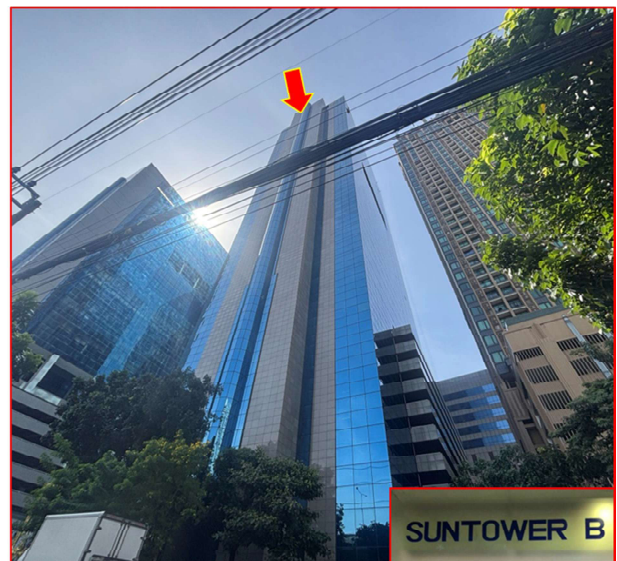
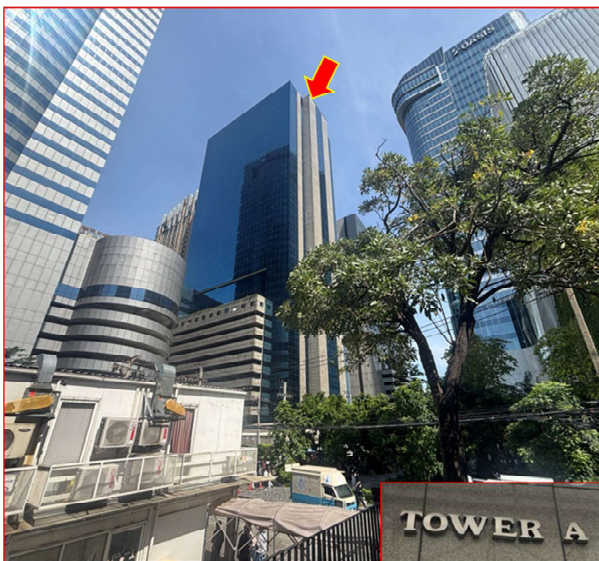


รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



รายงานเลขที่ : 2025-11-0321 (GEN)
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส
ประกอบด้วยพื้นที่ที่รื้อและห้องเก็บของ
ประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร
ที่ตั้ง : อาคารชั้นทาวเวอร์ส เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร, บางเขน กรุงเทพมหานคร
เสนอต่อ : บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด

QUALITY APPRAISAL CO., LTD

110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว 18(แยก 8) ถนนลาดพร้าว

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

110/52 Soi Lardprao 18 Yaek 8 Lardprao Road Chompol Chatuchak Bangkok 10900

Tel : 02 513 1674 – 5 Fax : 02 019 4576



เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอส ธีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2568
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่รีเทลและห้องเก็บของประมาณ 3,041.50 ตารางเมตร (ประกอบด้วยทาวเวอร์ เอ บางส่วนของชั้น G, 2 - 4 และ 6 ทาวเวอร์ส บี บางส่วนของชั้น G, 2 - 9, 11 และ 29) ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 23 ปี 17 วัน สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 17 มกราคม 2592
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร บางเขน กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	อาคารชั้นทาวเวอร์ส ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 35754, 35755, 35950, 35951, 35953 และ บางส่วนของโฉนดเลขที่ 35959 และ 35960 เนื้อที่ดินรวม 5-2-2.80 ไร่ หรือ 2,202.80 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วยอาคารเอ สูง 32 ชั้น และอาคารบี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในสวนฐานรากเชื่อมติดต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กั๊บลบและทางเข้าออกของรถ 952 คัน โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าประมาณ 2,760.00 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ภาระผูกพันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้างติดภาระสัญญาแบ่งเช่าบางส่วน of อาคาร ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
วิธีการประเมิน	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	เป็นเงิน 247,000,000.-บาท (สองร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

บริษัทฯ ขอรับรองว่าบริษัทฯ และผู้ประเมินหลัก ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ



ขอแสดงความนับถือ

(นายจักรกริช ลำพูน)

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.1 การอธิบาย	
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	
2.3 ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (โฉนดที่ดิน)	3
3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	
3.3 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	
3.4 ระบบสาธารณูปโภค	
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	4-8
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	9
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	
5.3 การเวนคืน	
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	10
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	11-12
7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	
7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน	
7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	
ภาคผนวก	
ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
- แผนที่ที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป, ภาพถ่ายทางอากาศ, ผังเมือง,	
- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
- ผังรูปที่ดิน, ผังที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
- สำเนาเอกสารสิทธิ์	
- รายรับรายจ่าย	
- สรุปผู้เช่า	

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ 2025-11-032 (GEN)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สิทธิการเช่าพื้นที่ใช้สอยบางส่วนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ประมาณ 3,041.50 ตาราง ระยะเวลาการเช่าประมาณ 23 ปี 11 เดือน สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592

สรุปพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าดังนี้

ประเภท	พื้นที่ (ตารางเมตร)
-พื้นที่สุทธิให้เช่าประมาณ	3,041.50
-พื้นที่ritelประมาณ	943.00
-พื้นที่ห้องเก็บของ (Storage) ประมาณ	2,098.50

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร ,บางเขน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- สถานี MRT สถานีพหลโยธิน	ระยะทางประมาณ	1.00	กิโลเมตร
- สถานี MRT สถานีจตุจักร	ระยะทางประมาณ	1.00	กิโลเมตร
- สถานี BTS สถานีหมอชิต	ระยะทางประมาณ	1.50	กิโลเมตร
- ห้าแยกลาดพร้าว	ระยะทางประมาณ	0.50	กิโลเมตร
- สวนจตุจักร	ระยะทางประมาณ	0.40	กิโลเมตร
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว	ระยะทางประมาณ	1.00	กิโลเมตร
- สนามบินดอนเมือง	ระยะทางประมาณ	10.40	กิโลเมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

- ถนนวิภาวดีรังสิต เป็นถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน
ลักษณะผิวจราจร คอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดความกว้างประมาณ 48.00 เมตร เขตทางประมาณ 60.00 เมตร หรือ 16 ช่องจราจร มีทางเดินเท้า
- ซอยวิภาวดีรังสิต 9 เป็นถนนสายรองและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน
ลักษณะผิวจราจร คอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดความกว้างประมาณ 4.00 เมตร เขตทางประมาณ 5.00 เมตร หรือ 1 ช่องจราจร เดินรถทางเดียว มีไหล่ทาง

2.3 ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

เป็นถนนสาธารณะประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ส่วนใหญ่มีสภาพและการใช้ประโยชน์แบบพาณิชยกรรมและพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม สถานที่ราชการ มหาวิทยาลัย ศูนย์การค้า และ อาคารชุดพักอาศัย โดยมีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ได้แก่ อาคารทีเอสที ทาวเวอร์ส อาคาร ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (โฉนดที่ดิน)

3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน (ไม่ประเมินมูลค่า)

เอกสารสิทธิ บริษัทฯ ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ :	โฉนดที่ดิน ระบุเลขที่ 5136 IV 6826-10		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบล ลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ)	อำเภอ บางเขน, จตุจักร (บางซื่อ)	จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ประมาณ			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	35754	2154	5483	0	0	24.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
2	35755	2165	5484	0	1	54.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
3	35950	2174	5411	1	1	62.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
4	35951	2175	4413	0	0	70.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
5	35953	2169	5414	0	0	51.8	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
6	35959	2155	5420	0	1	39.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
7	35960	2164	5421	3	1	19.0	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
รวม				5	3	19.8	(2,319.8 ตารางวา)

หมายเหตุ : อาคารชั้นทาวเวอร์ส ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 35754, 35755, 35950, 35951, 35953 และบางส่วนของโฉนดเลขที่ 35959 และ 35960

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

- ภาระผูกพันการจำนอง ที่ดินลำดับที่ 1-7 มีภาระผูกพันการจำนองกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพันการเช่า ที่ดินลำดับที่ 1-7 รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 5-3-19.8 ไร่ หรือ 2,391.8 ตารางวา โดยมีการแบ่งเช่าเนื้อที่ดินบางส่วน 5-2-2.80 ไร่ หรือ 2,202.8 ตารางวา ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 ระหว่างบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (ผู้เช่า) ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาสัญญาเช่า 23 ปี 11 เดือน

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบที่ที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

อาคารชั้น ทาวเวอร์ส ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 2 อาคาร คือ ทาวเวอร์ส เอ สูง 32 ชั้น และทาวเวอร์ส บี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ 952 คัน และ โฟเตียม ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 10 นอกจากนี้ยังมีทางเชื่อมระหว่างอาคารที่ชั้น 11 อาคารมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,965.00 ตารางเมตร อาคารมีการดูแลรักษาดี อายุอาคารประมาณ 31 ปี

สรุปพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าดังนี้

ประเภท	พื้นที่ (ตารางเมตร)
-พื้นที่สุทธิให้เช่าประมาณ	3,041.50
-พื้นที่รีเทลประมาณ	943.00
-พื้นที่ห้องเก็บของ (Storage) ประมาณ	2,098.50

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 954/2534 ลงวันที่ 20 กันยายน 2534

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างให้แก่ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมเจ็ดโฉนด

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 1538/2535 (ต่ออายุตามใบอนุญาตเดิมเลขที่ 954/2534) ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2535

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างให้แก่ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมเจ็ดโฉนด

- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 291/2538 ลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2538

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท ชันทาวน์เวอร์ส จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างให้แก่ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด แล้วตามบันทึกข้อตกลง โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) รวมเจ็ดโฉนด

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นแบบแปลนที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างจัดส่งให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การสำรวจอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจบริเวณภายในอาคารได้

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารชั้นทาวเวอร์ส ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 2 อาคาร คือ ทาวเวอร์ส เอ สูง 32 ชั้น และทาวเวอร์ส บี สูง 40 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมต่อกัน และพื้นที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ 952 คัน และ โฟเดียม ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 10 นอกจากนี้ยังมีทางเชื่อมระหว่างอาคารที่ชั้น 11 มีโครงสร้างทั่วไปเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก, พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก, ปูหินอ่อน, กระเบื้องยาง, กระเบื้องแกรนิตโต้, พรหม, กระเบื้องเคลือบ, ลามิเนต และทรายล้าง ผนังก่อด้วยอิฐฉาบปูนเรียบทาสี หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาด (กว้างxยาว)	: ประมาณ 72.00 x 78.00 เมตร
อายุอาคาร	: 31 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ	: 122,965.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยที่ประเมินมูลค่าประมาณ	: 3,041.50 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นใต้ดิน แบ่งเป็นห้องเครื่อง และลานจอดรถ
	: ชั้น 1-2 แบ่งเป็นพลาซ่า, ห้องโถง, โถงลิฟต์ และพื้นที่สำนักงานให้เช่า
	: ชั้น 3-9 พื้นที่จอดรถในอาคาร และโถงลิฟต์
	: ชั้น 10 แบ่งเป็นพื้นที่จอดรถภายในอาคาร, ห้องเครื่อง, โถงลิฟต์ และห้องสำนักงาน
	: ชั้น 11 แบ่งเป็น : ห้องโถง ภายนอกอาคารแบ่งเป็น : ลานอเนกประสงค์
	: ชั้น 12-40 แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า, ห้องอาหาร, ห้องประชุมสัมมนา, โถงลิฟต์ และห้องเครื่อง
	: ชั้นดาดฟ้า ลานจอดเฮลิคอปเตอร์ และห้องเครื่อง
หมายเหตุ :	การสำรวจ ผู้ประเมินสามารถสำรวจและตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้เช่ารายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและภายในห้อง สังกัดจากภายนอก

รูปแบบอาคาร	: พันสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
สภาพอาคาร	: ดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีบนโครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสีเคลือบสี ขาวฝ้ายิปซัมบอร์ด โครงเคร่าที่บาร์
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กปูหินอ่อน, กระเบื้องยาง, หินแกรนิต, พรม, กระเบื้องเคลือบ, ลามิเนต และทรายล้าง
ผนัง	: ผนังก่อด้วยอิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม, กระจกกรอบไม้, บานกระจก, บานไม้ และบาน PVC
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานเลื่อนคู่ และบานกระจกปิดตาย
ห้องน้ำ	: พื้น/ผนัง กรูด้วยกระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	: อ่างล้างหน้า กระจกเงา โถปัสสาวะ และชักโครกพร้อมสายชำระ
งานระบบในอาคาร	
ระบบไฟฟ้า	: หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงขนาด 2,000 KVA จำนวน 4 ชุด ขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด เครื่องผลิตไฟฟ้าสำรองขนาด 1,000 KVA จำนวน 2 ชุดและขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด อุปกรณ์ให้แสงสว่างต่างๆ
ระบบประปา	: ประกอบด้วย แท็งก์เก็บน้ำจำนวน 3 แท็งก์และปั๊มสูบน้ำ
ระบบบำบัดน้ำเสีย	: ระบบบำบัดน้ำเสียแบบระบบแอกติเวตเตดสลัดจ์(Activated Sludge)
ระบบการสื่อสาร	: ตู้กระจายสัญญาณโทรศัพท์ อุปกรณ์เชื่อมต่อวงจรอินเทอร์เน็ต ความเร็วสูง สายใยแก้วนำแสง สายโทรศัพท์

ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน	: อาคารเอ; -ลิฟต์โดยสาร Low Zone (ชั้น 2, 11 – 22) จำนวน 3 ชุด -ลิฟต์โดยสาร High Zone (ชั้น 2, 11, 23 – 32) จำนวน 4 ชุด -ลิฟต์โดยสารผู้บริหาร (ชั้น 2 – 32) จำนวน 1 ชุด -ลิฟท์ขนของ (ชั้น G – 32) จำนวน 1 ชุด อาคารบี; -ลิฟต์โดยสาร Low Zone (ชั้น 2, 10 – 28) จำนวน 6 ชุด -ลิฟต์โดยสาร High Zone (ชั้น 2, 28 – 40) จำนวน 5 ชุด -ลิฟต์โดยสารผู้บริหาร (ชั้น 2 – 40) จำนวน 1 ชุด -ลิฟท์ขนของ (ชั้น G – 40) จำนวน 1 ชุด อาคารจอดรถ; -ลิฟต์โดยสาร (ชั้น 2 – 9) จำนวน 4 ชุด บันไดเลื่อน; -บันไดเลื่อน (ชั้น G – 2) จำนวน 4 ชุด -บันไดเลื่อน (ชั้น 10 – 11) จำนวน 2 ชุด
ระบบปรับอากาศ	: แบบระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water Cooled Package) โดยแยกอิสระตามส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	: บันไดหนีไฟ อุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ (Smoke Detector) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler)
ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System)	: ระบบประตูอัตโนมัติ ระบบบริหารจัดการอาคาร ระบบกล้องวงจรปิด ระบบคอมพิวเตอร์และเครือข่าย
ระบบที่จอดรถ	: ไมค์กันจราจร ตู้แจกบัตรอัตโนมัติ (Touch & Go) สำหรับผู้มาติดต่อ และเครื่องตรวจสอบบัตร เครื่องคอมพิวเตอร์ควบคุมระบบ เครื่อง E-Stamp แผงจราจร สำหรับผู้เช่าและสมาชิกจะใช้ tag card ซึ่งเป็นบัตร RFID อยู่ในระยะที่เครื่องรับสามารถอ่าน Tag นั้นได้ จึงทำให้การทำงานในการตรวจรถที่เข้า-ออกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ระบบกล้องวงจรปิด โดยมีกล้องวงจรปิดในอาคารทั้งสิ้น 157 ตัว โดยเป็นกล้องชนิดอินฟราเรด
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า พร้อมที่จอดรถ

