

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน "สิริภิรมย์"
อาคารสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท
เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ VR007/2022-1

สำหรับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด



รายงานเลขที่ VR007/2022-1

วันที่ 18 ตุลาคม 2565

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน "สิริวิญญู" อาคารสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าใจว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรจะมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 6.4

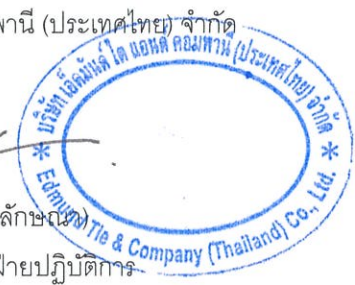
บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(พรพนี ศรีรัญญูลักษณ์)

กรรมการอำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ



สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร.....	1
2. บทนำ.....	3
2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง.....	3
2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า.....	3
2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า.....	3
2.4. วันที่ทำการสำรวจ.....	3
2.5. วันที่ประเมินมูลค่า.....	3
2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน.....	4
2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ.....	5
3. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน.....	6
4. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน.....	6
5. ข้อมูลทรัพย์สิน.....	6
6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า.....	6
6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	6
6.2. วิธีการประเมินมูลค่า.....	6
6.3. การประเมินมูลค่า.....	8
6.4. มูลค่าทรัพย์สิน.....	9

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารสำนักงาน)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
	- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
	- การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยวิธีตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Adjustment Grid Sales Analysis)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)
เอกสารประกอบ ข.	แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
เอกสารประกอบ ค.	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
เอกสารประกอบ ง.	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ จ.	ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน / ผังแสดงรูปแปลงที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศ
เอกสารประกอบ ฉ.	ผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคาร
เอกสารประกอบ ช.	แปลนพื้นที่อาคาร
เอกสารประกอบ ซ.	ภาพถ่ายทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฅ.	สำเนาเอกสารสิทธิ์ / สัญญาซื้อขาย / ระวังแผนที่ / ราคาประเมินราชการ
เอกสารประกอบ ฎ.	ใบอนุญาตก่อสร้าง / ใบรับรองอาคาร / ข้อมูลซื้อ-ขาย

หมายเหตุ : เอกสารประกอบ ข - ฎ อ้างอิงตามรายงานเดิม เลขที่ VR007/2022 ลงวันที่ 19 เมษายน 2565

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พัชชานันท์ พรหมธนนันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมลล์ phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมลล์ : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ไต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 8 อาคารต้นสนทาวเวอร์เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวันกรุงเทพมหานคร 10330

โทร : +66(0) 2257 0499

โทรสาร : +66(0) 2257 0501

www.etcthailand.co.th

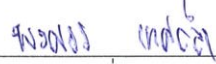
1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ โพรมอเพฟิศ (SIRIP)
วัตถุประสงค์	:	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับการพิจารณาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ โพรมอเพฟิศ (SIRIP)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
พิกัดภูมิศาสตร์	:	Lat 13.757933 Lon 100.535469 (WGS-1984)
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ที่ดินเนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา) พร้อมอาคารสำนักงาน “ สิริภิญโญ ” ซึ่งเป็น อาคารสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น กรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะอาดต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคาร
รายละเอียดเอกสาร สิทธิที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 เลขที่ดิน 77 หน้าสำรวจ 166 เนื้อที่ดิน 2-3-13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา) ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ โพรมอเพฟิศ (SIRIP)
สิทธิในทรัพย์สิน	:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
การตรวจสอบอายุ	:	ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใด ๆ
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
การใช้ทางเข้า-ออก	:	ถนนศรีอยุธยา สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ไฟสองทาง และทางเดินเท้า
ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	<u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่พาณิชยกรรม “พื้นที่สีแดง (บริเวณ พ.4-2)” ตามประกาศ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
การเวนคืน	:	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของ รัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	1. โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โดยมีแผนในอนาคตที่จะขยายเส้นทางเดินรถของ ระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ (ARL) จากสถานีพญาไทไปสถานีกลางบางซื่อ และสถานีท่า อากาศยานดอนเมือง โดยโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างพื้นฐานหลัก ในการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) 2. โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน – ศูนย์วัฒนธรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	:	สิ่งปลูกสร้าง 1 อาคาร มีพื้นที่ สรุปลังนี้ พื้นที่ใช้สอยอาคาร (Gross Floor Area : GFA) รวมประมาณ 41,767.26 ตรม. พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area : NLA) รวมประมาณ 18,240.78 ตรม.

- ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)
- ใบอนุญาตก่อสร้าง : - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 172/2533 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2533
- อาคารดัดแปลงอาคาร : - ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ 1291/2534 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2534
- และแบบก่อสร้าง : - ใบรับรองอาคาร (อ. 6) เลขที่ 506/2535 ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2535
โดยระบุชื่อบริษัท สิทธิวิญญู จำกัด เป็นเจ้าของและผู้ครอบครองอาคาร
(ปัจจุบันโอนกรรมสิทธิ์โดยการซื้อ-ขายให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP) แล้ว)
- หลักเกณฑ์การประเมิน : เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินมูลค่า
ที่เลือกใช้ : วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่า
- วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 2 มีนาคม 2565
- วันที่ประเมินมูลค่า : 30 กันยายน 2565
- มูลค่าทรัพย์สิน :
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มูลค่า 1,816,000,000.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสิบหกล้านบาทถ้วน-)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มูลค่า 1,843,000,000.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน-)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า


นายกิตติ ก่อเกียรติโยธิน (สม.637)
นายพงศธร เทศกล้า (ว.62-2211)

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กวด.

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กวด.


นางพิชชนันต์ พรหมณันท์ (วฒ.092)
นางสาวนันทร์ณี เจริญภักดีกุล (วฒ.204)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมันด์ไต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP) ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP011/2022 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัท เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมันด์ไต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 2 มีนาคม 2565

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมันด์ไต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายไตรมาส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ : การประเมินรายไตรมาสเป็นการประเมินตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม โดยอ้างอิงสมมติฐานการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายตามการประเมิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ทั้งนี้หากในอนาคตมีข้อมูลใด ๆ ที่มีผลต่อมูลค่า เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ จะต้องทำการสอบทานมูลค่ารายไตรมาสใหม่

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุนซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกันการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งตอบแทนในการทำรายการเพื่อครอบงำกิจการและการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้นโดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าว จะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขายและไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอนโดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลามูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าโดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานเพิ่มเติม หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผลและมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

สมมติฐานพิเศษ หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเป็นสภาพปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลับเฉพาะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมด หรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือโดยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบต่อหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัท และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมิได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวม ที่กรมการผังเมืองประกาศใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัทฯ ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัทฯ มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรง หรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับผิดชอบต่อกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่นที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการไต่สวนในการพิจารณาคดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

- อ้างอิงตามรายงานการประเมินเลขที่ VR007/2022 ลงวันที่ 19 เมษายน 2565

4. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน

- อ้างอิงตามรายงานการประเมินเลขที่ VR007/2022 ลงวันที่ 19 เมษายน 2565

5. ข้อมูลทรัพย์สิน

- อ้างอิงตามรายงานการประเมินเลขที่ VR007/2022 ลงวันที่ 19 เมษายน 2565

6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดินและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัท มีความเห็นว่า “การใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม” จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้

6.2. วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสถานะตลาดแล้ว วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์นี้ ได้แก่

6.2.1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระยะเวลา เงื่อนไขการขาย ทำเลที่ตั้ง การออกแบบและรูปแบบอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

6.2.2. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

วิธีคิดจากต้นทุน คือ การคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึงมูลค่าตลาดที่ดิน รวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกัน พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าจะต้องเป็นมูลค่าตลาด หรือทรัพย์สินที่มี

ลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialized Property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ในตลาด นอกจากนี้ในกรณีที่เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายกิจการ

6.2.3. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีพิจารณาจากรายได้ แบ่งออกเป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่ง ซึ่งพิจารณารายได้ อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมิน และทำการประเมินมูลค่าโดยหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม กับรายได้สุทธิปีหนึ่งเพียงปีเดียว สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินโดยไม่มีรายได้จากส่วนอื่นๆ มาเกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากงานบริการ หรือรายได้ที่ได้มาจากการขายสินค้าอื่นๆ นอกจากนี้ สภาพของตลาดจะต้องมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราการเติบโตของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ

วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) อัตราคิดลด (Discount Rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้ในกรณีของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) ควรจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนโดยทั่วไปพึงคาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทนั้นๆ โดยไม่คำนึงถึงสภาพทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ซึ่งควรเป็นรายได้ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ทั้งนี้ยังต้องแสดงการคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) อย่างชัดเจน

6.2.4. วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach)

วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการประมาณการราคาขายและค่าเช่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาด การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสำหรับโครงการที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งการเลือกใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) อัตราผลตอบแทนของผู้พัฒนาหรือผู้ประกอบการตลอดจนระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาและระยะเวลาที่ใช้ในการขายหรือให้เช่า ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสถานะตลาดในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงสถานะการแข่งขันที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาการพัฒนา การประเมินโดยวิธีนี้ควรใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาเพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น ที่ดินว่างเปล่า โครงการจัดสรรประเภทต่างๆ และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

6.2.5. วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่า

6.3. การประเมินมูลค่า

6.3.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด พิจารณาจากความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาประมาณการ และนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ (Revenue) และ สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses) อ้างอิงตามเอกสารประกอบ ก.
- สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด
 - อัตราคิดลด (r) : คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2565 ระยะเวลา 6 ปี ผลตอบแทน 2.81% สำหรับ Risk premium 6.00% พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ รวมเป็นอัตราคิดลด 9.00% (พิเศษ)
 - อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน : คำนวณจาก r - g โดย r คืออัตราคิดลดที่คำนวณได้ 9% ข้างต้น และ g คือ NOI Growth หรืออัตราการเติบโตของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income / NOI) ระยะยาว (NOI Growth ณ ปีสุดท้ายของประมาณการ) ประมาณ 2.58% เป็นอัตราผลตอบแทน 6% (พิเศษ)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ตรวจสอบผลการคำนวณข้างต้นกับแหล่งจากต่างๆ ซึ่งผลการคำนวณนี้ใกล้เคียงกับข้อมูลจากแหล่งอ้างอิง ดังนี้

1. ประกาศเลขที่ TAF 08/209/66 ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2565 ของมูลนิธิประเมินค่า – นายหน้าแห่งประเทศไทย (<https://www.thaiappraisal.org/thai/standard/standard10.php>) สรุปอัตราผลตอบแทนของอาคารสำนักงานในทำเล CBD ของกรุงเทพฯ 5-7%
2. สมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย (www.tva.or.th) ผลตอบแทนของอาคารสำนักงาน (Freehold) ทำเลชั้นดี 5 - 6% อัตราคิดลด (Freehold) 10-11%

จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องข้างต้น พบว่าการเก็บข้อมูลมาจากหลายแหล่งในทำเลกรุงเทพมหานคร ซึ่งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีจุดเด่นเรื่องของการทำเล ซึ่งจัดอยู่ในย่าน CBD ของกรุงเทพฯ และยังมีจุดเด่นเรื่องของการคมนาคมซึ่งที่ตั้งอาคารทรัพย์สินห่างจากรถไฟฟ้าสถานี BTS พญาไท และสถานีแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ ประมาณ 200 เมตร และในอนาคตจะสามารถเชื่อมต่อกับ 3 สนามบินได้ จึงพิจารณาใช้อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทนตามที่ระบุข้างต้น

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (DCF)	มูลค่าทรัพย์สิน
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	1,816,000,000.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสิบหกล้านบาทถ้วน-)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,843,000,000.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน-)

หมายเหตุ - ตูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) ตามเอกสารประกอบ ก.

