



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อาคารสำนักงาน "เมอร์คิวรี ทาวเวอร์"
เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
รายงานเลขที่ 69-10064 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.
238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5)
ถนนราชวิลาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120 Tel. 02-294-9099
www.grandasset.co.th
วันที่ 17 เมษายน 2569



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

รายงานเลขที่ 69-10064 (1) GL

วันที่ 17 เมษายน 2569

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน "เมอร์คิวรี ทาวเวอร์"

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์**สาธารณะ** บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ โค้ชขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองสิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือมีรายละเอียดมูลค่าดังต่อไปนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า : 1,425,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน) ตามอายุสัญญาคงเหลือ 9.64 ปี**

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลอสรวิศ สงทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัทฯ แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

016400314

สารบัญ

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ก
สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด	ข
1. บทนำ	1
1.1 การอธิบายงาน	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value)	1
1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน	2
2.3 สภาพแวดล้อม	3
2.4 สาธารณูปโภคของรัฐ	3
2.5 โครงการพัฒนาของรัฐ	3
3. ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า	4
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน	4
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	5
3.3 รายละเอียดสัญญาเช่า	7
3.4 รายละเอียดที่ดิน	9
3.5 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	10
3.6 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	12
4. ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	16
4.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง	16
5. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	19
6. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	20
6.1 หลักการของวิธีการประเมินมูลค่า	20
6.2 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า	21
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	22
7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost approach)	22
7.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)	40
8. สรุปผลการประเมินมูลค่า	47
8.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	47
8.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	47
8.3 การประเมินมูลค่า	47
ภาคผนวก	
ก. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ภาพถ่ายทางอากาศ /	
ผังที่ดิน / ผังบริเวณ	
ข. แปลนอาคาร / ใบอนุญาตเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร	
ค. ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินฯ	
ง. สำเนาเอกสารสิทธิ์-สารบบ / ระวางแผนที่ดิน	

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินราคาทรัพย์สิน

- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้ หรือไม่อาจนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงาน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินมูลค่า ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าและผู้ว่าจ้างซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- ข้อมูลต่างๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้และได้รับจากบุคคลอื่นย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้วให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้ารวบรวม 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 ไวเชอริ จำกัด
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยาน หรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงถึงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมินในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน หรือได้รับคำสั่งจากศาล

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	: 69-10064 (1) GL																	
ราย	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ โพรม พร็อพเพอร์ตี้																	
วัตถุประสงค์การประเมิน	: สาธารณะ																	
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น โดยมีรายละเอียด ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับ ระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาเช่าอีก 3 ปี ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินคงเหลือระยะเวลาสัญญาเช่าประมาณ 9.64 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578) ซึ่งมีรายละเอียด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3158 มีเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ หรือเท่ากับ 1,200.0 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 540 เป็นอาคารสำนักงาน 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น และที่จอดรถยนต์ จำนวน 452 คัน โดยมีรายละเอียดพื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ลำดับที่</th> <th style="text-align: center;">รายละเอียด</th> <th style="text-align: center;">พื้นที่ (ตรม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.</td> <td>อาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น</td> <td style="text-align: center;">52,882</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการประเภทอาคารสำนักงาน และพลาซ่า ตามข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่อาคารที่สามารถนำมาปล่อยเช่าช่วงได้ มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 25,042.17 ตารางเมตร แบ่งตามลักษณะพื้นที่เช่าดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">รายการ</th> <th style="text-align: center;">พื้นที่เช่าสุทธิ (ตรม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) สำนักงาน</td> <td style="text-align: center;">18,123.23</td> </tr> <tr> <td>2) ร้านค้า</td> <td style="text-align: center;">6,771.21</td> </tr> <tr> <td>3) ห้องเก็บของ</td> <td style="text-align: center;">147.73</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">พื้นที่เช่าสุทธิรวม</td> <td style="text-align: center;">25,042.17</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)	1.	อาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น	52,882	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตรม.)	1) สำนักงาน	18,123.23	2) ร้านค้า	6,771.21	3) ห้องเก็บของ	147.73	พื้นที่เช่าสุทธิรวม		25,042.17
ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)																
1.	อาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น	52,882																
รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตรม.)																	
1) สำนักงาน	18,123.23																	
2) ร้านค้า	6,771.21																	
3) ห้องเก็บของ	147.73																	
พื้นที่เช่าสุทธิรวม		25,042.17																
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: อาคารสำนักงาน "เมอร์คิวรี ทาวเวอร์" เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร																	

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 3158
ลักษณะการถือครอง	: สิทธิการเช่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ดำรงเสรี จำกัด
ภาวะผูกพัน	: ติดสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม 3 ปี ระหว่างบริษัท ดำรงเสรี จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้เช่า)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท ดำรงเสรี จำกัด
วันที่ทำการสำรวจ	: 29 มกราคม 2569
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 เมษายน 2569
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าตามอายุสัญญาคงเหลือ 9.64 ปี	: 1,425,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรวิศ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กตต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปริดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชัยรัตน์ ทองเสงี่ยม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ

1. บทนำ

1.1 การอธิบายงาน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้รับมอบหมายจาก ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ให้เสนอความคิดเห็นที่เป็นมูลค่าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน"เมอริควี ทาวเวอร์"เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ เพื่อหามูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวตามระยะเวลาคงเหลือ ณ วันที่ทำการประเมิน ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น 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
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอฟื้นเติมใดๆ 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 "เมอร์คิวรี ทาวเวอร์" ตั้งอยู่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต และถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยทรัพย์สินฯ มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญต่างๆ ดังนี้

- ห่างจาก	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชิดลม	ตรงข้ามทรัพย์สิน		
- ห่างจาก	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเวิลด์	ระยะทาง	450	เมตร
- ห่างจาก	โรงพยาบาลตำรวจ	ระยะทาง	460	เมตร
- ห่างจาก	สวนลุมพินี	ระยะทาง	1.1	กิโลเมตร

2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน

2.2.1 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

โดยอาศัยเส้นทางการคมนาคมหลักได้ 2 เส้นทาง ดังนี้

การคมนาคมทางรถยนต์ สามารถสัญจรได้ 2 เส้นทาง คือ ถนนเพลินจิต และถนนหลังสวน โดยทรัพย์สินตั้งอยู่บริเวณแยกชิดลมฝั่งขาเข้าถนนหลังสวน

การคมนาคมทางรถไฟฟ้า BTS บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ มีสถานีรับส่งผู้โดยสารที่ใกล้กับที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่ สถานีชิดลม

