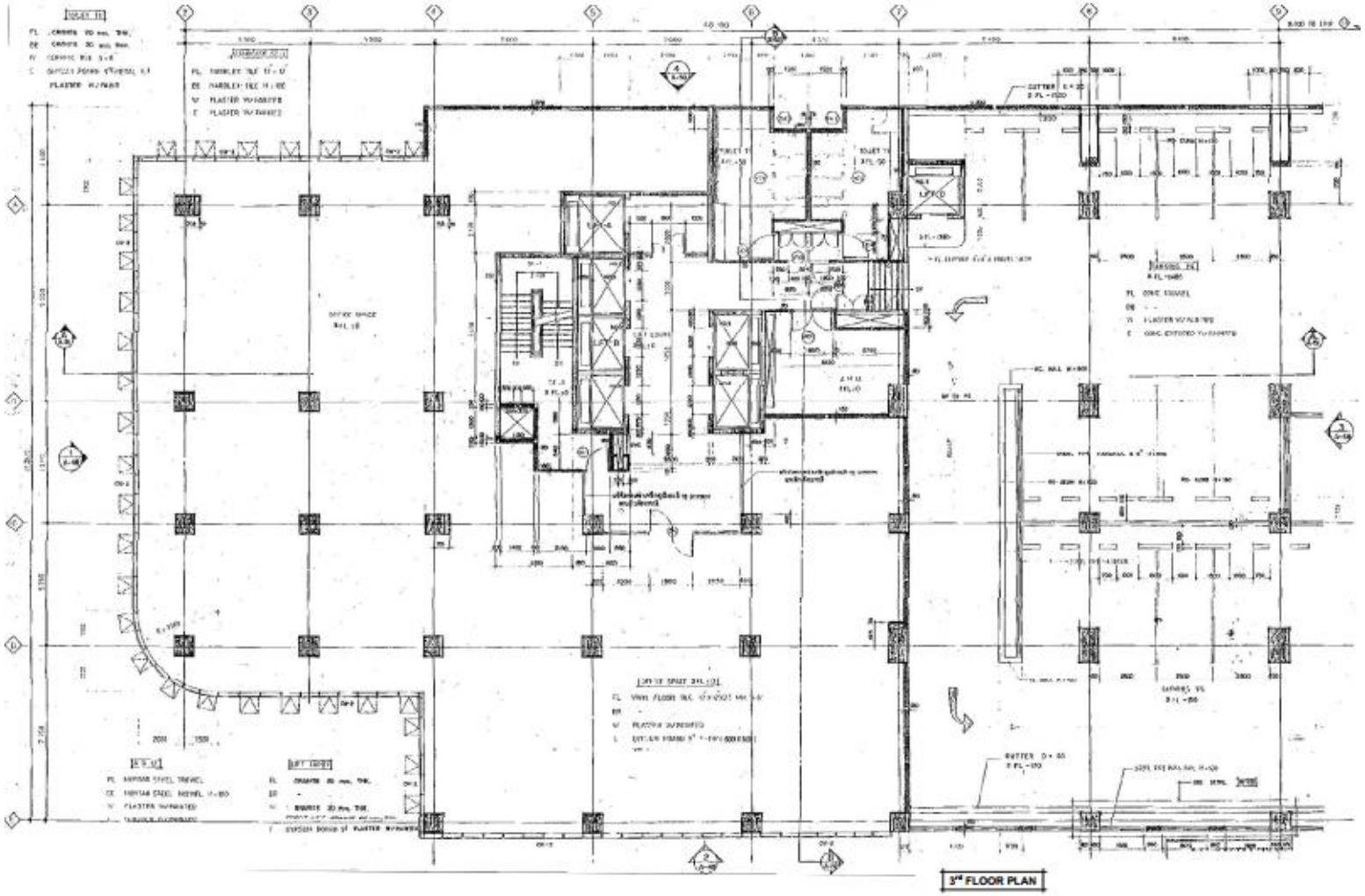
ผังอาคาร ชั้นที่ 2 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-10)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



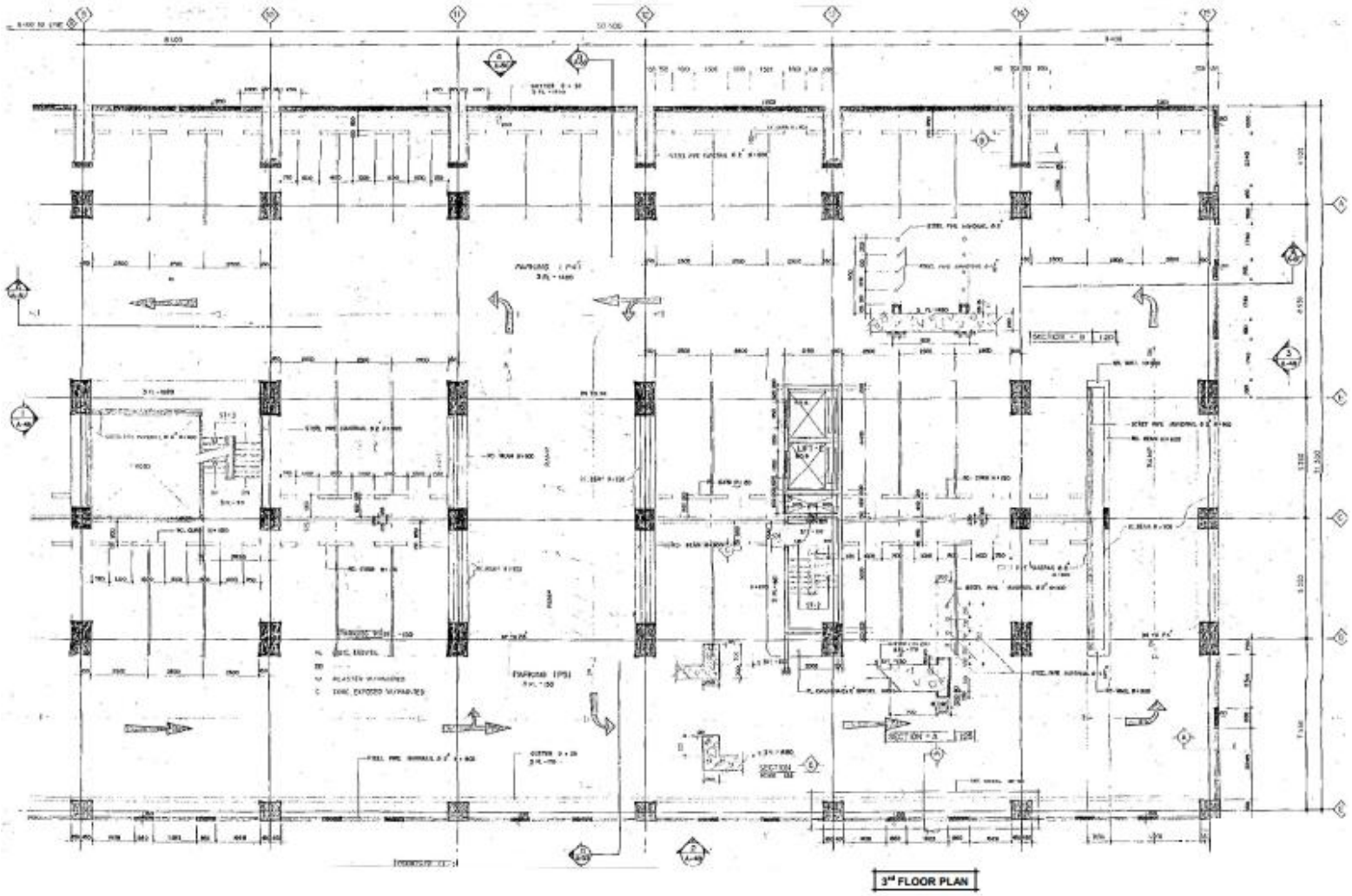
ผังอาคาร ชั้นที่ 3 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-11)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



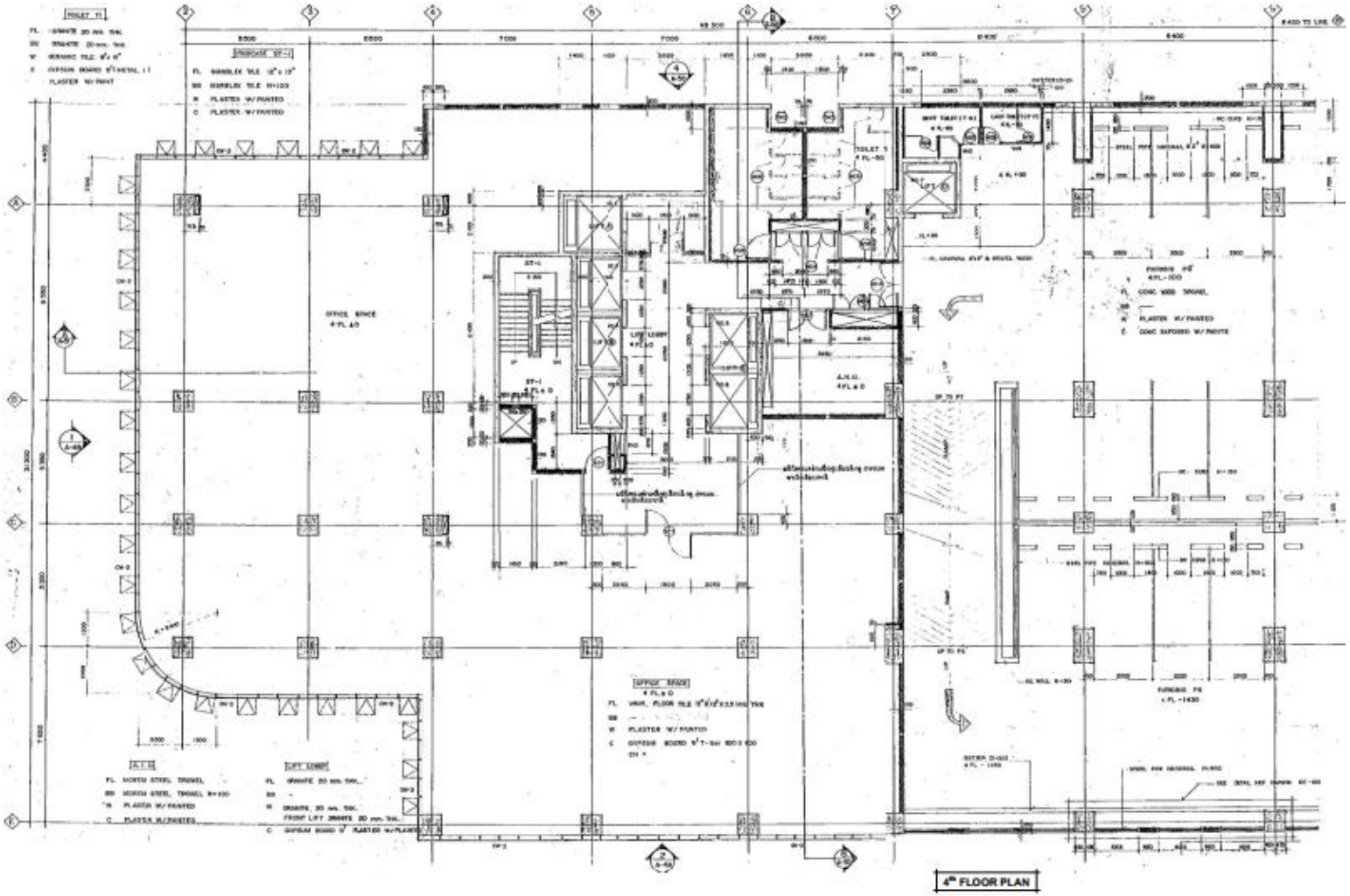
ผังอาคาร ชั้นที่ 3 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-12)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

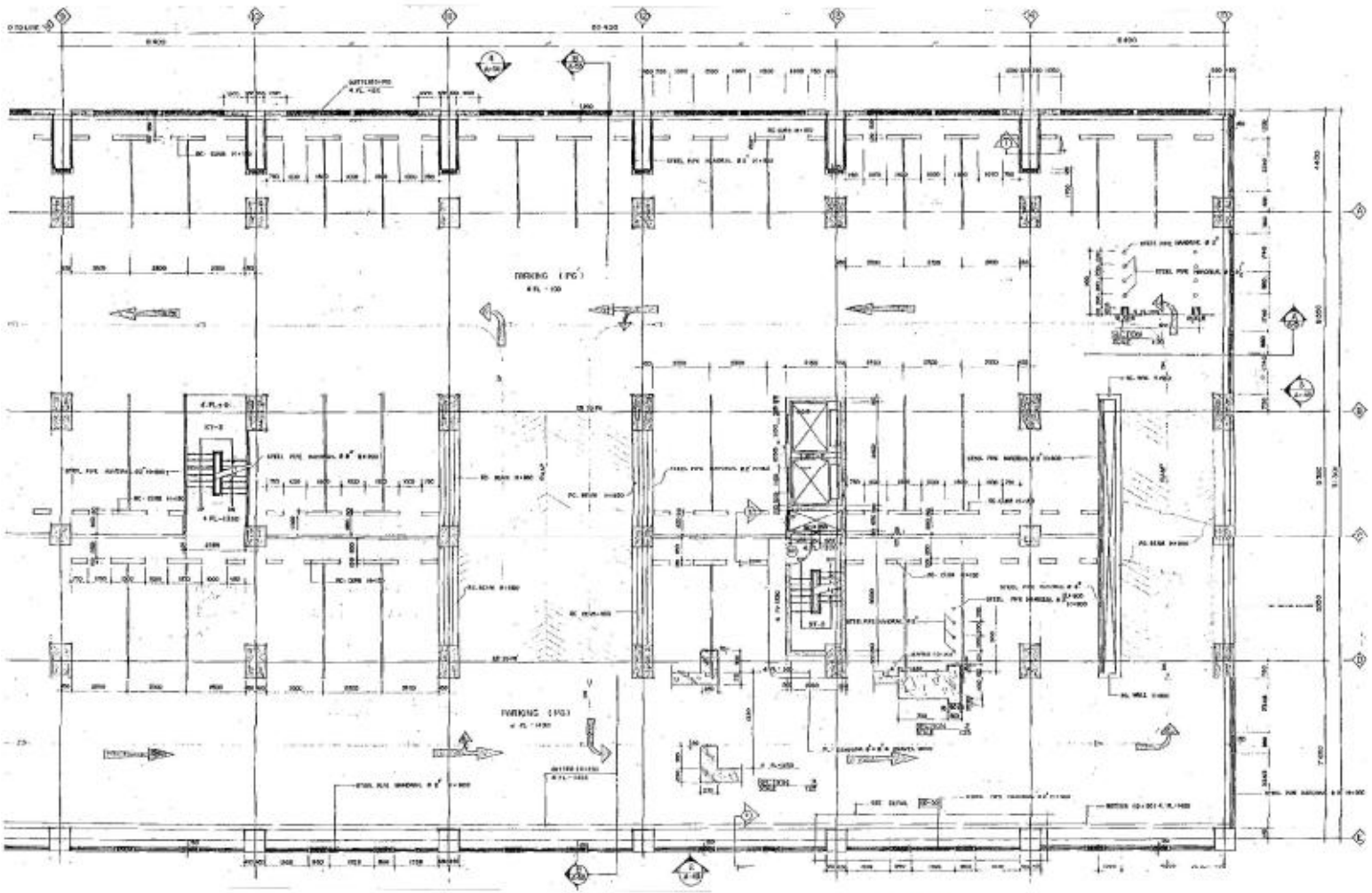


ผังอาคาร ชั้นที่ 4 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-13)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



