

รายงานการประเมิน / สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน



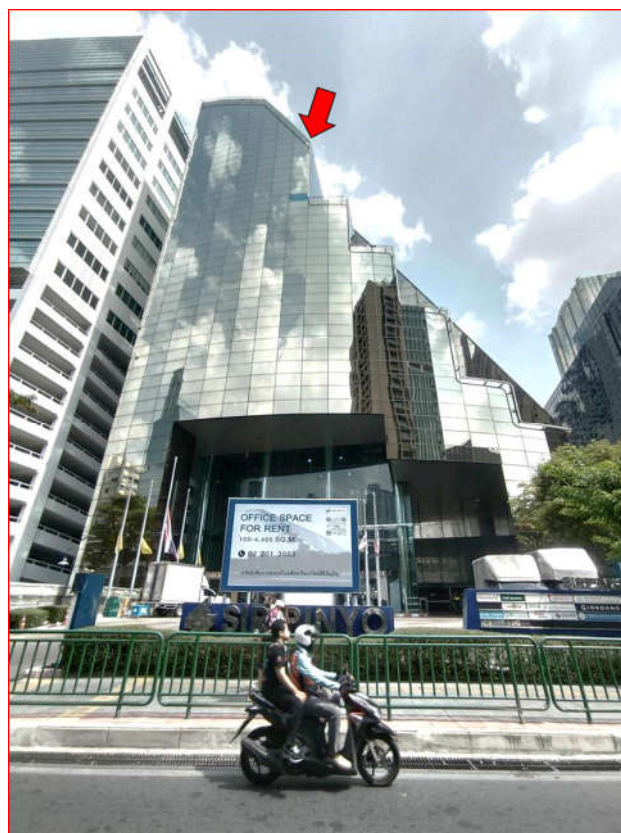
รายงานเลขที่ 2026-04-0074 (GEN)

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญญ

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : อาคารสิริบุญญ

เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร



บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าล จำกัด

QUALITY APPRAISAL CO.,LTD

110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว 18(แยก 8) ถนนลาดพร้าว

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

110/52 Soi Lardprao 18 Yaek 8 Lardprao Road Jompol Chatuchak Bangkok 10900

Tel : 02 513 1674 – 5 Fax : 02 019 4576



เรื่อง นำส่งรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู

ตามที่ บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2569
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารสิริวิญญู เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 เนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ หรือ 1,113.4 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	1. อาคารสำนักงานสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 41,767.26 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 36 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 และสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 ไม่มีใบอนุญาต ดังนั้นจึงไม่สามารถตรวจสอบกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างทั้ง 2 รายการได้
ภาวะผูกพันที่มีการจดทะเบียน	ไม่มีภาวะผูกพันใดๆ
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพบว่า ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่โซนสีแดง พ.4-2)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็น อาคารสำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรมให้เช่า บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
มูลค่าตลาด	1,971,000,000.- บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)



หมายเหตุเพิ่มเติม	1.) ณ วันสำรวจ ตรวจสอบพบว่า พื้นที่จอดรถ ชั้น 2 B บางส่วนได้มีการดัดแปลงการใช้ประโยชน์ โดยผู้เช่าพื้นที่อาคารเจ้าของสิทธิบริเวณที่จอดรถดังกล่าวได้กันเป็นที่วางคอมเพรสเซอร์แอร์ (สิ่งปลูกสร้างไม่ถาวร) เนื่องจากในบริเวณพื้นที่เช่าไม่สามารถวางได้ จึงได้ขออนุญาตทางฝ่ายอาคารนำมาตั้งไว้ และจากการสอบถามทางเจ้าหน้าที่ฝ่ายอาคาร แจ้งว่าเมื่อหมดสัญญาเช่าก็จะให้ทางผู้เช่าทำการรื้อถอนออกไป 2.) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด 3.) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าตามสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ ดังนั้นหากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไป ก็จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ 4.) การประเมินมูลค่าสอบทาน อ้างอิงจากรายงานเดิมเลขที่ 2026-02-0034 (GEN)
--------------------------	--

บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

(นายจักรกริช ลำพูน)

กรรมการผู้จัดการ

ภาพโดยรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในปี 2568 เผชิญภาวะอุปทานส่วนเกินต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นปี 2568 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมกว่า 10.68 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.50 จากปีก่อนหน้า หรือประมาณ 360,970 ตารางเมตร การแข่งขันสูงจากการเปิดตัวของอาคารใหม่เกรด A และแนวโน้มพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ที่จะเข้ามาอีกกว่า 1.59 แสนตารางเมตร ในช่วงปี 2569-2571 โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลม และสาทร เป็นต้น รวมถึงพื้นที่นอก CBD ที่มีศักยภาพสูง อาทิ พหลโยธิน พระราม 9 รัชดาภิเษก เป็นต้น โดยเฉพาะโครงการที่สามารถเชื่อมต่อกับโครงข่ายรถไฟฟ้าได้ ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองและเน้นอาคารยั่งยืน (Green Building) มากขึ้น

อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ปี 2568 – 2571

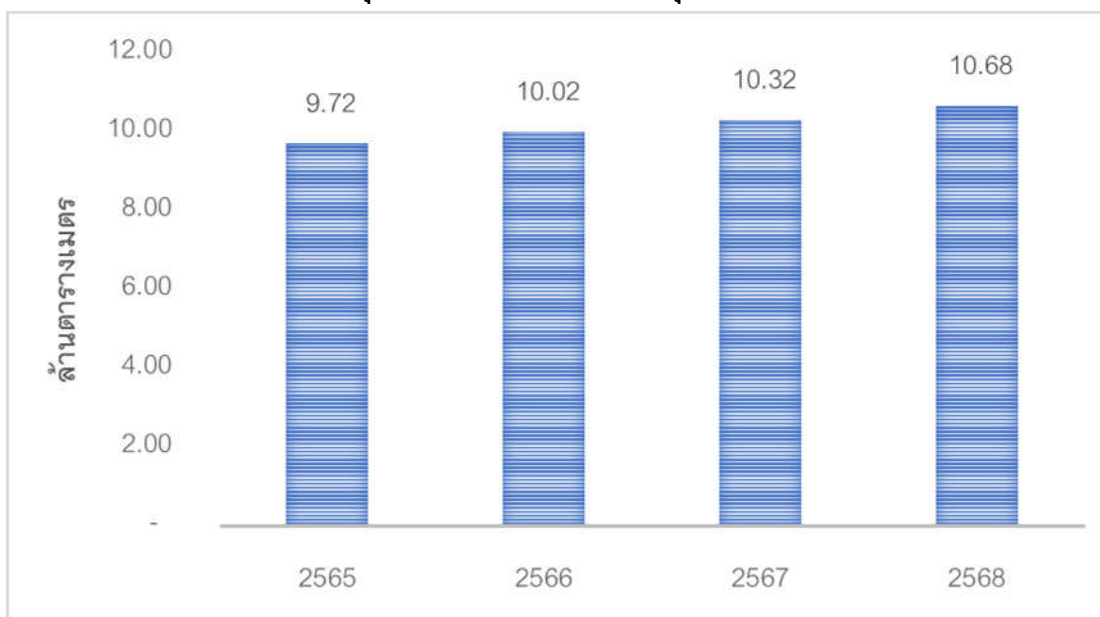
ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ปีที่คาดว่าจะ แล้วเสร็จ	ทำเล
One Bangkok Tower 2	พระราม4	73,000	ปี 2568	CBD
One Origin Sanampao	พญาไท	32,988	ปี 2568	Non CBD
Dusit Central Park Office	สีลม	60,000	ปี 2568	CBD
BTS Visionary Park	จตุจักร	72,730	ปี 2568	Non CBD
V One Tower	พระราม9	38,136	ปี 2568	Non CBD
Cloud 11	บางนา-ตราด	61,426	ปี 2568	Non CBD
WorkLab	พระราม 4	12,690	ปี 2568	CBD
Ramkhamhaeng Hills	รามคำแหง 12	10,000	ปี 2568	Non CBD
Summit Tower	ราชเทวี	47,000	ปี 2569	Non CBD
AKN Project	สาทร	24,000	ปี 2569	CBD
AIA Connect	ดินแดง	53,500	ปี 2569	Non CBD
Boonmitr Silom	สีลม	12,082	ปี 2570	CBD
Central @ Siam Square	สยาม	23,000	ปี 2571	CBD

ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จากการเก็บรวบรวมข้อมูล ณ สิ้นปี 2568 พบว่ามีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ อยู่ 10.68 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.50 จากปีก่อนหน้า หรือประมาณ 360,970 ตารางเมตร ทั้งนี้อัตราการเติบโตของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเฉลี่ยสะสมในช่วงปี 2563 – 2568 อยู่ที่ 1.9% ต่อปี อยู่ในระดับที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับความต้องการเช่า โดยความต้องการเช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปีในช่วงเวลาเดียวกันที่หดตัว 1.0% ดังนั้น จึงทำให้ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ายังคงเผชิญกับภาวะที่มีอุปทานส่วนเกินสูง

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

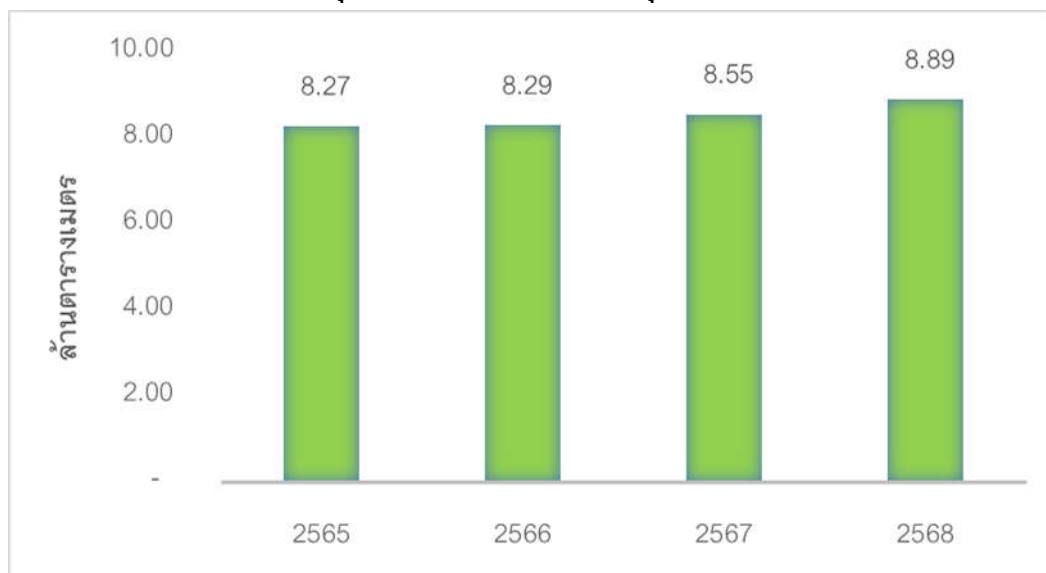
อุปสงค์พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

สถานการณ์ด้านอุปสงค์ จากข้อมูล ณ สิ้นปี 2568 พบว่า ความต้องการเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานสะสมในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 7.89 ล้านตารางเมตรเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากสิ้นปีก่อน 0.1% โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A+ ในพื้นที่ CBD ที่มีความต้องการเช่าสุทธิเพิ่มขึ้น 25,087 ตร.ม. และอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD ที่มีความต้องการเช่าสุทธิเพิ่มขึ้น 74,144 ตร.ม. ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเพียงสองประเภทที่ความต้องการเช่าสุทธิยังเพิ่มขึ้น นอกจากนี้หากพิจารณาแนวโน้มของอัตราการเช่าพื้นที่ที่มีทิศทางลดลงต่อเนื่อง สะท้อนจากอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของความต้องการเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2563 - 2567 ที่หดตัวร้อยละ 1.0 ต่อปีสาเหตุหลักจากความต้องการเช่าเติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยอาคารสำนักงานเกรด B ในโซน Non-CBD มีอัตราการเช่าสูงสุดที่ร้อยละ 84.30 ส่วนหนึ่งจากไม่มีอุปทานใหม่เข้ามาเพิ่มและค่าเช่าที่ต่ำยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สามารถรักษารฐานลูกค้าเดิมไว้ได้ขณะที่อาคารสำนักงาน เกรด A ในโซน CBD มีอัตราการเช่าต่ำสุดที่ร้อยละ 65.00 จากอุปทานพื้นที่

