

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้

รหัสงาน : 2895-BK67-GEN

ทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

1. อาคารตริณีตี้ 2 (อาคาร สตูดิโอ)
2. พื้นที่พาณิชยกรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 ของอาคารตริณีตี้ 2

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า)

1. สิทธิการเช่าห้องชุด พื้นที่ตริณีตี้ มอลล์ 3 จำนวน 5 ห้องชุด

ที่ตั้ง : ทรัพย์สินส่วนที่ 1

1. อาคารตริณีตี้ 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชยกรรม เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินส่วนที่ 2

2. ห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เสนอ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้

จัดทำโดย

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

41/285 ถนนนวลจันทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 โทรศัพท์ : 0-2363-7680-2 แฟกซ์ : 0-2363-4329

Email : bvc_co.ltd@hotmail.com , bvc.co.ltd@gmail.com Website :www.bvc.co.th

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี

ตามที่ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี
ประเภททรัพย์สิน	ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) - อาคารตริณี 2 (อาคาร สตูดิโอ) - พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 ของอาคารตริณี 2 ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชย์กรรม (สิทธิการเช่าห้องชุด ระยะเวลาเช่า 30 ปี) - สิทธิการเช่าห้องชุด พื้นที่ตริณี มอล 3 จำนวน 5 ห้องชุด
ที่ตั้งทรัพย์สิน	- อาคารตริณี 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 22-24 ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร - ห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณี คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1	อาคารตริณี 2 (อาคาร สตูดิโอ)
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 และ 12747 เนื้อที่ดินรวม 0-2-01.0 ไร่ (201.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารตริณี 2 (อาคาร สตูดิโอ) พื้นที่ห้องพัก (ชั้นที่ 2-7) - พื้นที่ใช้สอยอาคาร 2,608.30 ตารางเมตร (จำนวน 72 ห้อง) พื้นที่พาณิชย์กรรม (ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1) - ชั้นใต้ดิน พื้นที่รวม ประมาณ 529.13 ตารางเมตร แบ่งเป็นเฉพาะส่วนของพื้นที่ร้านค้ารายย่อย จำนวน 69 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ 357.46 ตารางเมตร - ชั้นที่ 1 พื้นที่ซูเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) จำนวน 1 ร้านค้า มีพื้นที่รวม 487.43 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลาง (ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 7) มีพื้นที่รวม 1,144.51 ตารางเมตร

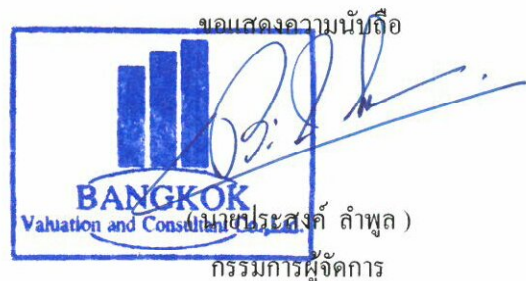
❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม (พื้นที่ตรินิตี้ มอลล์ 3)	
เอกสารสิทธิห้องชุด	หนังสือสัญญาเช่าห้องชุด (พื้นที่ตรินิตี้ มอลล์ 3)
อาคารชุด	อาคารชุดตรินิตี้ คอมเพล็กซ์
เนื้อที่ห้องชุด	จำนวน 5 ห้องชุด พื้นที่ใช้สอยรวม 979.86 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 20 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2566)
ผู้ให้เช่า	บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรินิตี้
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
วันที่สำรวจ	7 สิงหาคม 2567
วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2567
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	398,800,000.00 บาท (สามร้อยเก้าสิบแปดล้านแปดแสนบาทถ้วน)

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนฯ ทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากสัญญาเช่าไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญา รวมทั้งกลุ่ม (รวม 4 ส่วน) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ อาคารสตูดิโอ (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชยกรรม (สิทธิการเช่า) (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



BANGKOK
Valuation and Consultant Co., Ltd.
(นายประสิทธิ์ ลำพูล)
กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

หนังสือนำเสนอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด	4
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	25
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	26
7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์	28
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	38
9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	39

หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก ก

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก ข

ภาคผนวก (Appendix)

- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยสังเขป
- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ภาพถ่ายทางอากาศ
- ผังอาคารชั้นที่ตั้งห้องชุด
- แบบแปลน
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- สำเนาเอกสารสิทธิ์
- เอกสารแนบท้าย

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2567

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมี วัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับ วัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 และประเมินมูลค่า ทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2567

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้:-

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย

- ที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 และ 12747 รวม 2 ฉบับ มีเนื้อที่ดินรวม 0-2-01.0 ไร่ (201.0 ตารางวา)

- สิ่งปลูกสร้าง อาคารตึกพาณิชย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) มีพื้นที่รวม 4,598.00 ตารางเมตร

พื้นที่ห้องพัก ชั้นที่ 2-7 มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร ประมาณ 2,608.30 ตารางเมตร

พื้นที่พาณิชยกรรม ชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1

พื้นที่ชั้นใต้ดิน : พื้นที่รวม ประมาณ 529.13 ตารางเมตร แบ่งเป็นเฉพาะส่วนของพื้นที่ร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า
มีพื้นที่เช่าสุทธิ 357.46 ตารางเมตร

พื้นที่ชั้นที่ 1 : พื้นที่รวม ประมาณ 487.43 ตารางเมตร เป็นชูปเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) จำนวน 1 ร้านค้า

พื้นที่ส่วนกลาง (ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 7) มีพื้นที่รวม 1,144.51 ตารางเมตร

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 สิทธิการเช่าห้องชุดพาณิชยกรรม (พื้นที่ที่ดิน มอตร์ 3) ประกอบด้วย

- อาคารชุดตึกคอนโดมิเนียม จำนวน 5 ห้องชุด มีพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร

- ระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 19 ปี

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

- ❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 ตั้งอยู่อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) และพื้นที่พาณิชย์กรรม เลขที่ 22-24 ซอย พัฒนา ถนนราชมาราชราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 2 เป็นห้องชุด ตั้งอยู่เลขที่ 425, 425/1-4 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอย ราชมาราชราชนครินทร์ 3 ถนนราชมาราชราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

ชื่อสถานที่	ตั้งอยู่ด้านทิศ	ระยะห่างจากทรัพย์สิน
สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี)	ทิศตะวันตก ของทรัพย์สิน	150.00 เมตร
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	200.00 เมตร
โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์	ทิศตะวันออก ของทรัพย์สิน	400.00 เมตร
โรงเรียนพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	450.00 เมตร
สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีศาลาแดง)	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	750.00 เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดของถนนราชมาราชราชนครินทร์ กับซอยราชมาราชราชนครินทร์ 3 ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 150.00 เมตร หรือมีระยะห่างจากจุดตัดของถนนราชมาราชราชนครินทร์ กับถนนสาทรเหนือ ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 350.00 เมตร (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินประกอบ)

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

- ❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 (เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และพื้นที่พาณิชย์กรรม)
 - ถนนสายหลัก คือ ถนนสีลม สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 24.0 เมตร (8 ช่องจราจร) เขตทางกว้างประมาณ 60.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน ทางเท้า และท่อระบายน้ำ
 - ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ซอยไม่มีชื่อ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 3.0 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 3.5 เมตร
 - ถนนทางเข้าสู่ทรัพย์สิน คือ ซอยสีลม 3 (ซอยพัฒนา) สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5.5 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 6.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน และท่อระบายน้ำ

❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่าห้องเช่าพาณิชย์กรรม)

- ถนนสายหลักคือ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 24.0 เมตร (8 ช่องจราจร) เขตทางกว้างประมาณ 60.00 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน ทางเท้า และท่อระบายน้ำ
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 7.00 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน และท่อระบายน้ำ

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

จากการสำรวจบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าพบว่า เป็นย่านใจกลางธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินส่วนใหญ่ จะประกอบด้วย อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ โครงการอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม ไฮไลท์) โรงแรม ธนาคาร โชว์รูมรถยนต์ โรงเรียน และสถานที่ราชการ เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 -กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดย
ตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร (เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567) ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระวางแผนที่หมายเลข 5136 III 6416-4									
ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร									
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เล่ม	หน้า	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
						ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	12746	527 (218)	2389	128	46	0	1	00.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าที่ดิน
2	12747	528 (219)	2390	128	47	0	1	01.0	
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์						0	2	01.0	(201.0 ตารางวา)

สิทธิตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

การผูกพันการจ้างงาน

การะผูกพันอื่น ๆ ไม้มี

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ LAT : 13.725283
LONG : 100.530764

หมายเหตุ: -

3.2 เอกสารสิทธิ์ห้องชุด

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 - สิทธิการเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปี

ที่ตั้งอาคารชุด	
โฉนดที่ดินเลขที่ : 530	ชื่ออาคารชุด : ตรีนิค คอมเพล็กซ์
เนื้อที่ : 7-1-52.0 ไร่ (2,952.0 ตารางวา)	ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ : 8/2531
ตำบลสี่ลม (สาทร) อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร	นิติบุคคลอาคารชุด : ตรีนิค คอมเพล็กซ์

ลำดับ ที่	ห้องชุด เลขที่	ชั้น	อาคาร เลขที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตรม.)	ทรัพย์สินส่วนบุคคล นอกห้องชุด	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
1	425	1	425	247.51	-	0.52 ส่วน ใน 100 ส่วน
2	425/1	1	425	58.82	-	0.12 ส่วน ใน 100 ส่วน
3	425/2	1	425	108.98	-	0.23 ส่วน ใน 100 ส่วน
4	425/3	1	425	106.48	-	0.22 ส่วน ใน 100 ส่วน
5	425/4	1	425	458.07	-	0.96 ส่วน ใน 100 ส่วน
รวม				979.86		

สิทธิตามกฎหมาย

สิทธิการเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
มีระยะเวลาคงเหลือ 19 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2557)

ผู้ให้เช่า

บริษัท ตรีนิค แอสเซท จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425) และ
บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด (ห้องชุดเลขที่ 425/1-4)

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิค

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง

ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ

ไม่มี

ค่าพิคัดทางภูมิศาสตร์

LAT : 13.724403

LONG : 100.530561

หมายเหตุ

3.3 สัญญาเช่า

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 คือ ห้องชุดภายในโครงการอาคารชุดตริณดี คอมเพล็กซ์ (มอลล์ 3) จำนวน 5 ห้อง พร้อมระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ต่างๆ

ภาระผูกพันที่มีการทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ แต่มีภาระผูกพันการเช่า มีรายละเอียดดังนี้

3.3.1 สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 ห้องชุดเลขที่ 425

ผู้ให้เช่า

บริษัท ตริณดี แอสเซท จำกัด

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณดี

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ

วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556 (อ้างอิงตามนิติกรรมฯ)

1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงเช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดตริณดี คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425

ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ห้อง ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 425 เนื้อที่รวม 247.51 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่เช่า”)

2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

3. ระยะเวลาการเช่า

3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีระยะเวลากำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่า โดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขาย และจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลงให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่คู่สัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตามความจำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้

ระยะเวลาการเช่า (ต่อ)

3.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ประสงค์จะขอต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนด ระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไข และราคาในการต่ออายุสัญญา ฉบับนี้ออกไปให้กองทุนฯ พิจารณาภายใน 12 เดือน ก่อนครบกำหนด ระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 ข้างต้น

ทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขาย ทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นรายแรก (Right of First Refusal) ในการ พิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าโดยแจ้งรายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หากกองทุนรวมไม่แจ้งตอบรับการซื้อ ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่า ออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียด และเงื่อนไขการเสนอ ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ดีกว่าที่เสนอขายให้แก่ กองทุนรวม

4. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เป็นเงินจำนวน 63,477,704.00 บาท (หกสิบล้านสามพันสี่แสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันเจ็ด ร้อยสี่บาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวน ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญา เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์ จากหรือ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจด ทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

- สิทธิ และหน้าที่ของ
ผู้เช่า (ต่อ)
- 5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้า อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า
- 5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสองผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ให้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพันหรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม ตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม
- 5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวม จะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า
6. หน้าที่ในการบำรุง
รักษาทรัพย์สินที่เช่า
- 6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่าผู้สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้
- (1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
- (2) ดำเนินการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้กองทุนรวม
7. การให้เช่าช่วงและ
การโอนสิทธิการเช่า
- ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 7.1 กองทุนรวม สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลใดๆ ได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธ ไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

การให้เช่าช่วงและการโอน
สิทธิการเช่า (ต่อ)

7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออก
ให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่

- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ บริษัท สีสมอลล์ จำกัด ภายใต้
สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์
วัสดุ และอุปกรณ์
- (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมการค้าปกติของกองทุนรวม
- (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

8. การประกันภัย

8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้
เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งรวมถึงแต่
ไม่จำกัดเพียง การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การ
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัย
เพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่
การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลง
เป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของ
ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้
(ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อน
หน้าที่ผู้สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคง
มีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะ
ดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/
หรือผู้รับประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดย
ขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรรมธรรม์ประกันภัยแต่ละ
ฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวม
ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของ
ความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือ
ค่าธรรมเนียมใดๆที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการสลักหลัง
กรรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น

9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึง ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงาน ราชการ เนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอด ระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวม ตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เรียก เก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่ เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุน รวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ให้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับ ผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือ แจ้งจากผู้ให้เช่า

9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตาม สัญญานี้

9.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษี ธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

10. สิทธิ และ หน้าที่ ของ คู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่สามารถใช้ งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้ :-

(1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะ สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่

(2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้าง ทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหม ทดแทนที่ได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มา ชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิด คำนวณตามระยะเวลา นับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลง จนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้น ใหม่ได้

สิทธิ และ หน้า ที่ ของ
คู่สัญญาในกรณีทรัพย์สินที่
เช่าได้รับความเสียหาย
(ต่อ)

(3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่
เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่
ได้รับภายใต้ค่าธรรมเนียมประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหาย
ให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตาม
ระยเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบ
ระยะเวลาการเช่าได้

หมายเหตุ : ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความว่าเฉพาะค่า
สินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามค่าธรรมเนียมประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All
Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิ
ได้รับตามค่าธรรมเนียมประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า
(Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption
Insurance) และสิทธิในการเรียกร้องให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชย
ค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหายหรือ ค่า
สินไหมทดแทนนอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตาม
ค่าธรรมเนียมประกันภัยอื่นๆ

3.3.2 สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 ห้องชุดเลขที่ 425/1-4

ผู้ให้เช่า

บริษัท ตรีนิดี คอมเพล็กซ์ จำกัด

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิดี

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ

วันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2556 (ตามนิติกรรม ระบุนวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556)

1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงให้เช่าห้องชุดในโครงการอาคารชุดตรี
นิดี คอมเพล็กซ์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2531 อาคารเลขที่ 425 ซอยสิริจุล
เสวก ถนนสีลม แขวงบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 ห้อง ได้แก่ ห้องชุด
เลขที่ 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 เนื้อที่รวม 732.35 ตารางเมตร ตั้งอยู่บน
โฉนดที่ดินเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
("ทรัพย์สินที่เช่า")

2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า
เพื่อประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์
และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก
ผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

3. ระยะเวลาการเช่าและการต่อสัญญาเช่า

3.1 ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และกองทุนฯ ตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีระยะเวลา กำหนด 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับวันที่จดทะเบียนการเช่าโดย คู่สัญญาตกลงจํานําสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงาน เจ้าหน้าที ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับ จากวันที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และแก้ไข เพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอ ขาย และจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็น ที่เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่นใด คู่สัญญาตกลง ให้ระยะเวลาเช่าเริ่มต้นในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามกำหนดไว้ข้างต้น แต่คู่สัญญาอาจเลื่อนกำหนดดำเนินการจดทะเบียนการเช่าออกไปได้ตาม ความจำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 วัน นับจาก วันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้

3.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ประสงค์จะขอต่ออายุการเช่าภายหลังจากที่ครบกำหนด ระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไข และราคาในการต่ออายุสัญญา ฉบับนี้ออกไปให้กองทุนฯ พิจารณาภายใน 12 เดือน ก่อนครบกำหนด ระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 ข้างต้น

ทั้งนี้ภายในระยะเวลากำหนด 30 ปี จากวันที่จดทะเบียนการเช่าผู้ให้เช่าไม่ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขาย ทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นรายแรก (Right of First Refusal) ในการ พิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าแจ้งโดย รายละเอียด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้หากกองทุนรวมไม่แจ้ง ตอบรับการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามี สิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกเสนอขายให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยที่รายละเอียด และเงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกต้องไม่ ดีกว่าที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวม

4. ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นเงินจำนวน 187,822,295.-บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบเจ็ดล้านแปดแสนสองหมื่นสองพันสองร้อยเก้าสิบหกบาทถ้วน) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

5. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

5.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาประโยชน์ใดๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้ประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันจดทะเบียนการเช่า

5.2 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบ และส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกันหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า

5.3 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 3.2 วรรคสอง ผู้เช่าให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอก ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพัน และอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ให้เป็นหลักประกันก่อภาระผูกพันหรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

5.5 ผู้ให้เช่าตกลงไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวม จะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

6. หน้าที่ใช้ในการบำรุงรักษา 6.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาการเช่าสัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้
- (1) บำรุงซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่คงอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
 - (2) ดำเนินการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามประมาณการรายรับ และรายจ่าย ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้องค์กรกองทุนรวม
7. การให้เช่าช่วงและการโอน 7.1 กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 7.2 ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าบุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่
- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่บริษัท สีสมอส์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย์กรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
 - (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมการค้าปกติของกองทุนรวม
 - (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
8. การประกันภัย 8.1 กองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งไม่รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การประกันสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง

การประกันภัย (ต่อ)

8.2 ในกรณีที่ผู้ให้เข้ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทางทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ก่อนหน้าที่ผู้สัญญาจะเข้าทำสัญญานับนี้และกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าว ยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย (ผู้เอาประกันภัยร่วม) และ/หรือผู้รับประกันภัยตามกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรรมกรรมประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความคุ้มครองตามกรรมกรรมประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยข้างต้น

9. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

9.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานับนี้มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป กองทุนรวมจะชำระคืนค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ให้เช่าชำระไปดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า

9.2 ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

9.3 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง

- 10 สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือไม่ ความเสียหาย สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ดังนี้ :-

- (1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่
- (2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้
- (3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาเช่า

หมายเหตุ : ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความว่าเฉพาะค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และสิทธิในการเรียกร้องให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหายหรือ ค่าสินไหมทดแทนนอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.4 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลง จากการตรวจสอบพบว่ามียอดเสียดังนี้ :-

❖ ทรัพย์ชิ้นส่วนที่ 1

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินราชการรวม (บาท)
1	12746	100.0	280,000.-	28,000,000.-
2	12747	101.0	280,000.-	28,280,000.-
รวม		201.0		56,280,000.-

❖ ทรัพย์ชิ้นส่วนที่ 2

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับห้องชุดที่ประเมินมูลค่าข้างต้น ตรวจสอบพบว่ามียอดเสียดังนี้ :-

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินราชการรวม (บาท)
1	425	247.51	52,100.-	12,895,271.-
2	425/1	58.82	52,100.-	3,064,522.-
3	425/2	108.98	52,100.-	5,677,858.-
4	425/3	106.48	52,100.-	5,547,608.-
5	425/4	458.07	52,100.-	23,865,447.-
รวม		979.86		51,050,706.-

หมายเหตุ การคำนวณราคาทุนทรัพย์ดังกล่าว เป็นการประมาณราคาในเบื้องต้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อความถูกต้อง ชัดเจน ดังนั้นเห็นควรตรวจสอบราคาทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมอย่างเป็นทางการกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

บริษัทฯ และผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารไม่ถูกต้อง หรือปลอมแปลงหรือไม่

บริษัทฯ และผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อ-ขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

บริษัทฯ และผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมายปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้

บริษัทฯ และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมายปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

3.5 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้โดยตรวจสอบจาก

- ☒ ได้สำรวจที่ดินแล้วไม่พบหมุดหลักเขต
- ☒ ระวังแผนที่ เลขที่ 5136 III 6416-4
- ☒ ค่าพิคัดทางภูมิศาสตร์
- ☒ สำรวจโดยใช้แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน และมีผู้นำชี้สำรวจ ได้แก่ คุณเกรียงศักดิ์ โทรศัพท์ 08-9969-3014 ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยเป็น เจ้าหน้าที่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าที่ดิน

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดินและมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.6 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

- ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 2 แปลง (ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน)
เนื้อที่ดินตามเอกสารที่ดินรวมทั้งสิ้น : 0-2-01.0 ไร่ (หรือ 201.0 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 1 ด้าน คือ ด้านทิศใต้ ได้แก่ ซอยไม่ปรากฏชื่อ
ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้าออกหลัก : กว้างประมาณ 27.00 เมตร ความลึกเฉลี่ย ประมาณ 30.25 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับพื้นผิวดิน และการใช้ประโยชน์

- สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นพื้นที่ราบ
ระดับพื้นผิวดิน : ถมแล้ว มีระดับเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน
การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน : เป็นอาคารพาณิชย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ)

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	27.00 เมตร	ที่ดินเลขที่ 6
ทิศใต้	27.00 เมตร	ซอยไม่ปรากฏชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์)
ทิศตะวันออก	30.25 เมตร	ที่ดินเลขที่ 529
ทิศตะวันตก	30.25 เมตร	ที่ดินเลขที่ 455 (โครงการตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์)

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง นอกจากฝนตกตามฤดูกาล
ปัญหามลพิษ : ไม่ได้อยู่ใกล้สถานที่ก่อปัญหามลพิษทาง กลิ่น เสียง
การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

3.6 ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้า : มี ผ่านหน้าที่ดิน
ระบบประปา : มี ผ่านหน้าที่ดิน
ระบบโทรศัพท์ : มี ผ่านหน้าที่ดิน
ท่อระบายน้ำ : มี ผ่านหน้าที่ดิน
ระบบขนส่งมวลชน : มี ได้แก่ รถโดยสารประจำทาง, รถไฟฟ้า BTS และ ทางด่วน

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ก่อสร้างรวม ประมาณ (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่
1	22 - 24	อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร สตูดิโอ) 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	4,598.00	12746 และ 12747
รวมพื้นที่ใช้สอย			4,598.00	

