
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อาคารสำนักงาน “ทรู ทาวเวอร์ 2”

เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ

แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2565

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บัวหลวง ออฟฟิศ

อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 32

เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

จัดทำโดย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับบลิว.ซี.เอ

เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: PF 004-02-06-2022

4 สิงหาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บัวหลวง ออฟฟิศ

อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 32

เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาคารสำนักงาน “ทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานจำนวน 4 อาคาร ประกอบด้วย

- อาคาร 1 เลขที่ 1252 เป็นอาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- อาคาร 2 เลขที่ 1252/1 เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น
- อาคาร 3 เลขที่ 1252/2 เป็นอาคารสำนักงานและอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- อาคาร 4 เลขที่ 1252/3 เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น

ภายใต้ชื่ออาคาร “อาคารทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)” ตั้งอยู่ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2565

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ** เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ เท่านั้น โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมุติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินขนาดเนื้อที่ตามสัญญาเช่าประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 13 ตารางวา (3,313 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน จำนวน 4 อาคาร ประกอบด้วย

- อาคาร 1 เลขที่ 1252 เป็นอาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- อาคาร 2 เลขที่ 1252/1 เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น
- อาคาร 3 เลขที่ 1252/2 เป็นอาคารสำนักงานและอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- อาคาร 4 เลขที่ 1252/3 เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น

โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 41,417.24 ตารางเมตร จะมีมูลค่าตลาดภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน (Market Value of Leasehold Interest) ประเมิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 มีมูลค่ารวม

1,777,000,000 บาท

(หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมุติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	1
ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า	6
1 วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	7
1.1 การมอบหมาย.....	7
1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	7
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	7
1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	7
2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	8
2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน	8
2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	9
2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง.....	12
3 ข้อจำกัดทางกฎหมาย.....	20
3.1 ข้อกำหนดผังเมือง	20
3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	23
3.3 การเวนคืน	23
3.4 การถูกรอนสิทธิ	23
3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ.....	24
4 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน.....	27
5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	33
5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	33
5.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน.....	33
5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	34
5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	41
การรับรองในมูลค่าทรัพย์สิน.....	42
เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	43

ภาคผนวก	i
ภาคผนวก ก - แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการและแปลงเปรียบเทียบ	ii
ภาคผนวก ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	iii
ภาคผนวก ค - ข้อมูลแปลงเปรียบเทียบ	iv
ภาคผนวก ง - ผังที่ดิน	v
ภาคผนวก จ - แผนที่แสดงภาพถ่ายทางอากาศ.....	vi
ภาคผนวก ฉ - แบบแปลนอาคาร	vii
ภาคผนวก ช - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	viii
ภาคผนวก ซ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน.....	ix
ภาคผนวก ฌ - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	x
ภาคผนวก ฎ - ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร	xi
ภาคผนวก ฏ - สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน	xii
ภาคผนวก ฎ - สำเนาหนังสือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์และงานระบบ.....	xiii
ภาคผนวก ฐ - สำเนาหนังสือสัญญาก่อตั้งทรัสต์	xiv
ภาคผนวก ท - สำเนาหนังสือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	xv
ภาคผนวก ฒ - สำเนาหนังสือสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	xvi

ลูกค้า:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน พร้อมอาคารสำนักงานจำนวน 4 อาคาร ภายใต้ชื่อ “อาคารทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)” ประกอบด้วย - อาคาร 1 เป็นอาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น - อาคาร 2 เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น - อาคาร 3 เป็นอาคารสำนักงานและอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น - อาคาร 4 เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	อาคารทรู ทาวเวอร์ 2 เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ เท่านั้น
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดสิทธิการเช่า” (Market Value of Leasehold Interest) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	ทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่ ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน พร้อมอาคารสำนักงานจำนวน 4 อาคาร ภายใต้ชื่อ “อาคารทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)” โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังนี้
รายละเอียดที่ดิน:	ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า ได้แก่ เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 13 ตารางวา (3,313 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างติดถนน 2 ด้าน โดยมีความกว้างทางด้านทิศเหนือติดถนนพัฒนาการ ประมาณ 52 เมตร และมีความกว้างทางด้านทิศตะวันออกติดซอยโรมาโน ประมาณ 200 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 256 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วมีระดับเสมอกันผ่านหน้า

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง: สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน จำนวน 4 อาคาร มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 41,417.24 ตารางเมตร มีพื้นที่จอดรถได้ประมาณ 429 คัน โดยมีรายละเอียดอาคารในแต่ละส่วนดังนี้

อาคาร 1 : อาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่เช่าสำนักงาน	11,669.25
พื้นที่ส่วนกลาง	4,288.99
รวมพื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	15,958.24
ประสิทธิภาพการใช้อาคาร	73.12%
อายุอาคาร	31 ปี

อาคาร 2 : อาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่เช่าสำนักงาน	7,757.25
พื้นที่ส่วนกลาง	1,797.75
รวมพื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	9,555.00
ประสิทธิภาพการใช้อาคาร	81.19%
อายุอาคาร	10 ปี

อาคาร 3 : อาคารสำนักงานและจอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่เช่าสำนักงาน	1,062.81
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	8,763.19
รวมพื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	9,826.00
อายุอาคาร	10 ปี

อาคาร 4 : อาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่เช่า	
- พื้นที่สำนักงาน	3,701.78
- พื้นที่ห้อง Studio	850.30
รวมพื้นที่เช่า (NFA)	4,552.08
พื้นที่ส่วนกลาง	1,525.92
รวมพื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	6,078.00
ประสิทธิภาพการใช้อาคาร	74.89%
อายุอาคาร	10 ปี

รวมพื้นที่อาคารทั้ง 4 อาคาร

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่เช่า	
- พื้นที่สำนักงาน	24,191.09
- พื้นที่ห้อง Studio	850.30
รวมพื้นที่เช่า (NFA)	25,041.39
พื้นที่ส่วนกลาง	16,375.85
รวมพื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	41,417.24
ประสิทธิภาพการใช้อาคาร	60.46%
อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน FAR	3.13 : 1

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ให้เช่าภายใต้ชื่อ “อาคารทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)”

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน (เดิม)	หน้าสำรวจ	ขนาดเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	2923	2822 (61)	99	4-0-56
2	90760	2823 (1684)	7111	4-0-57
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				8-1-13

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: โฉนดที่ดินเลขที่ 2923 ตำบลพระโขนงฝั่งเหนือ อำเภอพระโขนง จังหวัดนครเขื่อนขันธ์
โฉนดที่ดินเลขที่ 90760 ตำบลพระโขนง (ที่ 8 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานครหลวงธนบุรี

ระวางเลขที่: 5136 III 7418-12

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท ทรู พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ภาระผูกพัน: เช่ารวม 2 โฉนด มีกำหนดสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591 ณ วันที่ประเมินมูลค่าอายุสัญญาคงเหลือประมาณ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน
ผู้เช่า: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง ออฟฟิศ

รายละเอียดสัญญาเช่า: (ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดินประกอบ)

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย: ถนนพัฒนาการ ปัจจุบันเป็นทางสาธารณประโยชน์

ทางกายภาพ: ถนนพัฒนาการ เป็นถนนลาดยาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 18 เมตร (6 ช่องจราจรไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร

การตรวจสอบการเวนคืน: ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง: จากการตรวจสอบจากระวางแผนที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศเปรียบเทียบกับตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินพบว่าตำแหน่งที่ตั้งถูกต้อง

สาธารณูปโภค: สาธารณูปโภคภายในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

ข้อจำกัดกฎหมายผังเมือง: ตามข้อบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดให้บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง “พื้นที่สีส้ม” (ย.5-20)

หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ความว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

โครงการพัฒนาของรัฐ: ณ วันที่สำรวจ ทรัพย์สินยังพบโครงการพัฒนาของรัฐที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว - สำโรง (ดูรายละเอียดที่หัวข้อ 3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ)

ราคาประเมินของทางราชการ: ที่ดินที่ประเมินได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลงตารางวาละ 65,000 บาท รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินกรรมสิทธิ์ (Freehold) จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 215,345,000 บาท ของที่ดินขนาดเนื้อที่ 8 ไร่ 1 งาน 13 ตารางวา (3,313 ตารางวา)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: ทางบริษัท ได้เลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าคงเหลือ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน ของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน "อาคารทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)"	1,777,000,000

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน: ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัท ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาดสิทธิการเช่าคงเหลือ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน (Market Value of Leasehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน จำนวน 4 อาคาร ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ

1,777,000,000 บาท

(หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

วันที่สำรวจทรัพย์สิน: 16 มิถุนายน 2565

วันที่ประเมินมูลค่า: 1 กรกฎาคม 2565

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.



นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.021



นายณัฐพล เมืองนนทะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.445 / ผู้สำรวจ



นางสาวอัจฉรา มโนไพร์

ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1200 / ผู้สำรวจ



อาคารสำนักงาน “ทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)”

1.1 การอธิบาย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ** โดยผู้จัดการกองทุน ตามสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2565

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เท่านั้น โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

โดยมีบุคคล/นิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2565

1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังนั้นหลักเกณฑ์ที่ใช้จึงเป็นหลักการการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดสิทธิการเช่า

มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า หมายถึง “มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์”

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน พร้อมอาคารสำนักงานจำนวน 4 อาคาร ภายใต้ชื่อ “อาคารทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)” ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 13 ตารางวา (3,313 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้างประกอบด้วยอาคารสำนักงานตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 4 อาคาร ได้แก่

- อาคาร 1 เลขที่ 1252 เป็นอาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- อาคาร 2 เลขที่ 1252/1 เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น
- อาคาร 3 เลขที่ 1252/2 เป็นอาคารสำนักงานและอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- อาคาร 4 เลขที่ 1252/3 เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น

โดยมีพื้นที่เช่าอาคารสุทธิประมาณ 41,417.24 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 10 - 31 ปี มีพื้นที่จอดรถได้ประมาณ 429 คัน ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอาคาร “อาคารทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)” ตั้งอยู่เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ติดถนนพัฒนาการ โดยมีระยะห่างจากแยกพัฒนาการ (ถนนศรีนครินทร์ตัดกับถนนพัฒนาการ) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 2 กิโลเมตร และมีระยะห่างจากแยกคลองตัน (ถนนรามคำแหงตัดกับถนนพัฒนาการ) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 2.4 กิโลเมตร แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

ระยะห่างจากสถานที่สำคัญ

สถาบันเทคโนโลยีไทย-ญี่ปุ่น	ประมาณ	0.52	กิโลเมตร
อาคารธาวาพัฒนาการ (Makro)	ประมาณ	0.52	กิโลเมตร
โลตัส สาขาพัฒนาการ	ประมาณ	1.59	กิโลเมตร
โฮมโปร สาขาพระราม 9	ประมาณ	1.59	กิโลเมตร
แม็กซ์แวลู ซูเปอร์มาเก็ต สาขาพัฒนาการ	ประมาณ	2.10	กิโลเมตร
โรงพยาบาลวิภาวดี พัฒนาการ	ประมาณ	2.40	กิโลเมตร

ระยะห่างจากการคมนาคมในบริเวณใกล้เคียง

จุดขึ้น-ลง ทางด่วนฉลองรัช (ด้านพัฒนาการ)	ประมาณ	1.96	กิโลเมตร
สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีพัฒนาการ)	ประมาณ	2.00	กิโลเมตร

2.2.1 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงาน “อาคารทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)” สามารถเข้า-ออก ได้โดยตรงจากถนนพัฒนาการ โดยมีระยะห่างจากแยกพัฒนาการ (ถนนศรีนครินทร์ตัดกับถนนพัฒนาการ) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 2 กิโลเมตร และมีระยะห่างจากแยกคลองตัน (ถนนรามคำแหงตัดกับถนนพัฒนาการ) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 2.4 กิโลเมตร ภายในแขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

2.2.2 ลักษณะทางกายภาพ และสิทธิทางกฎหมายสภาพทาง เข้า-ออก

ถนนพัฒนาการ เป็นถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ปัจจุบันเป็นทางสาธารณประโยชน์ สภาพเป็นถนนลาดยาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 18 เมตร (6 ช่องจราจรไปกลับ) เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร ณ วันที่ทำการสำรวจผิวจราจรมีสภาพดี

