

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "อาคารบางนา ทาวเวอร์"
ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 และ 2/9 หมู่ที่ 14 และ 40/14 หมู่ที่ 12
ถนนเทพรัตน (ทล.34)
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ



เสนอ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-0986-GL-1

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 530-4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-0986-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 "อาคารบางนา ทาวเวอร์" ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 54800, 54801, 135210 และ 201851 - 201852 เนื้อที่ดินที่เข้าร่วม 9-3-53.3 ไร่ หรือเท่ากับ 3,953.3 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และงานระบบ ภายใต้อายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี อายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ 19 ปี 4 เดือน หรือ 19.33 ปี ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 และ 2/9 หมู่ที่ 14 และ 40/14 หมู่ที่ 12 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ รายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

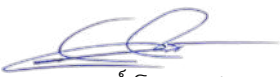
บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 : 2,076,900,000 บาท (สองพันเจ็ดสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19 ปี 4 เดือน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 : 2,081,000,000 บาท (สองพันแปดสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19 ปี 1 เดือน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 2,083,700,000 บาท (สองพันแปดสิบล้านสามแสนเจ็ดแสนบาทถ้วน)
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 18 ปี 10 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) ของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคารบางนา ทาวเวอร์" ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 54800, 54801, 135210 และ 201851 - 201852 เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 9-3-53.3 ไร่ หรือเท่ากับ 3,953.3 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และงานระบบ ภายใต้อายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี อายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ 19 ปี 4 เดือน หรือ 19.33 ปี ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 และ 2/9 หมู่ที่ 14 และ 40/14 หมู่ที่ 12 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และทางบริษัทได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ภายใต้ สิทธิการเช่าระยะยาวซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ยึดถือ การประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดี ที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ ละประเภท(โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและ เงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลง ซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่าง ละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

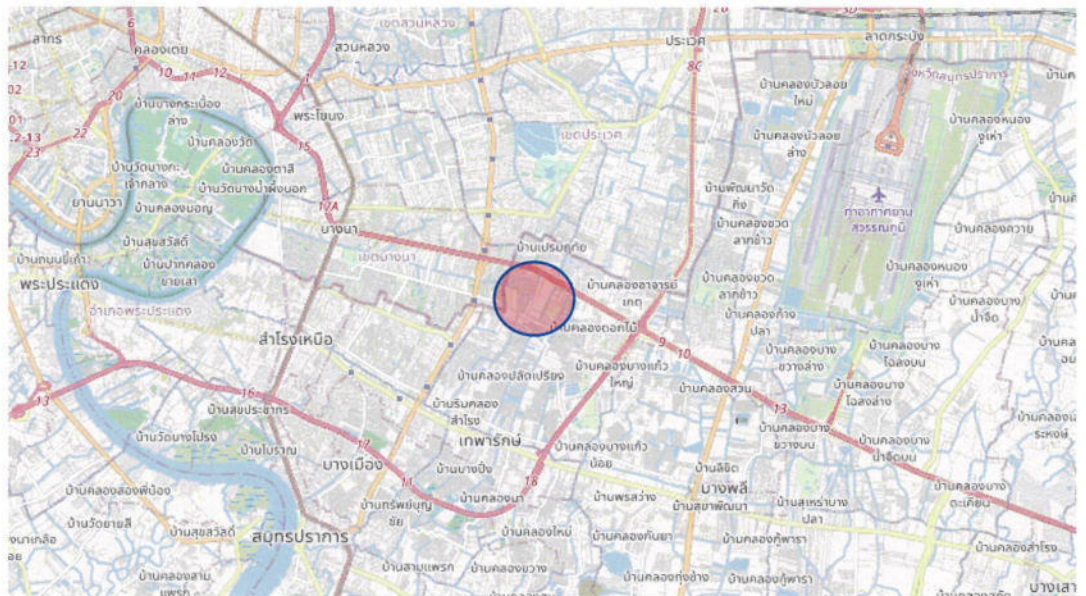
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "อาคารบางนา ทาวเวอร์" ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 และ 2/9 หมู่ที่ 14 และ 40/14 หมู่ที่ 12 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีระยะทางห่างจากสี่แยกบางนาไปทางทิศตะวันตกประมาณ 6.0 กิโลเมตร ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

ห่างจาก	โรงพยาบาลพริ้นซ์ สุวรรณภูมิ	ระยะประมาณ	500.00 เมตร
ห่างจาก	เมกะบางนา	ระยะประมาณ	2.30 กิโลเมตร
ห่างจาก	วัดศรีเอี่ยม	ระยะประมาณ	2.40 กิโลเมตร
ห่างจาก	โรงพยาบาลไทยนครินทร์	ระยะประมาณ	2.60 กิโลเมตร
ห่างจาก	ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	ระยะประมาณ	20.00 กิโลเมตร



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีระยะห่างจากบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (บริเวณสี่ลมสาร และสุรวงศ์) ระยะทางประมาณ 20.00 กิโลเมตร และห่างจากรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีเอี่ยมประมาณ 2.10 กิโลเมตร

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน 1 : ได้แก่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 36.00 พร้อมเกาะกลางถนน ไฟฟ้าส่องสว่าง และทางเท้า เขตทางกว้างประมาณ 100.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์



สภาพถนนเทพรัตน (ทล. 34) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- ◆ ถนนสายรอง และถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน 2 : ได้แก่ ซอยมิตรภาพ ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 8.00 สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล โดยได้ทำจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2546 (ปัจจุบันโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 เปลี่ยนเลขที่โฉนดเป็น 201852)



สภาพซอยมิตรภาพ บริเวณผ่านด้านข้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัยเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ สถาบันการเงินฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนวิภาวดีรังสิต ทั้งสองฝั่งเช่นกัน และถนนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ สำหรับในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High-rise และแบบ Low-rise ก่อสร้างและพัฒนาเป็นจำนวนมาก โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ โรงพยาบาลพริ้นซ์ สุวรรณภูมิ เมกาบางนา วัดศรีเอี่ยม โรงพยาบาลไทยนครินทร์ ไทยวิสต์สาขาบางนา คอนโดลุมพินีบางนา โรงพยาบาลบางนา 1 หมู่บ้านคาสเคทบางนา ห้างสรรพค้าเซ็นเตอร์บางนา สนามบินท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ ห้างสรรพค้ามาร์เก็ตวิลเลจ และอินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ บางนา เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้ ได้แก่

โครงการรถไฟฟ้ารางเบา “LRT บางนา-สุวรรณภูมิ”

สำหรับโครงการรถไฟฟ้ารางเบา สายบางนา-สุวรรณภูมิ เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างพื้นที่กรุงเทพฯ และ จ.สมุทรปราการ มีจุดเริ่มต้นโครงการบริเวณสี่แยกบางนา จากนั้นมุ่งไปทางทิศตะวันออก ตามทางคูขนานถนนบางนา-ตราด ผ่านทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม เข้าสู่เขต จังหวัดสมุทรปราการ ผ่านทางแยกต่างระดับกาญจนาภิเษกฝั่งตะวันออก ทางแยกต่างระดับกิ่งแก้ว และบริเวณด้านหน้าโครงการธานีดี อันเป็นที่ตั้งศูนย์ซ่อมบำรุงโครงการแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าตามแนวถนนสุวรรณภูมิ 3 และมาสิ้นสุดเส้นทางที่บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิด้านใต้ รวมระยะทาง 19.7 กม. มี 14 สถานี โดยแบ่งการดำเนินงานเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 จากแยกบางนา-ธานีดี จำนวน 12 สถานี ระยะทาง 14.6 กม. และระยะที่ 2 จากธานีดี-สุวรรณภูมิด้านใต้ จำนวน 2 สถานี ระยะทาง 5.1 กม. และมีศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่ง บริเวณสถานีธานีดี

รูปแบบโครงการ

รูปแบบรถไฟฟ้า ที่ทางโครงการเลือกคือ รถไฟฟ้ารางเบา ขนาดราง 1.435 ม. ความเร็ว 80 กม./ชม. ใช้ระยะเวลาเดินทางไป - กลับ 56 นาที คาดว่าสามารถรองรับผู้โดยสารประมาณ 15,000-30,000 คน/ชม. ระบบการเดินทาง มีระบบควบคุมการเดินรถอัตโนมัติ เดินรถ 2 ทิศทางร่วมการเดินรถทางเดียวสถานีเป็นรูปแบบยกระดับทั้งหมด 14 สถานี แบ่งเป็นยกระดับแบบเสาเดี่ยว 10 สถานี, ยกระดับแบบเสาคู่ 3 สถานี และยกระดับแบบเตี้ย 1 สถานี

1. รายละเอียดโครงการ สถานียกระดับ รองรับด้วยเสาเดี่ยว มี 10 สถานี ได้แก่

- สถานีประภามนตรี
- สถานีบางนา - ตราด 17
- สถานีวัดศรีเอี่ยม
- สถานีเปรมฤทัย
- สถานีบางนา - ตราด 6
- สถานีบางแก้ว
- สถานีวัดสลอด
- สถานีกิ่งแก้ว
- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิด้านใต้



2. รายละเอียดโครงการสถานียกระดับ รองรับด้วยเสาเข็ม มี 3 สถานี เนื่องจากไม่สามารถรองรับด้วยเสาเดียว ได้แก่

- สถานีบางนา - ตราด 25
- สถานีกาญจนาภิเษก
- สถานีธนาชิตี



3. รายละเอียดโครงการสถานียกระดับแบบเตี้ย มี 1 สถานี ออกแบบตามข้อจำกัดทางกายภาพของพื้นที่ ชั้นจำหน่ายตั๋วระดับดิน และ เดินเชื่อมถึง BTS สถานีบางนา ด้วยสะพานลอยยกระดับ (Skywalk) ได้แก่