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่โซนสีแดง)

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้อง ยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนใด ๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง

- แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี
- การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียนจำยอม : ไม่มี
- การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี
- การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2526

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 รายละเอียดของโครงการ

อาคารชั้นทาวเวอร์ส

เป็นอาคารสำนักงาน โดยมีพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าประมาณ 3,041.50 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่ที่รีเทล ซึ่งตั้งอยู่ชั้น G และ ชั้น 2 ในอาคาร เอ และ บี ประมาณ 943.00 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ห้องเก็บของประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ชั้น G, 3-9 และ 29 และส่วนที่ MF = 715 ตารางเมตร ปัจจุบันมีอัตราการเช่าเฉลี่ยในส่วนของพื้นที่รีเทลประมาณ 100.00% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 1,040 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน ส่วนของห้องเก็บของมีอัตราการเช่าเฉลี่ยประมาณ 95.00% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 440 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

6.2 จุดแข็งและจุดอ่อนของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

จุดแข็ง

1. ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน และไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT
2. มีการพัฒนาแล้วเป็นอาคารคอมเพล็กซ์โดยเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่ทันสมัย และมีระบบต่างๆ ที่มีประสิทธิภาพและมีการดูแลรักษาอย่างดี อาคารประกอบด้วยอาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถพร้อมลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์ รวมถึงพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่จอดรถ ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน จนถึงชั้น 10 ซึ่งมีจุดเชื่อมต่อทั้ง 2 อาคารที่บริเวณลิโอบบี้ และชั้น 11 โดยมีระบบการบริหารจัดการที่ดีทำให้มีอัตราการเช่าสูง และมีจำนวนที่จอดรถพอเพียง
3. อาคารมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองได้ทุกความต้องการของผู้เช่าได้อย่างครบครัน อาทิ ฟิตเนส เต็มรูปแบบที่ชั้น 38 อาคาร B พื้นที่ค้าปลีก ธนาคาร ไปรษณีย์ คลินิกพยาบาล และร้านค้าปลีกต่าง ๆ รวมถึงมีห้องประชุมขนาดใหญ่ไว้บริการที่ชั้น 39 อาคาร B

จุดอ่อน

1. การจราจรคับคั่งตลอดเวลา

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “**เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด**” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญโดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีรายได้ (Income Approach)** แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (**Discounted Cash Flow Method**) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพเรซัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังต่อไปนี้

ภาคผนวก 1 - วิธีต้นทุน (Cost Approach)

สรุปมูลค่าประกันวินาศภัย เป็นเงิน 82,000,000.-บาท

(แปดสิบล้านบาทถ้วน)

ภาคผนวก 2 - วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 247,000,000.-บาท

(สองร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

จากการประเมินมูลค่า บริษัทฯ เห็นควรให้ประเมินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมกับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



(นายจักรกริช ลำพูน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒม.390

(นายพรพล ชวนชม)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินชั้นสามัญ เลขที่ สม.1013

(นางสาวกัลยา พรรัตนประเสริฐ)

ผู้ตรวจสอบและประเมินมูลค่า

(นางสาวกัลยา พรรัตนประเสริฐ)

ผู้ตรวจสอบและประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒม.051

ภาคผนวก ก

อาคารสำนักงานให้เช่า

โครงการ		จำนวนชั้น	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าพื้นที่ที่เช่าสำนักงานเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ค่าเช่าพื้นที่เช่าritelเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ค่าเช่าที่จอดรถ (บาทต่อคันต่อเดือน)	ค่าน้ำ (บาทต่อหน่วย)	ค่าไฟ (บาทต่อหน่วย)
อาคารชินวัตร ทาวเวอร์ 3	ถนนวิภาวดีรังสิต	38 ชั้น	53,240	700	1,200	2,500	25.00	5.50
อาคารซีพี ทาวเวอร์ แอร์พาร์ค	ถนนวิภาวดีรังสิต	19 ชั้น	46,450	650	1,040	1,400	21.40	5.35
อาคารอีสโวนเตอร์	ถนนวิภาวดีรังสิต	38 ชั้น	53,200	640	1,100	2,500	18.00	5.00
อาคารทีเอสที ทาวเวอร์	ถนนวิภาวดีรังสิต	24 ชั้น	16,300	580	880	2,000	-	6.00
อาคารดุมพื้นที่ ทาวเวอร์ วิทยาสต์-จุฬาลักกร	ถนนวิภาวดีรังสิต	18 ชั้น	29,917	550	1,050	2,000	-	6.00
อาคารเล่าป้งจ่วน	ถนนวิภาวดีรังสิต	32 ชั้น	35,400	600	890	2,000	20.00	6.55
อาคารเดอะไชน์	ถนนพหลโยธิน	26 ชั้น	18,310	720	1,200	2,500	22.00	7.00
อาคารบีทีเอส วิตตันารี ปาร์ค	ถนนพหลโยธิน	26 ชั้น	73,400	770	1,250	2,000	20.00	6.00