2.2.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบทรัพย์สิน

จากการสำรวจพบว่าบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน จะประกอบไปด้วย อาคารสำนักงาน โครงการอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียมไฮไลท์) โรงแรม ธนาคาร ปั๊มน้ำมัน และอาคารศูนย์การค้า เป็นต้น

2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับติดต่อกัน มีขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 13 ตารางวา (3,313 ตารางวา) ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน (เดิม)	หน้าสำรวจ	ขนาดเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	2923	2822 (61)	99	4-0-56
2	90760	2823 (1684)	7111	4-0-57
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				8-1-13

ที่ตั้งตามเอกสาร
สิทธิ: โฉนดที่ดินเลขที่ 2923 : ตำบลพระโขนงฝั่งเหนือ อำเภอพระโขนง จังหวัดนครเขื่อนขันธ์

โฉนดที่ดินเลขที่ 90760 : ตำบลพระโขนง (ที่ 8 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานครหลวงธบุรี

ระวางเลขที่: 5136 III 7418-12

สิทธิครอบครอง กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ภาระผูกพัน: เช่ารวม 2 โฉนด มีกำหนดสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 ถึง วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591 ณ วันที่ประเมินมูลค่าอายุสัญญาคงเหลือประมาณ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน

รายละเอียดสัญญาเช่า:

สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี รวม 2 โฉนด

รายละเอียด	อาคารสำนักงาน “ทู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)”																										
ผู้ให้เช่า	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด																										
ผู้เช่า	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ																										
วันที่ทำสัญญา	8 กุมภาพันธ์ 2561																										
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 ถึง วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591																										
วันที่ประเมินมูลค่า	1 กรกฎาคม 2565																										
อายุสัญญาคงเหลือ	25 ปี 7 เดือน 7 วัน																										
ทรัพย์สินที่เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าโครงการทู ทาวเวอร์ 2 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดดังนี้ (1) ที่ดิน (ทั้งหมด) ซึ่งตั้งอยู่ตำบลพระโขนงฝั่งเหนือ อำเภอพระโขนง จังหวัดนครเขื่อนขันธ์ (สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 2923) และตำบลพระโขนง อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานครหลวงธบุรี <table><tr><th rowspan="2">ลำดับ</th><th>โฉนดที่ดิน</th><th>เลขที่ดิน</th><th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th><th colspan="3">เนื้อที่</th></tr><tr><th>เลขที่</th><th>(เลขที่ดินเดิม)</th><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตารางวา</th></tr><tr><td>1</td><td>2923</td><td>2822 (61)</td><td>99</td><td>4</td><td>0</td><td>56.0</td></tr><tr><td>2</td><td>90760</td><td>2823 (1684)</td><td>7111</td><td>4</td><td>0</td><td>57.0</td></tr></table> รวมเนื้อที่ดินของทั้ง 2 โฉนด เท่ากับ 8 ไร่ 1 งาน 13.0 ตารางวา (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ทั้งหมด) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตาม (1) ข้างต้น สถานที่ตั้ง : เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ลักษณะอาคาร : อาคารสำนักงาน ประกอบด้วยอาคารจำนวน 4 อาคาร ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร 1) (2) อาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น (อาคาร 2) (3) อาคารสำนักงานและอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร 3) (4) อาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น (อาคาร 4) พื้นที่เช่า : จำนวน 41,417 ตารางเมตร เจ้าของกรรมสิทธิ์ : บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			เลขที่	(เลขที่ดินเดิม)	ไร่	งาน	ตารางวา	1	2923	2822 (61)	99	4	0	56.0	2	90760	2823 (1684)	7111	4	0	57.0
ลำดับ	โฉนดที่ดิน		เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ		เนื้อที่																					
	เลขที่	(เลขที่ดินเดิม)	ไร่		งาน	ตารางวา																					
1	2923	2822 (61)	99	4	0	56.0																					
2	90760	2823 (1684)	7111	4	0	57.0																					

2.3.2 ราคาประเมินทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีที่กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกาศใช้โดยกรมธนารักษ์ ครอบบัญชี พ.ศ.2559-2562 และมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร มีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดิน ทางราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดิน ทางราชการรวม (บาท)
1	2923	1,656.0	65,000	107,640,000
2	90760	1,657.0	65,000	107,705,000
รวมราคาประเมินทางราชการ				215,345,000

หมายเหตุ : ราคาประเมินทางราชการที่สรุปในครั้งนี้เป็นเพียงการประมาณการตามข้อมูลของทางราชการเท่านั้นซึ่งไม่อาจนำไปใช้เพื่อการจดทะเบียนและทำนิติกรรมได้เนื่องจากควรเป็นการคำนวณโดยเจ้าพนักงานที่ดิน

2.3.3 การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง

จากการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากแผ่นระวางรูปแผนที่และโฉนดแปลงคงเหลือ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ ไม่พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นผิดไปจากตำแหน่งที่ตั้งตามโฉนดที่ดิน

2.3.4 รายละเอียดของที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 13 ตารางวา (3,313 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างติดถนน 2 ด้าน โดยมีความกว้างทางด้านทิศเหนือติดถนนพัฒนาการ ประมาณ 52 เมตร และมีความกว้างทางด้านทิศตะวันออกติดซอยสุขโรमान ประมาณ 200 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 256 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วมีระดับเสมอกันผ่านหน้า และปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน จำนวน 4 อาคาร

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ:	ติดถนนพัฒนาการ
ทิศตะวันออก:	ติดซอยสุขโรमान
ทิศใต้:	ติดคลองบางโคล่
ทิศตะวันตก:	ติดที่จอดรถพนักงานและผู้เช่ารายย่อยภายในอาคาร

2.3.5 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง

2.4.1 รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารสำนักงานจำนวน 4 อาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคาร 1 : อาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

พื้นที่อาคารประมาณ 15,958.24 ตารางเมตร โดยแบ่งพื้นที่ภายในอาคารดังนี้ พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 4,288.99 ตารางเมตร และมีพื้นที่เช่าสำนักงานประมาณ 11,669.25 ตารางเมตร ประสิทธิภาพการใช้อาคารประมาณ 73.12% อาคารเปิดดำเนินการประมาณปี 2534 (อายุอาคารประมาณ 31 ปี) ณ วันที่สำรวจอาคารมีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดของงานโครงสร้างและการตกแต่งดังนี้ :-

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง และการตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน:	สำนักงาน : ยิปซัมบอร์ด T-Bar บนโครงเคร่าอลูมิเนียม และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีโครงเคร่าอลูมิเนียม
พื้น:	ทางเดิน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีโครงเคร่าอลูมิเนียม ชั้นใต้ดิน : บริเวณห้องเครื่องและงานระบบเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น G-14 : บริเวณทางเดินเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กปูหินแกรนิต และกระเบื้อง บริเวณภายในพื้นที่สำนักงานเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้อง
ผนัง:	ชั้นใต้ดิน : ผนังภายใน -คอนกรีตฉาบเรียบทาสี ชั้น G : ผนังภายใน -คอนกรีตปูหินแกรนิต และกระเบื้อง ผนังภายนอก-คอนกรีตฉาบเรียบทาสี และกระจก ชั้น 2-14 : ผนังภายใน -คอนกรีตฉาบเรียบทาสี บางส่วนปูกระเบื้อง ผนังภายนอก-คอนกรีตฉาบเรียบทาสี และกระจก
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์:	พื้นปูกระเบื้องเซรามิค, สุขภัณฑ์ชักโครกแบบนั่งราบ, อ่างล้างหน้าเคาน์เตอร์, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่น ๆ ตามมาตรฐาน
หน้าต่าง:	บานกระจกกรอบบานเป็นอลูมิเนียม
ประตู:	บานกระจกกรอบบานเป็นอลูมิเนียม

อาคาร 2 : อาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น

พื้นที่อาคารประมาณ 9,555.00 ตารางเมตร โดยแบ่งพื้นที่ภายในอาคารดังนี้ พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 1,797.75 ตารางเมตร และมีพื้นที่เช่าสำนักงานประมาณ 7,757.25 ตารางเมตร ประสิทธิภาพการใช้อาคารประมาณ 81.19% อาคารเปิดดำเนินการประมาณปี 2555 (อายุอาคารประมาณ 10 ปี) ณ วันที่สำรวจอาคารมีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดของงานโครงสร้างและการตกแต่งดังนี้ :-

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง และการตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน:	เป็นคอนกรีตฉาบเรียบทาสี บางส่วนยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีโครงเคร่าอลูมิเนียม
พื้น:	เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้อง
ผนัง:	ผนังภายใน -คอนกรีตฉาบเรียบทาสี บางส่วนปูกระเบื้อง ผนังภายนอก-คอนกรีตฉาบเรียบทาสี และกระจก
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์:	พื้นปูกระเบื้องเซรามิค, สุขภัณฑ์ชักโครกแบบนั่งราบ, อ่างล้างหน้าเคาน์เตอร์, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่น ๆ ตามมาตรฐาน
หน้าต่าง:	บานกระจกกรอบบานเป็นอลูมิเนียม
ประตู:	บานกระจกกรอบบานเป็นอลูมิเนียม

อาคาร 3 : อาคารสำนักงานและอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

พื้นที่อาคารประมาณ 9,826.00 ตารางเมตร โดยแบ่งพื้นที่ภายในอาคารดังนี้ พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถประมาณ 8,763.19 ตารางเมตร และมีพื้นที่เช่าสำนักงานประมาณ 1,062.81 ตารางเมตร อาคารเปิดดำเนินการประมาณปี 2555 (อายุอาคารประมาณ 10 ปี) ณ วันที่สำรวจอาคารมีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดของงานโครงสร้างและการตกแต่งดังนี้ :-

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง และการตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน:	เป็นคอนกรีตฉาบเรียบทาสี บางส่วนยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีโครงเคร่าอลูมิเนียม
พื้น:	ชั้นใต้ดิน : บริเวณห้องเครื่องและงานระบบเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น 1-7 : บริเวณทางเดินเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้อง บริเวณลานจอดรถเป็นคอนกรีตเสริม บริเวณภายในพื้นที่สำนักงานเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้อง
ผนัง:	ผนังภายใน -คอนกรีตฉาบเรียบทาสี บางส่วนปูกระเบื้อง ผนังภายนอก-คอนกรีตฉาบเรียบทาสี และกระจก
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์:	พื้นปูกระเบื้องเซรามิค, สุขภัณฑ์ชักโครกแบบนั่งราบ, อ่างล้างหน้าเคาน์เตอร์, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่น ๆ ตามมาตรฐาน

หน้าต่าง: บานกระจกกรอบบานเป็นอลูมิเนียม

ประตู: บานกระจกกรอบบานเป็นอลูมิเนียม

อาคาร 4 : เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น

พื้นที่อาคารประมาณ 6,078.00 ตารางเมตร โดยแบ่งพื้นที่ภายในอาคารดังนี้ พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 1,525.92 ตารางเมตร และมีพื้นที่เพื่อการเช่าประมาณ 4,552.08 ตารางเมตร (แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานประมาณ 3,701.78 ตารางเมตร และพื้นที่ห้อง Studio ประมาณ 850.30 ตารางเมตร) ประสิทธิภาพการใช้อาคารประมาณ 74.89% อาคารเปิดดำเนินการประมาณปี 2555 (อายุอาคารประมาณ 10 ปี) ณ วันที่สำรวจอาคารมีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดของงานโครงสร้างและการตกแต่งดังนี้ :-

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง และการตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร: คอนกรีตเสริมเหล็ก

หลังคา: หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก

ฝ้าเพดาน: เป็นคอนกรีตฉาบเรียบทาสี บางส่วนยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีโครงเคร่าอลูมิเนียม

พื้น: ชั้น 1-5 : บริเวณทางเดินเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้อง
บริเวณภายในพื้นที่สำนักงานเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้อง
บริเวณห้องเครื่องและงานระบบเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

ห้อง Studio : เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

ผนัง: ผนังภายใน -คอนกรีตฉาบเรียบทาสี บางส่วนปูกระเบื้อง
ผนังภายนอก-คอนกรีตฉาบเรียบทาสี และกระจก

ห้องน้ำและสุขภัณฑ์: พื้นปูกระเบื้องเซรามิค, สุขภัณฑ์ชักโครกแบบนั่งราบ, อ่างล้างหน้าเคาน์เตอร์, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่น ๆ ตามมาตรฐาน

