

รายงานสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่ KTAC-68/00087

- ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
- ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงานสูง 45 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น)
ภายใต้ชื่อ "อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์"
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง 2-1-4.0 ไร่
- ที่ตั้ง : ตั้งอยู่เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร



จัดทำโดย

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด



บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 Tel. 02-318-6791-96
E-mail : marketing@ktac.co.th เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0105546133162

ที่ คท. 68/2933

วันที่ 25 กรกฎาคม 2568

เรื่อง นำส่งรายงานสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับย่อ

เรียน กรรมการผู้จัดการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงานสูง 45 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น) ภายใต้ชื่อ "อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์"
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3008 เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ 706 เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง 2-1-4.0 ไร่
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงาน สูง 45 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันการจำนองใดๆ
วัตถุประสงค์การสอบทาน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์	การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการสอบทาน	วิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่สอบทาน	25 กรกฎาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	3,736,000,000.-บาท (-สามพันเจ็ดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน -) 8/
เงื่อนไข / หมายเหตุ	มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ในข้อที่ 3.2

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีรศิริ ทรัพย์ศิริ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับที่ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวนูนพร้อมกับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2568

1.2 วัตถุประสงค์ของการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยมี วัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจ ใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการสอบทาน : 25 กรกฎาคม 2568

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่สอบทานมูลค่า

ทรัพย์สินที่สอบทานมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงานสูง 45 ชั้น พร้อม ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น) ภายใต้ชื่อ "อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์" ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 3008 เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ 706 เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง 2-1-4.0 ไร่ ระยะเวลาเช่าช่วงประมาณ 20.27 ปี นับตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575

1.5 เอกสารสิทธิ์และสัญญาเช่าช่วง

เอกสารสิทธิ์ที่ใช้ประกอบการประเมินและสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงตามรายละเอียดการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เลขที่รายงาน KTAC-68/00087 (เล่มรายงานหลัก)

2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

2.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามานที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลงโฉนด
1.	999/9	(เฉพาะส่วนที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง) - พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่า - พื้นที่ส่วนกลาง	81,468.08 40,521.92	พื้นที่บางส่วนของ โฉนดเลขที่ 3008
รวม			121,990.00	-

หมายเหตุ : 1. พื้นที่ใช้สอยอาคารคำนวณตามแบบแปลนที่ผู้มอบหมายงานจัดทำให้ ซึ่งอาจไม่ตรงกับพื้นที่เช่าตามระบุในตารางผู้เช่า (Rent roll) เนื่องจากผู้เช่าบางรายได้เช่าพื้นที่ทั้งชั้น จึงรวมพื้นที่ส่วนกลางของชั้นนั้นๆด้วย

2. อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ มีจำนวนชั้นตามระบุในอาคาร 47 ชั้น แต่เนื่องจากไม่มีชั้นที่ 13 และ ชั้นที่ 47 เป็นดาดฟ้า (หลังคา) จำนวนชั้นจริงจึงมี 45 ชั้น

2.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

2.2.1 ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 8/2548 ลงวันที่ 7 มกราคม 2548 ระบุว่าได้ทำการก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตตามแบบ กทม.6 เลขที่ 820/2547 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2547 และขอใช้เปิดอาคาร ส่วนที่ 1 โซน A ตึก 45 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ใช้เป็นสำนักงาน-จอดรถยนต์
- เจ้าของและผู้ครอบครองอาคารปัจจุบัน คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อาคารสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่ 3008 ซึ่งเป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

2.2.2 แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามสัญญาจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

2.2.3 ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

2.2.4 การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคารเพียงบางส่วนเท่านั้น เนื่องจากห้องพักโดยส่วนใหญ่มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการพักอาศัยอยู่

