



## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

**บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด**

อาคารสำนักงาน "เอ็กเซน ทาวเวอร์"

เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิทตัดกับถนนรัชดาภิเษก

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 69-10065 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5)

ถนนราชมงคลวิบูลย์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120 Tel. 02-294-9099

[www.grandasset.co.th](http://www.grandasset.co.th)

วันที่ 17 เมษายน 2569



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด  
238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (บูนิตที่ 5)  
ถนนราชวิลาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี  
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 02-294-9099  
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 69-10065 (1) GL

วันที่ 17 เมษายน 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน "เอ็กเซน ทาวเวอร์"**

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ได้ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ มีรายละเอียดมูลค่าดังต่อไปนี้

➤ **มูลค่าทรัพย์สิน : 8,405,000,000 บาท (แปดพันสี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น บริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรุค ส่องทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

016500384

## สารบัญ

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	ก
สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด.....	ข
<b>1. บทนำ .....</b>	<b>1</b>
1.1 การอธิบายงาน .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	1
1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value).....	1
1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน .....	1
<b>2. ที่ตั้งทรัพย์สิน .....</b>	<b>2</b>
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน .....	2
2.3 สภาพแวดล้อม.....	3
2.4 สาธารณูปโภคของรัฐ.....	3
2.5 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	3
<b>3. ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า .....</b>	<b>4</b>
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	4
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์.....	5
3.3 รายละเอียดที่ดิน.....	7
3.4 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง .....	8
3.5 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง .....	10
<b>4. ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง .....</b>	<b>11</b>
4.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง .....	11
<b>5. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....</b>	<b>14</b>
<b>6. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....</b>	<b>15</b>
6.1 หลักการของวิธีการประเมินมูลค่า.....	15
6.2 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า .....	16
<b>7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....</b>	<b>17</b>
7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost approach).....	17
7.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach).....	27
<b>8. สรุปผลการประเมินมูลค่า .....</b>	<b>35</b>
8.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	35
8.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....	35
8.3 การประเมินมูลค่า .....	35
<b>ภาคผนวก</b>	
ก. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ภาพถ่ายทางอากาศ / ผังที่ดิน / ผังบริเวณ	
ข. แปลนอาคาร / ใบอนุญาตเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร	
ค. ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินฯ	
ง. สำเนาเอกสารสิทธิ์-สารบบ / ระวังแผนที่ดิน	

## เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินราคาทรัพย์สิน

- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้ หรือไม่อาจนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงาน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินมูลค่า ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าและผู้ว่าจ้างซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- ข้อมูลต่างๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้และได้รับจากบุคคลอื่นย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้วให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- แผนผัง และแผนที่ใดๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น
- บริษัทฯและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะไม่รับผิดชอบ ในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นได้ไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินมูลค่าเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับ รายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใดๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใดโดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางบริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยาน หรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงถึงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมินในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน หรือได้รับคำสั่งจากศาล

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

<b>รายงานเลขที่</b>	: 69-10065 (1) GL																
<b>ราย</b>	: บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด																
<b>วัตถุประสงค์การประเมิน</b>	: สาธารณะ																
<b>รายละเอียดทรัพย์สิน</b>	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น โดยมีรายละเอียด ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ที่ดิน</b> ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 10 ฉบับ เนื้อที่รวม 4 ไร่ 1 งาน 61.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 1,761.0 ตารางวา</li> <li>• <b>สิ่งปลูกสร้าง</b> อาคารสำนักงาน จอดรถยนต์ได้ประมาณ 648 คัน มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่เช่า ดังนี้</li> </ul> <table border="1" data-bbox="766 913 1469 1055"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>รายละเอียด</th> <th>พื้นที่ (ตรม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>อาคารสำนักงาน สูง 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น</td> <td>80,944.42</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการประเภทอาคารสำนักงาน และพลาซ่า ตามข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่อาคารที่สามารถนำมาปล่อยเช่าช่วงได้ มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 42,415.11 ตารางเมตร แบ่งตามลักษณะพื้นที่เช่าดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="766 1234 1469 1464"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>พื้นที่เช่าสุทธิ (ตรม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) สำนักงาน</td> <td>35,421.63</td> </tr> <tr> <td>2) ร้านค้า</td> <td>6,922.55</td> </tr> <tr> <td>3) ห้องเก็บของ</td> <td>70.93</td> </tr> <tr> <td><b>พื้นที่เช่าสุทธิรวม</b></td> <td><b>42,415.11</b></td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)	1.	อาคารสำนักงาน สูง 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น	80,944.42	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตรม.)	1) สำนักงาน	35,421.63	2) ร้านค้า	6,922.55	3) ห้องเก็บของ	70.93	<b>พื้นที่เช่าสุทธิรวม</b>	<b>42,415.11</b>
ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)															
1.	อาคารสำนักงาน สูง 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น	80,944.42															
รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตรม.)																
1) สำนักงาน	35,421.63																
2) ร้านค้า	6,922.55																
3) ห้องเก็บของ	70.93																
<b>พื้นที่เช่าสุทธิรวม</b>	<b>42,415.11</b>																
<b>ที่ตั้งทรัพย์สิน</b>	: อาคารสำนักงาน "เอ็กเซน ทาวเวอร์" เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิทตัดกับถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร																
<b>เอกสารสิทธิ์ที่ดิน</b>	: โฉนดที่ดินเลขที่ 1603, 2727, 3599, 7880, 18627, 70242, 70243, 148326, 220209 และ 220210 จำนวน 10 ฉบับ																
<b>ลักษณะการถือครอง</b>	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์																
<b>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน</b>	: บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด																
<b>ภาระผูกพัน</b>	: ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงิน																
<b>ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง</b>	: บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด																

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

วันที่ทำการสำรวจ	: 29 มกราคม 2569
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 เมษายน 2569
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	: 8,405,000,000 บาท (แปดพันสี่ร้อยห้าล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....



(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชัยรัตน์ ทองเสี่ยม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ

## 1. บทนำ

### 1.1 การอบหมายงาน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้รับมอบหมายจาก บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ให้เสนอความคิดเห็นที่เป็นมูลค่าของอาคารสำนักงาน "เอ็กเซน ทาวเวอร์" เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิทติดกับถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ เพื่อหามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินฯ ในวันที่ทำการสำรวจ บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ และ/หรือปราศจากการครอบครอง ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ทำการประเมิน

### 1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

### 1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสดโดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสมสำหรับการซื้อ-ขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสถานะตลาดของทรัพย์สินนั้นๆ ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคา และเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อ-ขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้นในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อ-ขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อ-ขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกันโดยปราศจากสถานะการบังคับใดๆ

### 1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน วันที่ 29 มกราคม 2569 และวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 1 เมษายน 2569

## 2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินฯ อาคารสำนักงาน "เอ็กเซน ทาวเวอร์" ตั้งอยู่เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิทตัดกับถนนรัชดาภิเษก และถนนหลังสวน แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยทรัพย์สินฯ มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญต่างๆ ดังนี้

- ห่างจาก	เทอมินอล 21	ระยะทาง	120	เมตร
- ห่างจาก	สวนสาธารณะเบญจกิติ	ระยะทาง	300	เมตร
- ห่างจาก	ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	ระยะทาง	1.2	กิโลเมตร
- ห่างจาก	มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร	ระยะทาง	1.3	กิโลเมตร

### 2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน

#### 2.2.1 การคมนาคมเข้าสู่ทรัพย์สิน

โดยอาศัยเส้นทางการคมนาคมหลักได้ 3 เส้นทาง ดังนี้

**การคมนาคมทางรถยนต์** สามารถสัญจรได้ 2 เส้นทาง คือ ถนนสุขุมวิทขาเข้า และถนนรัชดาภิเษกขาเข้า โดยทรัพย์สินตั้งอยู่บริเวณแยกอโศกมนตรี