- สถานีบางนา



แนวเส้นทาง

- เริ่มต้นบริเวณสี่แยกบางนา มุ่งไปทางทิศตะวันออก ทางคูขนานถนนบางนา - ตราด ผ่านทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม เข้าสู่เขต จ. สมุทรปราการ ทางแยกต่างระดับกาญจนาภิเษกฝั่งตะวันออก ถึงทางแยกต่างระดับกิ่งแก้ว แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนสุวรรณภูมิ 3 และสิ้นสุดเส้นทางที่สนามบินสุวรรณภูมิด้านทิศใต้ รวมระยะทาง 19.7 กิโลเมตร แบ่งการดำเนินงานเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 จากแยกบางนา - ธนาชิตี จำนวน 12 สถานี ระยะทาง 14.6 กม. และระยะที่ 2 จากธนาชิตี - สุวรรณภูมิด้านใต้ จำนวน 2 สถานี ระยะทาง 5.1 กม. และมีศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่ง บริเวณสถานีธนาชิตี

ระยะที่ 1 แยกบางนา - ธนาชิตี จำนวน 12 สถานี ระยะทาง 14.6 กม. เร่งดำเนินการและศึกษา ระยะที่ 1 ก่อนคาดเปิดบริการ ปี 2572

- สถานีบางนา : อยู่ใกล้บริเวณสี่แยกบางนา จุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีบางนา โดยมีสกายวอล์กเชื่อมที่บริเวณอาคารไบเทค บางนา
- สถานีประภามณtri : อยู่ใกล้กับรร.นานาชาติเบิร์คสli และ รร.ประภามณtri
- สถานีบางนา - ตราด 17 : อยู่บริเวณปากช.บางนา - ตราด 17 และเชื่อมต่อไปช.อุดมสุข 42
- สถานีบางนา - ตราด 25 : อยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี และเซ็นทรัล บางนา
- สถานีวัดศรีเอี่ยม : อยู่ทีบริเวณทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม และเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีศรีเอี่ยม
- สถานีเปรมฤทัย : อยู่ตรงข้ามกับอาคารเนชั่น
- สถานีบางนา - ตราด 6 : อยู่บริเวณช.บางนา - ตราด 6
- สถานีบางแก้ว : อยู่บริเวณด่านบางแก้ว
- สถานีกาญจนาภิเษก : อยู่ตรงข้ามกับเมกา บางนา
- สถานีวัดสลด : อยู่บริเวณช.วัดสลด กับ ห้างบุญถาวร
- สถานีกิ่งแก้ว : อยู่บริเวณหน้าตลาดกิ่งแก้ว
- สถานีธนาชิตี : อยู่บริเวณหน้าหมู่บ้านธนาชิตี และ ศูนย์ซ่อมบำรุงโครงการ



สถานีรถไฟฟ้า ระยะที่ 1 แยกบางนา - ธนาชิตี

ระยะที่ 2 ธานีตี้ - สุวรรณภูมิใต้ จำนวน 2 สถานี ระยะทาง 5.1 กม.

- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก : อยู่บริเวณมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิใต้ : อยู่ภายในพื้นที่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิด้านทิศใต้
- คาดเปิดให้บริการปี 2578



สถานีรถไฟฟ้า ระยะที่ 2 ธานีตี้ - สุวรรณภูมิใต้



ผังภาพรวมการเชื่อมต่อสถานีไฟฟ้าต่างๆ

แผนการดำเนินการโครงการ

โครงการนี้มีผลการศึกษาที่ทำไว้ตั้งแต่ปี 2556 แต่ด้วยสถานการณ์ของประเทศที่เปลี่ยนแปลงไป จึงนำโครงการนี้มาศึกษาใหม่ให้สอดคล้องกับบริบทในปัจจุบัน

มิถุนายน 2564 : ลงนามสัญญา

มิถุนายน ถึง สิงหาคม 2564 : ศึกษาทบทวนความเหมาะสมโครงการ

สิงหาคม ถึง ธันวาคม 2564 : ศึกษาความเหมาะสมของรูปแบบการให้เอกชนร่วมลงทุน

กันยายน 2564 : สัมมนาปฐมนิเทศโครงการ

พฤศจิกายน ถึง ธันวาคม 64 : สัมมนารับฟังความคิดเห็นจากภาคเอกชน (Market Sounding Seminar),

ทดสอบความสนใจของภาคเอกชน (Market Sounding Interview), สัมมนาสรุปผลการศึกษาโครงการ

มกราคม 2565 : จัดทำเอกสารพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562 ในหมวดที่ 4 ส่วนที่ 1 การเสนอโครงการ

กุมภาพันธ์ 2565 : กทม.เสนอโครงการเข้าครม. เพื่ออนุมัติโครงการ ใช้ระยะเวลาประมาณ 1 ปี

ปี 2566 - 2567 : จัดทำเอกสารร่วมลงทุนและหาผู้ร่วมลงทุน ใช้เวลาประมาณ 1 ปีครึ่ง

ปี 2568 - 2572 : ดำเนินการก่อสร้างและทดสอบระบบของโครงการ ใช้เวลาประมาณ 4 ปี

ปี 2572 : เปิดให้บริการ

จุดมุ่งหมายของโครงการ

- สามารถเดินทางไปสู่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิได้รวดเร็ว
- เชื่อมต่อการเดินทางในพื้นที่กทม.และสมุทรปราการ ช่วยอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการเดินทาง
- เพิ่มศักยภาพระบบขนส่งทางราง โดยจะเชื่อมต่อกับโครงข่ายรถไฟฟ้าเส้นทางหลัก เกิดศักยภาพการเดินทาง
- ลดการใช้รถยนต์ ส่งเสริมการใช้รถไฟฟ้า. นอกจากนั้นยังรณมลพิษทางอากาศเนื่องจากควันของรถยนต์

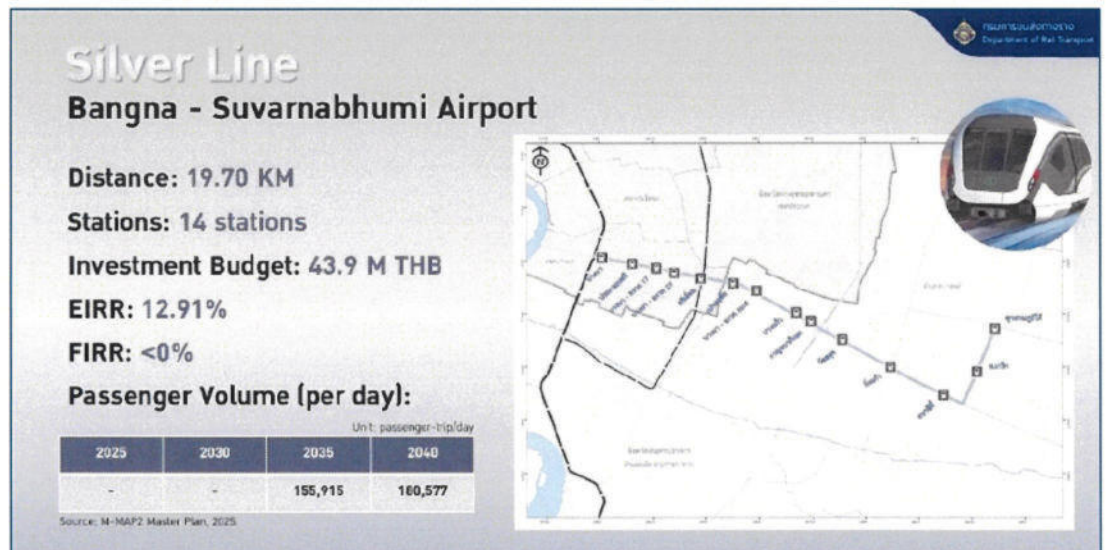
หน่วยงานที่รับผิดชอบได้แก่ สำนักงานการจราจร และขนส่ง (สจส.) กรุงเทพมหานคร

ความคืบหน้าโครงการ

บริษัท ได้ติดตามข่าวสารของโครงการดังกล่าว พบว่า ณ วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2567 คณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (คจร.) มีมติรับคำร้องในการขอโอนโครงการรางคู่ขนาดเบา สายบางนา-ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิของกรุงเทพมหานครให้แก่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เข้าพิจารณา เนื่องจากเห็นว่าการโอนโครงการให้ รฟม. เป็นผู้ดำเนินการแทน จะช่วยให้การบริหารโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะในเรื่องของการคุมอัตราค่าโดยสาร 20 บาทตลอดสายตามนโยบายของรัฐบาล อย่างไรก็ตามหลังการโอนโครงการอาจมีการพิจารณาการดำเนินการใหม่ เนื่องจากเส้นทางดังกล่าวถูกจัดอยู่ในกลุ่ม A2 ของแผนแม่บท M-MAP 2 คือเป็นเส้นทางที่มีความจำเป็น แต่ต้องเตรียมความพร้อมก่อน กล่าวคือเส้นทางดังกล่าวจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีการเริ่มการก่อสร้างอาคาร South Terminal ของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิขึ้นแล้วเท่านั้น หากก่อสร้างไปรอบบริเวณสถานีอาจไม่มีประโยชน์เนื่องจากไม่มีแหล่งกำเนิดการเดินทาง ภายหลังจากที่การโอนโครงการแล้วเสร็จ จะเร่งรัดให้ รฟม. ทำการเจรจากับ บมจ.ท่าอากาศยานไทย เพื่อปรับแบบอาคารให้มีสถานีรถไฟฟ้าที่ใต้อาคารโดยตรง ทั้งนี้ ณ วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ทาง รฟม. ได้ดำเนินการพิจารณาเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้ใหม่ทั้งหมดภายหลังจากรับโอนโครงการจาก กทม. โดยมีชื่อเรียกว่า "รถไฟฟ้าสายสีเงิน" โดยได้พิจารณาย้ายสถานีปลายทางจาก