สำนักงานใหม่ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่โซน สีลม/สาทร และโซนลุมพินีเป็นสำคัญ

สำหรับพฤติกรรมของผู้เช่าอาคารสำนักงานมีทิศทางเปลี่ยนไป จากเดิม โดยเฉพาะรูปแบบการทำงานในหลายองค์กรที่มีลักษณะเป็น Hybrid Workplace หรือบางแห่งอนุญาตให้พนักงานสามารถทำงานแบบ Work from Anywhere ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน มีแนวโน้มลดลง โดยผู้เช่าให้ความสำคัญกับขนาดพื้นที่ที่เหมาะสม และ มีความยืดหยุ่น สามารถรองรับการทำงานทั้งในสำนักงานและนอก สำนักงานได้ นอกจากนี้ จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวทำให้ผู้เช่าให้ความสำคัญกับมาตรฐานด้านความปลอดภัยของอาคารมากขึ้น โดยเฉพาะ การรับรองโครงสร้างอาคาร และระบบสัญญาณเตือนภัย นับเป็นปัจจัยที่ทำให้หลายบริษัทมีแนวโน้มย้ายจากอาคารรุ่นเก่าไปสู่อาคารที่มีมาตรฐาน สูงขึ้น รวมถึงความต้องการเช่าอาคารที่มีมาตรฐานอาคารเขียวมีแนวโน้ม เดิบโตดี โดยเฉพาะในองค์กรขนาดใหญ่ทั้งไทยและต่างชาติที่ให้ความสำคัญกับการบรรลุเป้าหมายด้านความยั่งยืน