2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	: อาคารสำนักงาน อาคารเลขที่ 999/9
รายละเอียดของอาคาร	
ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 45 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
พื้นที่ใช้สอยรวม	: เฉพาะส่วนที่เข้าช่วง ประมาณ 121,990.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	: มาตรฐาน
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคาร	: ประมาณ 14 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา	: สภาพอาคารใหม่ / การดูแลรักษาดี
ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง	
โครงสร้างหลัก	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคา/หลังคา	: คอนกรีต
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: กระเบื้องเซรามิค, คอนกรีต, แกรนิตโต, (พื้นที่เข้าสำนักงานพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก)
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, ผนังคอนกรีต ผิวหยาบ, กระฉก, ยิปซัมบอร์ด
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ทาสี, คอนกรีตผิวเปลือย, (พื้นที่เข้าสำนักงานไม่มีฝ้าเพดาน)
ประตู	: บานกระฉก, บานไม้, บานเหล็กสำเร็จรูป
หน้าต่าง	: บานกระฉกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น/ผนัง กระเบื้องเซรามิค, แกรนิตโต
สุขภัณฑ์	: เคาน์เตอร์, อ่างล้างหน้า, กระฉกเงา, ฉากกั้นห้องสำเร็จรูป, โถส้วมแบบชักโครก, โถปัสสาวะ, สายฉีดชำระ
การจัดแบ่งพื้นที่เข้าภายในอาคาร	
ชั้น G,3 แบ่งออกเป็น	: พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่เข้าร้านค้า ห้องน้ำชาย-หญิง
ชั้น 6-12,14-45แบ่งออกเป็น	: พื้นที่โถงทางเดิน, ห้องระบบ, พื้นที่เข้าสำนักงาน จำนวน 476ห้อง
งานระบบภายในอาคาร	
ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	: - สวิตช์เกียร์แรงสูงจำนวน 12 ชุด - หม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 2,000 KVA 8 ชุด และขนาด 1,600 KVA 4 ชุด - ตู้เมนไฟฟ้าแรงต่ำ (MDB) ขนาด 3,000 A จำนวน 2 ชุด และขนาด 2,500 A จำนวน 4 ชุด - Generator 2 ชุด - ระบบสื่อสารและการควบคุม, ระบบไฟฟ้าแสงสว่างภายในอาคาร และบริเวณรอบนอกอาคาร, ระบบเสียงตามสาย, ระบบสัญญาณเตือนไฟไหม้, - ระบบสัญญาณโทรทัศน์, ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV)

ระบบลิฟต์โดยสาร,บันไดเลื่อน	- ลิฟท์ขนส่ง 2 ชุด รองรับน้ำหนัก 1,800 กิโลกรัม/27 คน ต่อชุด - ลิฟท์แก้วโดยสารชั้น B2,B1,ชั้นที่1และชั้นที่ 3 2 ชุด รองรับน้ำหนัก 850 กิโลกรัม/12 คน ต่อชุด - ลิฟต์โดยสารจำนวน 22 ชุด แบ่งเป็น ลิฟต์โดยสาร Low Zone ชั้นที่ 1-15 6 ชุด รองรับน้ำหนัก1,800 กิโลกรัม/27 คน ต่อชุด - ลิฟท์ Mid Low Zone ชั้นที่ 16-26 จำนวน 6 ชุดรองรับน้ำหนัก 1,800 กิโลกรัม/27 คน ต่อชุด - ลิฟต์โดยสาร Mid High Zone ชั้นที่ 27-30,34-38 จำนวน 5 ชุดรองรับน้ำหนัก 1,800 กิโลกรัม/27 คน ต่อชุด - ลิฟต์โดยสาร High Zone ชั้นที่ 31-33,39-45 จำนวน 5 ชุดรองรับน้ำหนัก 1,800 กิโลกรัม/27 คน ต่อชุด - บันไดเลื่อน จำนวน 9 ชุด
ระบบประปา	- ระบบสูบน้ำดี จำนวน 6 ชุด - (Drainage Pump) จำนวน 12 ชุด - (Warfe Water Treatment System) จำนวน 2 ชุด
ระบบ Fire Protection	- Motor Fire Pump จำนวน 2 ชุด - Engine Fire Pump - Jockey Pump - ระบบหัวจ่ายดับเพลิง (Fire Hose) ชั้นละ 2 ชุด - ระบบ Spinket,ระบบ FM200 - ระบบอัดอากาศจำนวน 9 ชุด (Pressurize Fan)
ระบบปรับอากาศ	- เครื่องทำความเย็น (Chiller) 9 จำนวนขนาด 1,000 ตัน 4 ชุด, 500 ตัน 2 ชุด, 250 ตัน 2 ชุด - ปั๊มเวียนน้ำเย็น (Chiller Pump) 8 ชุด, PCHWP 8 ชุด, SCHWP 8 ชุด - ปั๊มน้ำระบายความร้อน (Cooling Pump) 14 ชุด - หอผึ่งลม (Cooling Tower) 11 ชุด - เครื่องเป่าอากาศชนิด Split Type - เครื่องเป่าลมเย็น (AHU, FCU) - ระบบระบายอากาศ (Exhaust Fan)