บริเวณถนนเทพรัตนขาออกด้านหน้าศูนย์การค้าแบงค็อกมอลล์ มาอยู่ภายในพื้นที่ของศูนย์ไบเทคบุรี เบื้องต้น รฟม. ได้ปรึกษาเรื่องการเวนคืนพื้นที่บางส่วนเพื่อตั้งสถานี โดยทางไบเทคบุรีมีความยินดีให้ รฟม. เวนคืนพื้นที่ตามที่ต้องการเพื่อก่อสร้างสถานีและทางวิ่งภายในพื้นที่โครงการ

สำหรับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเงิน ช่วงบางนา – ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ มีระยะทาง 1.97 กิโลเมตร จำนวน 14 สถานี ประเมินวงเงินลงทุน 43,927 ล้านบาท โดยผลการศึกษาก่อนหน้านี้ คาดว่าปริมาณผู้โดยสารที่ใช้บริการรถไฟฟ้าสายสีเงินในปีแรกที่เปิดให้บริการ จะสูงถึง 155,915 คนเที่ยวต่อวัน



ขณะที่สถานีบริการรวม 14 สถานี ประกอบด้วย

- สถานีบางนา (เชื่อมต่อรถไฟฟ้าสายสีเขียว)
- สถานีประภามนตรี
- สถานีบางนา-ตราด 17
- สถานีบางนา-ตราด 25
- สถานีวัดศรีเอี่ยม (เชื่อมต่อรถไฟฟ้าสายสีเหลือง)
- สถานีเปรมฤทัย
- สถานีบางนา-ตราด กม.6
- สถานีบางแก้ว
- สถานีกาญจนาภิเษก
- สถานีวัดสลอด
- สถานีกิ่งแก้ว
- สถานีธนาชิตี
- สถานีมหาวิทยาลัยเกริก
- สถานีสุวรรณภูมิใต้



โดยโครงการแบ่งรูปแบบของสถานีไว้ 3 รูปแบบ ดังนี้

ประเภท A สถานียกระดับที่รองรับด้วยเสาเดี่ยว มีจำนวน 10 สถานี ได้แก่ สถานีประภามนตรี สถานีบางนา-ตราด 17 สถานีวัดศรีเอี่ยม สถานีเปรมฤทัย สถานีบางนา-ตราด 6 สถานีบางแก้ว สถานีวัดสลอด สถานีกิ่งแก้ว สถานีมหาวิทยาลัยเกริก สถานีสุวรรณภูมิใต้

ประเภท B สถานียกระดับที่รองรับด้วยเสาคู่ จะก่อสร้างในกรณีที่ไม่สามารถวางตำแหน่งเสาเดี่ยวได้ โครงการจำเป็นต้องออกแบบสถานีให้รองรับด้วยโครงสร้างเสาคู่ มีจำนวน 3 สถานี ได้แก่ สถานีบางนา-ตราด 25 สถานีกาญจนาภิเษก สถานีธานีใต้

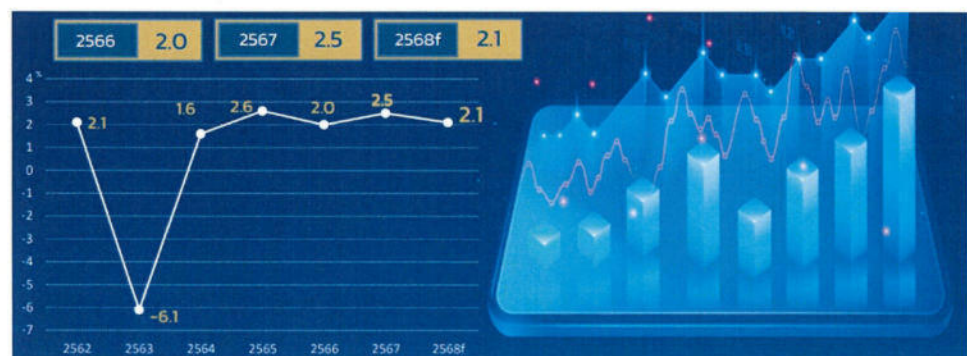
ประเภท C สถานีระดับดิน จะออกแบบตามข้อจำกัดด้านกายภาพของพื้นที่ โดยชั้นจำหน่ายตั๋วอยู่ระดับดิน สามารถเดินเชื่อมกับสถานีบางนาของโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอสได้ด้วยสะพานลอยยกระดับ (Skywalk) มีจำนวน 1 สถานี ได้แก่ สถานีบางนา

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจ / ตลาดพื้นที่สำนักงานและค้าปลีก

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.1 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.6 ถึง 2.6) สาเหตุหลักมาจากแรงกดดันด้านการค้าโลก โดยเฉพาะผลกระทบจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐอเมริกา (สหรัฐฯ) และการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐฯ คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ร้อยละ 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 (ช่วงคาดการณ์ร้อยละ 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) จากการเบิกจ่ายงบประมาณอย่างต่อเนื่องและการลงทุนในโครงการสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานที่จะมีการเร่งรัดเบิกจ่ายในช่วงไตรมาสที่ 3 - 4 ของปีงบประมาณ 2568 ต่อเนื่องไปยัง ไตรมาสที่ 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) เป็นสำคัญ โดยสมมติฐานฐานว่ารัฐบาลสหรัฐฯ มีการผ่อนปรนด้านนโยบายภาษีกับประเทศ ไทยและประเทศคู่ค้า ทั้งนี้ในกรณีสูง (High Case) สมมติฐานว่ารัฐบาลสหรัฐฯ จะมีการปรับลดภาษีนำเข้า ของไทยและประเทศอื่น ๆ ซึ่งลดลงอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 จะส่งผลบวกให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก กรณีฐานเป็นร้อยละ 2.5 (อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 2.0 ถึง 3.0) โดยแรงส่งหลักมาจากการส่งออกที่ขยายตัว มากขึ้น และการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่ฟื้นตัวตามการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามความเชื่อมั่น ที่สูงขึ้น ทั้งนี้กระทรวงการคลังจะมีการประเมินอีกครั้งเมื่อสถานการณ์มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น



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
- การส่งออกสินค้าและบริการ	7.8	3.4	1.3	0.8 ถึง 1.8
- การนำเข้าสินค้าและบริการ	6.3	1.8	0.4	-0.1 ถึง 0.9
ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	19.3	23.8	23.3	20.3 ถึง 26.1
- มูลค่าสินค้าส่งออกในรูปแบบดอลลาร์สหรัฐ	5.8	4.4	2.3	1.8 ถึง 2.8
- มูลค่าสินค้านำเข้าในรูปแบบดอลลาร์สหรัฐ	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

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

อย่างไรก็ตาม ยังควรติดตามปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างใกล้ชิด ได้แก่ 1) นโยบายด้านภาษีของสหรัฐฯ และการตอบโต้ของประเทศอื่น ๆ โดยเฉพาะประเทศจีน 2) ทิศทางของการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของสหรัฐฯ 3) การไหลเข้าของสินค้าจากประเทศที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายด้านภาษีที่ย้ายตลาดเข้าสู่ไทยมากขึ้น 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 และมีปัจจัยเสริมจากการท่องเที่ยวไทยในช่วงปลายปี - 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
- การดำเนินมาตรการของภาครัฐจะช่วยดูแลครองชีพ 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 มีแนวโน้มกระตือรือร้นขึ้นตามการในตัวของเศรษฐกิจไทยนำโดยภาคบริการส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานปรับเปลี่ยนขึ้น โดย Green Office เป็น Segment ที่กำลังมีความสำคัญมากขึ้นเนื่องจากสามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทต่างชาติซึ่งต้องการสภาพลักษณะธุรกิจสอดคล้องกับกระแส ESG (Environmental, Social และ Governance) อย่างไรก็ตามการปรับนโยบายการทำงานในรูปแบบ 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 อย่างไรก็ตามอุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้า 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 แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกครบครันด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อย และราคาลงจึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมต่างๆ จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน งามวงศ์มาตย์ แยกวัฒนา และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 2)

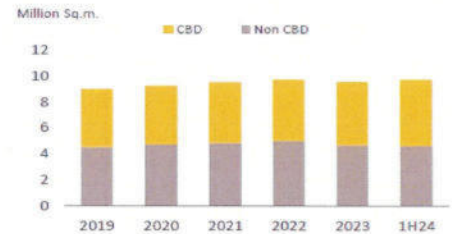
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูงเนื่องจากราคาที่ดินแพง และปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน ซึ่งตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปี 2566) อนุญาตให้มีการก่อสร้าง ได้ในบริเวณที่กำหนด เช่น พื้นที่พาณิชยกรรม (ผังเมืองสีแดง) เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมประกอบกับที่ดินเปล่ามีจำกัด (อาคารสำนักงานให้เช่าจะเป็นลักษณะอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่พื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป) 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, Krungthai Research

Box 1 ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map



Figure 4: CBD Office Map



ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD)	
ประกอบด้วย พื้นที่บริเวณสีลม/ สาทร ลุมพินี/ เพลินจิต และสุขุมวิทตอนต้น	
สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนสีพระยา ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิบูลย์ ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนนาคเกษม และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่อื่นๆ	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้ํา
พื้นที่นอกย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Non-CBD)	
ประกอบด้วย พื้นที่ย่านรัชดา ดอนเหนือ กรุงเทพฯ ดอนเหนือ (รอบในและรอบนอก) ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯฝั่งตะวันออก และดอนใต้ของ CBD	
รัชดา ดอนเหนือ	บริเวณถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ดอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ดอนเหนือของกรุงเทพฯ (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	ถนนราชมรรคาสาครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ดอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนราชมรรคาสาครินทร์ ถนนจันทน์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนธนบุรี และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