หน้าต่าง: บานกระจกกรอบบานเป็นอลูมิเนียม

ประตู: บานกระจกกรอบบานเป็นอลูมิเนียม

งานระบบภายในอาคาร

ภายในอาคาร ประกอบด้วย งานระบบต่าง ๆ ดังนี้

- ระบบไฟฟ้า :
- จากการไฟฟ้านครหลวงและระบบควบคุมภายในอาคาร
 - ไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System)
 - หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง
 - ตู้รับและจ่ายไฟฟ้าแรงสูง (Main Distribution Board)
 - ตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่างๆ (Emergency Distribution Board)
 - เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง

ระบบปรับอากาศ : ตึก 1 : เป็นระบบ Chilled Water System พร้อมเครื่องระบายความร้อน
Cooling Tower จำนวน 3 ชุด

ตึก 2 : เป็นระบบ Variable Refrigerant Volume (VRV)

ตึก 3 : เป็นระบบ Variable Refrigerant Volume (VRV)

ตึก 4 : เป็นระบบ Chilled Water System พร้อมเครื่องระบายความร้อน
Cooling Tower จำนวน 3 ชุด

ระบบป้องกันอัคคีภัย :

- เครื่องสูบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ
- เครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำ
- ตู้ดับเพลิง (Fire Hose)
- ถังดับเพลิงเคมี
- จุดรับน้ำและดับเพลิงนอกอาคาร
- ระบบไฟฉุกเฉิน (Emergency Light)
- ระบบเตือนอัคคีภัย (Smoke and Heat Detector)

ระบบบำบัดน้ำ :

ระบบน้ำดี

- ระบบน้ำประปานครหลวง
- บั๊มน้ำดีสำหรับสูบน้ำที่บ่อพักน้ำใต้ดิน
- บั๊มน้ำดีสำหรับเพิ่มแรงดันน้ำ (Booster Pump)
- บ่อพักน้ำชั้นใต้ดิน
- บ่อพักน้ำชั้นดาดฟ้า

ระบบน้ำเสีย

- บ่อบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System)
- ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System)

**ระบบรักษาความปลอดภัย
และระบบสื่อสาร :**

- ระบบโทรทัศน์วงจรเปิด (Television System)
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)
- ระบบ BAS (Building Automation System)
- ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System)
- ระบบโทรศัพท์ (Telephone System)

ระบบลิฟท์ :

ตึก 1 : ลิฟท์โดยสาร : ขนาด 1,000 Kg. จำนวน 3 ชุด

ลิฟท์ขนของ : ขนาด 1,600 Kg. จำนวน 1 ชุด

ตึก 2 : ลิฟท์โดยสาร : ขนาด 1,000 Kg. จำนวน 3 ชุด

ลิฟท์ขนของ : ขนาด 1,600 Kg. จำนวน 1 ชุด

ตึก 3 : ลิฟท์โดยสาร Car Park : ขนาด 1,000 Kg. จำนวน 2 ชุด

ตึก 4 : ลิฟท์โดยสาร : ขนาด 1,000 Kg. จำนวน 1 ชุด

ลิฟท์ขนของขนาดใหญ่ (รถยนต์) : ขนาด 2,500 Kg. จำนวน 1 ชุด

2.4.2 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ของอาคาร “อาคารทูลุ ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)” มีดังนี้

อาคาร	ชั้น	รายการ	พื้นที่เช่า (ตรม.)	พื้นที่ส่วนกลาง (ตรม.)	พื้นที่รวมทั้งหมด (ตรม.)
อาคาร 1	ใต้ดิน	แทงค์เก็บน้ำใต้ดิน และห้องงานระบบ	8.25	655.69	663.94
	G	โถงต้อนรับ และร้านกาแฟและเบอเกอรี่ True Coffee	647.93	952.07	1,600.00
	2	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	1,299.00	32.54	1,331.54
	3	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	1,218.00	472.83	1,690.83
	4	ห้องประชุมและพื้นที่พักผ่อน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	1,514.07	157.86	1,671.93
	5	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	709.00	191.00	900.00
	6	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	709.00	191.00	900.00
	7	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	709.00	191.00	900.00
	8	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	709.00	191.00	900.00
	9	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	709.00	191.00	900.00
	10	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	709.00	191.00	900.00
	11	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	709.00	191.00	900.00
	12	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	709.00	191.00	900.00
	14	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	709.00	191.00	900.00
	15	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	601.00	299.00	900.00
รวมพื้นที่อาคาร 1			11,669.25	4,288.99	15,958.24
อาคาร 2	1	โถงต้อนรับ สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	678.00	699.00	1,377.00
	2	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	1,185.00	178.00	1,363.00
	3	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	1,154.25	208.75	1,363.00
	4	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	1,185.00	178.00	1,363.00
	5	ห้องประชุมและศูนย์ฝึกอบรม (Training Center), ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	1,185.00	178.00	1,363.00
	6	ห้องประชุมและศูนย์ฝึกอบรม (Training Center), ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	1,185.00	178.00	1,363.00
	7	ห้องประชุมและศูนย์ฝึกอบรม (Training Center), ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	1,185.00	178.00	1,363.00
รวมพื้นที่อาคาร 2			7,757.25	1,797.75	9,555.00

อาคาร	ชั้น	รายการ	พื้นที่เช่า (ตรม.)	พื้นที่ส่วนกลาง (ตรม.)	พื้นที่รวมทั้งหมด (ตรม.)
อาคาร 3	ใต้ดิน	ห้องงานระบบ และที่จอดรถ	-	1,290.00	1,290.00
	1	ศูนย์อาหาร และโถงลิฟท์	594.44	691.56	1,286.00
	2	ที่จอดรถ และโถงลิฟท์	-	1,100.00	1,100.00
	3	ที่จอดรถ และโถงลิฟท์	-	1,400.00	1,400.00
	4	ที่จอดรถ และโถงลิฟท์	-	1,400.00	1,400.00
	5	ที่จอดรถ และโถงลิฟท์	-	1,400.00	1,400.00
	6	ที่จอดรถ, ห้องงานระบบ และโถงลิฟท์	58.37	1,341.63	1,400.00
	7	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	410.00	140.00	550.00
รวมพื้นที่อาคาร 3			1,062.81	8,763.19	9,826.00
อาคาร 4	1	ห้องงานระบบ, ห้อง Server และโถงลิฟท์	652.88	867.12	1,520.00
	2	ห้อง Server และโถงลิฟท์	1,382.20	152.80	1,535.00
	3	ห้อง Studio, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	1,400.00	200.00	1,600.00
	4	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	538.50	86.50	625.00
	5	สำนักงาน, ห้องน้ำ และโถงลิฟท์	578.50	219.50	798.00
รวมพื้นที่อาคาร 4			4,552.08	1,525.92	6,078.00
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด			25,041.39	16,375.85	41,417.24

2.4.3 ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6)

ใบอนุญาตเลขที่	275/2555
อนุญาตโดย	สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
ผู้ขออนุญาต	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
วันที่ออกใบอนุญาต	14 มิถุนายน 2555
ที่ดินที่ยื่นขออนุญาต	โฉนดเลขที่ 2923 และ 90760 เป็นที่ดินของ บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
ประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาต	- ชนิดตึก 7 ชั้น (อาคาร 2) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 9,555.00 ตารางเมตร - ชนิดตึก 7 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร 3) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน-จอดรถยนต์ พื้นที่ 9,826.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 378 คัน พื้นที่ 5,150.00 ตารางเมตร - ชนิดตึก 5 ชั้น (อาคาร 4) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน-เก็บของ พื้นที่ 6,078.00 ตารางเมตร

2.4.4 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.6)

อาคาร 1 : อาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

ใบรับรองเลขที่	383/2535
รับรองโดย	กรุงเทพมหานคร
ผู้ขอรับรอง	บริษัท ดาต้าแมท จำกัด
วันที่ออกใบอนุญาต	7 กันยายน 2535
ประเภทอาคารที่ได้รับรอง	ได้ทำการดัดแปลงอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 1013/2534 ลงวันที่ 20 กันยายน 2534 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังนี้ เป็นอาคารชนิดตึก 31 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน-จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 725 คัน ขอเปิดใช้อาคารเป็นส่วนๆ คือส่วนแรกขอเปิดเมื่อตึกเดิม 14 ชั้น แล้วเสร็จ ใช้ที่จอดรถยนต์ 227 คัน

อาคาร 2 : เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น

ใบรับรองเลขที่	220/2556
รับรองโดย	กรุงเทพมหานคร
ผู้ขอรับรอง	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
วันที่ออกใบอนุญาต	29 สิงหาคม 2556
ประเภทอาคารที่ได้รับรอง	ได้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในตามแบบกท.6 เลขที่ จ.1/2555 ลงวันที่ 17 มกราคม 2555 และเลขที่ 275/2555 ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2555 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังนี้ เป็นอาคารชนิดตึก 7 ชั้น (อาคาร 2) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 80 คัน (จัดไว้ที่อาคาร 3)

อาคาร 3 : อาคารสำนักงานและอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

ใบรับรองเลขที่	204/2556
รับรองโดย	กรุงเทพมหานคร
ผู้ขอรับรอง	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
วันที่ออกใบอนุญาต	14 สิงหาคม 2556
ประเภทอาคารที่ได้รับรอง	ได้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในตามแบบ กทม.6 เลขที่ จ.1/2555 ลงวันที่ 17 มกราคม 2555 และเลขที่ 275/2555 ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2555 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังนี้ เป็นอาคารชนิดตึก 7 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร 3) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น จอดรถยนต์-สำนักงาน โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด จำนวน 378 คัน

อาคาร 4 : อาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น

ใบรับรองเลขที่	188/2556
รับรองโดย	กรุงเทพมหานคร
ผู้ขอรับรอง	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
วันที่ออกใบอนุญาต	25 กรกฎาคม 2556
ประเภทอาคารที่ได้รับรอง	ได้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในตามแบบ กทม.6 เลขที่ จ.1/2555 ลงวันที่ 17 มกราคม 2555 และเลขที่ 275/2555 ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2555 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังนี้ เป็นอาคารชนิดตึก 5 ชั้น (อาคาร 4) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสถานที่ติดตั้งอุปกรณ์และระบบจัดเก็บประมวลข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์-เก็บของ โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด จำนวน 51 คัน (จัดไว้บริเวณภายนอกอาคาร)

3.1 ข้อกำหนดผังเมือง



ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม ย.5-20) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการดำเนินการขององค์การทางศาสนา

- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 50 ห้อง เว้นแต่
- (ก) โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 50 ห้อง แต่ไม่เกิน 80 ห้อง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (ข) โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) โรงแรมหรือที่พักตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (10) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (11) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- (ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (ข) กรณีที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของกรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติ หรือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
- (12) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่พื้นที่ประกอบการเกิน 2,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- (ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่พื้นที่ประกอบการเกิน 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่พื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (13) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร เว้นแต่
- (ก) ที่สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (ข) สำนักงานที่ใช้เพื่อการศึกษา วิจัย ออกแบบ ทดสอบ ปรับปรุง และพัฒนาผลิตภัณฑ์ หรือเทคโนโลยีที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (ค) สำนักงานที่ใช้เพื่อการศึกษา วิจัย ออกแบบ ทดสอบ ปรับปรุง และพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือเทคโนโลยีที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการเกิน 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- (14) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิน้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (15) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (16) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (17) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (18) ตลาด เว้นแต่
 - (ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ค) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (19) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (20) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (21) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (22) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (23) สวนสัตว์
- (24) สนามแข่งรถ
- (25) สนามแข่งม้า
- (26) สนามยิงปืน
- (27) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (28) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (29) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

- (30) การซื้อขายหรือเก็บขึ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- (31) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารและไม่ก่อให้เกิดเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (32) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 4:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดจุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกัน ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดจุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ความเป็นบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินนอกจากที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 แล้ว จากการตรวจสอบไม่พบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะพื้นที่ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว

3.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

3.4 การถูกรอนสิทธิ

ณ วันสำรวจ ไม่พบว่าที่ดินถูกรอนสิทธิจากบุคคลอื่นหรือที่ดินแปลงอื่นแต่อย่างใด

3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ณ วันที่สำรวจ พบว่ามีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินดังนี้

โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว - สำโรง



หน่วยงานที่รับผิดชอบ:

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

ลักษณะโครงการ:

ตามผลการศึกษาความเหมาะสมทางเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และการออกแบบเบื้องต้น โครงการขนส่งระบบรถไฟฟ้าสายสีเหลืองซึ่งดำเนินการโดยสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2550 - 2554 ได้แบ่งเส้นทางโครงการออกเป็น 2 ช่วง ได้แก่ ช่วงรัชดา/ลาดพร้าว - พัฒนาการ และช่วงพัฒนาการ - สำโรง อย่างไรก็ตามในการศึกษาออกแบบระบบในโครงการนี้เส้นทางทั้ง 2 ช่วง ได้รวมเป็นเส้นทางเดียวกันตลอดทั้งสายทางและระบบที่ใช้เป็นระบบรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (Monorail)

แนวเส้นทาง:

ช่วงรัชดา/ลาดพร้าว - พัฒนาการ

จุดเริ่มต้นที่จุดเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงินระยะแรก) ที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว ไปตามแนวถนนลาดพร้าว จนถึงทางแยกบางกะปิ จากนั้นแนวเส้นทางจะเบนไปทางทิศใต้ตามถนนศรีนครินทร์ เชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มฯ ที่ทางแยกลำสาลี สิ้นสุดเส้นทางที่บริเวณทางแยกต่างระดับพระราม 9 โดยเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) ระยะทางรวม 12.6 กม. มีจำนวนสถานีประมาณ 11 สถานี โดยประมาณ

ช่วงพัฒนาการ - สำโรง

จุดเริ่มต้นที่จุดเชื่อมต่อกับ Airport Rail Link บริเวณทางแยกพระราม 9 ไปตามแนวถนนศรีนครินทร์ ผ่านแยกพัฒนาการแยกศรีสุข แยกศรีอุดมสุข แยกศรีเอี่ยม จนถึงแยกศรีเทพา จากนั้นแนวเส้นทางจะเบนไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนเทพารักษ์ ผ่านจุดเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ ที่สถานีสำโรง และสิ้นสุดเส้นทางบริเวณแนวถนนปู่เจ้าสมิงพราย ระยะทางรวม 17.8 กม. มีจำนวนสถานีประมาณ 11 สถานี โดยประมาณ

โครงสร้างทางวิ่ง:

รูปแบบโครงสร้างทางวิ่งยกระดับทั่วไปที่ใช้ในโครงการ จะต้องมียูปลักษณ์ที่สวยงาม รองรับทางวิ่งของรถไฟฟ้ารางเดี่ยวจำนวน 2 ทิศทาง (2-Direction Guideway Beams) วิ่งเลียบตามแนวสายทางในโครงการลักษณะโครงสร้างทางวิ่งจะถูกจัดให้อยู่ในแนวเกาะกลางถนนให้มากที่สุด เพื่อลดผลกระทบต่อประชาชนโดยรอบข้าง หลีกเลี่ยงการเวนคืนที่ดินของประชาชนให้น้อยที่สุด และจะต้องสามารถก่อสร้างได้ง่ายและรวดเร็วเพื่อลดปัญหาการจราจรในระหว่างการก่อสร้าง

ระบบรถไฟฟ้า:

เป็นระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (Straddle Monorail) มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับตลอดแนวเส้นทาง มีระยะทางทั้งสิ้น 30.4 กิโลเมตรรวม 23 สถานี

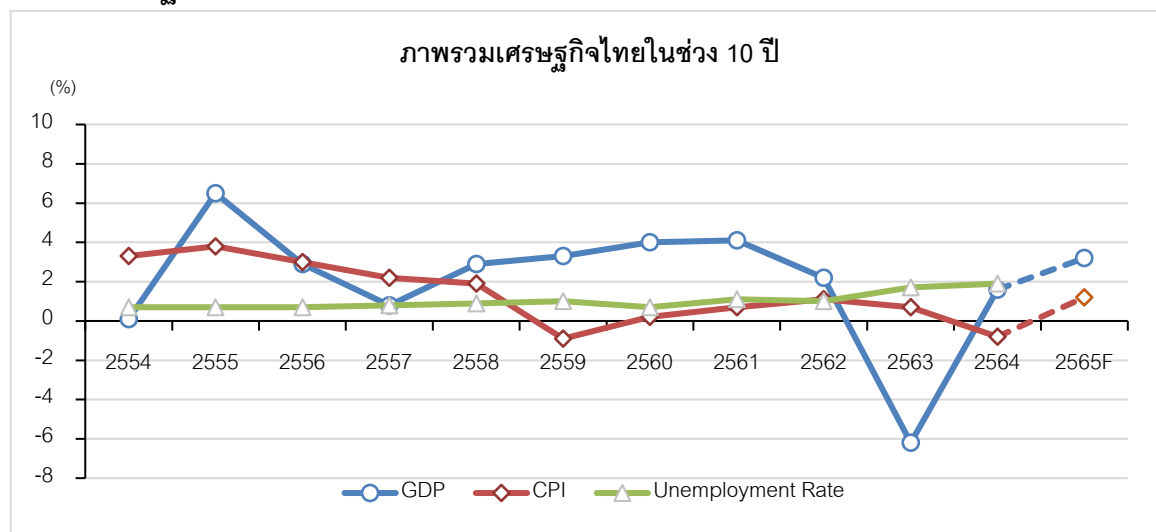
สถานี:

ประกอบด้วยสถานีทั้งหมด 23 สถานี ดังนี้

- YL01 สถานีลาดพร้าว
- YL02 สถานีภาวนา
- YL03 สถานีโชคชัย 4
- YL04 สถานีลาดพร้าว 71
- YL05 สถานีลาดพร้าว 83
- YL06 สถานีมหาดไทย
- YL07 สถานีลาดพร้าว 101
- YL08 สถานีบางกะปิ
- YL09 สถานีแยกลำสาลี
- YL10 สถานีศรีกรีฑา
- YL11 สถานีหัวหมาก
- YL12 สถานีกลันตัน
- YL13 สถานีศรีสุข
- YL14 สถานีศรีนครินทร์ 38
- YL15 สถานีสวนหลวง ร.9
- YL16 สถานีศรีอุดม

	YL17 สถานีศรีเอี่ยม
	YL18 สถานีศรีลาซาล
	YL19 สถานีศรีเบิ่ง
	YL20 สถานีศรีด่าน
	YL21 สถานีศรีเทพา
	YL22 สถานีทิพวัล
	YL23 สถานีสำโรง
โรงจอดรถไฟฟ้า:	อาคารศูนย์ซ่อมบำรุงตั้งอยู่บริเวณจุดตัดของถนนศรีนครินทร์และถนนบางนาตราด ใกล้อาคารจอดแล้วจร และสถานีศรีเอี่ยม อาคารศูนย์ซ่อมบำรุงประกอบด้วยอาคารหลัก 3 อาคาร ได้แก่ โรงซ่อม (Main Workshop) โรงจอด (Stabling Yard) และอาคารสำนักงาน และอาคารควบคุมการเดินรถ (Administrative & Operation Control Centre)
อาคารจอดแล้วจร:	รูปแบบโครงสร้างทางวิ่งยกระดับทั่วไปที่ใช้ในโครงการ จะต้องมีรูปลักษณะที่สวยงาม รองรับทางวิ่งของรถไฟฟ้ารางเดี่ยวจำนวน 2 ทิศทาง (2-Direction Guideway Beams) วิ่งเลียบตามแนวสายทางในโครงการลักษณะโครงสร้างทางวิ่งจะถูกจัดให้อยู่ในแนวเกาะกลางถนนให้มากที่สุด เพื่อลดผลกระทบต่อประชาชนโดยรอบข้าง หลีกเลี่ยงการเวนคืนที่ดินของประชาชนให้น้อยที่สุด และจะต้องสามารถก่อสร้างได้ง่ายและรวดเร็วเพื่อลดปัญหาการจราจรในระหว่างการก่อสร้าง
ความก้าวหน้าของโครงการ:	ความคืบหน้ารถไฟฟ้าโมโนเรลสายสีเหลือง สำหรับงานโยธาแล้วเสร็จประมาณ 93.42% และงานระบบรถไฟฟ้าแล้วเสร็จประมาณ 92.29% ภาพรวมทั้งโครงการแล้วเสร็จประมาณ 92.23% และจะมีการเตรียมทดสอบเดินรถเสมือนจริงภายในเดือนตุลาคมนี้ก่อนจะเปิดให้บริการบางช่วงไตรมาสแรกของปี 2566

ภาพรวมเศรษฐกิจ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เครื่องชี้วัดเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่สำคัญ						
ตัวชี้วัด	2560	2561	2562	2563	2564	2565F
ผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP)	4.0%	4.1%	2.2%	-6.2%	1.6%	3.2
ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI)	0.7%	1.1%	0.7%	-0.8%	1.2%	4.9
อัตราการว่างงาน	0.7%	1.1%	1.0%	1.7%	1.9%	n/a

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและบริการ และการใช้จ่ายภาครัฐ ขยายตัวในเกณฑ์สูงขึ้น การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวลดลง ส่วนด้านการผลิต สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาไฟฟ้า ก๊าซ ไอน้ำ และระบบปรับอากาศ กลับมาขยายตัว สาขาการขายส่งและการขายปลีก การซ่อมยานยนต์และจักรยานยนต์ ขยายตัวต่อเนื่อง สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงชะลอตัว ส่วนสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร และสาขาการก่อสร้างลดลง

จากปัจจัยข้างต้น ทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2564 กลับมาเติบโตที่ร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ท่ามกลางการผันผวนของเศรษฐกิจโลกและการระบาดของโควิด-19 ระลอกใหญ่ในช่วงกลางปี แต่ทั้งนี้ การฟื้นตัวยังเป็นไปอย่างช้า ๆ จากปัจจัยหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น ประกอบกับตลาดแรงงานที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ทำให้การฟื้นตัวของแต่ละภาคส่วนยังคงอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับช่วงก่อนการระบาด โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปทั้งปีเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2

ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญแรงกดดันจากเศรษฐกิจโลกอีกครั้ง จากผลกระทบของสงครามระหว่างรัสเซียกับยูเครน ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วและจะคงอยู่ในระดับสูงตลอดทั้งปี ส่งผลให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปีนี้จะไปอย่างช้า ๆ โดยระดับ GDP ยังไม่กลับไปเท่ากับช่วงก่อนหน้าการแพร่ระบาดของโควิด-19 จนกระทั่งช่วงครึ่งหลังของปี 2566 แต่อย่างไรก็ตาม ธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงประเมินว่าเศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยจะขยายตัวในปี 2565 และ 2566 ที่ร้อยละ 3.2 และ 4.4 ตามลำดับ (คาดการณ์ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2565) โดยมีแรงสนับสนุนดังนี้

- **การฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ** เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่องภายหลังการแพร่ระบาดของสายพันธุ์โอมิครอนมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อระบบสาธารณสุขของประเทศในวงจำกัด ประกอบกับความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนและการปรับพฤติกรรมของประชาชน และภาคธุรกิจต่อแนวทางในการปฏิบัติตัวเพื่อดูแลและป้องกันการระบาดมากขึ้น ภายใต้แนวโน้มดังกล่าวส่งผลให้ระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการใช้จ่ายใช้สอยภายในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของฐานรายได้ของครัวเรือนและภาคธุรกิจตามการฟื้นตัวของภาคการส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรม รวมถึงการปรับตัวดีขึ้นของตลาดแรงงาน สะท้อนจากอัตราการว่างงานในไตรมาสที่ 4 อยู่ที่ร้อยละ 1.6 ลดลงจากร้อยละ 2.3 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นระดับที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2563 ประกอบกับแรงสนับสนุนจากการดำเนินมาตรการส่งเสริมและกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศของภาครัฐ ขณะเดียวกันการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่องในเกณฑ์ดีตามการขยายตัวของภาคการผลิตและการส่งออก ประกอบกับแรงขับเคลื่อนจากความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานโดยเฉพาะโครงการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน รวมทั้งแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของการขอรับและการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน อย่างไรก็ตาม ผลกระทบของสงครามระหว่างรัสเซียกับยูเครน ส่งผลให้ราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในไตรมาสที่ 1 โดยธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปทั้งปี 2565 ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 (ประมาณการ ณ เดือนมีนาคม 2565) สูงสุดในรอบ 14 ปี โดยกำลังซื้อของครัวเรือนที่ลดลงจากราคาพลังงานและอาหารที่ปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลให้การใช้จ่ายภายในประเทศฟื้นตัวในอัตราที่ชะลอตัวกว่าที่คาดการณ์ไว้เดิม
- **การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว** โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการดำเนินมาตรการเปิดประเทศ ซึ่งอนุญาตให้ชาวต่างชาติที่ได้รับวัคซีนครบแล้วจากทุกประเทศ สามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้โดยไม่ต้องเข้ารับการกักตัวผ่านมาตรการ Test and Go ซึ่งเริ่มดำเนินการในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ส่งผลให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงพฤศจิกายนและธันวาคม 2564 รวม 321,752 คน และต่อมาภายหลังจากการกลับมาดำเนินมาตรการอีกครั้งนับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 เป็นต้นมา ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยในช่วงวันที่ 1 - 9 กุมภาพันธ์ 2565 รวม 48,181 คน และในระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสมอยู่ที่ 151,774 คน มีปริมาณเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับจำนวน 20,172 คนในช่วงไตรมาสแรกของปี 2564 ขณะเดียวกัน ยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศของประเทศต้นทางของนักท่องเที่ยวที่สำคัญอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างมี