3.การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3.1 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้

1. พื้นที่ใช้สอยอาคารคำนวณตามแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างจัดหาให้ ซึ่งพื้นที่เช่าสำนักงานอาจไม่ตรงกับพื้นที่ตาม Rent roll เนื่องจากผู้เช่าบางรายที่เช่าทั้งชั้น พื้นที่เช่าจะรวมพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนด้วย (รายละเอียดตามระบุในข้อที่ 4.1)
2. ไม่คำนึงถึงการรอนสิทธิของผู้เช่าช่วงพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากการเช่าช่วงระยะสั้น
3. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นการประเมินที่อยู่ภายใต้สมมติฐานตามที่ระบุไว้เท่านั้น ทั้งนี้หากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป และเนื่องจากทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่า หากไม่มีปัจจัยอื่นใดมากระทบอย่างมีนัยสำคัญ มูลค่าทรัพย์สินจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ และจะมีมูลค่าเป็นศูนย์เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ดังนั้นผู้เช่าจึงควรทบทวนมูลค่าทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ
4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนปรับปรุงทั้งหมด โดยยึดหลักเกณฑ์ราคาก่อสร้างในตลาดรวมถึงงานระบบ รวมถึงอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2566-2567 และคำนึงถึงสภาพทรัพย์สินรูปแบบอาคาร มาตรฐานของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยปรับใช้ให้เหมาะสมกับการประเมินราคาในครั้งนี้

3.2 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับคำสั่งจากผู้ว่าจ้างให้ทำการสรุปมูลค่าแยกเป็นรายไตรมาส โดยอ้างอิงรายละเอียดตามสัญญาเช่าและข้อมูลของผู้เช่า รวมถึงการเงินและโครงสร้างรายได้ตามรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เป็นหลัก หากจำนวนผู้เช่าหรือรายได้จากการให้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงไปจากสมมติฐานที่ระบุไว้ในข้างต้น มูลค่าทรัพย์สินอาจเปลี่ยนแปลงได้

4.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใด ซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังต่อไปนี้:

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดไตรมาสที่ 2 (30 มิถุนายน 2568) เป็นเงิน **3,736,000,000.-**

สรุปมูลค่าตลาด **3,736,000,000.-** บาท (-สามพันเจ็ดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน -)

ทำการประเมิน ณ วันที่ 25 กรกฎาคม 2568

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

หมายเหตุ ทรัพย์สินจะมีมูลค่าตามข้างต้นเมื่ออยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2


(นายศุภฤกษ์ เกษสุวรรณ)
ผู้สำรวจ


(นายจักรินทร์ เวียงอจ)
ผู้ตรวจสอบ


(นายรพพล จันทวิ)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วต.407
ผู้ประเมินหลัก

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

2.1 สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นตึกสำนักงานให้ใช้ขนาดใหญ่ตึกหนึ่งในกรุงเทพฯ ซึ่งตัวอาคารนี้อยู่ต้นบนของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเวิลด์ บริเวณจุดตัดของถนนพระราม 1 และ ถนนราชประสงค์ โดยทางเข้าอาคารสามารถเดินเข้าศูนย์การค้าได้เลย นอกจากนี้ตัวอาคารยังเชื่อมกับทางเดินลอยฟ้าระหว่างรถไฟฟ้า BTS สถานีสยาม กับสถานีสีลม ด้วยความหรรของตัวอาคาร ประกอบกับทำเลที่ดี ทำให้อาคาร ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เดิมตลอดเวลา ซึ่งอาคารนี้ตั้งที่สำนักงานแห่งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ โดยกองทุนรวมได้เช่าช่วงพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานชั้นที่ 6, 7, 25, 44 (ไม่รวมที่จอดรถใต้ดิน) พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เช่าสำนักงานประมาณ 99.45% เป็นสัญญาเช่าแบบ 3 ปี และประมาณ 0.17% เป็นสัญญาเช่าแบบน้อยกว่า 3 ปี ที่เหลือเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมประมาณ 0.38% เป็นสัญญาเช่าแบบ 3 ปี และน้อยกว่า 3 ปี