6.3.2. การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการคิดมูลค่าประกันภัย คำนวณโดยวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New : RCN) และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost : DRC)

รายการอาคารสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าตามสภาพ (DRC) (บาท)
- ที่ดินเนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา) @ 1,500,000 บาท/ตารางวา	1,670,100,000
- มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ตามสภาพปัจจุบัน	554,152,344
รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	2,224,252,344
หรือประมาณ (พิเศษ)	2,224,250,000

หมายเหตุ : ค่าก่อสร้างอาคารและการหักค่าเสื่อมสภาพอาคารอ้างอิงตามบัญชีราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง-2563-2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน ตามเอกสารประกอบ ก.)

6.4. มูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	
โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) สำหรับกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	: 1,816,000,000.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสิบล้านบาทถ้วน-)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	: 1,843,000,000.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน-)
วิธีวิเคราะห์จากต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)	: 2,224,250,000.- บาท (-สองพันสองร้อยยี่สิบล้านสองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน-)

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7) ควรมีมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	: 1,816,000,000.00.- บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสิบล้านบาทถ้วน-)
--	---

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อาคารสำนักงาน)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 2-3-13.40 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน สิริกัญญา
 ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
 ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แอสเสท อินเวสเมนต์ (SIRIP)
 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 30 กันยายน 2565
 รายงานเลขที่ : VR007/2022-1

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)
 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แอสเสท อินเวสเมนต์ (SIRIP)

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า ณ กันยายน 2565 (%)	ประมาณการผู้เช่าใหม่ ปี 2566 (%)
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	18,023.00	8,690.50	48.22%	15.59%
- พื้นที่เช่าร้านค้าภายในอาคาร	199.18	117.00	58.74%	11.56%
- พื้นที่เช่าร้านค้าภายในลานจอดรถ	53.60	53.60	100.00%	0.00%
- พื้นที่เช่าคาน้ำชาอาคาร	9.00	0.00	0.00%	50.00%
รวมพื้นที่	18,284.78	8,861.10	48.46%	15.52%

หมายเหตุ : พื้นที่เช่าสำนักงานปี 2566-2569 จะมีพื้นที่เช่าใหม่เพิ่มขึ้น 1,436 ตารางเมตร โดยประมาณการผู้เช่าใหม่ปี 2566-2569 ของพื้นที่สำนักงานตามตารางข้างต้นได้รวมพื้นที่เช่าใหม่แล้ว

ประมาณการอัตราการเช่า ปี 2565 - สิ้นสุดประมาณการ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568 - สิ้นสุดประมาณการ
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	48.22%	63.81%	79.41%	95.00%
- พื้นที่เช่าร้านค้าภายในอาคาร	58.74%	70.30%	81.87%	93.43%
- พื้นที่เช่าร้านค้าภายในลานจอดรถ	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
- พื้นที่เช่าคาน้ำชาอาคาร	0.00%	50.00%	100.00%	100.00%
อัตราการเช่าเฉลี่ย	48.46%	63.98%	79.50%	95.00%
พื้นที่เช่าใหม่ (ตารางเมตร)	0.00	2,837.98	2,837.98	2,833.48
พื้นที่เช่าใหม่ (%)	0.00%	15.52%	15.52%	15.50%
รวมพื้นที่ (ตารางเมตร)	8,861.10	11,699.08	14,537.06	17,370.54

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

รายละเอียดพื้นที่เช่า	ค่าเช่าและค่าบริการ ปี 2565 (บาท/ตร.ม./เดือน)		อัตราค่าเช่าและค่าบริการตลาด ณ ปี 2565 (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยปี (%)
	กรณีได้รับผลกระทบจาก Covid-19	กรณีไม่ได้รับผลกระทบจาก Covid-19		
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	610.00	612.00	620.00	2.30%
- พื้นที่เช่าร้านค้าภายในอาคาร	945.00	979.00	990.00	2.30%
- พื้นที่เช่าร้านค้าภายในลานจอดรถ	319.00	319.00	319.00	2.30%
- พื้นที่เช่าคาน้ำชาอาคาร	0.00	0.00	655.00	2.30%
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย	613.00	615.00	623.00	2.30%
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ Covid-19	-0.32%	ในการประเมินครั้งนี้จะอ้างอิงค่าเช่าและค่าบริการกรณีได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 (โปรดชม)		