**การคมนาคมทางรถไฟฟ้า BTS** บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ มีสถานีรับส่งผู้โดยสารที่ใกล้กับที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่ สถานีอโศก ตั้งอยู่ถนนสุขุมวิทตัดกับถนนรัชดาภิเษก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 120 เมตร

**การคมนาคมทางรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT** บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ มีสถานีรับส่งผู้โดยสารที่ใกล้กับที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่ สถานีสุขุมวิท ตั้งอยู่ถนนอโศก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 120 เมตร

#### 2.2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ถนนสุขุมวิท ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจรไป-กลับ เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์

ถนนรัชดาภิเษก ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 30 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์

### 2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินในด้านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย โดยการใช้ประโยชน์ในพาณิชยกรรม จะอยู่ในรูปแบบของอาคารพาณิชย์, อาคารสำนักงาน, โชว์รูม, ห้างสรรพสินค้า, สถาบันการเงิน และสถานบริการน้ำมัน ส่วนการใช้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัย จะอยู่ในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และบ้านพักอาศัยปลูกสร้างอิสระ เป็นต้น โดยมีสิ่งปลูกสร้าง และสถานที่สำคัญ ได้แก่ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตประสานมิตร, สถานทูตบรูไน, สถานีรถไฟ MRT สุขุมวิท, สถานีรถไฟ BTS อโศก, ศูนย์การค้าเทอมินอล 21 และศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เป็นต้น

### 2.4 สาธารณูปโภคของรัฐ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สิน ตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น

### 2.5 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐบาลที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์และมูลค่าของทรัพย์สิน

### 3. ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

#### 3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคารสำนักงาน มีรายละเอียดดังนี้

- **ที่ดิน** ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ มีแนวเขตที่ดินติดต่อกันเป็นผืนเดียว เนื้อที่รวม 4 ไร่ 1 งาน 61.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 1,761.0 ตารางวา
- **สิ่งปลูกสร้าง** อาคารสำนักงาน จอตรถยนต์ได้ประมาณ 648 คัน มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่เช่า ดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)
1.	อาคารสำนักงาน สูง 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น	80,944.42

ทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการประเภทอาคารสำนักงาน และพลาซ่า ตามข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่ที่สามารถนำมาปล่อยเช่าช่วงได้ มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 42,415.11 ตารางเมตร แบ่งตามลักษณะพื้นที่เช่าดังนี้

รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1) สำนักงาน	35,421.63
2) ร้านค้า	6,922.55
3) ห้องเก็บของ	70.93
<b>พื้นที่เช่าสุทธิรวม</b>	<b>42,415.11</b>

### 3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

#### 3.2.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2569 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนดที่ดิน							
ระวาง 5136 III 6818-11							
ตำบลคลองเตย , คลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้), คลองเตย (บางกะปิฝั่งใต้), บางกะปิฝั่งใต้ อำเภอคลองเตย, บางกะปิ, พระโขนง (บางกะปิ), คลองเตย (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร							
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	1603	3675	4041	0	1	01.0	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
2	2727	3710	208	0	3	21.0	
3	3599	3707	462	0	0	52.0	
4	7880	3708	1468	0	2	72.0	
5	18627	3711	2786	0	1	88.0	
6	70242	3709	3860	0	1	29.0	
7	70243	3713	3861	0	2	12.0	
8	148326	3712	5950	0	3	09.0	
9	220209	5645	7486	0	1	70.0	
10	220210	5646	7487	0	0	07.0	
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์				4	1	61.0	(1,761.0 ตารางวา)
รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า				4	1	61.0	(1,761.0 ตารางวา)

ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงิน

“ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น”

### 3.2.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก รูประวางแผนที่ ขนาดรูปร่าง และทิศทางตามแนวเขตที่ดิน และผู้นำชี้ มีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้ง ตามที่ได้รับไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

### 3.2.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่ง กำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่า อากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	1603	101.0	450,000	45,450,000
2	2727	321.0	450,000	144,450,000
3	3599	52.0	450,000	23,400,000
4	7880	272.0	450,000	122,400,000
5	18627	188.0	450,000	84,600,000
6	70242	129.0	450,000	58,050,000
7	70243	212.0	450,000	95,400,000
8	148326	309.0	450,000	139,050,000
9	220209	170.0	450,000	76,500,000
10	220210	7.0	450,000	3,150,000
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการรวมเท่ากับ				792,450,000

### 3.3 รายละเอียดที่ดิน

#### 3.4.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพของที่ดิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ลักษณะรูปร่างหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาก่อสร้างอาคาร มีระดับชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีแนวเขตที่ดินติดถนน 2 ด้าน คือ แนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ติดถนนสุขุมวิท ระยะประมาณ 47 เมตร และแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ติดถนนรัชดาภิเษก ระยะประมาณ 130 เมตร

#### 3.4.2 อาณาเขตติดต่อ

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดกับ ถนนสุขุมวิท	ประมาณ	47 เมตร
ทิศใต้	: ติดกับ ที่ดินบุคคลอื่น	ประมาณ	87 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดกับ ที่ดินบุคคลอื่น	ประมาณ	94 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดกับ ถนนรัชดาภิเษก	ประมาณ	130 เมตร

#### 3.4.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ปรากฏว่าทรัพย์สินมีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรม ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า

#### 3.4.4 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่ทำการสำรวจ พบรายละเอียดดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	: ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง นอกจากฝนตกตามฤดูกาล และอุทกภัย
ปัญหาเรื่องมลพิษ	: ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษทาง กลิ่น เสียง
การตรวจสอบอื่นๆ	: ไม่มี

### 3.4 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

**สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1** / อาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น  
 ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 1603, 2727, 3599, 7880, 18627, 70242, 70243, 148326, 220209 และ 220210

#### รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 41 ชั้น  
 ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 41.38 x 76.78 เมตร  
 พื้นที่ใช้สอยรวม : ประมาณ 80,944.42 ตารางเมตร  
 รูปแบบอาคาร : ร่วมสมัย  
 มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ดี  
 อายุอาคาร : ประมาณ 22 ปี  
 สภาพอาคาร/การดูแลรักษา : สภาพอาคารปานกลาง / การดูแลรักษาดี

#### ลักษณะวัสดุตกแต่งภายใน

โครงสร้างหลัก : คอนกรีตเสริมเหล็ก  
 โครงหลังคา/หลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก  
 พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก  
 วัสดุผิวพื้น : แกรนิโต้, ไม้ลามิเนต, กระเบื้องเคลือบ, คอนกรีต  
 ผนังภายนอก : คอนกรีตเสริมเหล็กและหินแกรนิต  
 ผนังภายใน : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, แผ่นยิปซัมบอร์ด ทาสี, แกรนิโต้, กระจก, แผ่นไม้อัดวีเนียร์  
 ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ทาสี เล่นระดับ, ยิปซัมบอร์ด โครงเคร่า ทึบาร์  
 ประตู : บานกระจก, บานกระจกกรอบไม้, บานกระจกกรอบ อลูมิเนียม, บานไม้, บานเหล็กสำเร็จรูป  
 หน้าต่าง : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม  
 ห้องน้ำ : พื้น / ผนัง กระเบื้องเซรามิก, แกรนิโต้  
 สุขภัณฑ์ : เคาน์เตอร์อ่างล้างหน้า, กระจกเงา, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะ, โถส้วมชักโครกแบบนั่งราบ, สายฉีดชำระ

### สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 (ต่อ)

#### การจัดแบ่งพื้นที่เช่าภายในอาคาร

ชั้น 1 แบ่งออกเป็น	:	โถงต้อนรับ, ร้านค้า, ห้องเครื่อง, ห้องน้ำรวมชาย-หญิง, ที่จอดรถใต้อาคาร
ชั้น 2 แบ่งออกเป็น	:	ร้านค้า, ห้องเก็บของ, ห้องเครื่อง, ห้องน้ำรวมชาย-หญิง
ชั้น 3-5 แบ่งออกเป็น	:	พื้นที่ร้านค้า, ที่จอดรถยนต์
ชั้น 8-41 แบ่งออกเป็น	:	ห้องประชุม-สัมมนา, พื้นที่สำนักงาน, ห้องน้ำรวมชาย-หญิง
ชั้นดาดฟ้า แบ่งออกเป็น	:	แท็งก์เก็บน้ำ, ห้องเครื่องลิฟท์

#### งานระบบภายในอาคาร

ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	:	หม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 2,000 KVA จำนวน 5 ชุด หม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาด 1,500 KVA จำนวน 2 ชุด ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบตู้ PABX และตู้ MDF รองรับสัญญาณจากผู้ให้บริการ และสัญญาณ PABX
ระบบประปาและสุขาภิบาล	:	บิ่้มควบคุมแรงดัน, บิ่้มน้ำดับเพลิง, บิ่้มน้ำเย็น, บิ่้มน้ำเสีย แท็งก์เก็บน้ำใต้ดิน
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	ระบบท่อส่งน้ำพร้อมหัวจ่ายน้ำ, สปริงเกอร์, ถังดับเพลิง, กริ่งสัญญาณ, เครื่องตรวจจับควัน, เครื่องตรวจจับความร้อน, บันไดหนีไฟ
ระบบปรับอากาศ	:	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง AHU
ระบบโดยสารภายในอาคาร	:	ลิฟท์โดยสาร จำนวน 16 ชุด บันไดเลื่อน จำนวน 8 ชุด
ระบบป้องกันภัย	:	ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) จำนวน 112 จุด ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกภายในอาคาร ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

### 3.5 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ตามเอกสาร/ข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีเอกสารเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร จำนวน 9 รายการ ดังนี้

1. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ต.48/2547 ลว.19 มีนาคม 2547			
เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร	บริษัท อุตสาหกรรมสับปรดระบองไทย จำกัด		
อนุญาตให้	ทำการดัดแปลงอาคาร		
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	80,944.42 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-สรรพสินค้า-จอดรถยนต์		
ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ	จำนวน 648 คัน	พื้นที่	-
ในแปลงที่ดิน	โฉนดเลขที่ 2727, 3599, 7880, 18627, 70242, 70243, 148326, 220209 และ 220210		

2. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 53/2548 ลว.17 กุมภาพันธ์ 2548			
เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร	บริษัท อุตสาหกรรมสับปรดระบองไทย จำกัด		
ได้ทำการ	ทำการดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ ต.48/2547 ลว.19 มีนาคม 2547		
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง		
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-สรรพสินค้า-จอดรถยนต์	ที่จอดรถ	จำนวน 648 คัน
ในแปลงที่ดิน	โฉนด เลขที่ 2727, 3599, 7880, 18627, 70242, 70243, 148326, 220209 และ 220210		

#### เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค

## 4. ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 4.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตบังคับการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ตามกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร 2556 พื้นที่สีแดง (พ.5-4) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม



**ที่ดินประเภท พ. 5 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้า การบริการ นันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการ ไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 2 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตรเว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถานทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ ละป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้าเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือภัตตาคาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน

- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามวลชน
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10 : 1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

#### 4.1.1 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ

- ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเขตคลองเตย การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตกับทางหน่วยงานข้างต้น
- พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน
- อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
- แนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน
- เขตป่าสงวนป่าแห่งชาติ/ป่าถาวรหรือเขตหวงห้ามของหน่วยงานรัฐ
- ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง....
- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- อื่นๆ.....

## 5. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงินภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด”

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดิน**ด้านพาณิชยกรรม** เป็นการใช้ประโยชน์ที่ให้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินฯ

## 6. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 6.1 หลักการของวิธีการประเมินมูลค่า

#### 6.1.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้นทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

#### 6.1.2 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินว่างเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและค่าเสื่อมด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย ทั้งนี้วิธีการนี้สามารถนำไปใช้ในการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม, โกดัง หรือคลังสินค้า, อาคารสถานที่ราชการ และโรงพยาบาล เป็นต้น

#### 6.1.3 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์ การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น โรงแรม/รีสอร์ท, อาคารศูนย์การค้าให้เช่า, อาคารสำนักงานให้เช่า, อาคารพักอาศัยให้เช่า, คลังสินค้าให้เช่า เป็นต้น

#### 6.1.4 วิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method or Residual Method)

วิธีการนี้มักจะนำไปใช้ในการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งการพัฒนา ดังกล่าวอาจทำได้ 3 ลักษณะ กล่าวคือการก่อสร้างอาคารใหม่บนแปลงที่ดินเปล่า หรือการรื้อถอนอาคารเดิมที่มีอยู่แล้ว เพื่อทำการก่อสร้างพัฒนาเป็นอาคารหลังใหม่ขึ้นมาแทนที่ หรืออาจเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพเดิม โดยการต่อเติมอาคาร และทำการซ่อมแซมปรับปรุงใหม่ให้มีสภาพดีขึ้นกว่าเดิม สำหรับการประเมินฯ โดยการหามูลค่าส่วนที่เหลือนั้น จะต้องทำการคำนวณหามูลค่าของโครงการที่มีความเป็นไปได้เมื่อพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ หักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการพัฒนาโครงการ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ และผลกำไรที่ต้องการได้รับ ผลลัพธ์ที่ได้คือ มูลค่าส่วนที่เหลือสำหรับที่ดินที่ทำการประเมินฯ

การวิเคราะห์ในเรื่องทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร และข้อจำกัดต่างๆ ความสะดวกในการเข้าออก และศักยภาพทางการตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจะถูกนำมาพิจารณา เพื่อเสนอรูปแบบการพัฒนาที่เหมาะสม สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินฯ ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับจากแหล่งข้อมูลทั้งภายในและภายนอก จะถูกเก็บรวบรวมเพื่อนำมาใช้ในการประเมินฯ โดยวิธีนี้ ข้อสมมติฐานต่างๆ ที่เกี่ยวกับรายได้และรายจ่าย จะถูกนำมาใช้เป็นพื้นฐานในการคำนวณหามูลค่าการพัฒนาเบื้องต้น และประมาณการต้นทุนในการพัฒนา ที่แสดงไว้ในโครงการที่กล่าวข้างต้น ย่อมได้จากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ ณ วันที่ทำการประเมินฯ

#### 6.1.5 วิธีรายได้ (PROFIT RENT METHOD)

วิธีรายได้ / PROFIT RENT หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งในการกำหนดมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดกำไรจากค่าเช่าช่วง (Profit Rent Method) ซึ่งพิจารณาหาอัตราค่าเช่าตลาดที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด แล้วนำมาหักด้วยค่าเช่าตามสัญญา จะได้มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า สำหรับที่ดินว่างเปล่า โดยใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

