

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
ภายใต้ชื่อ "อาคารสมัชชาวาณิช 2 (ยูบีซี 2)"  
ตั้งอยู่เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 33 (ซอยแดงอุดม)  
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร



เสนอ  
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ  
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1062-GL-1

จัดทำโดย :

**SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด  
100/12 อาคารวอรวาณิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9  
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 530-4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1062-GL-1

วันที่ 25 กรกฎาคม 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคารสมัชชาพาณิชย์ 2 (ยูบีซี 2)" ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3421 และ 4619 เนื้อที่ดินที่เข้าร่วม 2-3-62.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,162.0 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 23 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น และงานระบบ ภายใต้อายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2554 ถึง 31 มีนาคม 2584 (อายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ 15 ปี 9 เดือน หรือ 15.75 ปี) ตั้งอยู่เลขที่ 591 ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 33 (ซอยแดงอุดม) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร รายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 : 2,377,000,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)  
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15 ปี 9 เดือน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 : 2,373,000,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)  
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15 ปี 6 เดือน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษา จรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

## 1.0 บทนำ

### การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคารสมัชชาวณิช 2 (ยูบีซี 2)" ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3421 และ 4619 เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 2-3-62.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,162.0 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 23 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น และงานระบบ ภายใต้สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2554 ถึง 31 มีนาคม 2584 (อายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ 15 ปี 9 เดือน หรือ 15.75 ปี) ตั้งอยู่เลขที่ 591 ตัดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 33 (ซอยแดงอุดม) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และทางบริษัทได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

### วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

### มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท(โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคา และเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

### วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2568

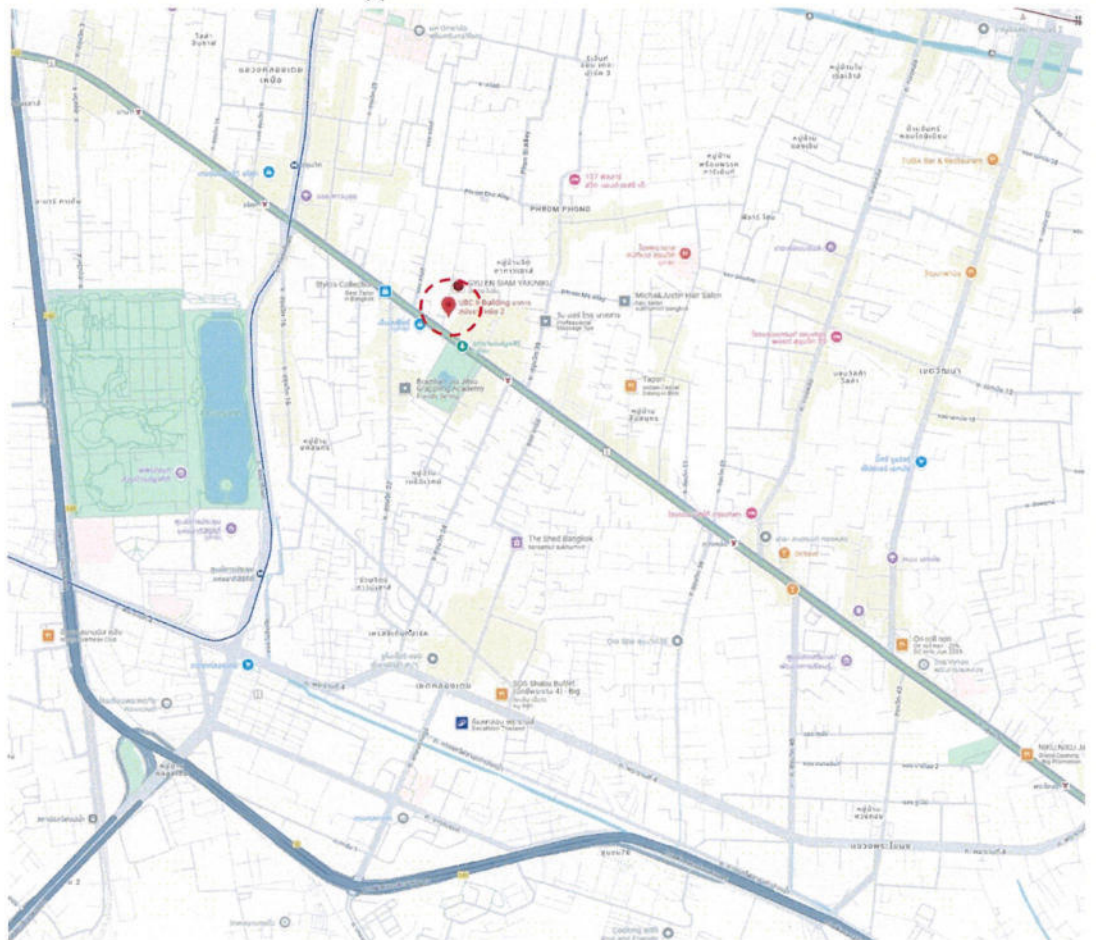


## 2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "อาคารสมัชชาวณิช 2 (ยูนิต 2)" ตั้งอยู่เลขที่ 591 ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 33 (ซอยแดงอุดม) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะทางห่างจากแยกอโศกมนตรีไปทางทิศตะวันตกประมาณ 760.00 เมตร ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ตรงข้าม	ศูนย์การค้าเอ็มสเฟียร์	ระยะประมาณ	-	เมตร
- ห่างจาก	อุทยานเบญจสิริ	ระยะประมาณ	50.00	เมตร
- ห่างจาก	ศูนย์การค้าเอ็มควอเทียร์	ระยะประมาณ	200.00	เมตร
- ห่างจาก	ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	ระยะประมาณ	2.00	กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงพยาบาลสมิติเวช สุขุมวิท	ระยะประมาณ	2.00	กิโลเมตร



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีระยะห่างจากบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (บริเวณสี่แยกราชประสงค์ และสุรวงศ์) ระยะทางประมาณ 7.00 กิโลเมตร และห่างจากสถานีรถไฟฟ้าสายสีเขียว (BTS) พร้อมพงษ์ ประมาณ 200.00 เมตร

## 2.2 การเข้าออก

- ♦ ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน 1 : ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร ไป-กลับ พร้อมเกาะกลางถนน ทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน ที่มีความกว้างของผิวจราจรประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 34.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์



สภาพถนนสุขุมวิท บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- ♦ ถนนสายรอง และถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน 2 : ได้แก่ ซอยสุขุมวิท 33 (แดงอุดม) ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางประมาณ สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล



สภาพซอยสุขุมวิท 33 (แดงอุดม) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบซอยสุขุมวิท 33 (แดงอุดม) พบว่าเป็นที่ดินส่วนบุคคล จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3830 เลขที่ดิน 5638 ปัจจุบันพบว่าหน่วยงานราชการ โดยสำนักเขตวัฒนา เป็นผู้ดูแลและรับผิดชอบซอยดังกล่าว สามารถใช้เข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด



## 2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัยเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ สถาบันการเงิน ฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิททั้งสองฝั่งเช่นกัน และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ สำหรับในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High-rise และแบบ Low-rise เป็นจำนวนมาก โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ ศูนย์การค้าเอ็มสเฟียร์ ห้างสรรพสินค้า TERMINAL 21 ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โรงพยาบาลตำรวจ สวนเบญจกิติ อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โรงแรมเอส 31 สุขุมวิท โรงแรมซอลิเดย์ อินน์ สุขุมวิท ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล ซิดลม ราชกรีฑาสโมสร สนามกีฬาแห่งชาติ อุทยานเบญจสิริ ห้างสรรพสินค้าเอ็มควอเทียร์ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ มหาวิทยาลัยนานาชาติแสตมฟอร์ด โรงพยาบาล บำรุงราษฎร์ โรงพยาบาลสมิติเวช สุขุมวิท และสวนเบญจสิริ เป็นต้น

## 2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

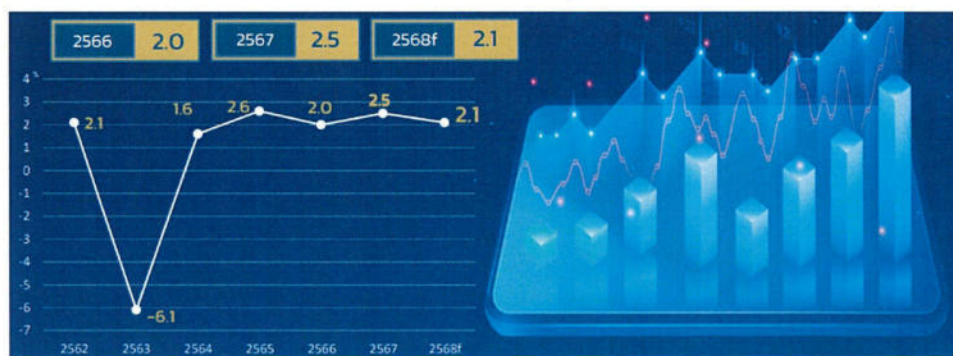
ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้

## 2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจ / ตลาดพื้นที่สำนักงาน

### ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.1 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.6 ถึง 2.6) สาเหตุหลักมาจากแรงกดดันด้านการค้าโลก โดยเฉพาะผลกระทบจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐอเมริกา (สหรัฐฯ) และการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐฯ คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.8 ถึง 2.5) ซึ่งได้รับผลกระทบทางตรงจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ อย่างไรก็ตาม การประกาศเลื่อนการบังคับใช้นโยบาย Reciprocal Tarife ออกไป 90 วัน นับจากวันที่ 9 เมษายน 2565 และกรณียกเว้นสินค้าบางประเภท เช่น ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องคอมพิวเตอร์ของสหรัฐฯ ได้บรรเทาผลกระทบของการส่งออกของไทยลงบางส่วน ด้านมูลค่าการนำเข้าสินค้า คาดว่าจะทรงตัวที่ร้อยละ 1.0 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.5 ถึง 1.5) สอดคล้องกับความต้องการวัตถุดิบเพื่อการผลิตเพื่อส่งออก และราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ปรับตัวลดลง ทั้งนี้นโยบายการค้าระหว่างประเทศของสหรัฐฯ ในระยะต่อไป ยังคงมีความไม่แน่นอนและมีโอกาสที่จะเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทิศทางของเศรษฐกิจไทยและประเทศคู่ค้าอย่างมีนัยสำคัญ โดยจำเป็นต้องมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของนโยบายการค้าของสหรัฐฯ และประเทศคู่ค้าของไทยอย่างใกล้ชิดต่อไป

อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังได้รับแรงสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชนที่ยังขยายตัวดี โดยคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.7 ถึง 3.7) ตามกำลังซื้อในประเทศและรายได้ภาคท่องเที่ยวที่ฟื้นตัว โดยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 36.5 ล้านคนขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 ต่อปี การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 0.4 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1 ถึง 0.1) สำหรับการบริโภคภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.7 ถึง 1.7) และการลงทุนภาครัฐขยายตัวที่ร้อยละ 2.8 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.3 ถึง 3.3) จากการเบิกจ่ายงบประมาณอย่างต่อเนื่อง และการลงทุนในโครงการสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานที่จะมีการเร่งรัดเบิกจ่ายในช่วงไตรมาสที่ 3 - 4 ของปีงบประมาณ 2568 ต่อเนื่องไปยังไตรมาสที่ 1 ของปีงบประมาณ 2569



ประมาณการอัตราขยายตัวทางเศรษฐกิจไทยปี 2568 (ณ เดือนเมษายน 2568)



ด้านเสถียรภาพภายในประเทศอยู่ในระดับมั่นคง โดยคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะลดลงอยู่ที่ร้อยละ 0.8 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.3 ถึง 1.3) ตามทิศทางราคาน้ำมันที่ลดลง ขณะที่เสถียรภาพภายนอกประเทศดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2568 มีแนวโน้มเกินดุล 12.5 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.2 ของ GDP จากดุลการค้าที่เกินดุลอย่างต่อเนื่อง ผลการประมาณการเศรษฐกิจไทยครั้งนี้ อิงตามกรณีฐาน (Base Case) เป็นสำคัญโดยสมมติฐานว่ารัฐบาลสหรัฐฯ มีการผ่อนปรนด้านนโยบายภาษีกับประเทศไทย และประเทศคู่ค้า ทั้งนี้ในกรณีสูง (High Case) สมมติฐานว่ารัฐบาลสหรัฐฯ จะมีการปรับลดภาษีนำเข้าของไทยและประเทศอื่น ๆ ซึ่งลดลงอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 จะส่งผลบวกให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวเพิ่มขึ้นจากกรณีฐานเป็นร้อยละ 2.5 (อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 20 ถึง 3.0) โดยแรงส่งหลักมาจากการส่งออกที่ขยายตัวมากขึ้น และการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่ฟื้นตัวตามการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามความเชื่อมั่นที่สูงขึ้น ทั้งนี้กระทรวงการคลังจะมีการประเมินอีกครั้งเมื่อสถานการณ์มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

การบริโภค		การค้าระหว่างประเทศ	
2567	2568f	2567	2568f
การบริโภคภาคเอกชน	4.4	ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ	7.8
การบริโภคภาครัฐ	2.5	ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ	6.3
		ดุลการค้า	19.3
การลงทุนภาคเอกชน	-1.6	มูลค่าสินค้าส่งออกในรูป USD	5.8
การลงทุนภาครัฐ	4.8	มูลค่าสินค้านำเข้าในรูป USD	6.3
		ดุลบัญชีเดินสะพัด	11.1
อัตราเงินเฟ้อ			
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4		

อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)	2567	2568f		
		ณ บ.ค. 68	ณ เม.ย. 68	ช่วงคาดการณ์
ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP)	2.5	3.0	2.1	1.6 ถึง 2.6
- การบริโภคภาคเอกชน	4.4	3.3	3.2	2.7 ถึง 3.7
- การบริโภคภาครัฐ	2.5	1.3	1.2	0.7 ถึง 1.7
- การลงทุนภาคเอกชน	-1.6	2.7	0.4	-0.1 ถึง 0.9
- การลงทุนภาครัฐ	4.8	3.4	2.8	2.3 ถึง 3.3
- ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ	7.8	3.4	1.3	0.8 ถึง 1.8
- ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ	6.3	1.8	0.4	-0.1 ถึง 0.9
ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	19.3	23.8	23.3	20.3 ถึง 26.1
- มูลค่าสินค้าส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ	5.8	4.4	2.3	1.8 ถึง 2.8
- มูลค่าสินค้านำเข้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ	6.3	3.4	1.0	0.5 ถึง 1.5
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	11.1	13.0	12.5	9.8 ถึง 15.2
- ดุลบัญชีเดินสะพัด (ร้อยละของ GDP)	2.1	2.4	2.2	1.7 ถึง 2.7
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.9	0.8	0.3 ถึง 1.3
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	1.0	0.5 ถึง 1.5

โฆษกกระทรวงการคลังได้กล่าวทั้งท้ายว่าเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญแรงกดดันจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ซึ่งส่งผลกระทบต่อไทยทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยทางตรงคือการที่สินค้าส่งออกไทยเผชิญกับราคาที่สูงขึ้นในตลาดสหรัฐฯ กระทบความสามารถในการแข่งขัน โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจขนาดกลาง และขนาดย่อม (M&SMEs) ที่เป็นส่วนหนึ่งของห่วงโซ่อุปทานสำหรับการส่งออกไปยังสหรัฐฯ ขณะที่ผลกระทบทางอ้อมเกิดจากเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัวลง การลงทุนต่างประเทศในไทยอาจเพิ่มขึ้นบางส่วน แต่คาดว่าจะมีสินค้าไหลเข้าสู่ประเทศไทยแทนการส่งออกไปยังสหรัฐฯ รวมถึงความผันผวนในตลาดเงินและตลาดทุนจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ที่เกิดขึ้นเพื่อบรรเทาผลกระทบดังกล่าว กระทรวงการคลังได้เตรียมตัวรับมือและบรรเทาสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ดังนี้ 1) ดำเนินการเจรจากับสหรัฐฯ อย่างต่อเนื่องเพื่อแสวงหาแนวทางที่เป็นประโยชน์ร่วมกันทั้งสองฝ่าย 2) เตรียมแหล่งเงินเพื่อจัดทำมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการดำเนินนโยบายการคลังให้มีขนาดที่เหมาะสมกับสถานการณ์ ควบคู่ไปกับการบรรเทาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับกลุ่มเปราะบาง อันเนื่องมาจากนโยบายการค้าของสหรัฐฯ 3) เร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณในช่วงที่เหลือของปี 2568 เพื่อสนับสนุนการกระตุ้นเศรษฐกิจ 4) ผลักดันความช่วยเหลือผู้ส่งออกผ่านธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (EXIM Bank) 5) บูรณาการกับหน่วยงานต่าง ๆ ในการดูแลกลุ่มเปราะบาง และกิจการขนาดเล็กที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์นี้



อย่างไรก็ตาม ยังควรติดตามปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างใกล้ชิด ได้แก่ 1) นโยบายด้านภาษีของสหรัฐฯ และการตอบโต้ของประเทศอื่น ๆ โดยเฉพาะประเทศจีน 2) ทิศทางของการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของสหรัฐฯ 3) การไหลเข้าของสินค้าจากประเทศที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายด้านภาษีที่ขยายตลาดเข้าสู่ไทยมากขึ้น 4) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกในภูมิภาคต่าง ๆ 5) การย้ายฐานการลงทุนและการผลิตในอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายด้านภาษี 6) ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย และ 7) ปัญหาหนี้ครัวเรือนและภาคธุรกิจของไทยที่อาจจะเพิ่มขึ้นในอนาคต

กรณี	ประมาณการค่าเงินบาท ปี 2568	ทิศทาง Q2 – Q4 ปี 2568
1. Base Case	34.60	- USD กลับมาเป็น Safe Haven ธนาคารกลางสหรัฐฯ กดยลดดอกเบี้ย ส่งผลให้ดอลลาร์กลับมาแข็งค่าขึ้น ค่าเงินบาทมีทิศทางอ่อนค่าลงในช่วงไตรมาสที่ 3 และกลับมาแข็งค่าขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 4 จากผลของการท่องเที่ยวช่วงปลายปี
2. High Case	33.80	- ตลาดกลับสู่ภาวะ Risk-on มีกระแสเงินทุนไหลเข้าไทยและตลาดเกิดใหม่ ส่งผลให้เงินบาทมีทิศทางแข็งค่าขึ้น และมีปัจจัยเสริมจากภาคการท่องเที่ยวไทยในช่วงปลายปี - ธนาคารกลางสหรัฐฯ ลดอัตราดอกเบี้ยต่อเนื่อง เนื่องจากเงินเฟ้อสหรัฐฯ ลดลงเข้าสู่เป้าหมายอย่างชัดเจนและเศรษฐกิจสหรัฐฯ พ้นตัว ส่งผลค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้น

#### อัตราเงินเฟ้อ

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยในปี 2568 คาดการณ์ว่าจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 0.5 โดยมีแนวโน้มชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้า และมีหลายปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราเงินเฟ้อ เช่น ราคาน้ำมัน, ราคาสินค้าเกษตร, และนโยบายของภาครัฐ

#### ปัจจัยที่ส่งผลต่อเงินเฟ้อ

- ราคาน้ำมัน: ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกมีแนวโน้มลดลง ซึ่งจะส่งผลต่อราคาน้ำมันในประเทศ
- ราคาสินค้าเกษตร: ราคาสินค้าเกษตรบางประเภทอาจปรับตัวสูงขึ้นตามปัจจัยด้านฤดูกาลและปริมาณผลผลิต
- นโยบายของภาครัฐ: การดำเนินนโยบายของภาครัฐ เช่น การดูแลค่าไฟฟ้าและราคาน้ำมันเชื้อเพลิงจะมีส่วนในการควบคุมเงินเฟ้อ

#### แนวโน้ม

- เงินเฟ้อมีแนวโน้มชะลอตัวลงในไตรมาสที่ 2-4 ของปี 2568
- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอาจต่ำกว่า ร้อยละ 1.0 ในช่วงไตรมาสที่ 2-4
- การดำเนินมาตรการของภาครัฐจะช่วยดูแลค่าครองชีพ และควบคุมเงินเฟ้อให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ร้อยละ	2567	2568	2569
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	2.5	2.3	1.7
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.5	0.8
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	0.9