Source: CBRE Research, Krungthai Research

Box 2 การจัดประเภทของสำนักงาน

รายการ	Grade A	Grade A Premium (A+)
รูปแบบพื้นที่ภายใน	ไม่มีข้อจำกัดด้านโครงสร้างหรือรูปทรง	ไม่มีข้อจำกัดด้านโครงสร้างหรือรูปทรง
ระบบปรับอากาศ	ใช้เครื่องทำความเย็นจากศูนย์กลางและปรับอุณหภูมิได้ตามความต้องการ มีระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพตลอด 24 ชั่วโมงสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ หรือพื้นที่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบ Split-type สำหรับผู้เช่า	ใช้เครื่องทำความเย็นจากศูนย์กลางและปรับอุณหภูมิได้ตามความต้องการ มีระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพตลอด 24 ชั่วโมงสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ หรือพื้นที่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบ Split-type สำหรับผู้เช่า
ลิฟท์	มีการแบ่งโซนขึ้นต่าง ๆ และอาจมีลิฟท์ส่วนตัวให้บริการ	มีการแบ่งโซนขึ้นต่าง ๆ และอาจมีลิฟท์ส่วนตัวให้บริการ
การออกแบบและตกแต่ง	มีความโดดเด่น และใช้วัสดุตกแต่งคุณภาพสูงในพื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะทางเข้าลิฟท์ของอาคารและล็อบบี้ในแต่ละชั้น	มีความโดดเด่นและใช้วัสดุตกแต่งคุณภาพสูงในพื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะทางเข้าลิฟท์ของอาคารและล็อบบี้ในแต่ละชั้น
ความสูงของเพดาน	ไม่ต่ำกว่า 2.8 เมตร	ไม่ต่ำกว่า 2.9 เมตร
การบริหารจัดการอาคาร	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-ออกของผู้ใช้บริการและระบบลิฟท์ที่ควบคุมการเข้าถึงชั้นต่างๆ ได้	ควรมีระบบควบคุมการเข้า-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 เกณฑ์การจัดระดับอาคารสำนักงานข้างต้นใช้เพื่อการศึกษานโยบายเท่านั้น
Source: CBRE Research, Knight Research

ปี 2568-2569 ธุรกิจสำนักงานให้เขามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ขยายตัวราวร้อยละ 3.0-4.0 อย่างไรก็ตามคาดว่าจะใช้นโยบายการทำงานแบบระบบ Hybrid Workplace ต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจบริการ โดยพนักงานจะไปสำนักงาน เพื่อพบและทำงานร่วมกับเพื่อนร่วมงานเป็นหลัก (เช่น การระดมความคิด การสร้างความสัมพันธ์และทำกิจกรรมร่วมกัน) ขณะที่บริษัทบางแห่งมีความต้องการใช้พื้นที่แบบ Co-Working Space ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานจะเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดย Green Office จะเป็น Segment ที่มีความสำคัญเพิ่มจากเดิมซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทต่างชาติที่ต้องการเสริมภาพลักษณ์ที่สอดคล้องกับกระแส 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 ลาซาลล์ ประเทศไทย จำกัด (JLL) ระบุว่าปี 2567 มีอาคารใน BMR ได้รับการรับรองมาตรฐานการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม 3.4 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นเกือบ 2 เท่าจาก 1.7 ล้านตารางเมตร ในช่วงก่อน COVID-19 (ปี 2562) โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เขา สรุปได้ดังนี้

ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 1.0-2.0 ต่อปี (ปี 2558-2562) เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.5 ต่อปี จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจะหนุนให้ภาคธุรกิจขยายการจ้างงาน โดยเฉพาะธุรกิจบริการ บริษัทสินค้าอุปโภคบริโภค และธุรกิจเคอรัลแก๊สเปซ รวมถึงอุปสงค์จากผู้เช่าต่างชาติ (สัดส่วนร้อยละ 60.0 ของผู้เช่าทั้งหมด) ที่ต้องการสำนักงานคุณภาพดี และทันสมัย Grade A และ A+ ในทำเล CBD โดยผู้เช่าอาคารมักพิจารณาไปยังตึกใหม่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกดีขึ้น เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟต์ และไคลมेटไฟฟ้า 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 ซึ่งส่วนใหญ่ผู้เช่าพื้นที่ลักษณะนี้ จะได้รับการพิจารณาค่าเช่าในอัตราที่คุ้มค่า 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

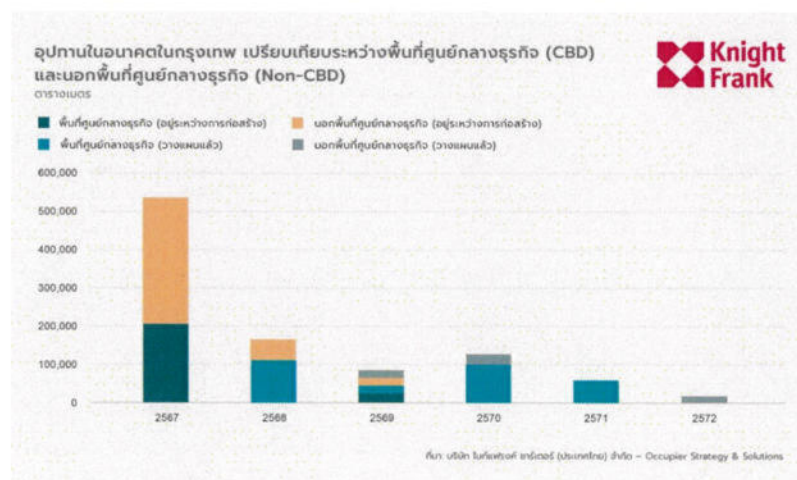
ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า : โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาเช่าที่ยาวนานพอสมควรเพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งจะมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องปรับปรุงพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่มีผู้เช่าต้องการเช่ามากกว่า 3 ปี จำเป็นต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ที่ร้อยละ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

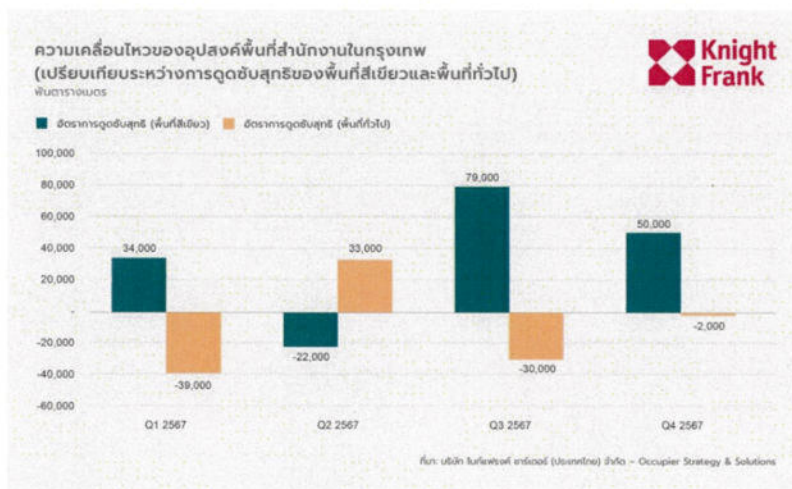
ธุรกิจนี้มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวอย่างต่อเนื่อง รูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ในปัจจุบันจะมีการปรับสัญญาเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้น ด้วยเงื่อนไขที่หลากหลายเหมาะกับผู้เช่า เช่น ระยะเวลาการเช่าสั้นลง (รายเดือนหรือน้อยกว่า 3 ปี) อัตราค่าเช่า การต่อสัญญา รายละเอียดเงื่อนไขในสัญญาเช่าสามารถปรับเปลี่ยนได้มากขึ้นรวมถึงมีการปรับปรุงอาคารให้ทันสมัยและมี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

หลังวิกฤต COVID-19 ปัจจุบันในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีการปรับเปลี่ยนไปตามรูปแบบการทำงานจากผลสำรวจของเอปสัน สิ่งค้ำประกันเกี่ยวกับเทรนด์การทำงานยุคใหม่ พบว่าการทำงานแบบ Hybrid workplace หรือทำงานในออฟฟิศสลับกับที่บ้าน (รวมถึง Co-Working Space และคาเฟ่) กำลังเติบโตทั่วอาเซียน โดยบริษัทที่เลือกใช้รูปแบบการทำงานดังกล่าว จะถือเป็นการให้สวัสดิการประเภทหนึ่งแก่พนักงาน ทำให้ Hybrid workplace มีแนวโน้มเป็นรูปแบบการทำงานที่ได้รับความนิยมขึ้นต่อเนื่องและเป็นไลฟ์สไตล์การทำงานในระยะต่อไป การทำงานรูปแบบดังกล่าวทำให้ผู้เช่าต้องการขนาดพื้นที่สำนักงานน้อยตามจำนวนพนักงานที่หมุนเวียนเข้ามาทำงานสลับซึ่งไม่จำเป็นต้องมีโต๊ะทำงานประจำตัวเหมือนการทำงานแบบเดิมการพิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานจึงขึ้นกับรูปแบบการทำงานที่เน้นความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนพื้นที่และการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างหลาย

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 และเกรด C ยังคงเป็นผู้นำที่มีอัตราการครอบครองสูงที่สุดที่ ร้อยละ 80.0 ราคาเช่าตลาดโดยรวมยังคงทรงตัวอยู่ที่ 842 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบรายไตรมาส แต่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบรายปี ค่าเช่าเฉลี่ยของเกรด 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-วิทยุ ราคาเช่าไม่เปลี่ยนแปลง 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-ศรีนครินทร์ มีการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าร้อยละ 1.2 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็นร้อยละ 70.0 ขณะที่ราคาเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 0.2 ไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 619 บาทต่อตร.ม.