ในการประเมินครั้งนี้กองทุนฯ มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 2/2568 โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละไตรมาสอ้างอิงข้อมูลผู้เช่า (Rent roll) ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2568 บงกัไรชาตุน ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560-2567, สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน งานระบบ ไม่รวมที่จอดรถ ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2 ระยะเวลา 20.27 ปี นับตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2555-22 ธันวาคม 2575 โดยพิจารณาข้อมูลตลาดและจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาเปรียบเทียบกับด้วย

อย่างไรก็ตามมูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินโดยวิธีรายได้ขึ้นอยู่กับว่าทรัพย์สินต้องดำเนินการโดยไม่ขัดต่อกฎหมายและอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ระบุไว้ต่อจากนี้ ทั้งนี้หากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าสิทธิการเช่าจากการประเมินโดยวิธีรายได้เปลี่ยนแปลงไป อนึ่ง มูลค่าสิทธิการเช่าโดยปกติจะลดลงตามระยะเวลาเช่า ดังนั้นจึงควรพิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 พื้นที่เช่า อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว (ตารางเมตร)	อัตราเช่าปี 2568	อัตราเช่าปี 2569 ถึงสิ้นสุดประมาณการ
พื้นที่เช่าสำนักงาน	82,078.14	79,352.58	96.68%	98.00%
พื้นที่เช่าร้านค้า/แฟลกลอย	199.51	197.35	98.92%	98.92%
พื้นที่เช่าห้องเก็บของ	121.70	105.55	86.73%	90.00%
พื้นที่เช่าแบบร้านค้า/รถเข็น	7.00	3.00	42.86%	50.00%
รวมพื้นที่	82,406.35	79,658.48	96.67%	

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า จากสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน ส่วนที่ 1 และ 2 ลงวันที่เดียวกันคือ 14 กันยายน 2555 ข้อที่ 11 (4) ระบุผู้เช่าช่วงเป็นผู้ที่สัญญาเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วง สำหรับสัญญาบริการบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด เป็นผู้ที่สัญญาบริการสาธารณูปโภคกับผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วง ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีรายได้จากค่าเช่าเพียงอย่างเดียว และจากการวิเคราะห์ตารางผู้เช่า สรุปอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อัตราค่าเช่าและค่าบริการ ปี 2568		อัตราการปรับเพิ่ม	หมายเหตุ
	ค่าเช่าเฉลี่ย	ค่าบริการเฉลี่ย	ค่าเช่าและค่าบริการ (%)	
พื้นที่เช่าสำนักงาน (บาท/ตร.ม./เดือน)	817.00	0.00	4.84%	(เฉลี่ย) ตลอดประมาณการ
พื้นที่เช่าร้านค้า/แฟลกลอย (บาท/ตร.ม./เดือน)	2,511.00	0.00	4.50%	ทุกปี ตลอดประมาณการ
พื้นที่เช่าห้องเก็บของ (บาท/ตร.ม./เดือน)	521.00	0.00	4.50%	ทุกปี ตลอดประมาณการ
พื้นที่เช่าแบบร้านค้า/รถเข็น (บาท/ตร.ม./เดือน)	11,945.00	0.00	4.50%	ทุกปี ตลอดประมาณการ

หมายเหตุ - ในช่วง 3 ปีสุดท้าย ไม่มีการเพิ่มของค่าเช่า เนื่องจากในสัญญาเช่าระบุว่า ผู้ใช้เช่าช่วงได้รับสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าหลักได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของทรัพย์สินฯ ตามเงื่อนไขและราคาที่ตกลงกัน

1.4 ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ย

ระยะเวลาเช่าคงเหลือแต่ละพื้นที่ไม่เท่ากัน จึงทำให้การปรับค่าเช่าและค่าบริการแตกต่างกัน โดยสมมติฐานการประเมิน ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ย มีดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	เดือน	ค่าเช่าเก่า (เดือน)	ค่าเช่าใหม่ (เดือน)	ปีที่เริ่มปรับ
พื้นที่เช่าสำนักงาน	14	3.41	8.59	2569
พื้นที่เช่าแบบ พาณิชยกรรม	11	3.0	6.0	2569

1.3 รายได้อื่นๆ 1.0% ของรายได้ค่าเช่า

2.1 สมมติฐานในการประเมินมูลค่า (ต่อ)

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)

