



Accelerating success.

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดิน และอาคารสำนักงาน สูง 42 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น

อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ (Exchange Tower)

ตั้งอยู่เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

วันที่ 19 เมษายน 2567

จัดทำโดย :

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส ประเทศไทย"

สำหรับ :

บริษัท เอ็กเชน ทาวเวอร์ จำกัด

ชั้น 22 ยูนิต 2206 อาคาร 66 ทาวเวอร์  
2556 ถนนสุขุมวิท บางนาเหนือ บางนา  
กรุงเทพมหานคร 10260 ประเทศไทย  
www.colliers.com  
Tel: +662 656 7000



เลขที่อ้างอิง VR2024-005\_T  
วันที่ 19 เมษายน 2567  
เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด  
เลขที่ 388 ชั้น 39 ห้อง 3903-1 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท  
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
นำส่ง รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 10 ฉบับ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 4-1-61.00 ไร่ (1,761.00 ตารางวา หรือ 7,044.00 ตารางเมตร) และอาคารสำนักงาน สูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ภายใต้ชื่อโครงการ "อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ (Exchange Tower)" ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 80,944.42 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น

บริษัทฯ มีความเห็นต่อมูลค่าทรัพย์สินตามที่สรุปในเล่มรายงาน ภายใต้หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าตามระบุไว้ในรายงาน

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลีเออร์ส"

คาร์โล โพรเบอร์

รองกรรมการผู้จัดการ

# Colliers

## 8.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 8.4.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

#### □ สมมติฐานด้านรายได้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณารายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ โดยการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ อ้างอิงจากงบการเงิน รวมถึงข้อมูลสรุปรายละเอียดของผู้เช่าและเอกสารอ้างอิงอื่นๆ เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

#### □ รายละเอียดพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) และอัตราการเช่า

รายละเอียดพื้นที่เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ในปัจจุบันอ้างอิงจากตารางสรุปค่าเช่า (Rent Roll) ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีรายละเอียดในแต่ละส่วนดังนี้

พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าตามสัญญา ณ วันที่ประเมินมูลค่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า (ร้อยละ) ณ วันที่ประเมินมูลค่า	ประมาณการอัตราการเช่ารายปี			
				ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
พื้นที่พาณิชย์กรรม	7,458.19	5,022.44	67.34%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
พื้นที่สำนักงาน	35,421.63	26,079.35	73.63%	76.46%	80.46%	90.00%	95.00%
พื้นที่ห้องเก็บของ	60.00	40.20	67.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>42,939.82</b>	<b>31,141.99</b>	<b>72.52%</b>				

#### □ ประมาณอัตราค่าเช่าและบริการ อัตราการเติบโต และรายได้อื่นๆ

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลอัตราค่าเช่าและบริการ อาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงทั่วไป จำนวน 6 อาคาร พบว่า อัตราค่าเช่ารวมค่าบริการรายเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 1,200 - 1,400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงที่มีรูปแบบอาคาร และสภาพอาคารคล้ายคลึงกัน และเมื่อทำการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าและบริการ โดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ประมาณ 1,050 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และประมาณการค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ที่ประมาณ 1,600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และพื้นที่ห้องเก็บของอยู่ที่ประมาณ 540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารประกอบ ก)

ทั้งนี้การประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการจะเริ่มปรับขึ้นตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ด้วยอัตรา 3.50% ต่อปี สำหรับรายได้อื่นๆ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทางบริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงสัดส่วนรายได้ตามงบการเงิน โดยมีรายละเอียดในแต่ละส่วนดังนี้

#### □ ประมาณการรายได้ส่วนอื่นๆ

ประมาณการรายได้ส่วนอื่นๆ			
รายได้สาธารณูปโภค	คิดเป็นร้อยละ	10.00	ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม
รายได้อื่นๆ	คิดเป็นร้อยละ	6.00	ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม

#### □ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	ประมาณ	15,768,000	บาท/ปี และปรับขึ้น 3.00% ต่อปี
ค่าใช้จ่ายทั่วไปและการบริหาร	ประมาณ	16,000,000	บาท/ปี และปรับขึ้น 3.00% ต่อปี
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	คิดเป็นร้อยละ	9.00	ของรายได้รวม