สำหรับตึกเกรดเอ ตอนนี้เริ่มมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันพร้อมรองรับความต้องการของผู้เช่าแล้ว ในขณะที่ตึกเกรดบีและเกรดซีควรดำเนินการรีโนเวทและปรับปรุงอาคารเพื่อคงผู้เช่าเดิมและดึงดูดลูกค้าใหม่ให้มากขึ้น อีกหนึ่งแนวโน้มสำคัญที่กำลังได้รับความสนใจคือการกลับมาสู่รูปแบบการทำงาน ในสำนักงานแบบดั้งเดิมธุรกิจบางแห่งเริ่มปรับลดนโยบายการทำงานแบบทางไกล โดยเพิ่มจำนวนวันที่พนักงานต้องเข้ามาทำงานในสำนักงาน หรือแม้แต่กลับไปทำงานแบบออนไซต์เต็มรูปแบบ การเปลี่ยนแปลงนี้กำลังได้รับความนิยมมากขึ้น โดยพนักงานตอบสนองเชิงบวกต่อสภาพแวดล้อมที่มีโครงสร้างและประโยชน์ด้านสังคมและความร่วมมือจากการทำงานในสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงเผชิญกับภาวะอุปทานล้นตลาดโดยปี 2567 มีพื้นที่สำนักงานรวม 6.31 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 จากปีก่อน พื้นที่ถูกเช่ารวม 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 และคาดว่าจะลดลงต่อเนื่องไปจนถึงปี 2570 ก่อนที่ตลาดจะเข้าสู่ภาวะสมดุลมากขึ้น ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อตลาด ได้แก่ แนวโน้ม "Flight to Quality" ที่องค์กรต่างๆ ย้ายไปอาคารที่มีคุณภาพสูงขึ้น การปรับพื้นที่ทำงานให้เหมาะสม และการให้ความสำคัญกับอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 แปลง (เอกสารสิทธิ จำนวน 5 โฉนดติดต่อกัน) ได้แก่ โฉนดที่ดิน เลขที่ 54800, 54801, 135210 และ 201851 - 201852 โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 54800, 54801, 135210 มีเนื้อ ที่ดินที่เช่ารวม 8-1-09.2 ไร่ หรือเท่ากับ 3,309.2 ตารางวา ภายใต้สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2557 สิ้นสุดวันที่ 29 ตุลาคม 2587 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19 ปี 4 เดือน (19.33 ปี) และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) อาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร เอ)
- 2) อาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร บี)
- 3) อาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร ซี)
- 4) อาคารทางเชื่อม 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

พร้อมงานระบบ ประกอบด้วย

- งานระบบปรับอากาศ
- งานระบบคอมพิวเตอร์ที่จอดรถ
- งานระบบลิฟต์
- งานระบบรักษาความปลอดภัย - CCTV
- งานระบบไฟฟ้า และการสื่อสาร
- งานระบบดับเพลิง (อาคารบี และอาคาร ซี บางชั้น)
- งานระบบสุขาภิบาล
- งานระบบพื้นยก (Raise floor - อาคาร ซี และอาคาร เอ บางชั้น)

โดย ณ วันที่ทำการสำรวจพบว่าทรัพย์สินปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงาน (Office) และพื้นที่ร้านค้า (Retail) โดยมีรายละเอียดพื้นที่แบ่งเช่าดังนี้

พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้		
1) พื้นที่สำนักงาน (Office)		
- Tower A	17,475.35	ตารางเมตร
- Tower B	17,002.00	ตารางเมตร
- Tower C	9,117.28	ตารางเมตร
รวมพื้นที่สำนักงาน (Office)	43,594.63	ตารางเมตร
2) พื้นที่ค้าปลีก (Retail)		
- Tower A	954.74	ตารางเมตร
- Tower B	72.00	ตารางเมตร
รวมพื้นที่ค้าปลีก (Retail)	1,026.74	ตารางเมตร

3) พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)		
- Tower A	5.00	ตารางเมตร
- Tower B	155.00	ตารางเมตร
- Tower C	136.61	ตารางเมตร
รวมพื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	296.61	ตารางเมตร
4) พื้นที่อื่น ๆ (Other)		
- พื้นที่อื่น ๆ (Other)	4,562.00	ตารางเมตร
รวมพื้นที่อื่น ๆ (Other)	4,562.00	ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าภายในโครงการทั้งหมด	49,479.98	ตารางเมตร



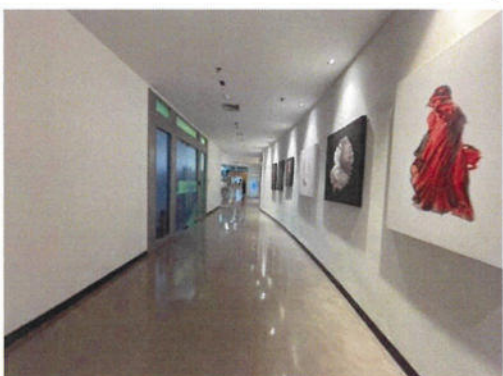
สภาพทั่วไปอาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร เอ)



สภาพทั่วไปภายในอาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร เอ)



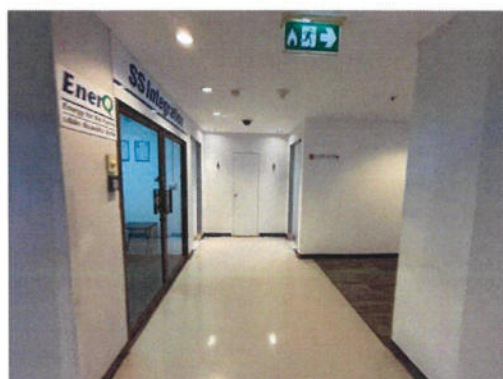
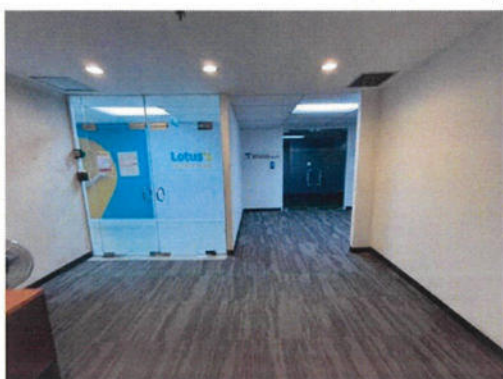
สภาพทั่วไปอาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร บี)



สภาพทั่วไปภายในอาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร บี)



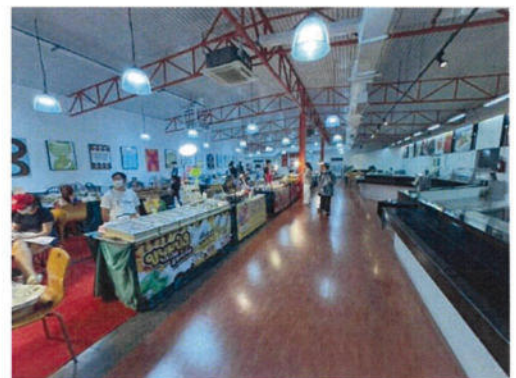
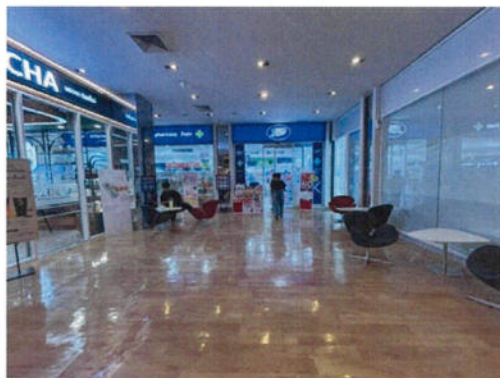
สภาพทั่วไปอาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร ซี)



สภาพทั่วไปภายในอาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร ซี)



สภาพทั่วไปอาคารทางเชื่อม 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น



สภาพทั่วไปภายในอาคารทางเชื่อม 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

และโฉนดที่ดินเลขที่ 201851 - 201852 เนื้อที่ดินที่เข้าร่วม 1-2-44.1 ไร่ หรือเท่ากับ 644.1 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 20.41 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 ถึงสิ้นสุดวันที่ 29 ตุลาคม 2587 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19 ปี 4 เดือน (19.33 ปี) และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

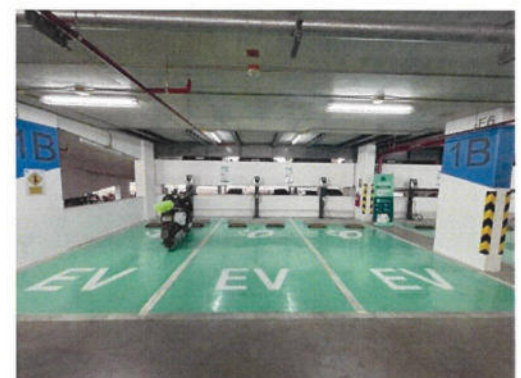
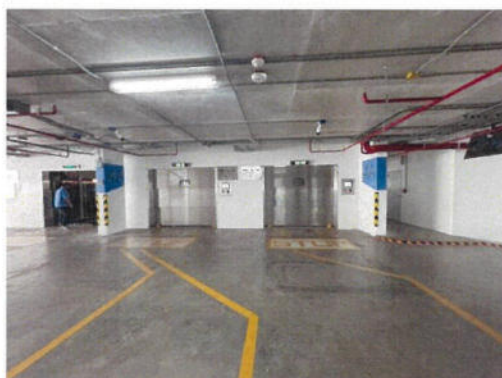
1) อาคารจอดรถ 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร ดี)