ที่มา : กองนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

### แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568

สำหรับปี 2568 การคาดการณ์อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP Growth) มีความหลากหลายขึ้นอยู่กับสมมติฐานของแต่ละสำนักดังนี้

- กระทรวงการคลัง: คาดการณ์ที่ ร้อยละ 2.5 - 3.5
- SET Investnow: คาดการณ์ที่ ร้อยละ 2.8
- สภาพัฒนา: คาดการณ์ที่ ร้อยละ 2.3 - 3.3 (ค่ากลางร้อยละ 2.8)
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย: คาดการณ์ที่ ร้อยละ 1.4 - 1.8 (ขึ้นอยู่กับผลกระทบจากภาษีสหรัฐฯ)
- World Bank: ปรับลดคาดการณ์เหลือ ร้อยละ 1.8 (จากเดิมร้อยละ 2.9)
- ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.): คาดการณ์ที่ ร้อยละ 2.3
- KKP Research: คาดการณ์ที่ ร้อยละ 2.6
- กกร. (คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน): คาดการณ์ที่ร้อยละ 1.5 - 2.0

### ปัจจัยขับเคลื่อนหลักในปี 2568

- ภาคการท่องเที่ยว ยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ โดยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การยกเว้นวีซ่าและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าจะช่วยหนุนภาคส่วนนี้
- การบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะเติบโตได้ต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ (เช่น โครงการดิจิทัลวอลเล็ต หากมีการดำเนินการ) และการฟื้นตัวของรายได้เกษตรกร
- การลงทุนภาครัฐ การเบิกจ่ายงบประมาณปี 2568 ที่ล่าช้าในช่วงต้นปี แต่จะเร่งตัวขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี จะเป็นแรงหนุนสำคัญต่อเศรษฐกิจ โดยเฉพาะโครงการ โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่

### ความท้าทายในปี 2568

- การส่งออก เป็นภาคส่วนที่น่ากังวลที่สุด โดยเฉพาะผลกระทบจากนโยบายการค้าของสหรัฐฯ เช่น การเรียกเก็บภาษีนำเข้าจากไทย (Reciprocal Tariff) ที่อาจส่งผลให้การส่งออกลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- หนี้ครัวเรือน ระดับหนี้ครัวเรือนที่สูงยังคงเป็นข้อจำกัดสำคัญต่อการบริโภคและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ
- การลงทุนภาคเอกชน ยังคงมีแนวโน้มชะลอตัว เนื่องจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกและปัจจัยภายในประเทศ ทำให้นักลงทุนรอดูสถานการณ์

## 2.6 แนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เช่าในปี 2567-2569

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในปี 2567-2569 มีแนวโน้มกระตือรือร้นขึ้นตามการปรับตัวของเศรษฐกิจไทยนำโดยภาคบริการส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานปรับเปลี่ยนขึ้น โดย Green Office เป็น Segment ที่กำลังมีความสำคัญมากขึ้นเนื่องจากสามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทต่างชาติซึ่งต้องการเสริมภาพลักษณ์ธุรกิจสอดคล้องกับกระแส ESG (Environmental, Social และ Governance) อย่างไรก็ตาม การปรับนโยบายการทำงานในรูปแบบ Hybrid workplace ของหลายองค์กร และการใช้พื้นที่ทำงานแบบ Co-Working space ซึ่งเป็นที่นิยมมากขึ้น นับเป็นปัจจัยลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานระดับหนึ่ง ขณะที่อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มทยอยเข้าสู่ตลาดอีกไม่น้อยกว่า 8 แสนตารางเมตร จะกดดันให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดต่อเนื่อง ด้านค่าเช่าเฉลี่ยจะมีการปรับตัวที่ต่างกัน โดยสำนักงานสร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD ค่าเช่าจะทรงตัวหรือปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นคาดว่าจะปรับลดลงโดยเฉพาะอาคารเก่า



แนวโน้มสำนักงานให้เช่าในปี 2567-2569 จำแนกตามพื้นที่ดังนี้

• **อาคารสำนักงานเพื่อขาย/ให้เช่าในกรุงเทพฯ (Prime Area)**

รายได้มีแนวโน้มปรับสูงขึ้นต่อเนื่องโดยเฉพาะอาคารใหม่ Grade A และ A+ เนื่องจากมีการออกแบบและใช้เทคโนโลยีทันสมัย รวมถึงมีระบบบริหารจัดการที่ดี จึงเป็นที่ต้องการของผู้เช่า ด้านผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันได้ยาก เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนสูง และพื้นที่มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความพร้อมด้านเงินทุน และมีการสะสมที่ดินมาจากช่วงก่อนหน้านี้ อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้า ทำให้อัตราการเช่าอาจปรับลดลงบ้าง ขณะที่ค่าเช่าอาจปรับขึ้นได้ไม่มากนัก แต่จะอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น

• **อาคารสำนักงานเพื่อขาย/ให้เช่าในกรุงเทพฯ (รอบนอกและปริมณฑล)**

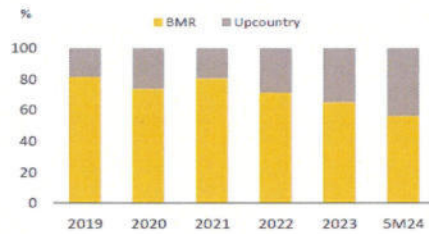
รายได้มีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดลงโดยเฉพาะอาคาร Grade B และอาคารเก่า เนื่องจากเป็นทำเลที่ราคาที่ดินไม่สูงมากและหาที่พัฒนาโครงการได้ง่าย จึงจูงใจนักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดต่อเนื่อง ทำให้มีการแข่งขันสูง อีกทั้งผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดกลาง-เล็กที่มีความเปราะบางต่อภาวะเศรษฐกิจ จึงเป็นปัจจัยจำกัดการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่า

ข้อมูลพื้นฐาน

ช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2562-2566) อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่าร้อยละ 75.0 อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากใบอนุญาตก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยเฉพาะย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ Central Business District : CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ และสุขุมวิทตอนต้น-สุขุมวิท 24 (Box ที่ 1) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน เวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกครบครันด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อย และราคาลงจึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมต่างๆ จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน งามวงศ์มาตย์ งามวงศ์มาตย์ และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 2)

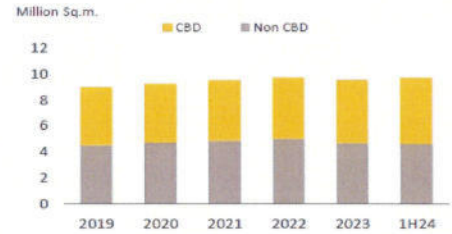
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูงเนื่องจากราคาที่ดินแพง และปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน ซึ่งตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปี 2566) อนุญาตให้มีการก่อสร้าง ได้ในบริเวณที่กำหนด เช่น พื้นที่พาณิชยกรรม (ผังเมืองสีแดง) เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมประกอบกับที่ดินเปล่ามีจำกัด (อาคารสำนักงานให้เช่าจะเป็นลักษณะอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่พื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) การพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่จึงมักเป็นการปรับรูปแบบการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีอยู่เดิม หรือทุบ/รื้อถอนอาคารเก่า แล้วก่อสร้างใหม่บนที่ดินแปลงเดิม ปัจจุบันอาคารสำนักงานใหม่ใน CBD จะเน้นอาคารที่ก่อสร้างด้วยคุณภาพสูงระดับ Grade A+ ซึ่งจะมีมาตรฐานบางด้านสูงกว่าอาคาร Grade A (Box ที่ 2) สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CBD ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มทุน ขนาดกลาง-ใหญ่ มีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมีทั้งอาคารขนาดใหญ่และขนาดเล็กเพื่อเป็นที่ตั้งสำหรับกิจการของตนเองและแบ่งที่บางส่วนให้เช่า

Figure 1: Office Building Construction Permits



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source : CBRE Research, Krungsri Research

### Box 1 ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map



Figure 4: CBD Office Map



### ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

#### ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD)

ประกอบด้วย พื้นที่บริเวณสีลม/ สาทร ลุมพินี/ เทลิ่งจิต และสุขุมวิทตอนต้น

สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนสีพระยา ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิสุทธิ ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนอโศกมนตรี และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่อื่น ๆ	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา รอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้ํา

#### พื้นที่นอกย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Non-CBD)

ประกอบด้วย พื้นที่ย่านรัชดาฯ คอนเน็ค กรุงเทพฯ คอนเน็ค (รอบในและรอบนอก) ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯฝั่งตะวันออก และตอนใต้ของ CBD

รัชดาฯ คอนเน็ค	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
คอนเน็คของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
คอนเน็คของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะและซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 4 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา-ตราด	บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 1 ถึง 12 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก	ถนนราชมารชาวนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
คอนเน็คของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนราชมารชาวนครินทร์ ถนนจันทร์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนธนฯ ระนอง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source : CBRE Research, Krungsri Research



