



Accelerating success.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสำนักงาน

อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (Mercury Tower)

ตั้งอยู่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

วันที่ 18 เมษายน 2568

จัดทำโดย :

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส ประเทศไทย"

สำหรับ :

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้



เลขที่อ้างอิง VR2025-009_T
วันที่ 18 เมษายน 2568
เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพมหานคร
นำส่ง รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า 10 ปี 7 เดือน 21 วัน ภายใต้ชื่อโครงการ “อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (Mercury Tower)” ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ดินรวม 3-0-0.00 ไร่ และอาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 52,882.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน 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”

คาร์ล โพเร
รองกรรมการผู้จัดการ

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไลแมน พร็อพเพอร์ตี้					
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ					
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร					
พิกัดภูมิศาสตร์	N13.743331, E100.543878					
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (Mercury Tower)” ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ดินรวม 3-0-0.00 ไร่ (3.00 ไร่ หรือ 1,200.00 ตารางวา) เลขที่โฉนด 3158 เลขที่ดิน 104 หน้าสำรวจ 791 และอาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 52,882.00 ตารางเมตร ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า 10 ปี 7 เดือน 21 วัน					
รายละเอียดเอกสารสิทธิ	ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน ตามสิทธิการเช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	เนื้อที่ดิน ตามสิทธิการเช่า (ตารางวา)
	1	3158	104	791	3-0-0.00	1,200.00
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคารสำนักงาน (Leasehold)					
ผู้เช่าที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไลแมน พร็อพเพอร์ตี้					
ภาระผูกพัน	ทรัพย์สินมีภาระผูกพันสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การเช่ามีกำหนด 30 ปี และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมอีก 3 ปี ระหว่าง บริษัท ดำรงเสรี จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไลแมน พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้เช่า) โดยเริ่มต้นสัญญาวันที่ 22 พฤศจิกายน 2545 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สินอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10 ปี 7 เดือน 21 วัน					
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ถนนสายหลัก 1 ได้แก่ ถนนเพลินจิต เป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนสายหลัก 2 ได้แก่ ถนนหลังสวน เป็นทางสาธารณประโยชน์					
ข้อกำหนดกฎหมายผังเมือง	ทรัพย์สินตั้งอยู่ “พื้นที่สีแดง (บริเวณ พ.5-2)” 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
มูลค่าสิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 10 ปี 7 เดือน 21 วัน	1,540,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
เงื่อนไข / หมายเหตุ	1) มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ 2) รายงานฉบับนี้มีไว้สำหรับผู้ว่าจ้างตามที่ได้ระบุไว้แต่เพียงผู้เดียว และเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้นสำหรับรายงานการประเมินมูลค่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใด เนื้อหาทั้งหมดหรือบางส่วนในเอกสาร การอ้างอิงใด ๆ หรือเผยแพร่ด้วยวิธีใด ๆ ตามที่ได้กล่าวมา หากมีการนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือที่ได้ระบุไว้ ทางบริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือบุคคลที่สาม เพื่อรักษาความลับข้อมูลส่วนบุคคลที่ละเอียดอ่อน ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โปรดอย่าเผยแพร่รายงานฉบับนี้ไปยังบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องหรือบุคคลที่สาม