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- ☒ มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 1842/2536 ลงวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2536
- ☐ สำหรับอาคารประเภท อาคารซึ่งต้องมีใบอนุญาตการใช้อาคาร จากการตรวจสอบพบว่ามิ
ใบรับรองก่อสร้างอาคาร เลขที่.....ลงวันที่
- ☐ ไม่สามารถตรวจสอบได้ / ไม่มีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร เนื่องจาก ไม่ได้รับเอกสารจากผู้ว่าจ้าง กรณีนี้บริษัทฯจะ
ประเมินโดยมีสมมติฐานว่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นสิทธิ์ในอาคาร และ สิ่ง
ปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- ☒ เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคาร และร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- ☒ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งาน หรือได้ใช้งานแล้ว
- ☐ เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- ☐ อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ☒ ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินได้
- ☒ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

การสำรวจของห้องชุด (ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบในการประเมิน

- ☒ เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้ยึดถือตามผังกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- ☒ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งาน หรือได้ใช้งานแล้ว
- ☐ เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคารและมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- ☐ อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

การเข้าสำรวจและตรวจสอบห้องชุด

- ☒ ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินได้
- ☒ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ☒ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ☒ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ☒ ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย ตามลำดับ)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารตึกทึบ 2 (อาคาร สตูดิโอ) 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร รวมประมาณ 4,598.00 ตารางเมตร ณ วันที่ทำการสำรวจอาคารมีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดของอาคารดังนี้.-

รายการ : อาคารตึกทึบ 2 สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน
(เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น)

ขนาดอาคาร : 24.50 X 26.80 เมตร

พื้นที่รวมประมาณ : 4,598.00 ตารางเมตร

การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ชั้นใต้ดิน : พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)
ชั้น 1 : พื้นที่ วิลล่า มาร์เก็ต และ โถงอเนกประสงค์
ชั้น 2-7 : พื้นที่ห้องพัก, โถงทางเดิน และ โถงลิฟท์
จากการสอบถาม ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องขาย จำนวน 72 ห้อง
(ตรวจสอบตามแบบแปลนที่ได้รับ ระบุมีห้องพักบริเวณชั้น 2 – 7
เพียง 71 ห้อง แต่มีการเปลี่ยนพื้นที่ห้องชั้น 2 เป็นพื้นที่ห้องพัก
เพิ่มอีก 1 ห้อง)

รูปแบบอาคาร

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง

รูปแบบสถาปัตยกรรม : ปานกลาง

อายุอาคารประมาณ : 32 ปี (ปรับปรุง และซ่อมแซมในปี 2560)

สภาพอาคาร : ดี

การดูแล บำรุงรักษา : ดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า) และ โครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท

ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี, ยิปซัมบอร์ดทึบ และคอนกรีต

พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิตโต้, ปูกระเบื้องเซรามิก
และปูไม้ลามิเนต

ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และบานกระจก
ประตู : บานไม้เนื้อแข็ง และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
พื้นและผนังห้องน้ำ : ปูกระเบื้องเซรามิก นูกระเบื้องเซรามิก
สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย : ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ,
กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆตามมาตรฐาน

งานระบบในอาคาร

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้.-

ระบบไฟฟ้า : มี
ระบบสุขาภิบาล : มี
ระบบปรับอากาศ : มี
ระบบป้องกันอัคคีภัย : มี
ระบบรักษาความปลอดภัย : มี
ระบบลิฟท์ : มี ลิฟท์โดยสาร : 2 ตัว
ระบบโทรศัพท์ : มี
การใช้ประโยชน์โดยรวมจากโฉนด : เป็นโรงแรม (เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์) และพื้นที่พาณิชย์กรรม

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า ระยะเวลาเช่า 30 ปี)

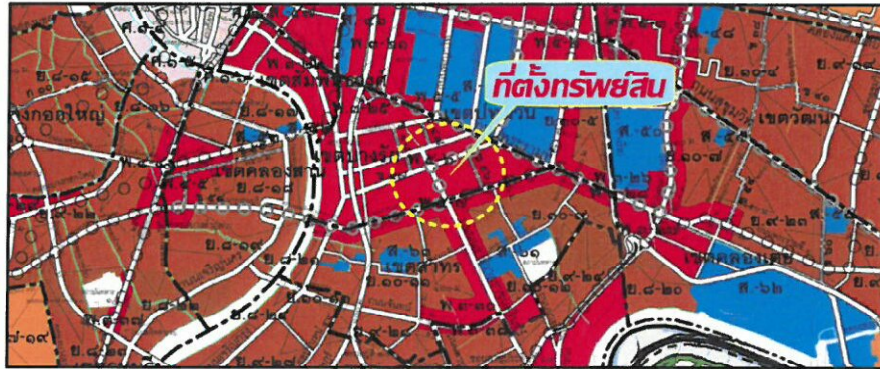
รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	:	ห้องชุด พาณิชยกรรม จำนวน 5 ห้องชุด
รายละเอียดทั่วไป		
ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นที่ห้องชุด	:	ห้องชุดเลขที่ 425 พื้นที่ 247.51 ตารางเมตร ห้องชุดเลขที่ 425/1 พื้นที่ 58.82 ตารางเมตร ห้องชุดเลขที่ 425/2 พื้นที่ 108.98 ตารางเมตร ห้องชุดเลขที่ 425/3 พื้นที่ 106.48 ตารางเมตร ห้องชุดเลขที่ 425/4 พื้นที่ 458.07 ตารางเมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	979.86 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	36 ปี (พ.ศ. 2531)
สภาพห้องชุด	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ดี
วัสดุในห้องชุด		
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องแกรนิตโต้, ปูกระเบื้องเซรามิก
ผนังและวัสดุฉนวน	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, กระฉก และยิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก และยิบซัมบอร์ดทีบาร์
ประตู	:	บานไม้เนื้อแข็ง และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
พื้นและผนังห้องน้ำ	:	ปูกระเบื้องเซรามิก นูกระเบื้องเซรามิก
สุขภัณฑ์	:	ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา
งานระบบในอาคารชุด		
ระบบไฟฟ้า	:	มี
ระบบสุขาภิบาล	:	มี
ระบบปรับอากาศ	:	มี ระบบ Cooling Tower
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	:	มี
ระบบโทรศัพท์	:	มี
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ สีแดง พ. 5-6 เป็นที่ดินประเภท “พาณิชยกรรม” (FAR) 1 : 10 (OSR) 3%



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองของ สำนักงานเขตสาทร

การขออนุญาตปลูกสร้าง / คัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อนเสมอ

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง	: ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน	: ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ	: ไม่มี
การรอนสิทธิอื่น ๆ	: ไม่มี

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ทราบตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้นบริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่า

5.5 กฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดี และข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District -CBD)	ติดถนนซอย
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ปรับถมแล้ว สูงกว่าระดับถนนผ่านหน้า 0.30 เมตร, รูปแปลงใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	
การคมนาคม / ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก, สถานีรถไฟฟ้า BTS, ทางด่วน / ถนนคอนกรีตกว้างประมาณ 6.0 เมตร	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์ / ท่อระบายน้ำ	-
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม, สำนักงาน	-
ความเจริญ	สูง	-
สภาพอาคาร	ดี	-
รูปแบบอาคาร	ปานกลาง	-
การก่อสร้าง / การตกแต่ง	ปานกลาง	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรม (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน) บริษัทมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด มีสมมติฐานอื่นๆ ดังนี้.-

- เนื่องด้วยทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม แต่เนื่องจากไม่มีใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทโรงแรม ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้พิจารณาประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ตามข้อกำหนดของกฎหมาย

ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Service Apartment) คือ ธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า โดยจะมีความคล้ายคลึงกับโรงแรม มีเฟอร์นิเจอร์ครบครัน เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องครัวและภาชนะในครัว เครื่องนอน พร้อมทั้งมีพนักงานทำความสะอาดประจำวัน ซึ่งเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และร้านอาหาร กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่มักจะเป็นชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยเป็นหลัก สามารถเช่าเป็นรายเดือนได้ โดยแบ่งเป็น 1) เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอ (Grade A) มักจะตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ส่วนใหญ่บริหารจัดการโดยบริษัทชั้นนำของโลก มีสิ่งอำนวยความสะดวก พร้อมทั้งตกแต่งอย่างทันสมัย มีเฟอร์นิเจอร์ เครื่องครัวที่ครบครัน รวมถึงบริการ เช่นเดียวกับโรงแรมระดับห้าดาว 2) เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดบี (Grade B) มักจะตั้งอยู่ในชอยระหว่างถนนสายหลักกับเขตธุรกิจ (CBD) สามารถเดินทางเข้ามาใจกลางเมืองได้ง่ายถึงปานกลาง มีการรักษาความปลอดภัยในระดับปานกลาง และบริหารจัดการโดยบริษัทท้องถิ่นหรือบริษัทต่างชาติ มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย เป็นต้น

แนวโน้มธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ปัจจุบัน

ปี 2566 สถานการณ์ท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลกกลับมาฟื้นตัวหลังเผชิญกับภาวะวิกฤตจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 หลายประเทศทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุม COVID-19 รวมทั้งการเดินทางระหว่างประเทศ (ยกเว้นจีนที่ยังคงมาตรการ Zero COVID ห้ามนักท่องเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 และเริ่มอนุญาตให้ประชาชนเดินทางออกนอกประเทศได้เมื่อต้นปี 2566) โดยปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลก หรือนักท่องเที่ยวที่เดินทางระหว่างประเทศมีประมาณ 1.3 พันล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณ 35% จากปี 2565 ที่มีมากกว่า 960 ล้านคน แต่ย่ำหดตัว -12% เมื่อเทียบกับปี 2562 ปัจจัยหนุนจากความต้องการท่องเที่ยวที่สะสมยาวนาน และการทยอยฟื้นตัวของจำนวนเที่ยวบินอย่างต่อเนื่อง โดยตลาดตะวันออกกลางมีการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นที่ 22% ขณะที่เอเชียแปซิฟิกยังคงหดตัวมากที่สุด (-35%) ตามการลดลงของนักท่องเที่ยวจีน ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศมีสัดส่วนประมาณ 88% ของปี 2562 ทั้งนี้ คาดการณ์ว่า ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะอยู่ที่ 35.6 ล้านคน ในปี 2567 ก่อนจะปรับเพิ่มเป็น 40 ล้านคนในปี 2568 และ 43 ล้านคนในปี 2569 อันมีปัจจัยสนับสนุนจาก 1) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวตลาดหลัก แม้ตลาดจีนจะฟื้นตัวช้าจากภาวะชะงักทางเศรษฐกิจทำให้นักท่องเที่ยวจีนยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศ 2) สถานการณ์ด้านการบินที่คาดว่าจะกลับมาเป็นปกติ และ 3) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ เช่น การขยายเวลาวีซ่าฟรีแก่นักท่องเที่ยวรัสเซียจากเดิม 30 วันเป็น 90 วัน (1 พฤศจิกายน 2566 ถึง 30 เมษายน 2567) เป็นต้น ภายใต้ปัจจัยเสี่ยงจากความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่เกิดขึ้น (ล่าสุดใน Gaza Strip) ขณะที่นักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศประมาณ 185 ล้านทริปในปี 2567 และจะเพิ่มขึ้นเป็น 200 ล้านทริปในปี 2568 และ 220 ล้านทริปในปี 2569 จากแนวโน้มมาตรการกระตุ้นท่องเที่ยวในประเทศ

ออกมาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราเข้าพักโดยรวมทยอยปรับขึ้นมาเหนือ 70% ในปี 2567 72.0% ในปี 2568 และ 73.5% ในปี 2569

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก

ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ปรับดีขึ้นเป็นลำดับ หลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายในปี 2565 ผลจากทางการทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุม ทำให้การดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมกลับมาเป็นปกติ ประกอบกับการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งช่วยหนุนธุรกิจค้าปลีกในทำเลท่องเที่ยว ทั้งยังได้แรงส่งจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ งบกระตุ้นเฟส 4-5 ซ้อปดี มีกิน และเราเที่ยวด้วยกันเฟส 4 (กรกฎาคม-ตุลาคม 2565) ด้านผู้ประกอบการเร่งเพิ่มช่องทางการเข้าถึงสินค้าผ่านการพัฒนาแพลตฟอร์ม E-commerce ต่อเนื่อง (อาทิ Lazada และ Shopee) รวมถึงโซเชียลมีเดีย (อาทิ Facebook และ Tiktok) เพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีความคุ้นเคยกับการใช้จ่ายผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทำให้ยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่เติบโต 4.0% YoY ทั้งนี้ คาดการณ์ว่า แนวโน้มปี 2567-2569 รายได้ของธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตในอัตราเฉลี่ย 5.0-5.5% ต่อปี อันมีปัจจัยสนับสนุนจาก 1) กำลังซื้อในประเทศทยอยฟื้นตัวตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่จะเติบโตในช่วง 3.0-4.0% ต่อปี

2) กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 ช่วยกระตุ้นยอดค้าปลีกโดยเฉพาะจังหวัดท่องเที่ยว 3) การขยายตัวของธุรกิจออนไลน์ (Euromonitor คาดว่า Retail E-commerce ของไทยจะเติบโตเฉลี่ย 15.4% (CAGR) ในปี 2567-2570) 4) ความคืบหน้าของโครงการลงทุนเมกะโปรเจกต์จะเพิ่มการจ้างงานและรายได้ดึงดูดให้มีการลงทุนเปิดสาขารองรับการขยายตัวของชุมชน และ 5) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้านเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค (IMF คาดเศรษฐกิจ CLMV จะเติบโตในช่วง 2.6-6.8% ต่อปี) ช่วยสนับสนุนธุรกิจค้าปลีกตามจังหวัดชายแดน ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่อง ควบคู่การพัฒนาช่องทางการขายออนไลน์ รวมถึงการพัฒนารูปแบบธุรกิจที่หลากหลายเพื่อขยายฐานรายได้และตอบสนองลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้น

7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์

7.1 ภาพรวมของการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมการเดินทางท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร ในปี 2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวรวม 56,263,370 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 30,470,185 คน เป็นชาวต่างชาติ 25,793,185 คน ขณะที่ปี 2565 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปีเท่ากับ 39,001,250 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 29,400,978 คน เป็นชาวต่างชาติ 9,600,272 คน โดยมีอัตราการหดตัวของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากปี 2565 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกัน คิดเป็น 44.26% แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยมีอัตรา 3.64% และช่วงต่างชาติดีมีอัตรา 168.67% จะเห็นได้ว่ามีอัตราเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมากกว่านักท่องเที่ยวชาวไทย

รายได้จากผู้เยี่ยมเยือน (ล้านบาท) พ.ศ. 2566 ประมาณ 750,150.60 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนประมาณ 419,672.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 78.75%

สรุปข้อมูลผู้มาเยี่ยมเยือนกรุงเทพมหานคร ปี 2565- 2566

ประเภทข้อมูล	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566
ผู้มาเยี่ยมเยือน (คน)	38,626,450	56,263,370
ชาวไทย (คน)	27,793,993	30,470,185
ชาวต่างชาติ (คน)	9,832,457	25,793,185
รายได้หมุนเวียน (ล้านบาท)	340,970.000	750,150.60
ชาวไทย (คน)	142,276.82	162,728.02
ชาวต่างชาติ (คน)	198,693.26	587,422.58
อัตราการเข้าพักแรม (ร้อยละ)	46.59	76.73
จำนวนผู้เข้าพักแรม (คน)	17,187,292	31,449,487

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

7.2 ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ปัจจุบัน

- โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต) คาดรายได้เติบโตสูงตามทิศทางการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมกลุ่มนี้มีโอกาสสูงถึง 80% ตั้งแต่ปี 2567
- โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ คาดรายได้ทยอยปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศและอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ
- โรงแรมในจังหวัดทั่วไป รายได้มีแนวโน้มทรงตัว อัตราการเข้าพักเฉลี่ยยังคงต่ำกว่าพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ เนื่องจากส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านโดยมีเป้าหมายไปยังจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ

ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น เมื่อผนวกกับอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวโดยรวมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ที่ 71.0%, 72.0% และ 73.5% ในปี 2567 2568 และ 2569 ตามลำดับ (เทียบกับ 71.4% ก่อนวิกฤตในปี 2562)

ข้อมูลพื้นฐาน

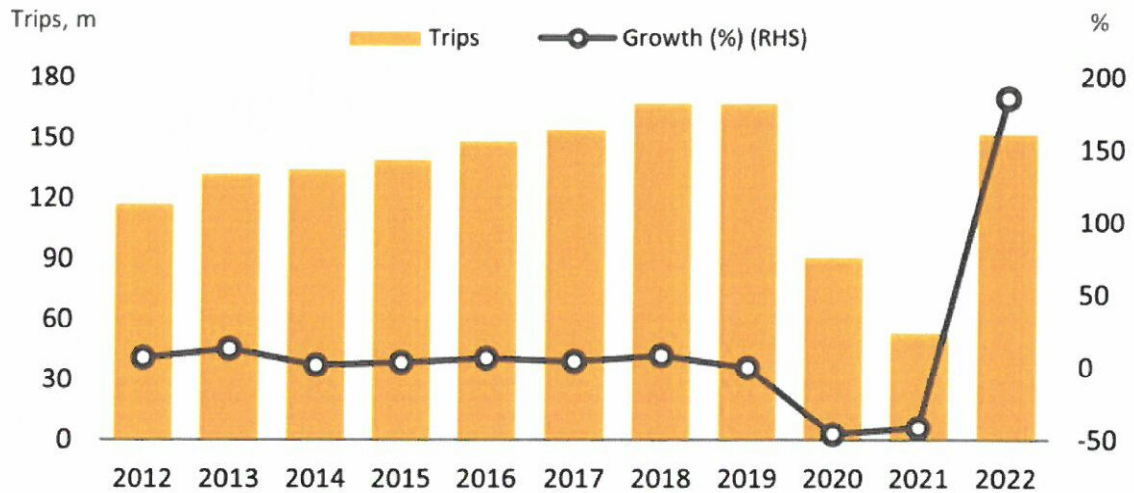
ธุรกิจโรงแรม (รวมรีสอร์ทและเกสต์เฮาส์) เป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับภาคการท่องเที่ยว โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดที่พักแรม (Accommodation) ช่วงปี 2560-2562 คิดเป็นสัดส่วน 2.5% ของ GDP รวมทั้งประเทศ ก่อนที่จะลดลงเหลือสัดส่วน 1.0% ในปี 2563 และ 0.6% ในปี 2564 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ทำให้ GDP หมวดที่พักแรมหดตัวอย่างรุนแรง ก่อนที่จะกลับมาเริ่มทยอยฟื้นตัวในปี 2565 (ภาพที่ 1) ตามมาตรการควบคุม COVID ที่คลี่คลายลง และการทยอยเปิดประเทศของทั้งไทยและประเทศต้นทาง ทั้งนี้รายได้ของธุรกิจโรงแรมมาจากการขายห้องพักเป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วน 65-70% ของรายได้ทั้งหมด รองลงมาคือ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (สัดส่วน 25%) โดยโรงแรมขนาดกลางขึ้นไปที่อยู่ในระดับ 4-5 ดาว มีสัดส่วนรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มมากกว่าโรงแรมขนาดเล็ก ที่เหลือเป็นรายได้อื่นๆ (สัดส่วน 5-10%) เช่น บริการซักรีด ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า



Source: Office of The National Economic and Social Development Council (NESDC)

ด้านตลาดนักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางในประเทศ (Thai tourists) มีการเดินทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอยู่ที่ 144.8 ล้านทริปต่อปี หรือเติบโตเฉลี่ย 5.5% ต่อปี ในช่วง 2555-2562 อันเป็นผลมาจาก 1) การออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการลดหย่อนภาษีจากภาครัฐ การจัดมหกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาคเอกชนที่มีต่อเนื่องทุกปี 2) การเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ รวมถึงการปรับปรุง/ขยายสนามบินในจังหวัดต่างๆ และ 3) การขยายเส้นทางคมนาคมทางถนน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยที่นิยมเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวสามารถเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวได้สะดวกมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลจากมาตรการควบคุม COVID-19 ที่เข้มงวด เช่น การประกาศ Lockdown และ Curfew ตลอดจนมาตรการห้ามเดินทางข้ามจังหวัด ทำให้นักท่องเที่ยวไทยเดินทางลดลงในช่วงปี 2563-2564 โดย

เฉลี่ย -43.6% ต่อปี อยู่ที่ 53.0 ล้านทริป ในปี 2564 ก่อนจะกลับมาเติบโต 185.7% ในปี 2565 อยู่ที่ระดับ 151.5 ล้านทริป
อันสืบเนื่องจากโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เฟส 1-4 ระยะเวลาตั้งแต่กรกฎาคม 2563 ถึงตุลาคม 2565 เพื่อกระตุ้น
การท่องเที่ยวในประเทศและลดขนาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลงในช่วงวิกฤต COVID-19

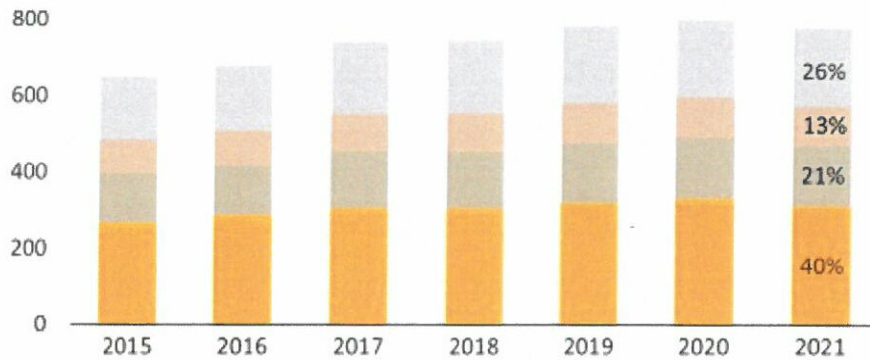


Sources: MOTS & Tourism Authority of Thailand (TAT)