พร้อมงานระบบ ประกอบด้วย

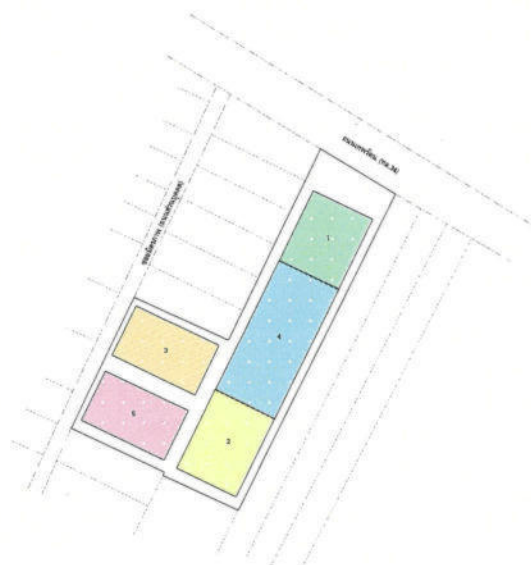
- งานระบบลิฟต์จัดเก็บรถยนต์อัตโนมัติ (Auto Parking)
- งานระบบบริหารอาคารอัตโนมัติ (Building Automation)
- งานระบบชาร์จรถไฟฟ้า (EV Charger)
- งานระบบลิฟต์
- งานระบบไฟฟ้า
- งานระบบสุขาภิบาล
- งานระบบรักษาความปลอดภัย - CCTV
- งานระบบดับเพลิง
- งานระบบพื้นยก
- งานระบบไม้กั้นที่จอดรถยนต์ และระบบการเก็บเงินทั้งในและนอกอาคาร (Parking Management)
- ระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ต
- ระบบเครื่องสำรองไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator)



ภาพทั่วไปอาคารจอดรถ 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร ดี)



ภาพทั่วไปภายในสิ่งปลูกสร้าง / บริเวณที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ / EV Charger



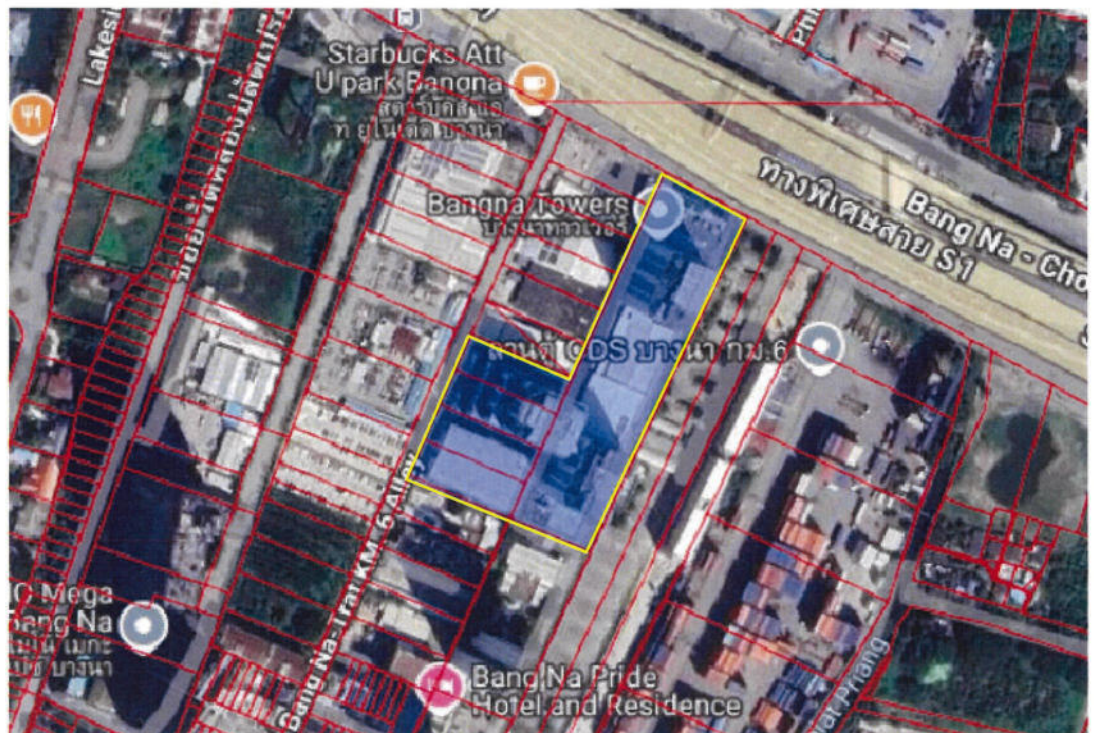
- รายการสิ่งปลูกสร้าง
- 1 อาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร เอ)
 - 2 อาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร บี)
 - 3 อาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร ซี)
 - 4 อาคารเชื่อม 3 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
 - 5 อาคารจอดรถ 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร ดี)

ผังสิ่งปลูกสร้างแสดงไว้ในภาคผนวก

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาแล้วมีระดับที่ดิน โดยสูงกว่าถนน ประมาณ 2.00 เมตร ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศเหนือ ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ระยะประมาณ 52.00 เมตร และทางทิศตะวันตก ติดซอยมิตรภาพ ระยะประมาณ 86.00 เมตร โดยมีความลึกของที่ดิน ประมาณ 210.00 เมตร



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

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
β	: ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการ การคำนวณในหัวข้อถัดไป
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 เป็นเกณฑ์ ที่ 6.46% สำหรับประเทศไทย
ε	: ความเสี่ยงเพิ่มเติม บริษัทฯ พิจารณาจากประเภทการถือครองแบบสิทธิการเช่า พิจารณาที่ 3.00%

• 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	OH	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)

OH 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

จากผลการคำนวณหาอัตราเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 0.95 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{Discount Rate} &= R_f + \beta(R_m - R_f) + \varepsilon \text{ หรือ} \\
 \text{Discount Rate} &= 1.60\% + 0.95 \times 6.46\% + 3.00\% \\
 &= 10.74\% \text{ หรือ ประมาณ } 10.50\%
 \end{aligned}$$

• การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	การถือครอง	อายุสัญญาคงเหลือ (ปี)	Discount Rate	ปีประเมิน
1	อาคาร C.P Tower พญาไท	Leasehold	ประมาณ 20 ปี	9.50%	2567
2	อาคาร C.P Tower สีลม	Leasehold	ประมาณ 20 ปี	9.50%	2567
3	อาคาร ทู ทาวเวอร์ รัชดา	Leasehold	ประมาณ 26.6 ปี	9.75%	2568
4	อาคารแอสซาทร	Freehold	-	9.00%	2568
5	อาคารสิริปัญญา	Freehold	-	9.00%	2568
6	อาคารภิรัช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	Leasehold	ประมาณ 19.3 ปี	8.75%	2568

จากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เท่ากับ 10.50% โดยมีอัตราคิดลดกระแสเงินสดจากข้อมูลอัตราคิดลดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่อยู่ในช่วง 8.75% - 9.75% สำหรับทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า ทั้งนี้หากพิจารณา ทั้งทำเลที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง ประเภทผู้เช่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นอก CBD และมีกลุ่มผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มบริษัทเดียวกัน ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 10.50% เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

Valuation Information

ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้สัญญาเช่า : โครงการขยาย ทางรถไฟ
เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 (อาคาร ก และอาคาร ข) และเลขที่ 12/14 หมู่ที่ 12 (อาคาร ค) ถนนพหลโยธิน (ก.ล. 34) ตำบลบางบัว กรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรปราการ
สิทธิการเช่าที่ดิน 54800, 54801, 135210 และ 201851 - 201852 เนื้อที่ดินทั้งหมด 9 3 53.3 ไร่ หรือเท่ากับ 3,953.3 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และถนนรอบ
ทั้งหมดรวมอาคารเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 29 ตุลาคม 2587 (ปัจจุบันอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะ 20 ปี 4 เดือน) พร้อมอาคารที่ทำการประเมิน ประกอบด้วย

ตารางสรุปพื้นที่เช่า / พื้นที่ปล่อยเช่าได้ปัจจุบัน/ที่ดินร่วมเช่าด้วย (อ้างอิงสัญญาเช่า ม.05/2025.1)

พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)		อัตราการใช้ประโยชน์ (%)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
	พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า	43,594.63	38,040.43	87.3%	499
- Tower A	17,475.35	15,617.85	89.4%	514
- Tower B	17,002.00	15,408.00	90.6%	478
- Tower C	9,117.28	7,014.58	76.9%	513
ข) พื้นที่สำนักงานให้เช่า	1,026.74	704.54	68.6%	716
- Tower A	954.74	632.54	66.3%	667
- Tower B	72.00	72.00	100.0%	1,146
ค) พื้นที่คลังสินค้า	296.61	141.61	47.7%	469
- Warehouse Tower A	5.00	5.00	100.0%	2,640
- Warehouse Tower B	155.00	-	0.0%	-
- Warehouse Tower C	136.61	136.61	100.0%	389
ด) พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	4,562.00	4,562.00	100.0%	196
- Other	4,562.00	4,562.00	100.0%	196

ตารางแสดงค่าเช่าอาคารจอดรถยนต์ตามพื้นที่เช่า

ลำดับที่	ระยะเวลา	ปี	ค่าเช่าที่จอดรถยนต์
1	วันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า - 31 พฤษภาคม 2558		164,052 บาทต่อเดือน
2	1 มิถุนายน 2558 - 31 พฤษภาคม 2561		434,000 บาทต่อเดือน
3	1 มิถุนายน 2561 - 31 พฤษภาคม 2564		455,700 บาทต่อเดือน
4	1 มิถุนายน 2564 - 31 ธันวาคม 2564		630,000 บาทต่อเดือน
5	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565	2565	9,384,000 บาทต่อปี
6	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566	2566	10,554,000 บาทต่อปี
7	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567	2567	10,328,000 บาทต่อปี
8	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568	2568	13,748,000 บาทต่อปี
9	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2569	2569	15,863,000 บาทต่อปี
10	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2570	2570	15,790,000 บาทต่อปี
11	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2571	2571	16,716,000 บาทต่อปี
12	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2572	2572	16,740,000 บาทต่อปี
13	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2573	2573	16,441,000 บาทต่อปี
14	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2574	2574	15,924,000 บาทต่อปี