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

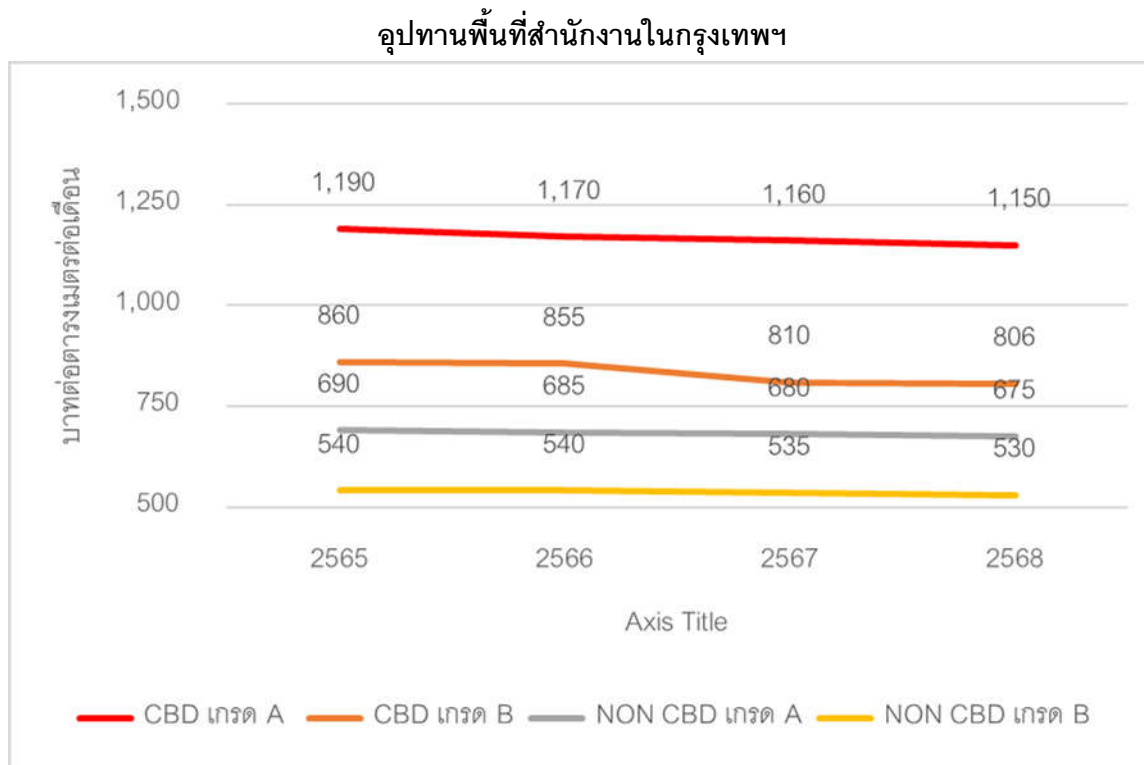


ที่มา : บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

สำหรับด้านค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่า ณ สิ้นปี 2568 พบว่า ส่วนใหญ่มีทิศทางปรับลดลง โดยอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด A มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,150 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงเล็กน้อย 0.86 จากปีก่อนหน้า รองลงมา คือ อาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด B อยู่ที่ 806 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงร้อยละ 0.49 จากปีก่อนหน้า ส่วนอาคารสำนักงานในพื้นที่ Non-CBD เกรด A อยู่ที่ 740 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงร้อยละ 0.49 จากปีก่อนหน้า อาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด B ลดลงร้อยละ 0.7 จากปีก่อนหน้า และอาคารสำนักงานในพื้นที่ Non-CBD เกรด B อยู่ที่ 535 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงมากที่สุด ร้อยละ 0.93 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าความต้องการเช่า โดยเฉพาะพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปตามรูปแบบการทำงานขององค์กรที่มีแนวโน้มยืดหยุ่นมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ให้เช่าเพื่อทำงานในรูปแบบ Co-Working Space ที่

ตอบโจทย์รูปแบบการทำงานใน บางองค์กรมากกว่านับเป็นปัจจัยกดดันให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคาร สำนักงานมี แนวโน้มลดลง ประกอบกับอุปทานใหม่ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ต่อเนื่อง กดดันให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทำได้ยากขึ้น ตามไปด้วย



แนวโน้มพื้นที่สำนักงานให้เช่า

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้า ยังมีแนวโน้มเติบโตชะลอลง โดยมีปัจจัยกดดันจากความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะเติบโตอย่างจำกัด โดยเฉพาะรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไป เนื่องจากหลายองค์กรมีนโยบายให้พนักงานทำงาน แบบ Work from Anywhere และ Hybrid Working รวมถึงในบางองค์กรยังมีแนวโน้มที่จะเลือกใช้บริการเช่าพื้นที่แบบ Co-Working Space แทนการเช่าพื้นที่แบบสัญญา ระยะยาว ประกอบกับอุปทานส่วนเกินที่มีอยู่เดิม และ อุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยเฉพาะอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจจากอาคารสำนักงานสร้างใหม่ที่เพิ่มขึ้น กดดันให้อาคารสำนักงานเก่าต้องเร่งปรับปรุงอาคาร หรือลดค่าเช่าเพื่อรักษารฐานลูกค้าเดิมและดึงดูดลูกค้าใหม่ ส่งผลให้การเพิ่มค่าเช่าทำได้ยากจำกัด หรือในบางพื้นที่ที่มีแนวโน้มลดลง นอกจากนี้ธุรกิจยังเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการ ทั้งจาก ปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและไทย รวมถึงความเสี่ยงจาก ปัญหาด้านเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนสูงส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนขยายธุรกิจ ซึ่ง ส่งผลต่อเนื่องให้ ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับลดลง

อย่างไรก็ตามธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าคาดว่าจะได้อานิสงส์จากการลงทุนจากต่างประเทศที่ยังมีแนวโน้มเติบโตดีต่อเนื่อง ส่วนหนึ่ง จากการย้ายฐานการผลิต และมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ สะท้อนจากมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 มีจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมฯ ทั้งสิ้น 1,369 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากปีก่อนหน้า และมีมูลค่าโครงการ 737,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 132 จากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ภาครัฐยังมีมาตรการที่ดึงดูดการลงทุน และเอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามาทำงานและจัดตั้งสำนักงานหรือศูนย์กลางธุรกิจใน ไทยมากขึ้น อาทิ มาตรการวีซ่าพำนักระยะยาว (Long-term Resident Visa) การปรับปรุงศูนย์บริการวีซ่าและใบอนุญาตทำงาน (One Stop Service) มาตรการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกิจการผลิตและกิจการ International Business Center (IBC) ซึ่งคาดว่าจะช่วยหนุนให้ ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกลับมาฟื้นตัวดีขึ้นในระยะต่อไป

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และ สมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจ ทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังต่อไปนี้

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

เป็นเงิน 1,971,000,000.-บาท

(หนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ลงชื่อ.....

(นายจักรกริช ลำพูน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.390



ลงชื่อ.....

(นายต้น ภาชู)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

ลงชื่อ.....

(นางสาวกัลยา พวรรตน์ประเสริฐ)

ผู้ตรวจสอบและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.051

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ		
			1	2	3
1.	ชื่ออาคาร	อาคาร สิริภิญโญ	อาคารพญาไท พลาซ่า	อาคารศรีอยุธยา	อาคารเคเอสแอล ทาวเวอร์
2.	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท	ถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา
4.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.757954, 100.535420	13.756219, 100.533153	13.757525, 100.537390	13.757395, 100.537761
5.	รูปแบบอาคาร	ร่วมสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง
6.	สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
7.	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	พ.ศ.2535	พ.ศ.2537	พ.ศ.2534	พ.ศ.2537
8.	จำนวนชั้น	17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	38 ชั้น	18 ชั้น	21 ชั้น
11.	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	18,285 ตารางเมตร	55,455 ตารางเมตร	16,200 ตารางเมตร	18,000 ตารางเมตร
12.	ที่จอดรถ	มี	มี	มี	มี
13.	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, ระบบแอร์ Packaged Water Cooled Air Conditioner	ลิฟต์โดยสาร, ร้านอาหาร, ร้านค้า, ระบบแอร์ Water Cool Package	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, ระบบแอร์ Split Type	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, บันไดเลื่อน, ระบบแอร์ Central Air
15.	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	-	450.-บาท/ตารางเมตร/เดือน	420.-บาท/ตารางเมตร/เดือน	580.-บาท/ตารางเมตร/เดือน
16.	เดือน ปี ที่สำรวจข้อมูล	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
17.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ประกาศเช่า	ประกาศเช่า	ประกาศเช่า
18.	โทรศัพท์ติดต่อ	-	โทร. 02-512-5909	โทร.084-543-4833	โทร.084-543-4833
19.	อื่น ๆ	- อยู่ติดแนวรถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้า ตามอัตราการใช้ไฟฟ้า - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถ 1,800 – 3,000.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ติดแนวรถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 5.-บาท - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถ 1,200.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ใกล้รถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 6.-บาท - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถ 2,500.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ใกล้รถไฟฟ้า BTS