- จำนวนโรงแรมและห้องพักเติบโตต่อเนื่องในแหล่งท่องเที่ยวหลัก โดยโรงแรมและห้องพักมักกระจุกตัวอยู่ใน
กรุงเทพฯ ภูเก็ต และพัทยา (จ.ชลบุรี) ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวจุดหมายปลายทางที่สำคัญของนักท่องเที่ยวต่างชาติ
ในระยะหลัง รัฐบาลได้ผลักดันแผนส่งเสริมการกระจายแหล่งท่องเที่ยวสู่เมืองรองมากขึ้น ประกอบกับ
การพัฒนาเส้นทางคมนาคมและสนามบินในภูมิภาคหลายพื้นที่ เหนี่ยวนำให้เกิดการลงทุนขยายธุรกิจโรงแรม
เพิ่มขึ้นตามมาในจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคและเมืองท่องเที่ยวต่างๆ อาทิ เชียงใหม่ กระบี่ เกาะสมุย
(จ.สุราษฎร์ธานี) ส่งผลให้จำนวนห้องพักทั่วประเทศเพิ่มขึ้นจาก 682,824 ห้อง ในปี 2559 เป็น 799,894 ห้อง
ในปี 2563 หรือเติบโตเฉลี่ย 4.3% ต่อปี อย่างไรก็ตาม ผลจาก COVID-19 ทำให้ภาวะการท่องเที่ยวและธุรกิจ
โรงแรมซบเซาหนัก ส่งผลให้จำนวนห้องพักทั่วประเทศปี 2564 ลดลง -2.8% อยู่ที่ 777,391 ห้อง ทั้งนี้ จำนวน
ห้องพักมักกระจุกตัวตามแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ โดยมีทั้งเครือข่ายโรงแรมไทยและโรงแรมต่างชาติ
(International Hotel Chain) (ภาพที่ 8) โดยปี 2564 จำนวนห้องพักในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวหลักคิดเป็นสัดส่วน
40% ของจำนวนห้องพักทั้งหมดในประเทศ โดยกรุงเทพฯ มีห้องพักมากที่สุดจำนวน 165,870 ห้อง (สัดส่วน
19%) รองลงมา ได้แก่ ภูเก็ต 93,746 ห้อง (12%) ชลบุรี 68,228 ห้อง (9%) ตามลำดับ

Rooms, k

1,000 Others Regional centers Popular tourist areas Tourist destinations



อัตราเข้าพัก (Occupancy rate: OR) ปี 2550-2562 อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ในช่วง 60-70% ยกเว้นปีที่เกิดวิกฤตร้ายแรงที่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยว ทำให้อัตราเข้าพักต่ำกว่าระดับ 50.0% เช่น ปี 2552-2553 เกิดวิกฤตการเมืองในประเทศ ส่งผลให้อัตราเข้าพักทั่วประเทศเหลือเพียง 49.7% ขณะที่ปี 2557 เกิดรัฐประหาร อัตราเข้าพักอยู่ที่ 58.9% และที่ร้ายแรงที่สุดในประวัติศาสตร์ คือ วิกฤต COVID-19 ปี 2563 อัตราเข้าพักของไทยปรับลดลงมาอยู่ที่ 29.5% และต่ำสุดที่ 14.0% ในปี 2564 ตามจำนวนนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติที่หดตัวอย่างรุนแรง ก่อนจะทยอยฟื้นตัวกลับมาอยู่ที่ระดับ 47.9% ในปี 2565 โดยมีอัตราเข้าพักในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวหลักอยู่ที่ 49.3% (+38.5 ppt) ขณะที่จังหวัดท่องเที่ยวยอดนิยมอื่นๆ อยู่ที่ 49.4% (+33.4ppt) อาทิ กาญจนบุรี เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งตลาดหลักที่ยังพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยที่กลับมาขยายตัวอย่างรวดเร็วเหล่านี้ สามารถทดแทนตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่หายไปได้ในระดับหนึ่ง ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยทั่วประเทศ (Average Daily Rate: ADR) ช่วงก่อน COVID-19 (ปี 2562) อยู่ที่ 1,700 บาท/ห้อง ปรับลดลงมาอยู่ที่ 1,121 บาท/ห้อง (-34.9%) และ 914 บาท/ห้อง (-18.5%) ในปี 2563 และ 2564 ตามลำดับ ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (Revenue per Available Room: RevPAR) ลดลงตามไปด้วย โดยราคาห้องพักในภาคใต้ในช่วงวิกฤตมีอัตราการใช้ห้องพักมากกว่าพื้นที่อื่นๆ ตามการหดตัวของตลาดหลักซึ่งเน้นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่นิยมแหล่งท่องเที่ยวทางทะเล

ปัจจัยสนับสนุน ได้แก่

- การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวตลาดหลัก แม้ว่าตลาดจีนจะยังฟื้นตัวช้าจากภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจ ทำให้นักท่องเที่ยวจีนยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลัก กอปรกับจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศของจีนยังไม่เพิ่มขึ้นเท่าปี 2562 ทำให้จำนวนที่นั่ง (Airline Capacity) ของเที่ยวบินจากจีนมาไทยยังไม่กลับมาเท่าภาวะปกติ อย่างไรก็ตาม ไทยยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวเป้าหมายที่สำคัญของนักท่องเที่ยวจีนวางแผนที่จะมาท่องเที่ยวในปี 2566 และคาดว่าจะเป็นแรงหนุนการฟื้นตัวต่อเนื่องถึงช่วงปี 2567-2569
- สถานการณ์ด้านการบินระหว่างประเทศที่คาดว่าจะกลับมาเป็นปกติประมาณปี 2567
- มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐที่สำคัญ ได้แก่ 1) การยกเว้นวีซ่า (Visa Free) เป็นการถาวรสำหรับนักท่องเที่ยวจีน เริ่มตั้งแต่ 1 มีนาคม 2567 2) การยกเว้นวีซ่านักท่องเที่ยวอินเดียและไต้หวัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 10 พฤศจิกายน 2566 - 15 พฤษภาคม 2567) 3) การขยายระยะเวลายกเว้นวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยว

ภาคีสถานออกไปอีก 6 เดือน จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567 (จากเดิมที่สิ้นสุด 29 กุมภาพันธ์ 2567) แม้นักท่องเที่ยวภาคีสถานจะมาไทยน้อยมาก (สัดส่วน <1%) แต่มีแนวโน้มเติบโตดีและมีกำลังซื้อสูง 4) การขยายเวลาวีซ่าฟรีแก่นักท่องเที่ยวรัสเซียจากเดิม 30 วันเป็น 90 วัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2566 - 30 เมษายน 2567) และ 5) การโรคโควิดที่มีเป้าหมายขยายตลาดใหม่ที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง

- มาตรการ/โครงการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ โครงการอีซี อี-รีซีท (Easy E-Receipt) โดยผู้เข้าพักโรงแรมสามารถนำค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยว ได้แก่ ค่าที่พัก โรงแรม และค่าอาหาร โรงแรม มาขอรับสิทธิลดหย่อนภาษีสูงสุด 5 หมื่นบาท (ระยะเวลาโครงการช่วง 1 มกราคม -15 กุมภาพันธ์ 2567)
- การเติบโตของตลาดประชุมสัมมนาในประเทศ (MICE: Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) หลัง COVID-19 คลี่คลาย จากทั้งหน่วยงานรัฐและเอกชนที่คาดว่าจะกระจายไปยังจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญทั่วประเทศ
- การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุงและขยายสนามบินทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดรองอื่น ๆ รวมถึงการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางระบบรางและถนน คาดว่าจะทำให้การท่องเที่ยวกระจายไปสู่เมืองรองมากขึ้น

ปัจจัยเสี่ยงที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภาวะการท่องเที่ยวในช่วงปี 2567-2569 ได้แก่

- ความขัดแย้งระหว่างประเทศจากปัญหามิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Conflict) มีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก ได้แก่ สงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสในพื้นที่ฉนวนกาซา (Gaza Strip) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลาง สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ที่ยังคงดำเนินอยู่แม้จะคลี่คลายความรุนแรงลงบ้างแล้ว รวมถึงสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างจีนกับสหรัฐฯ ประเด็นไต้หวันที่ยังต้องจับตามอง หากสถานการณ์ยั่วยุยาวนานอาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันที่อาจทรงตัวสูงจะเพิ่มต้นทุนการเดินทาง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวระยะไกลอย่างตลาดยุโรปและสหรัฐฯ เป็นต้น
- นักท่องเที่ยวจีนอาจยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศจีนเป็นหลักหากภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ รวมถึงความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยต่อการท่องเที่ยวในไทยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากความปลอดภัยเป็นปัจจัยที่อ่อนไหวต่อนักท่องเที่ยวจีน (และประเทศอื่นในเอเชียตะวันออก) มากกว่าประเทศอื่น ๆ
- นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มจะยังคงระมัดระวังค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง ผลจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ยังสูงซ้ำเติมกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอจากภาระหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวสูง

ปัจจัยสำคัญที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อสถานการณ์การแข่งขันของธุรกิจโรงแรมในช่วงปี 2567-2569 ได้แก่

- การแข่งขันที่รุนแรงจากคู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากผู้ประกอบการโรงแรมยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบของการลงทุนเองและการบริหารจัดการ (ส่วนใหญ่เป็นรายใหญ่ที่มีเครือข่ายหรือเชนโรงแรม) รวมถึงสตาร์ทอัพอย่าง Airbnb ที่ทยอย

เข้าสู่ตลาดและมีจำนวนการจองเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งปี 2565 การจองที่พิกผ่าน Airbnb เพิ่มขึ้นสูงกว่าช่วงก่อน COVID-19 แล้ว โดยกรุงเทพฯ ติดอันดับ 5 ด้านสถานที่ท่องเที่ยวระดับโลกที่ได้รับความนิยมมากที่สุด ในปี 2566 รวมทั้งการแข่งขันจากบริการทดแทน อาทิ อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม โดยยังมีการเปิดให้เช่าเป็นรายวัน (ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547) และส่วนใหญ่มีราคาเช่าเฉลี่ยและเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าธุรกิจโรงแรม

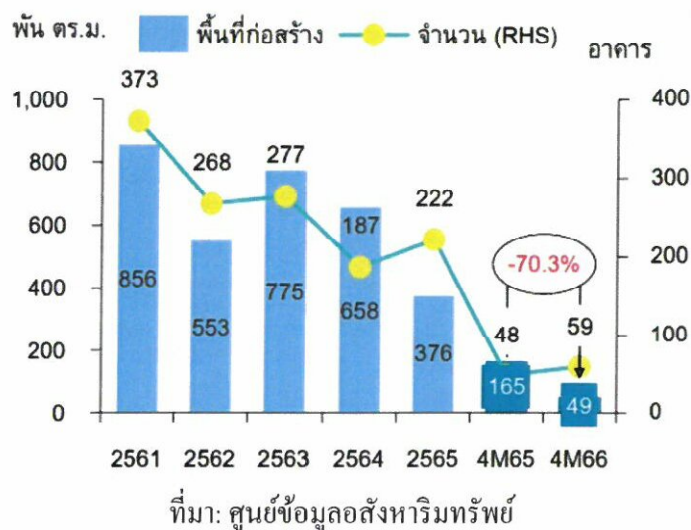
- การแข่งขันด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลายในรูปแบบ Smart Hotel มากขึ้น อาทิ การใช้เทคโนโลยีควบคุมอุปกรณ์ต่างๆ ภายในห้องพักเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าพัก โดยการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตเข้ากับอุปกรณ์ต่างๆ ให้กับลูกค้ามากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่ใช้สมาร์ทโฟนเป็นหลักในการทำธุรกรรมหรือกิจกรรมต่าง ๆ เช่น การเช็คอินและชำระเงินโดยไม่ต้องติดต่อผ่านเคาน์เตอร์ การควบคุมแสงและอุณหภูมิห้องด้วยเสียง ใช้กุญแจมือถือเพื่อเข้าถึงห้องด้วยเทคโนโลยีการควบคุมแบบไร้สัมผัส เป็นต้น ล้วนมีผลเพิ่มแรงกดดันด้านต้นทุนในการดำเนินงานของธุรกิจ
- กลยุทธ์ทางธุรกิจที่เน้นเป้าหมายด้านความยั่งยืนอาจเพิ่มแรงกดดันในการปรับตัวและส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนแก่ผู้ประกอบการ โดยเฉพาะการลงทุนด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อมุ่งสู่ Green Hotel มากขึ้น โดย Statista คาดการณ์มูลค่าตลาดของ Green Tourism ทั่วโลกอยู่ที่ประมาณ 172.4 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2565 และคาดว่าจะมีมูลค่าสูงถึง 374.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2571 หรือมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ที่ 13.9% ต่อปี และผลจากการสำรวจในปี 2565 ของ Statista พบว่า 78% ของผู้ตอบแบบสำรวจมีความตั้งใจจะจองที่พักที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนอย่างน้อยหนึ่งครั้งในปีถัดไป ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 65% ในปี 2560 สำหรับประเทศไทยมีโครงการที่เกี่ยวข้องกับ Green Hotel มานานแล้ว ซึ่งโรงแรมที่ได้รับการรับรองเป็นโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมต้องผ่านการประเมินตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ เช่น การจัดการขยะ การบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ การจัดการพลังงานในโรงแรม และการจัดการด้านคุณภาพอากาศและระดับเสียงในโรงแรม เป็นต้น โดยปี 2566 มีจำนวนโรงแรมของไทยที่ได้รับการรับรองเป็น Green Hotel จำนวน 56 แห่ง เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่มีจำนวน 42 แห่ง
- กฎระเบียบ/ข้อบังคับที่เน้นความปลอดภัยในการให้บริการที่พักมากขึ้น อาทิ การกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม เนื่องจากอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันมีความหลากหลายและมีการนำอาคารประเภทอื่นมาให้บริการที่พักในลักษณะโรงแรมมากขึ้น (กระทรวงมหาดไทยประกาศกฎกระทรวงดังกล่าวในราชกิจจานุเบกษาเมื่อ 30 สิงหาคม 2566 และให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 60 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา) อย่างไรก็ตาม ข้อบังคับดังกล่าวเป็นการเอื้อโอกาสผู้ประกอบการที่สามารถปรับโครงสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทอื่นได้ตามมาตรฐานที่กำหนดเข้าสู่ธุรกิจนี้ได้ง่ายขึ้น จากเดิมที่ไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งอาจมีผลกระทบในการสร้างแรงกดดันทั้งด้านต้นทุนและการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น

- ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

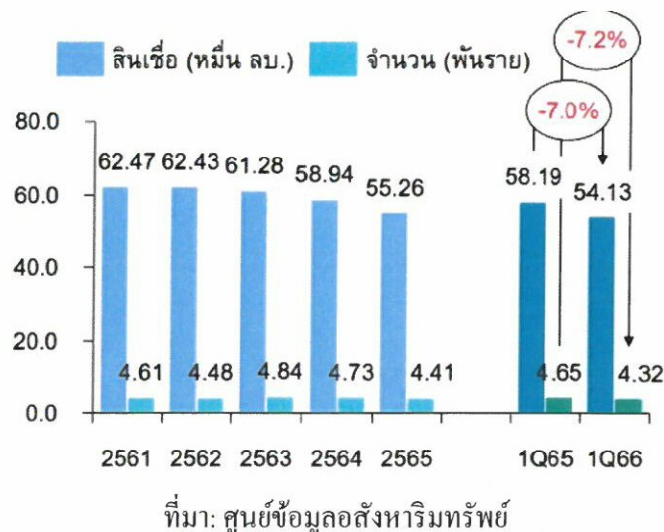
ภาพรวมการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย แฟลต อพาร์ทเมนต์ และหอพักในพื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2566 พบว่า มีพื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างอยู่ที่ 48,793 ตารางเมตร ปรับลดลงถึง 70.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ด้านจำนวนอาคาร พบว่า ปรับเพิ่มขึ้นจาก 48 อาคารในปีก่อน มาอยู่ที่ 59 อาคาร ส่งผลให้พื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างเฉลี่ยต่ออาคารลดลง

หากพิจารณาด้านเงินให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และอาคารที่อยู่อาศัยรวมอื่น ๆ ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในไตรมาสแรกของปี 2566 พบว่า หดตัวลงทั้งด้านมูลค่าและจำนวนรายสินเชื่อ โดยมียอดสินเชื่อค้างอยู่ที่ 54,129 ล้านบาท ลดลง 7.0%YoY มีจำนวนรายอยู่ที่ 4,316 ราย ลดลง 7.2%YoY

การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย แฟลต อพาร์ทเมนต์ และหอพักในพื้นที่กรุงเทพฯ



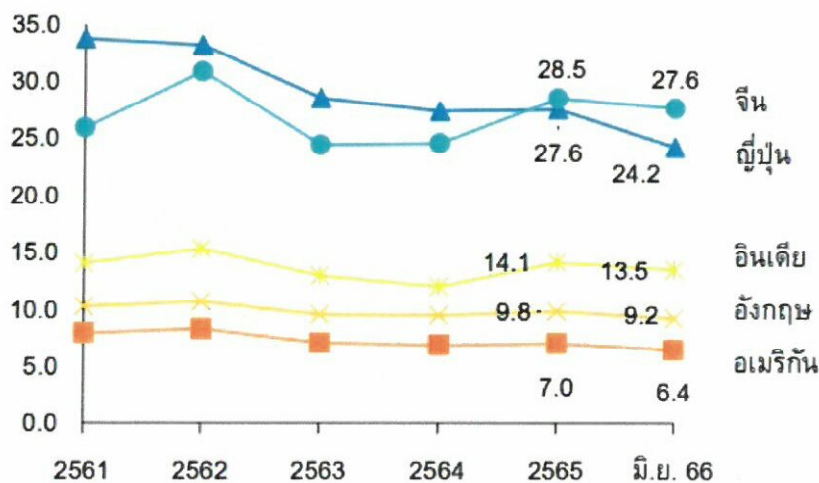
เงินให้สินเชื่อธุรกิจอพาร์ทเมนต์ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และอาคารที่อยู่อาศัยรวมอื่น ๆ ในพื้นที่กรุงเทพฯ



สำหรับกลุ่มลูกค้าของธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เดือนมิถุนายน 2566 ที่ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวต่างชาติ ที่ทำงานในประเทศไทย ซึ่งโดยภาพรวมพบว่า ปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 สะท้อนจากจำนวนชาวต่างชาติ โดยเฉพาะ ชาวญี่ปุ่นที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในประเทศไทยยังอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดการระบาดของไวรัสโควิด 19 และ ยังคงลดลงต่อเนื่อง มีจำนวนคงเหลือ 24,236 ตำแหน่ง จาก 27,564 ตำแหน่ง ณ สิ้นปี 2566 ลดลง 12.1%YoY ขณะที่ ชาวต่างชาติชาวจีนที่ปรับเพิ่มขึ้นมากกว่าชาวญี่ปุ่นได้ในปีก่อนมีจำนวนอยู่ที่ 27,647 ตำแหน่ง ลดลงเล็กน้อย ที่ 3.1%YoY จาก 28,530 ตำแหน่ง ณ สิ้นปีก่อน โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจในต่างประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัว ดีนัก

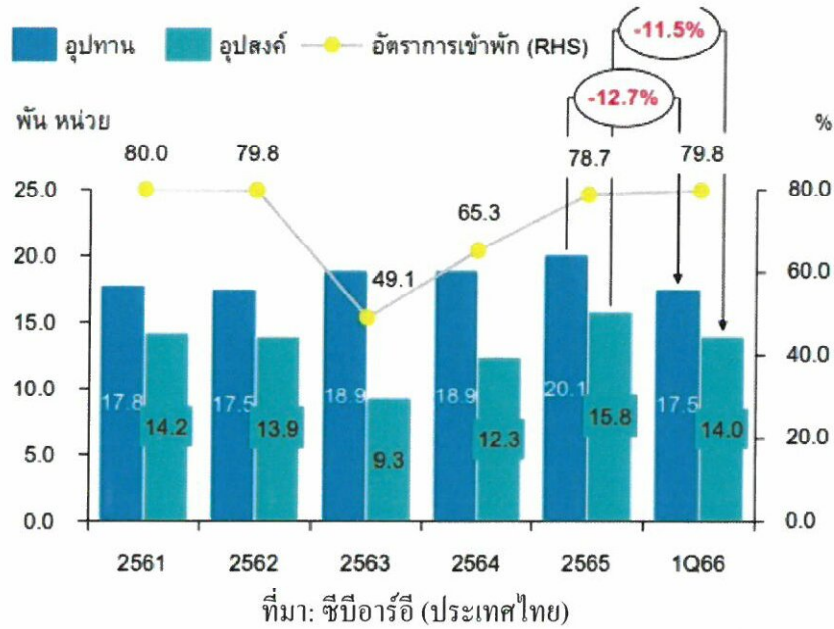
ทั้งนี้ จากจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตทำงานในประเทศไทยที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักยังไม่กลับมาฟื้นตัวดีเท่าที่ควร ทำให้อุปสงค์ต่อการเข้าพักในกลุ่มเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 มีจำนวนลดลง 11.5% จาก ณ สิ้นปี 2565 แต่เนื่องด้วยจำนวนอุปทานที่ลดลงจากการปรับปรุงข้อมูลโครงการ ที่ส่วนใหญ่เป็นโรงแรม เพื่อให้สะท้อนตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ได้ดีขึ้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่ระดับ 79.8% เท่ากับระดับเดียวกันกับช่วงก่อนเกิดโรคโควิด-19 ขณะที่การแข่งขันในธุรกิจยังมีความรุนแรงจากทั้งกลุ่มธุรกิจเดียวกันที่ยังมีการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและคู่แข่งจากกลุ่มอาคารชุดและ โรงแรมที่ให้เช่ารายเดือนด้วย โดยอัตราค่าเช่าระยะยาวเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรด A ลดลง 4.3% จากไตรมาส ก่อนหน้ามาอยู่ที่ 1,084 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในประเทศไทยแบ่งตามสัญชาติ
พันตำแหน่ง



ที่มา: กรมการจัดหางาน สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว

ตลาดเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กรุงเทพฯ



แนวโน้มธุรกิจเชอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ในพื้นที่กรุงเทพฯ คาดอาจยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ จากจำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แม้จะปรับตัวเพิ่มขึ้นได้จากจำนวนชาวจีนที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยมากขึ้น แต่จากนโยบายการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัท เนื่องจากยังมีความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ ทั้งจากภาวะเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ยังเป็นทิศทางขาขึ้น ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์และสงครามเทคโนโลยีระหว่างจีน - สหรัฐฯ ที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ล้วนเป็นความเสี่ยงต่อเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย ประกอบกับความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทยที่อยู่ในช่วงของการเปลี่ยนผ่านรัฐบาลที่อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนให้ตัดสินใจชะลอการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยและส่งผลต่อจำนวนชาวต่างชาติที่จะเข้ามาทำงานในประเทศไทย กระทบต่อการฟื้นตัวของธุรกิจเชอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ขณะที่มีการแข่งขันเพิ่มมากขึ้น ทั้งในธุรกิจเดียวกันและจากกลุ่มธุรกิจใกล้เคียงกันอย่างโรงแรม เนื่องจากโรงแรมมีตัวเลือกการเข้าพักระยะยาวมากขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งถือเป็นความท้าทายสำหรับเชอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ดังนั้น เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ เชอร์วิส อพาร์ทเมนท์ จะต้องเน้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ดี เพื่อดึงดูดลูกค้าให้มากขึ้น