4th FLOOR PLAN

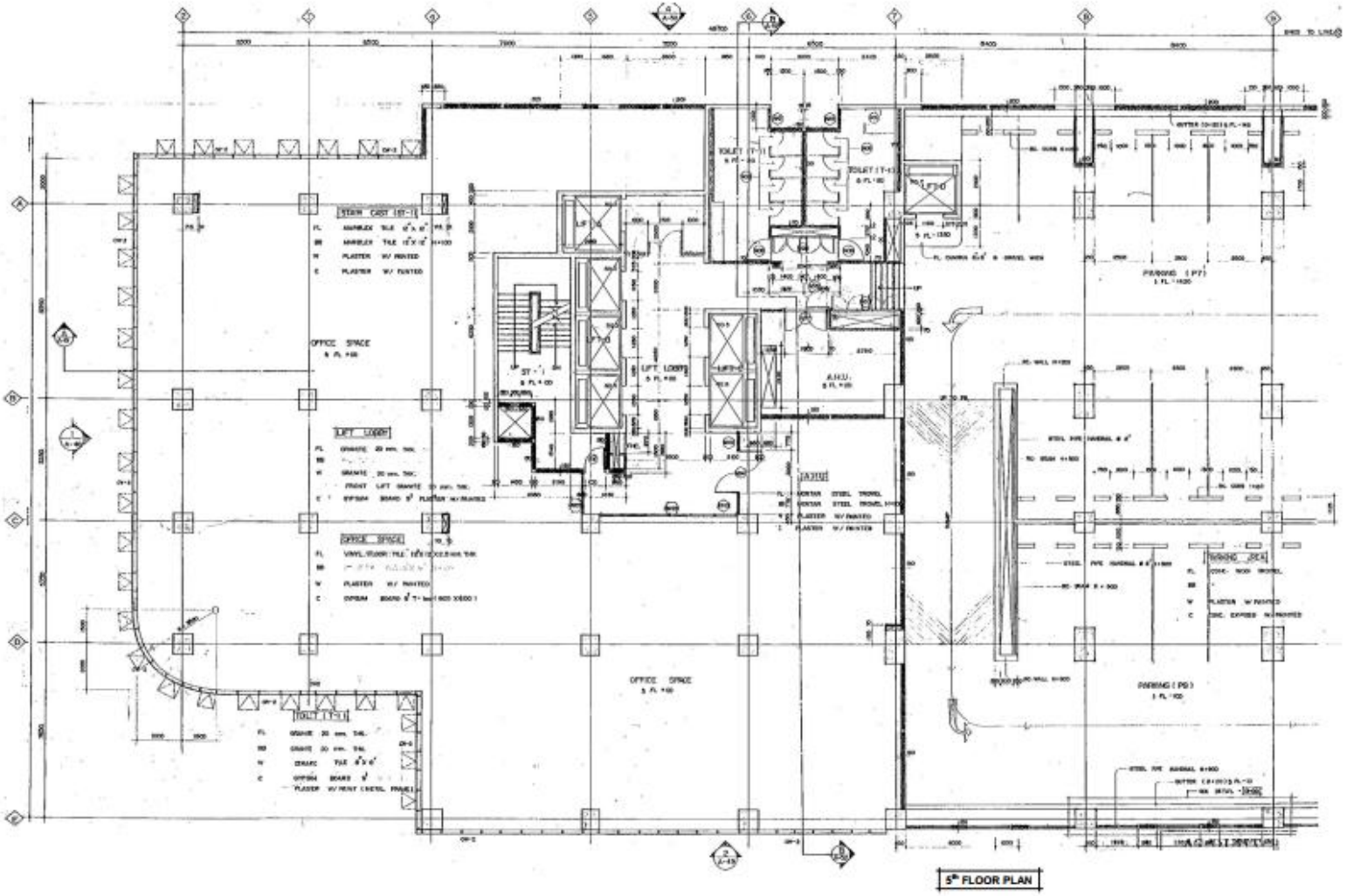
ผังอาคาร ชั้นที่ 4 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-14)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

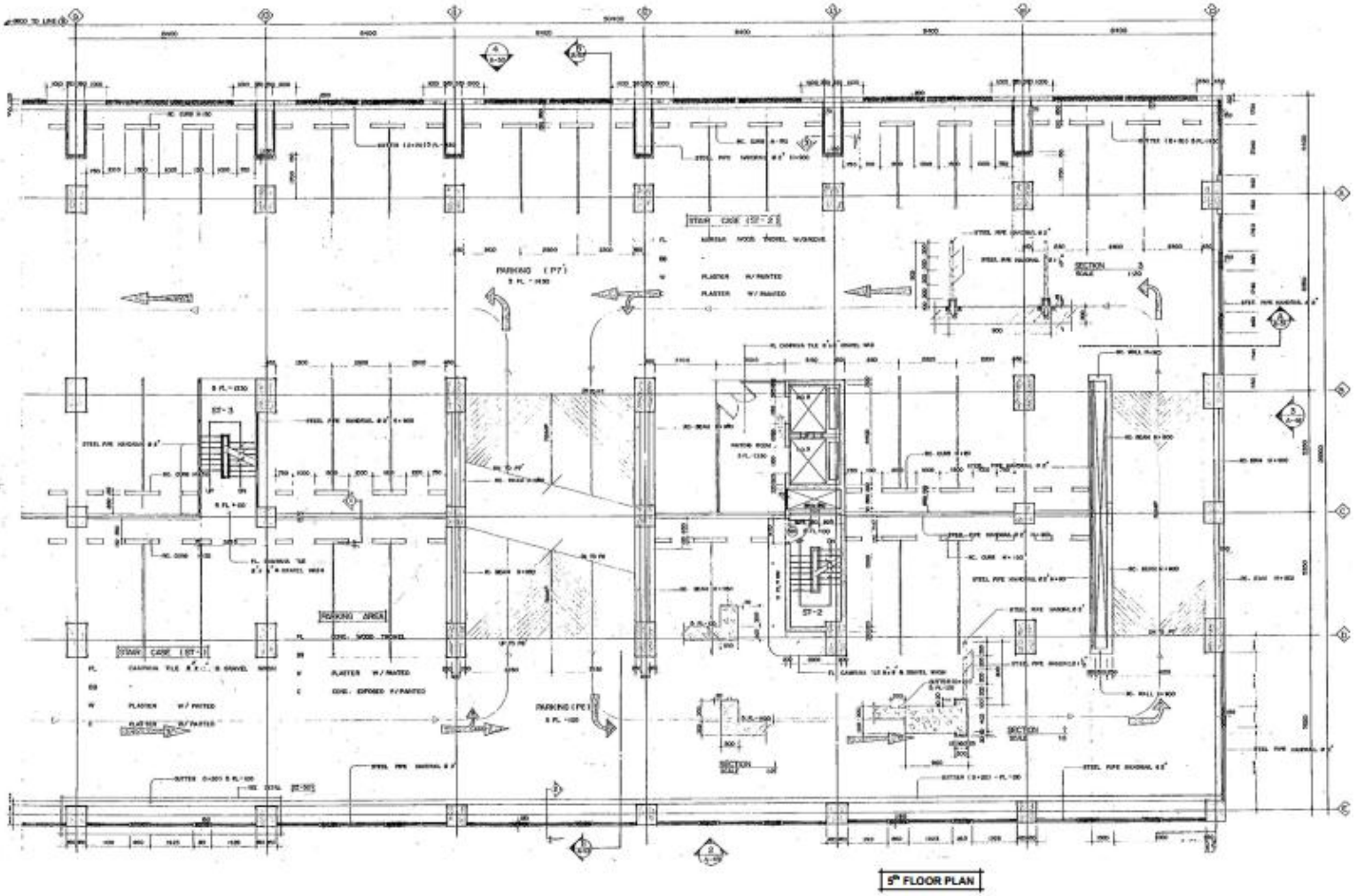


ผังอาคาร ชั้นที่ 5 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-15)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

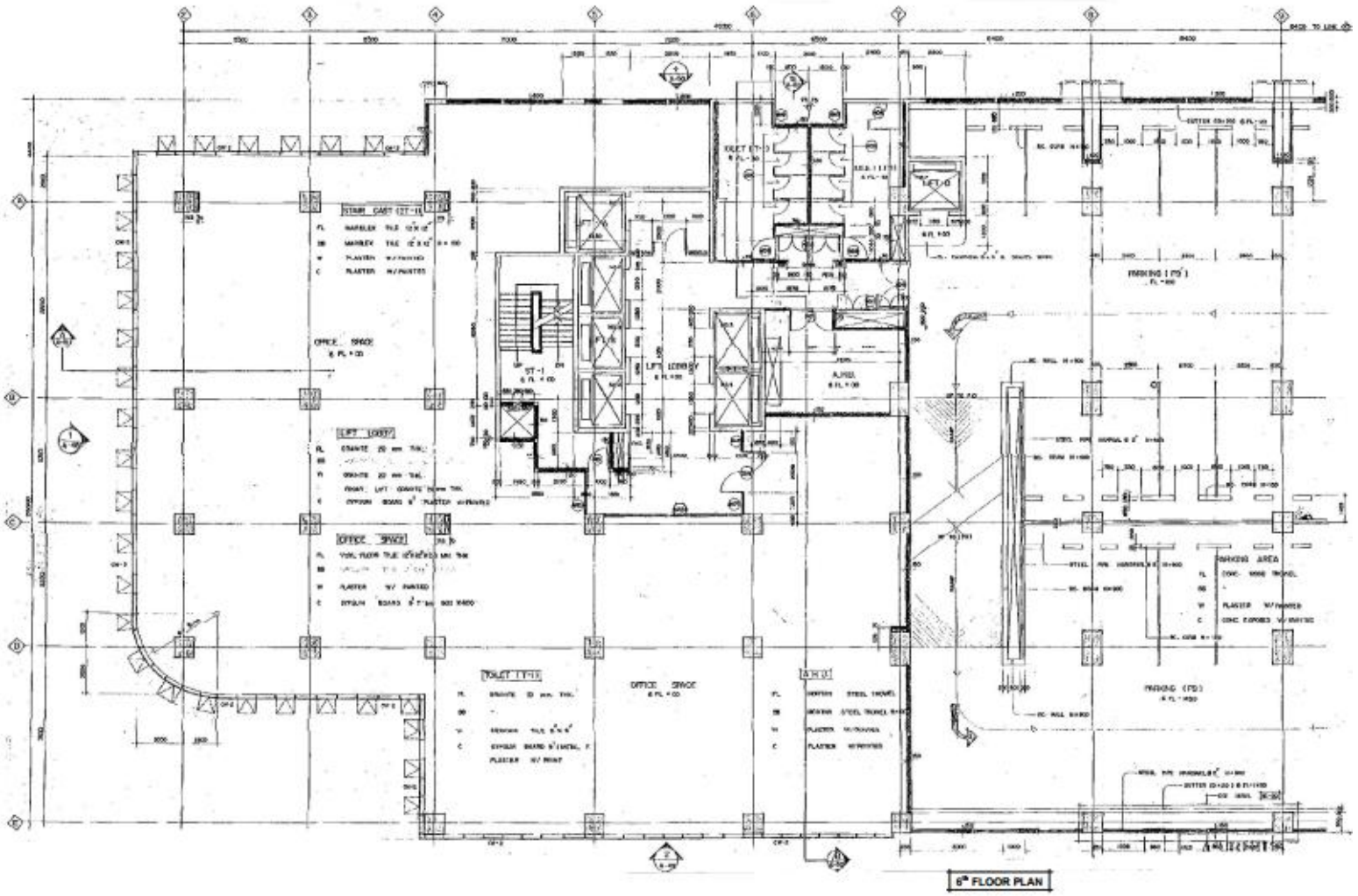


ผังอาคาร ชั้นที่ 5 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-16)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



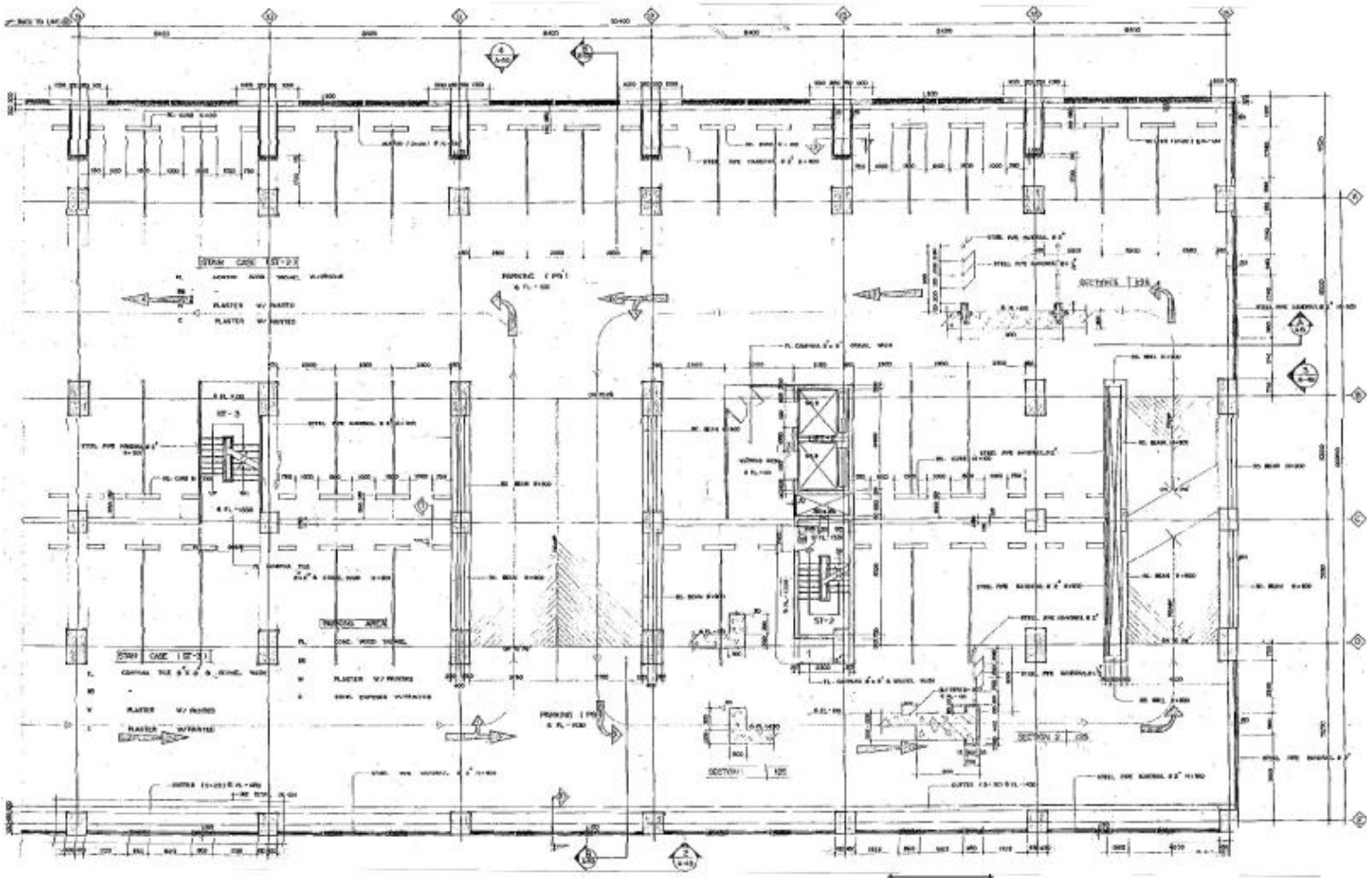
ผังอาคาร ชั้นที่ 6 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-17)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