**Box 2** การจัดประเภทของสำนักงาน

รายการ	Grade A	Grade A Premium (A+)
รูปแบบพื้นที่ภายใน	ไม่มีข้อจำกัดด้านโครงสร้างหรือรูปทรง	ไม่มีข้อจำกัดด้านโครงสร้างหรือรูปทรง
ระบบปรับอากาศ	ใช้เครื่องทำความเย็นจากศูนย์กลางและปรับอุณหภูมิได้ตามความต้องการ มีระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพตลอด 24 ชั่วโมงสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า	ใช้เครื่องทำความเย็นจากศูนย์กลางและปรับอุณหภูมิได้ตามความต้องการ มีระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพตลอด 24 ชั่วโมงสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ หรือพื้นที่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบ Split-type สำหรับผู้เช่า
ลิฟท์	มีการแบ่งโซนขึ้นต่าง ๆ และอาจมีลิฟท์ส่วนตัวให้บริการ	มีการแบ่งโซนขึ้นต่าง ๆ และอาจมีลิฟท์ส่วนตัวให้บริการ
การออกแบบและตกแต่ง	มีความโดดเด่น และใช้วัสดุตกแต่งคุณภาพสูงในพื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะทางเข้าหลักของอาคาร และล็อบบี้ในแต่ละชั้น	มีความโดดเด่นและใช้วัสดุตกแต่งคุณภาพสูงในพื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะทางเข้าหลักของอาคารและล็อบบี้ในแต่ละชั้น
ความสูงของเพดาน	ไม่ต่ำกว่า 2.8 เมตร	ไม่ต่ำกว่า 2.9 เมตร
การบริหาร/จัดการอาคาร	มีความเป็นมืออาชีพ	มีความเป็นมืออาชีพ
ที่จอดรถ	มีการออกแบบที่ดี มีทางเข้า-ออกสะดวกและมีประสิทธิภาพ	มีการออกแบบที่ดี มีทางเข้า-ออกสะดวกและมีประสิทธิภาพ
ใบรับรองอาคาร	ควรได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืน โดยเฉพาะ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)	ต้องได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืนและสุขภาพ จาก LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) และ/หรือ WELL Building Standard หรือเทียบเท่า
ระบบรักษาความปลอดภัย	ควรมีระบบควบคุมการเข้า-ออกของผู้ใช้บริการ และระบบลิฟท์ที่ควบคุมการเข้าถึงชั้นต่างๆ ได้	ต้องมีระบบควบคุมการเข้า-ออกของผู้ใช้บริการและระบบลิฟท์ที่ควบคุมการเข้าถึงชั้นต่างๆ ได้
ที่ตั้ง	อาคารที่ตรงตามข้อกำหนดเกรด A และตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อาคารที่ตรงตามข้อกำหนดเกรด A+ และเกรด A แต่ตั้งอยู่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)	อาคารที่ตรงตามข้อกำหนดเกรด A+ และตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

หมายเหตุ: อาคารสำนักงานที่ไม่ตรงตามทุกเกณฑ์ของเกรด A+ จะถูกจัดเป็นเกรด A และอาคารที่ไม่ตรงตามเกณฑ์ของเกรด A จะถูกจัดเป็นเกรด B ทั้งนี้ เกณฑ์การจัดระดับอาคารสำนักงานข้างต้นใช้เพื่อการศึกษานโยบายการประเมินมูลค่า

Source: CBRE Research, Knight Research

ปี 2568-2569 ธุรกิจสำนักงานให้เขามีแนวโน้มปรับตัวขึ้นตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ขยายตัวราวร้อยละ 3.0 - 4.0 อย่างไรก็ตามคาดว่าบริษัทหลายแห่งจะใช้นโยบายการทำงานแบบระบบ Hybrid Workplace ต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจบริการ โดยพนักงานจะไปสำนักงาน เพื่อพบและทำงานร่วมกับเพื่อนร่วมงานเป็นหลัก (เช่น การระดมความคิด การสร้างความสัมพันธ์ และทำกิจกรรมร่วมกัน) ขณะที่บริษัทบางแห่งมีความต้องการใช้พื้นที่แบบ Co-Working Space ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานจะเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดย Green Office จะเป็น Segment ที่มีความสำคัญเพิ่มจากเดิม ซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทต่างชาติที่ต้องการเสริมภาพลักษณ์ที่สอดคล้องกับกระแส ESG (Environmental, Social Governance) โดยเฉพาะอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับโลก อาทิ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) WELL Building Standard us: EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) เนื่องจากสะท้อนถึงความเชื่อมั่นด้านสิ่งแวดล้อม การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และการออกแบบที่ยั่งยืน ทั้งนี้ ข้อมูลจาก บริษัท โจนส์ แลง ซาซาลล์ ประเทศไทย จำกัด (JLL) ระบุว่าปี 2567 มีอาคารใน BMR ได้รับการรับรองมาตรฐานการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม 3.4 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นเกือบ 2 เท่าจาก 1.7 ล้านตารางเมตร ในช่วงก่อน COVID-19 (ปี 2562) โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เขา สรุปได้ดังนี้

ความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 1.0-2.0 ต่อปี (ปี 2558-2562) เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.5 ต่อปี จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจะหนุนให้ภาคธุรกิจขยายการจ้างงานโดยเฉพาะธุรกิจบริการ บริษัทสินค้าอุปโภคบริโภค และธุรกิจเคีเวิร์กกิ้งสเปซ รวมถึงอุปสงค์จากผู้เช่าต่างชาติ (สัดส่วนร้อยละ 60.0 ของผู้เช่าทั้งหมด) ที่ต้องการสำนักงานคุณภาพดี และทันสมัย Grade A และ A+ ในทำเล CBD โดยผู้เช่าอาคารมักพิจารณาไปยังตึกใหม่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกดี เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟต์ และใกล้รถไฟฟ้า โดยเฉพาะอาคารใหม่ที่เป็น Green Office ซึ่งมีการสร้างด้วยมาตรฐานระดับโลกหรือได้ใบรับรอง (เช่น ด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ด้านสุขอนามัยหรือด้านการเชื่อมต่อระบบดิจิทัล) ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าบรรลุเป้าหมายความยั่งยืน ด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทได้เร็วขึ้น ตลอดจนอาคารที่มีการส่งเสริม "Well-being" ที่เน้นด้านสุขภาพ (เช่น มีพื้นที่สีเขียว หรือพื้นที่ให้ออกกำลังกาย) โดยผลสำรวจจาก JLL พบว่าร้อยละ 96.0 ของผู้ใช้งานอาคารสำนักงานในไทยต้องการให้สินค้าและบริการของตนเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม แบบร้อยละ 100 ภายในปี 2573 เทียบกับร้อยละ 17.0 ในปี 2567 โดย ESG มีความสำคัญเป็นอันดับแรกในการตัดสินใจเช่าอาคารสำนักงาน

รูปแบบการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน มีทั้งการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว ซึ่งส่วนใหญ่ผู้เช่าพื้นที่ลักษณะนี้จะได้รับการพิจารณาค่าเช่าในอัตราที่คุ้มค่า และการให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่ร่วมกันในชั้นเดียวกันโดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่ครบครันเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น โดยทั่วไป รูปแบบการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะระบุรายละเอียดการเช่า ดังนี้

สัญญาเช่าพื้นที่ : ครอบคลุมค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ (สัดส่วนร้อยละ 40.0 ของค่าเช่ารวม) และค่าบริการด้านต่างๆ (สัดส่วนร้อยละ 60.0) โดยสัญญาเช่าพื้นที่ จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่ ขณะที่สัญญาค่าบริการเป็นการกำหนดอัตราค่าบริการซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ และค่าธรรมเนียมการจัดการ เป็นต้น

ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า : โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาเช่าที่ยาวนานพอสมควรเพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งจะมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องปรับปรุงพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่มีผู้เช่าต้องการเช่ามากกว่า 3 ปี จำเป็นต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ที่ร้อยละ 1.1 ของค่าเช่าทั้งหมดส่วนใหญ่จึงไม่นิยมทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี

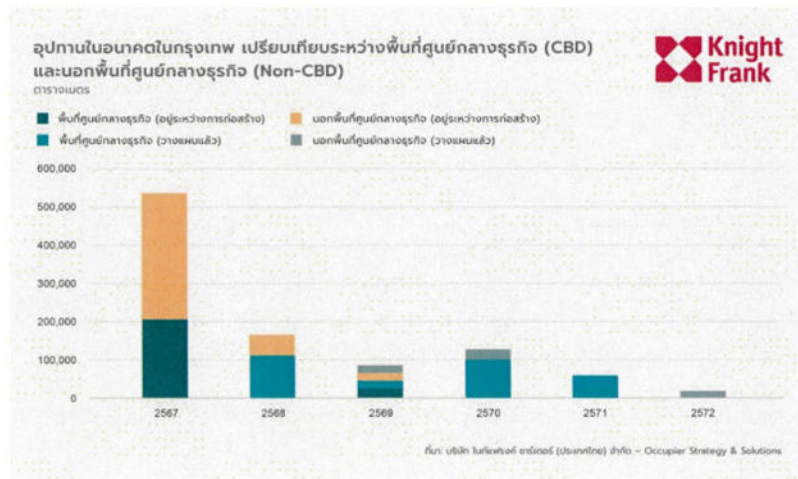
ธุรกิจนี้มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวอย่างต่อเนื่อง รูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ในปัจจุบันจะมีการปรับสัญญาเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้น ด้วยเงื่อนไขที่หลากหลายเหมาะสมกับผู้เช่า เช่น ระยะเวลาเช่าสั้นลง (รายเดือนหรือน้อยกว่า 3 ปี) อัตราค่าเช่า การต่อสัญญา รายละเอียดเงื่อนไขในสัญญาเช่าสามารถปรับเปลี่ยนได้มากขึ้นรวมถึงมีการปรับปรุงอาคารให้ทันสมัยและมีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการบริหารจัดการอาคารและมาตรการรักษาความปลอดภัย โดยอาคารสำนักงาน (Grade A และ A+ ในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีภาพลักษณ์ทันสมัย มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวดจะเป็นที่ต้องการของตลาด

