



Accelerating success.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดิน และอาคารสำนักงาน สูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น

อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ (Exchange Tower)

ตั้งอยู่เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

วันที่ 18 เมษายน 2568

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 VR2025-010_T
วันที่ 18 เมษายน 2568
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 “คอลลิเออร์ส”

คาร์โล โพรเบอร์

รองกรรมการผู้จัดการ

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด							
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ							
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร							
พิกัดภูมิศาสตร์	N13.735644, E100.561318							
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ (Exchange Tower)” ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 10 ฉบับ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 4-1-61.00 ไร่ (1,761.00 ตารางวา หรือ 7,044.00 ตารางเมตร) และอาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 80,944.42 ตารางเมตร							
รายละเอียดเอกสารสิทธิ	ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามสิทธิ (ไร่-งาน-ตารางวา)			เนื้อที่ดิน (ตารางวา)
	1	1603	3675	4041	0	1	1.00	101.00
	2	2727	3710	208	0	3	21.00	321.00
	3	3599	3707	462	0	0	52.00	52.00
	4	7880	3708	1468	0	2	72.00	272.00
	5	18627	3711	2786	0	1	88.00	188.00
	6	70242	3709	3860	0	1	29.00	129.00
	7	70243	3713	3861	0	2	12.00	212.00
	8	148326	3712	5950	0	3	9.00	309.00
	9	220209	5645	7486	0	1	70.00	170.00
	10	220210	5646	7487	0	0	7.00	7.00
	รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				4	1	61.00	1,761.00
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)							
ผู้ถือกรรมสิทธิ	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด							
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ							
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ถนนสายหลัก 1 ได้แก่ ถนนสุขุมวิท เป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนสายหลัก 2 ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก เป็นทางสาธารณประโยชน์							
ข้อกำหนดกฎหมายผังเมือง	ทรัพย์สินตั้งอยู่ “พื้นที่สีแดง (บริเวณ พ.5-4)” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท “พาณิชยกรรม” ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556							
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ไฟส่องทาง และทางเท้า							
การเวนคืน	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า							
โครงการพัฒนาของรัฐ	ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์และมูลค่าของที่ดิน							
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม							

วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	3 กุมภาพันธ์ 2568
วันที่ประเมินมูลค่า	1 เมษายน 2568
มูลค่าทรัพย์สิน	8,149,000,000 บาท (แปดพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
เงื่อนไข / หมายเหตุ	1) มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ 2) รายงานฉบับนี้มีไว้สำหรับผู้ว่าจ้างตามที่ได้ระบุไว้แต่เพียงผู้เดียว และเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้นสำหรับรายงานการประเมินมูลค่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใด เนื้อหาทั้งหมดหรือบางส่วนในเอกสาร การอ้างอิงใด ๆ หรือเผยแพร่ด้วยวิธีใด ๆ ตามที่ได้กล่าวมา หากมีการนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือที่ได้ระบุไว้ ทางบริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือบุคคลที่สาม เพื่อรักษาความลับข้อมูลส่วนบุคคลที่ละเอียดอ่อน ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โปรดอย่าเผยแพร่รายงานฉบับนี้ไปยังบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องหรือบุคคลที่สาม