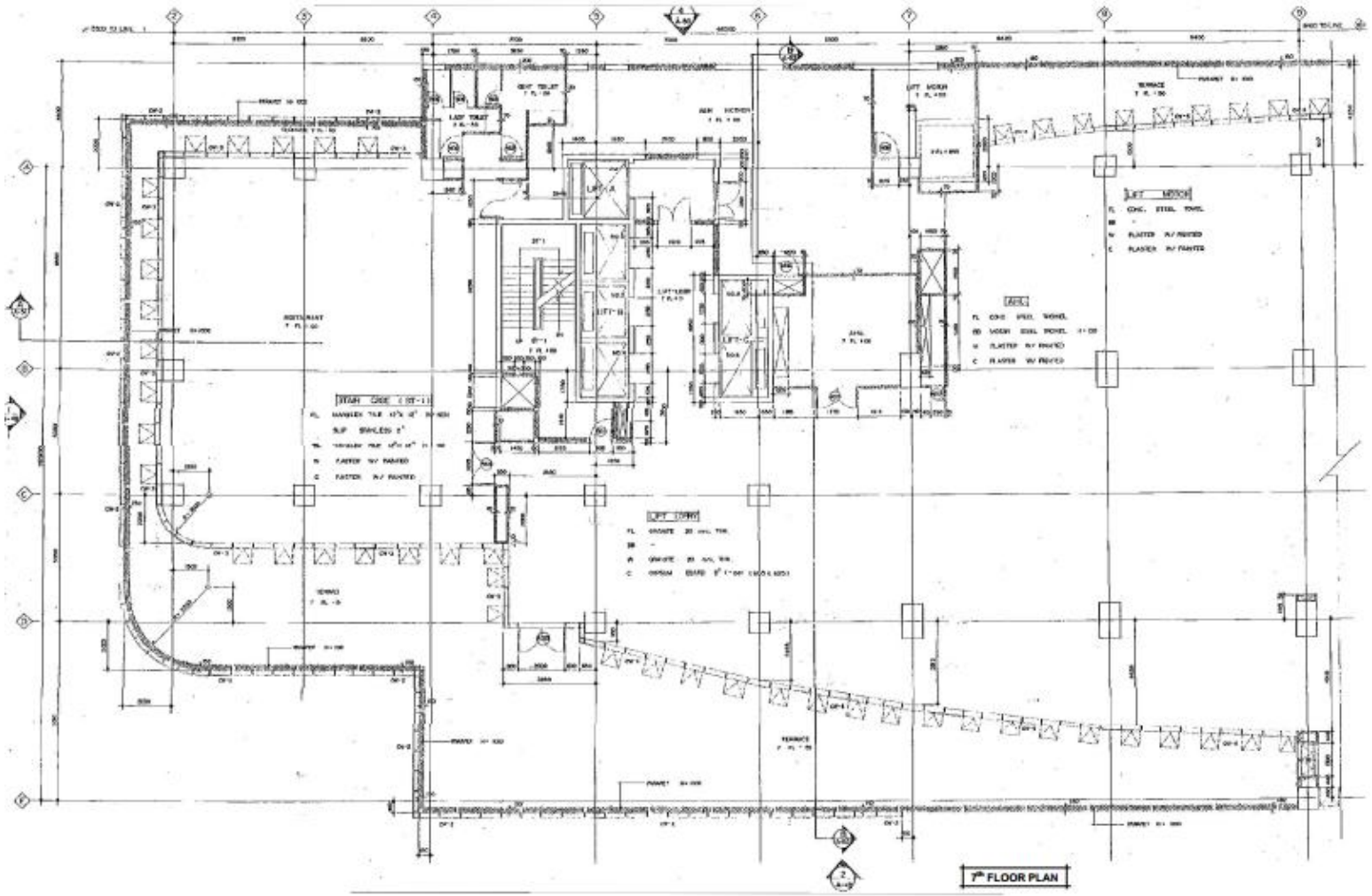


ผังอาคาร ชั้นที่ 6 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-18)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



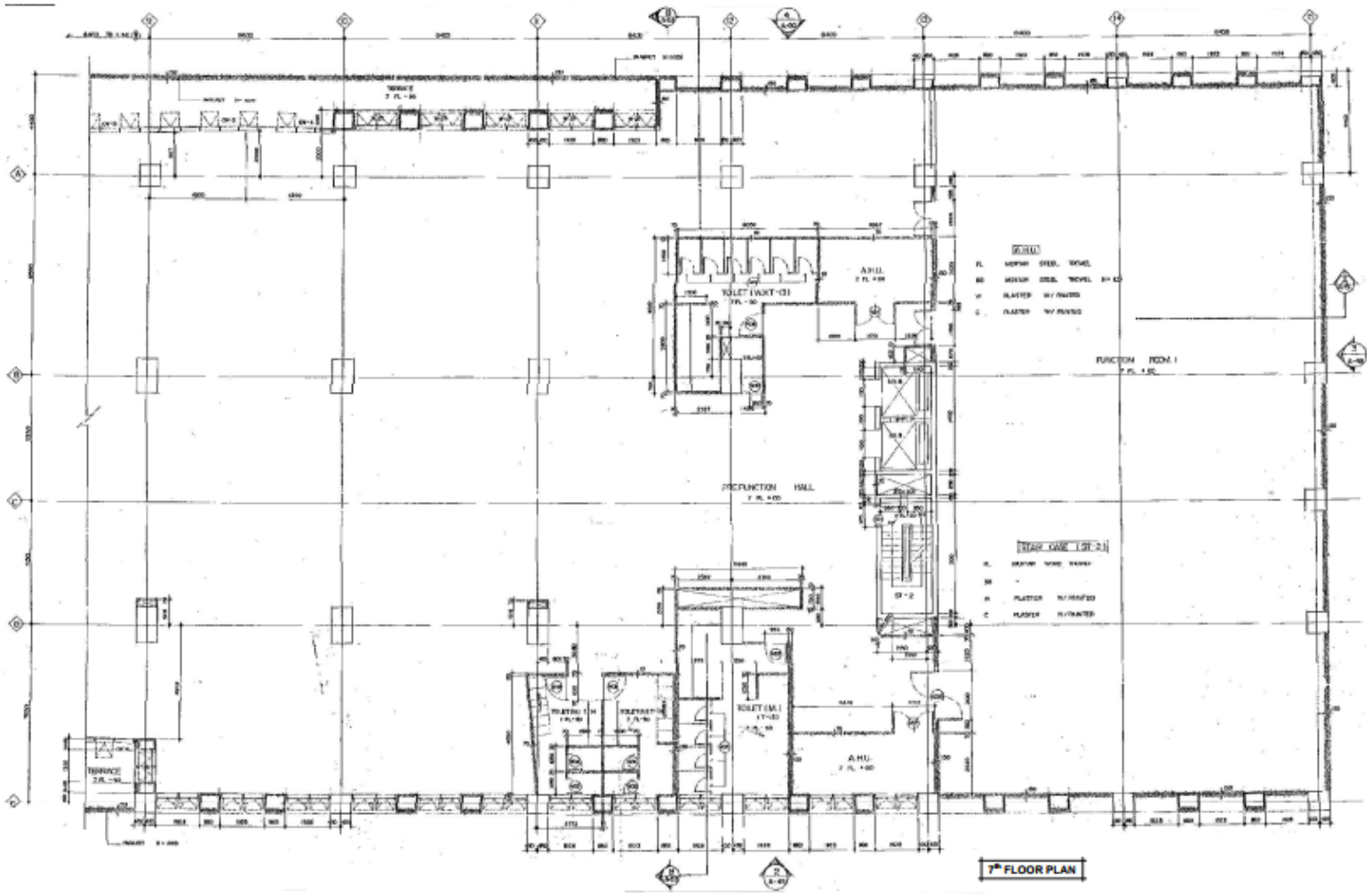
ผังอาคาร ชั้นที่ 7 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-19)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



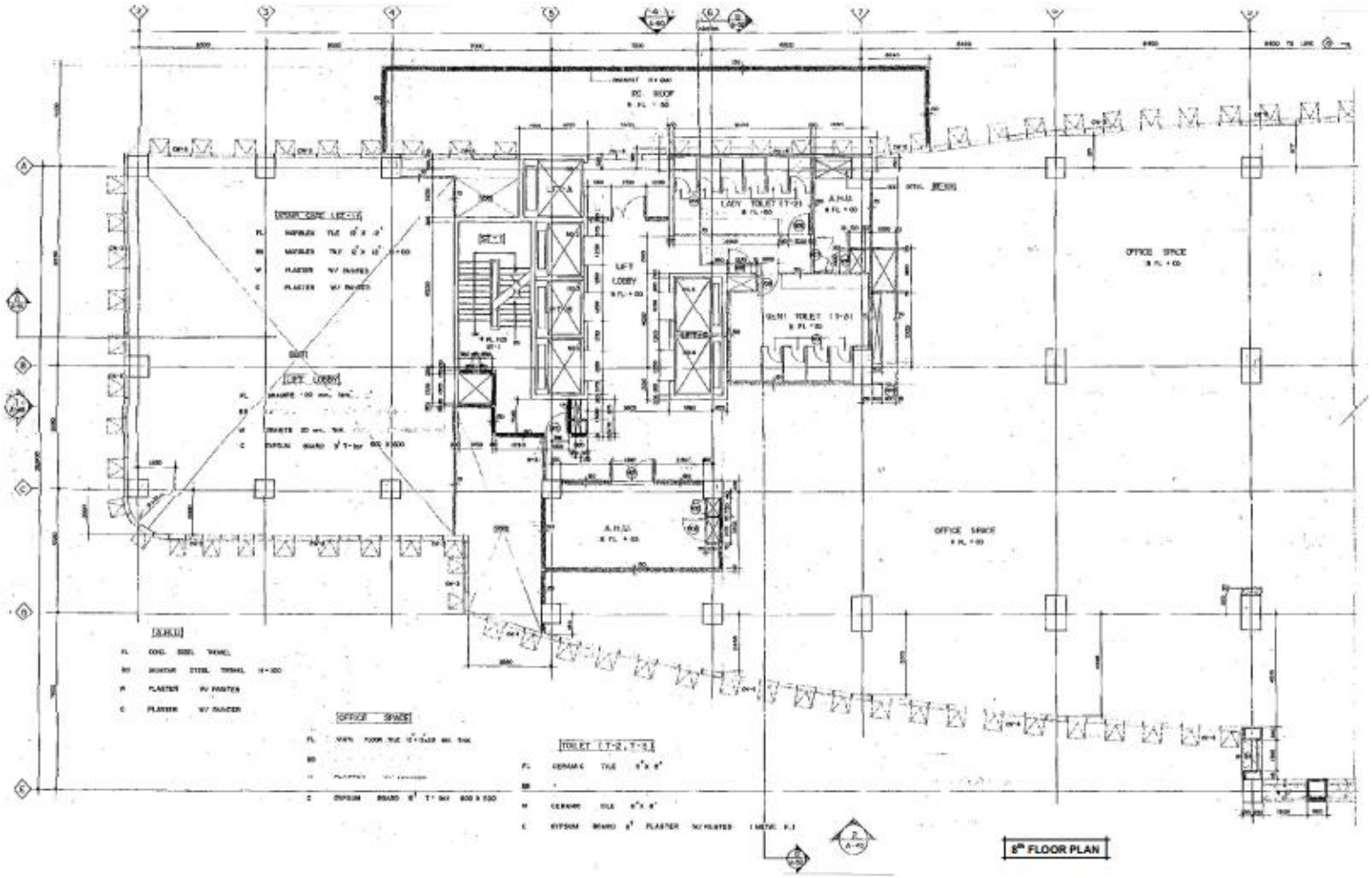
ผังอาคาร ชั้นที่ 7 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-20)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

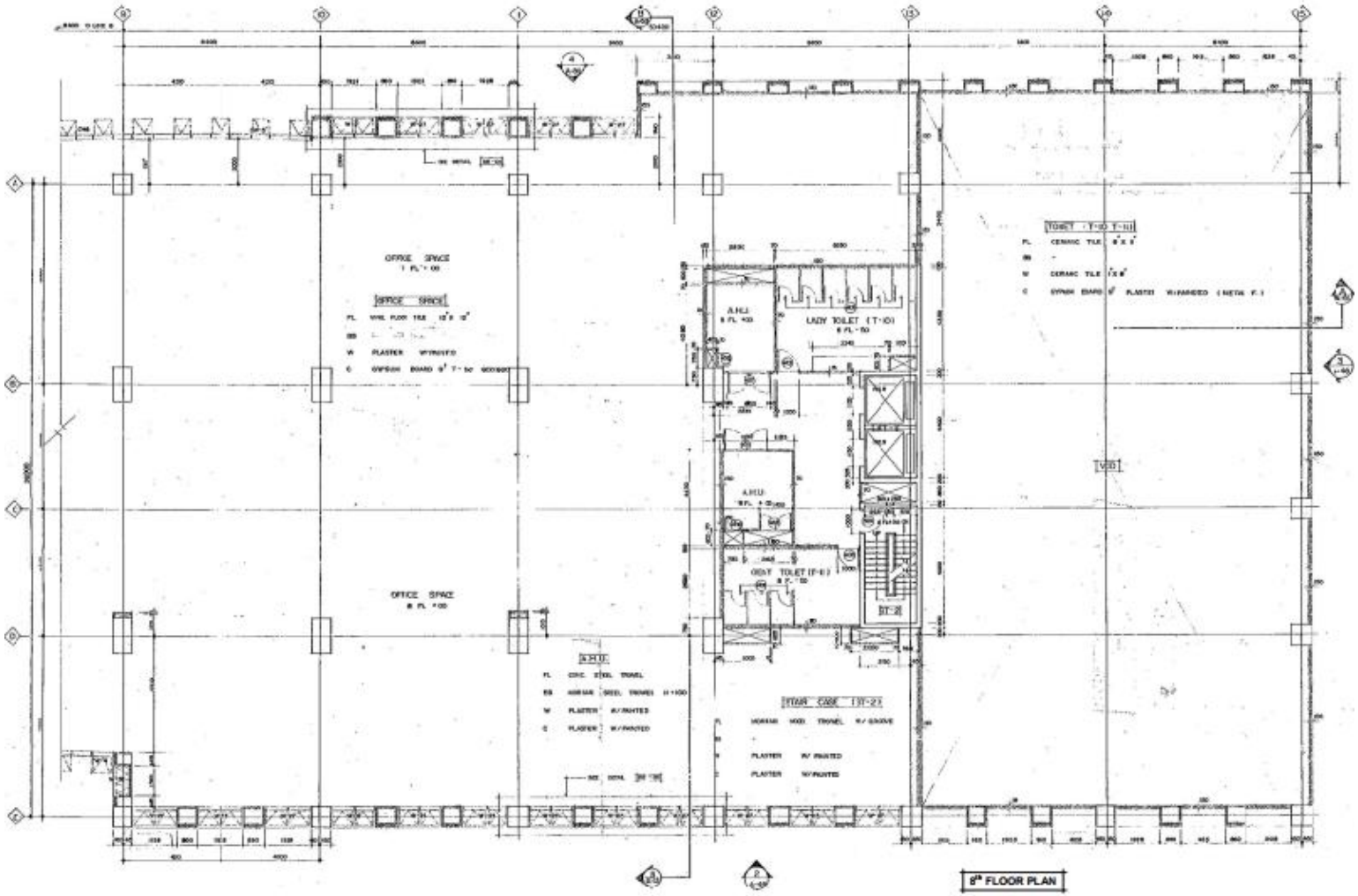


ผังอาคาร ชั้นที่ 8 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-21)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

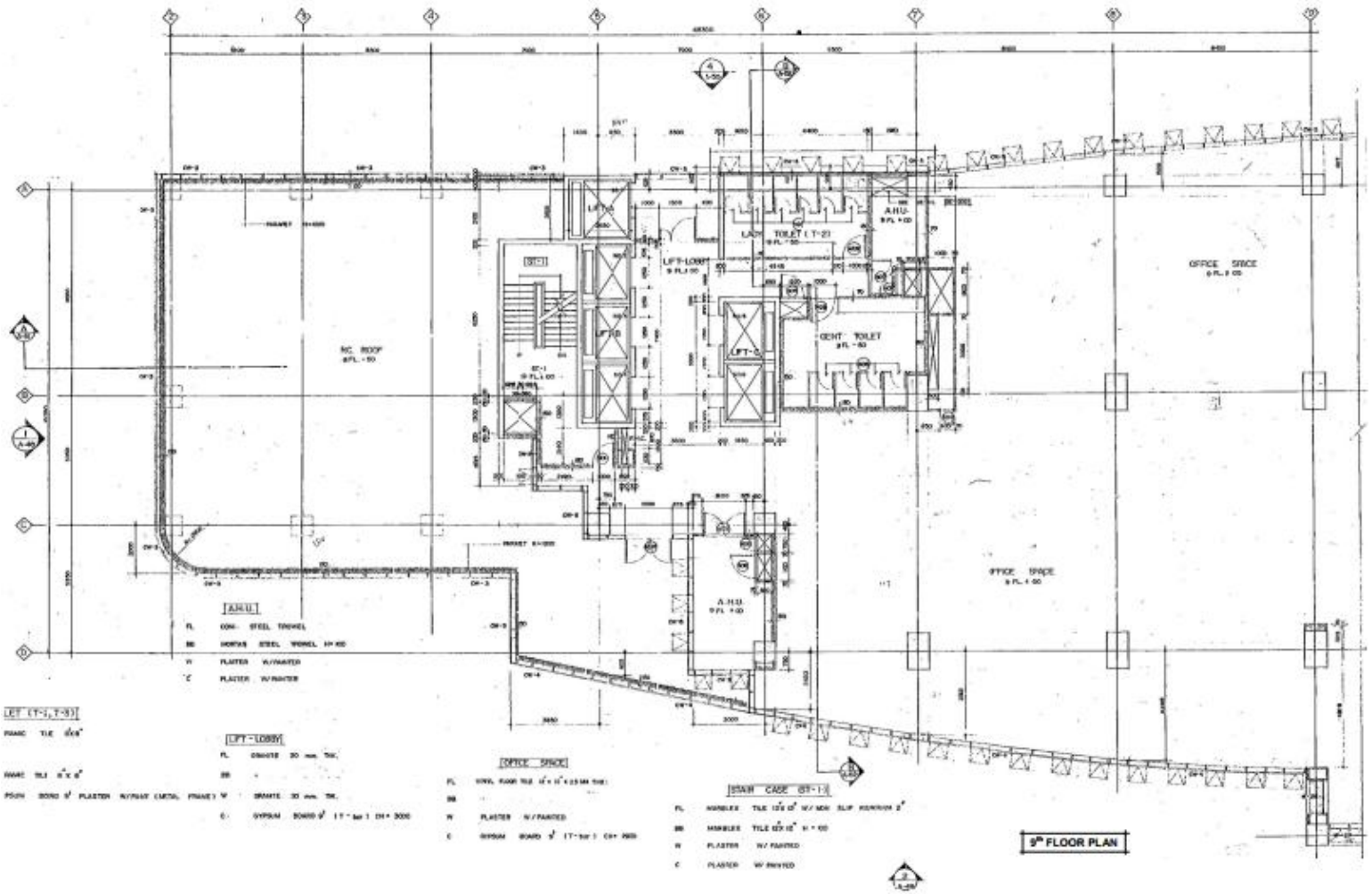


ผังอาคาร ชั้นที่ 8 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-22)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