2.1.1 ค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน	อ้างอิงปี 2567	2,695,123.84	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	5%
2.1.2 ค่าใช้จ่ายด้านการบำรุงรักษาซ่อมแซม		0.60%	ของรายได้รวม	
2.1.3 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์		0.50%	ของรายได้รวม	
2.1.4 ค่าเบี้ยประกันภัย	อ้างอิงปี 2567	12,936,769.00	บาท/ปี	
2.1.5 ค่าภาษีโรงเรือน	อ้างอิงปี 2567	9,933,031.94	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	5%
2.1.6 ค่าเช่าที่ดินและอาคาร		2,500,000.00	บาท/เดือน คงที่ตลอดประมาณการ	
2.1.7 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.20%	ของรายได้รวม	
2.1.8 ค่าบริการที่จอดรถ				

หนังสือสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน (ส่วนที่ 1)		หนังสือสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน (ส่วนที่ 2)	
ระยะเวลาที่ให้บริการ	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	ระยะเวลาที่ให้บริการ	ค่าบริการ (บาท/เดือน)
14/9/2555 - 22 ธันวาคม 2555	217,000		
23/12/2555 - 22 ธันวาคม 2560	2,225,174	14/9/2555 - 22 ธันวาคม 2560	96,826
23/12/2560 - 22 ธันวาคม 2565	3,787,204	23/12/2560 - 22 ธันวาคม 2565	164,796
23/12/2565 - 22 ธันวาคม 2570	5,414,399	23/12/2565 - 22 ธันวาคม 2570	235,601
23/12/2570 - 22 ธันวาคม 2575	7,695,154	23/12/2570 - 22 ธันวาคม 2575	334,846

2.2 ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)

1) ค่าธรรมเนียมจ้างโครงการบริหารที่ดิน	อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) ลงวันที่ 14 กันยายน 2555 รายละเอียดดังนี้		
- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	0.23%	ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value - NAV) ของกองทุนรวม	
- NAV ของกองทุนรวม CNPG	4,241,523,278.42	บาท (อ้างอิงจาก https://www.set.or.th ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	
- ค่าธรรมเนียมการให้บริการผู้เช่ารายย่อย	2.00%	ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ (หลังส่วนลดค่าเช่า)	
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)	2.00%	ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	
- ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า			
สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา	0.5	ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทุกระยะเวลา	
สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่าน้อยกว่า 3 ปี)	0.5	ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี)	1.0	ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
- ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า			
สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา	0.5	ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทุกระยะเวลา	
สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่าน้อยกว่า 1 ปี)	0.5	ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่าเท่ากับ แต่ไม่ถึง 3 ปี)	1.0	ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่ามากกว่า 3 ปี)	1.5	ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่ามากกว่า 3 ปีค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า)	3.0	ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
- ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน(ถ้ามี)	1.5	ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนมีการลงทุนเพิ่ม และ	
	0.75	ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม	
- ค่าปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	

สมมติฐานเกี่ยวกับพื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญา / ทำสัญญาเช่าใหม่

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ตารางเมตร	สิ้นสุดสัญญาเช่าเฉลี่ย (ตร.ม./ปี)	ต่อสัญญาเช่าเฉลี่ย(ตร.ม./ปี)	ผู้เช่าใหม่เฉลี่ย (ตร.ม./ปี)
พื้นที่สำนักงานที่มีผู้เช่าต่อสัญญาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี	79,219.40	26,406.47	25,086.14	1,320.32
พื้นที่สำนักงานที่มีผู้เช่าต่อสัญญาเช่าน้อยกว่า 3 ปี (เฉลี่ย 2 ปี)	133.18	66.59	63.26	3.33
พื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีผู้เช่าต่อสัญญาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี	172.51	57.50	115.01	2.88
พื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีผู้เช่าต่อสัญญาเช่าน้อยกว่า 3 ปี (เฉลี่ย 1 ปี)	135.55	84.50	80.28	4.23
รวมพื้นที่เช่า	79,660.64	26,615.06	25,344.69	1,330.75
	96.67%	33.41%	95.23%	5.00%
	ของพื้นที่เช่ารวม	ของพื้นที่เช่ารายย่อยรวม	ของพื้นที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	ของพื้นที่สิ้นสุดสัญญาเช่า

2.1 สมมติฐานในการประเมินมูลค่า (ต่อ)