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ	
			4	5
1.	ชื่ออาคาร	อาคาร สิริวิทยุ	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	อาคาร มหานคร ยิปซัม
2.	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา
4.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.757954 / 100.535420	13.757404 / 100.533826	13.756432 / 100.541834
5.	รูปแบบอาคาร	ร่วมสมัย มั่นคงแข็งแรง	มาตรฐาน มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง
6.	สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
7.	อายุอาคาร	พ.ศ.2535	พ.ศ.2523	พ.ศ.2535
8.	จำนวนชั้น	17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-คาดฟ้า (อาคาร A) 5 ชั้น พร้อมคาดฟ้า (อาคาร B และ C)	26 ชั้น
11.	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	18,285 ตารางเมตร	29,290.84 ตารางเมตร	21,000 ตารางเมตร
12.	ที่จอดรถ	มี	มี	มี
13.	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, ระบบแอร์ Packaged Water Cooled Air Conditioner	ร้านอาหาร, ร้านค้า, โรงเรียนกวดวิชา, ธนาคาร, กล้องวงจรปิด, อินเทอร์เน็ตไร้สาย, ลิฟต์, บันไดเลื่อน, รปภ. 24 ชม.	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, บันไดเลื่อน, ระบบแอร์ Central Air
15.	อัตราค่าเช่า	-	580.-บาท/ตารางเมตร/เดือน	400.-บาท/ตารางเมตร/เดือน
16.	เดือน ปี ที่สำรวจข้อมูล	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
17.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ประกาศเช่า	ประกาศเช่า
18.	โทรศัพท์ติดต่อ	-	โทร.081-682-4898	โทร.02-248-7940
19.	อื่น ๆ	- อยู่ติดแนวรถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 7.08.-บาท - ค่าน้ำยูนิตละ 21.40.-บาท - ค่าที่จอดรถ 2,400.-บาท/คัน/เดือน - มีทางเดินเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 5.50.-บาท - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถ 1,250.-บาท/คัน/เดือน

ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า
วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

1. รายรับ
1.1 ค่าเช่าเฉลี่ย อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม

ปี	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ส่วนสำนักงาน											
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	595	631	662	695	723	752	778	805	829	854	880
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	6.00%	5.00%	5.00%	4.00%	4.00%	3.50%	3.40%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	80.00%	90.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่ร้านค้าภายในอาคาร											
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	873	916	962	1,010	1,051	1,087	1,125	1,159	1,194	1,230	1,267
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%	3.50%	3.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	75.00%	85.00%	90.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่ร้านค้าบริเวณลานจอดรถ											
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	247	259	272	286	300	315	328	339	349	360	371
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%	3.50%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ด้านหน้าอาคาร											
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	690	711	732	754	777	800	824	849	874	900	927
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

- 1.2 รายได้อื่นๆ
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค

9.79% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า
- รายได้ค่าจอดรถ

ปี 2569 = 2,068,420 บาท และปรับขึ้นทุก 3 ปีๆละ 10.00%
- รายได้อื่นๆ

4.71% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า

2.รายจ่าย

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	2.65% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%
ค่าประกันภัย	ปีที่ 2 คิด 536,544 บาท และปรับขึ้นทุก 5 ปีๆ ละ 5.0%
ค่าสาธารณูปโภคทางตรง	72.33% ของรายได้สาธารณูปโภค
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.43% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%

ค่าซ่อมแซม	ปี	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50
		4,081,575	9,308,827	9,588,091	คิด 1.5% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด							

ค่านายหน้า (Commission)

1 เดือน สำหรับผู้เช่าใหม่ สัญญาเช่า 3 ปี

ค่ากันล้า รองเพื่อการลงทุน

ปี	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50
	2,946,355	15,433,747	3,656,785	คิด 2.0% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด							1.50%

ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ปีที่ 2 คิด 2,297,902 บาท และปรับขึ้นทุก 4 ปีๆ ละ 10%

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

0.64% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%

3.อัตราคิดลด

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราคิดลดจาก	Risk Free	พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี	2.21% ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
	Risk Premium	พิจารณาจากอัตราความเสี่ยงต่างๆ เช่น การบริหารจัดการ, แนวโน้มทางเศรษฐกิจ, สถานะการณทางการเมือง, กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน	6.79%
		อัตราคิดลด	9.00%

4.อัตราผลตอบแทน

6.00%

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Property Fund / Reit)

5.ค่าตอบแทนในการบริหารทรัพย์สิน

1.ค่าตอบแทนในการบริหารทรัพย์สิน

ก.ค่าตอบแทนในอัตรารายเดือน 1.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