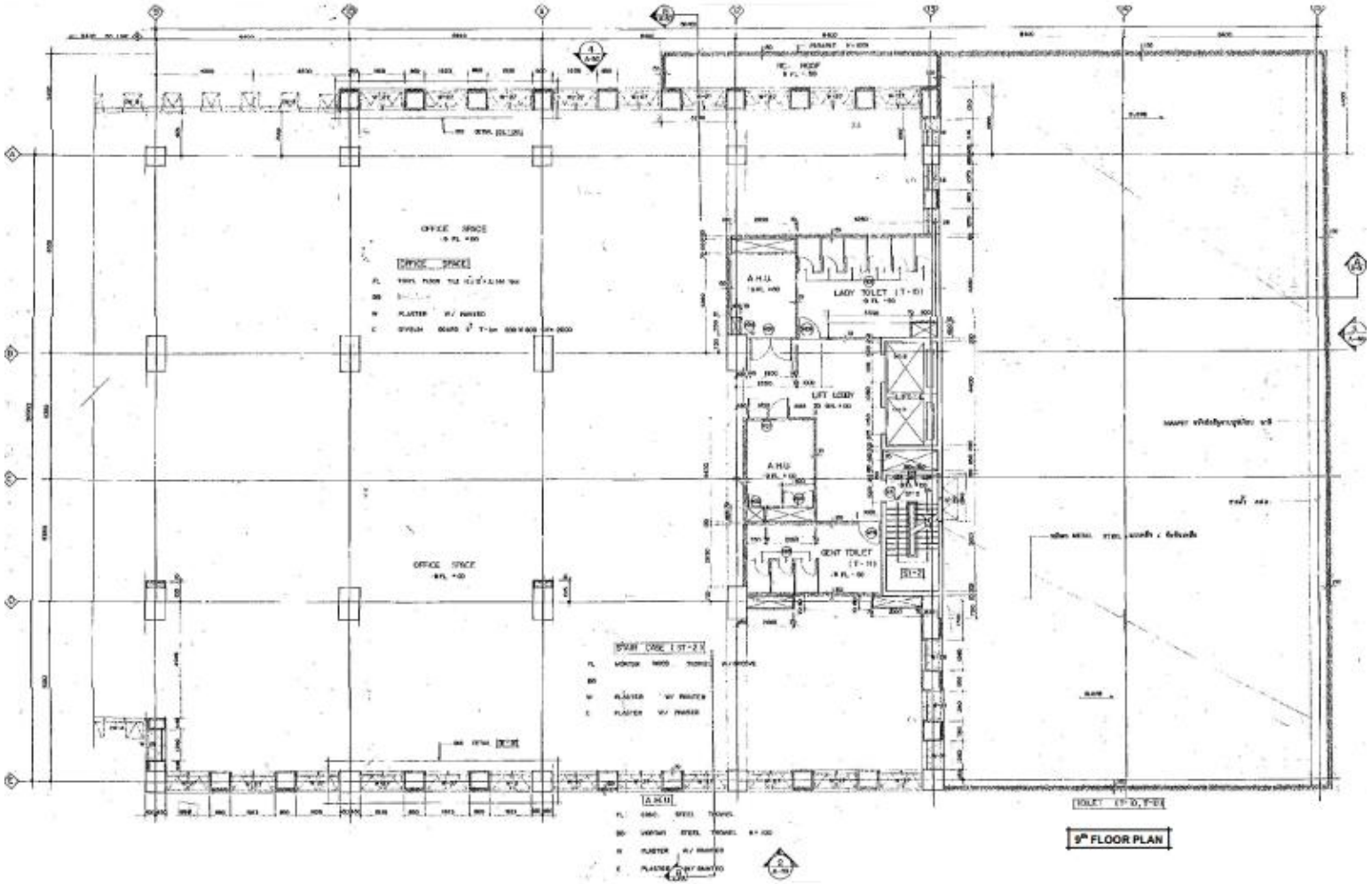
ผังอาคาร ชั้นที่ 9 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-23)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



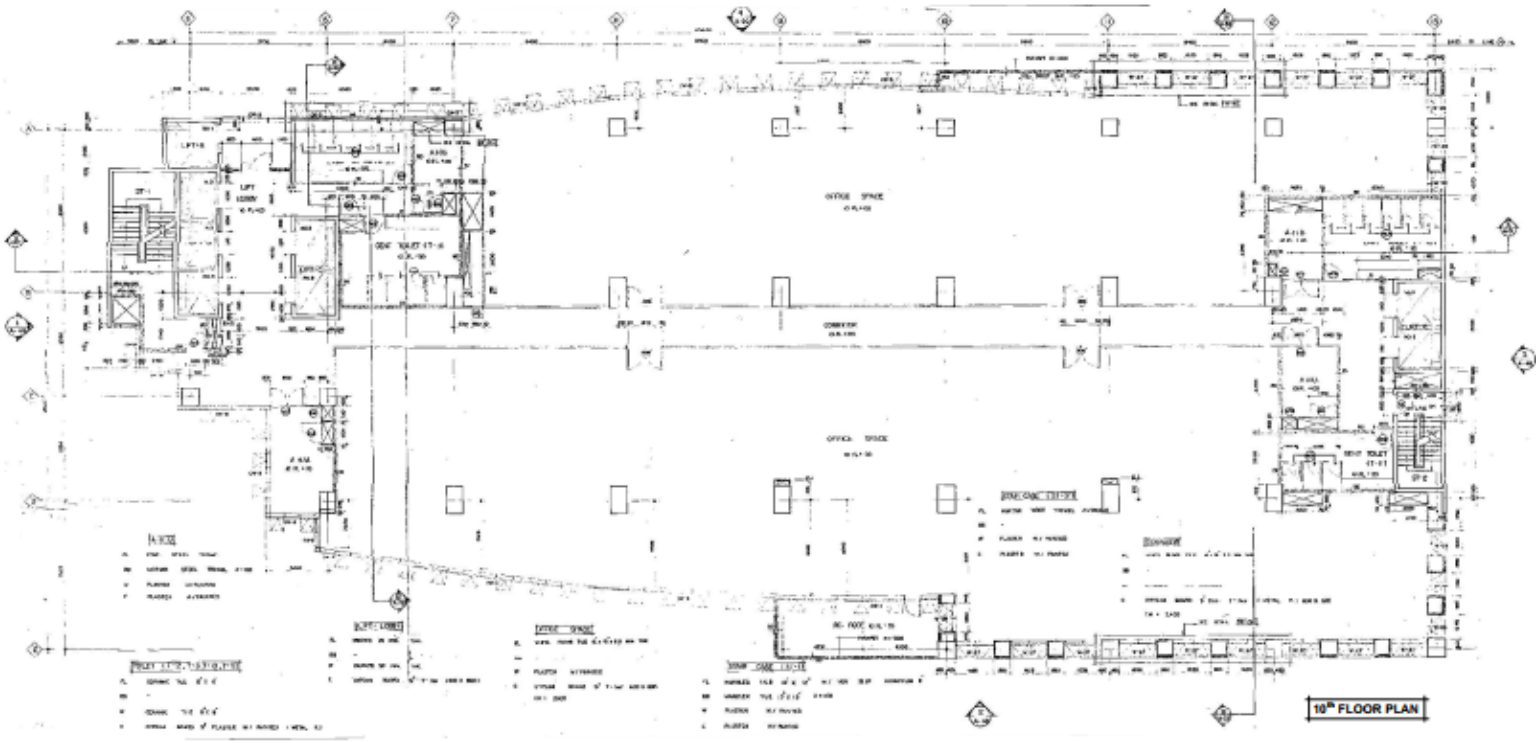
ผังอาคาร ชั้นที่ 9 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-24)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ผังอาคาร ชั้นที่ 10 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

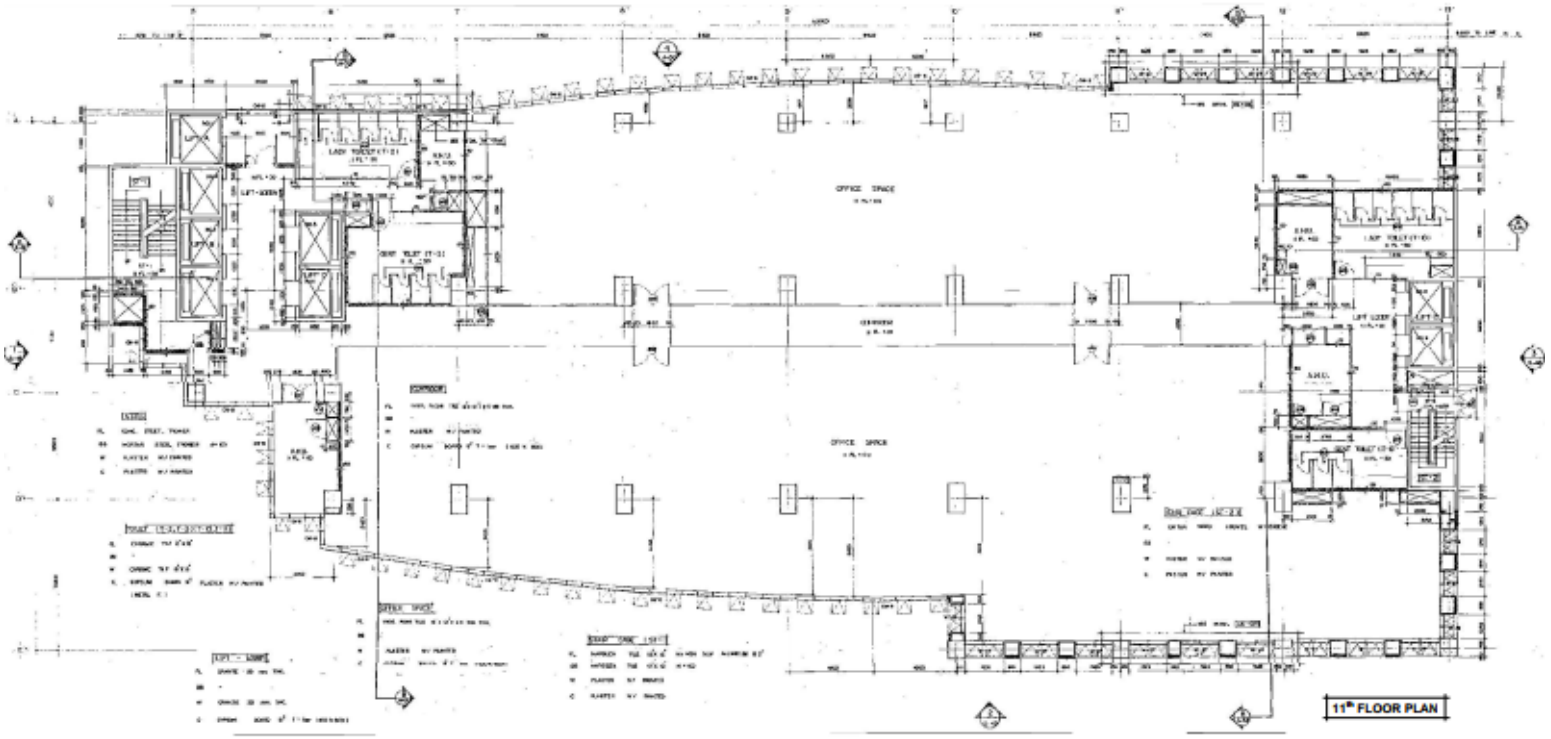
ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-25)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-26)