3. ระยะเวลาประมาณการ

สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน เริ่มต้น วันที่ 14 กันยายน 2555 และวันสิ้นสุดสัญญา วันที่ 22 ธันวาคม 2575 รวมระยะเวลา 20.27 ปี บริษัทฯ สมมติฐานว่าทรัพย์สินมีการดำเนินการต่อเนื่องตลอดอายุสัญญาเช่า และนับจากวันที่ มีนาคม 2568 ระยะเวลาเช่าเหลือ 7.73 ปี สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินแต่ละไตรมาส ระยะเวลาเช่าเหลือแตกต่างกัน ดังนี้

สมมติฐานเกี่ยวกับระยะเวลา	31 มีนาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2568
ระยะเวลาเช่าเหลือ (ปี)	7.73	7.48	7.23	6.98
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
ณ ปี 2568 มีระยะเวลาเช่า (เดือน)	6.00	6.00	3.00	
ณ ปี 2569 มีระยะเวลาเช่า (เดือน)	12.00	12.00	12.00	12.00
ณ ปี 2575 มีระยะเวลาเช่า (เดือน)	11.70	11.70	11.70	11.70
จำนวนวันต่อปี	365	365	365	365
จำนวนเดือนต่อปี	12	12	12	12

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)

4.1 อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate / Yield)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผลตอบแทนจากเงินปันผลเฉลี่ยในปี 2566-2567 มีดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ประเภทสำนักงาน (Office)	Dividend Yield (%)			หมายเหตุ
	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567 (Forecast)	
CPNREIT (CPN รีเทล โกดัง)	0.28%	7.28%	6.06%	
GVREIT	8.56%	13.78%	12.18%	
POPF	8.79%	17.60%	10.80%	
TPrime	5.05%	6.17%	5.70%	
B-WORK	7.90%	15.74%	13.62%	
GLANDRT	0.00%	0.00%	1.72%	
BOFFICE	1.84%	13.88%	9.47%	
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate / Yield) เฉลี่ย	4.63%	10.64%	8.51%	7.92%

4.2 อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ แต่เนื่องจากทรัพย์สินอยู่ภายใต้การบริหารของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ซึ่งรูปแบบการลงทุนของกอง REIT ส่งเสริมให้มีอัตราการเติบโตได้ดีกว่ากองทุนรวม เนื่องจากมีลักษณะที่ยืดหยุ่นกว่า ผู้เข้าบริหารก็มีความเชี่ยวชาญในอสังหาริมทรัพย์ลงทุน นอกจากนี้ REIT ยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายประเภท หรือจะลงทุนในต่างประเทศก็ได้ ทำให้นักลงทุนมีทางเลือก และยังช่วยกระจายความเสี่ยงอีกด้วย อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินมีสิทธิการเช่าเหลือประมาณ 7.73 ปี ทำให้มีความเสี่ยงในเรื่องโอกาสในการใช้ประโยชน์ในการหารายได้จากตัวทรัพย์สินมากกว่าโครงการอื่นๆ ที่มีระยะเวลาเช่าเหลือมากกว่า จึงพิจารณาอัตราคิดลด ดังนี้

Risk free	=	2.31%
Risk premium	=	7.92%
Discount Rate	=	10.23%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	=	10.00%

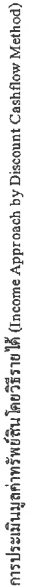
หมายเหตุ : 1. บริษัทฯ สมมติฐานว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อัตราผลตอบแทนในพันธบัตรรัฐบาลจะเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก โดยเมื่อรวมกับ Risk Premium อัตราคิดลดควรใกล้เคียงกับที่สรุปข้างต้นนี้

2. อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลเฉลี่ยข้างต้น อ้างอิงจาก Thailand Industry Focus / Property Funds, REITs, and IFFs ของ DBS Group Research, Equity 31 DECEMBER 2024

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 และรายได้ไตรมาส สรุปดังนี้

วันสิ้นสุดแต่ละไตรมาส	31 มีนาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 กันยายน 2568	29 ธันวาคม 2568
มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน	3,736,000,000	3,736,000,000	3,676,000,000	3,613,000,000
มูลค่าทรัพย์สินลดลง	-141,000,000	0	-60,000,000	-63,000,000
% เพิ่มขึ้น / ลดลง		0.00%	-1.61%	-1.71%



รายงานการประเมินเลขที่ KTAC - 68/00087

ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

[illegible]