นัยสำคัญ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 สอดคล้องกับการคาดการณ์ขององค์กรการท่องเที่ยวโลก แห่งสหประชาชาติ (UNWTO) ที่คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศจะขยายตัวได้ร้อยละ 30 ถึงร้อยละ 78 ในปี 2565 ทั้งนี้ ยังคาดการณ์ว่าทั้งปีจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวรวมประมาณ 5.7 ล้านคน ลดลงเล็กน้อยจากคาดการณ์เดิมที่ 5.9 ล้านคน โดยมาตรการเปิดรับนักท่องเที่ยวของภาครัฐที่ผ่อนคลายขึ้นตามลำดับ ประกอบกับการทยอยเปิดการเดินทางของหลายประเทศในแถบเอเชีย จะช่วยชดเชยการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวรัสเซียและยุโรปที่ได้รับผลกระทบจากสงครามรัสเซียกับยูเครน

- **การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก** โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการขยายตัวต่อเนื่องของกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลัก เนื่องจากความคืบหน้าของการกระจายวัคซีนและการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้เศรษฐกิจในกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมใหม่และกลุ่มประเทศอาเซียนรวมทั้งประเทศไทยที่พึ่งพิงรายได้จากการส่งออกเป็นหลักขยายตัวได้ โดยสินค้าส่งออกสำคัญที่คาดว่าจะยังคงมีแนวโน้มขยายตัวดี อาทิ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ที่ได้รับประโยชน์จากการทำงานที่บ้าน ยานยนต์ และชิ้นส่วนตามอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น และผลิตภัณฑ์จากปิโตรเลียมที่จะเพิ่มขึ้นตามราคาน้ำมัน เช่น พลาสติก เคมีภัณฑ์ เป็นต้น นอกจากนี้ การส่งออกของไทยยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการเข้าร่วมยืนสัตยาบันความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาค (Regional Comprehensive Economic Partnership: RCEP) ซึ่งเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ที่คาดว่าจะสร้างโอกาสทางการค้าในการส่งออกสินค้าสำคัญของไทยมากขึ้น
- **แรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐทั้งจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณประจำปี งบรัฐวิสาหกิจ และกรอบการใช้จ่ายภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ฯ เพิ่มเติม** ประกอบด้วย
 - (1) การเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2565 ในกรณีฐานคาดว่าจะมีการเบิกจ่ายงบลงทุน ณ สิ้นปีงบประมาณ อยู่ที่ร้อยละ 75 ของงบประมาณทั้งหมด ส่งผลให้คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายงบลงทุนทั้งสิ้น 4.538 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากปีงบประมาณ 2564
 - (2) การเบิกจ่ายภายใต้งบลงทุนรัฐวิสาหกิจในปีงบประมาณ 2565 โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ โดยคาดว่าจะมีอัตราการเบิกจ่ายร้อยละ 70 จากวงเงินลงทุนรวม 4.688 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 จากปีงบประมาณ 2564
 - (3) การเบิกจ่ายภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ฯ วงเงิน 1 ล้านล้านบาท คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายในปีงบประมาณ 2565 ทั้งสิ้น 1.307 แสนล้านบาท (ร้อยละ 13.07 ของวงเงินกู้) ส่งผลให้มีการเบิกจ่ายครบวงเงินกู้ภายในสิ้นปีงบประมาณ 2565
 - (4) การใช้จ่ายเงินภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ฯ เพิ่มเติม พ.ศ.2564 วงเงิน 5 แสนล้านบาท ซึ่งมีการเบิกจ่ายสะสม ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 รวม 2.7697 แสนล้านบาท คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจในปีงบประมาณ 2565 รวม 3.902 แสนล้านบาท (ร้อยละ 78 ของวงเงินกู้) และเบิกจ่ายในส่วนที่เหลือภายในไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2566

ภาพรวมตลาดสำนักงาน

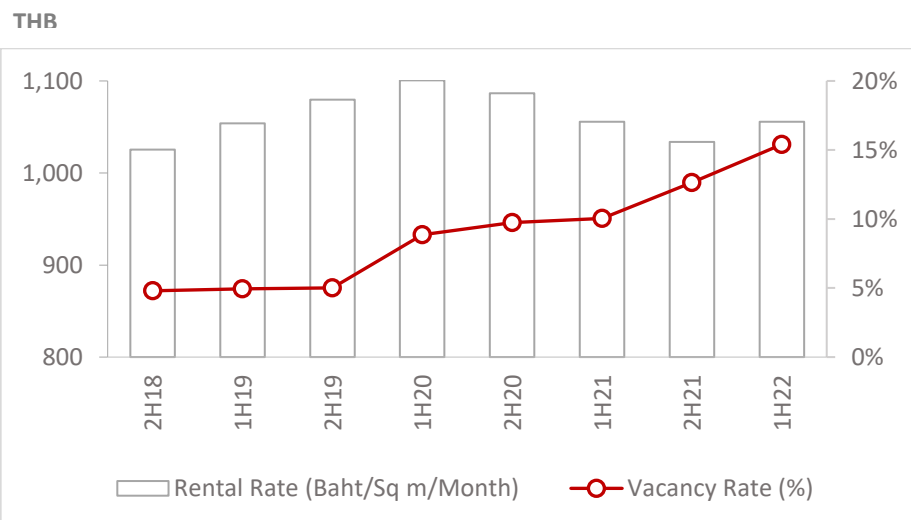
BANGKOK OFFICE MARKET			
GRADE A CBD MARKET INDICATORS			
	H2 21	H1 22	12 MONTH FORECAST
Overall Rent	THB 1,047	THB 1,056	▲
Vacancy Rate	12.64%	15.40%	▲

Source: Nexus Research

ด้วยอุปทานพื้นที่สำนักงานในตลาดรวมประมาณ 6.49 ล้านตารางเมตรในกรุงเทพมหานคร จึงทำให้อัตราว่าง (Vacancy Rate) โดยรวมเพิ่มขึ้นเป็น 12.37% ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานทั่วกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 800 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 0.55% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา (โดยแบ่งเป็นค่าเช่าเฉลี่ยสำนักงานระดับเกรด A ประมาณ 961 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และประมาณ 655 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับสำนักงานระดับเกรด B)

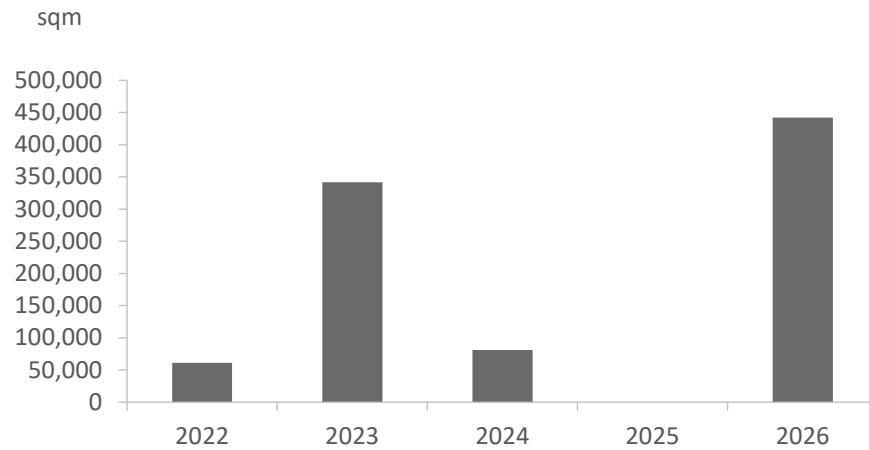
อุปทานพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) สำหรับสำนักงานระดับเกรด A อยู่ที่ประมาณ 1.8 ล้านตารางเมตร อัตราว่าง (Vacancy Rate) อยู่ที่ประมาณ 15.40% เพิ่มขึ้นจาก 12.64% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 นอกจากนี้พื้นที่เช่าสำนักงานบริเวณพื้นที่ถนนอโศก-รัชดาภิเษก พื้นที่เช่าสำนักงานบริเวณอื่นจะมีอัตราว่างของพื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่จะเกิน 10% อย่างไรก็ตามค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยโดยรวมยังคงเพิ่มขึ้นเป็น 1,056 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จาก 1,047 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ของปี 2564

OVERALL RENT AND VACANCY RATE GRADE A IN CBD



Source: Nexus Research

GRADE A CBD SUPPLY PINELINE



Source: Nexus Research

สถานการณ์โดยรวม

ภายในปี 2569 อุปทานพื้นที่สำนักงานเกือบ 1 ล้านตารางเมตร กำลังจะออกสู่ตลาด ดังนั้นอาจจะทำให้อัตราตำแหน่งว่างของพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ช้าเกินคาด แนวโน้มการทำงานได้จากทุกที่ (Work-From-Anywhere) บัณฑิตภายนอก เช่น ความขัดแย้งระหว่างประเทศ รัสเซียกับประเทศยูเครนที่กำลังดำเนินอยู่ และอุปทานที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคตจำนวนมากที่อัตราค่าเช่าที่ต่ำเกินไป พื้นที่ที่ไม่สามารถตามทันในแต่ละปี อย่างไรก็ตามอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ส่วนใหญ่เป็นสำนักงานระดับเกรด A เป็นผลทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวมคาดว่าจะสูงขึ้น

SINGNIFICANT PROJECTS UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	ZONE	SUBMARKET	SQM	COMPLETION DATE
One City Centre	CBD	Ploenchit - Rama I	61,000	2022
Silom Edge	CBD	Rama IV	12,000	2022
Vanit Place@Aree	Outer CBD	Phayathai - Paholyothin	33,000	2022
AIA East Gateway	Outer CBD	Onnut - Bangna	60,000	2022
MARCHE 55	Outer CBD	Mid - Sukhumvit	14,000	2022
Park Silom	CBD	Silom	56,700	2023
The Unicorn Phayathai	Outer CBD	Phayathai - Paholyothin	22,000	2023
EmSphere	Outer CBD	Mid - Sukhumvit	20,000	2023
One Bangkok – 1 st Phase	CBD	Rama IV	201,000	2023
Central Park Offices	CBD	Rama IV	63,000	2024

Source: Nexus Research

MARKET OVERVIEW

SUBMARKET	INVENTORY (SQM)	VACANCY RATE	PLANNING /UNDER CONSTRUCTION (SQM)	ASKING RENT		
				THB/SQM /MO	US\$/SF /MO	EUR/SF /MO
GRADE A CBD						
Ploenchit - Rama I	453,200	8.91%	114,000	1,074	\$3.32	€30.93
Wireless - Lang Suan	269,300	12.43%	143,000	1,047	\$3.08	€28.69
Early Sukhumvit	79,200	10.74%	31,000	1,200	\$3.55	€33.07
Silom	73,500	26.56%	56,700	815	\$2.35	€21.85
Sathorn	494,700	15.92%	18,000	969	\$2.72	€25.29
Rama IV	390,600	11.50%	563,000	1,090	\$3.02	€28.11
Asoke - Ratchada	80,300	2.79%	-	950	\$2.74	€25.47
BANGKOK GRADE A CBD TOTAL	1,711,800	12.64%	925,700	1,034	\$3.04	€28.30
BANGKOK ALL GRADE CBD TOTAL	3,242,000	12.11%	996,000	857	\$2.52	€23.40
ALL GRADES NON CBD						
Ratchada - Rama IX	740,000	12.41%	105,000	718	\$2.09	€19.48
New Petchaburi - Pathunam	427,900	11.94%	-	681	\$1.99	€18.47
Phayathai - Paholyothin	372,700	5.11%	326,500	701	\$1.94	€18.05
Chatuchak - Ratchayothin	779,900	6.87%	-	634	\$1.84	€17.08
Mid - Sukhumvit	241,800	9.43%	125,500	980	\$2.79	€25.96
Onnut - Bangna	335,500	19.04%	120,000	692	\$2.00	€18.63
Rama III - Narathiwas	224,000	12.44%	39,600	588	\$1.61	€14.97
OUTER CBD TOTAL	3,121,800	10.57%	633,200	727	\$2.09	€19.47
BANGKOK TOTALS	6,363,800	11.36%	1,719,700	792	\$2.30	€21.44