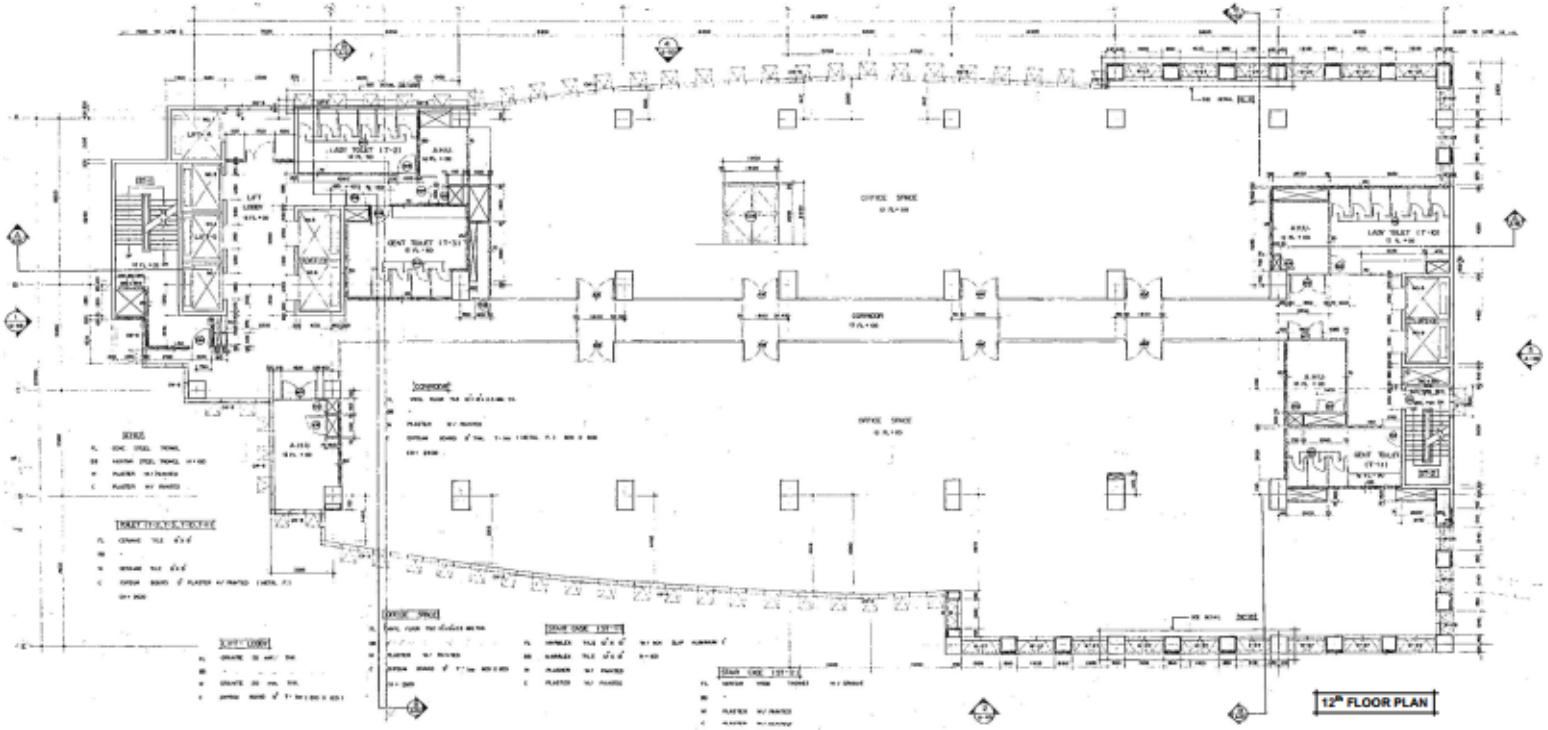


ผังอาคาร ชั้นที่ 11 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



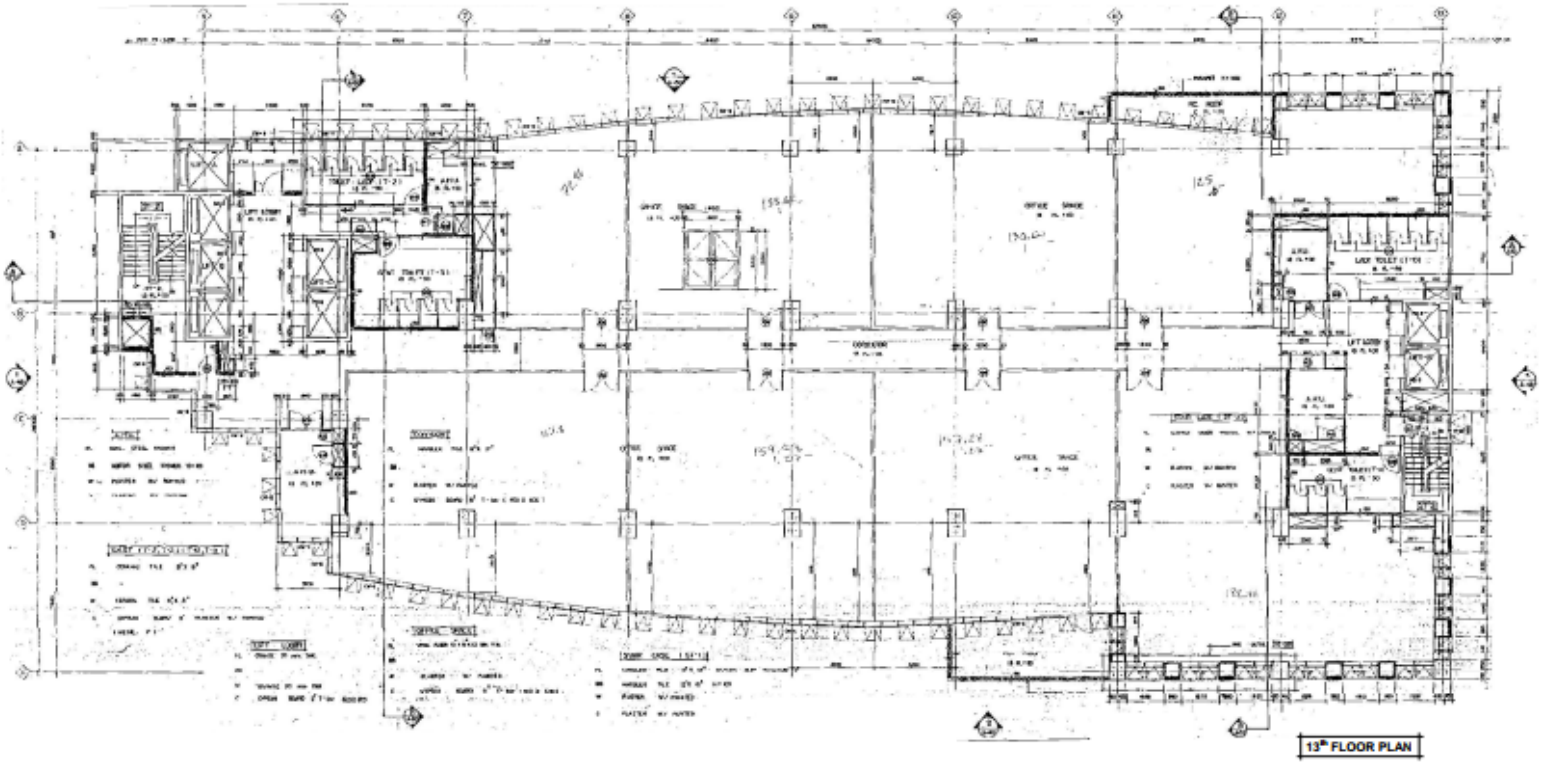
ผังอาคาร ชั้นที่ 12 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-27)

AREA
ISO 9001:2015 certified

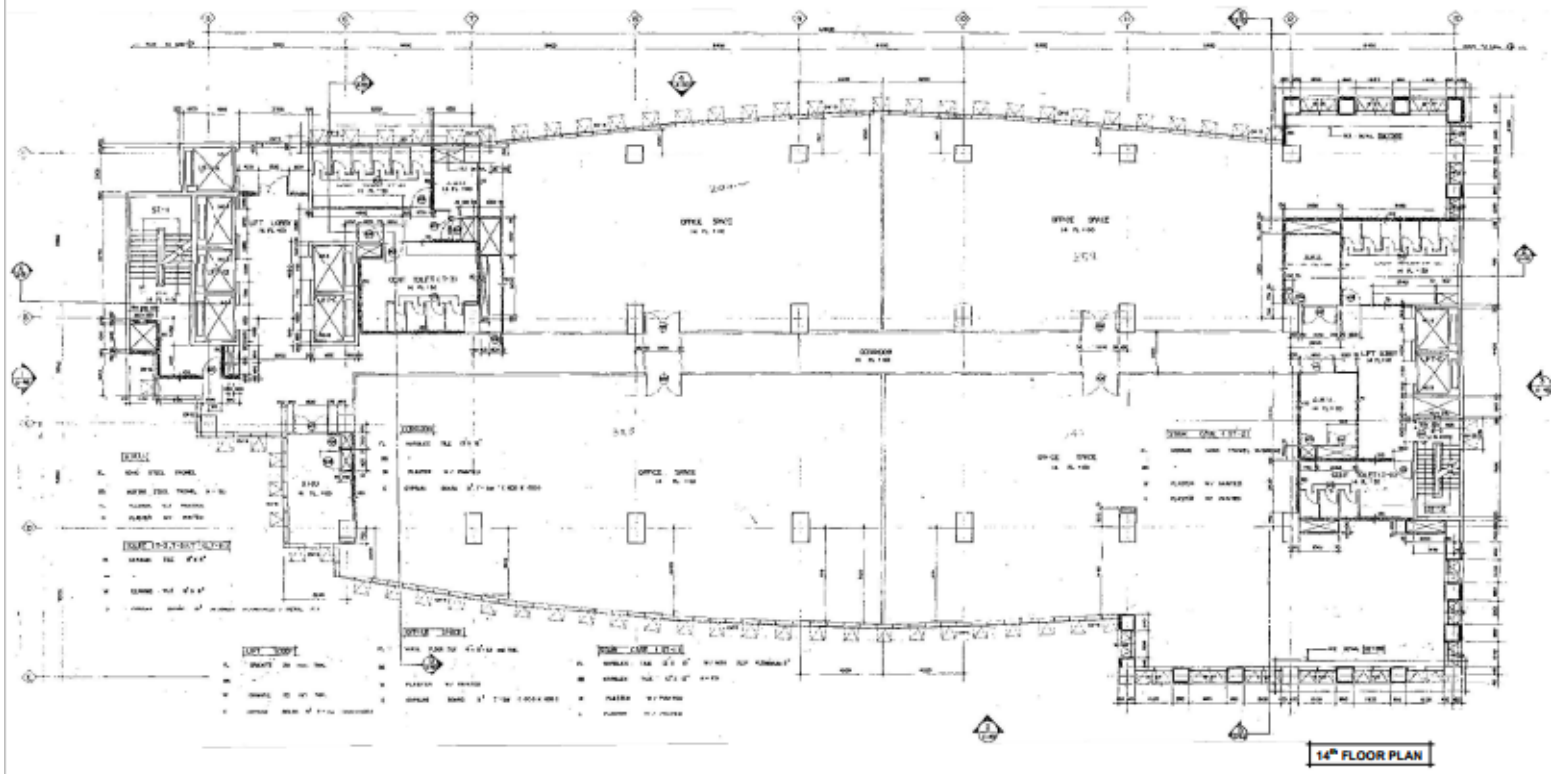
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ผังอาคาร ชั้นที่ 13 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ผังอาคาร ชั้นที่ 14 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

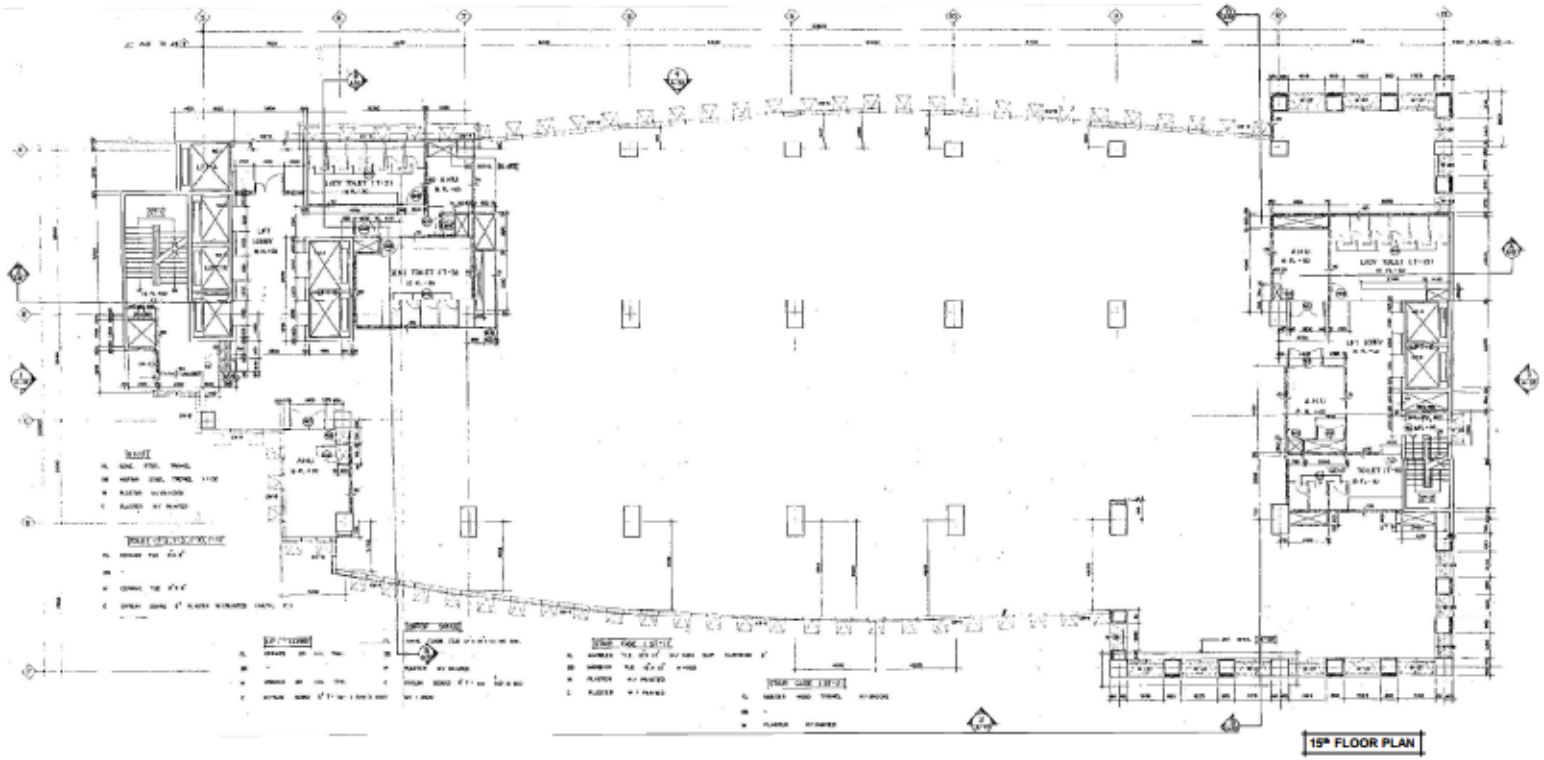
ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-29)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-30)



ผังอาคาร ชั้นที่ 15 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

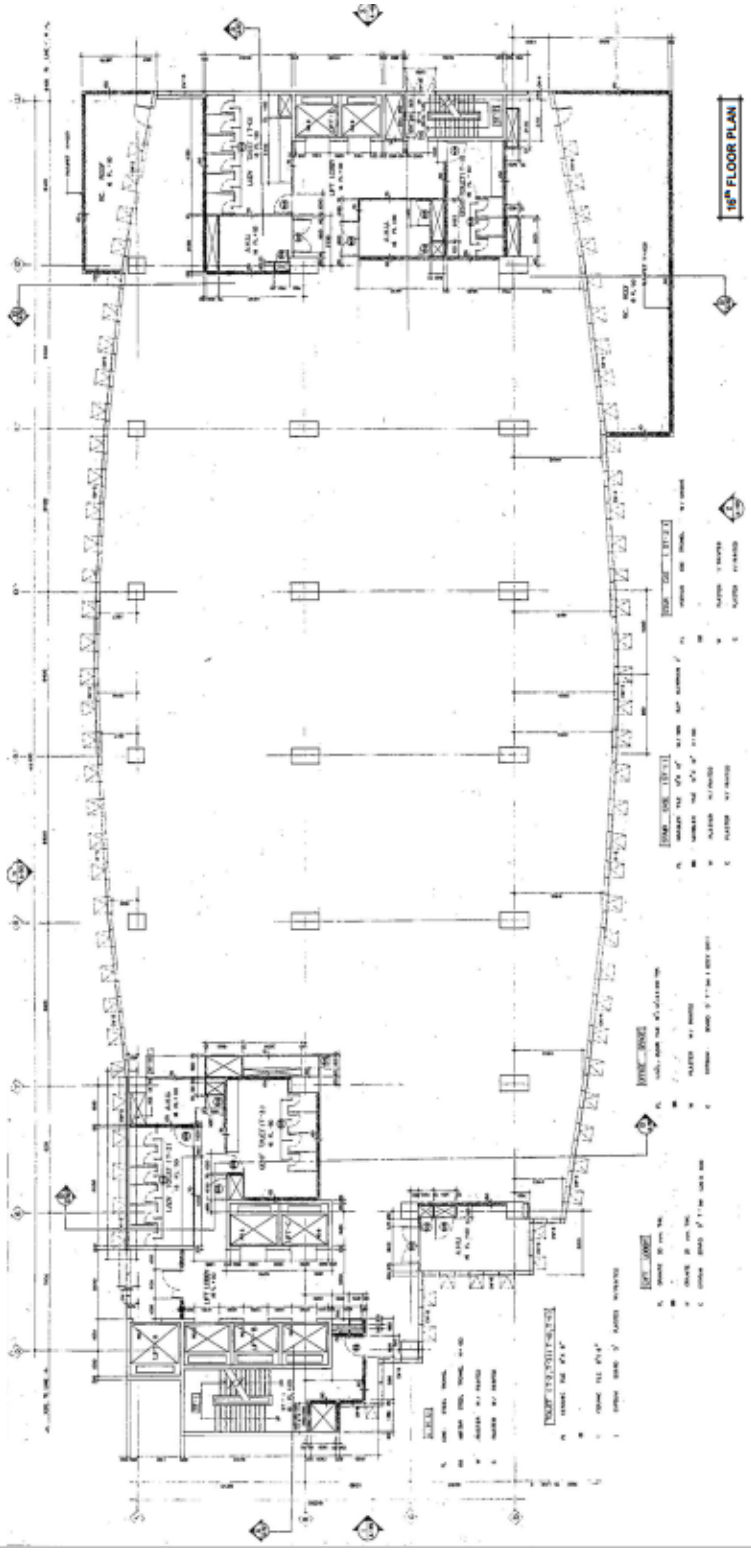
ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

