



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด  
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16  
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง  
กรุงเทพมหานคร 10250  
โทรศัพท์ 0-2030-5885  
โทรสาร 0-2030-5811-12  
www.grandasset.co.th

เลขที่ Grand-004/67

วันที่ 22 มกราคม 2567

เรื่อง แจ้งผลความเห็นเพิ่มเติมเรื่องการประเมินฯ รายไตรมาส

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

อ้างอิง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่รายงาน 66-10065 (1) GL ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2566

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เสนอความเห็น  
ด้านมูลค่าทรัพย์สินประเภทสำนักงาน ตั้งอยู่ภายในอาคารสำนักงาน "ดี ออฟฟิศเทค แอท เซ็นทรัลเวิลด์" เลขที่  
999/9 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยทางบริษัทฯ ได้ทำการจัดส่งเล่มรายงาน  
การประเมินมูลค่าให้กับทางบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด แล้ว โดยทางผู้ว่าจ้างมีความ  
ประสงค์ให้เพิ่มเติมให้เสนอความเห็นรายไตรมาส ระยะเวลา 1 ไตรมาส ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือของสัญญา  
เช่าอาคาร ณ ช่วงเวลานั้นๆ โดยให้อ้างอิงข้อมูลและรายละเอียดพื้นที่เช่า ผู้เช่าพื้นที่ ณ ช่วงระยะเวลาไตรมาสที่ 1  
ที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามเงื่อนไขโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนฯ ณ สภาพปัจจุบันของ  
ทรัพย์สินฯ ในวันที่ทำการประเมิน ดังนี้

❖ ความเห็นเพิ่มเติมไตรมาสที่ 4/66 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567  
ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575 ภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือระยะเวลาประมาณ 8.98 ปี

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์  
เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ ตามรายละเอียดในข้อ  
สมมติฐานการประเมินมูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่รายงาน 66-10065 (1) GL เมื่อนำมา  
ทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว ทางบริษัทฯ มีความเห็นเพิ่มเติมของมูลค่ารายไตรมาส จำนวน  
1 ไตรมาส ดังนี้

❖ ไตรมาสที่ 4/66 ภายใต้สิทธิการเช่าตาม เท่ากับ 4,131,000,000 บาท  
ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 8.98 ปี (สี่พันหนึ่งร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรerk สงวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

## ตารางแสดงการคำนวณมูลค่ารายไตรมาสที่ 4/66

อาคารสำนักงาน"ดี ออฟฟิศเซท 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.)
<b>ก) สมมติฐาน</b>											
พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ	82,361.71 ตารางเมตร										
<b>1. สำนักงาน</b>	(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)		984,357.84	984,357.84	984,357.84	984,357.84	984,357.84	984,357.84	984,357.84	984,357.84	962,455.88
ประมาณการอัตราเข้าใช้พื้นที่			98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)		964,670.68	964,670.68	964,670.68	964,670.68	964,670.68	964,670.68	964,670.68	964,670.68	943,206.76
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)		766,588.59	846,441.90	321,727.65	761,171.82	846,441.90	321,727.65	761,171.82	846,441.90	314,569.21
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)		198,082.09	118,228.79	642,943.03	203,498.86	118,228.79	642,943.03	203,498.86	118,228.79	628,637.55
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่ หลังหักค่าบริการส่วนกลาง 10%	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		889	925	962	1,000	1,040	1,082	1,125	1,170	1,217
<b>2. ร้านค้า</b>	(ตารางเมตร)		210.19	210.19	210.19	210.19	210.19	210.19	210.19	210.19	210.19
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)		2,522.28	2,522.28	2,522.28	2,522.28	2,522.28	2,522.28	2,522.28	2,522.28	2,466.16
ประมาณการอัตราเข้าใช้พื้นที่			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)		2,270.05	2,270.05	2,270.05	2,270.05	2,270.05	2,270.05	2,270.05	2,270.05	2,219.54
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)		1,730.91	1,733.14	1,076.06	1,730.91	1,733.14	1,076.06	1,730.91	1,733.14	1,052.12
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)		539.14	536.92	1,193.99	539.14	536.92	1,193.99	539.14	536.92	1,167.43
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่ หลังหักค่าบริการส่วนกลาง 10%	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		1,872	1,947	2,025	2,106	2,190	2,278	2,369	2,463	2,562
<b>3. ห้องเก็บของ</b>	(ตารางเมตร)		121.70	121.70	121.70	121.70	121.70	121.70	121.70	121.70	121.70
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)		1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,427.91
ประมาณการอัตราเข้าใช้พื้นที่			40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)		584.16	730.20	730.20	730.20	730.20	730.20	730.20	730.20	713.95
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)		502.16	490.56	321.65	648.20	490.56	321.65	648.20	490.56	314.49
- ประมาณการการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)		82.00	239.64	408.56	82.01	239.64	408.56	82.01	239.64	399.46
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่ หลังหักค่าบริการส่วนกลาง 10%	(บาท/ตารางเมตร/เดือน)		464	477	492	506	522	537	553	570	587
<b>ข) การคำนวณ</b>											
<b>ประมาณการรายรับ</b>											
<b>1. สำนักงาน</b>											
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)		620,750,544	695,395,308	289,758,984	727,690,268	821,901,547	326,531,582	818,552,586	924,527,461	359,131,116
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)		176,134,596	109,334,199	618,356,069	203,545,478	122,986,105	695,566,481	228,960,980	138,342,641	765,008,901
<b>2. ร้านค้า</b>											
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)		2,847,273	2,860,371	2,054,589	3,462,853	3,552,841	2,311,133	3,895,238	3,996,463	2,541,867
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)		1,009,278	1,045,311	2,417,541	1,135,300	1,175,833	2,719,405	1,277,058	1,322,652	2,990,899
<b>3. ห้องเก็บของ</b>											
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)		242,494	235,629	152,415	315,303	242,431	166,548	344,540	264,911	177,942
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)		38,009	114,405	200,898	41,534	125,014	219,526	45,385	136,606	234,545
<b>รวมรายได้ค่าเช่า</b>			<b>801,022,193</b>	<b>808,985,224</b>	<b>912,940,496</b>	<b>936,190,735</b>	<b>949,983,771</b>	<b>1,027,514,675</b>	<b>1,053,075,787</b>	<b>1,068,590,736</b>	<b>1,130,085,269</b>
- รายได้อื่นๆ	0.4% ของรายได้ค่าเช่า		3,204,089	3,235,941	3,651,762	3,744,763	3,799,935	4,110,059	4,212,303	4,274,363	4,520,341
<b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>			<b>804,226,282</b>	<b>812,221,165</b>	<b>916,592,258</b>	<b>939,935,498</b>	<b>953,783,706</b>	<b>1,031,624,734</b>	<b>1,057,288,090</b>	<b>1,072,865,099</b>	<b>1,134,605,610</b>