หมายเหตุ : ผู้บริหารกองทุนรวมฯ แจ้งว่าในปี 2566 จะมีพื้นที่เช่าสำนักงานเพิ่มขึ้น 1,436 ตารางเมตร ค่าเช่า 490 บาท/ตารางเมตร/เดือน

โดยเป็นการเช่าระยะสั้น 3 ปี (ไม่ต่อสัญญา) เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 - 31 มกราคม 2569 จึงประมาณการรายได้ตามจริง และมีสิ้นสุดสัญญาจาประมาณการปรับค่าเช่าตามค่าเช่าตลาด ณ ปีนั้นๆ

1.3 ระยะเวลาการปรับค่าเช่าและระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ย

ระยะเวลาเช่าคงเหลือแต่ละพื้นที่ไม่เท่ากัน จึงทำให้อัตราการปรับค่าเช่าและบริการแตกต่างกัน โดยสมมติฐานการประเมิน ณ วันที่ทำการประเมิน มีระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ย ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา (เดือน)	ปีที่เริ่มปรับ	เป็นค่าเช่าตามสัญญา (เดือน)	เป็นค่าเช่าตลาด (เดือน)
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2565			
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	19.00	2567	4.00	8.00
- พื้นที่เช่าร้านค้าภายในอาคาร	20.00	2566	5.00	7.00
- พื้นที่เช่าร้านค้าภายในลานจอดรถ	11.00	2566	8.00	4.00
- พื้นที่เช่าคาน้ำชาอาคาร	0.00	สมมติฐานมีผู้เช่าใหม่ปี 2566	0.00	12.00
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
- พื้นที่เช่าสำนักงาน	16.00	2567	4.00	8.00
- พื้นที่เช่าร้านค้าภายในอาคาร	17.00	2566	5.00	7.00
- พื้นที่เช่าร้านค้าภายในลานจอดรถ	8.00	2566	8.00	4.00
- พื้นที่เช่าคาน้ำชาอาคาร	0.00	สมมติฐานมีผู้เช่าใหม่ปี 2566	0.00	12.00

1.4 รายได้ค่าสาธารณูปโภคและโทรศัพท์

1.5 รายได้ค่าที่จอดรถ

1.6 รายได้อื่นๆ

ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

(อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุน ปี 25559-2564)

(อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุน ปี 25559-2564)

(อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุน ปี 25559-2564)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 2-3-13.40 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน สิริวิทยุใหญ่
 ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
 ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แอสเสท โพรเมอทิฟ (SIRIP)
 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 30 กันยายน 2565
 รายงานเลขที่ : VR007/2022-1

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)
 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แอสเสท โพรเมอทิฟ (SIRIP)