AREA
ISO 9001:2015 certified

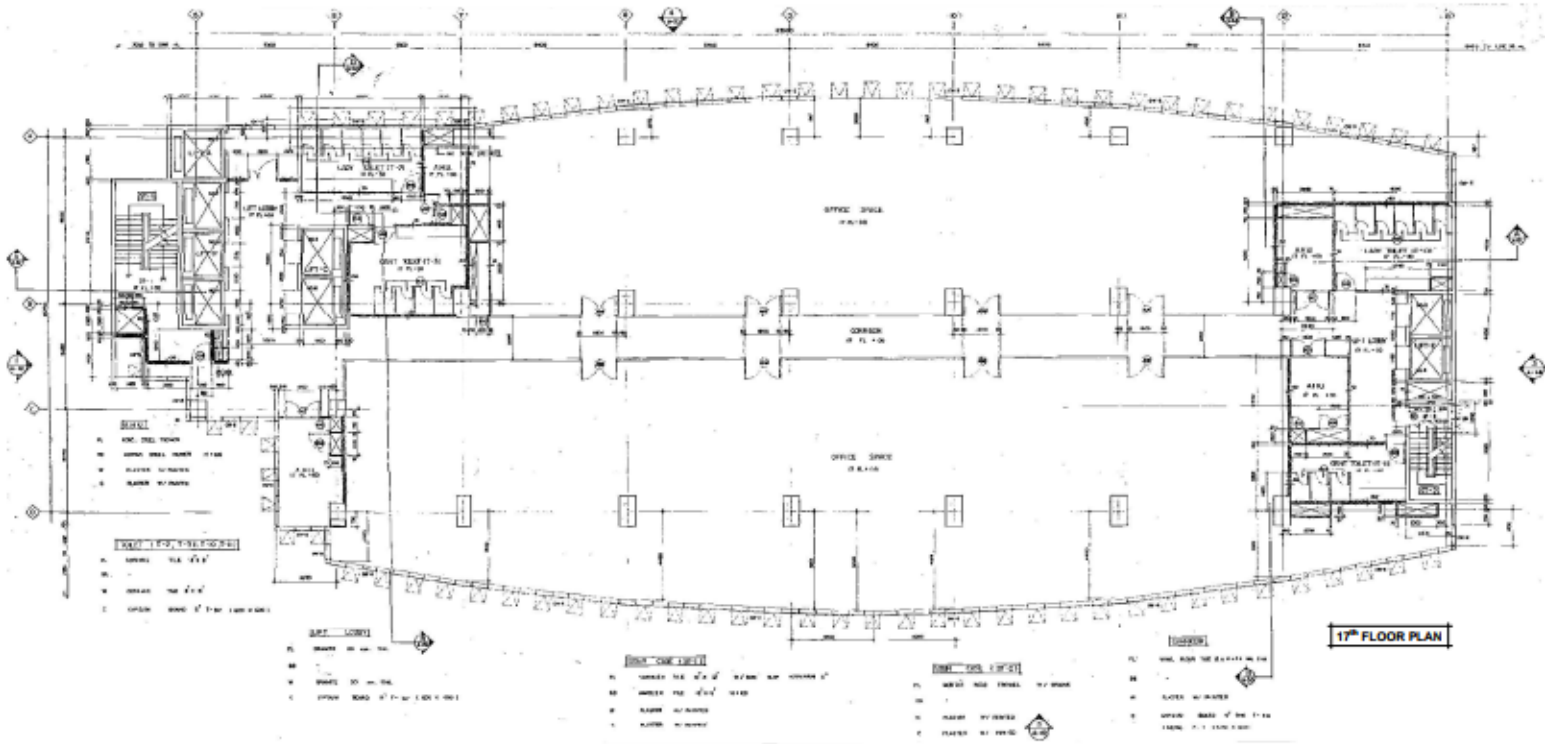
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ผังอาคาร ชั้นที่ 16 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง



AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



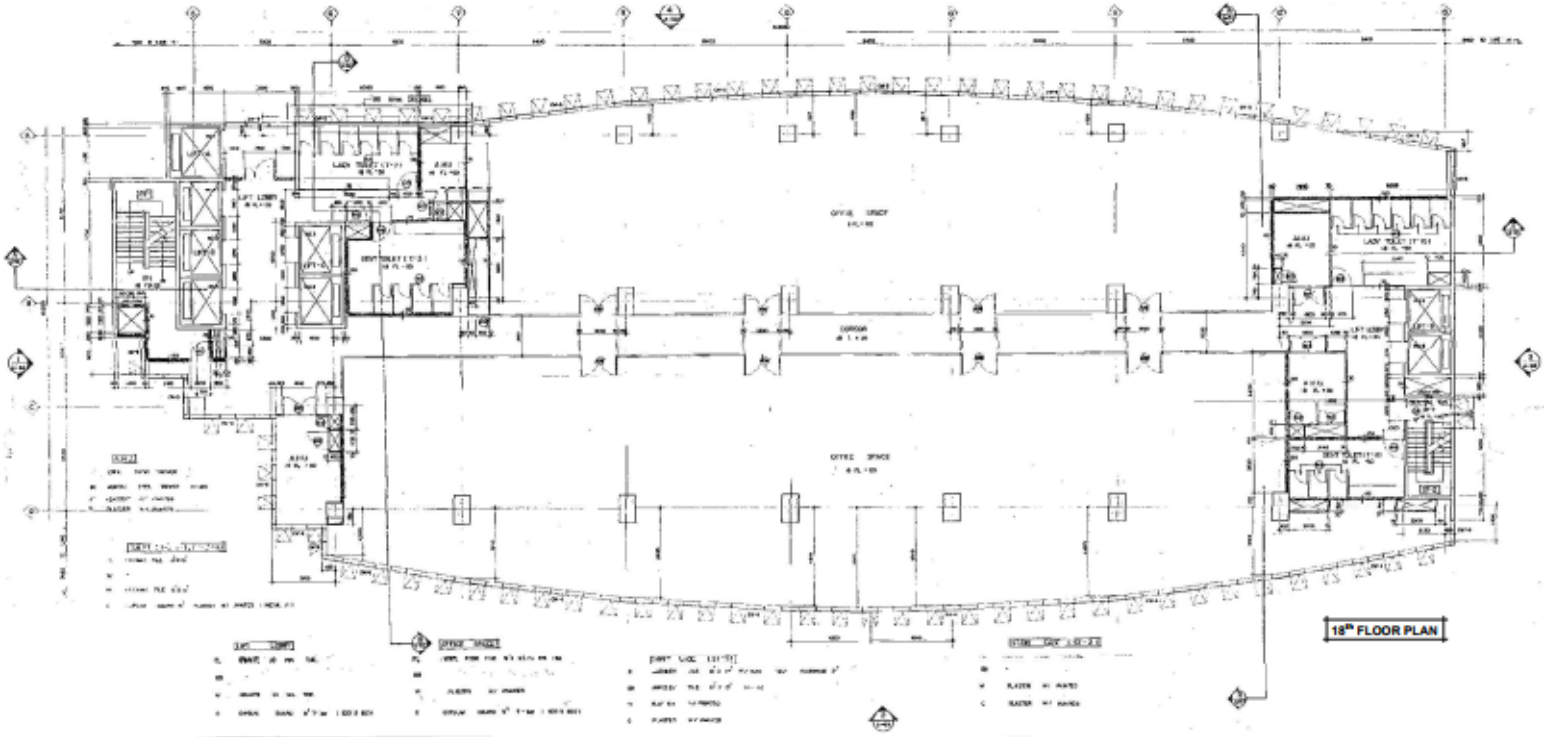
ผังอาคาร ชั้นที่ 17 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-32)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



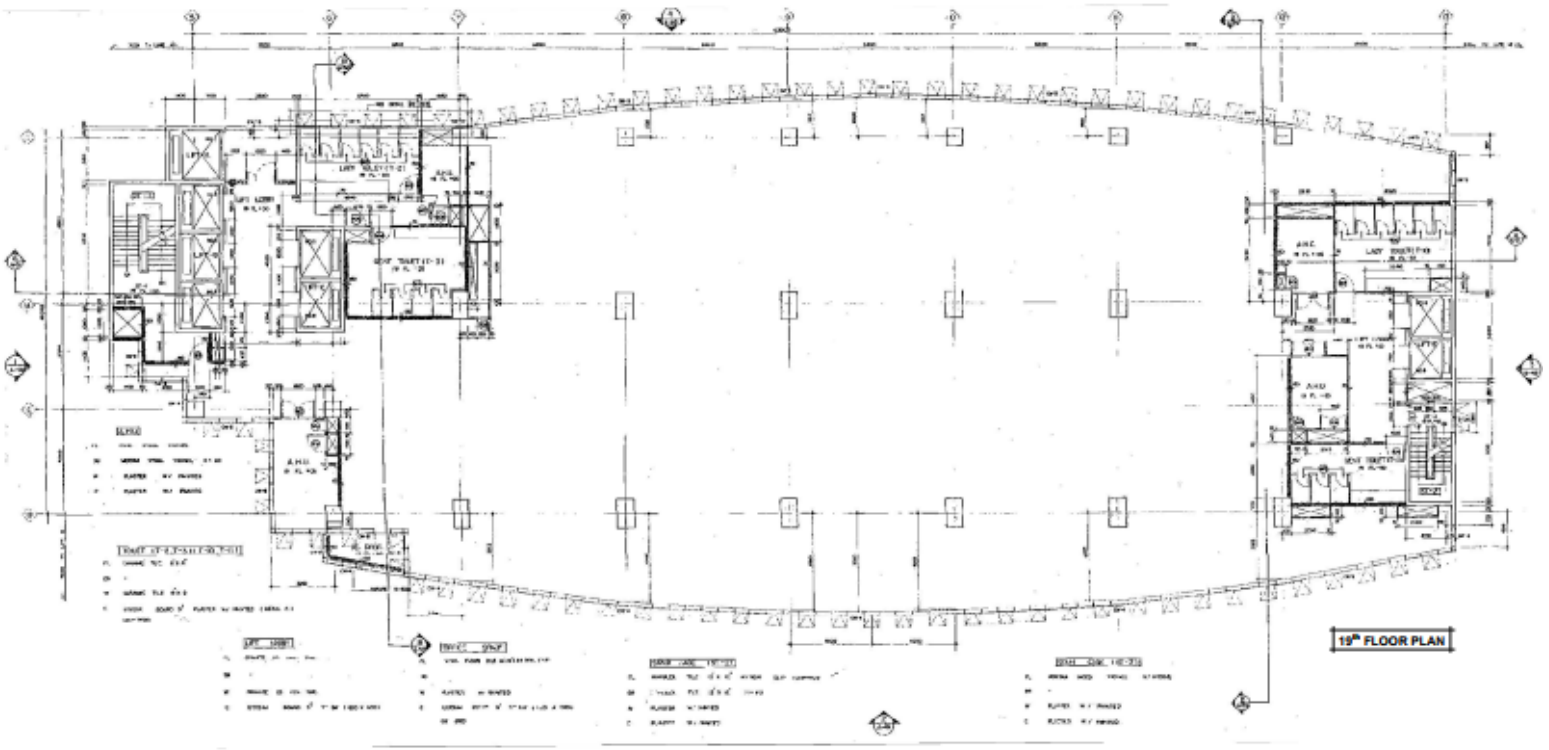
ผังอาคาร ชั้นที่ 18 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-33)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

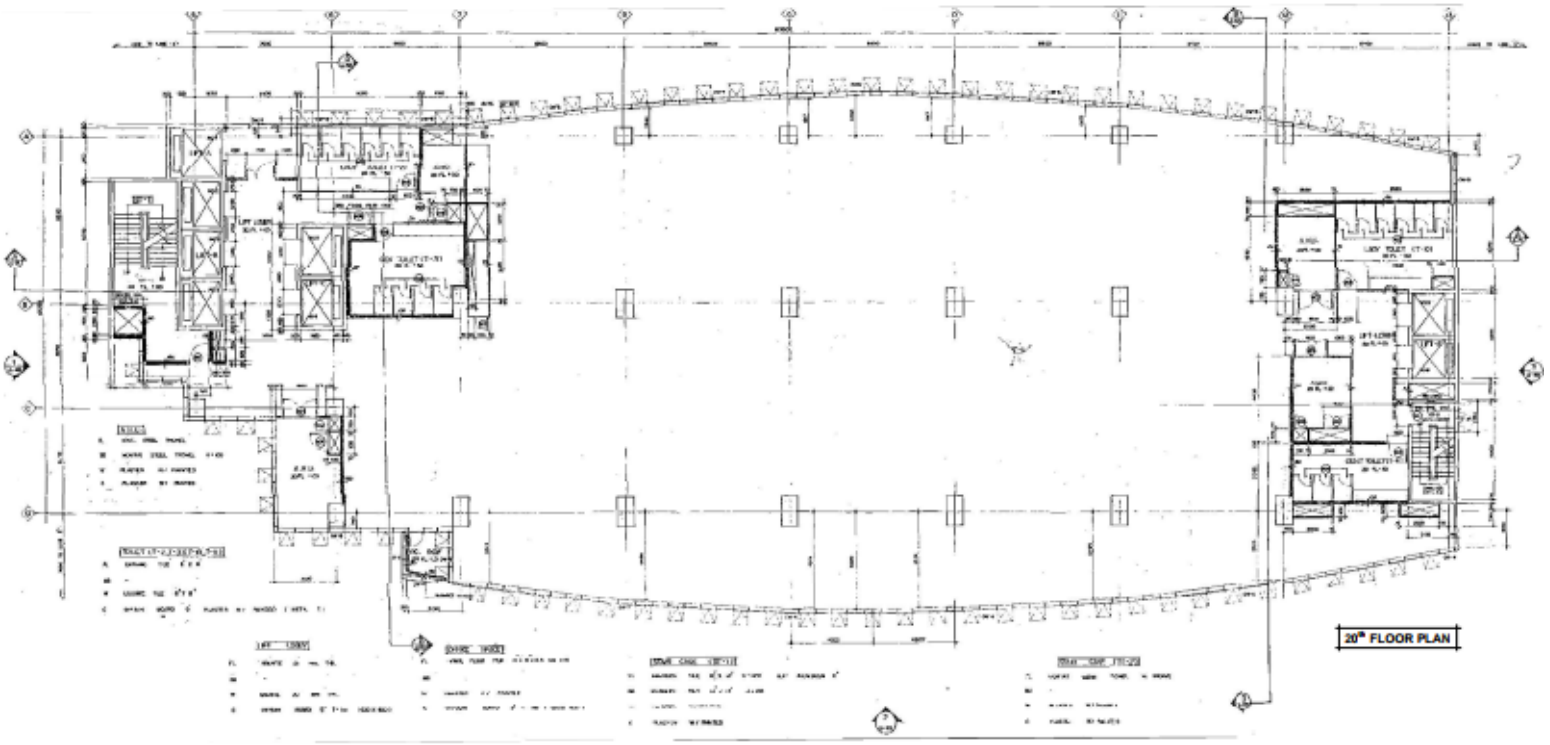


ผังอาคาร ชั้นที่ 19 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-34)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



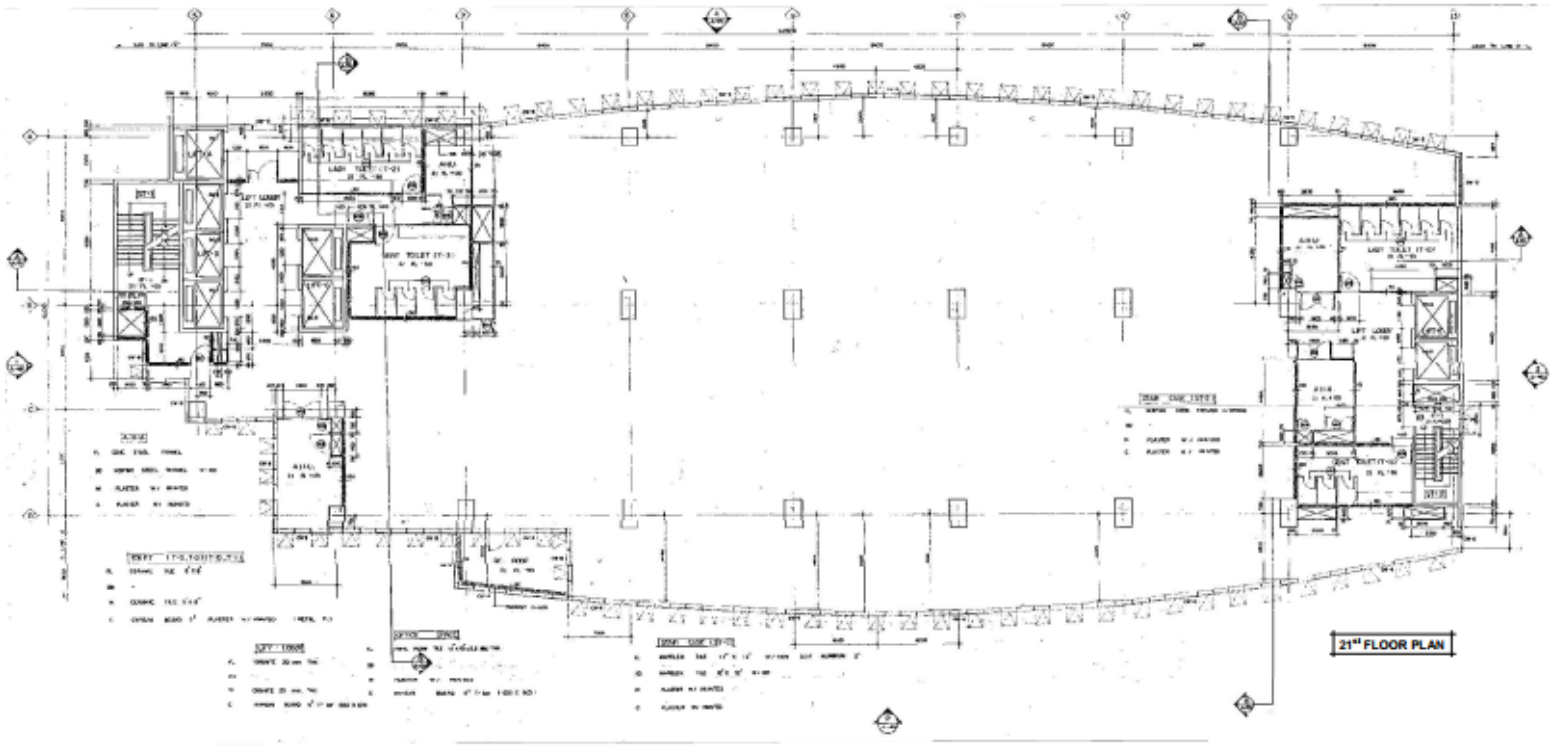
ผังอาคาร ชั้นที่ 20 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-35)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