Source: Nexus Research

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาด และการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินปัจจุบันมีการพัฒนาเป็น อาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งการใช้ที่ดินที่เหมาะสมเป็นประเภทพาณิชยกรรม ดังนั้นเมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามสภาพปัจจุบัน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันที่เป็น อาคารสำนักงานให้เช่า ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้ว

5.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน วิธีการประเมินที่ใช้ และเป็นมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไปมี 3 วิธีดังนี้ :-

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้น ๆ

วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่า มูลค่าของทรัพย์สินใด ๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่ประมาณการว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต หลักการในการ “ประมาณการ” นั้น คือการที่นักลงทุนรับรู้ถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้จากทรัพย์สิน และมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้นการที่จะประมาณการผลประโยชน์ของทรัพย์สินได้นั้น จะต้องมีการประมาณการกระแสเงินสดรับ และกระแสเงินสดจ่ายที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเลือกใช้วิธีในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคา

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่

5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนปรับปรุงทั้งหมดเป็นการประมาณการตามสภาพจริงในขณะสำรวจ พร้อมทั้งได้พิจารณาประกอบกับหลักวิชาการออกแบบโครงสร้างมาทำการพิจารณาเปรียบเทียบและประยุกต์เข้ากับอาคารที่ทำการประเมินมูลค่า โดยต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารได้มาจากการสอบถามและการประมาณการจากต้นทุนของผู้รับเหมาก่อสร้างที่สร้างอาคารสำนักงานในปัจจุบัน ตลอดจนอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2563 - 2564 เพื่อนำมาพิจารณาประกอบกัน โดยคำนึงถึงสภาพของทรัพย์สิน รูปแบบอาคารและคุณภาพของการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างที่ใช้เพื่อปรับใช้ให้เหมาะสมกับการประเมินในครั้งนี้

การคำนวณค่าเสื่อมราคา

ในการพิจารณาค่าเสื่อมราคาต่อปีของสิ่งปลูกสร้างนั้น บริษัทฯ ได้ประมาณการหักอัตราค่าเสื่อมของอาคารตามการประมาณการของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2563 - 2564 ประกอบกับการพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่ออัตราค่าเสื่อมของอาคาร ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางการใช้ประโยชน์และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ เป็นต้น

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่ (บาท/ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุทาง กายภาพ (ปี)	คิดเป็นค่า เสื่อมราคา อาคาร	หักค่าเสื่อม ราคา (บาท)	ต้นทุนทดแทน สุทธิ (บาท)
อาคาร 1	15,958	26,500	422,893,360	31	52%	219,904,547	202,988,813
อาคาร 2	9,555	24,000	229,320,000	10	10%	22,932,000	206,388,000
อาคาร 3	9,826	14,000	137,564,000	10	10%	13,756,400	123,807,600
อาคาร 4	6,078	24,000	145,872,000	10	10%	14,587,200	131,284,800
ถนนและทางเดินรอบอาคาร	7,469	1,500	11,203,500	10, 31	30%	3,361,050	7,842,450
รวม			946,852,860			274,541,197	672,311,663
หรือประมาณ			947,000,000				672,000,000

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน

ในการประเมินมูลค่าต้นทุนของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ ให้กำหนดมูลค่าเฉพาะต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารในส่วนที่อยู่ในสัญญาเช่า เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณามูลค่าประกันภัยเท่านั้น ดังนั้น ผลจากการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการประยุกต์ใช้การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) นั้นสามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

672,000,000 บาท
(หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

โดยทั่วไปการประเมินโดยวิธีรายได้นั้นจะมีวิธีการคิดอยู่ 2 วิธีคือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้จะขึ้นอยู่กับสมมุติฐานของรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ถ้ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือค่อนข้างมีเสถียรภาพจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงมากตามสภาวะของตลาดก็จะใช้วิธีวิเคราะห์จากกระแสเงินสด

สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ เนื่องจากทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้ (Income Producing Property) จากการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ซึ่งระดับราคาเช่าจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลง การประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับที่เป็นรายได้จากค่าเช่าหรือรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการค่าเช่าในอนาคต หักด้วยอัตราว่างและกระแสเงินสดจ่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อที่จะหากระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในอนาคตตามระยะเวลาที่ประมาณไว้เป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Rate) ซึ่งผลรวมทั้งหมดของมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เกิดขึ้น (NPV) จะเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่เหลืออยู่

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ ผู้ประเมินได้ทำการตั้งสมมุติฐานในการคำนวณ ดังนี้

- 1) ผู้ประเมินได้รับเฉพาะสำเนาแบบแปลนของอาคาร แต่ไม่ได้รับในส่วนของการประกอบแบบแต่ละชั้น ดังนั้นผู้ประเมินจึงได้ยึดตามเอกสารที่ได้รับเป็นเกณฑ์ ประกอบกับการสำรวจจากสภาพจริงของอาคารไม่พบว่ามีแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ
- 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับรายละเอียดของสัญญาเช่าของผู้เช่าแต่ละรายภายในอาคาร รวมถึงรายได้ค่าเช่าสำนักงานและรายได้อื่น ๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของอาคารจากทางเจ้าของอาคารและผู้ว่าจ้าง ดังนั้นในการประเมินมูลค่าผู้ประเมินจึงพิจารณารายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นเกณฑ์
- 3) รายได้ค่าเช่า รายได้อื่น ๆ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นั้น ผู้ประเมินได้พิจารณาจากรายได้และค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากทางกองทรัสต์ฯ ประกอบกับการสังเกตและสอบถามจากทางผู้จัดการอาคารประกอบการประมาณการโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายที่เป็นไปได้ของอาคารสำนักงานอื่น ๆ ในตลาดที่สามารถเทียบเคียงกับอาคารทิว ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)
- 4) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณารายได้ค่าเช่าตามสัญญาภายใต้พื้นที่เช่าอาคารสำนักงานเท่ากับ 24,191.09 ตารางเมตร และพื้นที่ห้อง Studio เท่ากับ 850.30 ตารางเมตร ตามข้อมูลที่ได้รับจากทางกองทรัสต์ฯ เป็นเกณฑ์โดยถือว่าข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและหากภายหลังปรากฏว่าข้อมูลที่ได้รับมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญก็จะมีผลต่อมูลค่าที่ได้ประเมินไปแล้วก่อนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่

รายละเอียดโดยสังเขปอาคารสำนักงานทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)

เนื้อที่ดิน:	8 ไร่ 1 งาน 13 ตารางวา (3,313 ตารางวา)
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	ประมาณ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน (ณ วันที่ประเมิน 1 กรกฎาคม 2565)
อาคารสูง:	อาคาร 1 เป็นอาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร 2 เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น อาคาร 3 เป็นอาคารสำนักงานและอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร 4 เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างที่คำนวณได้:	ประมาณ 41,417.24 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยอาคาร:	ประมาณ 25,041.24 ตารางเมตร
ประสิทธิภาพในการใช้อาคาร:	60.46%
อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	3.13 : 1
อายุอาคาร:	ประมาณ 10 - 31 ปี

สมมุติฐานในการคำนวณรายได้

ในการคำนวณรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินประมาณการจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเฉลี่ยในรอบระยะเวลา 1 ปี ที่ผูกพันอยู่ในปัจจุบัน โดยเปรียบเทียบกับค่าเช่าอาคารสำนักงานในตลาดบริเวณโดยรอบ และปรับใช้เป็นอัตราค่าเช่าในปีที่ 1 ในส่วนของรายได้ค่าเช่าจะแบ่งเป็นประเภทรายได้ในส่วนของค่าเช่าสำนักงาน และค่าเช่าห้อง Studio โดยมีรายละเอียดของค่าเช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละประเภทดังนี้

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

รายละเอียด	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ราคาค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
สัญญาเช่าส่วนสำนักงาน	24,191.09	628
สัญญาเช่าส่วนห้อง Studio	850.30	1,301
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด	25,041.39	

ข้อมูลตลาดอาคารสำนักงาน

จากการสำรวจตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงพบว่าค่าเช่าของอาคารสำนักงานในตลาด ที่มีสภาพทำเลที่ตั้ง ลักษณะ และรูปแบบของอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในอาคาร ตลอดจนการคมนาคมขนส่งที่ใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานทูลุ ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2) โดยมีรายละเอียดของอาคาร คู่แข่งดังนี้

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	อาคารสูง (ชั้น)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้ (%)
Bangkok Tower	ถนนเพชรบุรี	20	18,275	29	490	89.3%
Electrolux Building	ถนนเพชรบุรี	15	12,150	26	500	-
ItalThai Tower	ถนนเพชรบุรี	30	57,807	25	530	95.7%
Thararom Business	ถนนเพชรบุรี	20	16,120	29	400	-
Thanapoom Tower	ถนนเพชรบุรี	32	41,000	28	650	79.4%
Thai Summit Tower	ถนนเพชรบุรี	35	37,877	36	650	93.7%
UM Tower	ถนนรามคำแหง	30	36,000	28	520	84.2%
Modernform Tower	ถนนศรีนครินทร์	28	28,000	27	450	-
Thanya Park	ถนนศรีนครินทร์	3	10,000	1	550	-
JST Tower	ถนนพัฒนาการ	6	4,240	29	500	-

1.1 รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

รายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
พื้นที่เช่าสำนักงานทั้งหมด	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09
อัตราการใช้พื้นที่	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	628	648	669	691	713
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	178,592,084	184,396,327	190,389,208	196,576,857	202,965,605

หมายเหตุ : ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่มปีละ 3.25%

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ห้อง Studio

รายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
พื้นที่เช่าสำนักงานทั้งหมด	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30
อัตราการใช้พื้นที่	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	1,301	1,343	1,387	1,432	1,479
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่ห้อง Studio	13,276,553	13,708,041	14,153,553	14,613,543	15,088,483

หมายเหตุ : ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่มปีละ 3.25%

1.2 รายได้อื่น ๆ ภายในอาคาร

รายได้ค่าไฟฟ้า:	ปีที่ 1 ประมาณการใช้ไฟที่ 20.5 หน่วย/ตร.ม./เดือน ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณการใช้ไฟที่ 21.5 หน่วย/ตร.ม./เดือน ปรับเปลี่ยนปีละ 1.5% จากอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บ
รายได้ค่าแอร์ล่วงหน้า:	คิดที่ประมาณ 10.5% ของรายได้ค่าเช่ารวม และปรับเปลี่ยนทุกปี ปีละ 1.5%
รายได้ค่าที่จอดรถ:	ปีที่ 1 คิดที่ประมาณ 0.8% ของรายได้ค่าเช่ารวม ปีที่ 2 คิดที่ประมาณ 1.3% ของรายได้ค่าเช่ารวม ตั้งแต่ปีที่ 5 ปรับเพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี 3%
รายได้อื่น:	คิดที่ประมาณ 4% ของรายได้ค่าเช่ารวม

1.3 ค่าใช้จ่ายและค่าบริหารภายในอาคาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าบริหารอาคาร