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1	ค่าใช้จ่ายของสิ่งทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน		อ้างอิงปี 2563			
2.1.1	ค่าสาธารณูปโภคและค่าโทรศัพท์ - ส่วนของผู้เช่า		55.0%		ของรายได้ค่าสาธารณูปโภคและโทรศัพท์	(อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุน ปี 2559-2564)
2.1.2	ค่าสาธารณูปโภค - ส่วนกลาง				เนื่องจากค่าสาธารณูปโภค - ส่วนกลาง มีความสัมพันธ์กับอัตราเช่า จึงประมาณการดังนี้	
		ปี 2564	6,224,000.00	บาทปี		(ประมาณการจากงบกำไรขาดทุน ปี 2559-2564)
		ปี 2565	6,356,000.00	บาทปี		(ประมาณการจากงบกำไรขาดทุน ปี 2559-2564)
		ปี 2566	7,801,000.00	บาทปี		(ประมาณการจากงบกำไรขาดทุน ปี 2559-2564)
		ปี 2567	9,246,000.00	บาทปี		(ประมาณการจากงบกำไรขาดทุน ปี 2559-2564)
		ปี 2568	10,689,000.00	บาทปี	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.20% (ประมาณการจากงบกำไรขาดทุน ปี 2559-2564)
2.1.3	ค่าใช้จ่ายตามสัญญาผู้ให้บริการ (Outsource)					
	- ค่ารักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด				เนื่องจากค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด มีความสัมพันธ์กับอัตราเช่า จึงประมาณการดังนี้	
		ปี 2564	6,836,000.00	บาทปี		
		ปี 2565	6,858,000.00	บาทปี		
		ปี 2566	7,102,000.00	บาทปี		
		ปี 2567	7,346,000.00	บาทปี		
		ปี 2568	7,590,000.00	บาทปี	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	0.30% (อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุน ปี 2559-2564)
	- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา				บาทปี (ปีพิเศษ) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	(อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุน ปี 2559-2564)
	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาและ CAPEX ปี 2564		7,678,571.25	บาท		
	หัก ระบายตามแผนปรับปรุงพัฒนาปี 2564 (CAPEX)		3,810,616.91	บาท		
	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ปี 2564		3,867,954.34			
	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ปี 2564 (ปีพิเศษ)		3,867,954.00	บาทปี	ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ	2.50% (อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุน ปี 2559-2564)
2.1.4	ค่าเบี้ยประกันภัย ปี 2564		382,683.00	บาทปี (ปีพิเศษ) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ		2.30% (อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุน ปี 2559-2564)
2.1.5	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2565		2,095,416.00	บาทปี (ปีพิเศษ) ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ		1.00% (หนังสือแจ้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2565)
2.1.6	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.80%		ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์	(อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุน ปี 2559-2564)

2.2	ค่านายหน้า (Commission) : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวมฯ กับ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ 29 มีนาคม 2562					
	สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป		1.0		เดือนของค่าเช่าและบริการเดือนแรก	
	สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุสัญญาน้อยกว่า 3 ปี		คิดตามสัดส่วน		ของค่าเช่าและบริการเดือนแรกโดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี	
	สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม		0.5		เดือนของค่าเช่าและบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม	
	สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการต่อสัญญาเช่า		0		เดือน (ไม่มีค่านายหน้า)	

สมมติฐานเกี่ยวกับพื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญา / ทำสัญญาเช่าใหม่

พื้นที่ที่มีผู้ทำสัญญาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี	8,327.10	ตารางเมตร
พื้นที่ที่มีผู้ทำสัญญาเช่า 2 ปี	153.00	ตารางเมตร
พื้นที่ที่มีผู้ทำสัญญาเช่า 1 ปี	381.00	ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าตามสัญญาเดิม	8,861.10	ตารางเมตร

ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ในปี 2564 - สิ้นสุดประมาณการ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
พื้นที่ที่มีผู้ทำสัญญาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี	0.00	2,666.95	2,666.95	2,662.73
พื้นที่ที่มีผู้ทำสัญญาเช่า 2 ปี	0.00	49.00	49.00	48.92
พื้นที่ที่มีผู้ทำสัญญาเช่า 1 ปี	0.00	122.02	122.02	121.83
รวมพื้นที่เช่าใหม่ (ประมาณการ)	0.00	2,837.98	2,837.98	2,833.48
สัดส่วนพื้นที่เช่าใหม่ (% ของพื้นที่เช่าสุทธิ)	0.00%	15.52%	15.52%	15.50%
ประมาณการพื้นที่เช่าใหม่ตั้งแต่ปี 2569 ถึงสิ้นสุดประมาณการ		1.00% ของพื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว		



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 2-3-13.40 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน สิริวิทยุใหญ่
 ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
 ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ โพรมอเพทีด (SIRIP)
 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 30 กันยายน 2565
 รายงานเลขที่ : VR007/2022-1

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)
 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แสนสิริ โพรมอเพทีด (SIRIP)

