



เลขที่ Grand-064/67

วันที่ 24 กรกฎาคม 2567

เรื่อง แจ้งผลความเห็นเพิ่มเติมเรื่องการประเมินฯ รายไตรมาส

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

อ้างอิง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่รายงาน 67-10186 (1) GL ลงวันที่ 19 เมษายน 2567

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าทรัพย์สินประเภทสำนักงาน ตั้งอยู่ภายในอาคารสำนักงาน "ดี ออฟฟิศแคท แอท เซ็นทรัลเวิลด์" เลขที่ 999/9 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยทางบริษัทฯ ได้ทำการจัดส่งเล่มรายงานการประเมินมูลค่าให้กับทางบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด แล้ว โดยทางผู้ว่าจ้างมีความประสงค์ให้เพิ่มเติมให้เสนอความเห็นรายไตรมาส ระยะเวลา 1 ไตรมาส ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือของสัญญาเช่าอาคาร ณ ช่วงเวลานั้นๆ โดยให้อ้างอิงข้อมูลและรายละเอียดพื้นที่เช่า ผู้เช่าพื้นที่ ณ ช่วงระยะเวลาไตรมาสที่ 1 ที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามเงื่อนไขโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนฯ ณ สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินฯ ในวันที่ทำการประเมิน ดังนี้

❖ ความเห็นเพิ่มเติมไตรมาสที่ 2/67 (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567) รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575 ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือระยะเวลาประมาณ 8.48 ปี

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่รายงาน 67-10186 (1) GL เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว ทางบริษัทฯ มีความเห็นเพิ่มเติมของมูลค่ารายไตรมาส จำนวน 1 ไตรมาส ดังนี้

❖ ไตรมาสที่ 2/67 ภายใต้สิทธิการเช่าตาม เท่ากับ 3,970,000,000 บาท
ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 8.48 ปี (สามพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรerk สังกวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่ารายไตรมาสที่ 2/67

อาคารสำนักงาน"ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์"		ปี	2567 (ม.ค.-ธ.ค.)	2568 (ม.ค.-ธ.ค.)	2569 (ม.ค.-ธ.ค.)	2570 (ม.ค.-ธ.ค.)	2571 (ม.ค.-ธ.ค.)	2572 (ม.ค.-ธ.ค.)	2573 (ม.ค.-ธ.ค.)	2574 (ม.ค.-ธ.ค.)	2575 (ม.ค.-22 ธ.ค.)
ก) สมมติฐาน											
พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ	82,349.98 ตารางเมตร										
1. สำนักงาน	(ตารางเมตร)		82,029.82	82,029.82	82,029.82	82,029.82	82,029.82	82,029.82	82,029.82	82,029.82	82,029.82
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)		492,178.92	984,357.84	984,357.84	984,357.84	984,357.84	984,357.84	984,357.84	984,357.84	960,542.73
ประมาณการอัตราเข้าใช้พื้นที่			95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)		467,569.97	964,670.68	964,670.68	964,670.68	964,670.68	964,670.68	964,670.68	964,670.68	941,331.88
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)		456,710.01	832,714.95	335,373.63	779,507.29	814,460.45	335,373.63	779,507.29	814,460.45	327,259.75
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)		10,859.97	131,955.73	629,297.06	185,163.39	150,210.23	629,297.06	185,163.39	150,210.23	614,072.13
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่ หลังหักค่าบริการส่วนกลาง 10%	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		882	917	954	992	1,032	1,073	1,116	1,161	1,207
2. ร้านค้า	(ตารางเมตร)		198.46	198.46	198.46	198.46	198.46	198.46	198.46	198.46	198.46
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)		1,190.76	2,381.52	2,381.52	2,381.52	2,381.52	2,381.52	2,381.52	2,381.52	2,323.90
ประมาณการอัตราเข้าใช้พื้นที่			98%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)		1,166.94	2,143.37	2,143.37	2,143.37	2,143.37	2,143.37	2,143.37	2,143.37	2,091.51
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)		1,103.93	1,632.19	1,038.72	1,615.83	1,632.19	1,038.72	1,615.83	1,632.19	1,013.59
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)		63.01	511.18	1,104.65	527.54	511.18	1,104.65	527.54	511.18	1,077.92
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่ หลังหักค่าบริการส่วนกลาง 10%	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		1,872	1,947	2,025	2,106	2,190	2,278	2,369	2,463	2,562
3. ห้องเก็บของ	(ตารางเมตร)		121.70	121.70	121.70	121.70	121.70	121.70	121.70	121.70	121.70
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)		730.20	1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,425.07
ประมาณการอัตราเข้าใช้พื้นที่			87%	85%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)		633.30	1,241.34	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	997.55
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)		633.30	1,168.77	599.97	494.88	949.71	599.97	494.88	949.71	585.46
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)		-	72.57	422.31	527.40	72.57	422.31	527.40	72.57	412.09
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่ หลังหักค่าบริการส่วนกลาง 10%	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		464	477	492	506	522	537	553	570	587
ข) การคำนวณ											
ประมาณการรายรับ											
1. สำนักงาน											
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)		367,893,418	668,229,118	293,547,560	737,805,251	784,037,436	338,695,374	830,280,241	881,935,487	371,768,825
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)		9,578,493	121,040,352	600,331,270	183,706,166	154,989,208	675,291,033	206,644,453	174,341,780	741,232,898
2. ร้านค้า											
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)		930,330	2,694,495	1,886,621	3,231,852	3,347,506	2,230,332	3,635,394	3,765,489	2,448,123
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)		117,958	995,207	2,236,646	1,110,860	1,119,472	2,515,922	1,249,567	1,259,254	2,761,601
3. ห้องเก็บของ											
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)		164,969	612,604	313,262	242,307	474,777	304,976	264,775	518,802	325,193
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)		-	34,646	207,660	267,117	37,859	226,916	291,886	41,370	241,958
รวมรายได้ค่าเช่า			378,685,168	793,606,422	898,523,019	926,363,554	944,006,258	1,019,264,554	1,042,366,316	1,061,862,181	1,118,778,598
- รายได้อื่นๆ	0.4% ของรายได้ค่าเช่า		1,514,741	3,174,426	3,594,092	3,705,454	3,776,025	4,077,058	4,169,465	4,247,449	4,475,114
รวมรายได้ทั้งหมด			380,199,909	796,780,848	902,117,111	930,069,008	947,782,283	1,023,341,612	1,046,535,781	1,066,109,630	1,123,253,712