ค่ายามรักษาความปลอดภัย:	ประมาณ 716,550 บาทต่อเดือน ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 3%
ค่าแม่บ้านทำความสะอาด:	ประมาณ 628,851 บาทต่อเดือน ปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี 3%
ค่าไฟฟ้า:	<u>ปีที่ 1</u> ประมาณการใช้ไฟที่ 20.5 หน่วย/ตร.ม./เดือน สำหรับพื้นที่สำนักงาน ประมาณการใช้ไฟที่ 31.5 หน่วย/ตร.ม./เดือน สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง <u>ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป</u> ประมาณการใช้ไฟที่ 21.5 หน่วย/ตร.ม./เดือน สำหรับพื้นที่สำนักงาน ประมาณการใช้ไฟที่ 32.5 หน่วย/ตร.ม./เดือน สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง ปรับเปลี่ยน ทุก ๆ 3 ปี 5% จากอัตราค่าไฟฟ้าจากการไฟฟ้าเรียกเก็บ
ค่าน้ำประปา:	ปีที่ 1 ประมาณการใช้น้ำที่ 0.40 หน่วย/ตร.ม./เดือน (ของพื้นที่ส่วนกลาง) ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณการใช้น้ำที่ 0.50 หน่วย/ตร.ม./เดือน (ของพื้นที่ส่วนกลาง) ปรับเปลี่ยน ทุก ๆ 3 ปี 5% จากอัตราค่าประปาจากการประปาเรียกเก็บ
ค่าบำรุงรักษา:	คิดที่ประมาณ 5% ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ:	คิดที่ประมาณ 2% ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายคงที่

ค่าประกันภัย:	ประมาณ 549,530 บาทต่อปี ปรับเพิ่มปีละ 1.5%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง:	ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ
ค่าสำรองทดแทน:	ประมาณ 3% ของรายได้รวม

ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน: (Basic Management Fee)	ประมาณ 234,190 บาทต่อเดือน ปรับเพิ่มปีละ 3%
ค่าธรรมเนียมพิเศษ: (Incentive Fee)	ตามอัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมการบริการทำสัญญา: (Contract Service Fee)	ตามอัตราที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อัตราคิดลด

ในการกำหนดอัตราคิดลดของการลงทุนประเภทอาคารสำนักงานนั้น ผู้ประเมินได้ใช้วิธีอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง + ความเสี่ยงของกิจการนั้น ๆ (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์โดยวิธีนี้เป็นการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวอายุ 25 - 26 ปี ที่ 4.05% - 4.06% ในขณะที่ผลตอบแทนจากการลงทุนที่นักลงทุนต้องการเพิ่มในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงอยู่ที่ประมาณ 5% - 6% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้สำหรับทรัพย์สินประเภทที่เป็นสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้เท่ากับ 9.75%

จากสมมุติฐานข้างต้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (ภายใต้เงื่อนไขสามารถหาผู้เช่ารายใหม่เข้าใช้ประโยชน์ได้ทันที) จะมีมูลค่าปัจจุบันโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เท่ากับ 1,777,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) (ดูตารางการประเมินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดประกอบ)

การประเมินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารทรู ทาวเวอร์ 2 (TRUE TOWER 2) ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน

รายละเอียด	2565 - 2566	2566 - 2567	2567 - 2568	2568 - 2569	2569 - 2570	2570 - 2571	2571 - 2572	2572 - 2573	2573 - 2574	2574 - 2575	2575 - 2576	2576 - 2577	2577 - 2578	2578 - 2579	2579 - 2580	2580 - 2581	2581 - 2582	2582 - 2583	2583 - 2584	2584 - 2585	2585 - 2586	2586 - 2587	2587 - 2588	2588 - 2589	2589 - 2590	2590 - 2591
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 25.61
พื้นที่เช่าสุทธิ	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39	25,041.39
พื้นที่เช่าสำนักงาน	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09	24,191.09
อัตราการใช้พื้นที่	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	628	648	669	691	713	737	761	785	811	837	864	892	921	951	982	1,014	1,047	1,081	1,116	1,153	1,190	1,229	1,269	1,310	1,353	1,397
การปรับค่าเช่า		3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (บาท/ปี)	178,592,084	184,396,327	190,389,208	196,576,857	202,965,605	209,561,987	216,372,751	223,404,866	230,665,524	238,162,153	245,902,423	253,894,252	262,145,815	270,665,554	279,462,185	288,544,706	297,922,409	307,604,887	317,602,046	327,924,112	338,581,646	349,585,550	360,947,080	372,677,860	384,789,891	241,642,780
พื้นที่เช่าห้อง Studio	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30	850.30
อัตราการใช้พื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	1,301	1,343	1,387	1,432	1,479	1,527	1,576	1,628	1,681	1,735	1,792	1,850	1,910	1,972	2,036	2,102	2,171	2,241	2,314	2,389	2,467	2,547	2,630	2,715	2,803	2,895
การปรับค่าเช่า		3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่ห้อง Studio (บาท/ปี)	13,276,553	13,708,041	14,153,553	14,613,543	15,088,483	15,578,859	16,085,172	16,607,940	17,147,698	17,704,998	18,280,411	18,874,524	19,487,946	20,121,304	20,775,247	21,450,442	22,147,582	22,867,378	23,610,568	24,377,911	25,170,193	25,988,225	26,832,842	27,704,909	28,605,319	17,963,748
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด	191,868,638	198,104,368	204,542,760	211,190,400	218,054,088	225,140,846	232,457,923	240,012,806	247,813,222	255,867,152	264,182,834	272,768,776	281,633,762	290,786,859	300,237,432	309,995,148	320,069,991	330,472,265	341,212,614	352,302,024	363,751,840	375,573,774	387,779,922	400,382,769	413,395,209	259,606,529
รายได้ค่าสาธารณูปโภค																										
รายได้ที่จอดรถ	1,534,949	2,575,357	2,575,357	2,575,357	2,652,617	2,652,617	2,652,617	2,732,196	2,732,196	2,732,196	2,814,162	2,814,162	2,814,162	2,898,587	2,898,587	2,898,587	2,985,544	2,985,544	2,985,544	3,075,111	3,075,111	3,075,111	3,167,364	3,167,364	3,167,364	1,984,245
ค่าแอมฟองเวลา	20,146,207	20,448,400	20,755,126	21,066,453	21,382,450	21,703,186	22,028,734	22,359,165	22,694,553	23,034,971	23,380,496	23,731,203	24,087,171	24,448,479	24,815,206	25,187,434	25,565,245	25,948,724	26,337,955	26,733,024	27,134,020	27,541,030	27,954,145	28,373,458	28,799,059	17,778,882
ค่าไฟฟ้า	27,185,228	28,939,007	29,373,092	29,813,688	30,260,894	30,714,807	31,175,529	31,643,162	32,117,809	32,599,577	33,088,570	33,584,899	34,088,672	34,600,002	35,119,002	35,645,787	36,180,474	36,723,181	37,274,029	37,833,139	38,400,637	38,976,646	39,561,296	40,154,715	40,757,036	25,161,049
รวมรายได้ค่าสาธารณูปโภค	48,866,384	51,962,764	52,703,575	53,455,498	54,295,961	55,070,611	55,856,881	56,734,523	57,544,558	58,366,744	59,283,228	60,130,264	60,990,005	61,947,068	62,832,795	63,731,808	64,731,264	65,657,450	66,597,528	67,641,274	68,609,767	69,592,787	70,682,805	71,695,537	72,723,459	44,924,177
รายได้อื่นๆ	7,674,746	7,924,175	8,181,710	8,447,616	8,722,164	9,005,634	9,298,317	9,600,512	9,912,529	10,234,686	10,567,313	10,910,751	11,265,350	11,631,474	12,009,497	12,399,806	12,802,800	13,218,891	13,648,505	14,092,081	14,550,074	15,022,951	15,511,197	16,015,311	16,535,808	10,384,261
รวมรายได้ทั้งหมด	248,409,767	257,991,307	265,428,045	273,093,514	281,072,212	289,217,091	297,613,121	306,347,841	315,270,309	324,468,581	334,033,375	343,809,791	353,889,117	364,365,401	375,079,724	386,126,762	397,604,054	409,348,606	421,458,647	434,035,379	446,911,680	460,189,512	473,973,924	488,093,617	502,654,477	314,914,966
หัก : ค่าใช้จ่าย																										
ค่าใช้จ่ายดำเนินการและค่าบริหารอาคาร																										
ค่ารักษาความปลอดภัย	8,598,605	8,598,605	8,598,605	8,856,563	8,856,563	8,856,563	9,122,260	9,122,260	9,122,260	9,395,928	9,395,928	9,395,928	9,677,805	9,677,805	9,677,805	9,968,140	9,968,140	9,968,140	10,267,184	10,267,184	10,267,184	10,575,199	10,575,199	10,575,199	10,892,455	6,625,000
ค่าทำคานหลวงขนาด	7,546,213	7,546,213	7,546,213	7,772,599	7,772,599	7,772,599	8,005,777	8,005,777	8,005,777	8,245,950	8,245,950	8,245,950	8,493,329	8,493,329	8,493,329	8,748,129	8,748,129	8,748,129	9,010,572	9,010,572	9,010,572	9,280,890	9,280,890	9,280,890	9,559,316	5,814,160
ค่าไฟฟ้า	44,032,439	45,800,763	45,800,763	48,090,801	48,090,801	48,090,801	50,495,341	50,495,341	50,495,341	53,020,108	53,020,108	53,020,108	55,671,113	55,671,113	55,671,113	58,454,669	58,454,669	58,454,669	61,377,402	61,377,402	61,377,402	64,446,273	64,446,273	64,446,273	67,668,586	41,157,332
ค่าน้ำประปา	1,257,665	1,572,082	1,572,082	1,650,686	1,650,686	1,650,686	1,733,220	1,733,220	1,733,220	1,819,881	1,819,881	1,819,881	1,910,875	1,910,875	1,910,875	2,006,419	2,006,419	2,006,419	2,106,740	2,106,740	2,106,740	2,212,077	2,212,077	2,212,077	2,322,681	1,130,159
ค่าซ่อมบำรุงอาคาร	12,420,488	12,899,565	13,271,402	13,654,676	14,053,611	14,460,855	14,880,656	15,317,392	15,763,515	16,223,429	16,701,669	17,190,490	17,694,456	18,218,270	18,753,986	19,306,338	19,880,203	20,467,430	21,072,932	21,701,769	22,345,584	23,009,476	23,698,696	24,404,681	25,132,724	15,745,748
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	4,968,195	5,159,826	5,308,561	5,461,870	5,621,444	5,784,342	5,952,262	6,126,957	6,305,406	6,489,372	6,680,668	6,876,196	7,077,782	7,287,308	7,501,594	7,722,535	7,952,081	8,186,972	8,429,173	8,680,708	8,938,234	9,203,790	9,479,478	9,761,872	10,053,090	6,298,299
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินการและค่าบริหาร	78,823,605	81,577,053	82,097,625	85,487,194	86,045,703	86,615,845	90,189,516	90,800,947	91,425,519	95,194,668	95,864,203	96,548,552	100,525,361	101,258,701	102,008,703	106,206,229	107,009,640	107,831,758	112,264,004	113,144,375	114,045,716	118,727,704	119,692,613	120,680,991	125,628,852	76,770,698
ค่าใช้จ่ายคงที่																										
ค่าประกันภัยอาคาร	549,530	557,772	566,139	574,631	583,251	591,999	600,879	609,893	619,041	628,327	637,751	647,318	657,027	666,883	676,886	687,039	697,345	707,805	718,422	729,199	740,137	751,239	762,507	773,945	785,554	484,956
ค่าภาษีโรงเรือน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมทดแทน	7,452,293	7,739,739	7,962,841	8,192,805	8,432,166	8,676,513	8,926,394	9,190,435	9,458,109	9,734,057	10,021,001	10,314,294	10,616,674	10,930,962	11,252,392	11,583,803	11,928,122	12,280,458	12,643,759	13,021,061	13,407,350	13,805,685	14,219,218	14,642,809	15,079,634	9,447,449
รวมค่าใช้จ่ายคงที่	8,001,823	8,297,512	8,528,980	8,767,437	9,015,417	9,268,512	9,529,273	9,800,328	10,077,150	10,362,384	10,658,753	10,961,611	11,273,701	11,597,845	11,929,278	12,270,842	12,625,467	12,988,263	13,362,182	13,750,260	14,147,487	14,556,924	14,981,725	15,416,753	15,865,188	9,932,405
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	86,825,428	89,874,565	90,626,605	94,254,631	95,061,120	95,884,357	99,718,789	100,601,274	101,502,669	105,557,051	106,522,956	107,510,164	111,799,062	112,856,546	113,937,981	118,477,072	119,635,106	120,820,022	125,626,185	126,894,635	128,193,203	133,284,628	134,674,338	136,097,745	141,494,040	86,703,103
กำไรจากการดำเนินงาน	161,584,339	168,116,742	174,801,440	178,838,883	186,011,092	193,332,734	197,894,332	205,746,567	213,767,640	218,911,530	227,510,419	236,299,627	242,090,055	251,508,855	261,141,743	267,649,691	277,968,948	288,528,584	295,832,461	307,140,744	318,718,477	326,904,884	339,299,586	351,995,872	361,160,437	228,211,863
ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์																										
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Basic Management Fee)	2,810,283	2,894,591	2,981,429	3,070,872	3,162,99																					