2.2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน 1 ได้แก่ ถนนเพลินจิต ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน 2 ได้แก่ ถนนหลังสวน ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 4 ช่องจราจรเดินรถทางเดียว กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 18 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินในด้านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย โครงการในบริเวณนี้ประกอบไปด้วย อาคารพาร์คเวนเจอร์ เซ็นทรัลเอ็มบาสซี ดิโอเรียลทีลเรสซิเดนซ์ อาคารเวฟเพลส อาคารมหาทุน อาคารอลซีชั้นเพลส อาคารต้นสน อาคารคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต อาคารเฟลินจิตทาวเวอร์ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล สาขาชิดลม เกสรพลาซ่า เซ็นทรัล เวลล์ สยามเซ็นเตอร์ สยามพารากอน สยามดิสคัฟเวอร์รี่ อัมรินทร์พลาซ่า เพนนินซูล่าพลาซ่า สถานทูตอังกฤษ สถานทูตประเทศสหรัฐอเมริกา สถานทูตประเทศสวีเดน สวิสเซอร์แลนด์ สถานทูตประเทศฮอลแลนด์ โรงแรมระดับ 4-5 ดาว เช่น โรงแรมเจดับบลิว แมริออท โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนทอล โรงแรมแกรนด์ไฮแอทเอราวัณ โรงแรมไพร์ซีชั้น โรงแรมโซฟิเทล กรุงเทพ ฟินิกซ์ เฟลินจิต โรงแรมคิวาเทล กรุงเทพฯ เป็นต้น

2.4 สาธารณูปโภคของรัฐ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สิน ตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น

2.5 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐบาลที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์และมูลค่าของทรัพย์สิน

3. ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย

- **สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง** ประกอบด้วย สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับ ระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาเช่าอีก 3 ปี ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินคงเหลือระยะเวลาสัญญาเช่าประมาณ 9.64 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578) ซึ่งมีรายละเอียด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3158 มีเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ หรือเท่ากับ 1,200.0 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 540 เป็นอาคารสำนักงาน 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น และที่จอดรถยนต์ จำนวน 452 คัน โดยมีรายละเอียดพื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)
1.	อาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น	52,882

ทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการประเภทอาคารสำนักงาน และพลาซ่า ตามข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่ที่สามารถนำมาปล่อยเช่าช่วงได้ มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 25,042.17 ตารางเมตร แบ่งตามลักษณะพื้นที่เช่าดังนี้

รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1) สำนักงาน	18,123.23
2) ร้านค้า	6,771.21
3) ห้องเก็บของ	147.73
พื้นที่เช่าสุทธิรวม	25,042.17

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

3.2.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

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

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนดที่ดิน							
5136 III 6618-3 ตำบลประทุมวัน อำเภอประทุมวัน (สามเพ็ง) กรุงเทพมหานคร							
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1.	3158	104	791	3	0	0.0	บริษัท ดารงเสรี จำกัด
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์				3	0	0.0	(1,200.0 ตารางวา)
รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า				3	0	0.0	(1,200.0 ตารางวา)

ลักษณะการถือครอง	: สิทธิการเช่า
ภาระจำนอง	: ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
ภาระผูกพัน	: ติดสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม 3 ปี ระหว่างบริษัท ดารงเสรี จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้เช่า)

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

3.2.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก รูประวางแผนที่ขนาดรูปร่าง และทิศทางตามแนวเขตที่ดิน และผู้นำชี้ มีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

3.2.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1.	3158	1,200	875,000	1,050,000,000
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการรวมเท่ากับ				1,050,000,000

3.3 รายละเอียดสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ประกอบด้วยสัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาว จำนวน 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดสัญญาเช่าโดยสรุป ดังนี้

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ดำรงเสรี จำกัด
ผู้ให้เช่า	บริษัท ดำรงเสรี จำกัด
ผู้เช่า	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้รับโอนสิทธิการเช่า ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2559)
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อประกอบธุรกิจเป็นอาคารสำหรับสำนักงานและศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำหรับใช้พักอาศัยพร้อมให้บริการ ไม่ว่าจะรายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน หรือรายปี และเพื่อให้เช่าช่วงพื้นที่ในอาคาร และ สิ่งปลูกสร้างแก่ลูกค้าทั่วไป
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่เช่า	ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดที่ดินเลขที่ 3158 เนื้อที่ 3 ไร่ หรือเท่ากับ 1,200.0 ตารางวา
วันที่จดทะเบียนการเช่า	22 พฤศจิกายน 2545
วันที่ทำสัญญาเช่า	22 พฤศจิกายน 2545
วันที่โอนสิทธิการเช่า	22 ธันวาคม 2548
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี
วันเริ่มสัญญาเช่า	22 พฤศจิกายน 2545
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	21 พฤศจิกายน 2575
ค่าเช่าตามสัญญา	1) ค่าตอบแทนการเช่า เป็นเงิน 180,000,000 บาท ชำระในวันทำสัญญาเช่า 2) ค่าเช่ารายปี กำหนดค่าเช่าดังนี้ ปีที่ 1-10 อัตราปีละ 11,500,000 บาท ปีที่ 11-20 อัตราปีละ 14,500,000 บาท ปีที่ 21-30 อัตราปีละ 16,000,000 บาท ชำระเป็นรายปี ทุกวันที่ 22 พฤศจิกายน ของแต่ละปี
เงื่อนไขอื่นๆ	ผู้เช่ารับผิดชอบภาษีโรงเรือน ผู้เช่าต้องสำรองเงินในการบำรุงรักษาอาคารและซ่อมแซมเป็นเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาท

บันทึกสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

วันที่ทำสัญญาเช่า	11 มกราคม 2555
ระยะเวลาการต่อสัญญาเช่า	3 ปี (นับจากวันที่สัญญาเช่าหลักหมดอายุลงในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2575)
วันเริ่มสัญญาเช่า	22 พฤศจิกายน 2575
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	21 พฤศจิกายน 2578
ค่าเช่าตามสัญญา	25% ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน และไม่ต่ำกว่า 70,000,000 บาทต่อปี
วันที่ชำระ	ชำระเป็นรายปี ทุกวันที่ 1 พฤศจิกายน ของแต่ละปี
เงื่อนไขอื่นๆ	-

3.4 รายละเอียดที่ดิน

3.4.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพของที่ดิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีลักษณะของที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาก่อสร้างอาคาร มีระดับชั้นใต้ดิน 6 ชั้น มีหน้ากว้างติดถนน 2 ด้าน คือ แนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ติดถนนเพลินจิต ระยะประมาณ 60 เมตร และแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ติดถนนหลังสวน ระยะประมาณ 100 เมตร โดยมีความลึกของที่ดินด้านทิศตะวันออก ระยะประมาณ 100 เมตร

3.4.2 อาณาเขตติดต่อ

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดกับ ถนนเพลินจิต	ประมาณ	60 เมตร
ทิศใต้	: ติดกับ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ปทุมวัน	ประมาณ	75 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดกับ อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์	ประมาณ	100 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดกับ ถนนหลังสวน	ประมาณ	100 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

3.5 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น
 ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 3158

รายละเอียดของอาคาร

พื้นที่ใช้สอยอาคาร : ประมาณ 52,882.00 ตารางเมตร
 โครงสร้างหลัก : คอนกรีตเสริมเหล็ก
 โครงหลังคา / หลังคา : โครงเหล็ก / เมทัลชีท
 อายุอาคาร : ประมาณ 25 ปี
 สภาพอาคาร/การดูแลรักษา : ปานกลาง / มีการดูแลรักษาดี

ลักษณะวัสดุตกแต่งภายในอาคาร

พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก
 พื้นผิว : แกรนิต์โต้ และคสล.ขัดหยาบ
 ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี โครงเคาะอลูมิเนียมกระจก
 ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
 ประตู : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม, บานไม้เนื้อแข็ง
 หน้าต่าง : บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
 พื้นและผนังห้องน้ำ : พื้นและผนังปูกระเบื้องเคลือบ
 สุขภัณฑ์ : อ่างล้างหน้า, โถส้วมชักโครก, โถบัสสาวะชาย, กระจกเงา และ สายฉีดชำระ