จากข้อมูลตลาด นำมาวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ย ได้ดังนี้ ค่าเช่าเฉลี่ยสำนักงาน = 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ ค่าเช่าเฉลี่ยritel = 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ข้อสมมติฐานในการประเมินราคา - วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

เนื่องจากลักษณะทรัพย์สินพื้นที่ไร่เทลให้เช่าและเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยบริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่างๆ รวมถึงอัตราการเช่า อัตราการเติบโตของรายได้และอื่นๆ โดยพิจารณาจากเอกสารและข้อมูลต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ว่าจ้างพร้อมทั้งพิจารณาและเปรียบเทียบจากข้อมูลตลาดจากธุรกิจประเภทเดียวกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.รายละเอียดพื้นที่ให้เช่า โดยแบ่งเป็นพื้นที่ดังนี้

- พื้นที่ไร่เทล ประมาณ 943.00 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องเก็บของ ประมาณ 2,098.50 ตารางเมตร

2.ข้อสมมติฐานด้านรายได้

ค่าเช่าเฉลี่ย, อัตราค่าเช่าปรับเปลี่ยน และอัตราการเช่า

ปี	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00
พื้นที่ไร่เทล												
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,040	1,071	1,103	1,136	1,171	1,206	1,242	1,279	1,317	1,357	1,398	1,440
อัตราค่าเช่าปรับเปลี่ยนต่อปี (%)	-	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี	100.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%

ปี	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	23.05
พื้นที่ไร่เทล												
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,483	1,527	1,573	1,620	1,669	1,719	1,771	1,824	1,878	1,935	1,993	2,053
อัตราค่าเช่าปรับเปลี่ยนต่อปี (%)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%

ปี	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00
พื้นที่ห้องเก็บของ												
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	440	453	467	481	495	510	525	541	557	574	591	609
อัตราค่าเช่าปรับเปลี่ยนต่อปี (%)	-	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

ปี	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	23.05
พื้นที่ห้องเก็บของ												
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	627	646	666	686	706	727	749	772	795	819	843	868
อัตราค่าเช่าปรับเปลี่ยนต่อปี (%)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณ 19.95% ของรวมรายได้ค่าเช่า และปรับขึ้นปีละ 3.00%

3. ข้อสมมติฐานด้านรายจ่าย

3.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

- ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หมายถึง ค่ารักษาความปลอดภัย / ค่าทำความสะอาด ประมาณ 1.20% ของรวมประมาณการรายได้ และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.2 ค่าสาธารณูปโภค

- ค่าสาธารณูปโภค ประมาณ 9.32% ของรวมประมาณการรายได้ และปรับขึ้นปีละ 2.50%

3.3 ค่าประกันภัย

- ค่าประกันภัย ในปีที่ 1 ประมาณ 43,104 บาท และปรับขึ้นทุก 5 ปีๆ 5.00%

3.4 ค่าซ่อมแซม

- ค่าซ่อมแซม ประมาณ -

3.5 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน หมายถึงเงินที่สะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไปได้ นอกจากนี้ยังหมายความรวมถึงเงินที่กิจการสะสมไว้ในกรณีที่อาจมีการขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน ประมาณ 2.00% ของรวมประมาณการรายได้

3.6 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1 ประมาณ 141,043 บาท และปรับขึ้นทุก 4 ปีๆ ละ 10%

3.7 ค่าบริหารจัดการ ประกอบด้วย

- ค่าบริหาร (Property Management) ประมาณ 4.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
- ค่า Incentive ประมาณ 3.00% ของกำไรจากการดำเนินงาน

4. ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

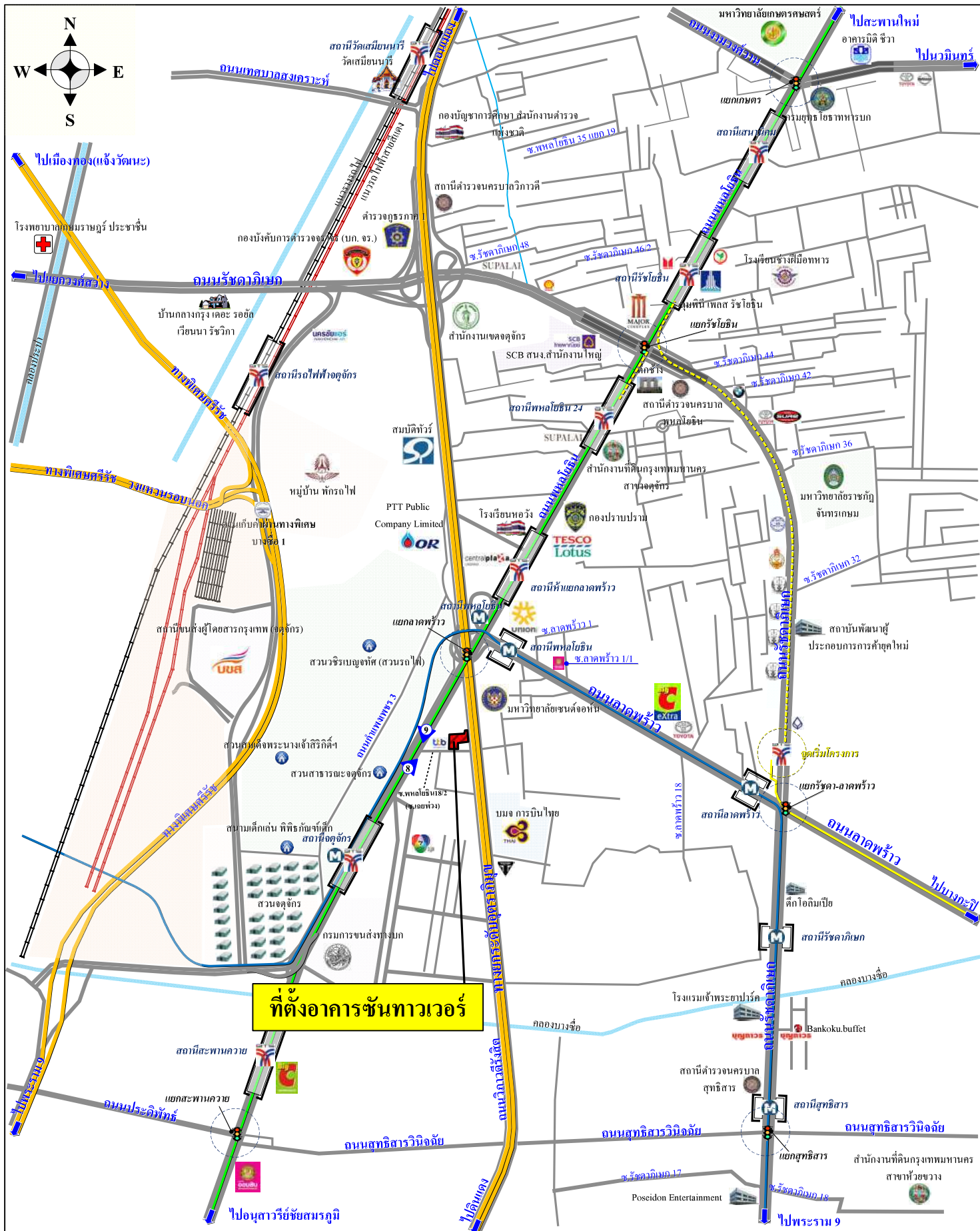
เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาดำเนินการธุรกิจเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่รีเทลให้เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุน จะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วนคือ $\text{Discount Rate} = \text{Risk Free} + \text{Risk Premium}$

Risk Free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือระยะเวลา 10 ปี ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 1.66% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)

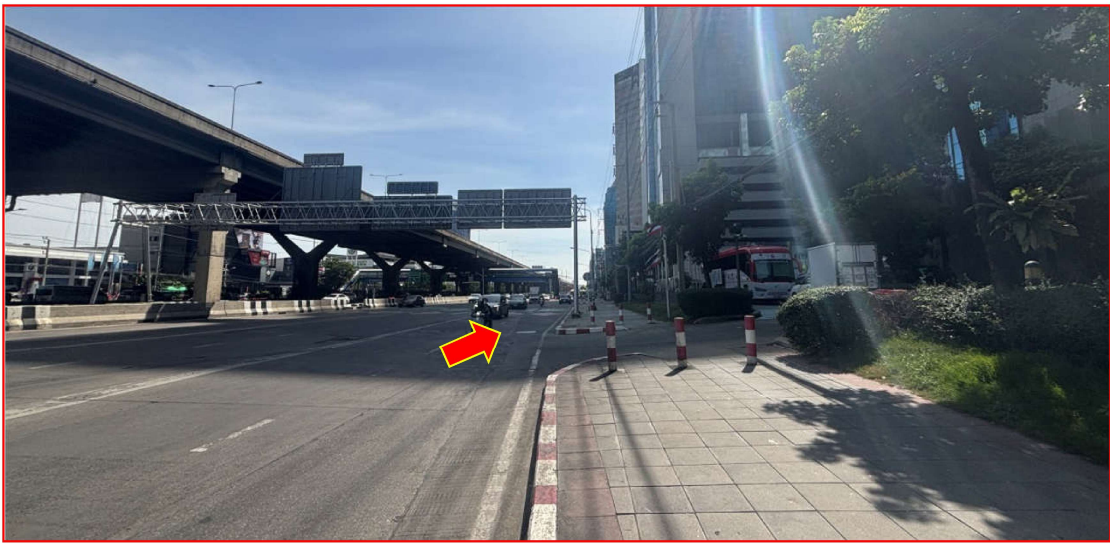
Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน-นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราความเสี่ยงดังกล่าวประมาณ 7.34% - 9.34%

เมื่อพิจารณารวมกันแล้วอยู่ที่ประมาณ 9.00% - 11.00% ดังนั้นบริษัทฯ เห็นควรกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) อยู่ที่ประมาณ 10.00%