5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละกรณีได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าคงเหลือ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน ของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน “อาคารทรู ทาวเวอร์ 2 (True Tower 2)”	1,777,000,000

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัท ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งสามารถสร้างรายได้ ดังนั้นบริษัท มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาดภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือ 25 ปี 7 เดือน 7 วัน (Market Value of Leasedhold Interest) ของทรัพย์สินที่เป็นอาคารสำนักงานจะมีมูลค่าตลาดตามเงื่อนไข ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ

มูลค่าตลาดภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือ
25 ปี 7 เดือน 7 วัน
(Market Value of Leasedhold Interest)

1,777,000,000 บาท
(หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

ทางบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการพิสูจน์มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ความรู้และหลักวิชาการที่ดีที่สุดของทางบริษัท

1. ทางบริษัทฯ ขอรับรองความถูกต้องในรายงานนี้
2. ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ แสดงความคิดเห็น และผลสรุปมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดและข้อสันนิษฐานภายในรายงานฉบับนี้ และทำอย่างไม่มีอคติและตรงไปตรงมา
3. ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ทั้งในปัจจุบันหรืออนาคตอันใกล้นี้ และไม่มีความสัมพันธ์ส่วนบุคคล กับบุคคลกลุ่มใด ๆ ในรายงานฉบับนี้
4. ทางบริษัทฯ ไม่ได้มีอคติเกี่ยวกับทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ หรือ กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้
5. ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นในรายงานฉบับนี้ ไม่ได้ถูกชี้นำโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลใด
6. ผลตอบแทนสำหรับการทำรายงานฉบับนี้ ไม่ได้มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่มีการตั้งใจให้เป็นของผู้ว่าจ้างให้บรรลุผลตามมูลค่าของทรัพย์สินที่คาดคะเนไว้ หรือภายหลังเกิดขึ้นโดยมีเจตนาในการประเมินในครั้งนี้
7. บริษัทฯ ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ ให้ความคิดเห็น และสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงอยู่ในรายงานฉบับนี้ได้เป็นไปตามความรู้ทางวิชาการและความเชื่อมั่นของทางบริษัทฯ และอยู่ในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ตามบทบัญญัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. นายณัฐพล เมืองนนทะ และนางสาวอัจฉรา มโหฬาร เป็นผู้ทำการสำรวจทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้
9. นายณัฐพล เมืองนนทะ, นางสาวอัจฉรา มโหฬาร และนายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล เป็นผู้ทำการจัดเตรียมและจัดทำรายงานฉบับนี้
10. ทางบริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขมูลค่าที่เจาะจงไว้ หรือ มูลค่าที่ได้มีการคาดหวังไว้สำหรับการจ้างในอนาคตหรือเพื่อการขออนุมัติสินเชื่อ
11. การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไม่มีการกำหนดมูลค่าประเมินขั้นต่ำ มูลค่าที่เฉพาะเจาะจง หรือเพื่อเป็นการขอสินเชื่อ
12. ทางบริษัทฯ ได้ทำรายงานฉบับนี้ด้วยความรู้และประสบการณ์เพื่อให้เป็นรายงานฉบับสมบูรณ์

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“การประเมินมูลค่า” หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าและความคิดเห็นในมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นอยู่ หรือเป็นจดหมายที่แสดงความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้งหมดนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของภาคผนวกนี้

“ทรัพย์สิน” หมายถึง ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

“เน็กซ์” หมายถึง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ ซึ่งทำการประเมินราคา

“ผู้ประเมินราคา” หมายถึง ลูกจ้างของบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ซึ่งเตรียมและลงนามในการประเมินราคา

1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ที่ตกลงกันเท่านั้น และจะใช้สำหรับลูกค้าที่ระบุชื่อในรายงานเท่านั้น โดยรายงานนี้ถือเป็นความลับของลูกค้าและที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญของลูกค้า แม้ว่ารายงานนี้จะถูกจัดเตรียมขึ้นด้วยทักษะความระมัดระวังอย่างมีเหตุผลซึ่งสามารถคาดหวังได้จากผู้ประเมินมูลค่าที่มีความรู้ความสามารถ เน็กซ์ และผู้ประเมินมูลค่าจะรับผิดชอบต่อลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น โดยจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่เชื่อถือและใช้รายงานนี้อันถือว่าเป็นความเสี่ยงของผู้ใช้เอง
2. ข้อมูลที่อยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ มีพื้นฐานจากการเก็บข้อมูลจากผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมาจากข้อสมมุติที่เชื่อถือได้และถูกต้อง บางข้อมูลได้รับจากลูกค้าที่ได้จัดหาให้ เน็กซ์ หรือผู้ประเมินราคาไม่จำเป็นจะต้องรับผิดชอบต่อความถูกต้องหรือสมบูรณ์ทั้งในข้อมูล รวมถึงการประมาณที่ถูกต้อง ความคิดเห็น ขนาด ต้นฉบับ การอธิบาย และ เนื้อหาข้อเท็จจริง
3. เน็กซ์ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2565
4. การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่ หนังสือเวียน หรือวงการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด นอกเหนือไปจากการเผยแพร่ข้อมูลสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ และ/หรือ การดำเนินการต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบและรายละเอียดของ เน็กซ์
5. การให้บริการของ เน็กซ์ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งระบุไว้ข้างต้น แต่อาจมีเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นเพิ่มเติมซึ่งอาจกำหนดขึ้นโดยลูกค้า โดยที่เงื่อนไขเหล่านี้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ถ้าไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างตัวแทนผู้มีอำนาจจาก เน็กซ์ กับลูกค้า
6. รายงานการประเมินมูลค่านี้ตั้งอยู่บนสมมุติฐานดังต่อไปนี้โดยที่ เน็กซ์ ไม่ต้องตรวจสอบรับรองความถูกต้อง
 - ข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ได้รับจากลูกค้าและ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่ปรึกษาของลูกค้าซึ่งการประเมินมูลค่าได้ยึดถือข้อมูลดังกล่าวนั้นมีความถูกต้องสมบูรณ์
 - ถึงแม้ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการตรวจสอบอย่างระมัดระวังเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ การตรวจสอบโฉนดที่ดิน หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและได้ทำการ

ตรวจสอบภาระผูกพัน ซึ่งจดทะเบียนไว้ในเอกสารสิทธิ เน็กซ์ ไม่มีพันธะที่ต้องรับผิดชอบต่อ ข้อมูลที่ได้รับซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของที่ปรึกษากฎหมายของท่านไม่ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการ ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่เราได้รับเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่ว่าจะเป็นคำ บอกเล่าหรือเป็นลายลักษณ์อักษรจากตัวท่านหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- ถ้า เน็กซ์ มิได้รับคำบอกกล่าวเป็นอย่างอื่นจะถือว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ปฏิบัติตาม กฎระเบียบข้อบังคับทางราชการแล้ว (ไม่เฉพาะแต่ระเบียบการป้องกันเพลิง กฎระเบียบและ สุขภาพ และความปลอดภัยในการทำงาน)
7. ไม่มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ของโครงสร้างในการประเมินมูลค่านี้ แม้ว่าจะได้มีการทดสอบการ ทำงานของระบบสารสนเทศในอาคารหรือสำรวจส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ในการประเมินมูลค่าจะ ตั้งอยู่บนสมมุติฐานว่า อาคารทั้งภายนอก และภายใน รวมถึงส่วนประกอบต่าง ๆ อยู่ในสภาพและมี การบำรุงรักษาที่ดี ความเสียหายที่พบเห็นได้ชัดเจนหรือส่วนที่ขาดการดูแลรักษาจะถูกนำมาพิจารณา ประกอบการประเมินมูลค่า แต่ไม่สามารถรับประกันว่าทรัพย์สินนี้มีความสมบูรณ์ปราศจากความ เสียหาย
 8. การประมาณการของรายได้และรายจ่าย ทางเน็กซ์ ได้ทำการประมาณการรายได้และรายจ่ายที่ดีที่สุด ของตลาดในปัจจุบัน ผู้ประเมินราคาและเน็กซ์ ไม่ได้แสดงถึงการรับประกันหรือแสดงข้อคิดเห็นว่าสิ่ง ที่คาดคะเนนั้นจะเป็นความจริง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงตลอด ผู้ประเมินราคา สามารถสะท้อนตลาดในกลุ่มผู้ลงทุน ณ วันที่ประเมินมูลค่า คิดสำหรับค่าเช่าในอนาคต ค่าใช้จ่ายและ อุปสงค์และอุปทาน
 9. นอกเหนือจากคำบอกกล่าวในรายงานฉบับนี้ ความเสี่ยงที่เป็นไปได้ หรือ อุปกรณ์ที่เป็นพิษ ซึ่งอาจจะใช้ ในการก่อสร้างหรือการบำรุงรักษาสำหรับการพัฒนาหรืออาจจะอยู่ใกล้หรือเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่ นำมาคำนึงถึงการประเมินมูลค่า วัตถุอื่น ๆ (เช่น สารกันยาฆ่าเชื้อโรค ป้องกันแรงแยหิน) และความ เป็นไปได้ของวัตถุที่มีความเสี่ยง อาจจะส่งผลให้มีมูลค่าตรงกันข้าม ทางเน็กซ์ ได้ทำการแนะนำว่าควร จะให้ผู้มีความเชี่ยวชาญตรวจสอบเกี่ยวกับผลกระทบของความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน
 10. ถ้ามีงานที่นอกเหนือไปจากที่ตกลงไว้ในรายงานฉบับนี้ทางเน็กซ์ ต้องมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ เพิ่มขึ้น การเตรียมการสำหรับการขึ้นศาล การปรับปรุงมูลค่า การวิจัยเพิ่มเติม การเป็นพยาน การ เดินทาง หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ จะเรียกเก็บเป็นค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งรวมถึง ค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายล่วงหน้า
 11. ในกรณีที่ลูกค้า หรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น จากความผิดพลาดของข้อมูลภายใน รายงานฉบับนี้จากเน็กซ์ หรือผู้บริหารของเน็กซ์ หรือพนักงานของเน็กซ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานที่ได้รับ มอบหมายตลอดจนการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางเน็กซ์ จะรับผิดชอบเฉพาะ ความเสียหายที่เกิดขึ้น จากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้ ในจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างที่เน็กซ์ ได้รับจริง จากผู้ว่าจ้างสำหรับงานที่ได้รับมอบหมายครั้งนี้ โดยลูกค้าหรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องไม่สามารถที่จะ เรียกเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างดังกล่าวข้างต้นสำหรับความเสียหายที่จะ เกิดขึ้นตามมาในภายหลัง

12. ทางลูกค้าขอรับรองว่าทางเน็กซ์ ทำหน้าที่ภายใต้ความเป็นความเป็นอิสระการให้บริการในที่นี้และไม่รู้สึกว่าการทำสัญญานี้ เป็นการสร้างความสัมพันธ์อื่น ๆ ระหว่างลูกค้ากับทางเน็กซ์ รายงานฉบับนี้จะเสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินและส่งรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า
13. รายงานฉบับนี้ ไม่ได้เตรียมขึ้นเพื่อให้ในการดำเนินคดี และรายงานฉบับนี้ไม่สามารถที่จะใช้ในการดำเนินการฟ้องร้อง ฉะนั้น ทางเน็กซ์ ไม่มีสิทธิ์เป็นผู้ให้การเป็นพยานในศาล เตรียมการสอบสวน หรือการประชุมอื่น ๆ หรือหนังสือให้การเป็นพยาน หรือการให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้รวมถึงการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ ถ้าทางเน็กซ์ ได้รับการร้องขอให้เตรียมเอกสารในการฟ้องร้องให้ดำเนินคดีทั้งนี้ขึ้นถ้ามีระบุไว้ในข้อกำหนดที่อยู่ในสัญญาการว่าจ้าง หรือถ้าไม่ได้ระบุไว้ ก็ขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ทางเน็กซ์ หรือนักประเมินมีในตอนนั้นและถ้ามีการร้องขอบริการนี้จะต้องมีการชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งในกรณีที่ระบุไว้ในสัญญาหรือไม่