อย่างไรก็ตาม จากการที่หลายบริษัทนำรูปแบบการทำงานแบบผสมผสานมาใช้ ทำให้มีความต้องการเชอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่สามารถรองรับการทำงานจากที่พัก มีความสะดวกสบาย ทั้งการเข้าพักระยะสั้นและระยะยาวเพิ่มมากขึ้น รวมถึงผู้เช่าที่มุ่งเน้นไปที่สุขภาพและความยั่งยืนมากขึ้นเรื่อย ๆ เช่น ศูนย์ออกกำลังกาย อาหารเพื่อสุขภาพ และใบรับรองอาคารสีเขียว เชอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีคุณสมบัติเหล่านี้ จะได้เปรียบในตลาดที่มีการแข่งขันสูง รวมถึงการนำเสนอสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการคุณภาพสูงที่ไม่มีในโรงแรม อาทิ การให้บริการซักผ้าในห้องพัก รুমเชอร์วิสตลอดชั่วโมง และบริการเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก ทั้งนี้ ธุรกิจยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นและความนิยมของกรุงเทพฯ ในฐานะที่เป็นจุดหมายปลายทางเพื่อการพักผ่อนของนักท่องเที่ยว รวมถึงการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยของนักลงทุนต่างชาติที่คาดว่าจะค่อย ๆ ฟื้นตัวดีขึ้นในระยะต่อไป

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ใช้หลักเกณฑ์ มูลค่าตลาด เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสมมติฐานประกอบของการประเมินเฉพาะในรายงานนี้โดยมูลค่าตลาดหมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควรและโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด มีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานโดยไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดพิเศษอื่น และไม่ได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆจากผู้ว่าจ้าง

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม /สมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม และสมมติฐานพิเศษอื่นๆ

8.4 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติมสมมติฐานพิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินคือ

วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบความถูกต้องของผลสรุป

9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้พิจารณา และ คำนึงถึงปัจจัย รายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัดและสมมติฐาน ตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใด ซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2567 ดังต่อไปนี้ :

ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดย "วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)" เป็นวิธีที่เหมาะสม และสามารถสรุปผลการประเมิน ทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ดังนี้ :-

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	เป็นเงิน	:	398,800,000.-บาท
(-สามร้อยเก้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน-)			

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนฯทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากสัญญาเช่าไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญาเช่ารวมทั้งกลุ่ม (รวม 4 ส่วน) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ อาคาร สตูดิโอ (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชยกรรม (สิทธิการเช่า) (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คำรับรองของผู้ประเมินราคา

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัทฯ และผู้ประเมิน ขอรับรองว่า ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินอย่างระมัดระวัง โดยได้คำนึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และขอรับรองว่า บริษัทฯ และผู้ประเมินไม่มีส่วนได้เสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ในทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าทั้งในทางตรงหรือโดยทางอ้อม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด



(นายสรชัย โพธิ์จันทร์)

เจ้าหน้าที่สำรวจ และประเมินมูลค่า



(นายชิรพงษ์ มั่นยานนท์)

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ และผู้ประเมินหลัก

ชั้นสามัญ สม.386



(นายคมสันต์ เกษราพงศ์)

ผู้ประเมินหลัก

ชั้นวุฒิเลขที่ วฒ.233

ภาคผนวก ก

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลที่ 1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) แยกเข้าซอยไม่มีชื่อ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	13.725267 / 100.531073
เนื้อที่ดิน	:	0-1-00.0 ไร่ (100.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 15.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอรระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 1 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 3.00 เมตร เขตทาง 3.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.) : 10 / (OSR.) : 3 %
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าพาณิชยกรรม
ราคา	:	80,000,000.00 บาท (800,000.00 บาท/ตารางวา)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ ตึก
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-1732-9399



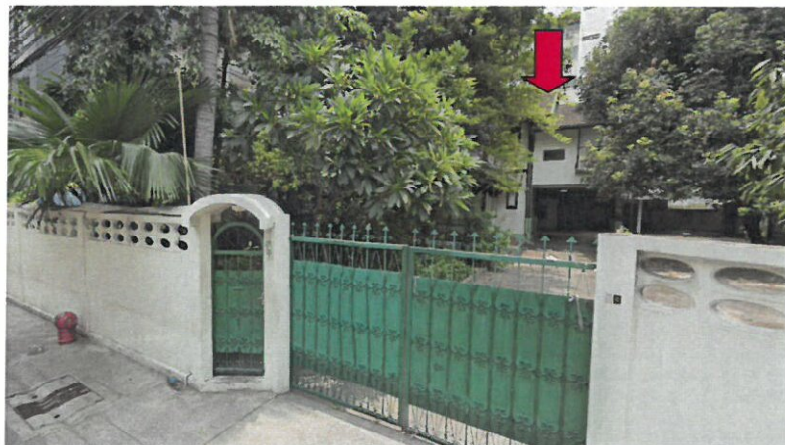
ข้อมูลี่ 2

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 24 ยูนิต
ที่ตั้ง	:	ซอยสีลม 11 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	13.724252 / 100.525284
เนื้อที่ดิน	:	0-2-30.0 ไร่ (230.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 20.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอรระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 4.00 เมตร เขตทาง 5.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	:	184,000,000.00 บาท (800,000.00 บาท/ตารางวา) (ผู้ขายไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมีสภาพเก่า)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ อาร์
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-1903-0805



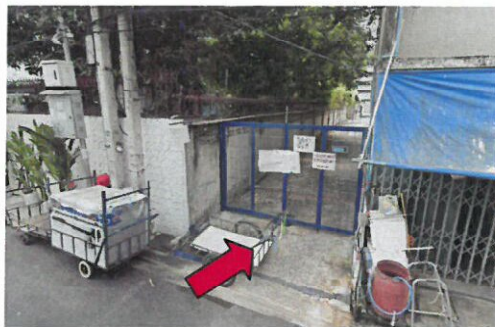
ข้อมูลี่ 3

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยว จำนวน 2 หลัง
ที่ตั้ง	:	ซอยสาทร 8 ถนนสาทร กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	13.723268,100.531610
เนื้อที่ดิน	:	0-2-56.0 ไร่ (256.00 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 26.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอรระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 7.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.) : 10 / (OSR.) : 3 %
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าพาณิชยกรรม
ราคา	:	230,400,000 บาท (900,000.00 บาท/ตารางวา) (ผู้ขายไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมีสภาพเก่า)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ วีรเมศวร์
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-2850-7119



ข้อมูลี่ 4

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	: 13.724919, 100.533611
เนื้อที่ดิน	: 0-1-85.0 ไร่ (185.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม (คล้ายรูปมีดอโต้)
หน้ากว้าง	: หน้ากว้างติดถนน 3.00 เมตร
ระดับดิน	: เสมอระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	: ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 8 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	: ถนนกว้าง 5.00 เมตร เขตทาง 6.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	: สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.) : 10 / (OSR.) : 3 %
ข้อกำหนดอื่นๆ	: กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	: 950,000.00 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	: เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	: เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	: คุณกอล์ฟ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 09-6879-3245



ข้อมูล 5	
ชื่อโรงแรม	: SABAI SATHORN SERVICE APARTMENT
ที่ตั้ง	: เลขที่ 57 ซอยสาทร 10 ถนนสาทร
ค่าพิกัด	: 13.723497, 100.527606
รายละเอียด โครงการ	: Silom I Residence Silom Hotel ตั้งอยู่ในทำเลหลักห่างกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ช่องนนทรี เพียง 750 เมตร
สภาพ โรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 0-2267-3999

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	
แบบห้อง 1 Bedroom 1 Bathroom	45.00	46,800.00	1,040.00
แบบห้อง 2 Bedroom 2 Bathroom	70.00	67,860.00	969.43
แบบห้อง 3 Bedroom 3 Bathroom	100.00	86,580.00	865.80
เฉลี่ย	71.67	67,080.00	958.41

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : www.sabaisathorn.com/



ข้อมูลที 6		
ชื่อโรงแรม	:	At 21 Saladaeng
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 21 ถนนสาเลาแดง ซอยยมราช แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ
ค่าพิกัด	:	13.726859, 100.536945
รายละเอียดโครงการ	:	At 21 Saladaeng ตั้งอยู่ใจกลางย่านสาเลาแดง ให้บริการที่พักสไตล์บูติกพร้อมตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าสาเลาแดงประมาณ 350 เมตร
สภาพโรงแรม	:	ปานกลาง
โทร.	:	0-2636-0131, 0-2360-0155

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	
แบบห้อง Studio	42.00	58,000	1,380.95
แบบห้อง Executive Suite	60.00	68,000	1,133.33
แบบห้อง Elite Suite / Premier Suite	80.00	88,000	1,100.00
แบบห้อง Family Suite	110.00	98,000	890.91
แบบห้อง Penthouse Suite	120.00	108,000	900.00
เฉลี่ย	82.40	84,000.00	1,081.04

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

- กรณีราคาเช่าหลังช่วง Hi Season ราคาปรับลดห้องละ 10,000 บาท

ที่มา : www.21saladaeng.com/



ข้อมูลที่ 7	
ชื่อโรงแรม	: Baan Pipat Exclusive Residence
ที่ตั้ง	: ที่อยู่: 21/2 ซอย สีลม 3 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ค่าพิกัด	: 13.724222, 100.532032
รายละเอียดโครงการ	: Baan Pipat Exclusive Residence ให้บริการที่พักเรียบง่ายในทำเลใจกลางเมือง
สภาพโรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 0-2267-8855

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	(บาท/ตร.ม.)
แบบห้อง 1 Bedroom 1 Bathroom	65.0	38,000.00	584.62
แบบห้อง 2 Bedroom 2 Bathroom	120.0	55,000.00	458.33
แบบห้อง 3 Bedroom 3 Bathroom	187.0	80,000.00	427.81
เฉลี่ย	124.00	57,666.67	490.25

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : www.sabaisilom.com/



ข้อมูลที่ 8	
ชื่อโรงแรม	: 181Apartment
ที่ตั้ง	: เลขที่ 18/1 ซอยสีลม 3 ถนนสีลม แขวงบางรัก เขตบางรัก
ค่าพัก	: 13.725359, 100.531225
รายละเอียดโครงการ	: 181Apartment มีอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรี ตั้งอยู่ในใจกลางเขตสีลมในกรุงเทพฯ ห่างกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรี 400 เมตร
สภาพโรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 09-4264-1528 คุณฉายา

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	
แบบห้อง 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	27.00	15,840.00	586.67
เฉลี่ย	27.00	15,840.00	586.67

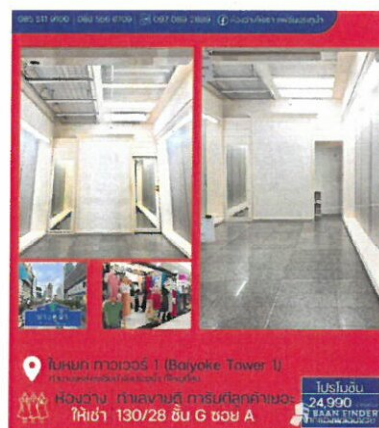
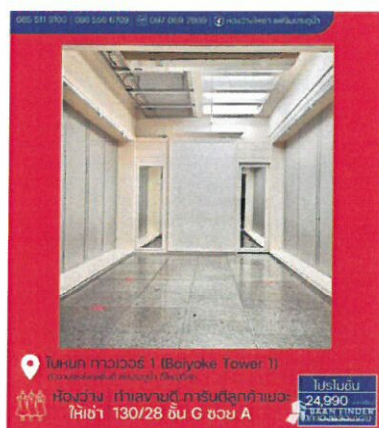
หมายเหตุ : - ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : www.hongpak.in.th/en/rooms/52189-181apartment



ข้อมูลี่ 9

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารใบหยก 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิักด	:	13.752984 , 100.539437
พื้นที่ห้องชุด	:	24.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	ใต้ดิน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าพาณิชย์กรรม
ราคา	:	12,000,000 บาท (500,000.00 บาท/ตารางเมตร)
	:	ค่าเช่า 30,000 บาท/เดือน หรือ 1,250.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน (สัญญาเช่า 1 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย-เช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ จริญญา
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-6556-6709



ข้อมูลที่ 10

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร บีบีทาวเวอร์ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคค	:	13.754241 , 100.515790
พื้นที่ห้องชุด	:	30.86 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	5
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 4 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 12.00 เมตร เขตทาง 14.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	7,900,000.00 บาท (255,994.00 บาท/ตารางเมตร)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ แม็ค
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-3069-2284



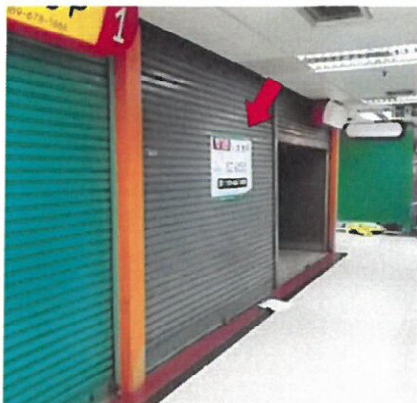
ข้อมูลที่ 11

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 130/80 อาคารใบหยก 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	13.752984 , 100.539437
พื้นที่ห้องชุด	:	25.50 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	5,697,000.00 บาท / (223,412.00 บาท/ตารางเมตร)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณนร โชติ (ทรัพย์สินอาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน))
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-6414-1551 รหัสโทรศัพท์ 17-88-00201



ข้อมูลที่ 12

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 130/196 อาคารใบหยก 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	13.752984 , 100.539437
พื้นที่ห้องชุด	:	28.85 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	3
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกฎหมายอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าปลีกพาณิชย์กรรม
ราคา	:	5,420,000.00 บาท / (187,868.00 บาท/ตารางเมตร)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	ฝ่ายขายและส่งเสริมกิจกรรมการขาย บสส. รหัสทรัพย์สิน 8Z6958
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	0-2686-1888



ข้อมูลี่ 13

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารพาณิชย์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	13.728667, 100.534362
พื้นที่ห้องชุด	:	80.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 60,000.00 บาท/เดือน (750.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ค่าน้ำ 25.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 8.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 3 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ นริสา
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-0994-2209, 02-236-7321



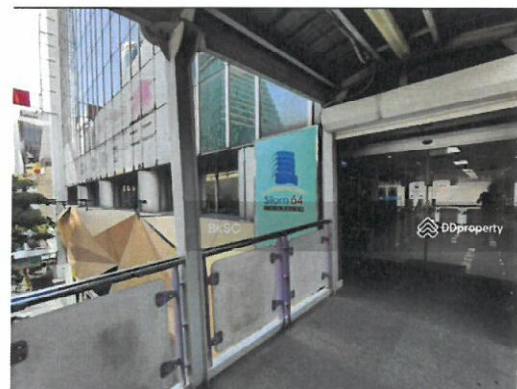
ข้อมูลที่ดิน 14

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร ลิเบอร์ตี สแควร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	13.727810, 100.532979
พื้นที่ห้องชุด	:	105.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 283,500.00 บาท/เดือน (เฉลี่ย 2,700.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ทำสัญญา 3 ปี ค่าน้ำ 25.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 3 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	สำนักงานโครงการฯ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	09-1878-2453



ข้อมูลที 15

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารสีลม 64 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิักด	:	13.728384, 100.533432
พื้นที่ห้องชุด	:	250 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	3 (ห้องด้านหน้า เชื่อมต่อ SkyWalk)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 325,000.00 บาท/เดือน (1,300.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ค่าน้ำ 20.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 7.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 1 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณเบญ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-6907-9268



ข้อมูลที่ 16

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารสีลม 64 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิักด	:	13.728384, 100.533432
พื้นที่ห้องชุด	:	110.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1 (ห้องด้านใน)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 165,000 บาท/เดือน (1,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน)
	:	ค่าน้ำ 20.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 7.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 1 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณเบญ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-6907-9268



ข้อมูลที่ 17

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	:	อาคาร ซิตี คอมเพล็กซ์ ประตูน้ำ ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	13.750964 , 100.539640
พื้นที่ห้องชุด	:	14.60 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	2
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 50,000.00 บาท/เดือน (3,425.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) สัญญาเช่า 3 ปี
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ ฝ้าย
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	:	08-8946-1942



ข้อมูลที่ดิน 18

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	:	อาคารกรกาญจน์ ซอยสีลม 5
ค่าพิคัด	:	13.725434, 100.530478
พื้นที่ห้องชุด	:	18.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าปลีกพาณิชยกรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 20,000.00 บาท/เดือน (1,111.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ค่าส่วนกลาง 540.00 บาท/เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน สัญญาเช่า 1 ปี
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ รัชดา
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	06-5549-0536



ข้อมูลที่ 19

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	:	อาคารศูนย์อาหารบีบี โคมีทติ้ง สเปซ ซอยสีลม 3 กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.725646, 100.530430
พื้นที่ห้องชุด	:	6.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1 (ห้องด้านหน้า)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 1 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 2.50 เมตร เขตทาง 2.50 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าปลีกพาณิชยกรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 18,000.00 บาท/เดือน (3,000.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ค่าน้ำ 18.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 7.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 6 เดือน)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า (ค่าส่วนกลาง 150.00 บาท/เดือน)
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ มิ่ง
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	09-8553-5640



ข้อมูลที่ 20

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	:	ตลาดสะพานทรัพย์สิน ซอยสี่ลม 5
ค่าพิัก	:	13.726143, 100.529678
พื้นที่ห้องชุด	:	3.60 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าพาณิชยกรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 9,000.00 บาท/เดือน (2,500.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) : ล่วงหน้า 1 เดือน สัญญาเช่า 1 ปี (ค่าไฟคิดดวงละ 200.00 บาท)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	ผู้ให้เช่า
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	09-6873-6151



2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1 โดยวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

• ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนที่ดิน

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบข้อมูลราคาซื้อขายหรือเสนอขาย (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : ที่ดิน

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	1	2	3	
1 ทำเล / ที่ตั้ง	1.5	10	15	6	6	8	7
2 สภาพแวดล้อม / ความเจริญในพื้นที่	0.0	10	0	7	7	7	7
3 การคมนาคมเข้า-ออก / ความสะดวก	1.5	10	15	7	7	8	7
4 สาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ	0.0	10	0	7	7	7	7
5 ขนาดของที่ดิน	2.0	10	20	8	6	6	6
6 ลักษณะรูปแปลง	0.0	10	0	7	7	7	7
7 ลักษณะทางกายภาพ	0.0	10	0	7	7	7	7
8 การใช้ประโยชน์สูงสุด / ความเหมาะสม	0.0	10	0	8	8	8	8
9 การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	2.0	10	20	7	8	7	9
10 ข้อจำกัดทางกฎหมาย	1.5	10	15	5	6	7	6
11 สภาพความคล่อง (ด้านการซื้อ-ขาย)	1.5	10	15	7	8	7	7
ผลรวม	10.0		100	675	685	710	705
เกณฑ์คะแนน		1-2 ต่ำมาก	3-4 พอใช้	5-6 ปานกลาง	7-8 ดี	9-10 ดีมาก	
เนื้อที่ดิน		ไร่-งาน-ตารางวา		0-1-00.0 ไร่	0-2-30.0 ไร่	0-2-56.0 ไร่	0-2-01.0 ไร่
ราคาประกาศขาย/เสนอขาย/ซื้อขาย		บาท/ตารางวา		800,000.00	800,000.00	900,000.00	
อัตราต่อรอง		%		7%	5%	5%	
ราคาหลังการปรับแก้		บาท/ตารางวา		744,000.00	760,000.00	855,000.00	
คะแนนเฉลี่ย		คะแนน		675	685	710	705
อัตราส่วนปรับแก้		1.0000		1.0444	1.0292	0.9930	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล				22.73%	31.82%	45.45%	100%
มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก				176,598.55	248,879.27	385,915.91	811,393.73

มูลค่าตลาดที่ประเมิน	800,000.00 บาท/ตารางวา
----------------------	------------------------

ลูกค้าราย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอพาร์ทเมนต์และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	รหัสงาน	2895-BK67-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2567
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาวจุริภา นิตยภาพ

● ตารางคำนวณสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตร.ม./หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อม ราคา %	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
1	อาคาร สตูดิโอ (อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน)						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	4,598.00	23,000.00	105,754,000.00	32	54%	48,646,840.00
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง						48,646,840.00
	พิเศษ						48,650,000.00
	สืบลบค่าเสื่อมค่าหักค่าเสื่อมค่าที่ดิน						
	มูลค่าประกันอัคคีภัย (หักฐานราคา 10%)						43,785,000.00

หมายเหตุ

- การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาราคาต่อตารางเมตร ตามมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่วนสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ไม่ได้กำหนดไว้ หรือใช้วัสดุนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ หรือมีการดูแลรักษาต่างจากที่ควรจะเป็น บริษัทฯ พิจารณาตามสภาพการก่อสร้างอาคารและการดูแลตามสภาพจริง
- การหักค่าเสื่อมของอาคารใช้เกณฑ์ตามข้อกำหนดของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย แล้วนำมาปรับเพิ่ม – ลด โดยความเห็นของผู้ประเมินตามความเหมาะสมโดยพิจารณาถึงสภาพการบำรุงรักษาอาคาร
- บริษัทฯ พิจารณาพื้นที่อาคารข้างต้นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ จากพื้นที่อาคารที่ระบุไว้ตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 1842/2536 เป็นเกณฑ์ เนื่องจาก ณ วันสำรวจ ไม่สามารถวัดสอบทานขนาดอาคารทั้งหมดได้

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน

1.มูลค่าที่ดิน	เป็นเงิน	160,800,000.00 บาท
2.มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	48,650,000.00 บาท
3.รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	209,450,000.00 บาท
	พิเศษ	209,500,000.00 บาท

สองร้อยเก้าล้านห้าแสนบาทถ้วน

3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของโรงแรม

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลราคาเสนอเช่า (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : **อพาร์ทเมนต์**

