

ที่ AREA.GEN 05/040/67(R)

31 พฤษภาคม 2567

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 05/040/67(R)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอกและบริษัท ชาญอิสสระ ริทแมนเจเมนท์ จำกัด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และจะเข้าปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระจัดตั้งแล้วเสร็จ

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


ชื่อลูกค้า: บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน: ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 32 หน่วย เนื้อที่ห้องชุดรวมประมาณ 1,938.65 ตารางเมตร
ที่ตั้งทรัพย์สิน: อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 อาคารเลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ห้องชุด: หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) รวมจำนวน 32 ฉบับ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน แสดงรายละเอียดในหัวข้อ 3.1
ภาระผูกพัน: ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใด ๆ อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าการเช่าระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี โดยไม่มีการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน และเนื่องจากไม่ได้รับเอกสารสัญญาเช่าการประเมินจึงไม่อาจพิจารณาภาระผูกพันได้ หากมีการทำนิติกรรมใด ๆ ควรตรวจสอบก่อน
ค่าส่วนกลาง: ไม่มีค่างค่าส่วนกลาง เบื้องต้นตรวจสอบกับสำนักงานนิติบุคคล เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2567
อาคารชุด: อาคารชุดสูง 36 ชั้น อายุประมาณ 31 ปี สภาพอาคารปานกลาง ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 2/2536
การเวนคืน: ปัจจุบันทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้เพื่อจัดตั้งกอง REIT เท่านั้น
หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน: วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีการรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน: 23 พฤษภาคม 2567

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 145,600,000.00 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


(นางวรรณ พูนปาน)
รองกรรมการผู้จัดการ

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อยกเว้น และสมมติฐานข้างต้น ตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้ แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังต่อไปนี้:

ตารางที่ 4: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2567

วิธีการประเมินเทียบราคาตลาด (Market Approach)		
เนื้อที่ห้องชุด	1,938.65 ตร.ม.ฯ ละ	61,355.07 บาท เป็นเงิน
มูลค่ารวมโดยประมาณ		118,946,000.00 บาท
		118,946,000.00 บาท
วิธีการรายได้ (Income Approach)		
1 ห้องชุดเลขที่ 2922/6		1,200,000.00 บาท
2 ห้องชุดเลขที่ 2922/30		800,000.00 บาท
3 ห้องชุดเลขที่ 2922/50		7,100,000.00 บาท
4 ห้องชุดเลขที่ 2922/54		17,400,000.00 บาท
5 ห้องชุดเลขที่ 2922/62		8,000,000.00 บาท
6 ห้องชุดเลขที่ 2922/63		8,000,000.00 บาท
7 ห้องชุดเลขที่ 2922/64		8,800,000.00 บาท
8 ห้องชุดเลขที่ 2922/341		28,200,000.00 บาท
9 ห้องชุดเลขที่ 2922/66		4,800,000.00 บาท
10 ห้องชุดเลขที่ 2922/68		1,700,000.00 บาท
11 ห้องชุดเลขที่ 2922/69		1,700,000.00 บาท
12 ห้องชุดเลขที่ 2922/73		1,300,000.00 บาท
13 ห้องชุดเลขที่ 2922/74		1,200,000.00 บาท
14 ห้องชุดเลขที่ 2922/75		1,700,000.00 บาท
15 ห้องชุดเลขที่ 2922/81		1,500,000.00 บาท
16 ห้องชุดเลขที่ 2922/82		2,000,000.00 บาท
17 ห้องชุดเลขที่ 2922/84		2,200,000.00 บาท
18 ห้องชุดเลขที่ 2922/89		2,500,000.00 บาท
19 ห้องชุดเลขที่ 2922/90		2,300,000.00 บาท
20 ห้องชุดเลขที่ 2922/94		2,400,000.00 บาท
21 ห้องชุดเลขที่ 2922/95		2,400,000.00 บาท
22 ห้องชุดเลขที่ 2922/96		2,100,000.00 บาท
23 ห้องชุดเลขที่ 2922/97		10,500,000.00 บาท
24 ห้องชุดเลขที่ 2922/98		7,200,000.00 บาท
25 ห้องชุดเลขที่ 2922/100		5,000,000.00 บาท
26 ห้องชุดเลขที่ 2922/101		4,600,000.00 บาท
27 ห้องชุดเลขที่ 2922/107		1,700,000.00 บาท
28 ห้องชุดเลขที่ 2922/108		1,700,000.00 บาท
29 ห้องชุดเลขที่ 2922/109		1,300,000.00 บาท
30 ห้องชุดเลขที่ 2922/110		1,200,000.00 บาท
31 ห้องชุดเลขที่ 2922/111		1,600,000.00 บาท
32 ห้องชุดเลขที่ 2922/112		1,500,000.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ		145,600,000.00 บาท
สรุปมูลค่าตลาด (Open Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น		
		145,600,000.00 บาท
(หนึ่งร้อยสี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)		
อธิบายเพิ่ม : การสรุป "มูลค่าตลาดที่ประเมิน (Open Market Value)" ผู้ประเมินจะพิจารณามูลค่าจากรายการรายได้เป็นสำคัญ		
เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property)		
ส่วนมูลค่าตามวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดแสดงไว้เพื่อสอบทาน		

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวของใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพพออย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

สิริวิทย์

(นายสิทธิพงษ์ พัชรจิรกานต์)
ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน

บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสยาม
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.532

ปิมา

(นายธนดล นาครัตน์)
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินทั่วไป 3

วิทยาศาสตร์บัณฑิต การจัดการอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.124

เอกชัย

(นายเอกชัย เปลียนโพธิ์)
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วด.132
ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สพ/ธน/อป/CO/2024/GEN05/040/67(R)