### 6.2 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่าของทรัพย์สิน

## 7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน


### 7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (COST APPROACH)

#### 7.1.1 ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ


การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง เพื่อทำการวิเคราะห์ที่ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้  
(ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 1
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนรัชดาภิเษก
พิกัดที่ตั้ง	: 13.734903, 100.561217
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 2 งาน 16 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 23 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.5) ประเภทพาณิชยกรรม / FAR ไม่เกิน 10 ต่อ 1
ประเภทราคา	: ซื้อ-ขาย เมื่อปี 2568
ราคา	: ตารางวาละ 2,100,000 บาท (ขายรวม 453,600,000 บาท)
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดิน สาขาพระโขนง
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 2
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนอโศกมนตรี
พิกัดที่ตั้ง	: 13.738356, 100.561850
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 20.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 39 เมตร ความลึกประมาณ 54 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.5) ประเภทพาณิชยกรรม / FAR ไม่เกิน 10 ต่อ 1
ประเภทราคา	: ซื้อ-ขาย เมื่อปี 2560
ราคา	: ตารางวาละ 2,000,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดิน สาขาพระโขนง
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569


ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 3
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนอโศกมนตรี
พิกัดที่ตั้ง	: 13.737953, 100.561883
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 92.7 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 50 เมตร ความลึกประมาณ 60 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.5) ประเภทพาณิชยกรรม / FAR ไม่เกิน 10 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 3,700,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.080-926-6789
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569


ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 4
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนสุขุมวิท (ปากซอยสุขุมวิท 39)
พิกัดที่ตั้ง	: 13.730144, 100.570656
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชย์กรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 1 ไร่ 91.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนน 2 ด้าน หน้ากว้างติดถนนสุขุมวิท ประมาณ 36 เมตร, หน้ากว้างติดซอยสุขุมวิท 39 ประมาณ 70 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชย์กรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีน้ำตาล (ย.10) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก / FAR ไม่เกิน 8 ต่อ 1
ประเภทราคา	: ซื้อ-ขายปี 2564
ราคา	: ตารางวาละ 1,712,445 บาท
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดิน สาขาพระโขนง
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569

## ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 5
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนสุขุมวิท (ปากซอยสุขุมวิท 36)
พิกัดที่ตั้ง	: 13.724632,100.577651
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชย์กรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 4 ไร่ 2 งาน 42.9 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนสุขุมวิท ประมาณ 14 เมตร และหน้ากว้างติดซอยสุขุมวิท 36 ประมาณ 239 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด่านพาณิชย์กรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีนํ้าตาล (ย.10) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก / FAR ไม่เกิน 8 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 1,950,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.065-351-5987 คุณกิ๊ก
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 6
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนสุขุมวิท
พิกัดที่ตั้ง	: 13.737300, 100.559533
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 1 ไร่ 26 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนสุขุมวิทประมาณ 35 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.5) ประเภทพาณิชยกรรม / FAR ไม่เกิน 10 ต่อ 1
ประเภทราคา	: ซื้อ-ขายปี 2565
ราคา	: ตารางวาละ 2,250,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดิน สาขาพระโขนง
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 7
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 7
พิกัดที่ตั้ง	: 13.741177,100.555180
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชย์กรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 3 ไร่ 2.4 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนน 2 ด้าน หน้ากว้างติดถนนสุขุมวิทประมาณ 49 เมตร หน้ากว้างติดซอยสุขุมวิท 7 ประมาณ 88 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชย์กรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.5) ประเภทพาณิชย์กรรม / FAR ไม่เกิน 10 ต่อ 1
ประเภทราคา	: ซื้อ-ขาย ปี 2562
ราคา	: ตารางวาละ 2,500,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดิน สาขาพระโขนง
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569

### 7.1.2 การประเมินมูลค่าที่ดิน

#### การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดของที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ปัจจุบันพบว่า มีระดับราคาเสนอขาย และ/หรือราคาซื้อ-ขายที่ดิน ขนาดเนื้อที่ 2 งาน ถึง 7 ไร่ ในราคาตารางวาละ 1,700,000 บาท ถึง 3,700,000 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแบบ และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ ดังนั้นเมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ดังนี้

#### การวิเคราะห์หามูลค่าที่ดินโดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE						
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 6	
ที่ตั้ง	ถนน / ซอย / ทาง	ถนนสุขุมวิท	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนอโศกมนตรี	ถนนสุขุมวิท	
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่-งาน-ตารางวา)	4-1-61.00 ไร่	0-2-16.0 ไร่	1-2-92.7 ไร่	1-0-26.0 ไร่	
	ตารางวา	1,761.00	216.0	692.70	426.0	
รูปร่างที่ดิน	ลักษณะ	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	
หน้ากว้างที่ดิน	เมตร	60 และ 100	23	50	35	
ระดับที่ดินเฉลี่ย (จากถนนด้านหน้า)	เมตร	-	-	-	-	
ผังเมือง	ภายในพื้นที่	สีแดง (พ 5)	สีแดง (พ 5)	สีแดง (พ 5)	สีแดง (พ 5)	
ราคาเสนอขาย	บาท/ตารางวา	-	-	3,700,000	-	
อัตราต่อรอง / ราคาที่เหมาะสม	บาท/ตารางวา	-	-	2,700,000	-	
ราคาซื้อ / ขาย	บาท/ตารางวา	-	2,100,000	-	2,250,000	
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	ซื้อ-ขาย ปี 2568	-	ซื้อ-ขาย ปี 2565	
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	3%	-	10%	
ราคาซื้อ / ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/ตารางวา	-	2,163,000	-	2,475,000	
ปรับส่วนค่าของค่าดินในพื้นที่	1,500 (บาท/ตารางวา/เมตร)	-	-	-	-	
ราคาถือปรับปัจจัยจากตาราง WOS	บาท/ตารางวา	-	2,163,000	2,700,000	2,475,000	
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย		ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
	มาตรฐาน	ปรับกับตัว		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 6
ทำเลที่ตั้ง / ตำแหน่งที่ดิน	20%	27%	9	7	7	8
ถนนด้านหน้า / การเข้า-ออก	15%	0%	8	8	8	8
ขนาดเนื้อที่	15%	22%	8	9	8	8
รูปร่างแปลงที่ดิน	10%	17%	8	7	7	7
สภาพแวดล้อม / แนวโน้มความเจริญ	10%	17%	8	7	7	8
สาธารณูปโภค / สาธารณูปการ	10%	0%	8	8	8	8
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10%	17%	9	4	8	8
สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	5%	0%	8	8	8	8
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	5%	0%	8	8	8	8
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	100%	844	693	739	783
อัตราส่วนรวม / สบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	22%	14%	8%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WOS	บาท/ตารางวา	-	2,634,303	3,083,627	2,667,816	
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	-	26.18%	33.44%	40.38%	
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	บาท/ตารางวา	-	2,798,082	689,739	1,031,118	1,077,225
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	ประมาณ ตารางวาละ	-	2,800,000 บาท (หรือเท่ากับ 1,120,000,000 บาท)	-	-	-

ที่ดิน เนื้อที่ที่พิจารณา 4 ไร่ 1 งาน 61.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 1,761.0 ตารางวา

มูลค่าตารางวาละ 2,800,000 บาท

คิดเป็นมูลค่าที่ดิน เท่ากับ

4,930,800,000 บาท

### 7.1.3 การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้พิจารณาใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ รอนสิทธิอาคารตามอายุสัญญาเช่า ซึ่งทางบริษัทฯ ได้สังเกตรูปแบบอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณา กำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคา (บาท)	
			หน่วยละ (บาท/ตร.ม.)	รวม (บาท)	อายุ (ปี)	รวม (%)	รวม (บาท)		
1	อาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น - พื้นที่อาคาร	80,944.42	38,000	3,075,887,960					
	<b>รวม</b>			<b>3,075,887,960</b>	22	34%	1,045,801,906	<b>2,030,086,054</b>	
<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด</b>								<b>2,030,086,054</b>	
								หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	2,030,100,000

**หมายเหตุ** 1) ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคา ค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วยแล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาต่อหน่วยของค่าก่อสร้าง ตามลักษณะรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบงานโครงสร้าง การออกแบบ และวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ และงานระบบสุขาภิบาลด้วย เป็นต้น