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	5	7	8	
1. ทึบแสง / ที่ตั้ง ห้องพัก	1.5	10	15	8	8	6	7
2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ	1.0	10	10	7	7	6	6
3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก	1.5	10	15	7	6	6	6
4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร	1.0	10	10	7	7	5	5
5. ขนาดห้องพัก	1.5	10	15	7	6	9	6
6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	1.0	10	10	7	7	6	7
7. ตำแหน่งของห้องพักที่ว่างพร้อมเข้าพัก	1.0	10	10	7	7	5	7
8. พื้นที่จอดรถ	0.5	10	5	8	8	5	8
9. ความหนาแน่นในการเข้าพัก	0.0	10	0	7	7	6	7
10. การใช้ประโยชน์สูงสุด	1.0	10	10	6	6	6	7
ผลรวม	10.0		100	710	680	620	645
เกณฑ์คะแนน		1-2 ต่ำมาก 3-4 พอใช้ 5-6 ปานกลาง 7-8 ดี 9-10 ดีมาก					
พื้นที่		ตร.ม.		71.67	124.00	27.00	42.00-120.00
ค่าเช่า		บาท/ห้อง/เดือน		67,080.00	57,666.67	15,840.00	
อัตราต่อโรง		%		3%	3%	0%	
ราคาหลังการปรับแก้		บาท/ห้อง/เดือน		65,067.60	55,936.67	15,840.00	
คะแนนเฉลี่ย		คะแนน		710	680	620	645
อัตราส่วนปรับแก้		1.0000		0.9085	0.9485	1.0403	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล				24.00%	36.00%	40.00%	100%
มูลค่าจากคะแนนถ่วงน้ำหนัก				14,187.34	19,100.13	6,591.34	39,878.81

ค่าเช่าตลาดที่ประเมินได้	40,000.00 บาท/ห้อง/เดือน
---------------------------------	---------------------------------

ลูกค้าราย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอพาร์ทเมนต์และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าครินี้	รหัสงาน	2895-BK67-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2567
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาวจุริรา นิคยภาพ

● **ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่ร้านค้าปลีก**

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบข้อมูลราคาเสนอเช่า (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท :							ห้องร้านค้า
ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	13	15	16	
1. ทำเล / ที่ตั้ง ห้องพัก	1.0	10	10	7	7	7	7
2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ	1.0	10	10	6	7	7	7
3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก	2.5	10	25	7	8	7	6
4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร	1.0	10	10	5	6	6	6
5. ขนาดห้องพัก	1.0	10	10	2	4	3	5
6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	0.0	10	0	6	6	6	6
7. ตำแหน่งของห้องพักที่ว่างพร้อมเข้าพัก	1.0	10	10	8	5	8	5
8. พื้นที่จอดรถ	1.0	10	10	3	6	6	4
9. ความหนาแน่นในการเข้าพัก	0.5	10	5	4	6	6	5
10. การใช้ประโยชน์สูงสุด	1.0	10	10	4	7	7	6
ผลรวม	10.0	100		545	650	645	575
เกณฑ์คะแนน		1-2 ต่ำมาก 3-4 พอใช้ 5-6 ปานกลาง 7-8 ดี 9-10 ดีมาก					
พื้นที่		ตร.ม.		80.00	250.00	110.0	357.46
ค่าเช่า		บาท/ตร.ม./เดือน		750.00	1,300.00	1,500.00	
อัตราต่อรอง		%		15%	3%	17%	
ราคาหลังการปรับแก้		บาท/ตร.ม./เดือน		637.50	1,261.00	1,245.00	
คะแนนเฉลี่ย		คะแนน		545	650	645	575
อัตราส่วนปรับแก้		1.0000		1.0550	0.8846	0.8915	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล				41.43%	28.57%	30.00%	100%
มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก				278.63	318.71	332.98	930.32

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้	900.00 บาท/ตร.ม./เดือน
-------------------------	------------------------

ลูกค้าราย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอพาร์ทเมนต์ และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	รหัสงาน	2895-BK67-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2567
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาวรุจิรา นิตยภาพ

● การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

1. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของ โรงแรมปัจจุบันของทรัพย์สิน
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน ซึ่งปัจจุบันเปิดดำเนินการประมาณ 31 ปี โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. บริษัทฯ จะทำการประมาณการรายได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่างๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อราคาค่าดำเนินงานของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ อันได้แก่ การวิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจ ปริมาณนักท่องเที่ยว ปัจจัยทางด้าน อุปสงค์ อุปทาน สถานการณ์การแข่งขัน การคาดการณ์แนวโน้ม และอัตราการเจริญเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลของการดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อราคาค่าดำเนินงานของทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับเอกสารในการอ้างอิงจากผู้ว่าจ้างบางส่วน รายละเอียดได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและทำการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงบริษัทฯ ได้รับข้อมูลการเช่าของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์เอง ประกอบกับได้สำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารทรัพย์สิน 2 – Studio

ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องพัก ชั้นที่ 2-7 จำนวนรวม 72 ห้อง

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม จำนวนห้องพักที่มีการขายอยู่จริง และพิจารณาภายใต้เงื่อนไขว่าทรัพย์สินจะประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ไปตลอดการประมาณการ

2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

1) การประมาณการรายได้

1.1 การประมาณการรายได้ห้องพัก (Average Room Rate)

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมดจำนวน 72 ห้อง โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเช่าทั่วไป ของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาห้องพักในแต่ละแบบ ประมาณการปรับลดราคาเช่าต่อเดือนใช้ในการเปรียบเทียบ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่ง และสภาพอาคาร เป็นสำคัญ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสมแล้ว มีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสม โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted

เฉลี่ยค่าเช่าห้องพักทุกแบบในอัตรา 40,000 บาท/ห้อง/เดือน สำหรับปีที่ 1-2

เฉลี่ยค่าเช่าห้องพักทุกแบบในอัตรา 45,000 บาท/ห้อง/เดือน ตั้งแต่ปีที่ 3

ข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ผู้ประเมินตั้งสมมติฐานตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และจากการสำรวจทรัพย์สินเป็นหลัก

1.2 การประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชยกรรม

พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ปีเศษ)	845.00	ตารางเมตร
- พื้นที่ชั้นใต้ดินให้เช่าร้านค้า จำนวน 69 ร้านค้า มีพื้นที่เช่าสุทธิ	357.46	ตารางเมตร
เฉลี่ยค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา	900.00	บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับปีที่ 1 และ 2
เฉลี่ยค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา	2,200.00	บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับปีที่ 3
- พื้นที่ชั้น 1 ซุปเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) มีพื้นที่เช่าสุทธิ	487.43	ตารางเมตร
เฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่คิดที่ 35% ของร้านค้า	315	บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับปีที่ 1

หมายเหตุ : พื้นที่พาณิชยกรรมอ้างอิงจากหนังสือชี้ชวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

และในส่วนของการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม ในปี 1 และ 2 เป็นค่าเช่า อยู่ระหว่างปรับตัวหลังการระบาดของไวรัสโควิด -19 ที่เพิ่งคลี่คลาย ซึ่งมีการคาดการณ์ว่ามีผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่ภาวะปกติ ค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมในปี 3 เป็นค่าเช่าตลาดตามสถานการณ์ปกติ ส่วนพื้นที่ ซุปเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market) อ้างอิงจากการสอบถามค่าเช่าจริงจากผู้ให้เช่าเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 35-40% ของร้านค้า ทางบริษัทพิจารณาคิดที่ 35% ในปี 1-3 ตามสถานการณ์ปัจจุบัน

1.3 การพิจารณาอัตราค่าเช่า

บริษัทฯ พิจารณาโดยการเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาดบริเวณใกล้เคียง

1.4 การพิจารณา การปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก

บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก ปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ครั้งละ 5% เริ่มปรับขึ้นในปีที่ 6

บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ครั้งละ 10% เริ่มปรับขึ้นในปีที่ 6

1.5 การพิจารณาอัตราการเข้าใช้พื้นที่ห้องพัก (Occupancy Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราการเข้าใช้ห้องพักให้เช่า ในบริเวณใกล้เคียงประกอบกับทำเลที่ตั้ง สภาพทางการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขัน กลุ่มลูกค้า และการจัดการของห้องพักประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์สำหรับให้เช่ารายเดือน ควรมีอัตราการเข้าใช้บริการที่เหมาะสมดังนี้

ปีที่ 1 - 2	อัตราการเข้าพัก	50%
ปีที่ 3 - 5	อัตราการเข้าพัก	65%
ปีที่ 6 - 8	อัตราการเข้าพัก	70%
ปีที่ 9 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเข้าพัก	75%

1.6 การพิจารณาอัตราการเข้าใช้พื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม (Occupancy Rate)

พื้นที่ชั้นใต้ดินให้เช้าวานค้า จำนวน 69 ร้านค้า

ปีที่ 1	อัตราการเช่า	0%	(วันสำรวจพื้นที่ร้านค้าไม่มีผู้เช่า)
ปีที่ 2	อัตราการเช่า	30%	
ปีที่ 3 - 5	อัตราการเช่า	70%	
ปีที่ 6 - 8	อัตราการเช่า	75%	
ปีที่ 9 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเช่า	80%	
พื้นที่ชั้น 1 ซูเปอร์มาร์เก็ต (Villa Market)			
ปีที่ 1 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเช่า	100%	

1.7 การพิจารณารายได้อื่นๆ (เช่น ค่าเช่ารถ คันอื่นๆ)

บริษัทฯ พิจารณาที่อัตรา 1% ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก

2) การประมาณการค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายทางตรง

ต้นทุนค่าวัสดุสิ้นเปลืองห้องพัก บริษัทฯ พิจารณาที่	12%	ของรายรับห้องพัก
ต้นทุนรายได้อื่นๆ บริษัทฯ พิจารณาที่	80%	ของรายได้ของรายได้อื่นๆ

2.2 ค่าบริหารจัดการ ประมาณ 10% ของรายได้รวม

ตามแผนการประกอบกิจการของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ทั่วๆ ไป จะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้าง ประมาณ 15-20% ของรายได้ทั้งนี้ จะ สำหรับอาคาร "โกลด์ สตูดิโอ" ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 10% ของรายได้เป็นฐานรายได้ดังกล่าวในปีที่ 1-3 เนื่องจากปัจจุบันอยู่ในสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ที่เริ่มคลี่คลาย ซึ่งมีการคาดการณ์ว่า มีผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่ภาวะปกติ หลังจากนั้นปรับเพิ่มจากฐานปีที่ 3 ทุกๆ ปีในอัตราที่ 3%

2.3 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	ประมาณ	5%	ของรายได้รวม
2.4 ค่าซ่อมบำรุง	ประมาณ	2%	ของรายได้รวม
2.5 ค่าพลังงาน (ไฟฟ้าและสาธารณูปโภค)	ประมาณ	5%	ของรายได้รวม
2.6 เงินสำรองสำหรับปรับปรุงครั้งใหญ่	ประมาณ	2%	ของรายได้รวม
2.7 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			

มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 17,657.86 บาท

หมายเหตุ : ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการประเมินครั้งนี้ อ้างอิงจากเอกสารหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. 2565 ที่ บร500017/2565 ลงวันวันที่ 1 เมษายน 2565

2.8 ค่าเบี้ยประกันภัย

พิจารณาที่กำหนดที่ 80,679 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นปีที่ประมาณการ โดยอ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

2.9 ค่าใช้ถนนและทางเดิน

พิจารณาที่กำหนดที่ 240,000 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นปีที่ประมาณการ โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าใช้ทาง

3) การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on Risk Free Rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อยู่ที่ 2.57 % รวมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on Risk Premium) จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบ ซึ่งประกอบกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ จะอยู่ระหว่าง 6% - 8% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 9.08% - 12.08% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

4) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทน โดยพิจารณาจาก อัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ จะอยู่ที่เกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 6% - 10% ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ที่อัตราประมาณ 8%

หน้า 66

4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

• ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบข้อมูลราคาเสนอเช่า (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : ห้องชุดพาณิชย์

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	13	15	16	
1. ทำเล / ที่ตั้ง ห้องพัก	1.0	10	10	7	7	7	7
2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ	1.0	10	10	6	7	7	7
3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก	2.5	10	25	7	8	7	6
4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร	1.0	10	10	5	6	6	6
5. ขนาดห้องพัก	1.0	10	10	2	4	3	6
6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	0.0	10	0	6	6	6	6
7. ตำแหน่งของห้องพักที่ว่างพร้อมเช่าพัก	1.0	10	10	8	5	8	9
8. พื้นที่จอดรถ	1.0	10	10	3	6	6	5
9. ความหนาแน่นในการเช่าพัก	0.5	10	5	4	6	6	5
10. การใช้ประโยชน์สูงสุด	1.0	10	10	4	7	7	5
ผลรวม	10.0		100	545	650	645	625
เกณฑ์คะแนน		1-2 ต่ำมาก 3-4 พอใช้ 5-6 ปานกลาง 7-8 ดี 9-10 ดีมาก					
พื้นที่		ตร.ม.		80.00	250.00	110.0	638.26
ค่าเช่า		บาท/ตร.ม./เดือน		750.00	1,300.00	1,500.00	
อัตราต่อรอง		%		15%	3%	17%	
ราคาหลังการปรับแก้		บาท/ตร.ม./เดือน		637.50	1,261.00	1,245.00	
คะแนนเฉลี่ย		คะแนน		545	650	645	625
อัตราส่วนปรับแก้		1.0000		1.1468	0.9615	0.9690	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล				18%	40%	42%	100%
มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก				131.60	484.98	506.69	1,123.27

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้	1,100.00 บาท/ตร.ม./เดือน
-------------------------	--------------------------

ลูกค้าราย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอพาร์ทเมนต์และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	รหัสงาน	2895-BK67-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2567
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาวจุริรา นิตยภาพ

สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด

พื้นที่พาณิชย์กรรม - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 19 ปี

1. รายละเอียดของทรัพย์สิน

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้ จากการดำเนินงานพื้นที่ให้เช่าเพื่อพาณิชย์กรรม หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องของผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรมแบ่งพื้นที่ให้เช่า โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. ในการตั้งสมมติฐานการพัฒนานี้ เป็นความคิดเห็นของผู้ประเมิน ได้พิจารณาตามปัจจัยและข้อมูลที่ได้รับ-ค้นหาตามกำหนดระยะเวลาที่จำกัด ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับเอกสารในการอ้างอิงจากผู้ว่าจ้างบางส่วน รายละเอียดได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและทำการเปรียบเทียบข้อมูลและเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า

- 2.1. พื้นที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ประมาณ 979.86 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 638.26 ตารางเมตร
หมายเหตุ ข้อมูลพื้นที่เช่าสุทธิ อ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
- 2.2. ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2567
- 2.3. บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรมเฉลี่ยปัจจุบัน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเสนอเช่าทั่วไป ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สำหรับค่าเช่าปกติก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) จะอยู่ที่ประมาณ 2,700-3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงกำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิ (ช่วงสภาวะปกติ) ไว้ที่เฉลี่ยประมาณ 2,800.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ประกอบกับพิจารณาอ้างอิงจากผลการดำเนินการของทรัพย์สินเอง

บริษัทฯ กำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิไว้ที่เฉลี่ยประมาณ	1,100.00	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับปีที่เริ่มต้น (สิ้นสุดปี 2568)
บริษัทฯ กำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิไว้ที่เฉลี่ยประมาณ	2,800.00	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับปีที่ 3

หมายเหตุ : เนื่องด้วยสถานการณ์ปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่คลี่คลายลง แต่ยังคงผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ทำให้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับค่าเช่ายังคงที่ รวมถึง อัตราผู้เช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) มีจำนวนใกล้เคียงกับในช่วงสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่คาดการณ์ว่ายังมีผลกระทบต่ออีกประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่สภาวะปกติ โดยค่าเช่าปีที่เริ่มต้น ถึงปีที่ 2 พิจารณาประมาณ 40% ของค่าเช่าตลาดในปีที่ 3 โดยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากเทคนิค WQS ประกอบด้วย สำหรับค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปีที่ 3 เป็นค่าเช่าตลาดตามสถานการณ์ปกติ
- 2.4. อัตราเพิ่มของค่าเช่าพื้นที่ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากพื้นที่เช่าอื่นๆ ที่มีลักษณะ และองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน และอ้างอิงจากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของตัวทรัพย์สินเองประกอบ

บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ทุก 3 ปี ครั้งละ	10%
--	-----
- 2.5. ค่าบริหารส่วนกลาง ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าประกันภัย

บริษัทฯ ประมาณการค่าบริหารส่วนกลางที่	154.50	บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปีที่	3%
---------------------------------------	--------	--	----
- 2.6. ค่าบริหารจัดการ ประมาณ 8% ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปีที่ 3%
- 2.7. ค่าซ่อมแซม ประมาณ 3% ของรายได้รวม
- 2.8. ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ประมาณ 1% ของรายได้รวมเพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์
- 2.9. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พิจารณาจากอัตราการเก็บภาษี (ภาระภาษี = (พื้นที่ห้องชุด x ราคาประเมินราชการส่วนห้องชุด) x อัตราภาษี) (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยมีเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน)
********ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ประมาณการจากรายละเอียดของกรรมสิทธิ์เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิง โดยใช้ในลักษณะคงที่ จากตัวบทกฎหมาย

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เนื้อที่ห้องชุด (ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการห้องชุด	รวมราคาประเมิน
979.86	52,100	51,050,706 บาท

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชยกรรม

0-50 ล้านบาท พิจารณาที่	0.3%	153,152 บาท
มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		153,152 บาท

หมายเหตุ : เนื่องจากทรัพย์สินเป็นห้องชุดจำนวน 5 ห้อง จึงคิดที่ละห้องในการเสียภาษี

2.10 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณ 0.5% ของรายได้รวม

3.การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on Risk Free Rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อยู่ที่ 3.55 % รวมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on Risk Premium) จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ซึ่งประกอบกิจการพื้นที่พาณิชยกรรมจะอยู่ระหว่าง 6% - 8% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 9.55% - 13.55% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 11% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

ตารางคำนวณมูลค่าที่ดินของเจ้าของที่ดินและค่าเช่าตามสัญญาเช่า

เริ่มต้น	สิ้นสุด	ปีที่	ค่าเช่าตลาด	อัตราเช่า	ค่าบริหารส่วนกลาง	ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร	ค่าการตลาด	ค่าซ่อมแซม	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าเช่าตามสัญญา	ผลต่างอัตราเช่า	อัตราคิดลด	มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่า (บาท)
			Market Rent 10.00%	Occupancy Rate 85.00%	Common Area 3.00%	Admin. & Salary 8.00%	Marketing 1.00%	Maintenance 3.00%	Taxes on land and buildings	Others 0.50%	Contract Rent	Profit Rent	Discount Rate 11.0%	
11/8/2567	28/8/2567	0.05	415,481	353,159	60,107	35,263	4,155	12,464	7,553	2,077	-	231,539.93	0.9949	230,351
29/8/2567	28/8/2568	1.05	842,503	716,127	1,218,834	715,049	84,250	252,751	153,152	42,125	-	4,695,115.26	0.8963	4,208,121
29/8/2568	28/8/2569	2.05	21,445,536	18,228,706	1,255,399	736,501	214,455	643,366	153,152	107,228	-	15,118,604.48	0.8075	12,207,610
29/8/2569	28/8/2570	3.05	21,445,536	18,228,706	1,293,061	758,596	214,455	643,366	153,152	107,228	-	15,058,847.49	0.7274	10,954,377
29/8/2570	28/8/2571	4.05	21,445,536	18,228,706	1,331,853	781,354	214,455	643,366	153,152	107,228	-	14,997,297.78	0.6553	9,838,472
29/8/2571	28/8/2572	5.05	23,590,090	20,051,576	1,371,808	804,794	235,901	707,703	153,152	117,950	-	16,660,267.23	0.5904	9,836,304
29/8/2572	28/8/2573	6.05	23,590,090	20,051,576	1,412,963	828,938	235,901	707,703	153,152	117,950	-	16,594,969.15	0.5319	8,826,804
29/8/2573	28/8/2574	7.05	23,590,090	20,051,576	1,455,352	853,806	235,901	707,703	153,152	117,950	-	16,527,712.12	0.4792	7,919,847
29/8/2574	28/8/2575	8.05	25,949,099	22,056,734	1,499,012	879,420	259,491	778,473	153,152	129,745	-	18,357,439.60	0.4317	7,924,889
29/8/2575	28/8/2576	9.05	25,949,099	22,056,734	1,543,983	905,803	259,491	778,473	153,152	129,745	-	18,286,086.62	0.3889	7,111,789
29/8/2576	28/8/2577	10.05	25,949,099	22,056,734	1,590,302	932,977	259,491	778,473	153,152	129,745	-	18,212,593.05	0.3504	6,381,267
29/8/2577	28/8/2578	11.05	28,544,008	24,262,407	1,638,011	960,966	285,440	856,320	153,152	142,720	-	20,225,797.11	0.3157	6,384,366
29/8/2578	28/8/2579	12.05	28,544,008	24,262,407	1,687,151	989,795	285,440	856,320	153,152	142,720	-	20,147,827.78	0.2844	5,729,509
29/8/2579	28/8/2580	13.05	28,544,008	24,262,407	1,737,766	1,019,489	285,440	856,320	153,152	142,720	-	20,067,519.38	0.2562	5,141,145
29/8/2580	28/8/2581	14.05	31,398,409	26,688,648	1,789,899	1,050,074	313,984	941,952	153,152	156,992	-	22,282,594.40	0.2308	5,142,910
29/8/2581	28/8/2582	15.05	31,398,409	26,688,648	1,843,596	1,081,576	313,984	941,952	153,152	156,992	-	22,197,395.21	0.2079	4,615,537
29/8/2582	28/8/2583	16.05	31,398,409	26,688,648	1,898,904	1,114,024	313,984	941,952	153,152	156,992	-	22,109,640.05	0.1873	4,141,703
29/8/2583	28/8/2584	17.05	34,538,250	29,357,513	1,955,871	1,147,444	345,383	1,036,148	153,152	172,691	-	24,546,824.17	0.1688	4,142,567
29/8/2584	28/8/2585	18.05	34,538,250	29,357,513	2,014,547	1,181,868	345,383	1,036,148	153,152	172,691	-	24,453,724.72	0.1520	3,717,888
29/8/2585	28/8/2586	19.05	34,538,250	29,357,513	2,074,983	1,217,324	345,383	1,036,148	153,152	172,691	-	24,357,832.28	0.1370	3,336,314
รวมมูลค่า (บาท)														127,781,769
รวมมูลค่า (บาท)														127,800,000

ผลสรุป

จากประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สรุปผลมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	วิธีพิจารณาจากรายได้
ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	209,500,000	271,000,000
ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (สิทธิการเช่า) ห้องชุด เลขที่ 425 , 425/1-4	-	127,800,000
รวมมูลค่าทั้ง 2 ส่วน	209,500,000	398,800,000

ภาคผนวก ก

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือ ไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด คือ 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 และในกรณีที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

ภาคผนวก ก

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่า ข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้าง โดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้อายุได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จักรการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้อายุได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร $V = I / R$ 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 เนื่องจากการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาคผนวก ก

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเพื่อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สิน โดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว เขียนเป็นสูตร คือ “มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)”