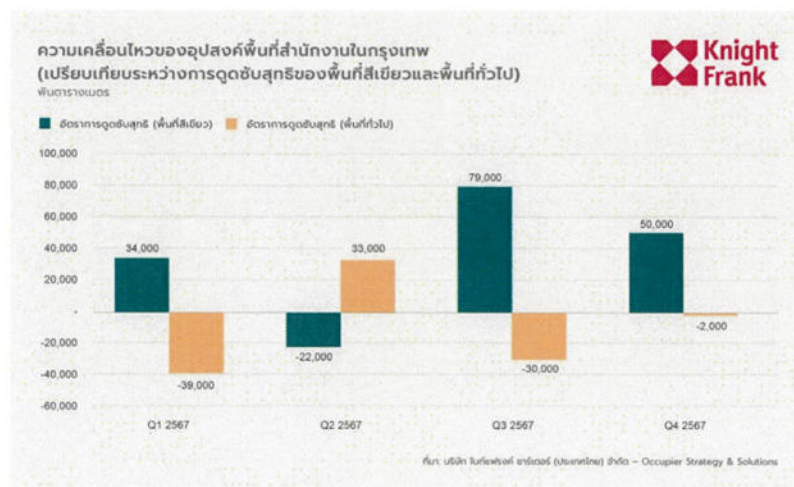


หลังวิกฤต COVID-19 ปัจจัยในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีการปรับเปลี่ยนไปตามรูปแบบการทำงานจากผลสำรวจของเอปสัน สิ่งนี้เกี่ยวข้องกับเทรนด์การทำงานยุคใหม่ พบว่าการทำงานแบบ Hybrid workplace หรือทำงานในออฟฟิศสลับกับที่บ้าน (รวมถึง Co-Working Space และคาเฟ่) กำลังเติบโตทั่วอาเซียน โดยบริษัทที่เลือกใช้รูปแบบการทำงานดังกล่าว จะถือเป็นการให้สวัสดิการประเภทหนึ่งแก่พนักงาน ทำให้ Hybrid workplace มีแนวโน้มเป็นรูปแบบการทำงานที่ได้รับความนิยมขึ้นต่อเนื่องและเป็นไลฟ์สไตล์การทำงานในระยะต่อไป การทำงานรูปแบบดังกล่าวทำให้ผู้เช่าต้องการขนาดพื้นที่สำนักงานน้อยตามจำนวนพนักงานที่หมุนเวียนเข้ามาทำงานซึ่งไม่จำเป็นต้องมีโต๊ะทำงานประจำตัวเหมือนการทำงานแบบเดิมการพิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานจึงขึ้นกับรูปแบบการทำงานที่เน้นความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนพื้นที่และการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างหลาย

ที่มา : ศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา

ในด้านของอุปสงค์กิจกรรมการเช่ายังคงแข็งแกร่งแม้จะมีการลดลงของการเข้าครอบครองพื้นที่ทั้งหมดที่ 115,000 ตร.ม. แต่การดูดซับสุทธิยังคงมีความแข็งแกร่งที่ 48,000 ตร.ม. ใกล้เคียงกับระดับที่บันทึกไว้ในไตรมาสที่ 3 ทำให้พื้นที่เช่าโดยรวมเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.0 เป็น 4.86 ล้านตร.ม. อาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานเขียว ยังคงดึงดูดความสนใจจากผู้เช่ามากที่สุด โดยมีการดูดซับพื้นที่สุทธิที่ 50,000 ตร.ม. ในขณะที่อาคารที่ไม่ผ่านมาตรฐานเขียวมีการลดลงเล็กน้อยที่ 2,000 ตร.ม. แนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นบวกทั้งในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ และนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีการดูดซับพื้นที่สุทธิอยู่ที่ 27,000 ตร.ม. และ 22,000 ตร.ม. ตามลำดับ





ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### พลวัตตลาดตามประเภทอาคาร

เนื่องจากแรงกดดันด้านอุปทานลดลงและความต้องการเพิ่มขึ้น อัตราการครอบครองพื้นที่ในตลาดโดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 มาอยู่ที่ร้อยละ 77.0 ซึ่งนับเป็นการเพิ่มขึ้นครั้งแรกตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 โดยอัตราการครอบครองปรับตัวดีขึ้นในอาคารทุกเกรด โดยเกรด A มีการเพิ่มขึ้นมากที่สุดถึงร้อยละ 2.1 กลับมาที่ร้อยละ 76.0 สะท้อนถึงแนวโน้มการมองหาอาคารคุณภาพสูงอย่างต่อเนื่อง ขณะที่เกรด B มีอัตราการครอบครองต่ำที่สุดอยู่ที่ร้อยละ 75.0 และเกรด C ยังคงเป็นผู้นำที่มีอัตราการครอบครองสูงสุดที่ ร้อยละ 80.0 ราคาเช่าตลาดโดยรวมยังคงทรงตัวอยู่ที่ 842 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบรายไตรมาส แต่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบรายปี ค่าเช่าถั่วเฉลี่ยของเกรด A เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ไตรมาสต่อไตรมาส ทำสถิติใหม่สูงสุดของตลาดที่ 1,246 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่เกรด B มีการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.2 เป็น 869 บาท ในทางตรงกันข้าม เกรด C ยังคงทรงตัว โดยลดลงเล็กน้อยเหลือ 540 บาท

#### พลวัตตลาดตามพื้นที่

พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ มีการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของราคาเช่า โดยราคาเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 963 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 76.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ไตรมาสต่อไตรมาส

- เพลินจิต-ชิดลม-วิทย์ ราคเช่าไม่เปลี่ยนแปลง คงอยู่ที่ 1,090 บาทต่อตร.ม. โดยอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็นร้อยละ 76.0
- นานา-อโศก-พร้อมพงษ์ มีการเพิ่มขึ้นของราคาเช่า ร้อยละ 0.4 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 942 บาทต่อตร.ม. โดยอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 1.0 ไตรมาสต่อไตรมาสเป็นร้อยละ 80.0
- สีลม-สาทร-พระราม 4 เป็นย่านเดียวใน CBD ที่มีการลดลงของราคาเช่าเล็กน้อย ลดลงร้อยละ 0.2 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 967 บาทต่อตร.ม. อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็นร้อยละ 74.0 เขตนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ มีการเพิ่มขึ้นของราคาเช่าเล็กน้อย โดยราคาเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.1 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 667 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 78.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 ไตรมาสต่อไตรมาส



- เพชรบุรี-พระรามเก้า-รัชดา เป็นย่านที่มีอัตราการเช่าสูงสุดในเขต Non-CBD ที่ร้อยละ 80.0 แม้ว่าราคาจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 727 บาทต่อตร.ม.
- พหลโยธิน-วิภาวดี มีการลดลงของราคาเช่าร้อยละ 0.5 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็น บาทต่อตร.ม. แต่มีการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าที่ร้อยละ 2.6 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็นร้อยละ 78.0
- บางนา-ครินครินทร์ มีการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าร้อยละ 1.2 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็นร้อยละ 70.0 ขณะที่ราคาเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 0.2 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 619 บาทต่อตร.ม.

สำหรับตึกเกรดเอ ตอนนี้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันพร้อมรองรับความต้องการของผู้เช่าแล้ว ในขณะที่ตึกเกรดบีและเกรดซีควรดำเนินการรีโนเวท และปรับปรุงอาคารเพื่อคงผู้เช่าเดิมและดึงดูดลูกค้าใหม่ให้มากขึ้น อีกหนึ่งแนวโน้มสำคัญที่กำลังได้รับความสนใจคือการกลับมาสู่รูปแบบการทำงานในสำนักงานแบบดั้งเดิมธุรกิจบางแห่งเริ่มปรับลดนโยบายการทำงานแบบทางไกล โดยเพิ่มจำนวนวันที่พนักงานต้องเข้ามาทำงานในสำนักงาน หรือแม้แต่กลับไปทำงานแบบออนไซต์เต็มรูปแบบ การเปลี่ยนแปลงนี้กำลังได้รับความนิยมมากขึ้น โดยพนักงานตอบสนองเชิงบวกต่อสภาพแวดล้อมที่มีโครงสร้างและประโยชน์ด้านสังคมและความร่วมมือจากการทำงานในสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงเผชิญกับภาวะอุปทานล้นตลาดโดยปี 2567 มีพื้นที่สำนักงานรวม 6.31 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 จากปีก่อน พื้นที่ที่ถูกเช่ารวม 4.86 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2.2 ภาพรวมยังคงเป็นตลาดของผู้เช่า เนื่องจากมีอาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มอาคารเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ เช่น สีลม สาทร และสุขุมวิท มีค่าเช่าเฉลี่ย 900-1,600 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน ปัจจุบันอาคารสำนักงานทุกเกรดมีการพัฒนาและปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มอาคารเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ เช่น สีลม สาทร และสุขุมวิท มีค่าเช่าเฉลี่ย 900-1,600 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน ในส่วนพื้นที่นอกเขต CBD เช่น พระราม 9 และบางนา-ตราด มีค่าเช่าเฉลี่ยต่ำกว่า 1,000 บาทต่อตร.ม. แม้ว่าค่าเช่าจะยังคงทรงตัวหรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 3.3 เทียบกับปีก่อน แต่เจ้าของอาคารยังคงเสนอส่วนลดพิเศษที่ร้อยละ 10.0 - 25.0 เพื่อกระตุ้นดีมานด์ แนวโน้มในปี 2568 อัตราการเช่าโดยรวมจะยังคงลดลง ปัจจุบันอัตราการเช่าพื้นที่เช่า (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 77.0 ลดลงร้อยละ 1.3 จากปีก่อน และคาดว่าจะลดลงต่อไปถึงปี 2570 ก่อนที่ตลาดจะเข้าสู่ภาวะสมดุลมากขึ้น ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อตลาด ได้แก่ แนวโน้ม "Flight to Quality" ที่องค์กรต่างๆ ย้ายไปอาคารที่มีคุณภาพสูงขึ้น การปรับพื้นที่ทำงานให้เหมาะสม และการให้ความสำคัญกับอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### 3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

#### 3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 3421 และ 4619) เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 2-3-62.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,162.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ ได้แก่

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ก่อสร้างรวม (ตารางเมตร)
- อาคารสำนักงาน สูง 23 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น และงานระบบ	82,977.00

ภายใต้อายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2554 ถึง 31 มีนาคม 2584 (อายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ 15 ปี 9 เดือน หรือ 15.75 ปี) ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน ภายใต้ชื่อ "อาคารสมัชชชาวนิช 2 (ยูบีซี 2)" อาคารสูง 23 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น และงานระบบ พื้นที่ปล่อยเช่าในส่วนของสำนักงาน, ร้านค้า และพื้นที่เก็บของ รวม 33,333.04 ตารางเมตร รวมทั้งหมด 166 ยูนิต ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงาน (Office) จำนวน 114 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่าตั้งแต่ 10.00 - 1,100.00 ตารางเมตรต่อยูนิต และพื้นที่ร้านค้า (Retail) จำนวน 11 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่าตั้งแต่ 4.40 - 2,064.00 ตารางเมตรต่อยูนิต พื้นที่เก็บของ (Storage) จำนวน 30 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่าตั้งแต่พื้นที่เช่า 8.00 - 270.00 ตารางเมตรต่อยูนิต พื้นที่เช่าสื่อสารและอื่นๆ (Telecom & Other) จำนวน 10 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่าตั้งแต่ 1.00 - 16.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าเซลิคอปเตอร์ จำนวน 1 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่า 576.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่เช่าปัจจุบันได้รับจากทางลูกค้า ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าอาคาร