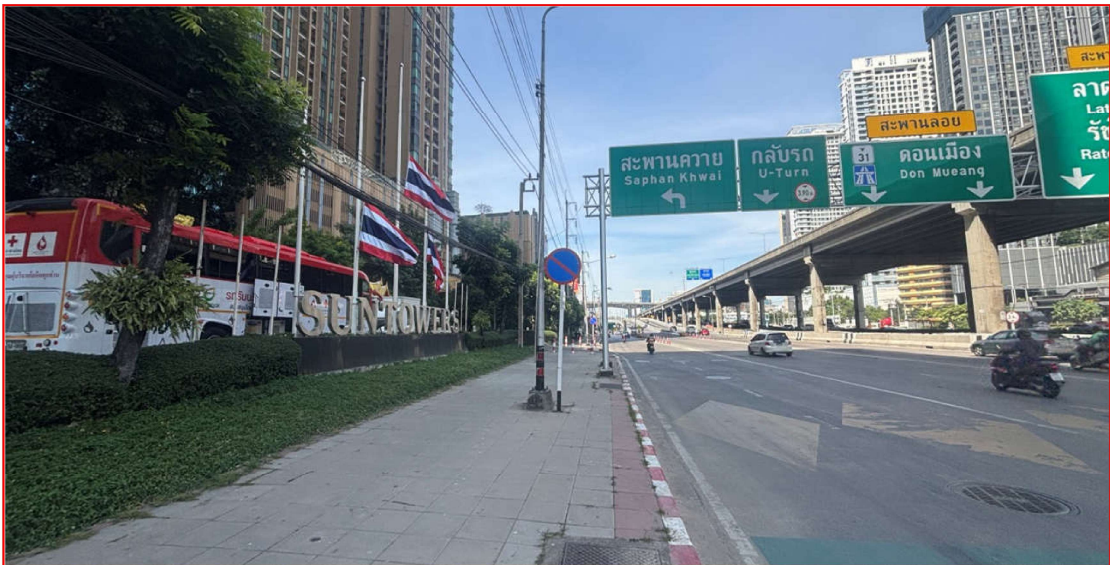
5. ระยะเวลาการเช่า 23 ปี 11 วัน



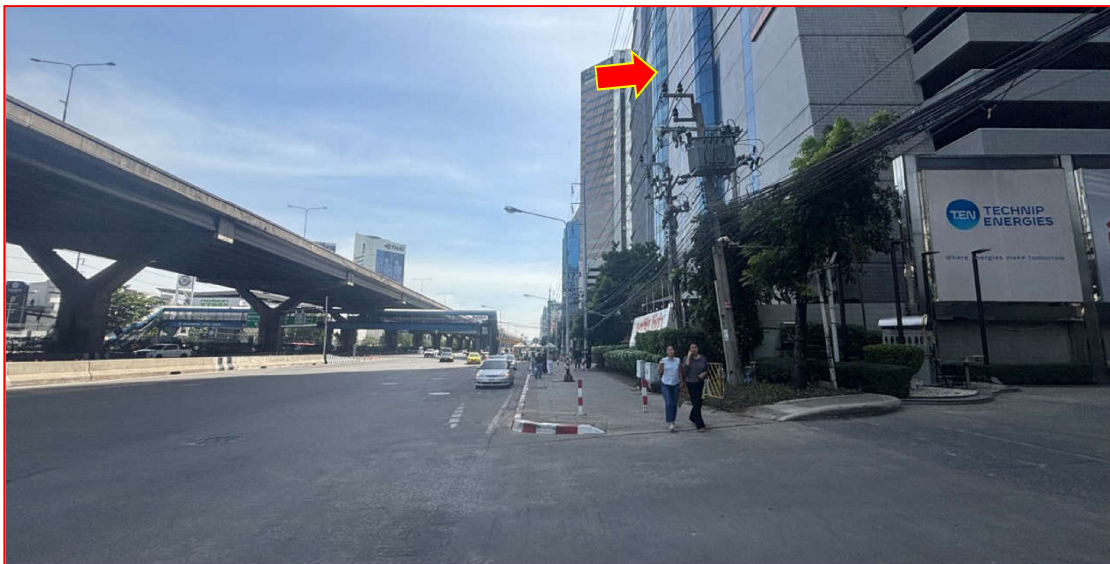
	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด QUALITY APPRAISAL CO.,LTD. 110/52 ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร TEL.02-513-1674 , 02-513-1675 FAX. 02-019-4576	2025-11-0321 แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบ
--	--	--



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 3)

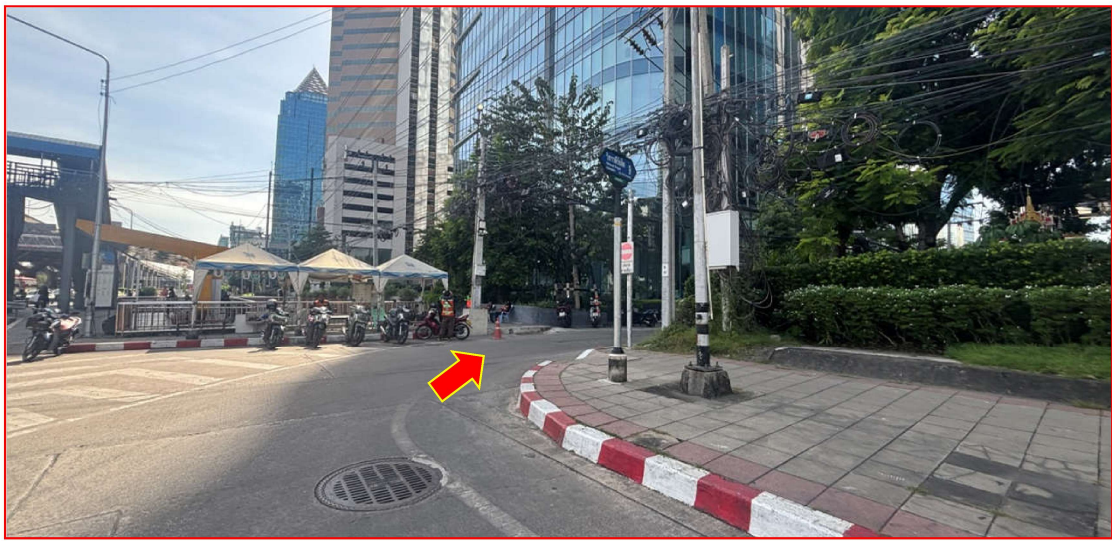


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

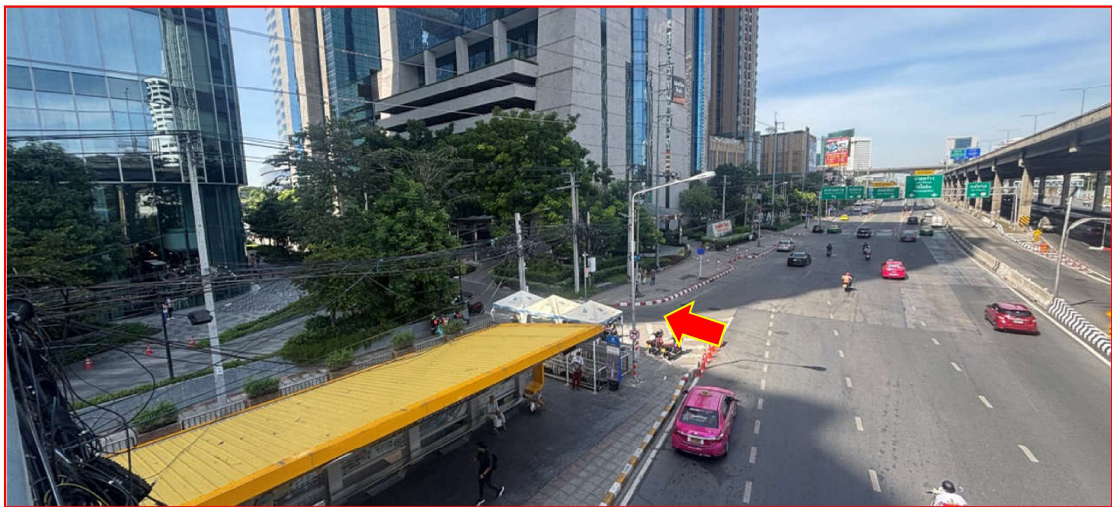
2025-11-0321 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนวิภาวดีรังสิตแยกเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 9 สู่อาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 5)



ซอยวิภาวดีรังสิต 9 ผ่านหน้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 6)

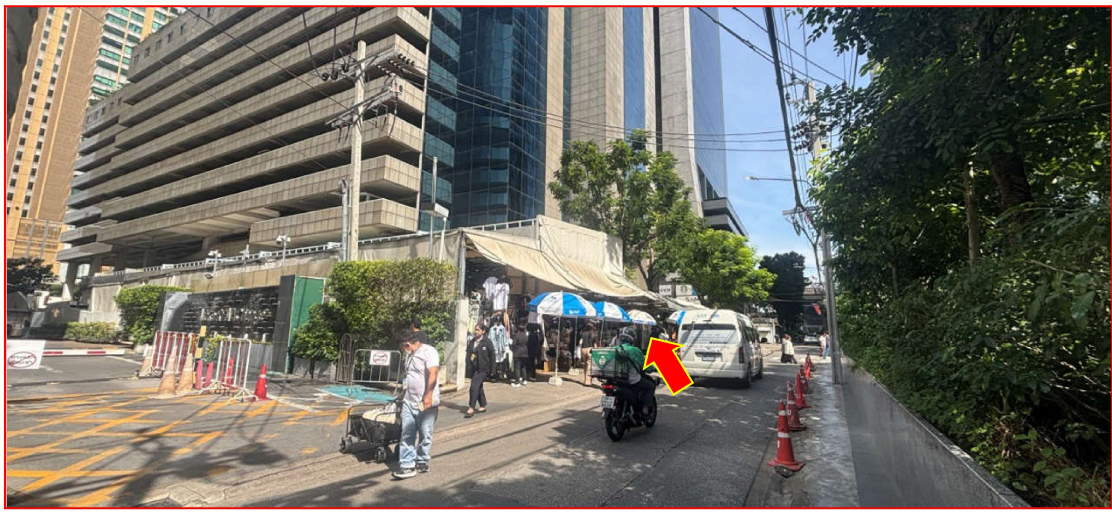


บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2025-11-0321 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพซอยพลโยธิน 18/2 แยกเข้าไปสู่อาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพซอยพลโยธิน 18/2 สู่อาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพซอยพลโยธิน 18/2 สู่อาคารชั้นทาวเวอร์ส (จุดถ่ายภาพที่ 9)



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2025-11-0321 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



อาคารชั้นทาวเวอร์ เอ



อาคารชั้นทาวเวอร์ บี



บริษัท คิวอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด
QUALITY APPRAISAL CO.,LTD.
110/52 ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทร.02-513-1674-5 โทรสาร 02-019-4576

2025-11-0321 (GEN)

ภาพถ่าย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า