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วย ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชั่งน้ำหนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ข

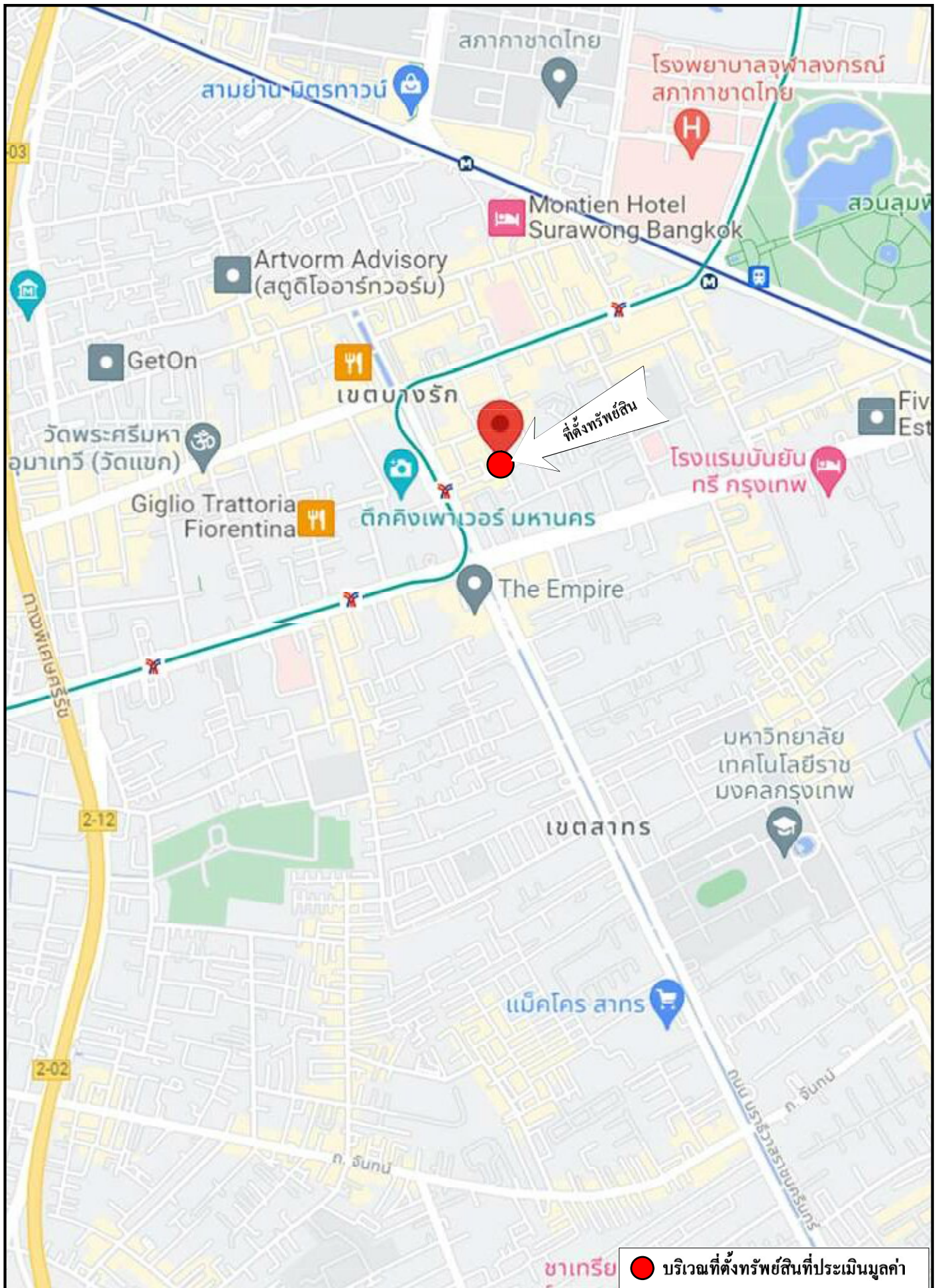
เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พืงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และครั้งละ 40,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้น ได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่าไม่มีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน
12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น
13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี
14. กรณีที่เอกสารสิทธิเป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการดำเนินการที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน
15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

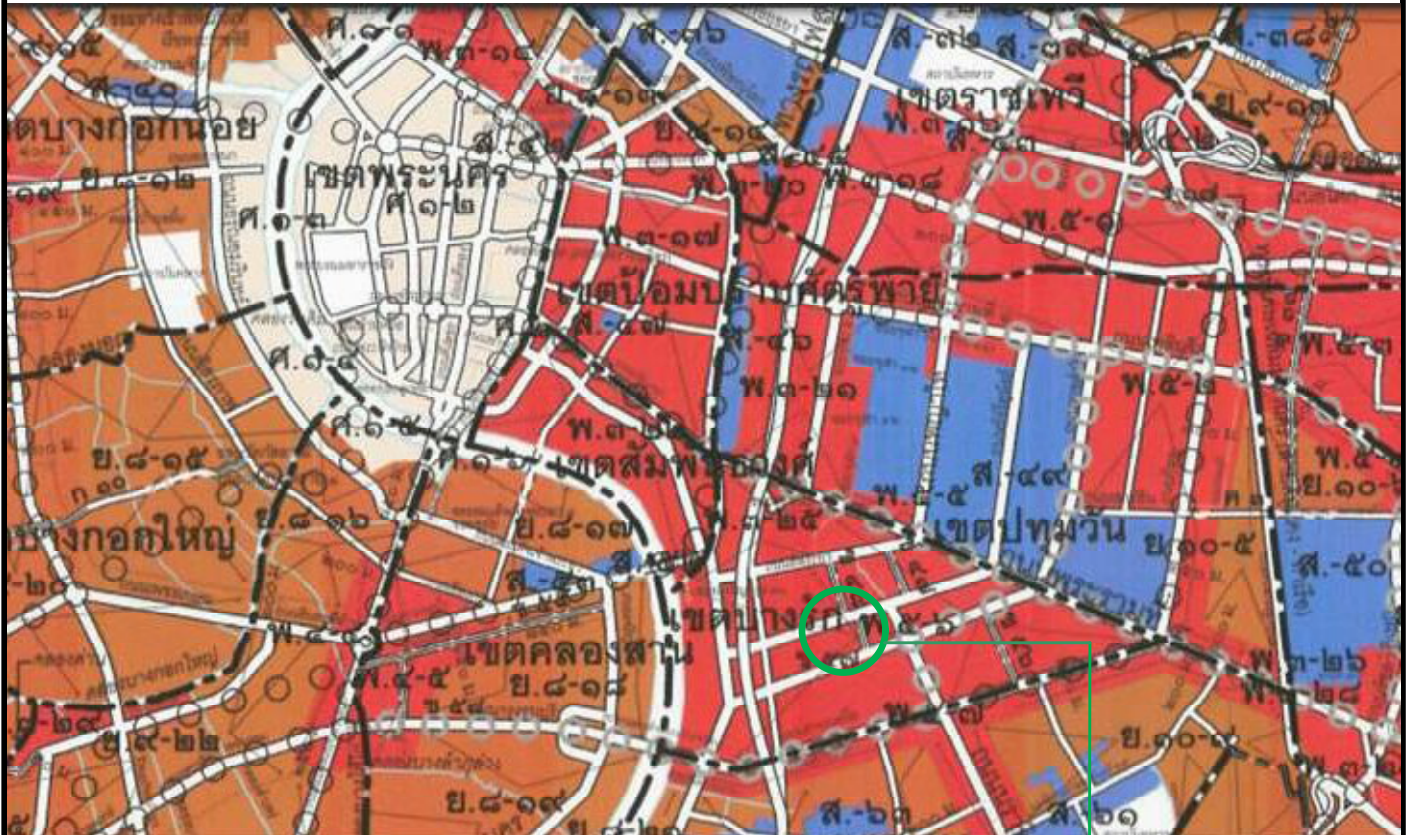


บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แผนที่สังเขป
Location Map

รหัสงาน / Job Code
2895-BK67-GEN

กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖



๑. เขตสีเหลือง	ย.๑-ย.๔	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
๒. เขตสีส้ม	ย.๕-ย.๗	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
๓. เขตสีน้ำตาล	ย.๘-ย.๑๐	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
๔. เขตสีแดง	พ.๑-พ.๕	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
๕. เขตสีม่วง	อ.๑-อ.๒	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
๖. เขตสีเมืงมะพร้าว	อ.๓	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
๗. เขตสีเขียวมีกรอบ และเห็นทแยงสีเขียว	ก.๑-ก.๓	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ ชนบทและเกษตรกรรม
๘. เขตสีเขียว	ก.๔-ก.๕	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
๙. เขตสีน้ำตาลอ่อน	ศ.๑-ศ.๒	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
๑๐. เขตสีน้ำเงิน	ส.	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1

พิกัด GPS

Lat : 13.725283, LON : 100.530764

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2

พิกัด GPS

Lat : 13.724403, LON : 100.530561



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ภาพถ่ายทางอากาศ
Aerial Photography

รหัสงาน / Job Code
2895-BK67-GEN

พิทักษ์ไพร
กรมทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
หน้าหลัก คู่มือ

จุดของสนใจ 📍

13.724403, 100.530561

ข้อมูลพื้นที่

รหัสพื้นที่: G-CM-2015-1741, บ้านนาหว้า
 สำนักร: สำนักทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
 หมายเลข: ๑๖ (๑๖๖๖)
 รหัส: ๑๖ ๑๖๖๖ ๐๐ ๐๐๓๓๓๓
 รหัส: ๑๖ ๑๖๖๖ ๐๐ ๐๐๓๓๓๓

รหัสพื้นที่	ชื่อพื้นที่	เนื้อที่ (ไร่)	วันที่
C-NYK-2565-0002 (ไม่ติด)	๑๖.๖ ไร่	12,240 ไร่	18 ต.ค. ๖4
C-NYK-2564-0002 (ไม่ติด)	๑๖.๖ ไร่	13,350 ไร่	23 ต.ค. ๖4
C-NYK-2565-0001 (ไม่ติด)	๑๖.๖ ไร่	17,123 ไร่	18 ต.ค. ๖4
P-SRI-2561-0001 บ้านนาหว้า	๑๖.๖ ไร่	4,820 ไร่	31 ต.ค. ๖๐
P-SRI-2561-0005 บ้านนาหว้า	๑๖.๖ ไร่	4,820 ไร่	12 ต.ค. ๖1
G-SRI-2563-0003 บ้านนาหว้า	๑๖.๖ ไร่	4,378 ไร่	11 ต.ค. ๖2
G-SRI-2564-0002 บ้านนาหว้า	๑๖.๖ ไร่	0,000 ไร่	23 ต.ค. ๖4
G-SRI-2564-0002 บ้านนาหว้า	๑๖.๖ ไร่	15,930 ไร่	25 ต.ค. ๖4
P-SRI-2567-0002 (ไม่ติด)	๑๖.๖ ไร่	0,000 ไร่	27 ต.ค. ๖๖

การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเบื้องต้นเท่านั้น

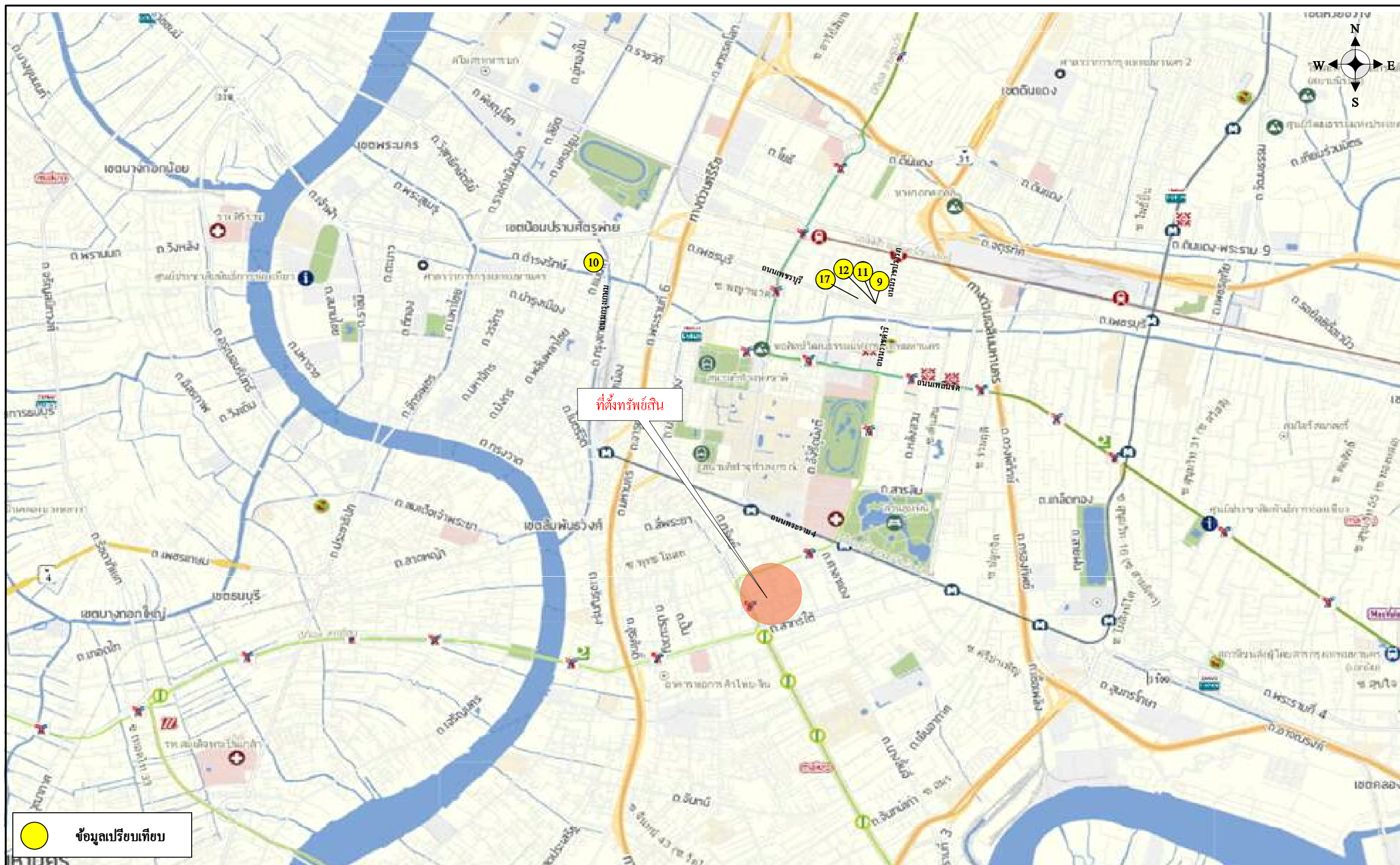
- ☒ ตรวจสอบจาก เว็บไซต์ <https://change.forest.go.th/>
☐ ตรวจสอบจาก แอปพลิเคชัน กรอบป่าไม้ Forest4Thai
☐ ตรวจสอบจาก แอปพลิเคชัน DSI Map (หรือ DSI MOBILE)
☐ ตรวจสอบจาก สำนักงานป่าไม้ จังหวัด.....
☐ ตรวจสอบจาก สำนักงาน สปก.จังหวัด
☒ พบว่าที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก. / ที่สงวนและหวงห้ามใดๆ
☐ ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต.....

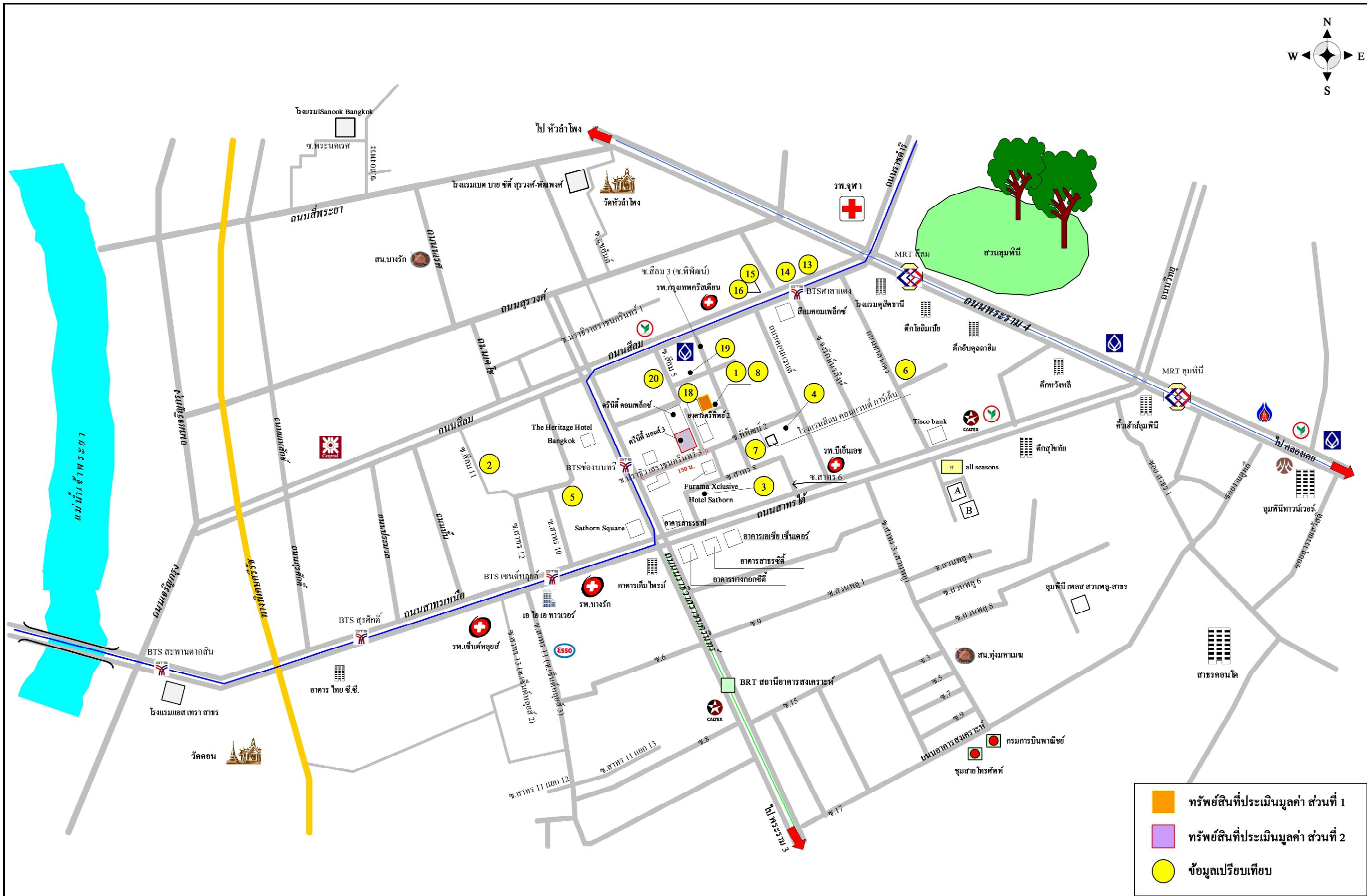
ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจานุเบกษา..... ฉบับที่ เล่ม
 ตอนที่..... ลงวันที่.....

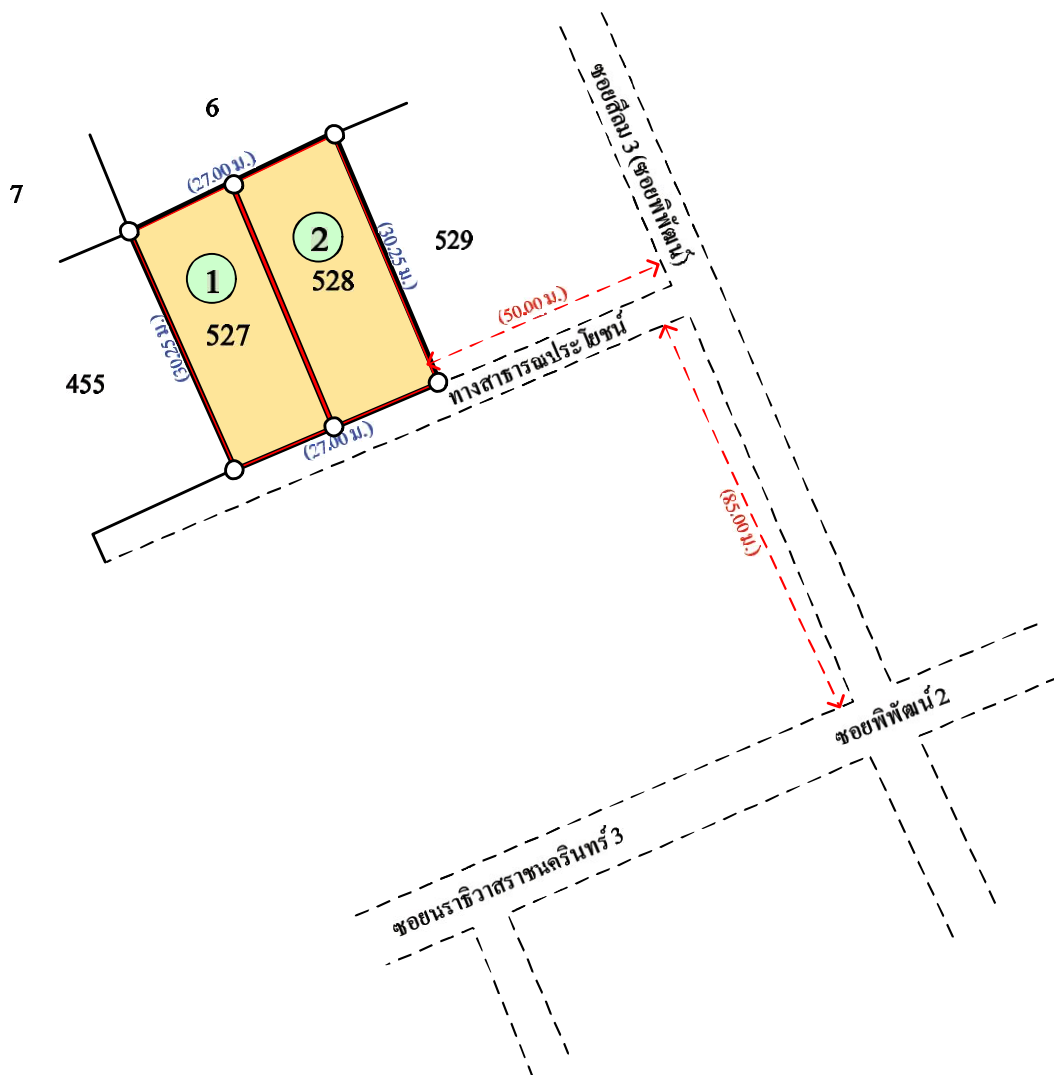
2. การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดินฯ

- ☐ ไม่พบเอกสารการได้มา ☐ พบเอกสารการได้มา (ดูเอกสารแนบท้ายประกอบ)

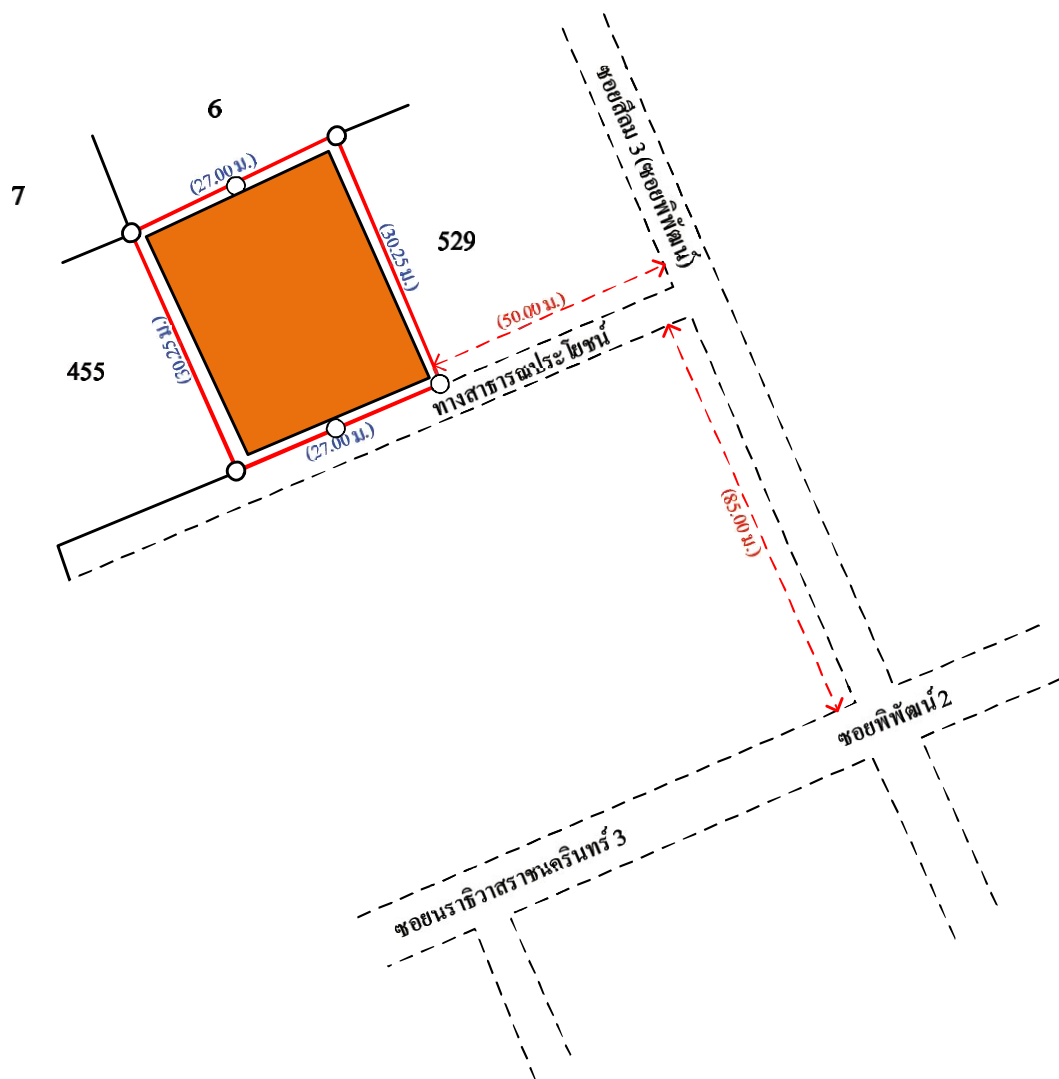
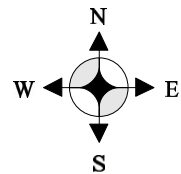
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2







- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1**
- 1 - โฉนดที่ดินเลขที่ 12746 เลขที่ดิน 527 หน้าสำรวจ 2389 เนื้อที่ดิน 0-1-00.0 ไร่ หรือ 100.0 ตารางวา
- 2 - โฉนดที่ดินเลขที่ 12747 เลขที่ดิน 528 หน้าสำรวจ 2390 เนื้อที่ดิน 0-1-01.0 ไร่ หรือ 101.0 ตารางวา
- เนื้อที่ดินรวม 0-2-01.0 ไร่ หรือ 201.0 ตารางวา



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



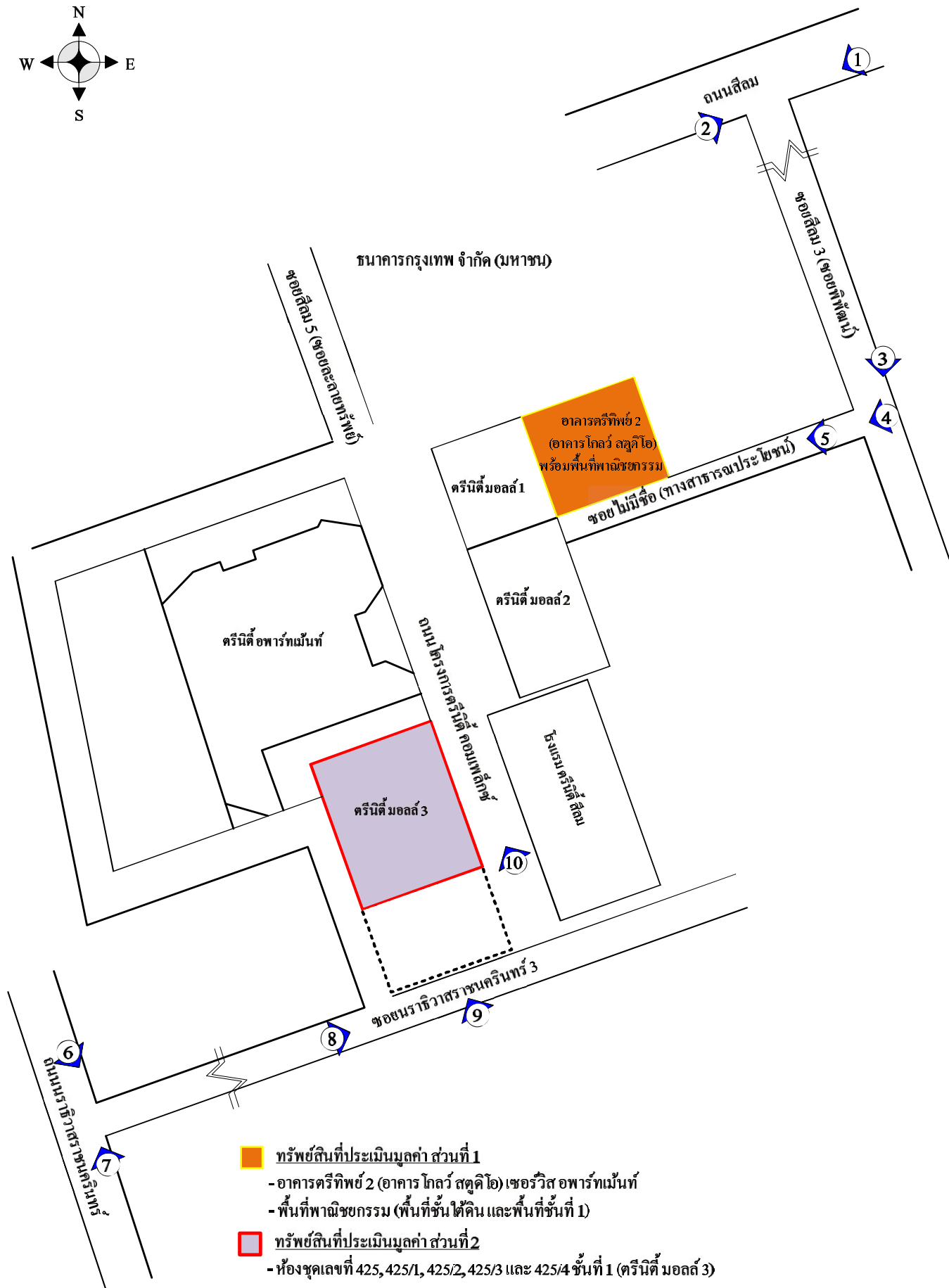
- อาคารศรัทธา 2 (อาคาร โกดัง สตูดิโอ) เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์
และพื้นที่พาณิชยกรรม (พื้นที่ชั้นใต้ดิน และพื้นที่ชั้นที่ 1)



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

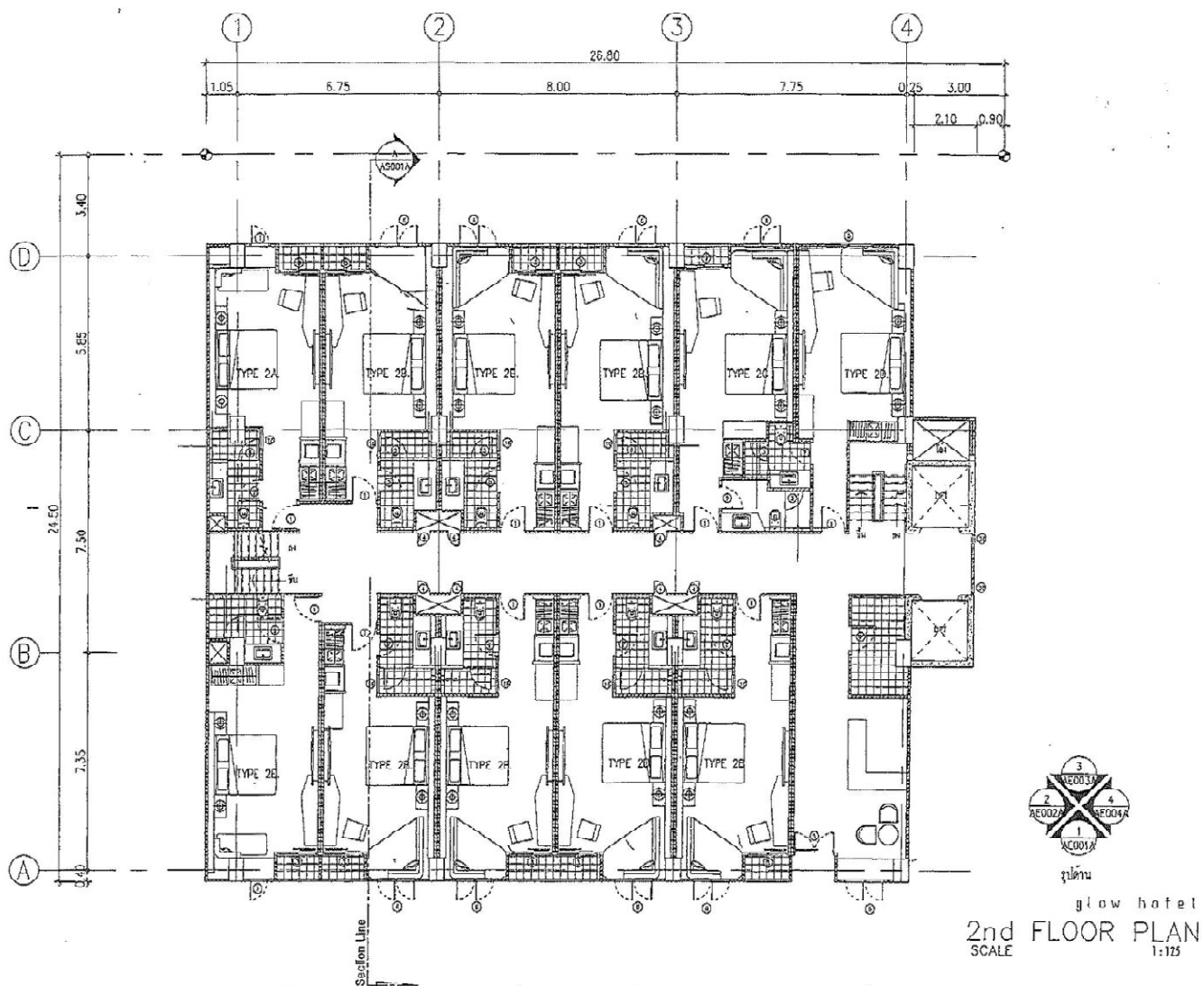
ผังบริเวณ
Site Plan

รหัสงาน / Job Code
2895-BK67-GEN



 บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

รหัสงาน / Job Code
2895-BK67-GEN



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร โกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

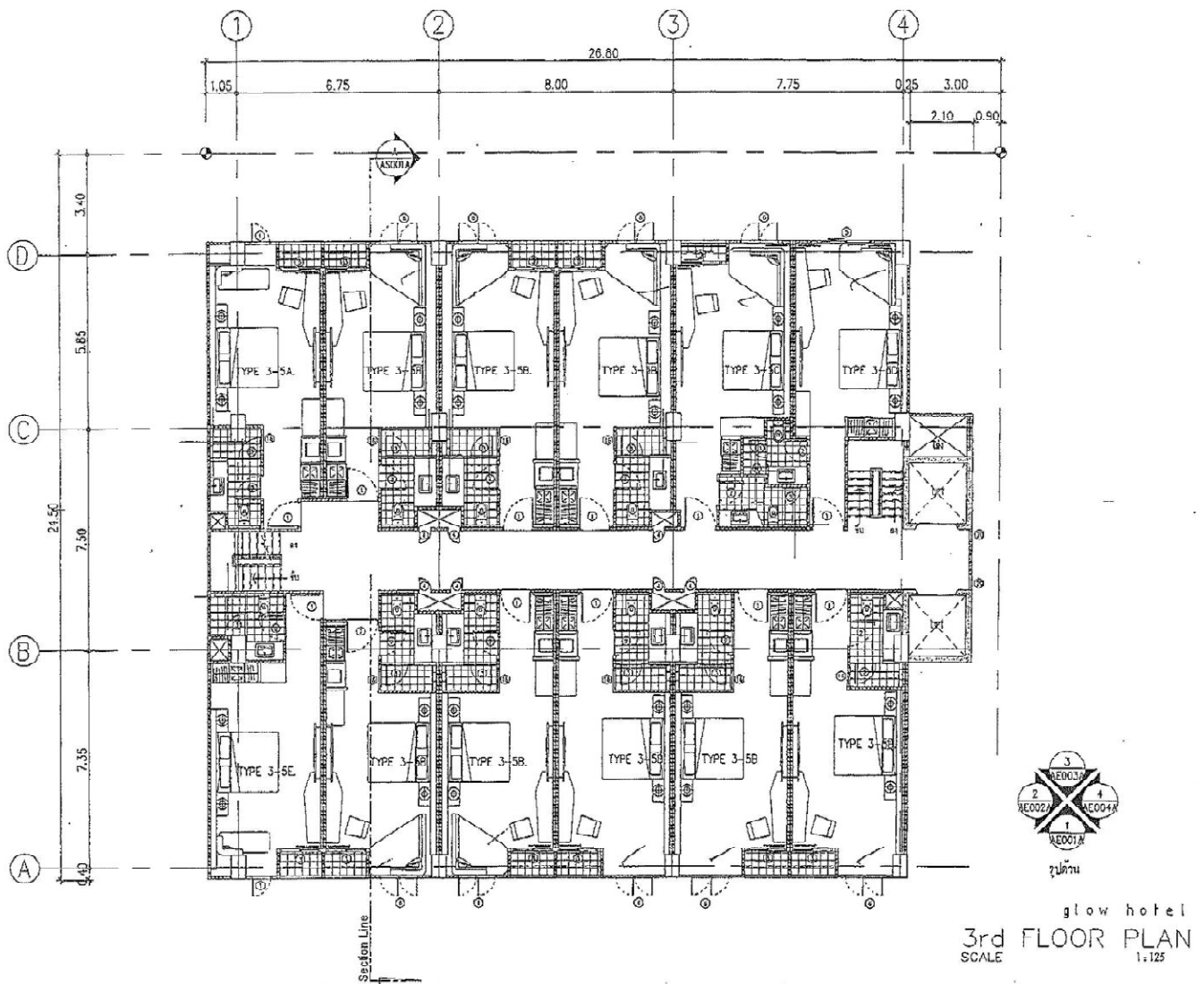
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นอาคาร
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code
2895-BK67-GEN



อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคาร โกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

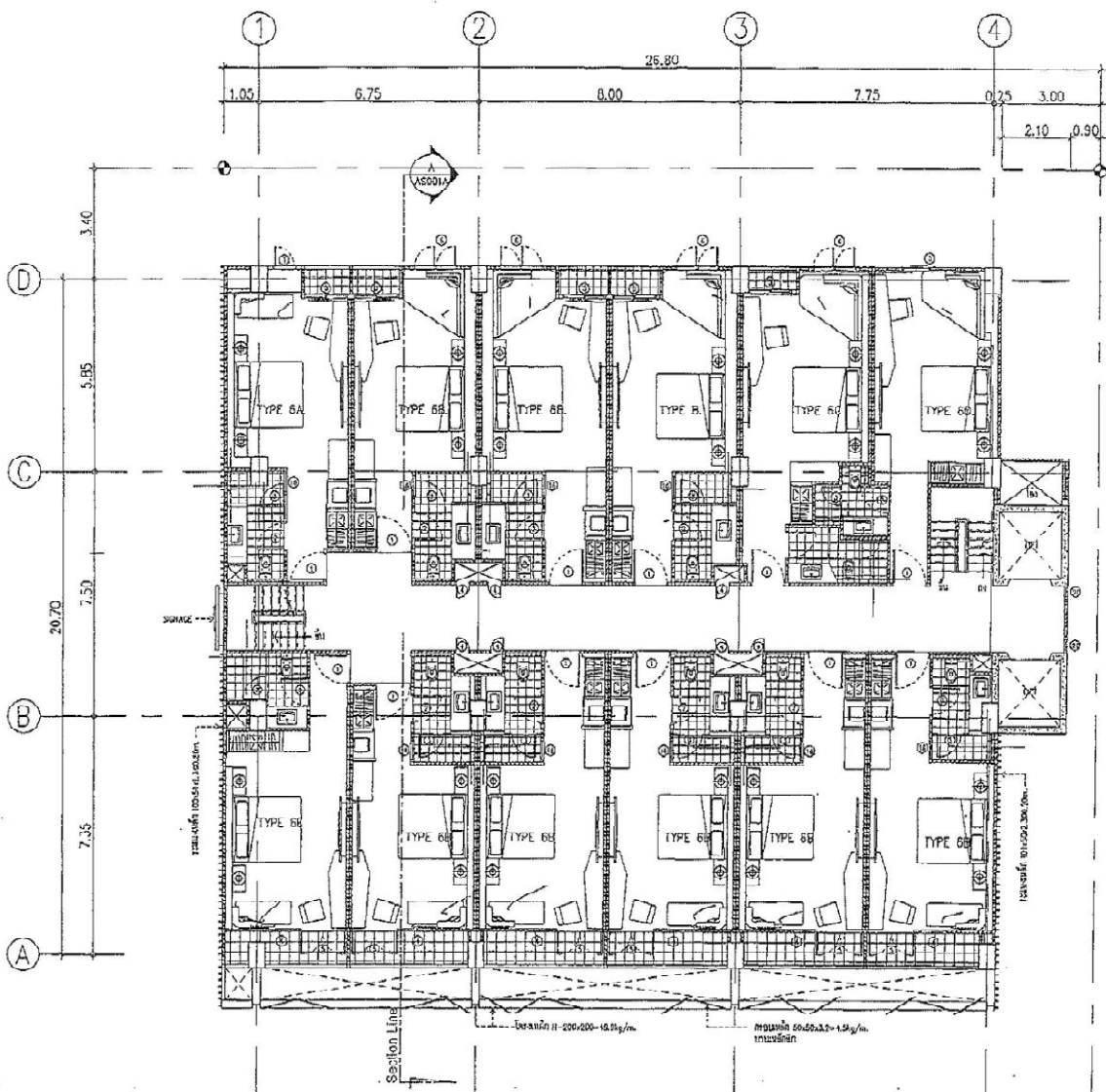
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นที่อาคาร
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code
2895-BK67-GEN



glow h

6th FLOOR PLAN
SCALE

อาคารตรีทิพย์ 2 (อาคารโกลด์สตูดิโอ) เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์

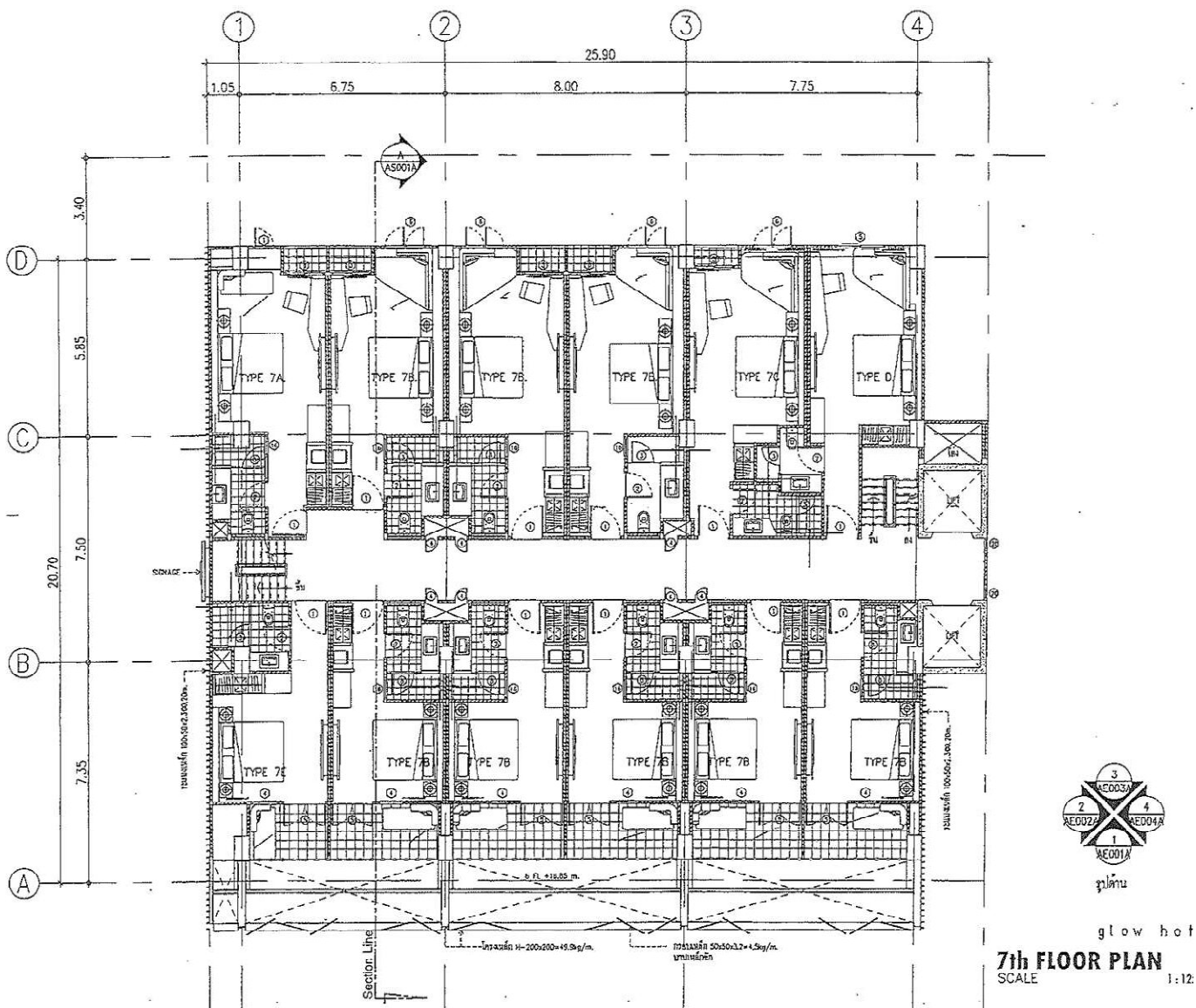
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นอาคาร
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code
2895-BK67-GEN