รายละเอียด	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
- พื้นที่สำนักงาน (Office)	114	26,892.50
- พื้นที่ร้านค้า (Retail)	11	3,975.78
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	30	1,856.00
- พื้นที่สื่อสารและอื่นๆ (Telecom & Other)	10	32.76
- พื้นที่เซลิคอปเตอร์	1	576.00
รวม	166	33,333.04

- ที่จอดรถยนต์จำนวน 820 คัน บริเวณชั้น B1-B5 และชั้น 3 ถึงชั้น 9

หมายเหตุ : จากการสอบถามทางกองฯ ทราบว่าปัจจุบันพื้นที่เซลิคอปเตอร์ยังไม่ได้ทำการต่ออายุใบอนุญาต (ปัจจุบันไม่มีผู้เช่า) ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาพื้นที่ดังกล่าวไว้ในรายละเอียดพื้นที่เช่าอาคาร



**หมายเหตุ :**

- 1) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลทรัพย์สิน Rent Roll Tenancy Report วันที่ 31 พฤษภาคม 2568 จากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (ลูกค้า) ซึ่งประกอบไปด้วย รายละเอียดพื้นที่เช่าร้านค้า (Retail), พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office for rent) และพื้นที่เช่าอื่นๆ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ของอาคารสมัชชชาวนิช 2 (ยูบีซี 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ที่ได้รับจากทางลูกค้า เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 2) จากเอกสารตารางแสดงรายละเอียดการเช่า (Rent Roll) พบว่ามีพื้นที่เฮลิคอปเตอร์ (ชั้นดาดฟ้า) ขนาดพื้นที่ประมาณ 576.00 ตารางเมตร ปัจจุบันทางอาคารยังไม่ได้ทำการต่ออายุใบอนุญาต และยังไม่ มีผู้เช่า แต่เนื่องจากพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของกองทุนฯ หากมีผู้ต้องการเช่าพื้นที่ ทางอาคารจึง จะไปทำการขอต่ออายุใบอนุญาตกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 3) จากตารางข้างต้น Zone Type ประเภท Telecom & Other ค่าเช่าจากรายได้จ่ายในลักษณะรายปี โดยพื้นที่ ลำดับที่ 162 - 165 ระบุพื้นที่ 0 ตารางเมตร จากการสอบถามผู้ดูแลพื้นที่อาคารแจ้งว่า พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ติดตั้งกล่องผ่านสายสัญญาณ ภายใน MDF Room และ Sharp Room ใช้พื้นที่ไม่ถึง 1.00 ตารางเมตร

### 3.2 รายละเอียดโครงการ

อาคารสมัชชชาวนิช 2 (ยูบีซี 2) เป็นอาคารสำนักงานความสูง 24 ชั้น (23 ชั้น) พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ระดับอาคารออฟฟิศให้เช่าเกรด A (Well Building Standard) พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 82,976.00 ตาราง เมตร ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 33 (ย่านสุขุมวิท-พร้อมพงษ์) ใจกลางย่านธุรกิจแวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก มีทำเลที่อยู่ไม่ไกลจากอุทยานเบญจสิริ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อีกทั้งยังใกล้กับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพร้อมพงษ์ ด้วยการเดินเท้าเพียง 200 เมตร โดยสามารถเข้าถึงได้ทั้งจาก ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนพระราม 4 ด้วยโครงข่ายของถนนสายรอง และเข้าสู่โครงข่ายทางด่วนได้ง่าย ทั้งจากด่านท่าเรือ ด่านพระราม 9 และด่านเพลินจิต โดยมีการเข้าถึง ดังนี้

**การเข้าถึงโครงการ**

- เดินถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพร้อมพงษ์ ทางออก 5 ประมาณ 5 นาที
- เดินถึงสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสุขุมวิท ประมาณ 10 นาที
- สู่ทางด่วนเฉลิมมหานคร ประมาณ 10 นาที
- สู่สนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 40 นาที

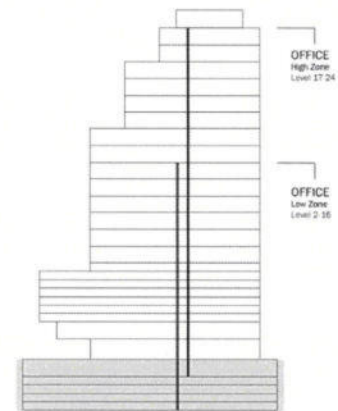
**รายละเอียดอาคาร แบ่งเป็น**

- Low Zone ชั้น G -16 (ไม่มีชั้นที่ 13) และ
- High Zone ชั้นที่ 17 - 24

ความสูงจากพื้น 2.50 เมตร มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 820 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ บริเวณชั้นใต้ดิน จำนวน 5 ชั้น B1-B5

**LOW ZONE HIGH ZONE**

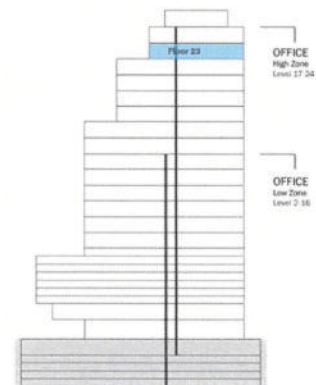
Floor	Units
Floor 16	1 Unit available.
Floor 15	Full rented
Floor 14	Full rented
Floor 12	2 Units available.
Floor 11	Full rented
Floor 10	5 Units available.
Floor 2	2 Units available.



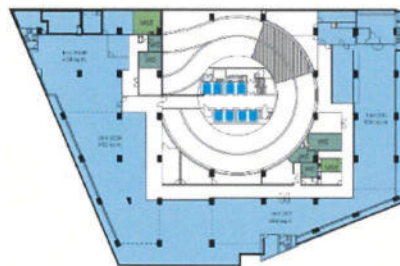
ผังบริเวณอาคารแสดง Low Zone ชั้น G -16 (ไม่มีชั้น 13)

**LOW ZONE HIGH ZONE**

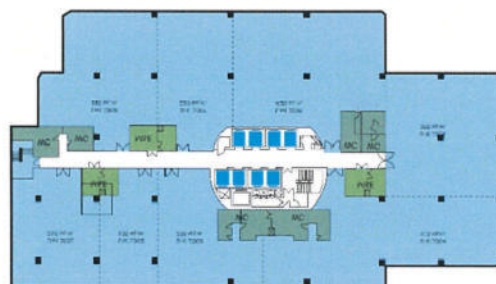
Floor	Units
Floor 24	Full rented
Floor 23	Full rented
Floor 22	4 Units available.
Floor 21	2 Units available.
Floor 20	Full rented
Floor 19	Full rented
Floor 18	Full rented
Floor 17	2 Units available.



ผังบริเวณอาคารแสดง High Zone ชั้น 17 -24



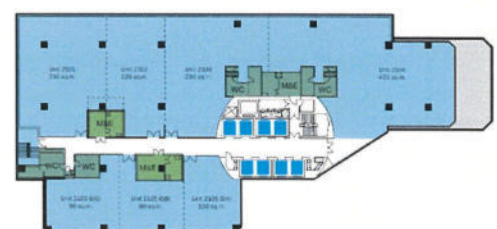
ผังอาคารบริเวณชั้น 2



ผังอาคารบริเวณชั้น 11



ผังอาคารบริเวณชั้น 10



ผังอาคารบริเวณชั้น 21





บริเวณภายนอก อาคารสมัชชชาวนิช 2 (ยูบีซี 2)



บริเวณภายใน อาคารสมัชชชาวนิช 2 (ยูบีซี 2)



แผนที่บริเวณที่ตั้งโครงการ

#### รายละเอียดสาธารณูปโภค

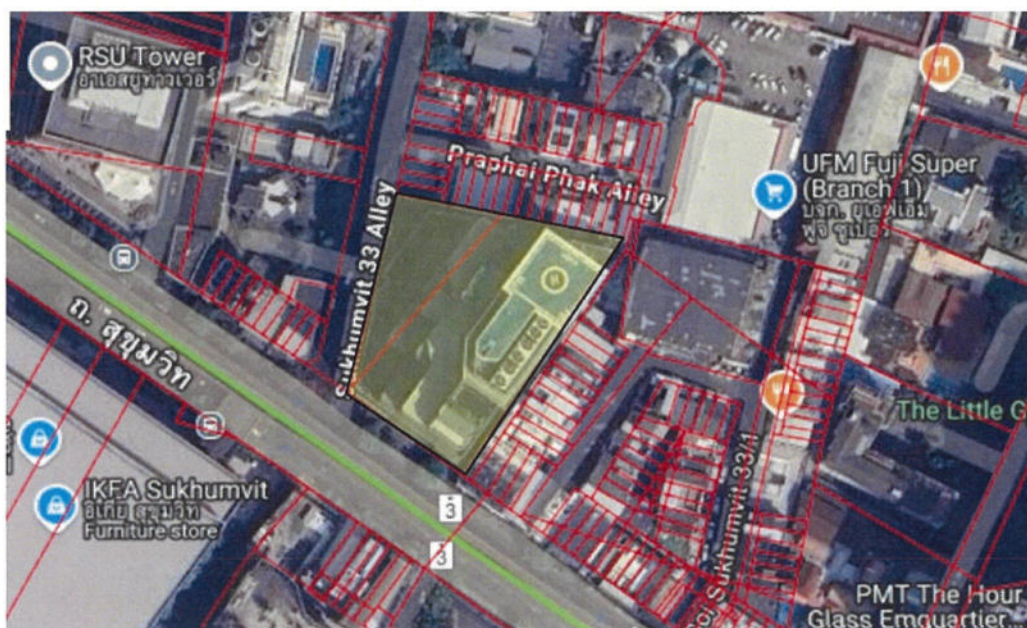
##### ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้า หม้อแปลง 4 ลูก ขนาด 1600 KVA ชนิด Dry Type ปัจจุบันจ่ายการไฟฟ้าอยู่ที่ ร้อยละ 60 ของ Capacity Load
- ระบบประปา การเก็บน้ำของอาคาร มีถังสำรอง ปริมาณ 34,000 ลูกบาศก์เมตร
- ระบบปรับอากาศ ระบบ Package Water Cooled Type
- ระบบดูแล และรักษา ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
- ระบบดับเพลิง มีตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control เครื่องตรวจจับควัน ความร้อน สปริงเกอร์ ทำงานด้วยระบบอัตโนมัติ
- ระบบลิฟต์โดยสาร จำนวน 12 ชุด แบ่งลิฟต์โดยสาร 8 ตัว บรรทุก 1,350 กิโลกรัม (20คน) และลิฟต์บริการ 4 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม

### 3.3 รายละเอียดที่ดิน

#### 3.3.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้าสภาพที่ดินได้รับการพัฒนาแล้วมีระดับที่ดินสูงกว่าถนน ประมาณ 0.20 เมตร ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศใต้ ติดถนนสุขุมวิท ระยะประมาณ 44.00 เมตร ทางทิศตะวันตก ติดซอยสุขุมวิท 33 (แดงอุดม) ระยะประมาณ 66.00 เมตร และทางทิศตะวันออก ติดทางสาธารณประโยชน์ ระยะประมาณ 92.00 เมตร



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)



### 3.3.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	73.00 เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ ถนนสุขุมวิท	ประมาณ	44.00 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ ทางสาธารณประโยชน์	ประมาณ	92.00 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ ซอยสุขุมวิท 33 (แดงอุดม)	ประมาณ	66.00 เมตร



ผังรูปแปลงที่ดิน

### 3.3.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ภายในที่ดิน ในการดำเนินธุรกิจประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า ภายใต้ชื่อ "อาคารสมัชชาวณิช 2 (ยูนิต 2)"

### 3.3.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

### 3.3.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจพบ ดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี
- การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

### 3.4 รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงอื่นๆ แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

#### สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 : อาคารสำนักงาน สูง 23 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น และดาดฟ้า

ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 3421 และ 4619

#### รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 23 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 5 ชั้นและชั้นดาดฟ้า
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 54.00 X 41.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมด ประมาณ 82,977.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 31 ปี
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
รูปแบบอาคาร	: ปานกลาง
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

#### ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวแกรนิตโต้ กระเบื้องยาง หินขัด คสล. ขัดมัน และขัดหยาบสำหรับพื้นที่เข้าพื้น คสล. ตกแต่งโดยผู้เช่า
ผนัง	: ส่วนพื้นที่สำนักงานเป็นผนัง ผนังเบาฉาบเรียบทาสี บางส่วนผนัง กระฉก (Curtain Wall) และสำหรับพื้นที่เช่าตกแต่งโดยผู้เช่า
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และท้องพื้นเปิดโล่ง
ประตู	: ประตูบานกระฉกแบบบานสวิง ประตูบานกระฉกแบบบานเปิดเดี่ยว และคู่บานกระฉกแบบบานเลื่อน บานไม้ และบานเหล็กทนไฟ
หน้าต่าง	: หน้าต่างบานกระฉกแบบบานเลื่อน
ห้องน้ำ	: วัสดุผิวพื้น - ผนังปูกระเบื้อง
สุขภัณฑ์	: กระฉกเงา อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ Hand Dryer โถปัสสาวะ และโถแบบชักโครก

#### การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

ชั้นที่ Basement 1 - 5	: ที่จอดรถ ห้องเครื่อง ห้องช่าง ห้องเก็บของ และร้านค้า
ชั้นที่ 1	: โถงต้อนรับ ร้านค้า และที่จอดรถ โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง
ชั้นที่ 2-9	: ที่จอดรถ โถงลิฟต์ ห้องเก็บของ และบันไดขึ้น-ลง
ชั้นที่ 10 - 23	: โถงลิฟต์ ห้องสำนักงาน ห้องน้ำ และบันไดขึ้น-ลง
ชั้นดาดฟ้า	: พื้นที่ห้องเครื่อง ห้องลิฟต์ และลานจอดรถฮอลิคอปเตอร์
การใช้ประโยชน์ภายในอาคาร	: อาคารสำนักงาน และร้านค้า



• **งานระบบภายในอาคาร**

งานระบบภายในโครงการและอาคาร ประกอบด้วย งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร (Electrical and Communication System), งานระบบสุขาภิบาลและระบบดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System), งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Condition and Ventilation System) มีรายละเอียด ดังนี้

1) **งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร (Electrical and Communication System) ประกอบด้วย**

- งานระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System) ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า (Electrical Transformer) เพื่อแปลงแรงดันไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage) จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA.) ให้เป็นไฟฟ้าแรงดันต่ำ (Low Voltage) เพื่อใช้งานในพื้นที่ของอาคารทั้งหมด
- หม้อแปลงไฟฟ้าจำนวน 4 ลูก ขนาด 1600 KVA ชนิด Dry Type
- ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency) ด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Sets) สำหรับงานระบบปั๊มน้ำ และบางพื้นที่ของระบบส่องสว่าง เป็นต้น
- ระบบตู้ประธาน ตู้จ่ายไฟฟ้า และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่าง ๆ (Main Distribution Board, Load Center and Emergency Distribution Board) ที่มีการออกแบบไว้เพื่อการใช้งานถูกต้องตามมาตรฐานของอาคารทั่วไป
- ระบบโทรศัพท์ (Telephone System) ประกอบด้วย ตู้รับสายโทรศัพท์ (Main Distribution Frame) พร้อมทั้งทำการแจกจ่ายสัญญาณโทรศัพท์ไปยังพื้นที่ใช้งานโดยการควบคุมของ PABX และเทคโนโลยี
- ระบบโทรทัศน์วงจรเปิด (Television System) ประกอบด้วย เสาอากาศรวม (Master Antenna) และจานรับสัญญาณดาวเทียม (Satellite Dish) เป็นต้น
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับความปลอดภัยในพื้นที่ของอาคาร เช่นบริเวณโถงต้อนรับ โถงทางเดินภายในอาคารแต่ละชั้น เป็นต้น
- ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System) สำหรับจัดการฐานข้อมูล และให้บริการกับแขกผู้ใช้บริการ เช่น การให้บริการ Internet เป็นต้น
- ระบบป้องกันฟ้าผ่าและสายดิน (Lightening Protection and Grounding System) พร้อมทั้งอุปกรณ์ประกอบ

**3) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System) ประกอบด้วย**

- ระบบน้ำดี (Cold Water System) โดยอาศัยน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคพักไว้ที่ถังเก็บน้ำ และใช้ปั๊มสูบน้ำส่งใช้งานในห้องพัก และส่วนอื่น ๆ ปริมาตรรวม 3,400 ลูกบาศก์เมตร
- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) สำหรับน้ำเสียที่มาจากส่วนต่างๆ ของพื้นที่ในอาคาร เช่น ห้องน้ำ อ่างล้างมือ อ่างล้างหน้าต่าง ๆ จะถูกนำมาบำบัดที่ถังบำบัดน้ำเสีย
- ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System) เช่น การระบายน้ำเสียจากถังบำบัด ลงสู่ท่อระบายระบายน้ำของโครงการฯ ซึ่งเชื่อมต่อกับระบบท่อระบายน้ำของหน่วยงานราชการที่อยู่ใต้แนวถนนสุขุมวิท เป็นต้น
- ระบบดับเพลิง (Fire Protection System) ประกอบด้วย สัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน สปริงเกอร์ เครื่องดับเพลิงเคมีแห้ง ที่ติดตั้งกระจายตามพื้นที่ในอาคาร โดยมีระยะทางและตำแหน่งการติดตั้ง บริเวณโถงทางเดินภายในอาคาร

**4) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Conditioning and Ventilation System) ประกอบด้วย**

- ระบบระบายอากาศ แบบ Package Water Cooled Type ที่ใช้การระบายความร้อนผ่านน้ำ ประกอบด้วย
  - Package Unit (ภายในอาคาร)
  - Cooling Tower (ภายนอกอาคาร)
  - ปั๊มน้ำเย็น (Chilled Water Pump)
  - ท่อส่งน้ำเย็น และน้ำทิ้งความร้อน

**5) ระบบลิฟต์โดยสาร**

ลิฟต์โดยสาร จำนวน 12 ตัว โดยสามารถแยกออกได้ดังนี้

- ลิฟต์โดยสาร LOW ZONE จำนวน 4 ตัว (ชั้น 1 -16) สามารถต่อเปลี่ยนลิฟต์ได้ชั้นที่ 16
- ลิฟต์โดยสาร HIGH ZONE จำนวน 4 ตัว (ชั้น 17 -23)
- ลิฟต์โดยสาร SERVICE จำนวน 4 ตัว



## 8.0 การประเมินมูลค่า

### 8.1 การประเมินมูลค่า โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15.75 ปี

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

ณ วันที่ทำการสำรวจพบว่าทรัพย์สิน ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรมประเภท อาคารสำนักงาน ภายใต้ชื่อ "อาคารสมัชชาวณิช 2 (ยูบีซี 2)" อาคารสูง 23 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น และงานระบบ พื้นที่ปล่อยเช่าในส่วนของสำนักงาน, ร้านค้า และพื้นที่เก็บของ รวม 33,333.04 ตารางเมตร รวมทั้งหมด 166 ยูนิต ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงาน (Office) จำนวน 114 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่าตั้งแต่ 10.00 – 1,100.00 ตารางเมตรต่อยูนิต และ พื้นที่ร้านค้า (Retail) จำนวน 11 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่าตั้งแต่ 4.40 – 2,064.00 ตารางเมตรต่อยูนิต พื้นที่เก็บของ (Storage) จำนวน 30 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่าตั้งแต่ 8.00 – 270.00 ตารางเมตรต่อยูนิต พื้นที่เช่าสื่อสารและอื่นๆ (Telecom & Other) จำนวน 10 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่าตั้งแต่ 1.00 – 16.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าเสลิคอปเตอร์ จำนวน 1 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่า 576.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่เช่าปัจจุบันได้รับจากทางลูกค้าดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าอาคาร

รายละเอียด	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
- พื้นที่สำนักงาน (Office)	114	26,892.50
- พื้นที่ร้านค้า (Retail)	11	3,975.78
- พื้นที่เก็บของ (Storage)	30	1,856.00
- พื้นที่สื่อสารและอื่นๆ (Telecom & Other)	10	32.76
- พื้นที่เสลิคอปเตอร์	1	576.00
รวม	166	33,333.04