การจัดแบ่งพื้นที่ภายในอาคาร

ชั้นใต้ดิน 1-6 : ที่จอดรถ, ห้องเครื่องงานระบบ
 ชั้นที่ 1-4 : โซนพลาซ่า, ห้องน้ำ
 ชั้นที่ 5-25 : สำนักงาน, ห้องน้ำ

งานระบบต่างๆ ภายในอาคาร

งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	: ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ชุด ขนาด 2,600 KVA จำนวน 1 ชุด เครื่องปั่นไฟฟ้าสำรองขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบสัญญาณ PABX ระบบเสอากาศที่วีและวิทยุรวม พร้อมชุดรับสัญญาณทีวี พร้อมเสอากาศและจานรับสัญญาณดาวเทียมพร้อมอุปกรณ์
ระบบประปาและสุขาภิบาล	: ระบบน้ำดี ประกอบด้วย ระบบจ่ายน้ำดี พร้อมปั๊มควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังเก็บน้ำดี ระบบน้ำทิ้งและระบบบำบัดน้ำเสีย ประกอบด้วย ชุดตู้ควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังคลอรีน และระบบท่อ น้ำทิ้งรวมทั้งอุปกรณ์ภายในอาคาร
งานระบบป้องกันอัคคีภัย	: หัวรับน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง พร้อมเครื่องสูบน้ำ รักษาความดัน ตู้สายฉีดดับเพลิง ถังดับเพลิง กริ่งสัญญาณ และอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ และสัญญาณไฟฉุกเฉิน
ระบบปรับอากาศ	: ระบบปรับอากาศส่วนกลาง AHU
ระบบโดยสารภายในอาคาร	: ลิฟต์โดยสาร จำนวน 8 ชุด รองรับน้ำหนัก 1,350 กิโลกรัม ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด รองรับน้ำหนัก 1,000 กิโลกรัม ลิฟต์โดยสารที่จอดรถ จำนวน 2 ชุด รองรับน้ำหนัก 1,350 กิโลกรัม ลิฟท์หนีไฟ จำนวน 1 ชุด รองรับน้ำหนัก 1,500 กิโลกรัม บันไดเลื่อน สำหรับชั้น 1-3 จำนวน 6 ชุด
ระบบป้องกันภัย	: ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) จำนวน 100 จุด ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกภายในอาคาร ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

3.6 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ตามเอกสาร/ข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีเอกสารเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร จำนวน 9 รายการ ดังนี้

1. ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือ เปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ 4/2537 ลว. 20 มกราคม 2537				
เจ้าของอาคาร/ตัวแทน	บริษัท ซี.พี.ยู.โฮเทล จำกัด			
เจ้าของ/ผู้ครอบครองอาคาร				
อนุญาตให้	ทำการก่อสร้างอาคาร			
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น	พื้นที่	51,594 ตารางเมตร	
	จำนวน 1 หลัง			
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์			
ที่จอดรถ ที่กั๊บลัถ และ	จำนวน 530 คัน	พื้นที่	1,580 ตารางเมตร	
ทางเข้าออกของรถ				
ในแปลงที่ดิน	โฉนดเลขที่ 3158			

2. ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือ เปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ 28/2539				
เจ้าของอาคาร/ตัวแทน	บริษัท อาคารวรรณเพลส จำกัด			
เจ้าของ/ผู้ครอบครองอาคาร				
อนุญาตให้	ทำการดัดแปลงอาคาร			
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น	พื้นที่	1,205 ตารางเมตร	
	จำนวน 1 หลัง			
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์			
ที่จอดรถ ที่กั๊บลัถ และ	จำนวน 453 คัน	พื้นที่	-	
ทางเข้าออกของรถ				
ในแปลงที่ดิน	โฉนดเลขที่ 3158			

3. ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ 117/2539 ลว. 17 กันยายน 2539

เจ้าของอาคาร/ตัวแทน เจ้าของ/ผู้ครอบครองอาคาร	บริษัท อาคารวรรณเพลส จำกัด		
อนุญาตให้	ทำการดัดแปลงอาคาร (เปิดการใช้เป็นส่วนๆ)		
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	13,639 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์		
ที่จอดรถ ที่กัลบริด และ ทางเข้าออกของรถ	จำนวน 452 คัน	พื้นที่	-
ในแปลงที่ดิน	โฉนดเลขที่ 3158		

4. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 1245/2541 ลว.26 ตุลาคม 2541

เจ้าของอาคาร/ตัวแทน เจ้าของ/ผู้ครอบครองอาคาร	บริษัท อาคารวรรณเพลส จำกัด		
อนุญาตให้	ทำการดัดแปลงอาคาร (เปิดการใช้เป็นส่วนๆ)		
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	13,639 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์		
ที่จอดรถ ที่กัลบริด และ ทางเข้าออกของรถ	จำนวน 452 คัน	พื้นที่	-
ในแปลงที่ดิน	โฉนดเลขที่ 3158		

5. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 1024/2542 ลว. 29 ธันวาคม 2542

เจ้าของอาคาร/ตัวแทน เจ้าของ/ผู้ครอบครองอาคาร	บริษัท เมอร์คิวรี ทาวเวอร์ จำกัด		
อนุญาตให้	ทำการดัดแปลงอาคาร (เปิดการใช้เป็นส่วนๆ)		
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	13,639 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์		
ที่จอดรถ ที่กัลบริด และ ทางเข้าออกของรถ	จำนวน 452 คัน	พื้นที่	-
ในแปลงที่ดิน	โฉนดเลขที่ 3158		

6. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 373/2555 ลว.14 ธันวาคม 2555			
เจ้าของอาคาร/ตัวแทน เจ้าของ/ผู้ครอบครองอาคาร	บริษัท ดาร์งเสรี จำกัด		
อนุญาตให้	ทำการดัดแปลงอาคาร (พื้นที่ส่วนดัดแปลง 9,693 ตารางเมตร)		
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	52,882 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-พาณิชย์(ร้านค้า)-จอดรถยนต์		
ที่จอดรถ ที่กั้บรถ และ ทางเข้าออกของรถ	จำนวน 452 คัน	พื้นที่	-
ในแปลงที่ดิน	โฉนดเลขที่ 3158		

7. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 124/2540 ลว. 14 มีนาคม 2540			
เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร	บริษัท อาคารวรรณเพลส จำกัด		
ได้ทำการ	ทำการดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตใน ใบอนุญาตเลขที่ 117/2539 ลงวันที่ 17 กันยายน 2539		
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง		
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์	ที่จอดรถ	จำนวน 452 คัน
ในแปลงที่ดิน	โฉนดเลขที่ 3158		

8. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 51/2544 ลว. 23 พฤษภาคม 2544			
เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร	บริษัท เมอร์คิวรี ทาวเวอร์ จำกัด		
ได้ทำการ	ทำการดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตใน ใบอนุญาตเลขที่ 1024/2542 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2542		
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง		
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์	ที่จอดรถ	จำนวน 452 คัน
ในแปลงที่ดิน	โฉนดเลขที่ 3158		

9. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 282/2556 ลง.24 ตุลาคม 2556	
เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร	บริษัท ดำรงเสรี จำกัด
ได้ทำการ	ทำการดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 373/2555 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2555
เป็นอาคารชนิด	1) ตึก 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง
เพื่อใช้เป็น	อาคารสำนักงาน-พาณิชย์-จอดรถยนต์ ที่จอดรถ จำนวน 452 คัน
ในแปลงที่ดิน	โฉนดเลขที่ 3158

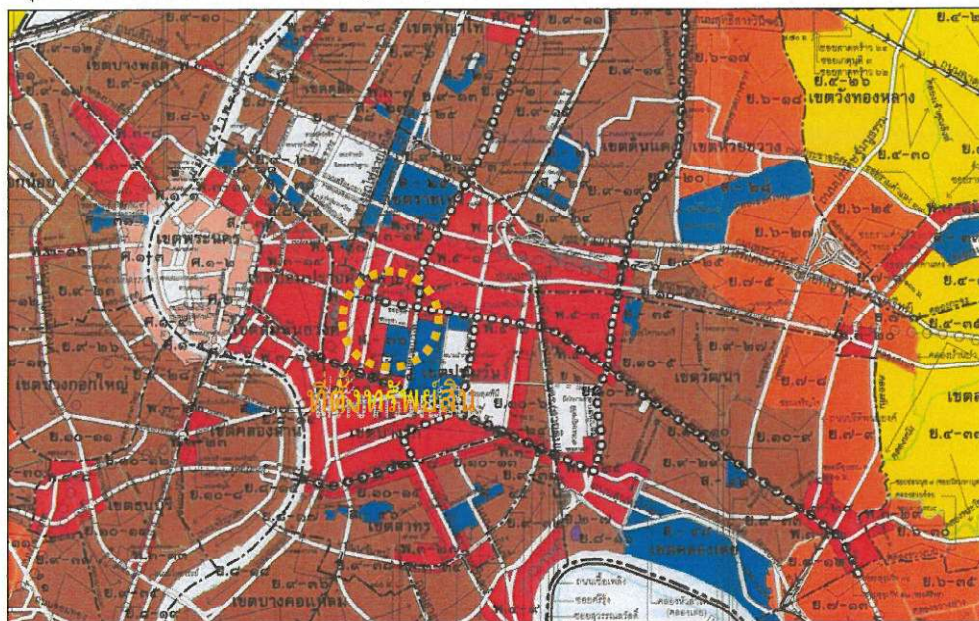
เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค

4. ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตบังคับการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ตามกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร 2556 พื้นที่สีแดง (พ.5-2) 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) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานขนส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตรเว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานขนส่งมวลชน (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานขนส่งมวลชน
- (11) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถานทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ ละป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้าเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ 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 จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานขนส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานขนส่งมวลชน
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ายานขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน

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

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

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

4.1.1 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ

- ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเขตปทุมวัน การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตกับทางหน่วยงานข้างต้น
- พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน
- อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
- แนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน
- เขตป่าสงวน/ป่าแห่งชาติ/ป่าถาวรหรือเขตหวงห้ามของหน่วยงานรัฐ
- ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง....
- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- อื่นๆ.....

5. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงินภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด”

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอวโคโนวี่ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดิน**ด้านพาณิชย์กรรม** 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 และยังคงใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย 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)

วิธีการนี้มักจะนำไปใช้ในการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง การพัฒนา ดังกล่าวอาจทำได้ 3 ลักษณะ กล่าวคือการก่อสร้างอาคารใหม่บนแปลงที่ดินเปล่า หรือการรื้อถอนอาคารเดิมที่มีอยู่แล้ว เพื่อทำการก่อสร้างพัฒนาเป็นอาคารหลังใหม่ ขึ้นมาแทนที่ หรืออาจเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพเดิม โดยการต่อเติมอาคาร และทำการ ซ่อมแซมปรับปรุงใหม่ให้มีสภาพดีขึ้นกว่าเดิม สำหรับการประเมิน โดยการหามูลค่าส่วนที่ เหลือนั้น จะต้องทำการคำนวณหามูลค่าของโครงการที่มีความเป็นไปได้เมื่อพัฒนาเสร็จ สมบูรณ์ หักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการพัฒนาโครงการ รวมทั้งปัจจัย ความเสี่ยงต่างๆ และผลกำไรที่ต้องการได้รับ ผลลัพธ์ที่ได้คือ มูลค่าส่วนที่เหลือสำหรับที่ดิน ที่ทำการประเมินฯ

การวิเคราะห์ในเรื่องทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร และข้อจำกัดต่างๆ ความสะดวกในการเข้าออก และศักยภาพทางการตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจะถูกนำมาพิจารณา เพื่อเสนอ รูปแบบการพัฒนาที่เหมาะสม สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินฯ ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับ จากแหล่งข้อมูลทั้งภายในและภายนอก จะถูกเก็บรวบรวมเพื่อนำมาใช้ในการประเมินฯ โดย วิธีนี้ ข้อสมมติฐานต่างๆ ที่เกี่ยวกับรายได้และรายจ่าย จะถูกนำมาใช้เป็นพื้นฐานในการ คำนวณหามูลค่าการพัฒนาเบื้องต้น และประมาณการต้นทุนในการพัฒนา ที่แสดงไว้ใน โครงการที่กล่าวข้างต้น ย่อมได้จากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ ณ วันที่ทำการประเมินฯ

6.1.5 วิธีรายได้ (PROFIT RENT METHOD)

วิธีรายได้ / PROFIT RENT หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งในการกำหนดมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดกำไรจากค่าเช่า ช่วง (Profit Rent Method) ซึ่งพิจารณาหาอัตราค่าเช่าตลาดที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบข้อมูล ตลาด แล้วนำมาหักด้วยค่าเช่าตามสัญญา จะได้มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า สำหรับที่ดิน ว่างเปล่า โดยใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

6.2 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า


สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทาง บริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่าของ ทรัพย์สิน

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน


7.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (COST APPROACH)

7.1.1 ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ


การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง เพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป 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	: ด่านพาณิชยกรรม
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	: ดัดถนนอโศกมนตรี
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	: ย่านพาณิชยกรรม
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	: ด่านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีน้ำตาล (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	: ย่านพาณิชยกรรม
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	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.5) ประเภทพาณิชยกรรม / FAR ไม่เกิน 10 ต่อ 1
ประเภทราคา	: ซื้อ-ขาย ปี 2562
ราคา	: ตารางวาละ 2,500,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดิน สาขาพระโขนง
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569


ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 8
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนหลังสวน
พิกัดที่ตั้ง	: 13.742496, 100.543928
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่พาณิชย์กรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 2 ไร่ 78.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนน ประมาณ 45 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอกันผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต 4 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด่านพาณิชย์กรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.5) ประเภทพาณิชย์กรรม / FAR ไม่เกิน 10 ต่อ 1
ประเภทราคา	: ซื้อ-ขายปี 2561
ราคา	: ตารางวาละ 3,103,037 บาท
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินฯ
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569


ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 9
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนวิฑู
พิกัดที่ตั้ง	: 13.746496, 100.548448
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่พาณิชย์กรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 32.9 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนวิฑู ประมาณ 72 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอกันผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต 8 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชย์กรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.5) ประเภทพาณิชย์กรรม / FAR ไม่เกิน 10 ต่อ 1
ประเภทราคา	: ซื้อ-ขายปี 2562
ราคา	: ตารางวาละ 2,400,180 บาท
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินฯ
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569


ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 10
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ตัดถนนวิทย์
พิกัดที่ตั้ง	: 13.732883, 100.546202
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่พาณิชย์กรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 7 ไร่ 2 งาน 42.4 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างตัดถนนวิทย์ ประมาณ 64 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต 8 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชย์กรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีแดง (พ.5) ประเภทพาณิชย์กรรม / FAR ไม่เกิน 10 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ตารางวาละ 3,000,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.099-156-2588
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569


ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 11
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนเพลินจิต
พิกัดที่ตั้ง	: 13.743212, 100.546559
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชย์กรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 6 ไร่ 28.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 46 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอดถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: คอนกรีต 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชย์กรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีนํ้าตาล (ย.10) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก / FAR ไม่เกิน 8 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เช่าที่ดิน
ค่าเช่า	: - ค่าตอบแทนสิทธิการเช่า 1,518,000,000 บาท - ค่าเช่ารายปี เริ่มต้นปีที่ 1-6 ปีละ 50,000,000 บาท
เงื่อนไขการเช่า	: - ระยะเวลาเช่า 30 ปี - ปรับขึ้นค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 7 อัตรา 5% ทุกๆ 3 ปี
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 12
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนสุขุมวิท (ปากซอยสุขุมวิท 59)
พิกัดที่ตั้ง	: 13.722388, 100.581551
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชย์กรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 83.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 40 เมตร, หน้ากว้างติดซอยสุขุมวิท 59 ประมาณ 160 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอดถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: คอนกรีต 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชย์กรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีน้ำตาล (ย.10) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก / FAR ไม่เกิน 8 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เช่าที่ดิน
ค่าเช่า	: - ค่าหน้าดิน 275,912,000 บาท - ค่าเช่าเริ่มต้นปีที่ 1-3 รายปี @ 22,000,000 บาท
เงื่อนไขการเช่า	: - ระยะเวลาเช่า 3+30 ปี - ปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดิน สาขาพระโขนง
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 13
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนรัชดาภิเษก
พิกัดที่ตั้ง	: 13.768133, 100.571358
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 13 ไร่ 3 งาน 09.2 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 75 เมตร
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอกันผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: คอนกรีต 6 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีนํ้าตาล (ย.9) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก / FAR ไม่เกิน 7 ต่อ 1
ประเภทราคา	: เช่าที่ดิน
ค่าเช่า	: - ค่าหน้าดิน 739,854,000 บาท - ค่าเช่ารายปี เริ่มต้นปีที่ 1 ปีละ 35,000,000 บาทต่อปี
เงื่อนไขการเช่า	: - ระยะเวลาเช่า 30 ปี (มีเงื่อนไขเวลา) - ปรับค่าเช่าอัตรา 15% ทุกๆ 3 ปี
แหล่งข้อมูล	: สำนักงานที่ดินกรุงเทพ สาขาห้วยขวาง
วันที่สอบถามข้อมูล	: 29 มกราคม 2569

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดของที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ปัจจุบันพบว่ามีระดับราคาเสนอขาย 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 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	
ที่ตั้ง	ถนน / ซอย / ทาง	ถนนเพลินจิต	ถนนวิภาวดี	ถนนวิภาวดี	ถนนวิภาวดี	
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่-งาน-ตารางวา)	3-0-00.00 ไร่	2-0-78.0 ไร่	3-1-32.9 ไร่	7-2-42.4 ไร่	
	ตารางวา	1,200.00	878.0	1,332.90	3,042.4	
รูปร่างที่ดิน	ลักษณะ	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	
หน้ากว้างที่ดิน	เมตร	60 และ 100	45	72	64	
ระดับที่ดินเฉลี่ย (จากถนนด้านหน้า)	เมตร	-	-	-	-	
ผังเมือง	ภายในพื้นที่	สีแดง (พ.5)	สีแดง (พ.5)	สีแดง (พ.5)	สีแดง (พ.5)	
ราคาเสนอขาย	บาท/ตารางวา	-	-	-	3,000,000	
อัตราที่ต่อรอง / ราคาที่เหมาะสม	บาท/ตารางวา	-	-	-	2,700,000	
ราคาซื้อ / ขาย	บาท/ตารางวา	-	3,103,037	2,400,180	-	
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	ซื้อ-ขาย ปี 2561	ซื้อ-ขาย ปี 2562	-	
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	12%	12%	-	
ราคาซื้อ / ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	บาท/ตารางวา	-	3,475,401	2,688,202	-	
ปรับส่วนต่างของค่าที่ดินในพื้นที่	1.500 (บาท/ตารางวา/เมตร)	-	-	-	-	
ราคาถ่วงปรับปัจจัยจากตาราง WOS	บาท/ตารางวา	-	3,475,401	2,688,202	2,700,000	
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย		ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
	มาตรฐาน	ปรับแก้แล้ว		ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10
ทำเลที่ตั้ง / ตำแหน่งที่ดิน	20%	32%	9	8	7	7
ถนนผ่านหน้า / ทางเข้า-ออก	15%	26%	9	8	8	8
ขนาดเนื้อที่	15%	0%	8	8	8	8
รูปร่างแปลงที่ดิน	10%	0%	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม / แนวโน้มความเจริญ	10%	21%	8	8	7	7
สาธารณูปโภค / สาธารณูปการ	10%	21%	9	7	7	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10%	0%	9	9	9	9
สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	5%	0%	8	8	8	8
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	5%	0%	8	8	8	8
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	100%	879	779	726	726
อัตราส่วนรวม / ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	13%	21%	21%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WOS	บาท/ตารางวา	-	3,921,538	3,254,723	3,269,008	-
ระดับความสำคัญข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	-	37.68%	31.16%	31.16%	-
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	บาท/ตารางวา	-	3,510,461	1,477,821	1,014,095	1,018,546
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	ประมาณ ตารางวาละ	-	3,500,000 บาท (หรือเท่ากับ ไร่ละ 1,400,000,000 บาท)	-	-	-

ที่ดิน เนื้อที่ที่พิจารณา 3 ไร่ หรือเท่ากับ 1,200.0 ตารางวา

มูลค่าตารางวาละ 3,500,000 บาท

คิดเป็นมูลค่าที่ดิน เท่ากับ

4,200,000,000 บาท

7.1.2 การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า

การกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาสัญญาเช่า ณ วันที่ทำการประเมิน บริษัทฯ ใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่า โดยไม่นำปัจจัยหรือข้อตกลงในสัญญาเช่าประกอบการพิจารณา กล่าวคือ เปรียบเสมือนไม่มีสัญญาใดๆ โดยให้ถือว่าเป็นมูลค่าตลาดของบุคคลทั่วไป

ตารางคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่าที่ดินทรัพย์สิน ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ

รอบสัญญา ปีที่	รอบระยะเวลา						ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (บาท/เดือน)	ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (บาท/ปี)	มูลค่าปัจจุบันที่ อัตราคิดลด 8%	รวมมูลค่าปัจจุบัน (บาท)
	ตั้งแต่			ถึง							
24	1	เม.ย.	2569	21	พ.ย.	2569	7.70	1,333,333	10,266,667	0.9518	9,771,980
25	22	พ.ย.	2569	21	พ.ย.	2570	12	1,333,333	16,000,000	0.8813	14,100,981
26	22	พ.ย.	2570	21	พ.ย.	2571	12	1,333,333	16,000,000	0.8160	13,056,464
27	22	พ.ย.	2571	21	พ.ย.	2572	12	1,333,333	16,000,000	0.7556	12,089,318
28	22	พ.ย.	2572	21	พ.ย.	2573	12	1,333,333	16,000,000	0.6996	11,193,813
29	22	พ.ย.	2573	21	พ.ย.	2574	12	1,333,333	16,000,000	0.6478	10,364,642
30	22	พ.ย.	2574	21	พ.ย.	2575	12	1,333,333	16,000,000	0.5998	9,596,891
31	22	พ.ย.	2575	21	พ.ย.	2576	12	7,927,403	95,128,834	0.5554	52,832,234
32	22	พ.ย.	2576	21	พ.ย.	2577	12	7,832,396	93,988,753	0.5142	48,332,464
33	22	พ.ย.	2577	21	พ.ย.	2578	12	8,098,849	97,186,194	0.4761	46,274,727
รวมค่าเช่า									392,570,448		
รวมมูลค่าปัจจุบัน										227,613,512	

ตารางวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่า ต่อมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

จากการสำรวจข้อมูลเช่าที่ดิน ที่เป็นข้อมูลตลาดเปรียบเทียบภายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน สามารถกำหนดทิศทางในการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาด โดยทำการเทียบสัดส่วนค่าเช่า ระหว่างราคาที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ที่มีราคาที่เหมาะสม และราคาเช่าของที่ดินในแต่ละแปลง ซึ่งจากการสำรวจตลาดโดยรวมแล้วสามารถสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลลำดับที่	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 13
ที่ตั้ง	ถนนเพลินจิต	ถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 59	ถนนรัชดาภิเษก
ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	6-0-28 0 ไร่	2-3-83 0 ไร่	13-3-09 2 ไร่
หรือเท่ากับ หน่วยของที่ดินที่กำหนดมูลค่า (ตารางวา)	2,428.0	1,183.0	5,509.2
หน้ากว้าง (เมตร)	46	40 และ 160(ตามลำดับ)	75
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ราคาที่ดินกรณี Freehold Value ณ วันที่ทำสัญญาเช่า บาท/ตารางวา	2,500,000	1,300,000	700,000
มูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (FM) ณ วันที่ทำสัญญาเช่า	6,070,000,000	1,537,900,000	3,856,440,000
อายุสัญญาเช่า (ปี)	30	33	30
ราคาเสนอเช่าที่ดิน (บาท/ปี)	-	-	-
อัตราที่ต่อรอง / ราคาที่เหมาะสม (บาท/ปี)	-	-	-
ราคาทำสัญญาเช่าแล้ว (ค่าเช่าปีที่ 1+ค่าหน้าดิน) (บาท/ปี)	171,641,490	37,062,427	88,682,775
อัตราผลตอบแทนค่าเช่าต่อมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (%)	2.83%	2.41%	2.30%
หรือคิดเป็นค่าเช่า บาท/ตารางวา/ปี	70,693	31,329	16,097
เงื่อนไขการปรับค่าเช่า (ปี)	ทุกๆ	3	3
ปรับเพิ่ม %	5%	10%	15%
รวมค่าเช่าที่ดิน+ค่าหน้าดินตลอดอายุสัญญา (ก่อนคิดค่าเงินปัจจุบัน / PV.)	3,321,984,648	1,327,782,024	2,524,845,555
ค่าหน้าดินตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน	1,518,000,000	275,912,000	739,854,000
สัดส่วนค่าหน้าดิน/อายุสัญญาเช่า	46%	21%	29%
ค่าเช่าที่ดินหลังหักค่าหน้าดินตลอดอายุสัญญาเช่า	1,803,984,647.94	1,051,870,023.67	1,784,991,555.32
รวมค่าเช่าในปีแรก (ไม่รวมค่าตอบแทนสิทธิ)	50,000,000.00	22,000,000.00	35,000,000.00
หรือคิดเป็นค่าเช่า บาท/ตารางวา/ปี	20,593	18,597	6,353
สัดส่วน FH/LH หลังหักค่าหน้าดิน (ก่อน PV.)	0.82%	1.43%	0.91%
มูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดตัดที่	8.00%	8.00%	8.00%
รวมค่าเช่าที่ดิน+ค่าหน้าดินตลอดอายุสัญญา (หลังคิดค่าเงินปัจจุบัน / PV.)	2,141,964,736	539,399,924	1,301,739,649
สัดส่วนสิทธิการเช่า ต่อ มูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่ทำสัญญาเช่า	1.18%	1.06%	1.13%

จากตารางเปรียบเทียบสัดส่วนระหว่างมูลค่าสิทธิการเช่ากับมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ พบว่ามีสัดส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อยู่ในช่วง 1.0%-1.18% ต่อปี เมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาสัญญาของทรัพย์สิน ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาสัดส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ของแปลงทรัพย์สิน เฉลี่ยประมาณ 1% ต่อปี ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ซึ่งสามารถกำหนดเป็นมูลค่าตลาดค่าเช่าระยะยาว ดังนี้

มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 9.64 ปี

ที่ดิน เนื้อที่ที่พิจารณา 3 ไร่ หรือเท่ากับ 1,200.0 ตารางวา

มูลค่ากรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ตารางวาละ คิดเป็นมูลค่า 4,200,000,000 บาท
3,500,000 บาท

สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 9.64 ปี @ คิดเป็นมูลค่า 404,880,000 บาท
1% ต่อปี

หัก ค่าเช่าตามสัญญา 227,613,512 บาท

มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ 177,266,488 บาท

(บดเศษ) 177,300,000 บาท

7.1.3 การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่า

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

ลำดับที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่		การรอนสิทธิอาคารตามสัญญาเช่า			มูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามอายุสัญญา คงเหลือ (บาท)
			หน่วยละ (บาท/ตร.ม.)	รวม (บาท)	อายุสัญญา คงเหลือ (ปี)	ปีละ (%)	รวม (%)	
1	อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 6 ชั้น - พื้นที่อาคาร	52,882.00	35,000	1,850,870,000				
	รวม			1,850,870,000	9.64	3.03%	29.21%	540,678,388
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด								540,678,388
หรือเท่ากับ (บดเศษ)								540,700,000

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

2) มูลค่าสิ่งปลูกสร้างข้างต้น เป็นมูลค่าภายใต้การถือครองสิทธิการเช่าตามระยะเวลา คงเหลือของสัญญาเช่า การรอนสิทธิอาคาร เป็นการคำนวณโดยประมาณการเฉลี่ยค่าเปอร์เซ็นต์ตามระยะเวลาสัญญาเช่าและระยะเวลาเช่าตามสิทธิการเช่าต่อสัญญา กรณีอาคารสร้างเสร็จ เปิดดำเนินการ ก่อนที่จะมีการเช่าหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น การรอนสิทธิอาคารพิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