2) มูลค่าสิ่งปลูกสร้างข้างต้น เป็นมูลค่าภายใต้การถือครองสิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า การรอนสิทธิอาคาร เป็นการคำนวณโดยประมาณการเฉลี่ยค่าเปอร์เซ็นต์ตามระยะเวลาสัญญาเช่าและระยะเวลาเช่าตามสิทธิการต่อสัญญา กรณีอาคารสร้างเสร็จ เปิดดำเนินการก่อนที่จะมีการเช่าหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น การรอนสิทธิอาคารพิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคาอาคาร การกำหนดค่าเสื่อมราคาอาคาร กำหนดเกณฑ์ตามอายุอาคารนับตั้งแต่วันที่สร้างอาคารเสร็จถึงช่วงปีที่สัญญาเช่าเริ่มต้น

3) มูลค่าประกันอัคคีภัยในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ กำหนดตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ และส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) โดยบริษัทฯ เลือกกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยแบบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนตามมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่โดยไม่รวมมูลค่าของงานฐานราก ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการประกันอัคคีภัยของทางธนาคารฯ มีรายละเอียดดังนี้

รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ (ไม่รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ)	3,075,887,960
หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าทดแทนใหม่	307,588,796
<b>มูลค่าประกันอัคคีภัย</b>	<b>2,768,299,164</b>
	<b>(ปัดเศษ)</b>
	<b>2,768,300,000</b>

#### 7.1.4 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินฯ (บาท)
มูลค่าที่ดิน	4,930,800,000
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	2,030,100,000
<b>รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b>	<b>6,960,900,000</b>

## 7.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### หลักการและสมมติฐานในการประเมิน

เป็นการประมาณการงบกระแสเงินสด ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในอีก 10 ปีข้างหน้า โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากนั้นนำรายได้ดังกล่าวมาหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม โดยพิจารณาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อการทำงานของกิจการภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาวะการแข่งขัน กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย การคาดการณ์ถึงทิศทาง และแนวโน้มทั้งในปัจจุบัน และอนาคต และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

### สมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่า

- 1) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าต้องไม่มีการหยุดดำเนินกิจการ และเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์แต่อย่างใด
- 2) ตัวอาคารต้องได้รับอนุญาตก่อสร้าง และต่อเติมถูกต้องตามกฎหมาย และต้องได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตลอดอายุของอาคาร
- 3) กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างต้องเป็นบุคคลเดียวกับเจ้าของที่ดิน

ข้อมูลตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าเปรียบเทียบ

โครงการ			
	<b>เอ็มไพร์ ทาวเวอร์</b> ถนนสาทร		
	อาคารสูง 58 ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ 153,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,000-1,100
	<b>สาทร ซิตี ทาวเวอร์</b> ถนนสาทร		
	อาคารสูง 31 ชั้น พื้นที่ประมาณ 55,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	950-980
	<b>คิวเฮาส์ ลุมพินี</b> ถนนสาทร		
	อาคารสูง 38 ชั้น พื้นที่ประมาณ 59,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,100
	<b>สาทร สแควร์</b> ถนนสาทร		
	อาคารสูง 39 ชั้น พื้นที่ประมาณ 72,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,100
	<b>แอทธีน่า ทาวเวอร์</b> ถนนวิฑู		
	อาคารสูง 34 ชั้น พื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,300-1,400
	<b>เวฟ เพลส</b> ถนนเพลินจิต		
	อาคารสูง 21 ชั้น พื้นที่ประมาณ 20,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,000
	ร้านค้า (Retail)	13-76	2,000-3,000

โครงการ			
	<b>ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ถนนเพลินจิต</b>		
	อาคารสูง 34 ชั้น พื้นที่ประมาณ 27,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,400-1,500
	<b>อาคารอิริยเวจ ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ถนนสุขุมวิท</b>		
	อาคารสูง 45 ชั้น พื้นที่ประมาณ 50,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,300-1,400
	<b>อินเตอร์เชนจ์ 21 ถนนสุขุมวิท</b>		
	อาคารสูง 35 ชั้น พื้นที่ประมาณ 44,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,000-1,100
	<b>เอพวายไอ เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 4</b>		
	อาคารสูง 12 ชั้น พื้นที่ประมาณ 48,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	900-950
	<b>สิงห์คอมเพล็กซ์ ถนนเพชรบุรี และถนนอโศกมนตรี</b>		
	อาคารสูง 41 ชั้น พื้นที่ประมาณ 60,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,200-1,300
	ร้านค้า (Retail)	10-350	600-2,000

### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

#### การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของรายได้ และอื่นๆ จากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลเช่าพื้นที่สำนักงานระดับเดียวกัน และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

**รายได้จากพื้นที่เช่าช่วง** ทรัพย์สินฯ เป็นอาคารสำนักงาน มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 42,415.11 ตารางเมตร

**ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย** บริษัทฯ อ้างอิงค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากสัญญาเช่าที่ทางโครงการฯ ได้ทำไว้กับผู้เช่าตามสัญญา และใช้สมมติฐานโดยอ้างอิงค่าเช่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับพื้นที่ว่างและสำหรับผู้เช่าเก่าที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยมีรายละเอียดแยกตามประเภทของผู้เช่า ดังนี้

รายการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)
1) สำนักงาน	1,100 ปรับขึ้นปีละ 3.5%
2) ร้านค้า	1,500 ปรับขึ้นปีละ 4%
3) ห้องเก็บของ	500 ปรับขึ้นปีละ 3.5%

#### รายได้พื้นที่อื่นๆ ประกอบด้วย

- รายได้ที่จอตรก 3.8% ของรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้น 2% ทุกปี
- รายได้สาธารณูปโภค 9.5% ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้น 2% ทุกปี
- รายได้อื่นๆ 5.0% ของรายได้ค่าเช่ารวม

**อัตราการเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ย** ทางบริษัทฯ ประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่ โดยแยกเป็นประเภทผู้เช่า ดังนี้

ประมาณการเข้าใช้พื้นที่	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ตั้งแต่ปีที่ 6-สิ้นสุดการคาดการณ์
1) สำนักงาน	80%	85%	90%	95%	95%	95%
2) ร้านค้า	85%	90%	95%	95%	95%	95%
3) ห้องเก็บของ	90%	80%	80%	80%	80%	80%

### ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมบริหารอาคาร ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าซ่อมแซมและดูแลบำรุง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน ค่านายหน้า ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
ค่าธรรมเนียมบริหารอาคาร	ตามที่ได้รับแจ้ง มีการทำสัญญาบริหาร ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 มีรายละเอียดค่าบริการดังนี้ - ปีที่ 1 เท่ากับ 16,725,000 บาทต่อปี - ปีที่ 2 เท่ากับ 17,561,880 บาทต่อปี - ปีที่ 3 เท่ากับ 18,440,160 บาทต่อปี เมื่อสิ้นสุดสัญญา ปรับขึ้นปีละ 3%
ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการ	8%ของรายได้รวม และปรับขึ้นปีละ 3%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาบริหารอาคาร	ปีแรกประมาณ 11,000,000 บาท ปรับขึ้นปีละ 2%
ค่าสาธารณูปโภค	8%ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้นปีละ 2%
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	2%ของรายได้รวม
ค่าโฆษณา และประชาสัมพันธ์	1%ของรายได้รวม
ค่าประกันภัย	ปีแรกประมาณ 3,900,000 บาท ปรับขึ้นปีละ 2%
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.3%-0.6% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าธรรมเนียมนายหน้า	1 เดือน ของ 20% ของผู้เช่ารายใหม่
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1%ของรายได้รวม
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	2.0% ของรายได้รวม

**อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)**

โดยพิจารณาจากมูลค่าซื้อขายของทรัพย์สิน ถ้าหากผู้ประกอบการไม่ต้องการดำเนินธุรกิจต่อไป เทียบกับรายได้สุทธิที่ได้รับ ผลที่ได้เป็นอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ได้จากตลาด โดยบริษัทฯ ใช้ อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ประมาณ 6.0% สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ รวมถึงพิจารณาจากทำเล สภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต เป็นต้น

**การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)**

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ประมาณ 8.5%

**ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด**

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูล เปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว **สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 8,405,000,000 บาท (แปดพันสี่ร้อยห้าล้านบาทถ้วน)**

(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

**ตารางแสดงรายการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน**

ปี	1 (ณ.ม.69.ด.จ.70)	2 (ณ.ม.70.ด.จ.71)	3 (ณ.ม.71.ด.จ.72)	4 (ณ.ม.72.ด.จ.73)	5 (ณ.ม.73.ด.จ.74)	6 (ณ.ม.74.ด.จ.75)	7 (ณ.ม.75.ด.จ.76)	8 (ณ.ม.76.ด.จ.77)	9 (ณ.ม.77.ด.จ.78)	10 (ณ.ม.78.ด.จ.79)	ปีถัดไป การคาดการณ์
<b>ก) สมมติฐาน</b>											
<b>พื้นที่ประเมินราคาตลาด</b>											
<b>1) ส่วนประกอบ</b>											
จำนวนพื้นที่ประเมินราคาตลาด	35,421.63	35,421.63	35,421.63	35,421.63	35,421.63	35,421.63	35,421.63	35,421.63	35,421.63	35,421.63	35,421.63
รวมพื้นที่ประเมินราคาตลาด	425,059.56	425,059.56	425,059.56	425,059.56	425,059.56	425,059.56	425,059.56	425,059.56	425,059.56	425,059.56	425,059.56
ประมาณการมูลค่าตลาด	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการมูลค่า	340,047.65	361,300.63	382,553.60	403,806.58	403,806.58	403,806.58	403,806.58	403,806.58	403,806.58	403,806.58	403,806.58
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่จัดตั้ง	306,988.33	257,248.54	207,888.76	280,855.45	297,635.98	229,121.74	280,855.45	297,635.98	229,121.74	280,855.45	297,635.98
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่รวมใหม่	33,059.32	104,051.09	174,664.84	122,951.13	106,170.61	174,664.84	122,951.13	106,170.61	174,664.84	122,951.13	106,170.61
ประมาณการมูลค่าที่ดินรวมใหม่	1,100	1,139	1,178	1,220	1,262	1,306	1,352	1,400	1,448	1,489	1,552
<b>2) รั้วคัน</b>											
จำนวนพื้นที่ประเมินราคาตลาด	6,922.55	6,922.55	6,922.55	6,922.55	6,922.55	6,922.55	6,922.55	6,922.55	6,922.55	6,922.55	6,922.55
รวมพื้นที่ประเมินราคาตลาด	83,070.60	83,070.60	83,070.60	83,070.60	83,070.60	83,070.60	83,070.60	83,070.60	83,070.60	83,070.60	83,070.60
ประมาณการมูลค่าที่ดินที่จัดตั้ง	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการมูลค่า	70,610.01	74,763.54	78,917.07	78,917.07	78,917.07	78,917.07	78,917.07	78,917.07	78,917.07	78,917.07	78,917.07
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่จัดตั้ง	66,384.44	52,167.66	41,668.29	59,854.63	56,321.21	41,668.29	59,854.63	56,321.21	41,668.29	59,854.63	56,321.21
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่รวมใหม่	4,225.57	22,595.86	37,248.78	19,062.44	22,595.86	37,248.78	19,062.44	22,595.86	37,248.78	19,062.44	22,595.86
ประมาณการมูลค่าที่ดินรวมใหม่	1,500	1,560	1,622	1,687	1,755	1,825	1,898	1,974	2,053	2,135	2,220
<b>2) ห้องกับโรงรถ</b>											
จำนวนพื้นที่ประเมินราคาตลาด	70.93	70.93	70.93	70.93	70.93	70.93	70.93	70.93	70.93	70.93	70.93
รวมพื้นที่ประเมินราคาตลาด	851.16	851.16	851.16	851.16	851.16	851.16	851.16	851.16	851.16	851.16	851.16
ประมาณการมูลค่าที่ดินที่จัดตั้ง	90%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
ประมาณการมูลค่า	766.04	680.83	680.83	680.83	680.83	680.83	680.83	680.83	680.83	680.83	680.83
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่จัดตั้ง	747.86	494.06	417.35	464.84	479.66	417.35	464.84	479.66	417.35	464.84	479.66
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่รวมใหม่	18.08	186.86	263.58	216.08	201.26	263.58	216.08	201.26	263.58	216.08	201.26
ประมาณการมูลค่าที่ดินรวมใหม่	500	518	536	554	574	594	615	636	658	681	705
<b>ข) การคำนวณ</b>											
<b>1) ส่วนประกอบ</b>											
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่จัดตั้ง	303,324,996	256,911,542	223,423,959	326,303,594	335,789,379	283,966,466	362,234,407	394,470,044	314,838,697	401,615,762	437,355,989
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่รวมใหม่	36,365,251	118,462,166	205,839,446	146,949,932	134,016,554	228,217,874	166,252,170	148,586,527	253,029,236	184,328,753	164,740,538
<b>2) รั้วคัน</b>											
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่จัดตั้ง	83,344,371	64,782,933	57,413,223	95,698,172	92,612,615	71,814,909	107,647,429	104,176,596	80,782,006	121,088,717	117,184,603
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่รวมใหม่	6,338,355	35,249,534	60,449,638	32,163,977	39,650,932	67,996,496	36,180,100	44,801,906	76,486,811	40,697,992	50,171,079
<b>ประมาณการมูลค่าที่ดินที่รวมใหม่</b>	393,432	278,882	245,564	248,247	260,965	235,286	272,003	289,336	301,574	320,792	320,792
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่จัดตั้ง	9,042	96,782	141,177	119,768	115,478	156,525	132,811	128,032	173,542	147,250	141,951
- ประมาณการมูลค่าที่ดินที่รวมใหม่	429,775,447	475,782,730	547,515,006	604,483,711	627,445,902	652,387,536	672,176,920	692,252,441	725,571,135	748,177,749	769,814,852
<b>รวมราคาที่ดิน</b>											
ราคาที่ดินที่จัดตั้ง	16,331,467	16,656,096	16,991,258	17,331,083	17,677,705	18,031,259	18,391,884	18,759,722	19,134,917	19,517,615	19,907,967
ราคาที่ดินที่รวมใหม่	40,828,667	45,199,359	52,014,021	55,354,301	54,115,387	55,197,695	56,301,649	57,427,692	58,576,235	59,747,760	60,942,715
รวมราคาที่ดินรวมใหม่	21,488,772	23,789,136	27,373,800	30,224,186	31,122,295	32,619,377	33,635,946	34,612,622	36,278,557	37,493,887	38,495,743
<b>รวมราคาที่ดินรวมใหม่</b>	<b>508,424,354</b>	<b>561,429,322</b>	<b>643,897,086</b>	<b>705,993,281</b>	<b>715,351,289</b>	<b>758,235,867</b>	<b>781,048,399</b>	<b>803,052,467</b>	<b>839,560,844</b>	<b>864,852,011</b>	<b>889,251,277</b>

**ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)**

ประเภททรัพย์สิน	1 (ณ.ม.69.ค.70)	2 (ณ.ม.70.ค.71)	3 (ณ.ม.71.ค.72)	4 (ณ.ม.72.ค.73)	5 (ณ.ม.73.ค.74)	6 (ณ.ม.74.ค.75)	7 (ณ.ม.75.ค.76)	8 (ณ.ม.76.ค.77)	9 (ณ.ม.77.ค.78)	10 (ณ.ม.78.ค.79)	มูลค่า ราคาตลาด																																																																					
ทรัพย์สินถาวร - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร 11,000,000 บาท - ค่าธรรมเนียมบริหารอาคาร 20,398,974 บาท - ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร 44,914,346 บาท - ค่าเช่าที่ดิน 10,168,487 บาท - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา 5,084,244 บาท - ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ 3,900,000 บาท - ค่าประกันภัย 3,900,000 บาท - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 6,517,775 บาท - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Commission) 711,727 บาท - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 5,084,244 บาท รวมจำนวนเงินในการดำเนินการ 130,640,238 บาท	17,282,920 11,000,000 20,398,974 44,914,346 10,168,487 5,084,244 3,900,000 3,900,000 6,517,775 711,727 5,084,244 130,640,238	18,808,963 11,689,900 21,575,496 51,511,767 12,877,942 6,438,971 9,879,920 3,978,000 7,184,117 2,581,862 5,614,293 141,409,900	19,373,232 12,019,997 22,222,761 52,542,002 14,101,866 7,050,933 9,879,920 4,037,560 6,993,245 3,035,232 7,050,933 158,408,831	21,169,654 13,134,575 24,283,411 56,873,133 15,620,869 7,810,484 9,879,920 4,305,915 7,486,131 4,936,906 7,810,484 170,719,925	21,804,743 13,528,613 25,011,913 56,873,133 16,061,049 8,030,525 9,879,920 4,479,874 7,375,662 3,219,807 8,030,525 174,295,774	22,458,886 13,934,471 25,762,270 58,010,616 16,791,217 8,395,608 9,879,920 4,569,472 7,265,172 5,491,934 8,395,608 180,955,175	23,132,662 14,352,505 26,355,139 59,170,828 17,287,040 8,648,520 9,879,920 4,680,861 7,095,162 3,750,407 8,648,520 184,071,555	23,826,632 14,783,080 27,331,193 60,354,245 17,885,226 8,892,613 9,879,920 4,754,078 6,823,635 3,881,860 8,892,613 187,955,094	24,520,602 15,213,569 28,320,282 61,568,263 18,480,211 9,147,629 9,879,920 4,828,156 6,568,702 4,072,831 9,147,629 191,902,613	25,215,572 15,644,058 29,310,371 62,792,274 19,075,196 9,442,280 9,879,920 4,906,244 6,273,781 4,365,902 9,442,280 195,847,632	25,910,542 16,074,547 30,300,460 64,023,285 19,670,181 9,737,829 9,879,920 4,984,332 5,978,862 4,656,011 9,737,829 199,792,651	26,605,512 16,505,036 31,290,549 65,254,296 20,265,166 10,022,878 9,879,920 5,062,420 5,683,951 4,945,099 10,022,878 203,737,670	27,300,482 16,935,525 32,280,638 66,499,307 20,860,151 10,315,926 9,879,920 5,140,508 5,393,040 5,245,198 10,315,926 207,682,689	28,000,452 17,366,014 33,270,727 67,744,318 21,455,136 10,610,975 9,879,920 5,218,596 5,103,129 5,545,287 10,610,975 211,627,708	28,700,422 17,796,503 34,260,816 68,989,329 22,050,121 10,906,024 9,879,920 5,296,684 4,813,240 5,695,376 10,906,024 215,572,727	29,400,392 18,226,992 35,250,905 70,234,340 22,645,106 11,201,073 9,879,920 5,374,772 4,518,351 5,845,467 11,201,073 219,517,746	30,100,362 18,657,481 36,240,994 71,479,351 23,240,091 11,496,122 9,879,920 5,452,860 4,223,452 5,995,558 11,496,122 223,462,765	30,800,332 19,087,970 37,231,083 72,724,362 23,835,076 11,791,171 9,879,920 5,530,948 3,930,553 6,145,649 11,791,171 227,407,784	31,500,302 19,518,459 38,221,172 73,969,373 24,429,061 12,086,220 9,879,920 5,609,036 3,635,646 6,295,740 12,086,220 231,352,803	32,200,272 19,948,948 39,211,261 75,214,384 25,023,046 12,381,269 9,879,920 5,687,124 3,340,749 6,445,831 12,381,269 235,297,822	32,900,242 20,379,437 40,201,350 76,459,395 25,617,031 12,676,318 9,879,920 5,765,212 3,045,852 6,595,922 12,676,318 239,242,841	33,600,212 20,809,926 41,191,439 77,704,406 26,211,016 12,971,367 9,879,920 5,843,300 2,750,955 6,746,013 12,971,367 243,187,860	34,300,182 21,240,415 42,181,528 78,949,417 26,805,001 13,266,416 9,879,920 5,921,388 2,456,058 6,896,104 13,266,416 247,132,879	35,000,152 21,670,904 43,171,617 80,194,428 27,398,986 13,561,465 9,879,920 5,999,476 2,161,161 7,046,195 13,561,465 251,077,898	35,700,122 22,101,393 44,161,706 81,439,439 27,992,971 13,856,514 9,879,920 6,077,564 1,866,254 7,196,286 13,856,514 255,022,917	36,400,092 22,531,882 45,151,795 82,684,450 28,586,956 14,151,563 9,879,920 6,155,652 1,571,357 7,346,377 14,151,563 258,967,936	37,100,062 22,962,371 46,141,884 83,929,461 29,180,941 14,446,612 9,879,920 6,233,740 1,276,450 7,496,468 14,446,612 262,912,955	37,800,032 23,392,860 47,131,973 85,174,472 29,774,926 14,741,661 9,879,920 6,311,828 96,450 7,646,559 14,741,661 266,857,974	38,500,002 23,823,349 48,122,062 86,419,483 30,368,911 15,036,710 9,879,920 6,390,916 76,550 7,796,650 15,036,710 270,802,993	39,200,000 24,253,838 49,112,151 87,664,494 30,962,896 15,331,759 9,879,920 6,469,004 176,650 7,946,741 15,331,759 274,747,012	39,900,000 24,684,327 50,102,240 88,909,505 31,556,881 15,626,808 9,879,920 6,547,092 376,750 8,096,832 15,626,808 278,692,031	40,600,000 25,114,816 51,092,329 90,154,516 32,150,866 15,921,857 9,879,920 6,625,180 676,850 8,246,923 15,921,857 282,637,050	41,300,000 25,545,305 52,082,418 91,400,527 32,744,851 16,216,906 9,879,920 6,703,268 1,376,950 8,397,014 16,216,906 286,582,069	42,000,000 25,975,794 53,072,507 92,646,538 33,338,836 16,511,955 9,879,920 6,781,356 1,672,050 8,547,105 16,511,955 290,527,088	42,700,000 26,406,283 54,062,596 93,892,549 33,932,821 16,807,004 9,879,920 6,859,444 2,367,150 8,697,196 16,807,004 294,472,107	43,400,000 26,836,772 55,052,685 95,138,560 34,526,806 17,102,053 9,879,920 6,937,532 3,062,250 8,847,287 17,102,053 298,417,126	44,100,000 27,267,261 56,042,774 96,383,571 35,120,791 17,397,102 9,879,920 7,015,620 3,757,350 9,000,378 17,397,102 302,362,145	44,800,000 27,697,750 57,032,863 97,628,582 35,714,776 17,692,151 9,879,920 7,093,708 4,452,450 9,150,469 17,692,151 306,307,164	45,500,000 28,128,239 58,022,952 98,873,593 36,308,761 17,987,200 9,879,920 7,171,796 5,147,550 9,300,560 17,987,200 310,252,183	46,200,000 28,558,728 59,013,041 100,118,604 36,902,746 18,282,249 9,879,920 7,250,884 5,842,650 9,450,651 18,282,249 314,197,202	46,900,000 28,989,217 60,003,130 101,363,615 