

Nexus Property Consultants Co., Ltd.
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
31st 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 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์
ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

บริษัท ชาญอิสสระ ริทแมนเจเมนท์ จำกัด

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

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ห้องชุดพาณิชย์ยกรรม จำนวน 32 ห้องชุด ภายในอาคาร
สำนักงาน “ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2”

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

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินห้องชุด
พาณิชย์ยกรรม จำนวน 32 ห้องชุด ภายในอาคารสำนักงาน “ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2” ติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

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

ภายใต้ข้อสมมุติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 32 ห้องชุด ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 1,938.65 ตารางเมตร ภายในอาคารสำนักงาน “ซาญอิสสระทาวเวอร์ 2” ณ วันที่ประเมิน 21 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่ารวม

144,000,000 บาท
(หนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมุติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

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



นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้า:	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 32 ห้องชุด
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 30, 50, 54, 62-64, 66, 68-69, 73-75, 81-82, 84, 89-90, 94-98, 100-101, 107-112 และ 341 ภายในอาคารสำนักงาน “ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2” ติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและใช้เพื่อจัดตั้งกอง REIT เท่านั้น
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ กรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยเป็น ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 32 ห้องชุด ตั้งอยู่ชั้น ไต่ดิน และชั้น 1-3 มีพื้นที่ห้องชุดรวมตามเอกสารสิทธิทั้งหมด 1938.65 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:	ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

ลำดับที่	เลขที่ห้องชุด	ชั้น	เนื้อที่ห้องชุด (ตรม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (295,076,581 ส่วน)	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	2922/6	ไต้ดิน	33.94	271,520	ก
2	2922/30	ไต้ดิน	20.64	165,120	ข
3	2922/50	1	84.40	702,364	ก
4	2922/54	1	218.32	1,796,050	ค
5	2922/62	1	94.73	782,000	ก
6	2922/63	1	94.73	782,000	ก
7	2922/64	1	104.26	861,118	ก

รายละเอียดเอกสารสิทธิ
(ต่อ):

ลำดับ ที่	เลขที่ห้อง ชุด	ชั้น	เนื้อที่ ห้องชุด (ตรม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง (295,076,581 ส่วน)	ผู้ถือ กรรมสิทธิ์
8	2922/341	1	132.50	1,325,000	ก
9	2922/66	2	84.71	762,390	ก
10	2922/68	2	29.25	263,250	ก
11	2922/69	2	29.27	263,430	ก
12	2922/73	2	22.05	198,450	ข
13	2922/74	2	21.80	196,200	ก
14	2922/75	2	29.27	263,430	ก
15	2922/81	2	28.00	252,000	ข
16	2922/82	2	34.64	311,760	ก
17	2922/84	2	38.74	348,660	ข
18	2922/89	2	43.53	391,770	ก
19	2922/90	2	41.16	370,440	ก
20	2922/94	2	41.24	371,160	ก
21	2922/95	2	41.21	370,890	ก
22	2922/96	2	35.88	322,920	ก
23	2922/97	2	181.75	1,635,750	ก
24	2922/98	2	124.84	1,123,560	ก
25	2922/100	2	88.40	795,600	ค
26	2922/101	2	80.05	720,450	ค
27	2922/107	3	29.60	236,800	ก
28	2922/108	3	29.60	236,800	ก
29	2922/109	3	21.74	173,920	ก
30	2922/110	3	21.44	171,520	ก
31	2922/111	3	29.60	236,800	ก
32	2922/112	3	27.36	218,880	ก
รวม			1938.65	16,922,002	

สิทธิในห้องชุด: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: ก หมายถึง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข หมายถึง บริษัท ซี.ไอ.เอ็ม.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ค หมายถึง บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด

หมายเหตุ : ห้องชุดเลขที่ 2922/30,73,81,84 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ซี.-ไอ.เอ็ม.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็น “บริษัทมหาชนจำกัด”

และเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)”

ภาระผูกพัน: ไม่มี

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย: ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ปัจจุบันเป็นทางสาธารณประโยชน์

ทางกายภาพ:

ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นถนนลาดยาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 24 เมตร (6 ช่องจราจรไปกลับ) พร้อมเกาะกลาง และทางเดินเท้า

การตรวจสอบการเวนคืน:

ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง:

จากการตรวจสอบที่ตั้งของห้องชุด จากผังห้องชุด ผังชั้น เปรียบเทียบกับที่ตั้งตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และจากการนำชี้จากเจ้าหน้าที่ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทางบริษัทฯ มีความเชื่อว่าตำแหน่งที่ตั้งตามของห้องชุดนั้นถูกต้อง

สาธารณูปโภค:

สาธารณูปโภคภายในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

ข้อจำกัดกฎหมายผังเมือง:

ตามข้อบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกำหนดให้บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก “พื้นที่สีน้ำตาล” (ย.9-18)

ราคาประเมินของทางราชการ:

ทรัพย์สิน ได้แก่ ห้องชุดพาณิชยกรรม ตั้งอยู่ ภายในอาคารสำนักงานชาญอิสสระ-ทาวเวอร์ 2 ได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตารางเมตรละ 64,700 - 65,700 บาท หรือมูลค่ารวมเท่ากับ 126,684,780 บาท (ดูหัวข้อ 2.3.4 ราคาประเมินทางราชการ ประกอบ)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน:

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

วิธีการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สิน (ต่อ):


ทรัพย์สิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 32 ห้องชุด	152,000,000	144,000,000

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน: ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่เป็นห้องชุดพาณิชยกรรมจำนวน 32 ห้องชุด ณ วันที่ 21 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ

144,000,000 บาท
(หนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

วันที่สำรวจทรัพย์สิน: 21 พฤษภาคม 2567

วันที่ประเมินมูลค่า: 21 พฤษภาคม 2567



นายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล
ผู้ประเมินหลักชั้นอุดมคติ เลขที่ วฒ.075

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



นายจิติ กิตติสุบรรณ
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.652 / ผู้สำรวจ



นางสาววรรณารท ชัยกิจพัฒนา
ผู้สำรวจ



นายธนวัต เจริญธีระสกุลเดช
ผู้สำรวจ