ข.ค่าตอบแทนพื้นฐาน 5.75% ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

2.ค่าตอบแทนพิเศษ 30.00% ของส่วนต่างจาก (ก) กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม กับ (ข) กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

$$ก - ((ก/ข) \times ค)$$

ก = รายได้ค่าเช่าและบริการหลังหักส่วนลด

ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (รายได้ค่าเช่าค่าบริการ + ค่าสาธารณูปโภค + ค่าจอดรถ + รายได้อื่นๆ)

ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุน (ไม่รวม 1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.รายการทำ ไรหรือขาดทุนที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน 3.ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure)

และ 4.ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯลงทุน)

ปี		2563 (Actual)	2564 (Actual)	2565 (Actual)	2567 (Actual)	2568 (Actual)	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.00
ปี		2563	2564	2565	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579
วันถึงวันสัญญาปี		1 มกราคม 2563	1 มกราคม 2564	1 มกราคม 2565	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2568	30 ธันวาคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578	1 มกราคม 2579
วันถึงวันสัญญาปี		31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578	31 ธันวาคม 2579
จำนวนเงินปี		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
ค่าจ้างค่าเช่าสำนักงาน							653.10	797.01	121.75	757.37	763.67	811.31	839.70	889.51	931.00	953.58	
อัตราค่าเช่าเป็นร้อยละ							3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
รวมค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งหมด		18,284.78	18,284.78														
วันที่ให้สัญญา (ไตรมาสแรก) - ส่วนสำนักงาน							18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00
ไตรมาสแรก (ปี)							90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ไตรมาสแรกเป็นร้อยละ							-	6.00%	5.00%	5.00%	4.00%	3.50%	3.40%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร/ปี)							886	631	662	686	723	752	778	805	829	854	886
รวมค่าใช้จ่าย - ส่วนสำนักงาน							514,736.88	122,764.74	131,781.494	138,355.869	143,890.707	149,645.307	154,883.307	161,149.340	164,963.820	169,902.434	174,999.058
วันที่ให้สัญญา (ไตรมาสแรก) - ส่วนสำนักงานในอาคาร							199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18
ไตรมาสแรก (ปี)							75.00%	85.00%	90.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%
ไตรมาสแรกเป็นร้อยละ							-	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%	3.50%	3.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร/ปี)							873	916	962	1,010	1,051	1,087	1,125	1,159	1,194	1,230	1,267
รวมค่าใช้จ่าย - ส่วนสำนักงานในอาคาร							782.162	1,861.546	2,089.601	2,221.372	2,310.227	2,391.085	2,474.773	2,549.016	2,625.487	2,704.251	2,785.379
วันที่ให้สัญญา (ไตรมาสแรก) - ส่วนสำนักงานนอกอาคาร							53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60
ไตรมาสแรก (ปี)							95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ไตรมาสแรกเป็นร้อยละ							-	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%	3.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร/ปี)							247	259	272	286	300	315	328	339	349	360	371
รวมค่าใช้จ่าย - ส่วนสำนักงานนอกอาคาร							76.411	198.363	166.281	174.596	183.325	192.491	201.191	207.188	213.414	219.816	

หมายเหตุ : 1. คำส่วนกลางหมายถึงคำวิเศษณ์การเปล่งเสียง และคำวิเศษณ์การเสวย

2. ค่าประกันภัยประกอบค่า 1. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (BI) เป็นเงิน 74,382.12 บาท 2. ประกันความเสียหายกับทรัพย์สิน (IAR) เป็นเงิน 421,203.36 บาท 3. ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (PL) เป็นเงิน 74,382.12 บาท

3.ทางออกข้อ 3 ได้มีการซื้อสัญญาที่รับประกันเงินคืนจากทางบริษัท ทีเอสแอล อินโนเวชั่นส์ (THS) เป็นจำนวนเงิน 25,884,000 บาท เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2569 ซึ่งจะนำไปทางธนาคารมีค่าใช้จ่ายตลอดประมาณ 5.05 ล้านบาทต่อปี