

ที่ AREA.GEN 05/039/67(R)

31 พฤษภาคม 2567

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 05/039/67(R)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอกและบริษัท ชาญอิสสระ รีทแอนด์แอมเนจเมนท์ จำกัด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และจะเข้าปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการทรัสต์เมื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อิสสระจัดตั้งแล้วเสร็จ

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า: บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน: ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 3 หน่วย
เนื้อที่ห้องชุดรวมประมาณ 322.89 ตารางเมตร
ที่ตั้งทรัพย์สิน: ห้องชุดเลขที่ 942/39-41 ชั้นที่ กราวด์ พลาซ่า อาคารชาญอิสสระ
ทาวเวอร์ 1 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ห้องชุด: หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) เลขที่ 942/39-41
จำนวนรวม 3 ฉบับ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน คือ
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน: ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใด ๆ
อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าการเช่าระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี โดยไม่มี
การจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน และเนื่องจากไม่ได้รับเอกสารสัญญาเช่าการ
ประเมินจึงไม่อาจพิจารณาภาระผูกพันได้ หากมีการทำนิติกรรมใด ๆ ควรตรวจสอบ
ก่อน
ค่าส่วนกลาง: ไม่มีค่างค่าส่วนกลาง เบื้องต้นตรวจสอบกับสำนักงานนิติบุคคล
เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2567
อาคารชุด: อาคารชุดสูง 27 ชั้น อายุประมาณ 39 ปี สภาพอาคารปานกลาง
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 5/2528
การเวนคืน: ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้เพื่อจัดตั้งกอง REIT เท่านั้น
หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน: วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ
วิธีการรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน: 23 พฤษภาคม 2567

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 34,900,000.00 บาท (สามสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางวรรณ พูนปาน)
รองกรรมการผู้จัดการ

ใช้สำหรับรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของ บจก. เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส เท่านั้น

การสรุป "มูลค่าตลาดที่ประเมิน (Open Market Value)" ผู้ประเมินจะพิจารณามูลค่าจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้น ตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังต่อไปนี้:

ตารางที่ 4: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2567

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)			
เนื้อที่ห้องชุด	322.89 ตร.ม.ฯ ละ	113,000.00 บาท เป็นเงิน	36,486,570.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ			36,500,000.00 บาท
วิธีการรายได้ (Income Approach)			
1 ห้องชุดเลขที่ 942/39			12,900,000.00 บาท
2 ห้องชุดเลขที่ 942/40			11,000,000.00 บาท
3 ห้องชุดเลขที่ 942/41			11,000,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ			34,900,000.00 บาท
สรุปมูลค่าตลาด (Open Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น			34,900,000.00 บาท
(สามสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)			
อธิบายเพิ่ม : การสรุป "มูลค่าตลาดที่ประเมิน (Open Market Value)" ผู้ประเมินจะพิจารณามูลค่าจากวิธีการรายได้เป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) ส่วนมูลค่าตามวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดแสดงไว้เพื่อสอบทาน			

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้


 (นายสิทธิพงษ์ พิชัยจรกานต์)
 ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน

บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสยาม
 ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.532


 (นายธนดล นาครัตน์)
 ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินทั่วไป 3

วิทยาศาสตร์บัณฑิต การจัดการอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร
 ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.124


 (นายเอกชัย เปลียนโพธิ์)
 ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
 ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลั่นค้อ
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132
 ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สพ/ธน/อป/CO/2024/GEN05/039/67(R)