- 2.3 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน : อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวมฯ กับ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ 29 มีนาคม 2562 รายละเอียดดังนี้
- (1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- | | | |
|------------------------------|--------|--|
| (ก) ค่าตอบแทนในอัตรารายเดือน | 1.00% | ของรายได้ค่าเช่าและบริกรวม |
| (ข) ค่าตอบแทนพื้นฐาน | 5.75% | ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริกรวม |
| (2) ค่าตอบแทนพิเศษ | 30.00% | ของส่วนต่าง (ก) กำไรจากการดำเนินงาน กับ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี |
- ทั้งนี้ * กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริกรวม * จำนวนจาก
 โดย $n - \{ (n/x) \times x \}$
 ก = รายได้ค่าเช่าและบริกรวมหลังหักส่วนลดแล้ว
 ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (คือรายได้ ค่าเช่าค่าบริกรวม + ค่าสาธารณูปโภค + ที่จอดรถ + รายได้อื่นๆ)
 ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุน (ไม่รวม (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 (2) รายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure)
 และ (4) ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน)
- 2.4 ค่าของค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (CAPEX) 4.00% ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์

3. ระยะเวลาประมาณการ

สมมติฐานเกี่ยวกับระยะเวลา	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2565
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
ณ ปี 2565 มีระยะเวลาประมาณการ (เดือนปี)	3	0
ณ ปี 2565 มีจำนวนวันต่อปี	92	0
ณ ปี 2566 - สิ้นสุดประมาณการ (เดือนปี)	12	12
ณ ปี 2566 - สิ้นสุดประมาณการ (วันปี)	365	365
ระยะเวลาประมาณการ (ปี)	6.25	6.00

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

4.1 อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate / Yield) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ.2565 ระยะเวลา 6 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	=	2.81%
Risk premium	=	6.00%
Discount Rate (r)	=	8.81%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	=	9.00%

อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate / Yield)

คำนวณจาก $r - g$ โดย r พิจารณาจากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ข้างต้น และ g คืออัตราการเติบโตของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income : NOI) ณ ปีสิ้นสุด (Terminal Year)

Discount rate (r)	=	9.00%
NOI Growth (g)	=	2.58%
Capitalization rate	=	6.42%
Capitalization rate	=	6.00%

4.2 ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ สมมติฐานว่าจะมีการถือครองทรัพย์สินโดยไม่มีการขาย ดังนั้นจึงไม่มีค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

วันสิ้นสุดแต่ละไตรมาส	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2565	หมายเหตุ
มูลค่าทรัพย์สิน	1,816,000,000	1,843,000,000	1. มูลค่าทรัพย์สินของไตรมาส 4 เพิ่มขึ้นเป็นผลจากระยะเวลาประมาณการและระยะเวลาของสัญญาเช่าเดิมลดลง ประกอบกับมีประมาณการอัตราการเช่า รวมถึงการปรับค่าเช่าและบริกรวมเพิ่มขึ้นในแต่ละปี
มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น (ลดลง) % เพิ่มขึ้น -ลดลง		27,000,000 1.49%	

หมายเหตุเพิ่มเติม : 2. มูลค่าทรัพย์สินในการประเมินครั้งนี้ต่ำกว่าที่เคยประเมินไว้ มีผลจาก 3 ปัจจัยคือ 1) มีการปรับพื้นที่เช่าสุทธิในไตรมาสที่ให้เช่าซึ่งน้อยกว่าที่เคยประเมินไว้ โดยพื้นที่ที่ลดลงคือพื้นที่ส่วนกลางซึ่งเดิมเคยให้เป็นพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่ที่เช่าพื้นที่นี้
 2) ผู้เช่าเดิมออกใบแจ้งแจ้งที่เช่ากลับมากขึ้นที่ส่วนกลางตามเดิม 2) ไม่ได้ประมาณการพื้นที่เช่าในในปี 2565 เนื่องจากได้สอบถามผู้บริหารอาคารทราบว่าในปี 2565 ยังไม่มีผู้เช่าใหม่ 3) จะมีพื้นที่เช่าสำนักงานที่จะเพิ่มในปี 2566 ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น และค่าเช่าต่ำกว่าตลาดมาก ดังนั้นเมื่อเทียบกับ 3 ปัจจัยมาพิจารณารวมกันจึงมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินในการประเมินครั้งนี้ลดลงจากที่เคยประเมินไว้เดิม