37,496,731 18,577,298 9,879,920 7,328,972 6,537,750 9,600,742 18,577,298 318,142,221	47,600,000 29,419,706 61,000,219 102,608,626 38,090,716 18,872,347 9,879,920 7,407,060 7,232,850 9,750,833 18,872,347 322,087,240	48,300,000 29,850,195 62,000,308 103,853,637 38,684,701 19,167,396 9,879,920 7,485,148 7,927,950 9,900,924 19,167,396 326,032,259	49,000,000 30,280,684 63,000,397 105,098,648 39,278,686 19,462,445 9,879,920 7,563,236 8,623,050 10,051,015 19,462,445 329,977,278	49,700,000 30,711,173 64,000,486 106,343,659 39,872,671 19,757,494 9,879,920 7,641,324 9,318,150 10,201,104 19,757,494 333,922,297	50,400,000 31,141,662 65,000,575 107,588,670 40,466,656 20,052,543 9,879,920 7,719,412 10,003,250 10,351,195 20,052,543 337,867,316	51,100,000 31,572,151 66,000,664 108,833,681 41,060,641 20,347,592 9,879,920 7,797,500 10,708,350 10,501,284 20,347,592 341,812,335	51,800,000 32,002,640 67,000,753 110,078,692 41,654,626 20,642,641 9,879,920 7,875,588 11,413,450 10,651,373 20,642,641 345,757,354	52,500,000 32,433,129 68,000,842 111,323,703 42,248,611 20,937,690 9,879,920 7,953,676 12,118,550 10,801,462 20,937,690 349,702,373	53,200,000 32,863,618 69,000,931 112,568,714 42,842,596 21,232,739 9,879,920 8,031,764 12,823,650 10,951,551 21,232,739 353,647,392	53,900,000 33,294,107 70,001,020 113,813,725 43,436,581 21,527,788 9,879,920 8,109,852 13,528,750 11,101,643 21,527,788 357,592,411	54,600,000 33,724,596 71,001,109 115,058,736 44,030,566 21,822,837 9,879,920 8,187,940 14,233,850 11,251,734 21,822,837 361,537,430	55,300,000 34,155,085 72,001,198 116,303,747 44,624,551 22,117,886 9,879,920 8,266,028 14,938,950 11,401,826 22,117,886 365,482,449	56,000,000 34,585,574 73,001,287 117,548,758 45,218,536 22,412,935 9,879,920 8,344,116 15,644,050 11,551,915 22,412,935 369,427,468	56,700,000 35,016,063 74,001,376 118,793,769 45,812,521 22,707,984 9,879,920 8,422,204 16,349,150 11,702,004 22,707,984 373,372,487	57,400,000 35,446,552 75,001,465 120,038,780 46,406,506 23,003,033 9,879,920 8,500,292 17,054,250 11,852,093 23,003,033 377,317,506	58,100,000 35,877,041 76,001,554 121,283,791 47,000,491 23,298,082 9,879,920 8,578,380 17,759,350 12,002,182 23,298,082 381,262,525	58,800,000 36,307,530 77,001,643 122,528,802 47,594,476 23,593,131 9,879,920 8,656,468 18,464,450 12,152,271 23,593,131 385,207,544	59,500,000 36,738,019 78,001,732 123,773,813 48,188,461 23,888,180 9,879,920 8,734,556 19,169,550 12,302,360 23,888,180 389,152,563	60,200,000 37,168,508 79,001,821 125,018,824 48,782,446 24,183,229 9,879,920 8,812,644 19,874,650 12,452,450 24,183,229 393,097,582	60,900,000 37,598,997 80,001,910 126,263,835 49,376,431 24,478,278 9,879,920 8,890,732 20,579,750 12,602,540 24,478,278 397,042,601	61,600,000 38,029,486 81,002,000 127,508,846 49,970,416 24,772,827 9,879,920 8,968,820 21,284,850 12,752,630 24,772,827 400,987,620	62,300,000 38,459,975 82,002,089 128,753,857 50,564,401 25,067,876 9,879,920 9,046,908 21,989,950 12,902,720 25,067,876 404,932,639	63,000,000 38,890,464 83,002,178 130,000,868 51,158,386 25,362,925 9,879,920 9,125,000 22,695,050 13,052,810 25,362,925 408,877,658	63,700,000 39,320,953 84,002,267 131,245,879 51,752,371 25,657,974 9,879,920 9,203,088 23,399,150 13,202,900 25,657,974 412,822,677	64,400,000 39,751,442 85,002,356 132,490,890 52,346,356 25,953,023 9,879,920 9,281,176 24,104,250 13,352,990 25,953,023 416,767,696	65,100,000 40,181,931 86,002,445 133,735,901 52,939,341 26,248,072 9,879,920 9,359,264 24,809,350 13,503,080 26,248,072 420,712,715	65,800,000 40,612,420 87,002,534 135,000,912 53,532,326 26,543,121 9,879,920 9,437,352 25,514,450 13,653,170 26,543,121 424,657,734	66,500,000 41,042,909 88,002,623 136,245,923 54,126,311 26,838,170 9,879,920 9,515,440 26,219,550 13,803,260 26,838,170 428,602,753	67,200,000 41,473,398 89,002,712 137,490,934 54,720,296 27,133,219 9,879,920 9,593,528 26,924,650 13,953,350 27,133,219 432,547,772	67,900,000 41,903,887 90,002,801 138,735,945 55,314,281 27,428,268 9,879,920 9,671,616 27,629,750 14,103,440 27,428,268 436,492,791	68,600,000 42,334,376 91,002,890 140,000,956 55,908,266 27,723,317 9,879,920 9,749,704 28,334,850 14,253,530 27,723,317 440,437,810	69,300,000 42,764,865 92,002,979 141,245,967 56,502,251 28,018,366 9,879,920 9,827,792 29,039,950 14,403,620 28,018,366 444,382,829	70,000,000 43,195,354 93,003,068 142,490,978 57,096,236 28,313,415 9,879,920 9,905,880 29,745,050 14,553,710 28,313,415 448,327,848	70,700,000 43,625,843 94,003,157 143,735,989 57,690,221 28,608,464 9,879,920 9,983,968 30,450,150 14,703,800 28,608,464 452,272,867	71,400,000 44,056,332 95,003,246 145,000,000 58,284,206 28,903,513 9,879,920 10,062,056 31,155,250 14,853,890 28,903,513 456,217,886	72,100,000 44,486,821 96,003,335 146,245,011 58,878,191 29,198,562 9,879,920 10,140,144 31,860,350 15,003,980 29,198,562 460,162,905	72,800,000 44,917,310 97,003,424 147,490,022 59,472,176 29,493,611 9,879,920 10,218,232 32,565,450 15,154,070 29,493,611 464,107,924	73,500,000 45,347,799 98,003,513 148,735,033 60,066,161 29,788,660 9,879,920 10,296,320 33,270,550 15,304,160 29,788,660 468,052,943	74,200,000 45,778,288 99,003,602 150,000,044 60,660,146 30,083,709 9,879,920 10,374,408 33,975,650

## 8. สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 8.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 เมษายน 2569

### 8.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

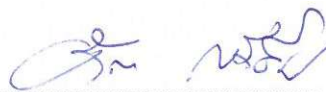
บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

### 8.3 การประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ เท่ากับ

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 8,405,000,000 บาท (แปดพันสี่ร้อยห้าล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้น เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ก ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายาม อย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวอย่างครบถ้วน และขอรับรองว่า ข้าพเจ้าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายปริดา ไช้ลิ้ม)

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



(นายชัยรัตน์ ทองเสียม)

ผู้ตรวจสอบ



(นายเลอสรณ์ สังทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กตต.