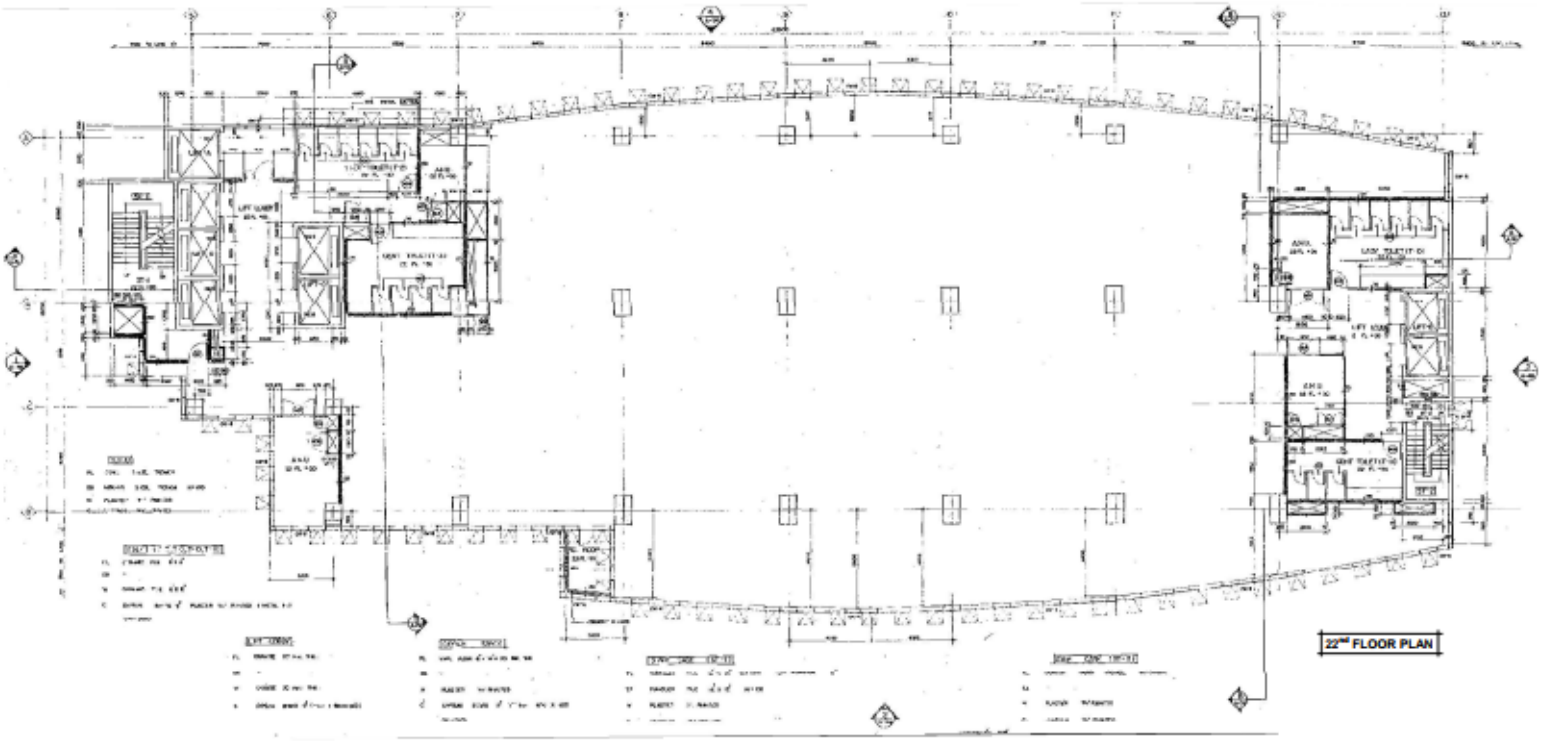
ผังอาคาร ชั้นที่ 21 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-36)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยองค์กรริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ผังอาคาร ชั้นที่ 22 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

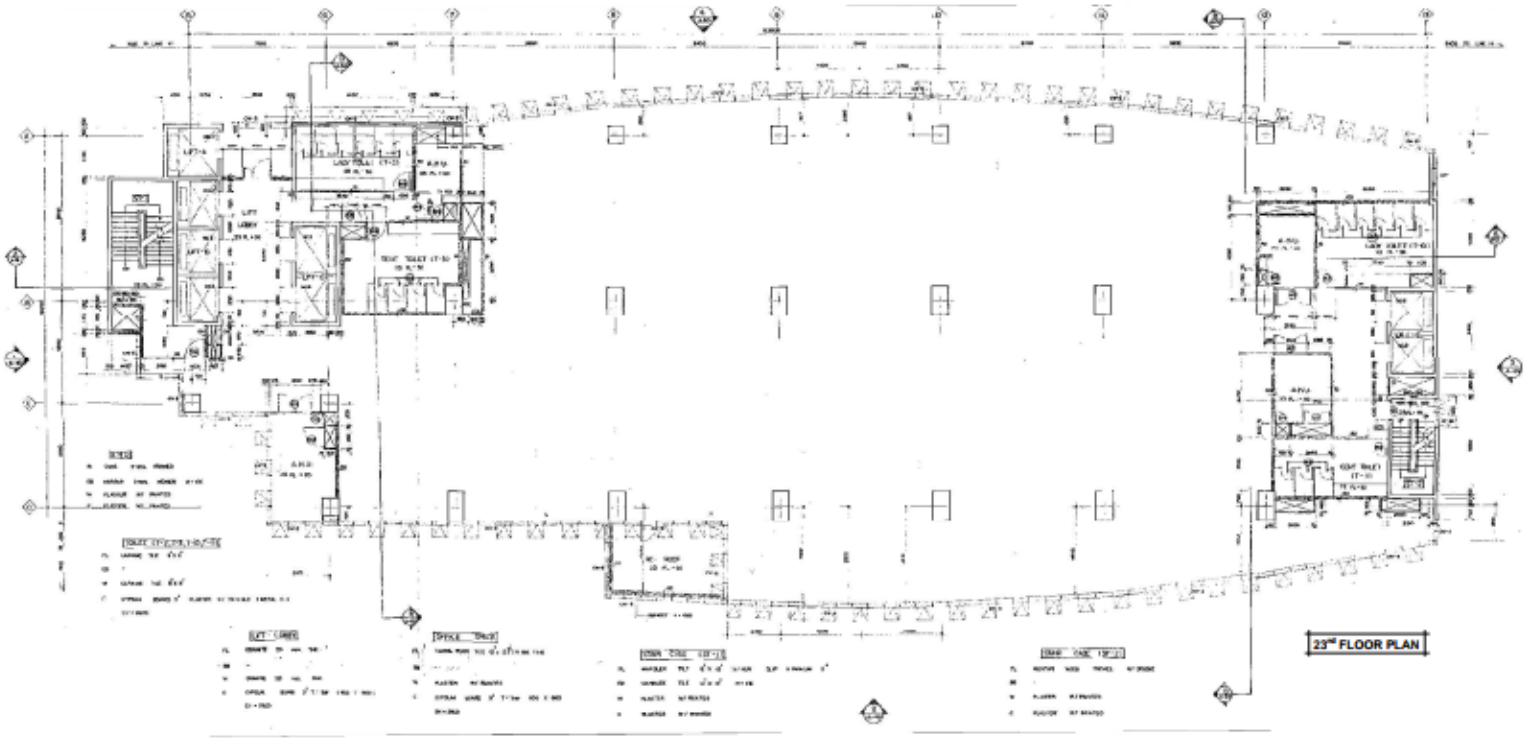
ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-37)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-38)

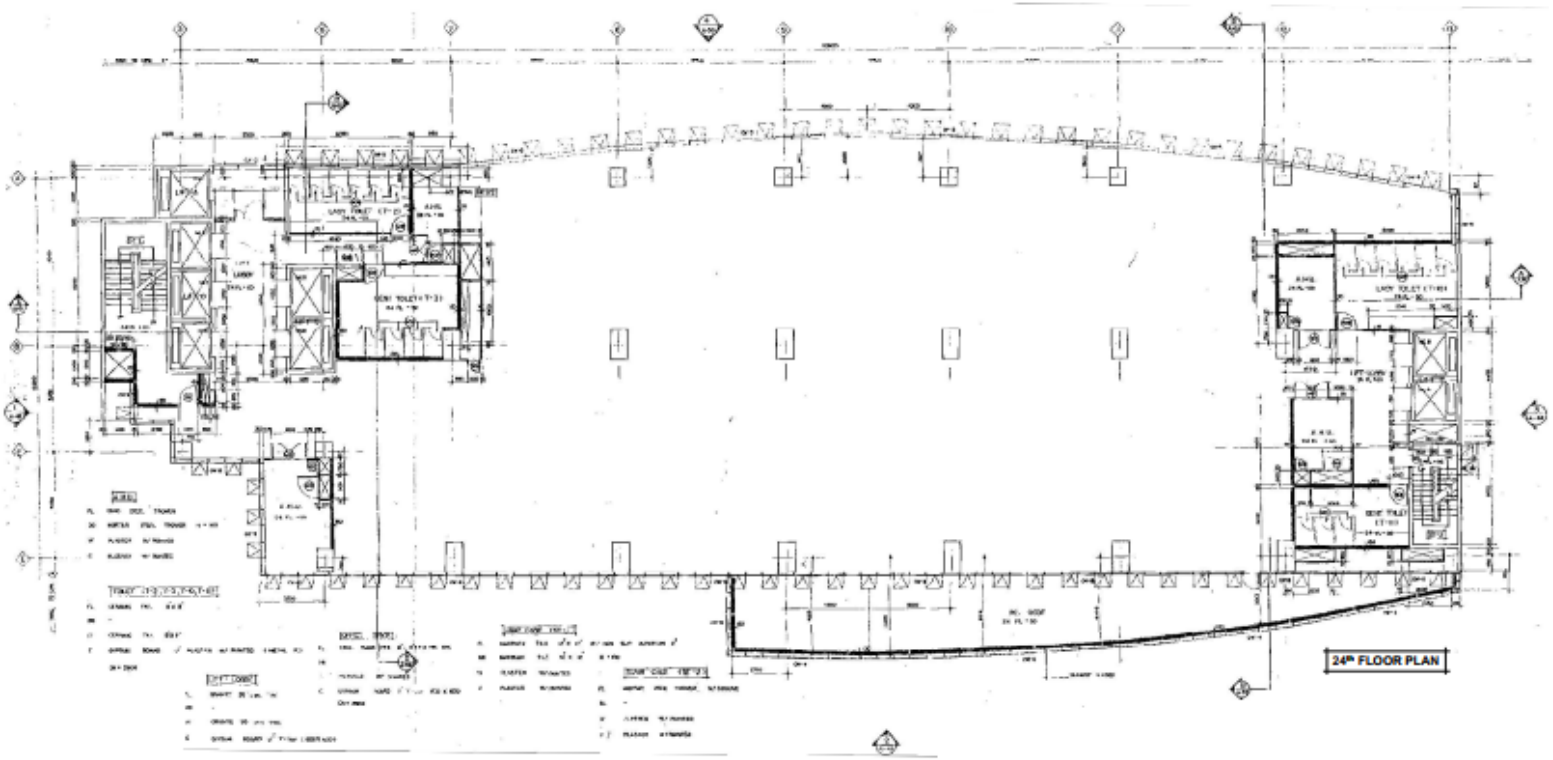


ผังอาคาร ชั้นที่ 23 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ผังอาคาร ชั้นที่ 24 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

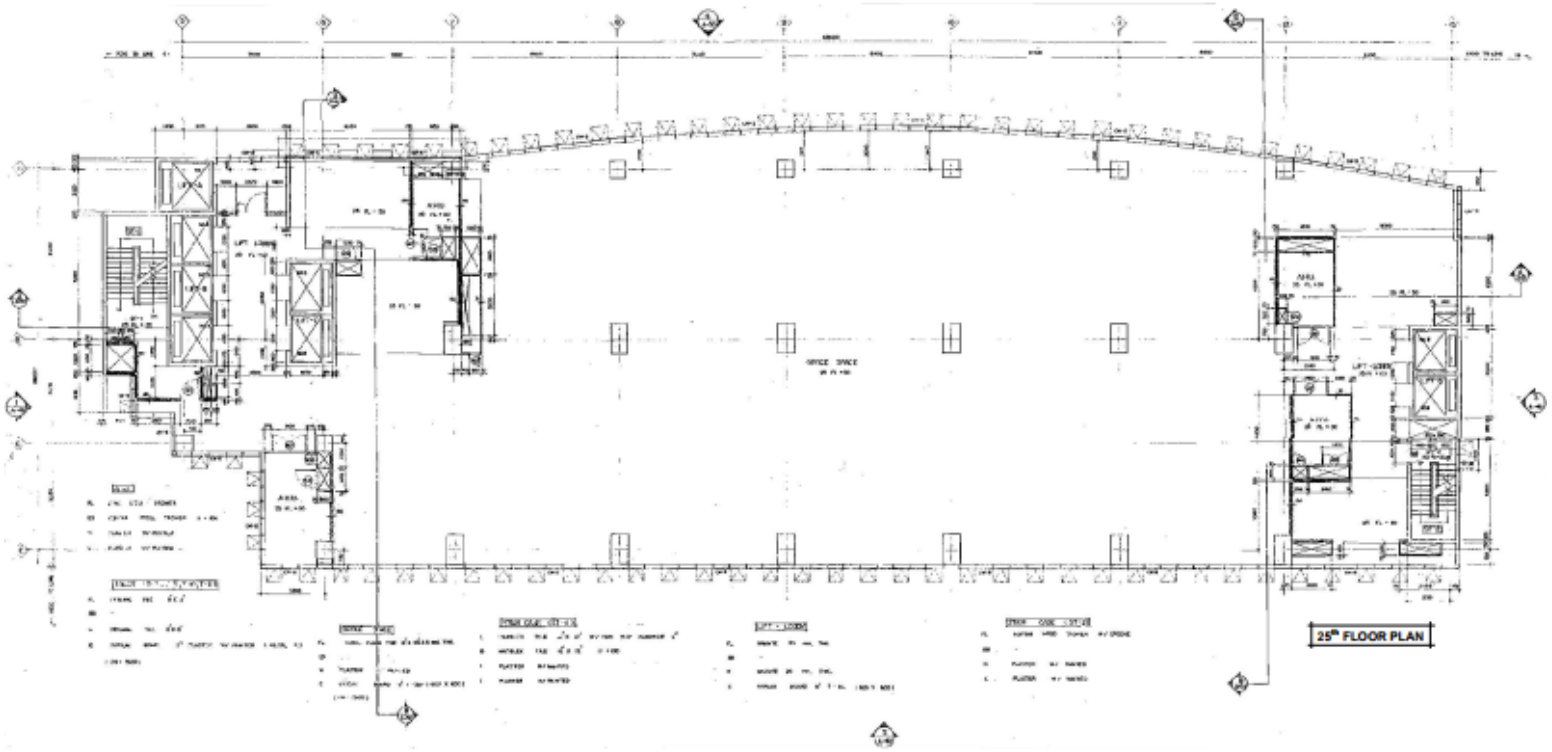
ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-39)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ภาคผนวก ข: ผังอาคาร