หลังหักค่าเสื่อมราคาอาคาร การกำหนดค่าเสื่อมราคาอาคาร กำหนดเกณฑ์ตามอายุอาคารนับตั้งแต่ช่วงปีที่สร้างอาคารเสร็จถึงช่วงปีที่สัญญาเช่าเริ่มต้น

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

รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ (ไม่รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ)	1,850,870,000
หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าทดแทนใหม่	185,087,000
มูลค่าประกันอัคคีภัย	1,665,783,000
(ปรับเศษ)	1,665,800,000

7.1.4 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินฯ (บาท)
มูลค่าที่ดิน	177,300,000
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	540,700,000
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	718,000,000

7.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

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

หลักการและสมมติฐานในการประเมิน

เป็นการประมาณการงบกระแสเงินสด ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในอีก 9 64 ปีข้างหน้า โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน หลังจากนั้นนำรายได้ดังกล่าวมาหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม โดยพิจารณาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อการทำงานของกิจการภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาพการณ์แข่งขัน กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย การคาดการณ์ถึงทิศทาง และแนวโน้มทั้งในปัจจุบัน และอนาคต และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

สมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่า

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

โครงการ			
	ปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ถนนเพลินจิต อาคารสูง 34 ชั้น พื้นที่ประมาณ 27,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,400-1,500
	ร้านค้า (Retail)	4-200	1,500-3,000
	อาคารกริรัช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 45 ชั้น พื้นที่ประมาณ 50,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,300-1,400
	ร้านค้า (Retail)	-	-
	อินเตอร์เชนจ์ 21 ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 35 ชั้น พื้นที่ประมาณ 44,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	1,000-1,100
	ร้านค้า (Retail)	8-46	800-3,200
	เอพวยไอ เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 4 อาคารสูง 12 ชั้น พื้นที่ประมาณ 48,000 ตารางเมตร		
	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
	สำนักงาน (Office)	100+	900-950
	ร้านค้า (Retail)	-	1,000-2,500
	สิงห์คอมเพล็กซ์ ถนนเพชรบุรี และถนนอโศกมนตรี 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 เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 25,042.17 ตารางเมตร

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย บริษัทฯ อ้างอิงค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากสัญญาเช่าที่ทางโครงการฯ ได้ทำไว้กับผู้เช่าตามสัญญา และใช้สมมติฐานโดยอ้างอิงค่าเช่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับพื้นที่ว่างและสำหรับผู้เช่าเก่าที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยมีรายละเอียดแยกตามประเภทของผู้เช่า ดังนี้

รายการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)
1) สำนักงาน	1,000 ปรับขึ้นปีละ 3.5%
2) ร้านค้า	1,500 ปรับขึ้นปีละ 4%
3) ห้องเก็บของ	400 ปรับขึ้นปีละ 3.5%

รายได้พื้นที่อื่นๆ ประกอบด้วย

- รายได้ที่จอดรถ 2.5% ของรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้น 2% ทุกปี
- รายได้สาธารณูปโภค 9.5% ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้น 2% ทุกปี
- รายได้อื่นๆ 4.0% ของรายได้ค่าเช่ารวม

อัตราการเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ย ทางบริษัทฯ ประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่ โดยแยกเป็นประเภทผู้เช่า ดังนี้

ประมาณการเข้าใช้พื้นที่	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ตั้งแต่ปีที่ 6 สิ้นสุดการคาดการณ์
1) สำนักงาน	77%	80%	85%	90%	95%	95%
2) ร้านค้า	90%	95%	95%	95%	95%	95%
3) ห้องเก็บของ	80%	80%	80%	80%	80%	80%

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

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

รายการ	ประมาณการ
ค่าธรรมเนียมบริหารอาคาร	ปีแรกประมาณ 19,824,468 บาท ปรับขึ้นปีละ 3%
ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการ	8%ของรายได้รวม และปรับขึ้นปีละ 3%
ค่าสาธารณูปโภค	11%ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้นปีละ 2%
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	2.5%ของรายได้รวม
ค่าโฆษณา และประชาสัมพันธ์	1%ของรายได้รวม
ค่าประกันภัย	ปีแรกประมาณ 1,500,000 บาท ปรับขึ้นปีละ 2%
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.3%-0.6% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าธรรมเนียมนายหน้า	1 เดือน ของ 20% ของผู้เช่ารายใหม่
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1%ของรายได้รวม
ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน และบันทึกข้อตกลงฯ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	2.0% ของรายได้รวม

การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเลือก ซึ่งในที่นี้ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ประมาณ 9.5%

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูล เปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว **สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน)**

(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน

ปีที่	โครงการอสังหาริมทรัพย์									
	1 (เม.ย.69-มี.ค.70)	2 (เม.ย.70-มี.ค.71)	3 (เม.ย.71-มี.ค.72)	4 (เม.ย.72-มี.ค.73)	5 (เม.ย.73-มี.ค.74)	6 (เม.ย.74-มี.ค.75)	7 (เม.ย.75-มี.ค.76)	8 (เม.ย.76-มี.ค.77)	9 (เม.ย.77-มี.ค.78)	10 (เม.ย.78-มี.ค.79)
ก) สมมติฐาน										
1) สันนิษฐาน										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	18,123.23	18,123.23	18,123.23	18,123.23	18,123.23	18,123.23	18,123.23	18,123.23	18,123.23	18,123.23
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	217,478.76	217,478.76	217,478.76	217,478.76	217,478.76	217,478.76	217,478.76	217,478.76	217,478.76	217,478.76
ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่	77%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่	167,458.55	173,983.01	184,856.95	195,730.88	206,604.82	206,604.82	206,604.82	206,604.82	206,604.82	206,604.82
- ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	159,119.34	128,511.54	80,784.32	150,708.10	149,095.42	102,532.19	161,582.04	149,095.42	102,532.19	103,681.81
- ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่รวมใหม่	8,339.31	45,471.47	104,072.63	45,022.78	57,509.41	104,072.63	45,022.78	57,509.41	104,072.63	28,889.62
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รวมใหม่	1,000	1,035	1,071	1,109	1,148	1,188	1,229	1,272	1,317	1,363
2) รั้นตัว										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	6,771.21	6,771.21	6,771.21	6,771.21	6,771.21	6,771.21	6,771.21	6,771.21	6,771.21	6,771.21
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	81,254.52	81,254.52	81,254.52	81,254.52	81,254.52	81,254.52	81,254.52	81,254.52	81,254.52	81,254.52
ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่	73,129.07	77,191.79	77,191.79	77,191.79	77,191.79	77,191.79	77,191.79	77,191.79	77,191.79	77,191.79
- ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	61,938.37	49,329.92	54,636.43	50,735.19	49,011.97	54,636.43	50,735.19	49,011.97	54,636.43	32,555.08
- ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่รวมใหม่	11,190.70	27,861.87	22,555.37	26,456.60	28,179.83	22,555.37	26,456.60	28,179.83	22,555.37	16,976.32
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รวมใหม่	1,500	1,560	1,622	1,687	1,755	1,825	1,898	1,974	2,053	2,135
3) ให้ออมเงิน										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	147.73	147.73	147.73	147.73	147.73	147.73	147.73	147.73	147.73	147.73
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	1,772.76	1,772.76	1,772.76	1,772.76	1,772.76	1,772.76	1,772.76	1,772.76	1,772.76	1,772.76
ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่	1,418.21	1,418.21	1,418.21	1,418.21	1,418.21	1,418.21	1,418.21	1,418.21	1,418.21	1,418.21
- ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	1,081.28	730.52	1,156.93	948.96	730.52	1,156.93	948.96	730.52	1,156.93	608.92
- ประมาณการมูลค่าเช่าใช้พื้นที่รวมใหม่	336.92	687.69	261.28	469.24	687.69	261.28	469.24	687.69	261.28	301.10
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่	400	414	428	443	459	475	492	509	527	545
ข) การคำนวณ										
1) สันนิษฐาน										
- ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าปัจจุบัน	137,069.554	112,977.951	78,779.606	159,616.322	161,402.770	115,910.933	89,595.005	178,950.136	128,512.523	134,885.909
- ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าผู้เช่าใหม่	8,339.306	47,062.970	111,485.204	49,917.566	65,993.367	123,605.638	55,944.498	73,168.025	137,043.781	39,373.587
2) รั้นตัว										
- ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าปัจจุบัน	83,743.755	71,985.713	85,101.301	80,570.324	81,233.946	94,085.734	90,612.693	91,377.141	105,838.154	65,403.130
- ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าผู้เช่าใหม่	16,786.044	43,152.517	36,593.827	44,640.119	49,449.614	41,163.078	50,214.063	56,624.091	46,302.865	36,243.895
3) ให้ออมเงิน										
- ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าปัจจุบัน	441,392	326,084	475,472	396,657	320,058	523,758	439,781	354,854	580,700	312,872
- ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าผู้เช่าใหม่	134,769	284,702	111,955	208,103	315,655	124,127	230,728	349,972	137,621	164,146
รวมรายได้เช่า	246,514.821	275,789.938	312,547.364	335,349.092	358,715.410	375,417.268	386,440.788	399,824.220	418,415.644	276,393.639



ตารางแสดงรายการรวมมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

โครงการ/บริษัท/รายการ	ปี 1 (ณ.บ. 69.ม.ค.70)	ปี 2 (ณ.บ. 70.ม.ค.71)	ปี 3 (ณ.บ. 71.ม.ค.72)	ปี 4 (ณ.บ. 72.ม.ค.73)	ปี 5 (ณ.บ. 73.ม.ค.74)	ปี 6 (ณ.บ. 74.ม.ค.75)	ปี 7 (ณ.บ. 75.ม.ค.76)	ปี 8 (ณ.บ. 76.ม.ค.77)	ปี 9 (ณ.บ. 77.ม.ค.78)	ปี 10 (ณ.บ. 78.ม.ค.79)
รายได้ขั้นต้น										
- รายได้จูงใจ	6,162,871	6,286,128	6,411,851	6,540,088	6,670,889	6,804,307	6,940,393	7,079,201	7,220,765	4,726,004
- รายได้จูงใจปกติ	23,418,938	26,200,044	29,692,000	30,285,840	30,891,556	31,509,388	32,139,575	32,782,367	33,438,014	21,885,180
- รายได้อื่นๆ	9,860,593	11,091,598	12,501,895	13,413,964	14,348,616	15,016,691	15,457,631	15,992,966	16,736,626	11,055,342
รวมรายได้ทั้งหมด	285,957,193	319,307,708	361,153,109	385,588,982	410,626,472	428,747,653	440,978,367	455,678,757	475,811,069	314,050,065
ประเภทการรับเข้า										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร										
- ค่าธรรมเนียมบริหารอาคาร	19,824,468	20,419,202	21,031,778	21,662,731	22,312,613	22,981,992	23,671,452	24,381,595	25,113,043	16,597,629
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	22,876,575	23,562,873	24,269,759	24,987,852	25,747,787	26,520,221	27,315,827	28,135,302	28,979,361	19,152,943
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร	31,455,291	35,123,848	39,726,842	40,521,379	41,331,806	42,158,443	43,001,611	43,861,644	44,738,876	29,281,595
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	7,148,930	7,982,693	9,028,828	9,699,725	10,265,662	10,718,691	11,024,459	11,391,965	11,895,277	7,851,252
- ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	2,859,572	3,193,077	3,611,531	3,855,890	4,106,265	4,287,477	4,409,784	4,556,788	4,758,111	3,140,501
- ค่าประกันภัย	1,500,000	1,530,000	1,560,600	1,591,812	1,623,648	1,656,121	1,689,244	1,723,025	1,757,489	1,150,277
- ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	6,720,225	7,451,632	7,386,016	7,320,400	7,254,784	8,033,084	7,960,907	7,888,725	7,816,552	5,546,446
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี (Commission)	421,002	1,508,336	2,469,850	1,579,430	1,929,311	2,748,214	1,763,155	2,152,366	3,058,071	1,963,354
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2,859,572	3,193,077	3,611,531	3,855,890	4,106,265	4,287,477	4,409,784	4,556,788	4,758,111	3,140,501
- ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
- ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	111,665,635	119,954,737	128,696,734	131,025,108	134,678,141	139,391,719	143,660,728	147,579,637	151,045,045	56,555,142
รวมรายจ่ายในการดำเนินการ	174,291,557	195,342,870	232,456,375	254,563,875	275,948,332	289,355,934	277,317,639	245,272,910	257,202,134	169,665,427
เงินสำรองสำหรับรายการในอนาคต (capex)	5,719,144	6,386,154	7,223,062	7,711,780	8,212,529	8,574,953	8,819,567	9,113,575	9,516,221	6,281,001
ค่าปรับปรุงอาคารตามแผนงาน 5% หรือ										
งบประเมินมูลค่าสุทธิ	168,572,414	192,956,816	225,233,313	246,852,095	267,735,802	280,780,981	288,498,071	236,159,334	247,686,912	163,384,426
ช่วงระยะเวลา (ปี)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	9.64
ตัวคูณที่นำไปใช้กับมูลค่าสุทธิ	0.91	0.83	0.76	0.70	0.64	0.58	0.53	0.48	0.44	0.42
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 9.5%	153,947,410	160,928,101	171,549,820	171,703,972	170,073,188	162,885,705	142,246,745	114,259,459	109,435,534	68,107,173
มูลค่าทรัพย์สิน (ปีต่อม)	1,425,141,106									
มูลค่าทรัพย์สิน (ปีต่อม)	1,425,000,000									

8. สรุปผลการประเมินมูลค่า

8.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 เมษายน 2569

8.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

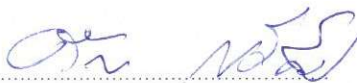
บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

8.3 การประเมินมูลค่า

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

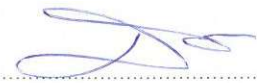
- มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า : 1,425,000,000 บาท
ตามอายุสัญญาคงเหลือ 9.64 ปี (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน)

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



(นายปรีดา ไช้ลิ้ม)

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



(นายชัยรัตน์ ทองเส็งยม)

ผู้ตรวจสอบ



(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสจ.