
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ห้องชุดพาณิชยกรรม

จำนวน 3 ห้องชุด

ภายในอาคารสำนักงาน “ชาญอิสสระทาวเวอร์”

ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 21 พฤษภาคม 2567

เสนอ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 2922/200 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10

ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ

เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

จัดทำโดย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไว.ดับยู.ซี.เอ

เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: GC 003-01-05-2024

nexus
innovative real estate solutions

12 มิถุนายน 2567

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 2922/200 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10

ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ

เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้องชุด ภายในอาคารสำนักงาน
“ชาญอิสสระทาวเวอร์”

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินห้องชุด
พาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้องชุด ภายในอาคารสำนักงาน “ชาญอิสสระทาวเวอร์” ติดถนนพระราม 4 แขวง
สุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้ว
เบื้องต้น ให้แก่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้เพื่อ
จัดตั้งกอง REIT เท่านั้น โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้
สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมุติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้องชุด ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 322.89 ตารางเมตร ภายในอาคารสำนักงาน “ชาญอิสสระทาวเวอร์” ณ วันที่ประเมิน 21 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่ารวม

33,000,000 บาท
(สามสิบล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมุติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.


นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	4
1 วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	5
1.1 การมอบหมาย	5
1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	5
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	5
1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	5
2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	6
2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	6
2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน	6
2.3 รายละเอียดโครงการและห้องชุดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	7
3 ข้อกำหนดทางกฎหมาย.....	13
3.1 ข้อกำหนดผังเมือง	13
3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร.....	15
3.3 การเวนคืน.....	15
3.4 การถูกรอนสิทธิ.....	15
3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ	15
4 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน	16
5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	16
5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	20
5.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน	20
5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	21
5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า	32
การรับรองในมูลค่าทรัพย์สิน	33
เงื่อนไขและข้อกำหนดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	34

ภาคผนวก	i
ภาคผนวก ก - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	ii
ภาคผนวก ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและแปลงเปรียบเทียบ	iii
ภาคผนวก ค - ภาพถ่ายทางอากาศ.....	iv
ภาคผนวก ง - แผนผังห้องชุด.....	v
ภาคผนวก จ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	vi
ภาคผนวก ฉ - สำเนาเอกสารสิทธิ (อ.ช.2)	vii
ภาคผนวก ช - สำเนานหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)	viii
ภาคผนวก ซ - สำเนานหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13).....	ix

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้า:	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้องชุด
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	ห้องชุดเลขที่ 942/39-41 ภายในอาคารสำนักงาน "ชาญอิสสระทาวเวอร์" ติดถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้เพื่อจัดตั้งกอง REIT เท่านั้น
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้ หลักเกณฑ์การประเมิน "เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด" (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ กรรมสิทธิ์ห้องชุด ประเภทพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้องชุด ตั้งอยู่ชั้นกราวด์ พลาซ่า มีพื้นที่ห้องชุดรวมตามเอกสาร สิทธิประมาณ 322.89 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:	ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ พาณิชยกรรม

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

ลำดับ ที่	เลขที่ ห้องชุด	ชั้น	เนื้อที่ ห้องชุด (ตรม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง (319,940 ส่วน)
1	942/39	กราวด์พลาซ่า	119.21	2,742.00
2	942/40	กราวด์พลาซ่า	101.84	2,342.00
3	942/41	กราวด์พลาซ่า	101.84	2,342.00
รวม			322.89	7,426.00

สิทธิในห้องชุด: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน: ไม่มี

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย: ถนนพระราม 4 ปัจจุบันเป็นทางสาธารณประโยชน์

ทางกายภาพ:

ถนนพระราม 4 เป็นถนนลาดยาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 27 เมตร (9 ช่องจราจรไปกลับ) พร้อมเกาะกลาง และทางเดินเท้า

การตรวจสอบการเวนคืน:

ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง:

จากการตรวจสอบที่ตั้งของห้องชุด จากผังห้องชุด ผังชั้น เปรียบเทียบกับที่ตั้งตามหนังสือกรรมสิทธิห้องชุด และจากการนำชี้จากเจ้าหน้าที่ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทางบริษัทฯ มีความเชื่อว่าตำแหน่งที่ตั้งตามของห้องชุดนั้นถูกต้อง

สาธารณูปโภค:

สาธารณูปโภคภายในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

ข้อจำกัดกฎหมายผังเมือง:

ตามข้อบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกำหนดให้บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม “พื้นที่สีแดง” (พ.5-6)

โครงการพัฒนาของรัฐ:

ณ วันที่สำรวจ ไม่พบว่ามีโครงการการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน

ราคาประเมินของทางราชการ:

ทรัพย์สินห้องชุดพาณิชยกรรม ตั้งอยู่ ภายในอาคารสำนักงานชาญอิสสระทาวเวอร์ ได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตารางเมตรละ 100,000 บาท หรือมูลค่ารวมเท่ากับ 32,289,000 บาท (ดูหัวข้อ 2.3.4 ราคาประเมินทางราชการ ประกอบ)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน:

ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละวิธีดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ห้องชุดพาณิชย์กรรม และห้องชุดสำนักงาน จำนวน 3 ห้องชุด	34,000,000	33,000,000

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน:

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 3 ห้องชุด ณ วันที่ 21 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ

33,000,000 บาท
(สามสิบล้านบาทถ้วน)

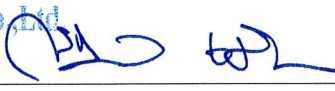
วันที่สำรวจทรัพย์สิน:

21 พฤษภาคม 2567

วันที่ประเมินมูลค่า:

21 พฤษภาคม 2567


บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.
นายเสกสรรค์ หิรัญประสาธกุล
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.075


นายณัฐพล เมืองนนทะ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.445 / ผู้สำรวจ


นางสาววรรณารัต ชัยกิจพัฒนา
ผู้สำรวจ


นายธนวัต เจริญวิสุทธิเดช
ผู้สำรวจ



ด้านหน้าอาคารสำนักงาน “ชานอยิสสระทาวเวอร์”

1.1 การอธิบาย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2567

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินเพื่อใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้สำหรับเพื่อจัดตั้งกอง REIT เท่านั้น โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

โดยมีบุคคล/นิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2567 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2567

1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

จากนิยาม มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้”

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ กรรมสิทธิ์ห้องชุดประเภทพาณิชย์กรรม จำนวน 3 ห้องชุด ตั้งอยู่ชั้น กราวด์ พลาซ่า มีพื้นที่ห้องชุดรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 322.89 ตารางเมตร ภายในอาคารสำนักงาน “ชาญอิสสระ ทาวเวอร์”

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ห้องชุดเลขที่ 942/39-41 ภายในอาคารสำนักงาน “ชาญอิสสระ ทาวเวอร์” ติดถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

สถานีรถไฟฟ้า BTS และ MRT (สถานีสีลม และศาลาแดง)	ประมาณ	0.22	กิโลเมตร
สวนลุมพินี	ประมาณ	0.30	กิโลเมตร
โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์	ประมาณ	0.30	กิโลเมตร
สีลมคอมเพล็กซ์	ประมาณ	0.40	กิโลเมตร
วัดหัวลำโพง	ประมาณ	0.50	กิโลเมตร
สามย่านมิตรทาวน์	ประมาณ	0.60	กิโลเมตร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ประมาณ	1.20	กิโลเมตร

2.2.1 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ สามารถเข้า-ออก ได้โดยตรงจากถนนพระราม 4 โดยมีระยะห่างจากแยกถนนสีลม ตัดกับถนนพระราม 4 ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 220 เมตร

2.2.2 ลักษณะทางกายภาพ และสิทธิทางกฎหมายสภาพทาง เข้า-ออก

ถนนที่ผ่านด้านหน้าที่ตั้งของทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนพระราม 4 เป็นทางสาธารณประโยชน์ สภาพผิวจราจรเป็น ถนนลาดยาง จำนวน 9 ช่องจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 27 เมตร

2.2.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบทรัพย์สิน

จากการสำรวจพบว่าบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะประกอบไปด้วย อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ โครงการอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียมไฮโซ) โรงแรม ธนาคาร ภัตตาคาร ภัตตาคาร และสถานที่ราชการ

2.3 รายละเอียดโครงการและห้องชุดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3.1 รายละเอียดโครงการอาคารพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์

อาคารพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย อาคารชุดสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร เป็นอาคารสูง 27 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 19 ฉบับ ขนาดเนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 45 ตารางวา มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งหมด 144 ห้องชุด อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการประมาณปี 2528 ตัวอาคารมีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินโดยรอบดังนี้

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ:	ติดถนนพระราม 4
ทิศตะวันออก:	ติดอาคารประเภทอาคารพาณิชย์
ทิศใต้:	ติดอาคารประเภทอาคารพาณิชย์
ทิศตะวันตก:	ติดอาคารประเภทอาคารพาณิชย์

การจดทะเบียนอาคารชุด

อาคารชุดสำนักงาน “พาณิชย์อสังหาริมทรัพย์” มีรายละเอียดการจดทะเบียนอาคารชุดดังนี้

ทะเบียนอาคารชุด

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ (อช.10):	5/2528
วันที่จดทะเบียน:	27 กุมภาพันธ์ 2528
ชื่ออาคารชุด:	พาณิชย์อสังหาริมทรัพย์

ที่ดินที่จดทะเบียน

โฉนดเลขที่:	5473-5474, 11318-11327, 16924-16926, 4374, 11332, 12278 และ 12282
ขนาดเนื้อที่:	2 ไร่ 3 งาน 45 ตารางวา
ที่ตั้งตามโฉนด:	ตำบลบางรัก, ตำบลสุรวงศ์ (บางรัก), ตำบลสุริยวงศ์ (บางรัก) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
จำนวนชั้น:	27
จำนวนห้องชุด:	144

รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินบุคคล

ตามรายละเอียดจากหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งจัดบันทึก ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สามารถบรรยายรายละเอียดกรรมสิทธิของทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินบุคคล ในอาคารชุด “ชาวนิสรุสชะทาวเวอร์” ได้ดังนี้

ทรัพย์สินบุคคล

ห้องชุด 144 ห้อง คือ ห้องชุดเลขที่ 942/2 ถึง 942/145

ทรัพย์สินส่วนกลาง

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โฉนดที่ดินเลขที่ 5473-5474, 11318-11327, 16924-16926, 4374, 11332, 12278 และ 12282 เลขที่ดิน 1644-1645, 312-321, 151-153, 72, 322, 327 และ 331 หน้าสำรวจ 1644-1645, 2968-2977, 4168-4170, 1317, 2982, 3256 และ 3260 ตำบลบางรัก และสุริยวงศ์ อำเภอ บางรัก กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 45 ตารางวา
2. โครงสร้างของอาคารชุด ได้แก่ ฐานราก เสาเข็ม เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นคอนกรีตอัดแรง พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก คานคอนกรีตเสริมเหล็ก และบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
3. รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

3.1 ทั่วไป

- 1) ลิฟต์โดยสาร 4 เครื่อง
- 2) ลิฟต์รถยนต์ 2 เครื่อง
- 3) บันไดเลื่อน 7 ชุด
- 4) บันไดสาธารณะ 5 ทาง
- 5) ช่องลิฟต์โดยสาร 4 ช่อง
- 6) ช่องลิฟต์รถยนต์ 2 ช่อง
- 7) ท่อน้ำประปาที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- 8) ท่อน้ำโสโครก, ท่อน้ำทิ้ง ที่ใช้ประโยชน์ด้วยกัน
- 9) ช่องท่อสำหรับระบบสายไฟฟ้า, น้ำประปา, น้ำโสโครก, น้ำทิ้ง
- 10) แผงป้ายชื่ออาคาร

3.2 ชั้นใต้ดิน

- 1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน
- 2) ระบบกำจัดน้ำเสีย
- 3) ที่จอดรถยนต์
- 4) RAMP ทางรถวิ่ง, บันไดเลื่อนเปลี่ยนระดับ (บันได NO.5)
- 5) โถงหน้าบันไดสาธารณะ NO. 2, 3, 4
- 6) โถงหน้าลิฟต์รถยนต์, ลิฟต์โดยสาร
- 7) ห้องน้ำสาธารณะ

- 8) เครื่องปั้มน้ำ (WATER PUMP) ระบบประปา
- 9) เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (EMERGENCY GENERATOR)
- 10) อุปกรณ์ดับเพลิง
- 11) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณที่จอดรถยนต์, ทางรวิ้งบริเวณโงหน้าบ้านไดสาธารณะ NO. 2, 3, 4

3.3 ชั้น BASEMENT 1

- 1) ห้องเครื่องไฟฟ้า (MACHANICAL ROOM)
- 2) โงหน้าลิฟต์โดยสาร, ลิฟต์รถยนต์
- 3) โงหน้าบ้านไดสาธารณะ NO. 2, 3, 4
- 4) ช่อทังขยะ
- 5) ที่จอดรถยนต์
- 6) RAMP ทางรวิ้ง, บันไดเปลี่ยนระดับ (บันได NO.5)
- 7) ห้องน้ำสาธารณะ
- 8) บ่อมยวม
- 9) อุปกรณ์ดับเพลิง
- 10) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณที่จอดรถ, ทางรวิ้งบริเวณโงบันไดสาธารณะ NO. 2, 3, 4

3.4 ชั้นที่ 1 (พลาซ่า) - ชั้น 5

- 1) โงใหญ่ด้านหน้า (MAIN LOBBY)
- 2) โงหน้าลิฟต์รถยนต์, ลิฟต์โดยสาร
- 3) โงหน้าบ้านไดสาธารณะ NO. 1, 2, 3, 4
- 4) ช่อทังขยะ
- 5) ทางเดินส่วนกลาง หน้าร้านค้าขนาดกว้าง 3.8 เมตร
- 6) ทางเดินด้านหน้า (MAIN ENTRANCE)
- 7) สระน้ำ และระบบน้ำพุ
- 8) อุปกรณ์ดับเพลิง, ระบบเตือนอัคคีภัย (SMOKE AND HEAT DETECTOR)
- 9) ห้องเครื่องเป่าลมเย็นและความคุมระบบปรับอากาศ (เฉพาะชั้นที่ 1-4)
- 10) ท่อส่งความเย็นเฉพาะทางเดิน (เฉพาะชั้นที่ 1-4)
- 11) ระบบเสียง
- 12) ระบบไฟฉุกเฉิน (EMERGENCY LIGHT)
- 13) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณทางเดินส่วนกลาง, บริเวณโงหน้าลิฟต์, บันไดสาธารณะ NO. 1, 2, 3, 4
- 14) กระถางปลูกต้นไม้ (FLOWER – BED)
- 15) เครื่องปรับอากาศระบบซิลเลอร์
- 16) รวากันตก (เฉพาะชั้นที่ 1-4)
- 17) ห้องน้ำสาธารณะ

- 18) ไฟประดับหน้าโถงทางเข้า
- 19) กระจกเงาหุ้มเสา 4 ชั้น และกระจกเงาหุ้มบันไดเลื่อน 4 ชั้น

3.5 ชั้นที่ 6-7

- 1) โถงหน้าลิฟต์รถยนต์, โถงหน้าลิฟต์โดยสาร
- 2) ช่องทิ้งขยะ (ชั้นที่ 7)
- 3) อุปกรณ์ดับเพลิง, ระบบเตือนอัคคีภัย (SMOKE AND HEAT DETECTOR)
- 4) ระบบไฟฉุกเฉิน (EMERGENCY LIGHT)
- 5) ระบบเสียง
- 6) ทางเดิน บันไดสาธารณะ NO. 2, 3, 4, 6
- 7) หลังคาห้องเครื่องควบคุมระบบปรับอากาศ (ชั้นที่ 6)
- 8) ระบบโปรยน้ำฝอยป้องกันอัคคีภัย (เฉพาะในส่วนทาวเวอร์)
- 9) ห้องเครื่องระบบลิฟต์โดยสาร (L4) และลิฟต์รถยนต์ (L5, L6)

3.6 ชั้นที่ 8-26

- 1) หลังคาห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร (L4) และลิฟต์รถยนต์ (L5, L6)
- 2) โถงหน้าลิฟต์โดยสาร (ชั้นที่ 8-20)
- 3) อุปกรณ์ดับเพลิง, ระบบเตือนอัคคีภัย (SMOKE AND HEAT DETECTOR)
- 4) ระบบไฟฉุกเฉิน
- 5) ระบบโปรยน้ำฝอยป้องกันอัคคีภัย
- 6) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างหน้าโถงลิฟต์โดยสาร และหน้าบันไดสาธารณะ (ชั้นที่ 8-20)

3.7 ชั้นหลังคา

- 1) ห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร L1, L2, L3 และหลังคา
- 2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา และหลังคา
- 3) ระบบแสงสว่างบันไดสาธารณะ NO.2
- 4) ระบบป้องกันฟ้าผ่า, เสาอากาศ ที.วี. (ในส่วน of ชั้นที่ 6-26)
- 5) OBSTUCTION LIGHT

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดทรัพย์สินส่วนบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดเลขที่ (อช.13) : 2/2528
วันที่จดทะเบียน : 28 กุมภาพันธ์ 2528
ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด : อาคารชาวยุโรปสระทาวเวอร์

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

อาคารชุด “ชาวยุโรปสระทาวเวอร์” เป็นอาคารสำนักงานสูง 27 ชั้น (รวมที่จอดรถ) มีห้องชุดรวมทั้งหมด 144 ห้องชุด สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร ได้แก่ ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด (High Zone 3 ชุด และ

Low Zone 1 ชุด) ลิฟท์เซอวิสจำนวน 2 ชุด ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบดับเพลิง ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบกล้องที่วิววงจรปิด และระบบประกอบอาคารสูงตามมาตรฐาน เป็นต้น

2.3.2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้องชุด ภายในอาคารสำนักงาน “ชาญอิสสระทาวเวอร์” โดยห้องชุดพาณิชยกรรมทั้ง 3 ห้องชุดตั้งอยู่บริเวณชั้นกราวด์ ฟลาซ่า มีพื้นที่ห้องชุดรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 322.89 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดภายในห้องชุดดังนี้

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง และการตกแต่งห้องชุด

ฝ้าเพดาน:	ฝ้า ที-บาร์ ฉาบเรียบ ทาสี
พื้น:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้องเคลือบ พร้ม และทาสี
ผนัง:	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี บางส่วนเป็นกระจก
หน้าต่าง:	บานกระจกกรอบบานเป็นอลูมิเนียม

2.3.3 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทห้องชุด (อช.2) จำนวน 3 ห้องชุด ขนาดพื้นที่ห้องชุดตามเอกสารสิทธิรวมประมาณ 322.89 ตารางเมตร ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2567 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	เลขที่ห้องชุด	ชั้น	เนื้อที่ห้องชุด (ตรม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (319,940 ส่วน)
1	942/39	กราวด์ ฟลาซ่า	119.21	2,742.00
2	942/40	กราวด์ ฟลาซ่า	101.84	2,342.00
3	942/41	กราวด์ ฟลาซ่า	101.84	2,342.00
รวม			322.89	7,426.00

สิทธิในห้องชุด:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์:	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน:	ไม่มี

2.3.4 ราคาประเมินทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด สำหรับเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกาศใช้โดยกรมที่ดินตั้งแต่วันที่ 2 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ภายใน อาคารชุด “ชาญอิสสระทาวเวอร์” แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยมีราคาประเมินห้องชุดของทางราชการดังนี้

ชั้นที่	ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (บาท/ตารางเมตร)	หมายเหตุ
กราวด์ ฟลาซ่า	100,000	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดพาณิชย์กรรม)
ฟลาซ่า 942/31	99,500	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดพาณิชย์กรรม)
2	99,500	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดพาณิชย์กรรม)
3	99,000	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดพาณิชย์กรรม)
4	98,500	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดพาณิชย์กรรม)
5	98,000	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดพาณิชย์กรรม)
6-8	77,400	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดสำนักงาน)
9-12	77,900	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดสำนักงาน)
13-16	78,400	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดสำนักงาน)
17-20	78,900	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดสำนักงาน)
21-24	79,400	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดสำนักงาน)
25-26	79,900	ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า (ห้องชุดสำนักงาน)

จากตารางประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด สามารถคำนวณราคาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตรม.)	ราคาประเมินราชการ	
				(บาท/ตารางเมตร)	(บาท/ห้อง)
1	942/39	กราวด์ ฟลาซ่า	119.21	100,000	11,921,000
2	942/40	กราวด์ ฟลาซ่า	101.84	100,000	10,184,000
3	942/41	กราวด์ ฟลาซ่า	101.84	100,000	10,184,000
รวม			322.89		32,289,000

หมายเหตุ : ราคาประเมินทางราชการที่สรุปในครั้งนี้เป็นเพียงการประมาณการตามข้อมูลของทางราชการเท่านั้น ซึ่งไม่อาจนำไปใช้เพื่อการจดทะเบียนและทำนิติกรรมได้ เนื่องจากควรเป็นการคำนวณโดยเจ้าหน้าที่พนักงาน

2.3.3 การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง

จากการตรวจสอบที่ตั้งของห้องชุด จากผังห้องชุด ผังชั้น เปรียบเทียบกับที่ตั้งตามหนังสือกรรมสิทธิห้องชุด และจากการนำชี้จากเจ้าหน้าที่ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทางบริษัทฯ มีความเชื่อว่าตำแหน่งที่ตั้งตามของห้องชุดนั้นถูกต้อง

3.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556



ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง พ.5-6 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 เมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทน ฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน

- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อ-ขายหรือเก็บขึ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อ-ขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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

หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้แล้ว แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ความว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินนอกจากที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 แล้ว จากการตรวจสอบไม่พบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะพื้นที่ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว

3.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

3.4 การถูกรอนสิทธิ

ณ วันที่สำรวจ ไม่พบว่ามีที่ดินถูกรอนสิทธิจากบุคคลอื่นหรือที่ดินแปลงอื่นแต่อย่างใด

3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ณ วันที่สำรวจ ไม่พบว่ามีโครงการการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน

ภาพรวมเศรษฐกิจ

จากการรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (ส.ศ.ช.) พบว่า เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 มีการขยายตัวร้อยละ 1.7 ดีขึ้นจากการขยายตัว ร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 แต่อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจไทยในปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ซึ่งชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภค ภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและ บริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและ สถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม และสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ที่ 0.6%

จากตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของไตรมาสแรกในปี 2567 มีการเติบโตที่ต่ำกว่าการคาดการณ์ของปีที่แล้ว ส.ศ.ช. ประกาศปรับแนวโน้มภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในปี 2567 จากเดิมคาดว่าจะขยายตัวอยู่ในช่วง 2.2-3.2% ลดลงเหลือ 2-3% จากการขยายตัว 1.9% ในปี 2566 สาเหตุจากหลากหลายปัจจัย โดยมีปัจจัยหลักอยู่ที่การชะลอตัวของภาคการเกษตรลดลงและภาคอุตสาหกรรมลดลง 3% ทั้งนี้ การใช้จ่ายของรัฐบาลมีปริมาณลดลงเช่นกัน อยู่ที่ 2.1% และการลงทุนรวมลดลง 4.2% โดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐ ลดลงมากถึง 27.7% ขณะที่การส่งออกสินค้าและบริการ และการบริโภคอุปโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนมีการชะลอตัว โดยเฉพาะปริมาณการส่งออกสินค้า ลดลง 2% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วง 0.1 - 1.1% และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 1.2% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)

ตลาดสำนักงานกรุงเทพฯ

ตัวเลขบ่งชี้ทางเศรษฐกิจ

	ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	ไตรมาสที่ 3 ปี 2567	การคาดการณ์ 12 เดือน
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)	1.8%	1.5%	—
ดัชนีราคาผู้บริโภค	1.1%	0.5%	▼
อัตราการว่างงาน	1.1%	1.0%	▼
ที่มา : ส.ศ.ช.			

ตลาดสำนักงานเกรด A

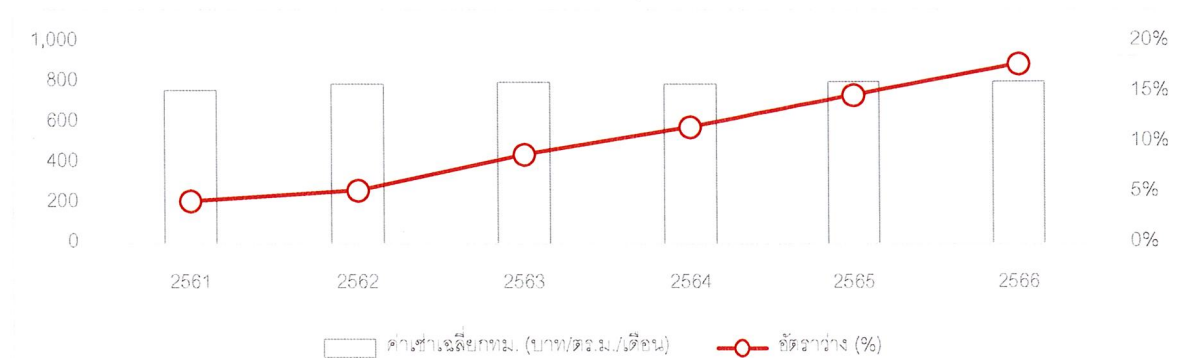
	ปี 25665	ปี 2566	การคาดการณ์ 12 เดือน
ราคาเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,062	1,067	▲
อัตรารว่างของพื้นที่	17.19%	22.31%	▲
ที่มา : เน็กซ์ ส รีเอส เอ็ดไวซเซอร์			

ภาพรวมตลาด

จำนวนพื้นที่สำนักงานรวมทั้งหมดในกรุงเทพฯ ปี 2566 มีจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 7.06 ล้านตร.ม. โดยเพิ่มขึ้นโดยประมาณ 360,000 ตร.ม. จากปี 2565 ส่งผลให้ในปี 2566 จำนวนพื้นที่เช่าว่างเพิ่มขึ้นเป็น 17.82% ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานจำนวนมากสะสมอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกัน ราคาเช่าเฉลี่ยกลับมีราคาเพิ่มขึ้นประมาณ 0.2% อยู่ที่ 860 บาท/ตร.ม./เดือน ทั้งนี้ พื้นที่สำนักงานระดับเกรด A ทั้งหมดในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 187,000 ตร.ม. ทำให้จำนวนพื้นที่รวมของสำนักงานในพื้นที่ CBD มีจำนวนรวมทั้งหมด 3,540,000 ตร.ม. มีอัตราว่างรวมเพิ่มขึ้นเป็น 18.31% ในปี 2566 จาก 14.08% ในปีก่อนหน้า อัตราค่าเช่าเฉลี่ยใน CBD เพิ่มขึ้นเป็น 870 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้น 0.11% จากปีที่แล้ว โดยแบ่งเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A 1,067 บาท/ตร.ม./เดือน และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรด B ที่ 726 บาท/ตร.ม./เดือน

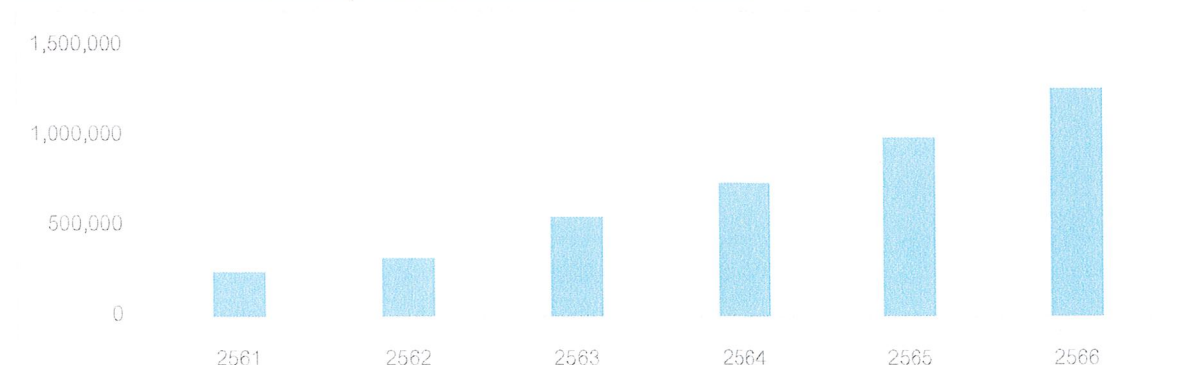
จากการเพิ่มขึ้นจำนวนมากของพื้นที่สำนักงานรวมในกรุงเทพฯ ส่งผลให้อัตราค่าเช่าในปี 2567 เพิ่มขึ้นในพื้นที่ CBD สวนทางกับจำนวนพื้นที่เช่าว่าง และความต้องการทางตลาด โดยเฉพาะสำนักงานในบริเวณย่านถนนเพลินจิต - ถนนพระราม 1, ถนนวิทยุ - หลังสวน, ถนนสุขุมวิทตอนต้น และถนนสีลม ซึ่งมีอัตราเช่าลดลงมากกว่า 5% จากปีที่แล้ว ทั้งนี้ ตลาดสำนักงานในบริเวณย่านถนนพระราม 4 และถนนโศก - รัชดาภิเษก ยังคงรักษาผู้เช่าได้ดี โดยมีอัตราว่างของพื้นที่คงที่จากปีที่แล้ว ในขณะที่ตลาดสำนักงานในบริเวณนอกพื้นที่ CBD กลับมีอัตราเช่าเพิ่มขึ้นในพื้นที่บริเวณย่านจตุจักร - รัชโยธินเพิ่มขึ้นเป็น 91% จาก 87% ในปีที่แล้ว

ราคาเช่าเฉลี่ย และอัตราว่างของพื้นที่สำนักงานรวมในกรุงเทพฯ



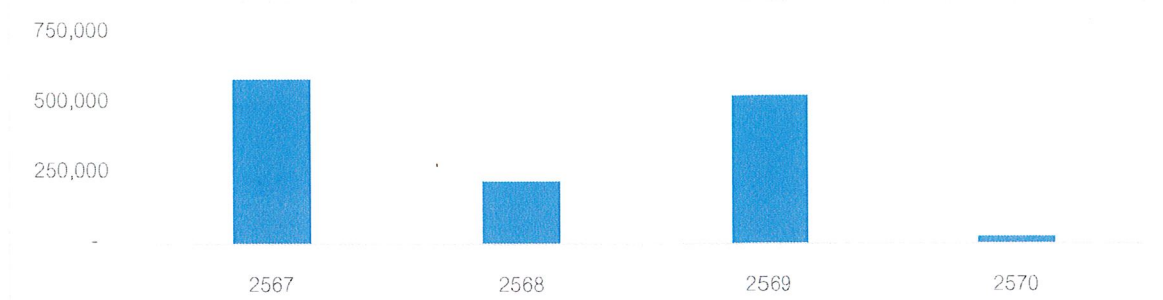
ที่มา : เน็กซ์ รีเสิร์ช แอ็ดไวซ์เซอร์รี่

พื้นที่ว่างของสำนักงานรวมในกรุงเทพฯ ระหว่างปี 2561-2566 (ตร.ม.)



ที่มา : เน็กซ์ รีเสิร์ช แอ็ดไวซ์เซอร์รี่

อุปทานที่คาดว่าจะเข้ามาในกรุงเทพฯ ในปี 2567-2570 (ตร.ม.)



ที่มา : เน็กซ์ รีเสิร์ช แอ็ดไวซ์เซอร์

สถานการณ์โดยรวม

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 มีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดผลกระทบด้านลบต่อตลาดสำนักงานโดยรวมจนถึงปัจจุบัน อีกทั้งความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของการใช้พื้นที่สำนักงาน นโยบายการทำงานที่บ้าน รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ยังมีสถานการณ์ที่ไม่แน่นอน เป็นปัจจัยที่ทำให้การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง

โซน	พื้นที่ให้เช่า	อัตราว่างของพื้นที่	พื้นที่ระหว่างการก่อสร้าง (ตร.ม.)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ม./เดือน)
สำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD				
เพลินจิต - พระราม 1	458,000	29.24%	25,000	1,187
วิทยุ - หลังสวน	292,000	16.81%	143,000	1,034
สุขุมวิทตอนต้น	122,000	29.79%	33,000	1,250
สีลม	109,000	47.40%	-	1,055
สาทร	495,000	18.53%	18,000	929
พระราม 4	391,000	11.89%	576,000	1,038
อโศก - รัชดาฯ	80,000	4.05%	-	980
รวมอาคารสำนักงานเกรด A	1,946,000	22.31%	795,000	1,067
รวมอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD	3,540,000	18.31%	816,000	870
สำนักงานนอกพื้นที่ CBD				
รัชดาฯ - พระราม 9	779,000	18.60%	64,000	721
เพชรบุรีตัดใหม่ - ประตูนํ้า	445,000	19.45%	-	685
พญาไท - พหลโยธิน	491,000	15.99%	-	867
จตุจักร - รัชโยธิน	834,000	8.97%	75,000	676
สุขุมวิทตอนกลาง	198,000	17.41%	-	951
อ่อนนุช - บางนา	426,000	32.12%	-	723
พระราม 3 - นราธิวาสฯ	224,000	14.68%	-	575
รวมอาคารสำนักงานนอกเขต CBD	3,524,000	17.34%	139,000	743
รวมอาคารสำนักงานทั้งกรุงเทพฯ	7,064,000	17.82%	1,363,000	806

ที่มา : เน็กซ์ รีเสิร์ช แอ็ดไวซ์เซอร์

ทั้งนี้ พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรมในอาคารสำนักงานก็ได้รับผลกระทบจากการเช่าอาคารสำนักงานที่ลดลงเช่นกัน โดยจากการสำรวจพบว่า อัตราการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมในอาคารสำนักงาน มีอัตราเช่าเฉลี่ยในช่วง 50%-60% โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม (%)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย		
		พื้นที่พาณิชย์กรรม (บาท/ตร.ม./เดือน)	พื้นที่สำนักงาน (บาท/ตร.ม./เดือน)	ความแตกต่าง (%)
สกลไทย สุรวงศ์	20%	1,200	790	52%
วอลล์สตรีททาวเวอร์	50%	600	550	9%
ไอเซ็น ทาวเวอร์ 1	20%	560	550	2%
ชำนาญเพ็ญชาติ บิสเนสเซ็นเตอร์	65%	660	550	20%
คิวเฮาส์ ลุมพินี	80%	900	900	0%
เวฟเพลส	68%	1,300	900	44%
ลิเบอร์ตี พลาซ่า ทองหล่อ	30%	200	430	-53%
อโศกทาวเวอร์	90%	450	550	-18%
เพลินจิตเซ็นเตอร์	79%	1,350	850	59%
อาคารสมัชชาวณิช 2	75%	750	880	15%

ที่มา : เน็กซ์ รีลีส แอ็ดไวเซอร์

ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรมในอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าสำนักงานมีความแตกต่างกันในแต่ละอาคาร ซึ่งอาจแตกต่างกันจากปัจจัยหลากหลายสาเหตุเช่น ที่ตั้ง รูปแบบอาคาร สภาพอาคารในปัจจุบัน โดยจากการสำรวจ ทำให้ทราบถึงค่าความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าประเภทพาณิชย์กรรมและสำนักงานในอาคารเดียวกัน ทั้งหมดนี้ พบว่า พื้นที่เช่าประเภทพาณิชย์กรรมเฉลี่ย สูงกว่าพื้นที่เช่าประเภทสำนักงานในอาคารเดียวกันประมาณ 10%

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาด และการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินปัจจุบันมีการพัฒนาเป็น **ห้องชุดพาณิชย์กรรมให้เช่า** ซึ่งการใช้ที่ดินที่เหมาะสมเป็นประเภทพาณิชย์กรรม ดังนั้นเมื่อพิจารณาถึงการใช้นิยามของที่ดินตามสภาพปัจจุบัน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันที่เป็น **ห้องชุดพาณิชย์กรรมให้เช่า** ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้ว

5.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน วิธีการประเมินที่ใช้ และเป็นมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไปมี 3 วิธีดังนี้ :-

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้น ๆ

วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่า มูลค่าของทรัพย์สินใด ๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่ประมาณการว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต หลักการในการ “ประมาณการ” นั้น คือการที่นักลงทุนรับรู้ถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้จากทรัพย์สิน และมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้นการที่จะประมาณการผลประโยชน์ของทรัพย์สินได้นั้น จะต้องมีการประมาณการกระแสเงินสดรับ และกระแสเงินสดจ่ายที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเลือกใช้วิธีในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม เพื่อกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคา

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่ว ๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ และสมมุติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมินเพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธี คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สำหรับทรัพย์สินที่เป็นห้องชุดพาณิชย์-กรรม

5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ในการประเมินราคาในส่วนของวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) นั้นผู้ประเมินได้พิจารณาจากการสำรวจราคาซื้อขายและเสนอขายในปัจจุบันของห้องชุดพาณิชย์กรรมที่มีสภาพการใช้ประโยชน์ตลอดจนขนาดเนื้อที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอย่างไรก็ตามจากการพิจารณาจากสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินนั้นพบว่ามีประเด็นที่สามารถนำมาพิจารณาประกอบการประเมินได้ ดังนี้

- 1) จากข้อเท็จจริงพบว่าพื้นที่ห้องชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 3 ห้องชุด ตั้งอยู่ชั้นกราวด์ พลาซ่า มีพื้นที่ห้องชุดรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 322.89 ตารางเมตร
- 2) จากการสำรวจราคาซื้อขาย และเสนอขายของห้องชุดพาณิชย์กรรม และห้องชุดสำนักงานบริเวณติดถนนพระราม 4, ถนนสุขุมวิท ถนนนางลิ้นจี่ ถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9 โดยมีรายละเอียดของข้อมูลดังนี้

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	ชั้น	พื้นที่ (ตรม.)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตรม.)
ชาญอิสสระทาวเวอร์	ถนนพระราม 4	4	155.44	110,000
		12	380.00	95,000
อาคารเดอะเทรนด์	ถนนสุขุมวิท	11A	141.00	89,000
อาคาร ดี เอ็กเช็กคิวทีฟ รีเจนท์	ถนนนางลิ้นจี่	1-3, ใต้ดิน	2,249.36	81,000
โอเชียน ทาวเวอร์ 1	ถนนรัชดาภิเษก	3	317.80	120,000
		3	307.54	120,000
อาคารชานาญเพ็ญชาติ บิสิเนสเซ็นเตอร์	ถนนพระราม 9	G	342.73	121,000

ดังนั้น จากประเด็นและข้อมูลเสนอขายและซื้อขายที่ปรากฏตามตารางข้างต้น เมื่อพิจารณาปรับความแตกต่างระหว่างห้องชุดพาณิชยกรรมที่มีลักษณะเฉพาะกับแปลงเปรียบเทียบในด้านรูปแบบอาคาร ขนาดเนื้อที่ห้องทำเลที่ตั้งของห้องชุดสำนักงานเมื่อนำมาพิจารณาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดผู้ประเมินมีความเห็นว่า ห้องชุดพาณิชยกรรมมีมูลค่าเฉลี่ยเท่ากับ 106,000 บาท (หนึ่งแสนหกพันบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร (ดูตารางที่ 1 ประกอบ) โดยสรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ดังนี้

ตารางที่ 1 : การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธี Sale Adjustment Grid (ห้องชุดพาณิชย์ยกรรม)

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1	การปรับแก้	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2	การปรับแก้
ชื่อโครงการ	พาณิชย์ระ พานเวอร์	พาณิชย์ระ พานเวอร์		พาณิชย์ระ พานเวอร์	
จำนวนชั้น	27 ชั้น	27 ชั้น		27 ชั้น	
เนื้อที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	322.89	154.44		380.00	
ราคาเสนอขายห้องชุด (บาท/ตารางเมตร)		110,000		95,000	
ราคาซื้อขายห้องชุด (บาท/ตารางเมตร)		-		-	
ปีที่ซื้อขาย		-		-	
การปรับราคาเสนอขาย/ซื้อขาย			-10%		-5%
ราคาล้างปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)		99,000		90,250	
ตัวแปร			ปรับตัวแปร		ปรับตัวแปร
ทำเลที่ตั้ง					
ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ติดถนนพหลโยธิน 4	ติดถนนพหลโยธิน 4	0%	ติดถนนพหลโยธิน 4	0%
ระยะห่างจากระบบขนส่งสาธารณะ	สถานี MRT สีลม ประมาณ 300 เมตร	สถานี MRT สีลม ประมาณ 300 เมตร	0%	สถานี MRT สีลม ประมาณ 300 เมตร	0%
ทัศนียภาพในมุมมองเหนือโครงการ	ดี	ดี	0%	ดี	0%
สภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ	ดี	ดี	0%	ดี	0%
ลักษณะถนนที่ผ่านหน้าโครงการ	ถนนลาดยาง (9 ช่องจราจร)	ถนนลาดยาง (9 ช่องจราจร)	0%	ถนนลาดยาง (9 ช่องจราจร)	0%
รวม			0%		0%
กายภาพ					
อายุอาคาร	ประมาณ 39 ปี	ประมาณ 39 ปี	0%	ประมาณ 39 ปี	0%
ชั้นที่ตั้งของห้องชุด	ชั้น G (กราวด์ฟลอร์)	ชั้น 4	5%	ชั้น 12	10%
เนื้อที่ห้องชุด	322.89	154.44	0%	380.00	0%
การใช้ประโยชน์	ห้องชุดพาณิชย์ยกรรม	ห้องชุดพาณิชย์ยกรรม	0%	ห้องชุดสำนักงาน	10%
การตกแต่งภายในห้องชุดพาณิชย์ยกรรม	ปานกลาง	ปานกลาง	0%	ปานกลาง	0%
การบำรุงรักษาห้องชุดพาณิชย์ยกรรม	ปานกลาง	ปานกลาง	0%	ปานกลาง	0%
รวม			5%		20%
สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริหารจัดการ					
สิ่งอำนวยความสะดวก: 1) ขนาด 2) พื้นที่ใต้ถุน	มี 2 และ 3	มี 2 และ 3	0%	มี 2 และ 3	0%
3) พื้นที่จอดรถในอาคาร	บริหารจัดการโดยเจ้าของโครงการที่มีประสบการณ์	บริหารจัดการโดยเจ้าของโครงการที่มีประสบการณ์	0%	บริหารจัดการโดยเจ้าของโครงการที่มีประสบการณ์	0%
ผู้บริหารอาคาร			0%		0%
รวม					
รวมค่าเฉลี่ยหลังปรับแก้ (%)		5%		20%	
ราคาล้างปรับแก้		103,950		108,300	
ค่าส่วนหน้าเฉลี่ย	100%	50%		50%	
ราคาห้องชุดเฉลี่ย	106,125 บาท/ตารางเมตร				
หรือประมาณ	106,000 บาท/ตารางเมตร				

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตรม.)	มูลค่าตลาด	
				(บาท/ตารางเมตร)	(บาท/ห้อง)
1	942/39	กราวด์ ฟลาซ่า	119.21	106,000	12,636,260
2	942/40	กราวด์ ฟลาซ่า	101.84	106,000	10,795,040
3	942/41	กราวด์ ฟลาซ่า	101.84	106,000	10,795,040
รวม			322.89		34,226,340
หรือประมาณ					34,000,000

จากตารางสามารถสรุปได้ว่ามูลค่าเท่ากับ 34,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

โดยทั่วไปการประเมินโดยวิธีรายได้นั้นจะมีวิธีการคิดอยู่ 2 วิธีคือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้จะขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ถ้ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือค่อนข้างมีเสถียรภาพจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงมากตามสภาวะของตลาดก็จะใช้วิธีวิเคราะห์จากกระแสเงินสด

สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นห้องชุดพาณิชย์กรรม และห้องชุดสำนักงานให้เช่า ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ เนื่องจากทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้ (Income Producing Property) จากการให้เช่าพื้นที่ห้องชุดพาณิชย์กรรม และห้องชุดสำนักงานให้เช่าซึ่งระดับราคาค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลง การประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับที่เป็นรายได้จากค่าเช่าหรือรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการค่าเช่าในอนาคต หักด้วยอัตราว่างและกระแสเงินสดจ่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อที่จะหากระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในอนาคตตามระยะเวลาที่ประมาณไว้เป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Rate) ซึ่งผลรวมทั้งหมดของมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เกิดขึ้น (NPV) และนำมารวมกับการหามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ ปีที่สิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ซึ่งกำหนดจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ที่นักลงทุนคาดหวัง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ ผู้ประเมินได้ทำการตั้งสมมติฐานในการคำนวณ ดังนี้

- 1) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับเฉพาะสำเนาแบบแปลนอาคาร แต่ไม่ได้รับในส่วนของการประกอบแบบภายในห้องชุด ดังนั้นผู้ประเมินจึงได้ยึดตามเอกสารที่ได้รับเป็นเกณฑ์ ประกอบกับการสำรวจจากสภาพจริงของอาคารไม่พบว่ามีแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ
- 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับรายละเอียดของสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของอาคารจากทางเจ้าของอาคารและผู้ว่าจ้าง ดังนั้นในการประเมินมูลค่าผู้ประเมินจึงพิจารณารายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นเกณฑ์
- 3) สำหรับรายได้ค่าเช่าได้วิเคราะห์จากค่าเช่าตลาดพาณิชย์กรรมภายในอาคารสำนักงานในเกรดเดียวกันกับทรัพย์สิน ส่วนรายได้อื่น ๆ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นั้น ผู้ประเมินได้จากการสังเกตและสอบถามจากทางผู้จัดการอาคารประกอบการประมาณการโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายที่เป็นไปได้ของอาคารสำนักงานอื่น ๆ ในตลาดที่สามารถเทียบเคียงกับอาคารพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์

- 4) รายได้ค่าเช่าได้วิเคราะห์จากค่าเช่าตามสัญญาของอาคารจนสิ้นสุดสัญญา และเมื่อสัญญาหมดอายุได้รับสัญญาเช่าใหม่ให้เป็นไปตามค่าเช่าตลาดพาณิชย์กรรมภายในอาคารสำนักงานในเกรดเดียวกันกับทรัพย์สิน ส่วนรายได้อื่น ๆ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นั้น ผู้ประเมินได้พิจารณาจากรายได้และค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบกับการสังเกตและสอบถามจากทางผู้จัดการอาคารประกอบการประมาณการโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายที่เป็นไปได้ของพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในอาคารสำนักงานอื่น ๆ ในตลาดที่สามารถเทียบเคียงกับอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์
- 5) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ประกอบด้วยพื้นที่เช่าห้องชุดพาณิชย์กรรมมีพื้นที่ตามเอกสารสิทธิประมาณ 322.89 ตารางเมตร แต่พื้นที่ใช้สอยมีจำนวนมากกว่าเอกสารสิทธิเนื่องจากการต่อเติมพื้นที่ชั้นลอยเพิ่มเติมเป็นจำนวน 55.38 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่ใช้สอยรวมในสัญญาเช่า มีขนาดเท่ากับ 378.27 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ จะอ้างอิงพื้นที่เอกสารสิทธิเท่านั้น

สมมุติฐานในการคำนวณรายได้

ในการคำนวณรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินเป็นการพิจารณารายได้ค่าเช่าออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ผูกพันอยู่ในปัจจุบันโดยพิจารณาจนสิ้นสุดสัญญาและรายได้ในส่วนของการหาผู้เช่ารายใหม่ตามค่าเช่าตลาดเมื่อสัญญาเช่าเดิมหมดอายุลง โดยมีรายละเอียดของค่าเช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละประเภทดังนี้

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

ชั้น	ผู้เช่า	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	อายุสัญญาคงเหลือ (ปี)
กราวด์ ฟลาชา	บริษัท มิชาโตะ จำกัด	119.21	732.45	0.61
กราวด์ ฟลาชา	บริษัท มิชาโตะ จำกัด	101.84	732.45	0.61
กราวด์ ฟลาชา	บริษัท มิชาโตะ จำกัด	101.84	732.45	0.61
รวม		322.89	732.45	0.61

หมายเหตุ: ค่าเช่าที่แสดงเป็นค่าเช่าที่คำนวณตามพื้นที่เอกสารสิทธิ

รายได้ค่าเช่าตามตลาด

ในการประมาณการรายได้ค่าเช่าของอาคารสำนักงานชาญอิสสระ เป็นการประมาณการที่เกิดจากการเปรียบเทียบ และวิเคราะห์ราคาค่าเช่าของอาคารสำนักงานในตลาด ที่มีสภาพทำเลที่ตั้ง ลักษณะ และรูปแบบของอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในอาคาร ตลอดจนการคมนาคมขนส่งที่ใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานชาญอิสสระ โดยมีรายละเอียดของอาคารคู่แข่งดังนี้

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	อายุอาคาร (ปี)	พื้นที่เช่า พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	ราคาค่าเช่า พาณิชยกรรม (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้เช่า (%)
ชาญอิสสระ ทาวเวอร์	ถนนพระราม 4	39	10,000	600-800	80%
อับดุลราฮิม เฟลส	ถนนพระราม 4	35	1,000	800	77%
จามจุรี สแควร์	ถนนพระราม 4	16	22,000	1,500	64%

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	อายุอาคาร (ปี)	พื้นที่เช่า พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	ราคาค่าเช่า พาณิชย์กรรม (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้เช่า (%)
วอลล์สตรีท ทาวเวอร์	ถนนสุขุมวิท	44	1,800	600	72%
อาคารสกลไทย	ถนนสุขุมวิท	31	200	1,200	20%

จากข้อมูลเสนอเช่าอาคารสำนักงานที่ปรากฏตามตารางข้างต้น เมื่อพิจารณาปรับความแตกต่างระหว่างห้องชุดพาณิชย์กรรม ทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะกับแปลงเปรียบเทียบในด้านรูปแบบอาคาร ทำเลที่ตั้งของห้องชุดพาณิชย์กรรมเมื่อนำมาพิจารณาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดผู้ประเมินมีความเห็นว่า ห้องชุดพาณิชย์กรรมมีค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 730 บาทต่อตารางเมตร (ดูตารางที่ 2 ประกอบ)

ตารางที่ 2 : การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธี Sale Adjustment Grid (ค่าเข้าพื้นที่พาณิชย์กรรม)

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1	การปรับแก้	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2	การปรับแก้	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3	การปรับแก้
ชื่อโครงการ	ชาวอิสระ ทาวเวอร์ 1	ชาวอิสระ ทาวเวอร์ 1		ชาวอิสระ ทาวเวอร์ 1		ชาวอิสระ ทาวเวอร์ 1	
จำนวนชั้น	27 ชั้น	27 ชั้น		27 ชั้น		27 ชั้น	
ขนาดยูนิต (ตารางเมตร)	322.89	100.95		154.44		737.12	
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตารางเมตร)		600		600		800	
การปรับราคาเสนอขาย/ซื้อขาย			0%		-5%		-5%
ราคาล้างปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)		600	ปรับตัวแปร	570	ปรับตัวแปร	760	ปรับตัวแปร
ค่าเฉลี่ย							
ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ติดถนนพหลโยธิน 4	ติดถนนพหลโยธิน 4	0%	ติดถนนพหลโยธิน 4	0%	ติดถนนพหลโยธิน 4	0%
ระยะห่างจากถนนสายรอง	สถานี MRT สีลม ประมาณ 300 เมตร	สถานี MRT สีลม ประมาณ 300 เมตร	0%	สถานี MRT สีลม ประมาณ 300 เมตร	0%	สถานี MRT สีลม ประมาณ 300 เมตร	0%
ทัศนียภาพในการมองเห็นโครงการ	ดี	ดี	0%	ดี	0%	ดี	0%
สภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ	ดี	ดี	0%	ดี	0%	ดี	0%
ลักษณะถนนที่ผ่านหน้าโครงการ	ถนนลาดยาง (9 ช่องจราจร)	ถนนลาดยาง (9 ช่องจราจร)	0%	ถนนลาดยาง (9 ช่องจราจร)	0%	ถนนลาดยาง (9 ช่องจราจร)	0%
รวม			0%		0%		0%
กายภาพ							
อายุอาคาร	ประมาณ 39 ปี	ประมาณ 39 ปี	0%	ประมาณ 39 ปี	0%	ประมาณ 39 ปี	0%
การใช้ประโยชน์	พื้นที่พาณิชย์กรรม	พื้นที่พาณิชย์กรรม	0%	พื้นที่พาณิชย์กรรม	0%	พื้นที่พาณิชย์กรรม	0%
ชั้นที่ติดห้องห้องชุด	ชั้น G (กรานฟเล้า)	ชั้น G (กรานฟเล้า)	0%	ชั้น 4	15%	ชั้น G (กรานฟเล้า)	0%
ขนาดยูนิต (ตารางเมตร)	322.89	100.95	10%	154.44	10%	737.12	-5%
ที่ตั้งและมุมมองการมองเห็นห้องชุด	เด่นชัด	ไม่เด่นชัด	10%	ไม่เด่นชัด	15%	เด่นชัดมาก	-5%
รวม			20%		40%		-10%
ปัจจัยด้านความสะดวกและการบริหารจัดการ							
สิ่งอำนวยความสะดวก : 1) ธนาคาร 2) พื้นที่ค้าปลีก							
3) พื้นที่จอดรถในอาคาร							
ผู้บริหารอาคาร	มี 2 และ 3	มี 2 และ 3	0%	มี 2 และ 3	0%	มี 2 และ 3	0%
	บริหารจัดการโดยเจ้าของโครงการที่มีประสบการณ์	บริหารจัดการโดยเจ้าของโครงการที่มีประสบการณ์	0%	บริหารจัดการโดยเจ้าของโครงการที่มีประสบการณ์	0%	บริหารจัดการโดยเจ้าของโครงการที่มีประสบการณ์	0%
รวม			0%		0%		0%
รวมค่าเฉลี่ยหลังปรับแก้ (%)							
ราคาล้างปรับแก้	100%	720		798		684	
ค่าถ่วงน้ำหนักเฉลี่ย		30%		30%		40%	
ราคาค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม	729 บาท/ตารางเมตร						
หรือประมาณ	730 บาท/ตารางเมตร						

1.1 รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม

รายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรมทั้งหมด	322.89	322.89	322.89	322.89	322.89
พื้นที่เช่าตามสัญญา	322.89	322.89	322.89	215.26	-
รายได้ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ตร.ม.)	732	732	732	732	-
รวมรายได้ตามสัญญา	2,838,000	2,838,000	2,838,000	1,892,000	-
พื้นที่เช่าตามตลาด	-	-	-	107.63	306.75
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ตร.ม.)	730	741	752	763	775
รวมรายได้ค่าเช่าตามตลาด	-	-	-	950,521	2,908,593
รวมรายได้ทั้งหมด	2,838,000	2,838,000	2,838,000	2,842,521	2,908,593

หมายเหตุ : ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่มปีละ 1.5%

1.2 อัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate)

ประเภท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
อัตราการใช้พื้นที่ตามสัญญา	100.00%	100.00%	100.00%	66.67%	-
อัตราการใช้พื้นที่สัญญาเช่าใหม่	-	-	-	95.00%	95.00%
เฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้	-	-	-	98.33%	95.00%

หมายเหตุ : จากข้อมูล Part record พบว่าผู้เช่ามีการต่อสัญญาห้องเช่ามาโดยตลอด ทำให้ผู้ให้เช่าคาดว่าผู้เช่าจะมีการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อย 1 ครบ (3 ปี)

1.3 ค่าใช้จ่ายและค่าบริหารภายในอาคาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าบริหารอาคาร

ค่าส่วนกลาง ประมาณ 35,518 บาท/เดือน
 ค่าประกันภัย: ประมาณ 6,093 บาทต่อปี ปรับเพิ่มปีละ 1.5%

ค่าตอบแทนในการหาผู้เช่า

ประเภท	ผู้เช่าเดิม	ผู้เช่าใหม่
พาณิชย์กรรม	90%	10%
ค่าตอบแทนในการหาผู้เช่าคิดที่ 1 เดือน		2.78%

ค่าใช้จ่ายคงที่

ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร ประมาณ 5% ของรายได้รวม
 อสังหาริมทรัพย์:
 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: คิดเฉพาะพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า โดยคิดที่ 0.3% (ตามชั้นบันไดที่รัฐกำหนด)
 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทางราชการ)
 ค่าสำรองทดแทน: ประมาณ 2% ของรายได้รวม
 ค่าใช้จ่ายในการขาย ประมาณ 1.5%

ณ ปลายปีที่ถือครอง:

อัตราคิดลด

ในการกำหนดอัตราคิดลดของการลงทุนประเภทอาคารสำนักงานนั้น ผู้ประเมินได้ใช้วิธีอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง + ความเสี่ยงของกิจการนั้น ๆ (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์โดยวิธีนี้เป็นการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล + ความเสี่ยงของกิจการ ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว 10-20 ปีที่ประมาณ 2.83%-3.32% ในขณะที่ผลตอบแทนจากการลงทุนที่นักลงทุนต้องการเพิ่มในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงอยู่ที่ประมาณ 6%-8% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้สำหรับทรัพย์สินประเภทที่เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรมจะเท่ากับประมาณ 9%

อัตราผลตอบแทนการลงทุน

ในการกำหนดอัตราผลตอบแทนของการลงทุนจะเป็นการพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่าง รายได้รายปีของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในตลาด หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อหารายได้สุทธิกับราคาซื้อขายที่เกิดขึ้น ณ ช่วงเวลาเดียวกัน ดังนั้น จากการสำรวจและวิเคราะห์อัตราส่วนระหว่างรายได้ที่ได้รับจากการลงทุนกับราคาซื้อขายทรัพย์สิน จะได้อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 5.00% - 7.00% เมื่อพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนที่ได้ดังกล่าว ผู้ประเมินมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของนักลงทุนสำหรับทรัพย์สินในลักษณะดังกล่าวในสภาวะปัจจุบันจะอยู่ที่ประมาณ 6%

จากสมมุติฐานข้างต้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินจะมีมูลค่าปัจจุบันโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เท่ากับ 33,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) (ดูตารางที่ 3 ประกอบ)

ตารางที่ 3 : การประเมินโดยวิธีคิดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อาคารพาณิชย์สะพานเวอร์

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
พื้นที่พาณิชย์รวม				322.89	322.89	322.89	322.89	322.89	322.89
คิดจากเช่าพื้นที่				100.00%	100.00%	100.00%	66.67%	0.00%	-
พื้นที่เช่าแล้วตามสัญญา (ตารางเมตร)				322.89	322.89	322.89	215.26	-	-
ค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญา (บาท/ตร.ม.)				732	732	732	732	-	-
คงเหลือพื้นที่ว่างที่ปล่อยเช่า			95%	2,838,000	2,838,000	2,838,000	1,892,000	-	-
คิดจากเช่าพื้นที่ว่างที่ปล่อยเช่า				-	-	-	107.63	322.89	322.89
พื้นที่เช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าใหม่ (ตารางเมตร)				-	-	-	95.00%	95.00%	95.00%
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด				322.89	322.89	322.89	102.25	306.75	306.75
คิดเป็นอัตราการเช่าใช้พื้นที่ทั้งหมด				100.00%	100.00%	100.00%	317.51	306.75	306.75
ค่าเช่าเฉลี่ยตามตลาด (บาท/ตารางเมตร)	730	บาทตารางเมตรเดือน		730	745	759	775	790	806
การปรับค่าเช่า	2.00%			-	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
รายได้ค่าเช่าตามตลาด (บาท/ปี)				-	-	-	950,521	2,908,593	2,966,765
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์รวม (บาท/เดือน)				2,838,000	2,838,000	2,838,000	2,942,521	2,908,593	2,966,765
หัก : ค่าใช้จ่าย									
ค่าใช้จ่ายดำเนินการและค่าบริหารอาคาร									
ค่าส่วนกลางอาคาร	35.518	บาท/เดือน ปรับเพิ่มปีละ	0%	426,215	426,215	426,215	426,215	426,215	426,215
ค่าซ่อมบำรุงอาคาร	0.00%	ของรายได้รวม		-	-	-	-	-	-
ค่าประกันภัยอาคาร	5,669	บาท/ปี ปรับเพิ่มปีละ	1.5%	5,669	5,754	5,841	5,928	6,017	6,107
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินการและค่าบริหาร				431,884	431,969	432,055	432,143	432,232	432,322
ค่าการตลาดและค่าตอบแทนในการให้เช่า									
ค่าตอบแทนในการให้เช่า พาณิชยกรรม	2.78%	ของรายได้ค่าเช่า คิดที่	10%	-	-	-	2,640	8,079	8,241
รวมค่าใช้จ่ายการตลาดและค่าตอบแทน				-	-	-	2,640	8,079	8,241
ค่าใช้จ่ายคงที่									
ค่าธรรมเนียมผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าทรัพย์สิน	5.00%	ของรายได้รวม		141,900	141,900	141,900	142,126	145,430	148,338
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		ของราคาประเมินห้องชุด	(คิดเฉพาะที่ไม่มีผู้เช่า)	0	0	0	1,614	5,328	5,328
ค่าจ้างซ่อมแซม	2.00%	ของรายได้รวม		56,760	56,760	56,760	56,850	58,172	59,335
รวมค่าใช้จ่ายคงที่				198,660	198,660	198,660	200,591	208,929	213,001
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด				630,544	630,629	630,715	635,374	649,241	653,564
รายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่าย				2,207,456	2,207,371	2,207,285	2,207,146	2,259,353	2,313,201
อัตราคิดลด @9%	9.00%			0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	
กระแสเงินสดสุทธิ				2,025,189	1,857,900	1,704,429	1,563,598	1,468,424	
ผลรวมกระแสเงินสด								8,619,540	
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปีแรกที่มีโครงการที่อัตราผลตอบแทน @6%	6.00%							38,553,344	
หัก : ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปีแรกที่มีโครงการ	1.50%							578,300	
มูลค่าขาย ณ ปีแรกที่มีโครงการหลังหักค่าใช้จ่าย								37,975,044	
มูลค่าขาย ณ ปีแรกที่มีโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน								24,681,173	
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ								33,300,713	
หรือประมาณ								33,000,000	

5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละกรณีได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้องชุด	34,000,000	33,000,000

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัท ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) แทนการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งสามารถสร้างรายได้ด้วยเหตุผลดังกล่าว วิธีคิดจากรายได้จึงเป็นการสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้ดีกว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนั้นบริษัท มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่เป็นห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้องชุด จะมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน
(Market Value)

33,000,000.-
(สามสิบล้านบาทถ้วน)

ทางบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการพิสูจน์มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ความรู้และหลักวิชาการที่ดีที่สุดของทางบริษัท

1. ทางบริษัทฯ ขอรับรองความถูกต้องในรายงานนี้
2. ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ แสดงความคิดเห็น และผลสรุปมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดและข้อสันนิษฐานภายในรายงานฉบับนี้ และทำอย่างไม่มีอคติและตรงไปตรงมา
3. ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ทั้งในปัจจุบันหรืออนาคตอันใกล้นี้ และไม่มีความสัมพันธ์ส่วนบุคคล กับบุคคลกลุ่มใด ๆ ในรายงานฉบับนี้
4. ทางบริษัทฯ ไม่ได้มีอคติเกี่ยวกับทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ หรือ กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้
5. ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นในรายงานฉบับนี้ ไม่ได้ถูกชี้นำโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลใด
6. ผลตอบแทนสำหรับการทำรายงานฉบับนี้ ไม่ได้มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่มีการตั้งใจให้เป็นของผู้ว่าจ้าง ให้บรรลุผลตามมูลค่าของทรัพย์สินที่คาดคะเนไว้ หรือภายหลังเกิดขึ้นโดยมีเจตนาในการประเมินในครั้งนี้
7. บริษัทฯ ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ ให้ความคิดเห็น และสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงอยู่ในรายงานฉบับนี้ได้เป็นไปตามความรู้ทางวิชาการและความเชื่อมั่นของทางบริษัทฯ และอยู่ในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ตามบทบัญญัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. นายณัฐพล เมืองนนทะ นางสาววรรณารถ ชัยกิจพัฒนา และนายธนวัต เจริญธีสกุลเดช เป็นผู้ทำการสำรวจทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้
9. นายณัฐพล เมืองนนทะ นางสาววรรณารถ ชัยกิจพัฒนา และนายธนวัต เจริญธีสกุลเดช และนายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล เป็นผู้ทำการจัดเตรียม และจัดทำรายงานฉบับนี้
10. ทางบริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขมูลค่าที่เจาะจงไว้ หรือ มูลค่าที่ได้มีการคาดหวังไว้สำหรับการจ้างในอนาคตหรือเพื่อการขออนุมัติสินเชื่อ
11. การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไม่มีการกำหนดมูลค่าประเมินขั้นต่ำ มูลค่าที่เฉพาะเจาะจง หรือเพื่อเป็นการขอสินเชื่อ
12. ทางบริษัทฯ ได้ทำรายงานฉบับนี้ด้วยความรู้และประสบการณ์เพื่อให้เป็นรายงานฉบับสมบูรณ์

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“การประเมินมูลค่า” หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าและความคิดเห็นในมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นอยู่ หรือเป็นจดหมายที่แสดงความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้งหมดนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของภาคผนวกนี้

“ทรัพย์สิน” หมายถึง ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

“เน็กซ์” หมายถึง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ ซึ่งทำการประเมินราคา

“ผู้ประเมินราคา” หมายถึง ลูกจ้างของบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ซึ่งเตรียมและลงนามในการประเมินราคา

1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ที่ตกลงกันเท่านั้น และจะใช้สำหรับลูกค้าที่ระบุชื่อในรายงานเท่านั้น โดยรายงานนี้ถือเป็นความลับของลูกค้าและที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญของลูกค้า แม้ว่ารายงานนี้จะถูกจัดเตรียมขึ้นด้วยทักษะความระมัดระวังอย่างมีเหตุผล ซึ่งสามารถคาดหวังได้จากผู้ประเมินมูลค่าที่มีความรู้ความสามารถ เน็กซ์ และผู้ประเมินมูลค่าจะรับผิดชอบต่อลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น โดยจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่เชื่อถือและใช้รายงานนี้อันถือว่าเป็นความเสี่ยงของผู้ใช้เอง
2. ข้อมูลที่อยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ มีพื้นฐานจากการเก็บข้อมูลจากผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมาจากข้อสมมุติที่เชื่อถือได้และถูกต้อง บางข้อมูลได้รับจากลูกค้าที่ได้จัดหาให้ เน็กซ์ หรือผู้ประเมินราคาไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความถูกต้องหรือสมบูรณ์ทั้งในข้อมูล รวมถึงการประมาณที่ถูกต้อง ความคิดเห็น ขนาด ต้นฉบับ การอธิบาย และ เนื้อหาข้อเท็จจริง
3. วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันเดียวกับวันที่สำรวจทรัพย์สิน
4. การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่ หนังสือเวียน หรือวงการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบและรายละเอียดของ เน็กซ์
5. การให้บริการของ เน็กซ์ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งระบุไว้ข้างต้น แต่อาจมีเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นเพิ่มเติมซึ่งอาจกำหนดขึ้นโดยลูกค้า โดยที่เงื่อนไขเหล่านี้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ถ้าไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างตัวแทนผู้มีอำนาจจาก เน็กซ์ กับลูกค้า
6. รายงานการประเมินมูลค่านี้ตั้งอยู่บนสมมุติฐานดังต่อไปนี้โดยที่ เน็กซ์ ไม่ต้องตรวจสอบรับรองความถูกต้อง
 - ข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ได้รับจากลูกค้าและ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่ปรึกษาของลูกค้าซึ่งการประเมินมูลค่าได้ยึดถือข้อมูลดังกล่าวนั้นมีความถูกต้องสมบูรณ์
 - ถึงแม้ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการตรวจสอบอย่างระมัดระวังเกี่ยวกับเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ การตรวจสอบโฉนดที่ดิน หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและได้ทำการตรวจสอบภาระผูกพัน ซึ่งจดทะเบียนไว้ในเอกสารสิทธิ เน็กซ์ ไม่มีพันธะที่ต้องรับผิดชอบต่อข้อมูลที่ได้รับซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของที่ปรึกษากฎหมายของท่านไม่ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการ

ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่เราได้รับเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่ว่าจะเป็นคำบอกเล่าหรือเป็นลายลักษณ์อักษรจากตัวท่านหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- ถ้า เน็กซ์ มิได้รับคำบอกกล่าวเป็นอย่างอื่นจะถือว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับทางราชการแล้ว (ไม่เฉพาะแต่ระเบียบการป้องกันเพลิง ทุพภิกขภัย และความปลอดภัยในการทำงาน)
7. ไม่มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ของโครงสร้างในการประเมินมูลค่านี้ แม้ว่าจะได้มีการทดสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภคในอาคารหรือสำรวจส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ในการประเมินมูลค่าจะตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า อาคารทั้งภายนอก และภายใน รวมถึงส่วนประกอบต่าง ๆ อยู่ในสภาพและมีการบำรุงรักษาที่ดี ความเสียหายที่พบเห็นได้ชัดเจนหรือส่วนที่ขาดการดูแลรักษาจะถูกนำมาพิจารณาประกอบการประเมินมูลค่า แต่ไม่สามารถรับประกันว่าทรัพย์สินนี้มีความสมบูรณ์ปราศจากความเสียหาย
 8. การประมาณการของรายได้และรายจ่าย ทางเน็กซ์ ได้ทำการประมาณการรายได้และรายจ่ายที่ดีที่สุดของตลาดในปัจจุบัน ผู้ประเมินราคาและเน็กซ์ ไม่ได้แสดงถึงการรับประกันหรือแสดงข้อคิดเห็นว่าสิ่งที่คาดคะเนนั้นจะเป็นความจริง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงตลอด ผู้ประเมินราคาสามารถสะท้อนตลาดในกลุ่มผู้ลงทุน ณ วันที่ประเมินมูลค่า คิดสำหรับค่าเช่าในอนาคต ค่าใช้จ่ายและอุปสงค์และอุปทาน
 9. นอกเหนือจากคำบอกกล่าวในรายงานฉบับนี้ ความเสี่ยงที่เป็นไปได้ หรือ อุปสรรคที่เป็นพิษ ซึ่งอาจจะใช้ในการก่อสร้างหรือการบำรุงรักษาสำหรับการพัฒนาหรืออาจจะอยู่ใกล้หรือเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่นำมาคำนึงถึงการประเมินมูลค่า วัตถุอื่น ๆ (เช่น สารกัมมันตภาพรังสี เชื้อโรค ป้องกันแร่ใยหิน) และความเป็นไปได้ของวัตถุที่มีความเสี่ยง อาจจะส่งผลให้มีมูลค่าตรงกันข้าม ทางเน็กซ์ ได้ทำการแนะนำว่าควรจะให้ผู้มีความเชี่ยวชาญตรวจสอบเกี่ยวกับผลกระทบของความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน
 10. ถ้ามีงานที่นอกเหนือไปจากที่ตกลงไว้ในรายงานฉบับนี้ทางเน็กซ์ ต้องมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น การเตรียมการสำหรับการขึ้นศาล การปรับปรุงมูลค่า การวิจัยเพิ่มเติม การเป็นพยาน การเดินทาง หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ จะเรียกเก็บเป็นค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายล่วงหน้า
 11. ในกรณีที่ลูกค้า หรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น จากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้จากเน็กซ์ หรือผู้บริหารของเน็กซ์ หรือพนักงานของเน็กซ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางเน็กซ์ จะรับผิดชอบเฉพาะ ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้ ในจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างที่เน็กซ์ ได้รับจริงจากผู้ว่าจ้างสำหรับงานที่ได้รับมอบหมายครั้งนี้ โดยลูกค้าหรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องไม่สามารถที่จะเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างดังกล่าวข้างต้นสำหรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง

12. ทางลูกค้าขอรับรองว่าทางเน็กซ์ ทำหน้าที่ภายใต้ความเป็นความเป็นอิสระการให้บริการในที่นี้และไม่รู้สึกว่าการทำสัญญานี้ เป็นการสร้างความสัมพันธ์อื่น ๆ ระหว่างลูกค้ากับทางเน็กซ์ รายงานฉบับนี้จะเสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินและส่งรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า
13. รายงานฉบับนี้ ไม่ได้เตรียมขึ้นเพื่อให้ในการดำเนินคดี และรายงานฉบับนี้ไม่สามารถที่จะใช้ในการดำเนินการฟ้องร้อง ฉะนั้น ทางเน็กซ์ ไม่มีสิทธิเป็นผู้ให้การเป็นพยานในศาล เตรียมการสอบสวน หรือการประชุมอื่น ๆ หรือหนังสือให้การเป็นพยาน หรือการให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้รวมถึงการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ ถ้าทางเน็กซ์ ได้รับการร้องขอให้เตรียมเอกสารในการฟ้องร้องให้ดำเนินคดีทั้งนี้ขึ้นถ้ามีระบุไว้ในข้อกำหนดที่อยู่ในสัญญาการว่าจ้าง หรือถ้าไม่ได้ระบุไว้ ก็ขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ทางเน็กซ์ หรือนักประเมินมีในตอนนั้นและถ้ามีการร้องขอบริการนี้จะต้องมีการชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งในกรณีที่ระบุไว้ในสัญญาหรือไม่