

**Nexus Property Consultants Co., Ltd.**  
**บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**  
31<sup>st</sup> Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.  
25 South Sathorn Road, Thungmahamek  
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand  
Tel : (662) 286 8899  
Fax : (662) 286 2863  
Website: www.nexus.co.th

**nexus**  
innovative real estate solutions

12 มิถุนายน 2567

**บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด**

เลขที่ 989 อาคารสยามพิพรรธน์ ทาวเวอร์  
ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน  
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

**บริษัท ซาญอิสสระ ริทแมนเจเมนท์ จำกัด**

เลขที่ 2922/198 อาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2  
ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ  
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ห้องชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 3 ห้องชุด ภายในอาคารสำนักงาน  
“ซาญอิสสระทาวเวอร์”

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์บางกอกและบริษัท ซาญอิสสระ ริทแมนเจเมนท์ จำกัด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และจะเข้า  
ปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระจัดตั้งแล้วเสร็จ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินห้องชุด  
พาณิชย์กรรม จำนวน 3 ห้องชุด ภายในอาคารสำนักงาน “ซาญอิสสระทาวเวอร์” ติดถนนพระราม 4 แขวง  
สุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

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

ภายใต้ข้อสมมุติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนเงื่อนไขที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ 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 ตลอดจนเงื่อนไขที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

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


นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

## สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้า:	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม 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 ประเภทพาณิชย์กรรม จำนวน 3 ห้องชุด ตั้งอยู่ชั้นกราวด์ พลาซ่า มีพื้นที่ห้องชุดรวมตามเอกสาร สิทธิประมาณ 322.89 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:	ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ พาณิชย์กรรม

### 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 ตั้งอยู่ในอาคารสำนักงานชาญอิสสระทาวเวอร์ 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

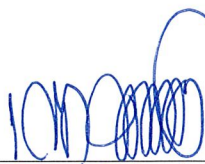
**สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน:**

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (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



นายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล  
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.075

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



นายณัฐพล เมืองนนทะ  
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.445 / ผู้สำรวจ



นางสาววรรณารัต ชัยกิจพัฒนา  
ผู้สำรวจ



นายธนวัต เจริญวิสุทธิกุลเดช  
ผู้สำรวจ