(ข-40)



ผังอาคาร ชั้นที่ 25 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

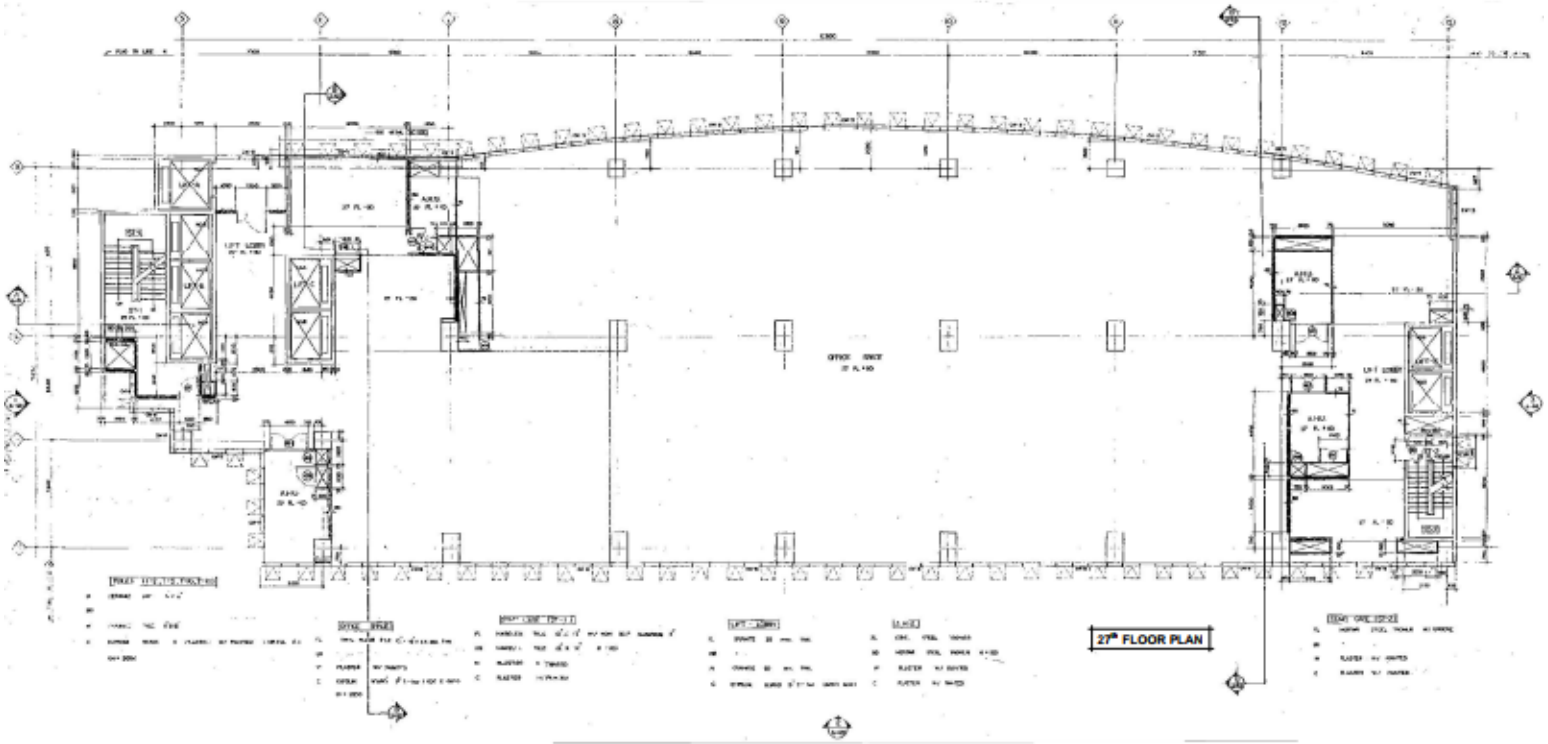
ผังอาคาร ชั้นที่ 26 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-41)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ผังอาคาร ชั้นที่ 27 ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-42)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

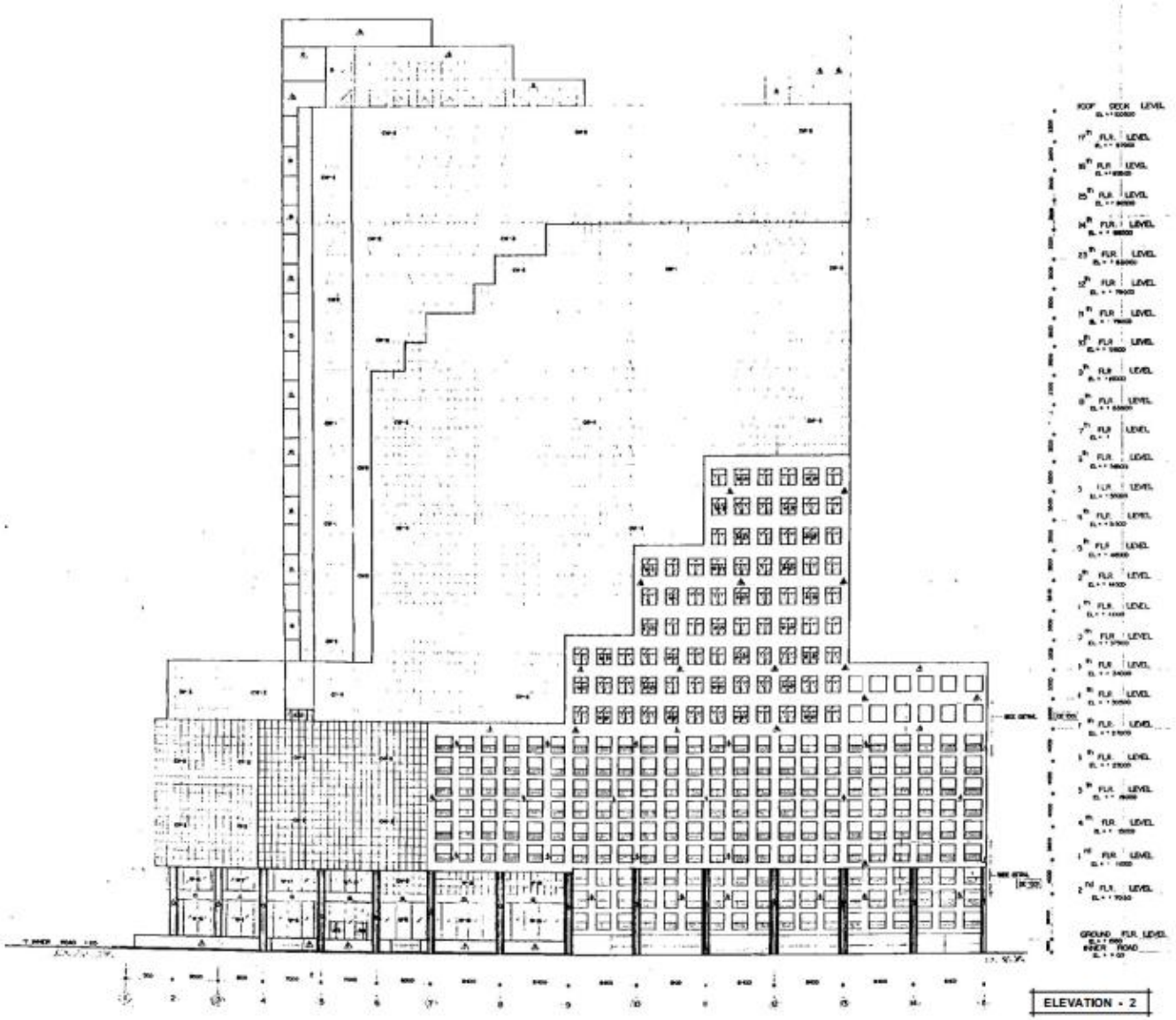
ผังอาคาร ชั้นดาดฟ้า ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-43)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

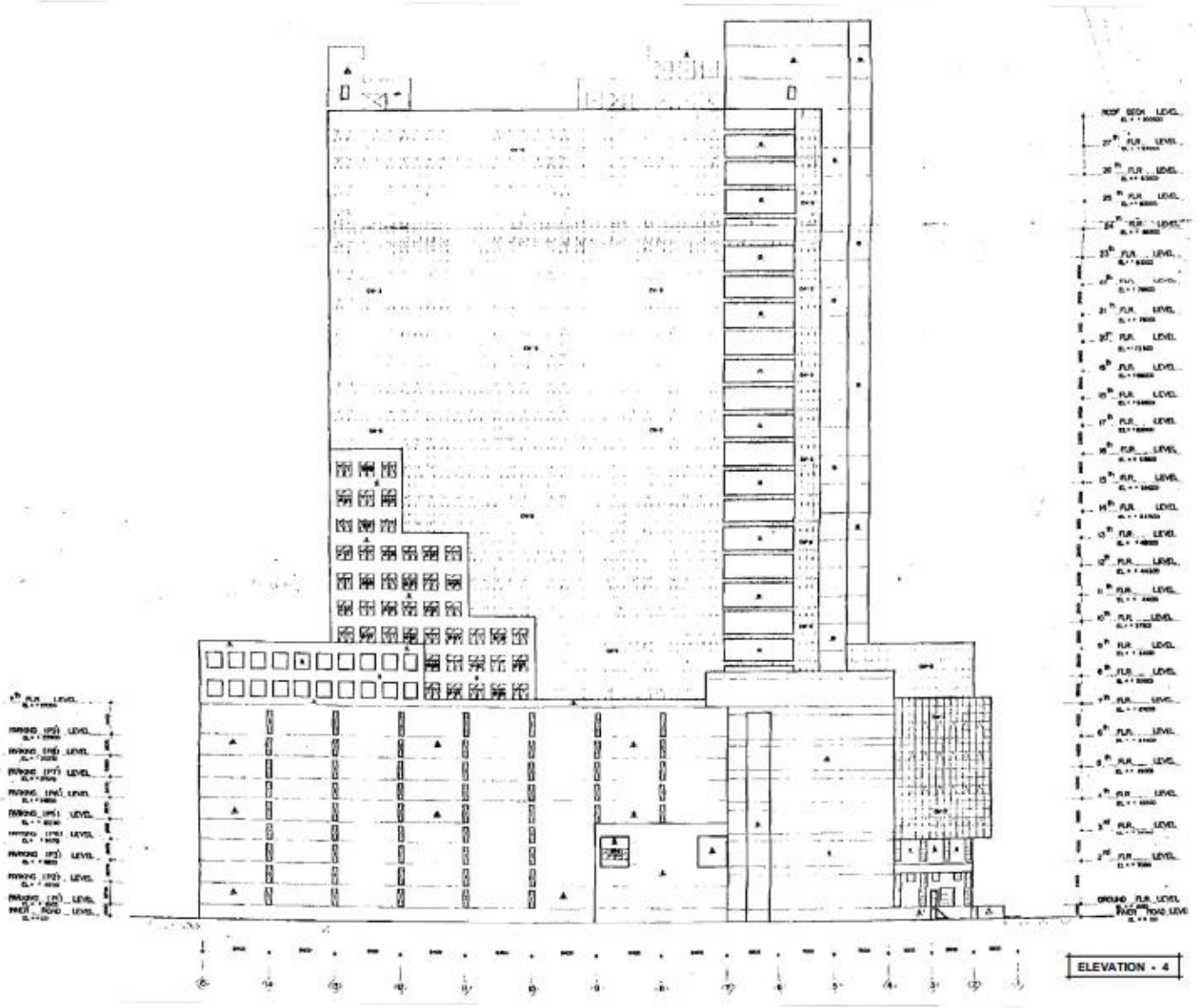


ผังอาคารของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-44)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

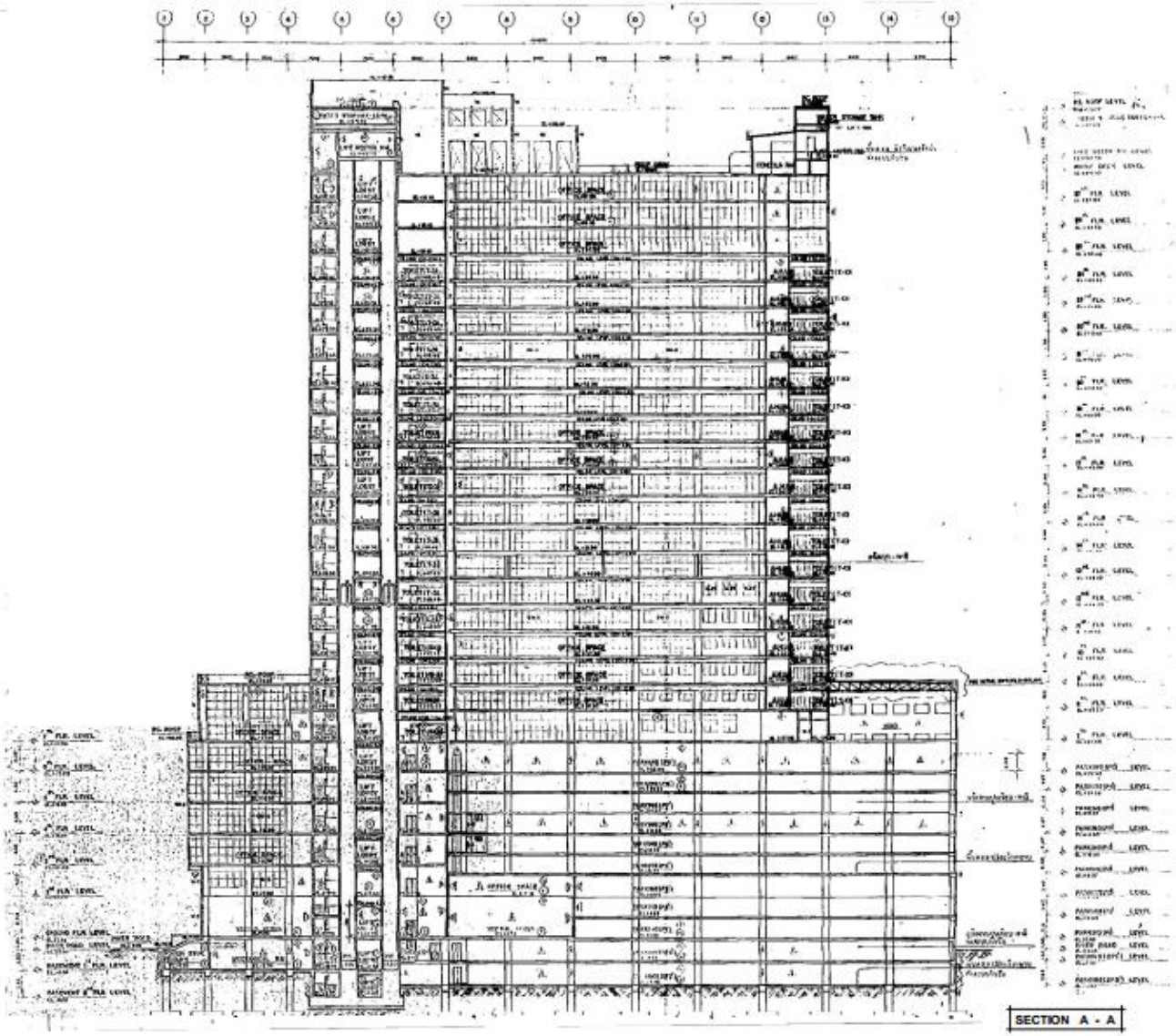


ผังอาคารของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-45)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th



ผังอาคารของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(ซ-46)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

ภาคผนวก ซ: ผังอาคาร
(แสดงผังพื้นที่เช่า)
(ซ-47)

ผังพื้นที่เช่า ของทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ไม่เข้ามาตราส่วน
GEN 01_017_69(R)

AREA
ISO 9001:2015 certified

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th

สำเนาของเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน แสดงตามเอกสารแนบ (หน้าถัดไป)
(อ้างอิงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง)
ประกอบด้วย
- สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน (แปลงทาง)
- สำเนาระวางแผนที่
- สำเนาเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน
- สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- สำเนาใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

GEN 01_017_69(R)

AREA
ISO 9001:2015 certified
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
องค์กรที่ปรึกษา ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand
5/15 Nonsi Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 02.295.3905
Fax. 02.295.1154 URL: www.area.co.th Email: area@area.co.th