ลำดับที่	ระยะเวลา	ปี	ค่าเช่าที่จอดรถยนต์
15	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2575	2575	14,941,000 บาทต่อปี
16	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2576	2576	14,701,000 บาทต่อปี
17	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2577	2577	14,995,000 บาทต่อปี
18	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2578	2578	15,295,000 บาทต่อปี
19	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2579	2579	15,601,000 บาทต่อปี
20	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2580	2580	15,913,000 บาทต่อปี
21	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2581	2581	16,231,000 บาทต่อปี
22	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2582	2582	16,556,000 บาทต่อปี
23	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2583	2583	16,887,000 บาทต่อปี
24	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2584	2584	17,224,000 บาทต่อปี
25	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2585	2585	17,569,000 บาทต่อปี
26	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2586	2586	17,920,000 บาทต่อปี
27	1 มกราคม - 29 ตุลาคม 2587	2587	1,523,250 บาทต่อเดือน

ตารางแสดงค่าเช่าอาคารสำนักงานตามพื้นที่เช่า

ลำดับที่	ระยะเวลา	ปี	ค่าเช่าอาคารสำนักงาน
1	30 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2557	2557	35,500,000
2	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2558	2558	217,900,000
3	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2559	2559	213,000,000
4	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2560	2560	216,600,000
5	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2561	2561	218,900,000
6	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2562	2562	218,400,000
7	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2563	2563	221,300,000
8	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2564	2564	230,300,000
9	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565	2565	234,200,000
10	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566	2566	239,000,000
11	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567	2567	247,300,000
12	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568	2568	254,000,000
13	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2569	2569	258,400,000
14	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2570	2570	269,900,000
15	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2571	2571	278,400,000
16	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2572	2572	276,900,000

ลำดับที่	ระยะเวลา	ปี	ค่าเช่าอาคารสำนักงาน
17	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2573	2573	291,500,000
18	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2574	2574	302,100,000
19	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2575	2575	309,800,000
20	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2576	2576	324,700,000
21	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2577	2577	328,700,000
22	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2578	2578	331,800,000
23	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2579	2579	347,100,000
24	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2580	2580	358,800,000
25	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2581	2581	359,400,000
26	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2582	2582	376,700,000
27	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2583	2583	392,300,000
28	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2584	2584	392,900,000
29	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2585	2585	411,100,000
30	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2586	2586	424,900,000
31	1 มกราคม - 29 ตุลาคม 2587	2587	354,500,000

ตารางสรุปงบการเงิน โครงการขยาย ทางรถไฟ

Descriptions	2562		2563		2564		2565		2566		2567		หน่วย : บาท
	Year 2019 12 Month Actual	Year 2020 12 Month Actual	Year 2021 12 Month Actual	Year 2022 12 Month Actual	Year 2023 12 Month Actual	Year 2024 12 Month Actual	Year 2025 12 Month Actual	Year 2026 12 Month Actual	Year 2027 12 Month Actual	Year 2028 12 Month Actual	Year 2029 12 Month Actual	Year 2030 12 Month Actual	
งบแสดงฐานะการเงิน													
- รายได้จากการดำเนินงาน	Monthly Rental Income	235,891,815	235,894,880	236,774,152	245,780,400	246,999,405	256,341,017	106,999,043	246,422,926	256,797,703			
- รายได้จากการให้เช่าอาคาร	Parking	20,325,054	20,248,762	17,308,238	16,666,043	18,255,526	19,140,067	7,944,235	18,947,466	19,064,163			
- รายได้อื่น ๆ	Other income	5,912,319	3,987,270	4,085,499	3,959,152	4,505,955	1,789,031	4,056,672	4,293,674				
รวมรายได้สุทธิ	Total Income	262,129,188	260,130,912	258,167,889	266,405,595	269,760,930	277,270,115	114,943,309	269,663,066	275,861,866			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร													
- ค่าเช่าอาคาร	Energy and utility	11,103,437	9,263,822	7,608,482	7,878,546	10,416,368	9,607,901	4,001,460	9,063,104	9,603,505			
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	Security	6,382,834	6,072,956	7,672,849	6,550,660	7,251,514	8,137,884	3,703,862	7,762,522	8,889,269			
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	Cleaning	7,366,420	7,112,793	8,096,493	6,742,134	6,421,326	6,421,326	2,760,524	6,966,684	6,625,258			
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	Property Maintenance	9,273,302	12,941,638	10,856,676	9,753,436	10,344,499	11,847,372	3,847,925	10,829,773	9,235,020			
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	Miscellaneous	8,477,266	5,942,890	4,392,668	4,589,194	6,646,189	7,895,419	2,417,506	5,878,059	5,802,014			
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	Insurance	1,086,605	1,058,968	1,426,877	1,144,314	1,157,828	1,383,225	583,886	1,262,423	1,401,325			
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	Property tax	2,631,924	605,654	280,571	2,722,000	2,086,838	1,961,524	1,272,769	1,785,206	3,054,646			
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	Sales, Marketing & Ad.	641,758	936,542	158,600	30,481	44,809	8,786	8,982	200,163	21,556			
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	Rental expenses	5,468,400	5,468,400	6,688,500	9,384,000	10,554,000	10,328,000	5,728,333	9,361,817	13,748,000			
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	Total Expenses	52,432,145	51,403,663	47,183,696	48,814,965	55,284,146	57,591,438	24,325,247	53,109,750	58,380,594			
กำไรสุทธิ ก่อนหักค่าเสื่อมราคาและค่าปรับปรุง	Net Property Profit	209,697,044	208,727,249	210,984,193	217,590,630	214,476,784	219,678,677	90,618,062	216,553,316	217,481,272			

ตารางแสดงสัดส่วนการใช้จ่ายค่าเช่าตามประเภท

Descriptions		Year 2019 12 Month Actual	Year 2020 12 Month Actual	Year 2021 12 Month Actual	Year 2022 12 Month Actual	Year 2023 12 Month Actual	Year 2024 12 Month Actual	Year 2025 Average (2020-2025) 5 Month Actual		12 Month Actual
งบแสดงฐานะการเงิน										
- รายได้จากการดำเนินงาน	Parking	8.62%	8.59%	7.31%	6.78%	7.39%	7.07%	7.42%	7.49%	
- รายได้อื่น ๆ	Other income	2.51%	1.69%	1.73%	1.61%	1.42%	1.76%	1.67%	1.65%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร										
- ค่าเช่าอาคารบิโกล (ส่วนกลาง)	Energy and utility	4.24%	3.56%	2.95%	2.96%	3.88%	3.43%	3.43%	3.37%	
- ค่ารักษาความปลอดภัย	Security	2.43%	3.10%	2.97%	2.46%	2.70%	3.17%	2.91%	2.89%	
- ค่าทำความสะอาด	Cleaning	2.81%	2.73%	3.14%	2.54%	2.52%	2.29%	2.36%	2.60%	
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา	Property Maintenance	3.54%	4.98%	4.21%	3.66%	3.85%	4.23%	3.30%	4.04%	
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	Miscellaneous	3.23%	2.29%	1.70%	1.72%	2.47%	2.82%	2.07%	2.18%	
- ค่าเบี้ยประกัน	Insurance	0.41%	0.41%	0.55%	0.43%	0.43%	0.49%	0.50%	0.47%	
- ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	Property tax	1.00%	0.23%	0.11%	1.02%	0.78%	0.70%	1.09%	0.66%	
- ค่าใช้จ่ายในการขาย	Sales, Marketing & Ad.	0.27%	0.36%	0.06%	0.01%	0.02%	0.00%	0.01%	0.08%	
- ค่าเช่าทรัพย์สิน	Rental expenses	2.09%	2.10%	2.59%	3.52%	3.93%	3.69%	4.91%	3.46%	
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร		20.03%	19.76%	16.28%	18.32%	20.57%	20.57%	20.84%	19.72%	
กำไรสุทธิ ก่อนหักค่าเสื่อมราคาและค่าปรับปรุง		80.00%	80.24%	81.72%	81.68%	79.43%	79.43%	79.16%	80.28%	

ค่าเสื่อมราคาและค่าปรับปรุง

- ค่าเสื่อมราคา ส่วนที่ 1 (Property Management Fee)
- ค่าเสื่อมราคา ส่วนที่ 2 (Incentive Fee)
- ค่าเสื่อมราคาอื่น ๆ

1% of total revenue
5.75% of Gross Profit
30% ของมูลค่าที่ดินที่เช่าไว้

Summary Valuation : Leasehold Value
มูลค่าทรัพย์สินตามเงื่อนไขการประเมินมูลค่า

18 ปี 9 เดือน 29.0 ไร่
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

2,063,700,000 บาท

Valuation Assumption

วันที่ทำการประเมิน
อายุสัญญาเช่าระยะยาว (ปีเศษ)

31 ธ.ค. 68
18 ปี 9 เดือน 29.0 วัน
18.83

วันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่นับพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

29 ธ.ค. 87

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามรอบปี จาก เดือนมกราคม ถึง เดือนธันวาคม ของทุกปี

ตารางสรุปพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าย่อยปัจจุบันในแต่ละปี (ตามเอกสารสรุป Rent Roll ที่ได้รับจากผู้เช่า)

Unit : sq.m./year

รายการ	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 - 20 (12 เดือน)	ปีที่ 21 (10 เดือน)
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า							
- Tower A	145,564.77	51,778.00	12,474.18	-	-	-	-
- Tower B	176,200.00	-	-	-	-	-	-
- Tower C	79,952.52	27,278.61	4,784.00	-	-	-	-
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า							
- Tower A	5,410.48	3,189.95	286.29	-	-	-	-
- Tower B	501.61	344.13	88.00	-	-	-	-
ค) พื้นที่คลังสินค้า							
- Warehouse Tower	60.00	40.00	-	-	-	-	-
- Warehouse Tower	-	-	-	-	-	-	-
- Warehouse Tower	1,527.24	941.82	82.68	-	-	-	-
ด) พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ							
- Other	45,325.68	-	-	-	-	-	-

ตารางสรุปประเภทและได้ความสัญญาเช่าย่อยปัจจุบัน (ตามเอกสารสรุป Rent Roll ที่ได้รับจากผู้เช่า)

Unit : Baht/year

รายการ	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 - 20 (12 เดือน)	ปีที่ 21 (10 เดือน)
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า							
- Tower A	75,844,892.53	27,847,878.71	6,883,185.79	-	-	-	-
- Tower B	83,215,513.20	-	-	-	-	-	-
- Tower C	40,993,339.40	15,793,995.30	2,645,081.62	-	-	-	148,760.32
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า							
- Tower A	3,859,297.32	2,153,571.92	66,631.21	-	-	-	456,196.21
- Tower B	627,525.90	412,536.29	99,050.16	-	-	-	-
ค) พื้นที่คลังสินค้า							
- Warehouse Tower	158,400.00	105,600.00	-	-	-	-	-
- Warehouse Tower	-	-	-	-	-	-	-
- Warehouse Tower	565,615.85	340,125.62	37,058.00	-	-	-	-
ด) พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ							
- Other	8,892,281.11	-	-	-	-	-	-

ประมาณการรวมค่าเช่าตลาด และรวมปรับค่าเช่า

Unit : Baht /sq.m./month

รายการ	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 - End
ประมาณการอัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	As at 31 Dec 2025					
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า						
- Tower A, B and C	บาท/ตร.ม.	499	520.00	530.00	546.00	579.00 DCF
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า						
- Tower A, B and C	บาท/ตร.ม.	716	742.00	764.00	787.00	835.00 DCF
ค) พื้นที่คลังสินค้า						
- Warehouse Tower	บาท/ตร.ม.	469	479.00	489.00	499.00	509.00 DCF
ด) พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ						
- Other	บาท/ตร.ม.	196	204.00	208.00	212.00	216.00 DCF

ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)

Unit : % per year

- พื้นที่สำนักงาน	2.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่ค้าปลีก	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0% ต่อปี
- พื้นที่คลังสินค้า	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0% ต่อปี
- พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0% ต่อปี

ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

รายการ	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 - End
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า	As at 31 Dec 2025					
- Tower A, B and C	(%)	87.3%	93.0%	93%	94%	95%
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า						
- Tower A, B and C	(%)	68.6%	80.0%	83%	85%	85%
ค) พื้นที่คลังสินค้า						
- Warehouse Tower	(%)	47.7%	60.0%	60%	60%	60%
ด) พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ						
- Other	(%)	100.0%	100.0%	100%	100%	100%

บวก รายได้จากพื้นที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ

- ประมาณการรายปีที่	Average 2020-25	7.69%	7.50%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ (Office and Retail Rental)
- ประมาณการรายปีที่อื่น	Average 2020-25	1.65%	1.70%	จากรายได้ค่าเช่า & ค่าบริการ (Office and Retail Rental)

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดการอาคาร

รายการ	As at 31 Dec 2025	per year	ประมาณการสัดส่วน ตลอดจนรายการคาดการณ์	
- ค่าสาธารณูปโภค	Average 2020-25	3.37%	3.40%	จากรายรับรวม
- ค่ารักษาความปลอดภัย	Average 2025	8,889,269	8,890,000	บวกอัตราค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าทำความสะอาด	Average 2025	6,625,258	6,630,000	บวกอัตราค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อม	Average 2020-25	4.04%	4.00%	จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	Average 2020-25	2.18%	2.20%	จากรายรับรวม
- ค่าเบี้ยประกัน	Average 2025	1,401,325	1,400,000	บวกอัตราค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	Average 2025	3,923,048	ตามกรอบบัญชีราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ตาม DCF	
- ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	Average 2020-25	0.08%	0.10%	จากรายรับค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าเช่าทรัพย์สิน	อ้างอิงตามสัญญาเช่า			
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม	Market Rate		3.00%	จากรายรับรวม

ประมาณการค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

รายการ	As at 31 Dec 2025	ประมาณการสัดส่วน	ผลตอบแทนจากการคาดการณ์
- ค่าตอบแทนฐาน ส่วน	อ้างอิงสัญญาเช่า	1.00%	จากรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์
- ค่าตอบแทนฐาน ส่วน	อ้างอิงสัญญาเช่า	5.75%	กำไรสุทธิ ก่อนหักค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- ค่าตอบแทนพิเศษ	อ้างอิงสัญญาเช่า	30.00%	จ่ายเมื่อมูลค่าสูงกว่ากำไรสุทธิ

- อัตราคิดลดกระแสเงินสด

10.5%

Detail	Unit	Year 01 (12 month)	Year 02 (12 month)	Year 03 (12 month)	Year 04 (12 month)	Year 05 (12 month)	Year 06 (12 month)	Year 07 (12 month)	Year 08 (12 month)	Year 09 (12 month)	Year 10 (12 month)	Year 11 (12 month)	Year 12 (12 month)	Year 13 (12 month)	Year 14 (12 month)	Year 15 (12 month)	Year 16 (12 month)	Year 17 (12 month)	Year 18 (12 month)	Year 19 (10 month)
ก) ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่า																				
พื้นที่เช่าหลักของโครงการ	49,479.98 ตร.ม.																			
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า	43,594.63 ตร.ม. (ตร.ม./ปี)	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	523,135.56	434,493.15
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	1,026.74 ตร.ม. (ตร.ม./ปี)	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	12,320.88	10,233.18
ค) พื้นที่คลังสินค้า	296.61 ตร.ม. (ตร.ม./ปี)	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	3,559.32	2,956.21
ง) พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	4,562.00 ตร.ม. (ตร.ม./ปี)	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	45,467.93
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่																				
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)	93%	93%	94%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)	80%	83%	83%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
ค) พื้นที่คลังสินค้า	(%)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
ง) พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้																				
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	486,516.07	486,516.07	491,747.43	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,979	496,979	496,979	496,979	496,979	496,979	496,979	496,979	496,979	496,979	412,768
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	9,856.70	10,226.33	10,226.33	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,473	10,473	10,473	10,473	10,473	10,473	10,473	10,473	10,473	10,473	8,698
ค) พื้นที่คลังสินค้า	(ตร.ม./ปี)	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	1,774
ง) พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	(ตร.ม./ปี)	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744	54,744	54,744	54,744	54,744	54,744	54,744	54,744	54,744	54,744	45,468
แยก เป็นพื้นที่เช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ารายย่อยปัจจุบัน																				
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	401,717	79,057	17,258	-	-														
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	5,912	3,534	374	-	-														
ค) พื้นที่คลังสินค้า	(ตร.ม./ปี)	1,587	982	83	-	-														
ง) พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	(ตร.ม./ปี)	45,326	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Existing Rental and Service from Existing Contract																				
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท / ปี)	200,053,745	43,641,874	9,528,267	-	-														
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท / ปี)	4,486,823	2,566,108	165,681	-	-														
ค) พื้นที่คลังสินค้า	(บาท / ปี)	724,016	445,726	37,058	-	-														
ง) พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	(บาท / ปี)	8,892,281	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าพื้นที่อื่น ๆ จากพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน																				
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	84,798.78	407,459.46	474,489.24	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	496,978.78	412,768.49
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(ตร.ม./ปี)	3,944.61	6,692.25	9,852.04	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	10,472.75	8,698.20
ค) พื้นที่คลังสินค้า	(ตร.ม./ปี)	548.35	1,153.77	2,052.91	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	2,135.59	1,773.73
ง) พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	(ตร.ม./ปี)	9,418.32	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	54,744.00	45,467.93
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนด																				
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	520	530	546	562	579	596	614	632	651	671	691	712	733	755	778	801	825	850	876
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	742	764	787	811	835	860	886	913	940	968	997	1,027	1,058	1,090	1,123	1,157	1,192	1,228	1,265
ค) พื้นที่คลังสินค้า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	479	489	499	509	519	529	540	551	562	573	584	596	608	620	632	645	658	671	684
ง) พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	(บาท/ตร.ม./เดือน)	204	208	212	216	220	224	228	233	238	243	248	253	258	263	268	273	278	284	290
ประมาณการอัตราค่าธรรมเนียมของค่าเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนด																				
ก) พื้นที่สำนักงานให้เช่า	(%)	0.0%	2.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ข) พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	(%)	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค) พื้นที่คลังสินค้า	(%)	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ง) พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	(%)	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ข) กระแสเงินสด และกระแสเงินสดจ่าย																				
กระแสเงินสด																				
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(บาท / ปี)	263,363,127	279,671,048	289,185,820	300,707,194	309,647,512	318,598,302	328,058,679	337,584,272	347,606,845	358,136,869	368,677,366	379,727,450	390,788,007	402,356,015	414,431,475	426,519,543	439,115,062	452,272,777	386,987,348
- รายได้จากพื้นที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ	(บาท / ปี)	19,752,234	20,975,329	21,688,936	22,553,040	23,223,563	23,894,873	24,604,401	25,318,820	26,070,513	26,860,265	27,650,802	28,479,559	29,309,100	30,176,701	31,082,361	31,988,966	32,933,630	33,920,458	29,024,051
- รายได้อื่นๆ	(บาท / ปี)	4,477,173	4,754,408	4,916,159	5,112,022	5,264,008	5,416,171	5,576,998	5,738,933	5,909,316	6,088,327	6,267,515	6,455,367	6,643,396	6,840,052	7,045,335	7,250,832	7,464,956	7,688,637	6,578,785
รวมกระแสเงินสด	(บาท																			