ที่จอดรถยนต์จำนวน 820 คัน บริเวณชั้น B1-B5 และชั้น 3 ถึงชั้น 9

หมายเหตุ :

- 1) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลทรัพย์สิน Rent Roll Tenancy Report วันที่ 31 พฤษภาคม 2568 จากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (ลูกค้า) ซึ่งประกอบไปด้วย รายละเอียดพื้นที่เช่าร้านค้า (Retail), พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office for rent) และพื้นที่เช่าอื่นๆ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ของอาคารสมัชชาวณิช 2 (ยูบีซี 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ ที่ได้รับจากทางลูกค้า เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 2) จากเอกสารตารางแสดงรายละเอียดการเช่า (Rent Roll) พบว่ามีพื้นที่เสลิคอปเตอร์ (ชั้นดาดฟ้า) ขนาดพื้นที่ประมาณ 576.00 ตารางเมตร ปัจจุบันทางอาคารยังไม่ได้ทำการต่ออายุใบอนุญาต และยังไม่มีการเช่า แต่เนื่องจากพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของกองทุนฯ หากมีผู้ต้องการเช่าพื้นที่ ทางอาคารจะไปทำการขอต่ออายุใบอนุญาตกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 3) จากตารางข้างต้น Zone Type ประเภท Telecom & Other ค่าเช่าจากรายได้จ่ายในลักษณะรายปี โดยพื้นที่ ลำดับที่ 162 – 165 ระบุพื้นที่ 0 ตารางเมตร จากการสอบถามผู้ดูแลพื้นที่อาคารแจ้งว่า พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ติดตั้งกล่องผ่านสายสัญญาณ ภายใน MDF Room และ Sharp Room ใช้พื้นที่ไม่ถึง 1.00 ตารางเมตร

### อัตราคิดลดกระแสเงินสด (DISCOUNT RATE)

การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ คำนวณอัตราคิดลด (Discount Rate) โดยวิธีเทคนิคแบบจำลองการกำหนดราคาของสินทรัพย์ทุน (Capital Asset Pricing Model: CAPM) โดยการวิเคราะห์อัตราคิดลดตามแนวคิดดังกล่าว มีสูตรคำนวณดังนี้

$$\text{Discount Rate} = R_f + \beta(R_m - R_f) + \epsilon$$

- Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)
- $R_f$  : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 1.60% เป็นเกณฑ์
- $\beta$  : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการการคำนวณในหัวข้อถัดไป
- $R_m - R_f$  : Equity Risk Premium Rate ทางบริษัทฯ พิจารณาข้อมูล ณ เดือนมกราคม 2568 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดจากเว็บไซต์ [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html) เป็นเกณฑ์ ที่ 6.46% สำหรับประเทศไทย
- $\epsilon$  : ความเสี่ยงเพิ่มเติม บริษัทฯ พิจารณาจากประเภทการถือครองแบบสิทธิการเช่า พิจารณาที่ 2.00%

#### • การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

1. รวบรวมค่าเบต้าจากบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
2. ค่าเบต้าจากข้อ 1 ของแต่ละข้อมูล เป็นค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) จึงต้องทำการแปลงให้เป็นค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta) ก่อน
3. หาค่าเฉลี่ยของค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta)
4. นำค่าสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสมเพื่อเป็นตัวแทนของทรัพย์สิน (บริษัทฯ ใช้ค่าเฉลี่ยสัดส่วนหนี้สินและทุนของตลาด โดยคำนวณจากกลุ่มบริษัทตามข้อ 1) มาคำนวณกับค่าเฉลี่ยของเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน ผลลัพธ์ที่ได้ คือ ค่าเบต้าของทรัพย์สิน ตามสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน (Subject Property Levered Beta) นำค่าเบต้าดังกล่าวไปคำนวณหาอัตราคิดลดต่อไป โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้



Unlevered Beta = Levered Beta / [1 + (1 - Tax Rate) x Debt to Equity Ratio] โดยที่

Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ 20% เป็นเกณฑ์

Debt/Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

โดยจากการเก็บข้อมูลค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) ของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถคำนวณค่าเฉลี่ยที่นำมาพิจารณาค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta) สำหรับทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	บริษัท	Levered Beta			อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unlevered Beta
		30/12/2567	28/12/2566	เฉลี่ย			
1	S	1.32	1.37	1.35	20%	2.24	0.48
2	QH	0.93	0.37	0.65	20%	0.51	0.46
3	PT	0.53	0.65	0.59	20%	1.90	0.23
4	AWC	1.62	1.24	1.43	20%	1.10	0.76
ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta							0.48

**หมายเหตุ :**

S คือ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

QH คือ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

PT คือ บริษัท พรีเมียร์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)

AWC คือ บริษัท บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

จากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta เท่ากับ 0.48 นำสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสมของตลาด (ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2568 สัดส่วนหนี้สินและทุน ประมาณ 123.3%) มาคำนวณตามสมการ ได้ค่าเบต้าของทรัพย์สินที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงินเท่ากับ 0.95

• การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 0.95 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

Discount Rate =  $R_f + \beta(R_m - R_f) + \epsilon$  หรือ

Discount Rate =  $1.60\% + 0.95 \times 6.46\% + 2.00\%$

= 9.74% หรือ ประมาณ 9.50%

Detail	Unit	Year 0 25		Year 1 25		Year 2 25		Year 3 25		Year 4 25		Year 5 25		Year 6 25		Year 7 25		Year 8 25		Year 9 25		Year 10 25		Year 11 25		Year 12 25		Year 13 25		Year 14 25		Year 15 25	
		(3.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(12.00 month)		(3.00 month)	
		92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	92 วัน	365 วัน	90 วัน	
		1 ม.ค. 68	1 ม.ค. 69	1 ม.ค. 70	1 ม.ค. 71	1 ม.ค. 72	1 ม.ค. 73	1 ม.ค. 74	1 ม.ค. 75	1 ม.ค. 76	1 ม.ค. 77	1 ม.ค. 78	1 ม.ค. 79	1 ม.ค. 80	1 ม.ค. 81	1 ม.ค. 82	1 ม.ค. 83	1 ม.ค. 84	1 ม.ค. 85	1 ม.ค. 86	1 ม.ค. 87	1 ม.ค. 88	1 ม.ค. 89	1 ม.ค. 90	1 ม.ค. 91	1 ม.ค. 92	1 ม.ค. 93	1 ม.ค. 94	1 ม.ค. 95	1 ม.ค. 96	1 ม.ค. 97	1 ม.ค. 98	1 ม.ค. 99
		31 ธ.ค. 68	31 ธ.ค. 69	31 ธ.ค. 70	31 ธ.ค. 71	31 ธ.ค. 72	31 ธ.ค. 73	31 ธ.ค. 74	31 ธ.ค. 75	31 ธ.ค. 76	31 ธ.ค. 77	31 ธ.ค. 78	31 ธ.ค. 79	31 ธ.ค. 80	31 ธ.ค. 81	31 ธ.ค. 82	31 ธ.ค. 83	31 ธ.ค. 84	31 ธ.ค. 85	31 ธ.ค. 86	31 ธ.ค. 87	31 ธ.ค. 88	31 ธ.ค. 89	31 ธ.ค. 90	31 ธ.ค. 91	31 ธ.ค. 92	31 ธ.ค. 93	31 ธ.ค. 94	31 ธ.ค. 95	31 ธ.ค. 96	31 ธ.ค. 97	31 ธ.ค. 98	31 ธ.ค. 99
ก) ข้อมูลพื้นฐานการประเมินมูลค่า																																	
พื้นที่เช่าจากเจ้าของโครงการ	33,333.04 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)																															
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office)	26,892.50 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	80,677.50	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	322,710.00	80,677.50		
ข) พื้นที่ค้าปลีก/ห้าง (Retail)	3,975.78 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	11,927.34	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	47,709.36	11,927.34		
ค) พื้นที่เก็บของ (Storage)	1,856.00 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	5,568.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	22,272.00	5,568.00		
ง) พื้นที่สื่อสารและอื่นๆ (Telecom & Other)	32.76 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	98.28	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	98.28		
จ) พื้นที่เหลืออยู่ป็นต่อ	576.00 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	1,728.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	6,912.00	1,728.00			
ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่																																	
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office)	79.39%	(%)	83.00%	84.00%	85.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%		
ข) พื้นที่ค้าปลีก/ห้าง (Retail)	97.02%	(%)	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%	99.00%		
ค) พื้นที่เก็บของ (Storage)	55.93%	(%)	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%		
ง) พื้นที่สื่อสารและอื่นๆ (Telecom & Other)	100.00%	(%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
จ) พื้นที่เหลืออยู่ป็นต่อ	0.00%	(%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		
ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้																																	
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office)	(ตร.ม./ปี)	66,962.33	271,076.40	274,303.50	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	69,382.65			
ข) พื้นที่ค้าปลีก/ห้าง (Retail)	(ตร.ม./ปี)	11,808.07	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	47,232.27	11,808.07		
ค) พื้นที่เก็บของ (Storage)	(ตร.ม./ปี)	3,619.20	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	15,590.40	3,897.60			
ง) พื้นที่สื่อสารและอื่นๆ (Telecom & Other)	(ตร.ม./ปี)	98.28	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	393.12	98.28		
จ) พื้นที่เหลืออยู่ป็นต่อ	(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
แยก เป็นพื้นที่ว่างเปล่าที่ ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน																																	
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office)	(ตร.ม./ปี)	63,872.07	153,824.78	64,133.78	8,647.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ข) พื้นที่ค้าปลีก/ห้าง (Retail)	(ตร.ม./ปี)	11,571.90	40,526.35	9,215.60	2,341.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ค) พื้นที่เก็บของ (Storage)	(ตร.ม./ปี)	3,114.00	5,896.87	1,183.00	308.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ง) พื้นที่สื่อสารและอื่นๆ (Telecom & Other)	(ตร.ม./ปี)	92.28	104.60	42.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
จ) พื้นที่เหลืออยู่ป็นต่อ	(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
พื้นที่ว่างเปล่าที่เกินจากพื้นที่ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน																																	
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office)	(ตร.ม./ปี)	3,090.26	117,251.62	210,169.72	268,883.35	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60	277,530.60					