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
ค่ารักษาความปลอดภัย	ประมาณ	7,267,050	บาท/ปี และปรับขึ้น 3.00% ต่อปี
ค่ารักษาความสะอาด	ประมาณ	4,718,760	บาท/ปี และปรับขึ้น 3.00% ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการขาย และการตลาด	ประมาณ	350,000	บาท/ปี และปรับขึ้น 3.00% ต่อปี
ค่าคอมมิชชั่น	อัตราค่าคอมมิชชั่น 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่พื้นที่สำนักงานและพาณิชย์กรรม		
ค่าบำรุงซ่อมแซม	คิดเป็นร้อยละ	2.00	ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และปรับเป็น 2.50% ในปีที่ 4 เป็นต้นไป
ค่าบริการเชื่อมสะพานสถานีรถไฟ	คิดเป็น	9,879,920	บาท/ปี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	คิดเป็นร้อยละ	0.50	ของรายได้รวม

## □ ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ			
ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณ	2,400,000	บาท/ปี และปรับขึ้น 2.00% ต่อปี
ภาษีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อัตราพาณิชย์กรรม		ของราคาประเมินทุนทรัพย์
สำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร และจัดซื้ออุปกรณ์ (CAPEX, FF&E Reserve)	กำหนดตามแผนการปรับปรุงอาคาร และปรับเป็น 2.50% ของรายได้รวมในปีที่ 4 เป็นต้นไป		

## □ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) และอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนคิดเป็นร้อยละ บริษัทฯอ้างอิงข้อมูลจากตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินที่สามารถเปรียบเทียบได้ หากพิจารณาในแง่การลงทุนทั่วไปที่มีได้ถือครองทรัพย์สินโดยตรง แต่เป็นการลงทุนผ่านกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงาน เมื่อทำการศึกษาถึงข้อมูลอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปแบบเงินปันผลย้อนหลังระหว่างปี 2562 - 2566 พบว่า มีอัตราผลตอบแทนเงินปันผลดังนี้

ชื่อกองทุน	ตัวย่อ	ประเภทกองทุน	ปี					เฉลี่ย
			2562	2563	2564	2565	2566	
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	BKKCP	FH	6.11	6.90	6.85	5.92	6.84	6.52
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น	KPNPF	FH	5.03	6.00	5.81	4.14	-	5.25
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลนเนียม	MIPF	FH	6.10	4.72	5.35	4.33	5.98	5.30
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร่มออฟฟิศ	SIRIP	FH	5.54	7.92	1.81	2.33	2.99	4.12
<b>อัตราเฉลี่ย</b>			<b>5.70</b>	<b>6.39</b>	<b>4.92</b>	<b>4.18</b>	<b>5.27</b>	<b>5.30</b>

จากตารางอัตราผลตอบแทนเงินปันผลของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานพบว่า กองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (FH) มีช่วงอัตราผลตอบแทนร้อยละ 4.12 – 6.52 หรือเฉลี่ยที่ร้อยละ 5.30 ซึ่งสอดคล้องกับแหล่งอ้างอิงของมูลนิธิประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยที่กำหนดไว้ร้อยละ 5.00 - 6.00 ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราผลตอบแทนประกอบการประเมินมูลค่าที่ร้อยละ 6.00

อัตราคิดลด (Discount Rate) ในการวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด ที่ได้รวมถึงต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงแล้ว กระแสเงินสดสุทธิเป็นการเทียบกับอัตราส่วนลดจากหลักฐานทางตลาด อยู่ระหว่างประมาณร้อยละ 8.00 - 10.00 เพื่อวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) บริษัทฯ พิจารณาใช้อัตราคิดลด ที่ร้อยละ 9.0

## 8.5 ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆของทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2567 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ดังต่อไปนี้

### สรุปมูลค่าทรัพย์สินเป็นเงินทั้งสิ้น

8,140,000,000 บาท (แปดพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้ตรวจสอบรายงาน

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นางสาวนิรวรรณ ฤกษ์อภิบาลวงศ์)

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักใบอนุญาต-กสท. (วฒ.432)

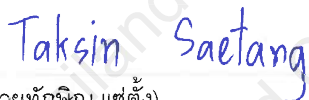


(นายธนกร ธนุถนูด)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินชั้นสามัญ (ตม.965)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า



(นายทักษิณ แซ่ตั้ง)

เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินชั้นวิสามัญ (วส.2275)