อาคารตึกอพย 2 (อาคาร โกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1

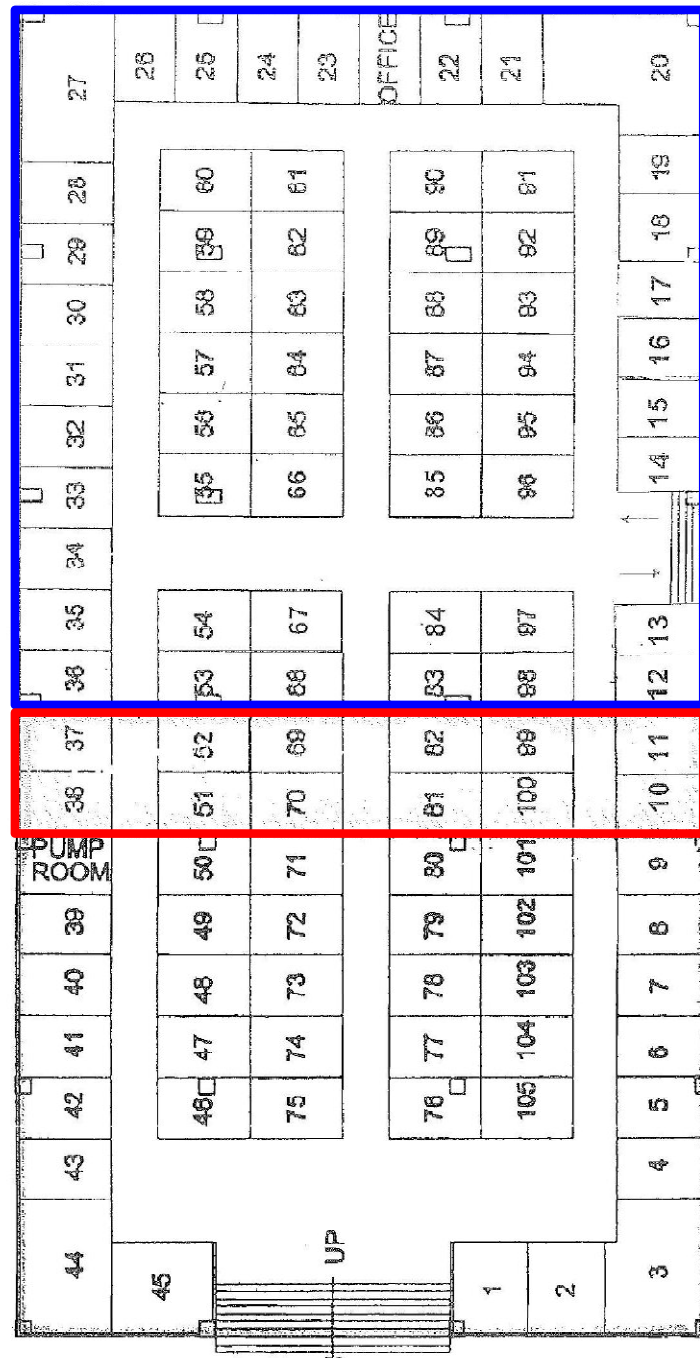


บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นอาคาร
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code
2895-BK67-GEN

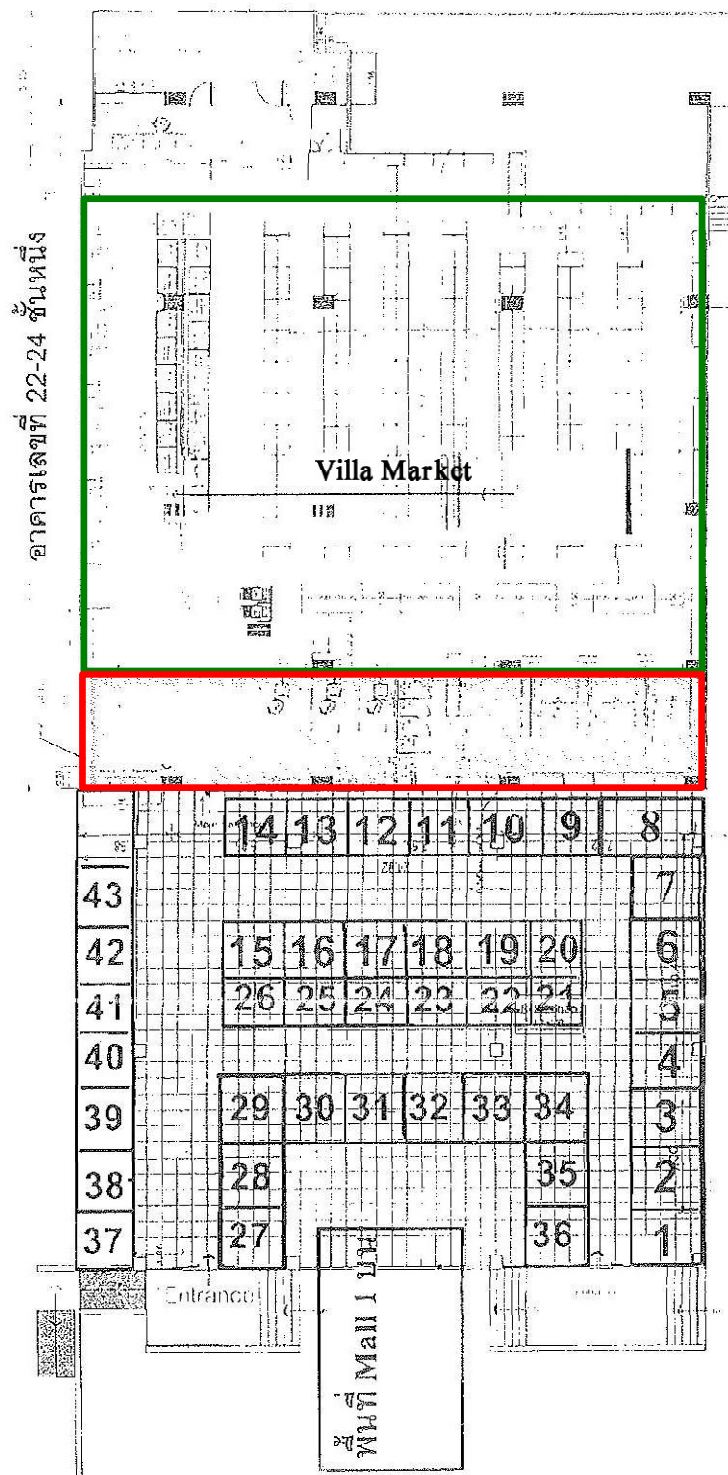
พื้นที่ Zone A พื้นที่ Zone B อาคารเลขที่ 22-24 ชั้นใต้ดิน พื้นที่ Zone C



- พื้นที่พาณิชย์กรรม(มอลล์ 1 ต่ำ) เลขที่ 22-24

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1

- ☐ พื้นที่ส่วนเกิน เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด



☒ พื้นที่พาณิชยกรรม Villa Market(มอลล์ 1 บน)เลขที่ 22-24

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1

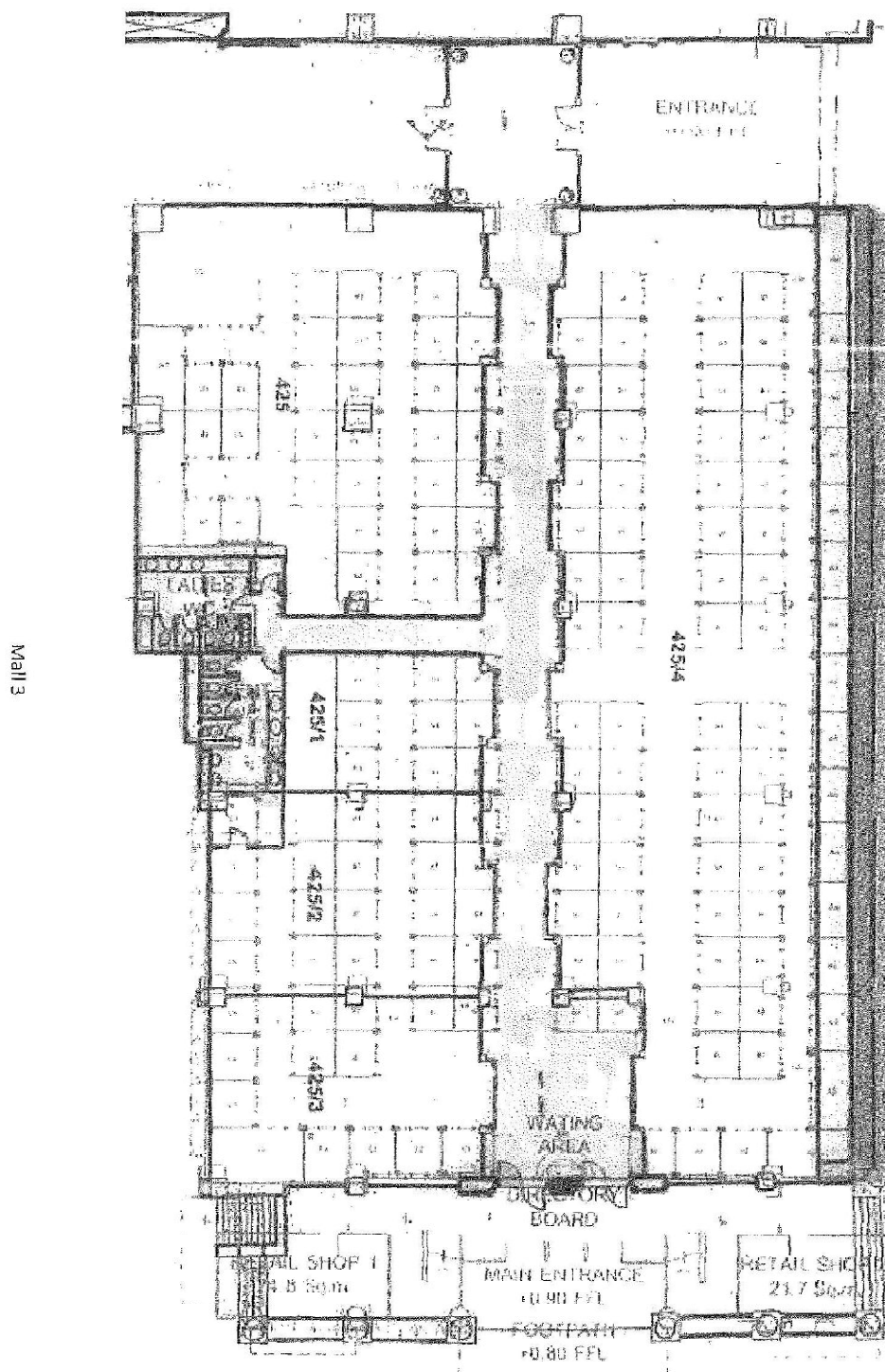
☐ พื้นที่ส่วนเกิน เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ศรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

แปลนพื้นอาคาร
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code
2895-BK67-GEN



ห้องชุดเลขที่ 425, 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 ชั้นที่ 1 (ตรินิตี้ มอลล์ 3)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นที่อาคาร
Floor Plan

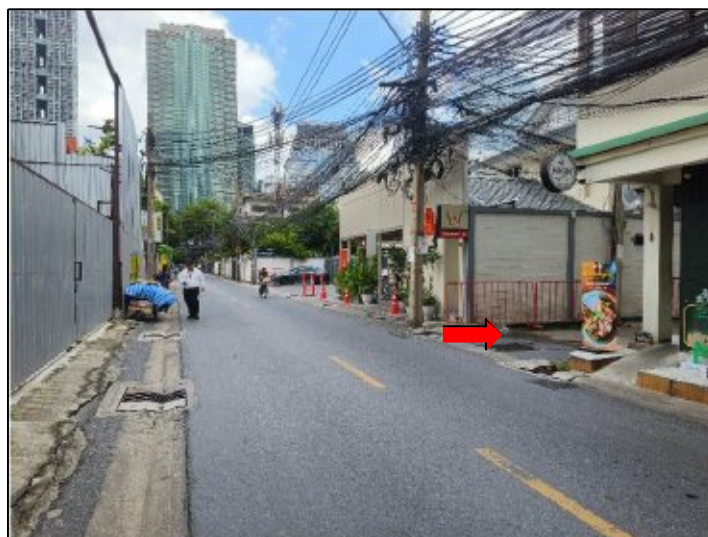
รหัสงาน / Job Code
2895-BK67-GEN



สภาพถนนสี่ลม แยกเข้าซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนสี่ลม แยกเข้าซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) ไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพซอยสี่ลม 3 (ซอยพิพัฒน์) แยกเข้าซอยไม่มีชื่อทางไปสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 3)





สภาพซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณะประโยชน์) ถนนผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 (จุดถ่ายภาพที่ 4-5)



สภาพถนนราชวิสาขนครินทร์ แยกเข้าซอยนราชวิสาขนครินทร์ 3
ทางไปตู้ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 6)



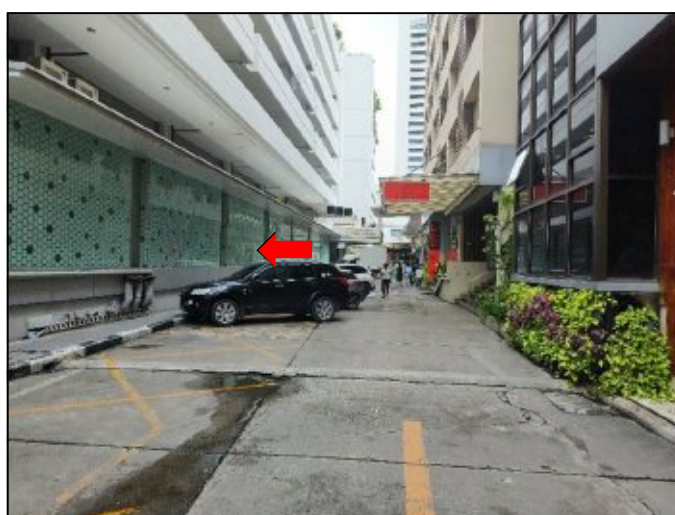
สภาพถนนราชวิสาขนครินทร์ แยกเข้าซอยนราชวิสาขนครินทร์ 3
ทางไปตู้ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 7)



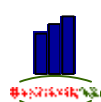
สภาพซอยนาฬิกาสาทรนครินทร์ 3 ผ่านหน้าอาคารชุดตรีนิคี้ คอมเพล็กซ์
อาคารที่ดั่งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพด้านหน้าอาคารชุดตรีนิคี้ คอมเพล็กซ์ อาคารที่ดั่งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพถนนภายใน โครงการ ผ่านหน้าอาคารชุดตรีนิคี้ คอมเพล็กซ์ อาคารที่ดั่งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2
(จุดถ่ายภาพที่ 10)





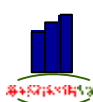
สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคารศรีทิพย์ 2 (อาคาร โกลว์ สตูดิโอ) เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / โถงทางเข้าอาคาร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / โถงลิฟต์โดยสาร





ภาพ โถงทางเดินภายในอาคารชั้นที่ 3 และภาพด้านหน้า ห้องพัก (ห้อง 2306)

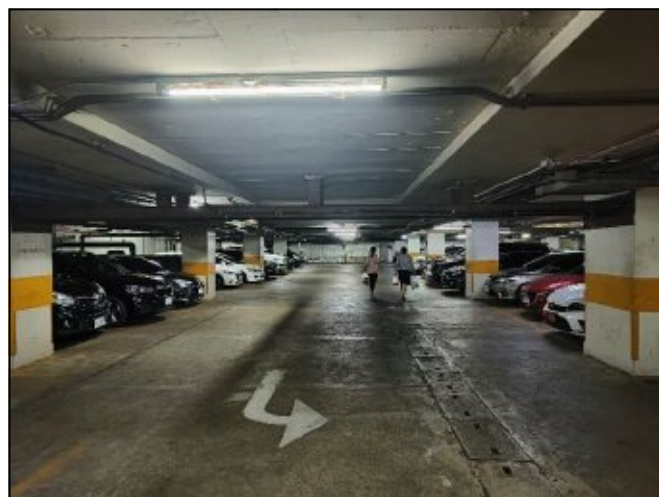
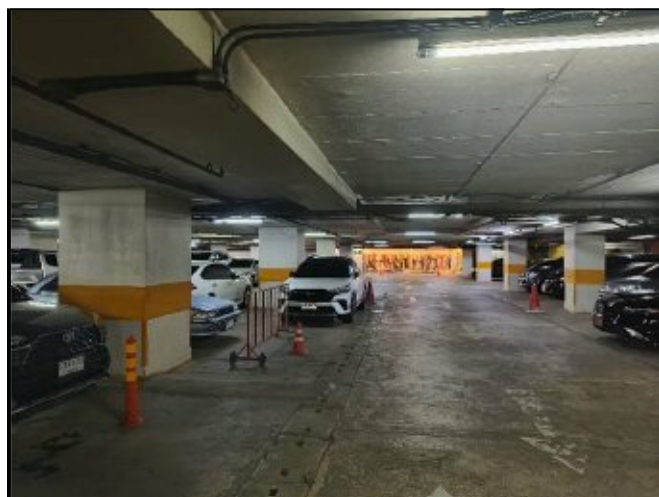


ภาพภายในห้องพัก



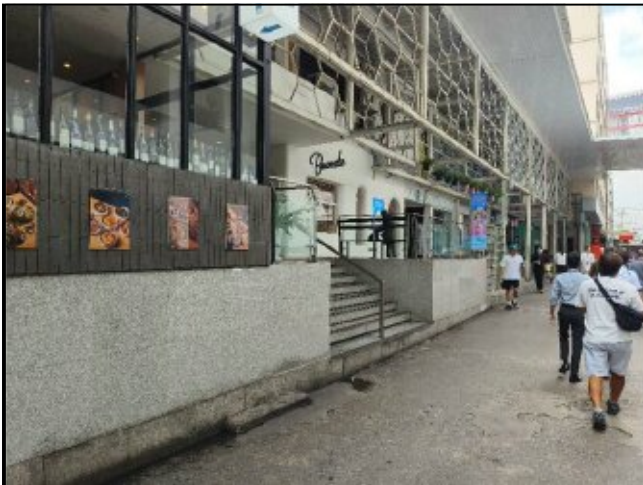


สภาพบันไดหนีไฟ, บันไดขึ้น-ลงระหว่างชั้น และระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร



สภาพที่จอดรถภายในอาคารชุดตึ้นนี้คือ คอมเพล็กซ์ บริเวณชั้นใต้ดิน





บริเวณส่วนที่เดินเข้าไปร้านค้า Villa Market



บริษัท บำรุงสกลวัฒน์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultancy Co., Ltd.

ภาพถ่าย
Picture

รหัสงาน / Job Code
2895-BK67-GEN



ส่วนที่เป็นด้านหน้าทางเดินเข้าไปร้านค้า Villa Market



ด้านหน้าร้านค้า Villa Market



สภาพบริเวณทางเข้าชั้นใต้ดิน ตรินิตี้ มอลล์ 1

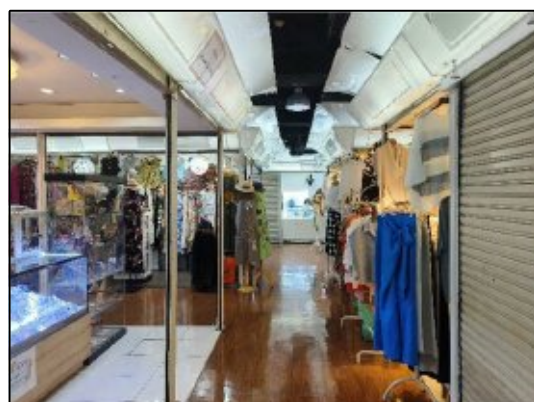
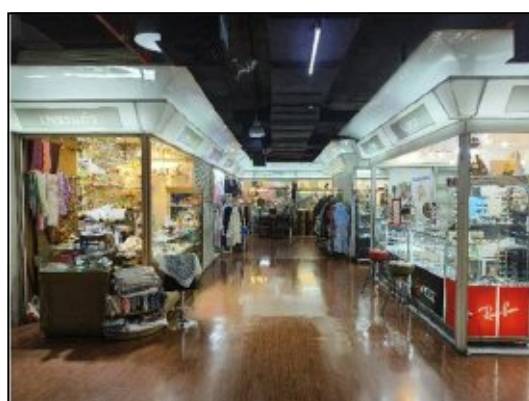
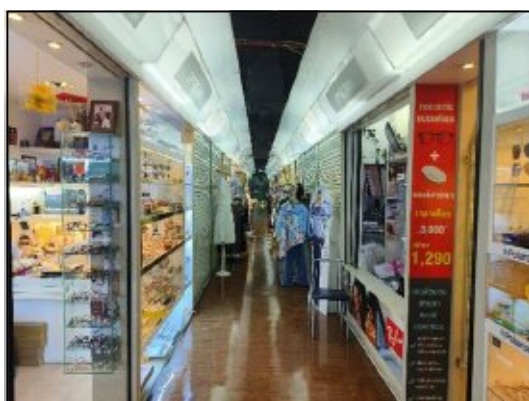


สภาพภายในอาคาร บริเวณชั้นใต้ดิน





สภาพด้านหน้าทางเข้า ตรินิตี้ มอลล์ 3



สภาพภายในห้องชุด / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม)