

10. รายการที่10: ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ตั้งอยู่ติดทางฝั่งทิศตะวันตกของถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวง ตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดิน จำนวน 3 แปลง
ที่ตั้งสินทรัพย์	ตั้งอยู่ติดทางฝั่งทิศตะวันตกของถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดคลองเปรมประชากร ห่างจากสี่แยกหลักสี่ ไปทางทิศใต้ประมาณ 1.2 กิโลเมตร ในแขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิและสัญญาเช่าเท่านั้น) และติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (ตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ซึ่งได้จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 3 โฉนดติดต่อกัน (ปัจจุบันอยู่ระหว่างทำการก่อสร้างอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และอาคารจอดรถของโรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น)
ที่ดิน	ประกอบด้วย เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินจำนวน 3 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 9 ไร่ 2 งาน 84.70 ตารางวา (3,884.70 ตารางวา หรือ 9.71175 ไร่) ปัจจุบันเนื้อที่บางส่วนของโฉนดเลขที่ 4896 เลขที่ดิน 2586 อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อก่อสร้างถนนสายทางหลวงท้องถิ่น สายเชื่อมระหว่างถนนกำแพงเพชร 6 กับศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 ขนาดความกว้าง 19 เมตร ยาวตลอดแนว และบางส่วนที่เป็นแนวตะเข็บที่ดิน คิดเป็นเนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 22 ตารางวา (422 ตารางวา หรือ 1.055 ไร่) ซึ่งทางผู้ประเมิน ไม่พิจารณาประเมินมูลค่าให้ ดังนั้น คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 8 ไร่ 2 งาน 62.70 ตารางวา (3,462.70 ตารางวา หรือ 8.65675 ไร่) ลักษณะรูปแปลงโดยรวมใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ประมาณ 161 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเฉลี่ยเสมอรดับถนนด้านหน้า ปัจจุบันเป็นที่ดินอยู่ระหว่างทำการก่อสร้างอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และอาคารจอดรถของโรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น และติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Long-term Leasehold Land) โดยพิจารณาในส่วนสิทธิของผู้ให้เช่า และอ้างอิงรายละเอียดเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ถึง 24 ธันวาคม พ.ศ. 2588 ปัจจุบันมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 26 ปี 152 วัน ณ วันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ.2561 (วันที่กำหนดมูลค่า) หมายเหตุ: ณ วันที่ทำการสำรวจ พบว่า มีอาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 12 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารที่จอดรถ สูง 12 ชั้น จำนวน 1 หลัง อยู่ระหว่างทำการก่อสร้าง ซึ่งทางผู้ประเมินราคาไม่พิจารณาประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ เนื่องจากได้รับแจ้งว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าที่ดิน ประกอบกับ ผู้ประเมินราคา ได้รับแจ้งจากบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด(มหาชน) ให้ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดินเท่านั้น และจะพิจารณามูลค่าทรัพย์สินภายใต้สมมติฐาน โดยที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ใดๆ ในที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ตามวัตถุประสงค์ของรายงาน
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 4896, 4897, 4898
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด(มหาชน)
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	มีภาระการเช่ามีกำหนด 30 ปี โดยบริษัท แมจิก เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีส้ม” (บริเวณ ย. 5-4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ 1.) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (คำปลีก-คำส่ง) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548

	2.) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณโดยรอบสนามบินดอนเมือง
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และถนนสาธารณะประโยชน์
โครงการพัฒนาของรัฐ	- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม (ธรรมศาสตร์-มหาวิทยาลัย) - โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูช่วงแคราย-มีนบุรี - โครงการก่อสร้างถนนเชื่อมต่อระหว่างถนนภายในศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 กับถนนกำแพงเพชร 6
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์และวิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการพาณิชย์กรรม และ/หรือ เพื่อการอยู่อาศัย
มูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value subjects to long lease agreement)	109,600,000.- บาท (หนึ่งร้อยเก้าล้านหกแสนบาทถ้วน)
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	ที่ดิน : ราคาที่ดินกรรมสิทธิ์ปัจจุบันตารางวาละ 120,000.- บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	26 กรกฎาคม 2561
แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	1) มูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวข้างต้น เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้ให้เช่า โดยอ้างอิงตามสำเนาหนังสือสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2557 ที่มีเงื่อนไขและสมมติฐานเฉพาะที่ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น 2) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดินเท่านั้น โดยไม่รวมอาคารสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดิน และพิจารณาบนสมมติฐานว่าติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Subjects to long term lease agreement) ตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ซึ่งได้จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

- | | |
|--|---|
| | 3) มูลค่าตลาดทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาวข้างต้น เป็นมูลค่าที่พิจารณาภายใต้เนื้อที่ดินที่หักส่วนที่ดินเวนคืนเป็นถนน แล้วสำหรับส่วนค่าเช่าตามสัญญานั้น เป็นค่าเช่าที่คู่สัญญารับทราบและตกลงให้ที่ดินที่เช่ามีพื้นที่ที่เหลือภายหลังการหักพื้นที่เวนคืนในที่ดินที่เช่าออกแล้ว |
|--|---|

ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ของที่ดินทั้ง 3 แปลง ซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Subjects to long term lease agreement) ตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ซึ่งได้จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน โดยทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบกับข้อมูล (Comparative Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า โดยพิจารณาแยกเป็น 2 ส่วนตามรายละเอียดสัญญาเช่า คือ ส่วนที่เป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของรายได้จากค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และ ส่วนที่เป็นมูลค่าปัจจุบันของมูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า รายละเอียดดังต่อไปนี้

10.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Comparative Method)

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(เดิม)	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ทางฝั่งทิศตะวันตกของถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดคลองเปรมประชากร	ติดถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณใกล้เคียงถนนพหลโยธิน	ติดถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณใกล้เคียงถนนพหลโยธิน	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) บริเวณสี่แยกถนนงามวงศ์วาน	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร มีความกว้าง ประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 10 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนสาธารณะประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	"สีเหลือง" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กลาง "บริเวณ ย.5 - 4"	สีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย"บริเวณ ย. 4-2"	สีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย"บริเวณ ย. 4-2"	สีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย"บริเวณ ย. 4-2"	สีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย"บริเวณ ย. 4-1"	สีส้ม-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง"บริเวณ ย. 5-10"	"สีเหลือง" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.3 - 10"
เนื้อที่ดิน	ทั้งหมด 9 ไร่ 2 งาน 84.70 ตารางวา หักเนื้อที่ที่ถูกเวนคืนแนวตะเข็บที่ดิน 1 ไร่ 22 ตารางวา ดังนั้น คงเหลือที่ดิน 8 ไร่ 2 งาน 62.70 ตารางวา	ประมาณ 10 ไร่ 77 ตารางวา (หรือ 4,077 ตารางวา)	ประมาณ 10 ไร่ (หรือประมาณ 4,000 ตารางวา)	ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา (หรือ 3,025 ตารางวา)	ประมาณ 12 ไร่ (หรือ 4,800 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 84 ตารางวา (หรือ 984 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 49 ตารางวา (หรือ 449 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงโดยรวมใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ประมาณ 161 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเฉลี่ยเสมอระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 100 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้า ประมาณ 56 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.0 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 100 เมตร และมีความลึกสุดประมาณ 120 เมตร สภาพที่ดินเดิมถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอ กับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 60 เมตร ลึกประมาณ 320 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วประมาณ 5 ไร่ มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 50 เมตร และมีความลึกสุดประมาณ 80 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 30 เมตร ลึกประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนน ด้านหน้าประมาณ 1.0 เมตร
ราคาซื้อ-ขาย		รวมประมาณ 200,000,000.- บาท (หรือตารางวาละ 49,055.- บาท)					

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
วันที่ซื้อ-ขาย		เมื่อปี 2557					
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 02-296-4949 (บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) รหัส ทรัพย์สิน BY 1037					
ราคาเสนอขาย		ตารางวาละ 100,000 บาท	ตารางวาละ 150,000 บาท	ตารางวาละ 145,000 บาท	ตารางวาละ 130,000 บาท	ตารางวาละ 250,000 บาท	ตารางวาละ 300,000 บาท
วันที่เสนอขาย		กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 09-1576-4888 (คุณ สิ้น-ผู้ดูแล)	โทรศัพท์ 08-2464-4536, 0-2514-4455 (คุณวรรณ-นายหน้า)	โทรศัพท์ 08-2253-6633 (เจ้าของที่ดิน), 08-1655-2558 (คุณเอ็กซ์-นายหน้า)	โทรศัพท์ 08-2464-4536, 0-2514-4455 (คุณวรรณ-นายหน้า)	โทรศัพท์ 08-6300-1900	โทรศัพท์ 08-4730-9373 (คุณใหญ่)
หมายเหตุ		สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารโรงซ่อมบำรุง พื้นที่ประมาณ 631 ตรม. และโกดังเก็บของพื้นที่ประมาณ 3,240 ตรม.มีสภาพเก่าชำรุดและไม่มีการใช้ประโยชน์ ทางผู้ขายไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว			ปัจจุบันพื้นที่บางส่วนให้เช่าเป็นสถานีบริการน้ำมัน ปตท. และติดสัญญาอยู่ ทางผู้ขายจะดำเนินการยกเลิกสัญญาและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออก		
วิเคราะห์เปรียบเทียบทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิ่่นน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิ่่นน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิ่่นน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ทางฝั่งทิศตะวันตกของถนน กำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และ ติดคลองประมประชากร	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัล โรด)	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัล โรด)	ติดถนนวิภาวดีรังสิต และซอยวิภาวดี รังสิต 66	ติดถนนวิภาวดีรังสิต และซอยวิภาวดี รังสิต 52	ติดถนนวิภาวดีรังสิต
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร มี ความกว้าง ประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยางกว้าง ประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยางกว้าง ประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริม เหล็กลาดทับแอสฟัลติกส์ กว้าง ประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริม เหล็กลาดทับแอสฟัลติกส์ กว้าง ประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริม เหล็ก กว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบ ระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนน สาธารณะประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบ ระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบ ระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบ ระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบ ระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบ ระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	"สีเหลือง" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย"บริเวณ ย.5 - 4"	"สีเหลือง" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย"บริเวณ ย. 3-10"	"สีส้ม" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง"บริเวณ ย. 5- 10"	"สีเหลือง" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย"บริเวณ ย. 4-9"	"สีส้ม" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง"บริเวณ ย. 5- 12"	สีส้ม-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง"บริเวณ ย. 5- 12"
เนื้อที่ดิน	ทั้งหมด 9 ไร่ 2 งาน 84.70 ตารางวา หักเนื้อที่ที่ถูกเวนคืนแนวตะเข็บที่ดิน 1 ไร่ 22 ตารางวา ดังนั้นคงเหลือ ที่ดิน 8 ไร่ 2 งาน 62.70 ตารางวา	ประมาณ 4 ไร่ 47 ตารางวา (หรือ 1,647 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 2งาน 77 ตารางวา (หรือประมาณ 1,077 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 75 ตารางวา (หรือ 975 ตารางวา)	ประมาณ 3 ไร่ (หรือ 1,200 ตาราง วา)	ประมาณ 6 ไร่ 69 ตารางวา (หรือ 2,469 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงโดยรวมใกล้เคียง รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติด ถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ประมาณ 161 เมตร สภาพที่ดิน พัฒนาปรับถมแล้ว มีระดับที่ดิน เฉลี่ยเสมอรระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 60 เมตร สภาพ ที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่า ระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 1.00 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 40 เมตร ลึก ประมาณ 150 เมตร สภาพที่ดินถม แล้วบางส่วน มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำ กว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนน ประมาณ 50 เมตร ลึก ประมาณ 70 เมตร สภาพที่ดินถม แล้ว มีระดับที่ดินเสมอรระดับถนน ด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยม คางหมู มีหน้ากว้างติดถนน ประมาณ 85 เมตร ลึกประมาณ 57 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับ ที่ดินเสมอรระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนน ประมาณ 46 เมตร ลึกประมาณ 20 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับ ที่ดินเสมอรระดับถนนด้านหน้า
ราคาซื้อ-ขาย			ตารางวาละ 150,000 บาท	รวม 300,000,000.-บาท (หรือ ตารางวาละ 307,692.-บาท)	ตารางวาละ 230,000 บาท	ตารางวาละ 130,000 บาท
วันที่ซื้อ-ขาย			กุมภาพันธ์ 2559	ต้นปี 2561	เมื่อบปี 2557	ธันวาคม 2557
แหล่งข้อมูล			โทรศัพท์ 09-44251560 (คุณวัฒน์ - เจ้าของที่)	โทรศัพท์ 086-569-1699 (ERA- ตัวแทนขาย)	โทรศัพท์ 02-654-1111 ต่อ 305 (CBRE-ตัวแทนขาย)	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร - สาขาดอนเมือง
ราคาเสนอขาย		ตารางวาละ 220,000 บาท				

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
วันที่เสนอขาย		กรกฎาคม 2561				
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 087-993-2593 (คุณชนะ, คุณสุธิดา - เจ้าของที่)				
หมายเหตุ				ปัจจุบันเป็นที่ตั้ง บริษัท เอสมอเตอร์ (ขายเช่ารถดัก)	ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง อาคารสำนักงาน	ปัจจุบันพัฒนาเป็น ยู ดีไลท์ รัชวิภา คอนโดมิเนียม
วิเคราะห์เปรียบเทียบกับ ทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่า ที่ดินว่างเปล่าติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และถนนวิภาวดีรังสิต ราคาเสนอขายและราคาซื้อประมาณ 49,055 – 307,692 บาทต่อตารางวา สำหรับข้อมูล ที่สำรวจและสามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ ประกอบด้วยข้อมูลแปลงที่ 5, 7 และ 8 และเมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าว และพิจารณาถึงสภาพของตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตาม ความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางปรับเพิ่ม-ลดได้ดังนี้

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ไม่รวมที่ดินที่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อก่อสร้างถนนและส่วนที่เป็นแนวตะเข็บ)
	5	7	8	
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)	ติดถนนถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)	ติดถนนถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)	ติดถนนถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)
เนื้อที่ดิน (ไร่- งาน- ตารางวา)	2-1-84.00 ไร่	4 - 0 - 47.00 ไร่	2 - 2 - 77.00 ไร่	8 - 2 - 62.70 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	984.00	1,647.00	1,077.00	3,462.70
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	50.00	60.00	40.00	145.77
ระดับที่ดิน	0.00	(1.00)	(0.50)	0.00
ผังเมือง	สีส้ม ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง (บริเวณ ย.5-10) Far 4 : 1, Osr 7.5%	สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย (บริเวณ ย.3-10) Far 2.5 : 1, Osr 12.5%	สีส้ม ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง (บริเวณ ย.5-4) Far 4 : 1, Osr 7.5%	สีส้ม ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง (บริเวณ ย.5-4) Far 4 : 1, Osr 7.5%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	250,000.00	330,000.00	-	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)	160,000.00	120,000.00	-	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	-	-	150,000.00	
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กุมภาพันธ์ 2559	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	-	-	15,000.00	
ปรับส่วนของค่าถมดิน (บาท/ตรว.)	-	1,500.00	750.00	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	160,000.00	121,500.00	165,750.00	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	5	%	7	%	8
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	(10)%	(16,000)	%		(5)%	(8,288)
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	(20)%	(32,000)	(10)%	(12,150)	(20)%	(33,150)
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	%		%		%	
- หน้ากว้างที่ดิน	%		%		%	
- ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	5	%	7	%	8
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	%		%		%	
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	%		%		%	
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		10%	12,150	%	
รวม	-30%	(48,000)	0%	0	(25)%	(41,438)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		112,000		121,500		124,313

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
5	112,000	48,000	0.4220	2.3695	0.2419	27,095
7	121,500	24,300	0.2136	4.6806	0.4779	58,060
8	124,313	41,438	0.3643	2.7448	0.2802	34,835
รวม	357,810	113,740	1.0000	9.7949	1.0000	119,990
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						120,000

สรุปมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 9 ไร่ 2 งาน 84.70 ตารางวา (หรือ 3,884.70 ตารางวา หรือ 9.71175 ไร่)

หัก เนื้อที่ดินที่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อก่อสร้างถนนและส่วนที่เป็นแนวตะเข็บ ประมาณ 1 ไร่ 22 ตารางวา (หรือ 422 ตารางวา)

คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 8 ไร่ 2 งาน 62.70 ตารางวา

หรือ 3,462.70 ตารางวา @ 120,000 บาท

: 415,524,000 บาท

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญเปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าที่ดินคือ 120,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 8 ไร่ 2 งาน 62.70 ตารางวา หรือ 3,462.70 ตารางวา ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 415,524,000 บาท

มูลค่าจากรายได้ของการให้เช่าที่ดิน

มูลค่าทรัพย์สินโดยไม่รวมเนื้อที่ดินส่วนในแนวดินเวนคืนและส่วนที่เป็นแนวตะเข็บ

การประเมินมูลค่าที่ดินที่มีภาระผูกพันการเช่า

1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่าที่จะได้รับตามสัญญา

รายละเอียดสัญญาเช่า

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์

3,884.70 ตารางวา

เนื้อที่ดินหักส่วนที่โดนเวนคืนเป็นถนนและส่วนที่เป็นแนวตะเข็บ

3,462.70 ตารางวา

ระยะเวลาการเช่า

30 ปี

วันที่เริ่มสัญญาเช่า	25 ธันวาคม 2557
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	24 ธันวาคม 2587
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	26 ปี 152 วัน
ราคาค่าเช่าปีที่ 1-5	80,000 บาท/เดือน
ราคาค่าเช่าปีที่ 6-10	220,000 บาท/เดือน
ราคาค่าเช่าปีที่ 11-15	242,000 บาท/เดือน
ราคาค่าเช่าปีที่ 16-20	266,200 บาท/เดือน
ราคาค่าเช่าปีที่ 21-25	292,820 บาท/เดือน
ราคาค่าเช่าปีที่ 26-30	322,102 บาท/เดือน
วันที่ประเมินมูลค่า	26 กรกฎาคม 2561

การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิจากรายได้ค่าเช่าตามสัญญา

ปีที่	ปี พ.ศ.	รายได้จาก ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าภาษีโรงเรือน 12.5% คิดที่ 50%	คงเหลือรายได้ จากค่าเช่า (บาท)	อัตราคิดลด (6.50%)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)
1 (152วัน)	2561	399,781.00	-	399,781.00	0.97412	389,433
2	2562	960,000.00	-	960,000.00	0.91466	878,076
3	2563	2,640,000.00	-	2,640,000.00	0.85884	2,267,333
4	2564	2,640,000.00	-	2,640,000.00	0.80642	2,128,951
5	2565	2,640,000.00	-	2,640,000.00	0.75720	1,999,015
6	2566	2,640,000.00	-	2,640,000.00	0.71099	1,877,009
7	2567	2,640,000.00	-	2,640,000.00	0.66759	1,762,450
8	2568	2,904,000.00	-	2,904,000.00	0.62685	1,820,371
9	2569	2,904,000.00	-	2,904,000.00	0.58859	1,709,269
10	2570	2,904,000.00	-	2,904,000.00	0.55267	1,604,947
11	2571	2,904,000.00	-	2,904,000.00	0.51894	1,506,993
12	2572	2,904,000.00	-	2,904,000.00	0.48726	1,415,016
13	2573	3,194,400.00	-	3,194,400.00	0.45753	1,461,519
14	2574	3,194,400.00	-	3,194,400.00	0.42960	1,372,319
15	2575	3,194,400.00	-	3,194,400.00	0.40338	1,288,562
16	2576	3,194,400.00	-	3,194,400.00	0.37876	1,209,917
17	2577	3,194,400.00	-	3,194,400.00	0.35565	1,136,073
18	2578	3,513,840.00	-	3,513,840.00	0.33394	1,173,408
19	2579	3,513,840.00	-	3,513,840.00	0.31356	1,101,792
20	2580	3,513,840.00	-	3,513,840.00	0.29442	1,034,546
21	2581	3,513,840.00	-	3,513,840.00	0.27645	971,405
22	2582	3,513,840.00	-	3,513,840.00	0.25958	912,118
23	2583	3,865,224.00	-	3,865,224.00	0.24374	942,093
24	2584	3,865,224.00	-	3,865,224.00	0.22886	884,595
25	2585	3,865,224.00	-	3,865,224.00	0.21489	830,605
26	2586	3,865,224.00	-	3,865,224.00	0.20178	779,911
27	2587	3,865,224.00	-	3,865,224.00	0.18946	732,311
รวม		81,947,101.00	-	81,947,101.00		35,190,038

ปีที่	ปี พ.ศ.	รายได้จาก ค่าเช่า (บาท/ปี)	ค่าภาษีโรงเรือน 12.5% คิดที่ 50%	คงเหลือรายได้ จากค่าเช่า (บาท)	อัตราคิดลด (6.50%)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)
รวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากรายได้ค่าเช่าตามสัญญา						35,190,038

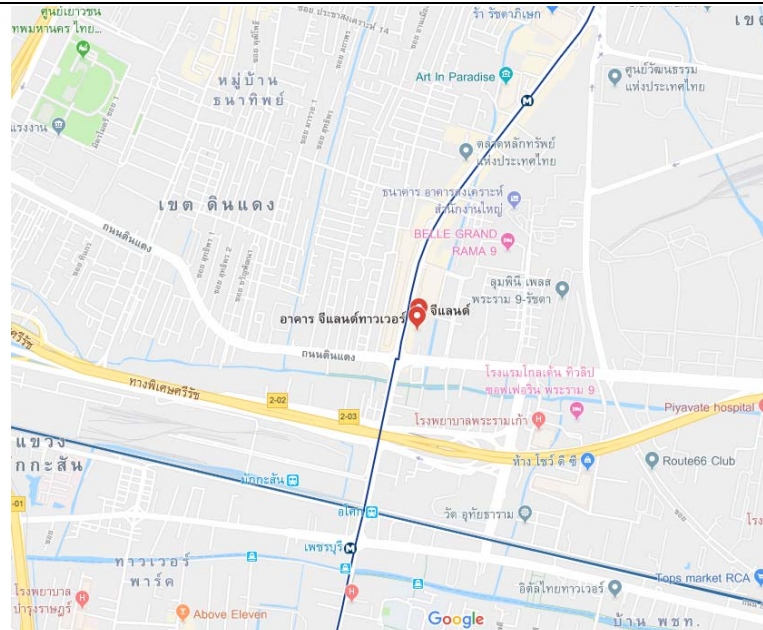
- 2) มูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดตามสัญญาเช่า
 เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าหักเนื้อที่ดินส่วนที่โดนเวนคืนเป็นถนน 3,462.70 ตารางวา
 มูลค่ารวมทรัพย์สินในปัจจุบัน 415,524.000 บาท
 พิจารณาอัตราการเพิ่มของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ยทุกปีที่ @ 3.00%
 หรือมีมูลค่ารวมทรัพย์สินในปี 2587 (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า) 922,998,893 บาท
 PV Factor ที่ระยะเวลา 26 ปี 152 วัน 0.080640
 มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า 74,731,002 บาท
- 3) รวมมูลค่าตลาดของที่ดินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว 109,621,040 บาท
 หรือประมาณ 109,600,000 บาท

จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ประกอบกับ รายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น ทางผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ควรมีมูลค่าตลาด (Market Value) ของที่ดินทั้ง 3 แปลง ซึ่ง ติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Subjects to long term lease agreement) ตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ซึ่งได้จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน และเป็นมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value For the Existing Use) และให้พิจารณาเสมือนเป็น มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (ฉบับที่ 13) ณ วันที่พิจารณา กำหนดมูลค่า คือ วันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 8 ไร่ 2 งาน 62.70 ตารางวา หรือ 3,462.70 ตารางวา ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ คือ 415,524,000 บาท, มูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่าที่จะได้รับตามสัญญา 35,190,038 บาท และ มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า 74,431,002 บาท ดังนั้น มูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value subjects to long lease agreement) เท่ากับ 109,600,000 บาท

11. รายการที่ 11: สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงานสูง 28 ชั้น (SOUTH WING) และสูง 38 ชั้น (NORTH WING) และพร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ตั้งอยู่อาคาร จี-ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 25 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ทีเอฟพี แวลู เอชเอ็น จำกัด)

ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง “โครงการอาคาร จี-ทาวเวอร์”
ที่ตั้งสินทรัพย์	อาคาร จี-ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางสาธารณประโยชน์
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 787 และ 3027 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 5-0-98.3 ไร่ หรือ 2,098.3 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	- โฉนดที่ดินเลขที่ 787 ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ บริษัท ซูเปอร์ แอสเซตส์ จำกัด - โฉนดที่ดินเลขที่ 3027 ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงาน สูง 28 ชั้น (SOUTH WING) และสูง 38 ชั้น (NORTH WING) พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น “โครงการอาคาร จี-ทาวเวอร์”
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	- มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 45/2559 ลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2540 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2559 (ได้ทำการดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามใบรับแจ้งฯ กทม.6 เลขที่ 52/2558 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2558) - มีใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ 127/2557 ออกให้ ณ วันที่ 9 กันยายน 2557
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	- ที่ดินไม่มีภาระผูกพันการจำนองใดๆ - สิ่งปลูกสร้างจำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับ พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่โซนสีน้ำตาล)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเหมาะสมแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีที่ 1 วิธีการคำนวณสิทธิการเช่า ใช้สำหรับที่ดิน และวิธีการวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) ใช้สำหรับสิ่งปลูกสร้าง วิธีที่ 2 วิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	วิธีที่ 1 วิธีคำนวณสิทธิการเช่า และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) - สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลืออายุสัญญา 31 ปี 11 เดือน เป็นเงิน 1,090,600,000.-บาท - สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ เป็นเงิน 3,421,800,000.-บาท รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน (ปกติ) 4,512,400,000.-บาท (สี่พันห้าร้อยสิบสองล้านสี่แสนบาทถ้วน) วิธีที่ 2 วิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) มูลค่าทรัพย์สิน ก่อนหักงบลงทุนเพิ่มเติม เป็นเงิน 5,791,000,000.-บาท (ห้าพันเจ็ดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน) มูลค่าทรัพย์สิน หักงบลงทุนเพิ่มเติม เป็นเงิน 5,741,000,000.-บาท (ห้าพันเจ็ดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าประกันอัคคีภัย	เป็นเงิน 3,275,130,000.-บาท (สามพันสองร้อยเจ็ดสิบล้านหนึ่งแสนสามหมื่นบาทถ้วน)

ผู้ประเมิน	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
วันที่ประเมิน	วันที่ 25 กรกฎาคม 2561
แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	1.) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด 2.) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าให้ตามสมมติฐาน ดังนั้นหากเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาเลือกวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากเหมาะสมในการสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นการตรวจสอบอีกวิธีหนึ่ง อีกทั้งวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) เป็นตัวปรับราคาเพื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของบริษัทฯ ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS เป็นการวิเคราะห์และกำหนดมูลค่าที่ดินและสำนักงาน โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับที่ดินของบริษัทมาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบ โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่ที่ตั้ง ถนนผ่านหน้า ขนาดเนื้อที่ รูปร่าง สภาพภายในแปลง แหล่งความเจริญ การใช้ประโยชน์ และ สาธารณูปโภค สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

11.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยประมาณการต้นทุน เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ รูปแบบอาคารสำนักงานบนที่ดิน เนื้อที่รวม 5 - 0 - 98.30 ไร่ หรือ 2,098.3 ตารางวา มีลักษณะการปลูกสร้างเป็นการเฉพาะ ซึ่งไม่สามารถหาข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายกันมาเปรียบเทียบได้ จึงไม่อาจใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทั้งหมด แต่จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเฉพาะในส่วนของที่ดินเท่านั้น สำหรับสิ่งปลูกสร้างจะใช้วิธีการคิดจากต้นทุนทดแทน

(Replacement Cost Approach) แล้วนำมูลค่าทั้งสองส่วนรวมกันเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน โดย ผู้ประเมินราคาอิสระ คัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่จะเข้าทำการรายการมาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 7 ราย โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์สูงสุด จากนั้น ให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS การประเมินมูลค่าของดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีการคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) ของสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ที่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่	5-0-98.3 ไร่ (2,098.3 ตารางวา)	15-1-8 ไร่ (หรือ 6,108 ตารางวา)	9-1-44 ไร่ (หรือ 3,744 ตารางวา)	5-0-36.4 ไร่ (หรือ 2,036.4 ตารางวา)
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนสุขุมวิท	ถนนวิฑูรย์และเพลินจิต
ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน
รูปร่างของที่ดิน	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	
ขนาด กว้าง x ยาว (เมตร)	58.00 x 148.00 เมตร	-	หน้ากว้าง 80 เมตร	
ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.30 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.30 เมตร	เสมอถนน	สูงกว่าถนน 0.10 เมตร
สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ครบถ้วน	ครบถ้วน
ผิวจราจร/เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง 20/30 เมตร	ลาดยาง 30/40 เมตร	ลาดยาง 24/30 เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก 16/30 เมตร
ติดถนนกี่ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน
ขนาดอาคาร	110.60 x 36.00 เมตร			
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	134,779.00 ตารางเมตร			
การตกแต่งภายใน		ดีมาก	ดี	
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	อาคารสำนักงาน สูง 28 ชั้น (SOUTH WING) และสูง 38 ชั้น (NORTH WING) พร้อมชั้นใต้ดิน5 ชั้น “โครงการอาคาร จี-ทาวเวอร์”	เป็นห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	โรงแรมและศูนย์การค้าสูง 36 ชั้น “เทอร์มินอล 21”	เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสูง 34 ชั้น ชื่อ อาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์
ราคาเสนอขาย		ค่าน้ำดิน 576,740,000.-บาท เดือนละ 1,421,260.-บาท เฉลี่ย 232.-บาท/ตารางวา/เดือน	ค่าน้ำดิน จำนวนทั้งสิ้น 500,000,000.-บาท <u>รายละเอียดค่าเช่า</u> ปีที่ 1-5 : 335,939.-บาท/เดือน ปีที่ 6-10 : 386,330.-บาท/เดือน ปีที่ 11-15 : 444,280.-บาท/เดือน ปีที่ 16-20 : 510,921.-บาท/เดือน ปีที่ 21-25 : 587,559.-บาท/เดือน ปีที่ 26-30 : 675,693.-บาท/เดือน	เดือนละ 2,050,000.-บาท เฉลี่ย 3,800.-บาท/ตารางวา/เดือน (ค่าน้ำดิน 450,000,000.-บาท)
เงื่อนไข (สุทธิ/ต่อรองอื่น ๆ)	อายุสัญญาเช่า 40 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 (ปัจจุบันเหลือระยะเวลาเช่า 31 ปี 11 เดือน)	สัญญาเช่า 30 ปี	อายุสัญญา 30 ปี	อายุสัญญา 30 ปี
เดือน ปี สำรวจข้อมูล	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561
แหล่งที่มาของข้อมูล		ฐานข้อมูลบริษัทฯ	ฐานข้อมูลบริษัทฯ	ฐานข้อมูลบริษัทฯ
เบอร์โทรที่ติดต่อได้				
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	พาณิชยกรรม (สีแดง)	พาณิชยกรรม (สีแดง)

ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า				
อื่น ๆ				

ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน					
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่	5-0-98.3 ไร่ (2,098.3 ตารางวา)	5-1-92 ไร่ (2,192 ตารางวา)	7-0-06 ไร่ (2,806 ตารางวา)	3-1-67 ไร่ (1,367 ตารางวา)	2-0-92 ไร่ (892 ตารางวา)
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระราม 9
ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก
รูปร่างของที่ดิน	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
ขนาด กว้าง x ยาว (เมตร)	58.00 x 148.00 เมตร	110.00 x 90.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร	83.00 x 85.00 เมตร	หน้ากว้าง 60 เมตร
ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	ถมแล้ว สูงกว่าถนน 0.30 เมตร	เสมอดถนน	เสมอดถนน	เสมอดถนน	เสมอดถนน
สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ผิวจราจร/เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง 20/30 เมตร	ลาดยาง 24/30 เมตร	คอนกรีต 24/30 เมตร	คอนกรีต 24/30 เมตร	คอนกรีต 24/30 เมตร
ติดถนนกี่ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน (แปลงมุม)
ขนาดอาคาร	110.60 x 36.00 เมตร				
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	134,779.00 ตารางเมตร				
การตกแต่งภายใน	-				
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	อาคารสำนักงาน สูง 28 ชั้น (SOUTH WING) และสูง 38 ชั้น (NORTH WING) พร้อมชั้นใต้ดิน5 ชั้น “โครงการ อาคาร จี-ทาวเวอร์”	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ลานจอดรถ	ตลาดนัด และลานจอดรถ	ปัจจุบันเป็นที่ตั้งโครงการ Ashton Asoke-Rama 9
ราคาเสนอขาย	-	800,000.-บาท/ตารางวา	1,000,000.-บาท/ตารางวา	1,500,000.-บาท/ตารางวา	950,000.-บาท/ตารางวา
เงื่อนไข (สุทธิ/ต่อรอง/อื่น ๆ)	อายุสัญญาเช่า 40 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 (ปัจจุบันเหลือระยะเวลาเช่า 31 ปี 11 เดือน)	ต่อรองได้	ต่อรองได้	ปัจจุบันยกเลิกการขายแล้ว เนื่องจาก บริษัท Ananda Development ได้เช่าที่ดินแปลงนี้ มีระยะเวลา 3 + 30 ปี เพื่อทำโครงการ Service Apartment แล้ว	ราคาซื้อ-ขายแล้วปี 2559
เดือน ปี สํารวจข้อมูล	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561
แหล่งที่มาของข้อมูล		คุณเอ็กซ์	คุณเอ็กซ์	ประกาศขาย	คุณโพธิ์จรรย์
เบอร์โทรที่ติดต่อได้		โทร. 08-1655-2558	โทร. 08-1655-2558	โทร. 06-1915-6619	โทร. 08-1285-5726
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง)
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า		ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบที่นำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินครั้งนี้ มีปัจจัยบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สิน ที่ถูกประเมินราคา และมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจึงใช้วิธี Weighted Quality Score (WQS) โดยเป็นการให้น้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ ของสินทรัพย์เปรียบเทียบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินมาเป็นค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อหามูลค่าของสินทรัพย์ที่ถูกประเมิน ถ้าปัจจัยตัวใดมีอิทธิพลต่อมูลค่ามาก ก็จะทำให้ให้น้ำหนักปัจจัยตัวนั้นมาก โดยที่ผลรวมน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ เท่ากับ 100% ผู้ประเมินจะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักของปัจจัยแต่ละตัว ผลรวมของผลคูณระหว่างคะแนนที่ให้กับน้ำหนักของปัจจัยแต่ละตัวคือค่า Weighted Quality Score

ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการปรับแก้ข้อมูลทางตลาดและวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีให้คะแนนถ่วงน้ำหนักตามปัจจัยที่เกี่ยวข้อง (Weighted Quality Score)

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ข้อมูล 7
ประเภททรัพย์สิน		มีดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	ตรว.	2,098.3	2,192.0	2,806.0	1,367.0	892.0
ราคาขาย / เสนอขาย	บาท/ตรว.	-	800,000	1,000,000	1,500,000	950,000
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตรว.	-	-80,000	-150,000	-400,000	-50,000
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตรว.	-	720,000	850,000	1,100,000	900,000
ปัจจัย	น้ำหนัก (%)					
ทำเลที่ตั้ง	20	8	7	8	9	8
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	10	9	6	7	9	7
ขนาดรูปร่างที่ดิน	10	8	7	7	8	6
ระดับที่ดิน	10	8	7	7	8	7
การคมนาคม	10	8	7	8	8	8
ถนนผ่านด้านหน้า	5	8	7	8	8	8
ระบบสาธารณูปโภค	5	8	7	7	8	7
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	10	7	7	7	7	7
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	20	8	7	8	9	9
รวมคะแนน WQS.	100	800.0	690.0	755.0	840.0	765.0
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			1.16	1.06	0.95	1.05
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Price)			834,783	900,662	1,047,619	941,176
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (% comparable)		100%	10.71%	26.18%	29.45%	33.66%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			89,403	235,787	308,542	316,792
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	บาท/ตรว.	950,525				
มูลค่าพิเศษ	บาท/ตรว.	950,000				

แสดงการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

คำนวณเงินรายงวดโดยใช้ Discount Rate 10%

ข้อมูลที่ 1 ที่ดิน 15-1-18 ไร่ หรือ 6,108.00 ตารางวา

สัญญา	ค่าน้ำดิน	ค่าน้ำดินรายปี	ค่าน้ำดินรายเดือน	ค่าเช่ารายเดือน	รวมค่าเช่าจริงรายเดือน	คิดเป็น ตารางวา / เดือน
30 ปี	576,740,000	61,180,146	5,098,345	1,421,260	6,519,605	1,070

ข้อมูลที่ 2 ที่ดิน 9-1-44 ไร่ หรือ 3,744 ตารางวา

สัญญา	ค่าน้ำดิน	ค่าน้ำดินรายปี	ค่าน้ำดินรายเดือน	ค่าเช่ารายเดือน	รวมค่าเช่าจริงรายเดือน	คิดเป็น ตารางวา / เดือน
30 ปี	500,000,000	53,039,624	4,419,969	510,921	4,930,890	1,320

ข้อมูลที่ 3 ที่ดิน 5-0-36.40 ไร่ หรือ 2,036.40 ตารางวา

สัญญา	ค่าน้ำดิน	ค่าน้ำดินรายปี	ค่าน้ำดินรายเดือน	ค่าเช่ารายเดือน	รวมค่าเช่าจริงรายเดือน	คิดเป็น ตารางวา / เดือน
30 ปี	450,000,000	52,856,831	4,404,736	2,050,000	6,454,736	3,170

ตารางการคำนวณ Mkt. Cap Rate

ข้อมูลที่	เนื้อที่	ค่าเช่ารายเดือน / ตารางวา	ค่าเช่ารายปี / ตารางวา	ราคาตลาด / ตารางวา	Mkt. Cap Rate
3	2,036 ตรว.	3,170.00	38,040.00	1,000,000	3.8%
ทรัพย์สิน	2,098 ตรว.			Average	3.8%
				Say	4.0%

ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

เริ่มปีที่	จำนวนเดือน	ปี	ระยะเวลา	ค่าเช่าตลาดบาท/ปี	ค่าเช่าตามสัญญาบาท/ปี	ผลต่างค่าเช่าบาท	PV factor 10.0%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
1.00	12	2561	1 ส.ค. 61 - 3 ก.ค. 62	79,735,400	3,856,400	75,879,000	0.9091	68,980,909
2.00	12	2562	1 ส.ค. 62 - 31 ก.ค. 63	79,735,400	4,380,000	75,355,400	0.8264	62,277,190
3.00	12	2563	1 ส.ค. 63 - 31 ก.ค. 64	79,735,400	4,380,000	75,355,400	0.7513	56,615,627
4.00	12	2564	1 ส.ค. 64 - 31 ก.ค. 65	91,695,710	4,435,000	87,260,710	0.6830	59,600,239
5.00	12	2565	1 ส.ค. 65 - 31 ก.ค. 66	91,695,710	5,040,000	86,655,710	0.6209	53,806,378
6.00	12	2566	1 ส.ค. 66 - 31 ก.ค. 67	91,695,710	5,040,000	86,655,710	0.5645	48,914,889
7.00	12	2567	1 ส.ค. 67 - 31 ก.ค. 68	105,450,067	5,102,600	100,347,467	0.5132	51,494,117
8.00	12	2568	1 ส.ค. 68 - 31 ก.ค. 69	105,450,067	5,791,200	99,658,867	0.4665	46,491,597
9.00	12	2569	1 ส.ค. 69 - 31 ก.ค. 70	105,450,067	5,791,200	99,658,867	0.4241	42,265,088
10.00	12	2570	1 ส.ค. 70 - 31 ก.ค. 71	121,267,576	5,863,500	115,404,076	0.3855	44,493,267
11.00	12	2571	1 ส.ค. 71 - 31 ก.ค. 72	121,267,576	6,658,800	114,608,776	0.3505	40,169,677
12.00	12	2572	1 ส.ค. 72 - 31 ก.ค. 73	121,267,576	6,658,800	114,608,776	0.3186	36,517,888
13.00	12	2573	1 ส.ค. 73 - 31 ก.ค. 74	139,457,713	6,742,000	132,715,713	0.2897	38,443,015
14.00	12	2574	1 ส.ค. 74 - 31 ก.ค. 75	139,457,713	7,657,200	131,800,513	0.2633	34,707,194
15.00	12	2575	1 ส.ค. 75 - 31 ก.ค. 76	139,457,713	7,657,200	131,800,513	0.2394	31,551,995
16.00	12	2576	1 ส.ค. 76 - 31 ก.ค. 77	160,376,370	7,752,920	152,623,450	0.2176	33,215,310
17.00	12	2577	1 ส.ค. 77 - 31 ก.ค. 78	160,376,370	8,805,840	151,570,530	0.1978	29,987,421
18.00	12	2578	1 ส.ค. 78 - 31 ก.ค. 79	160,376,370	8,805,840	151,570,530	0.1799	27,261,292
19.00	12	2579	1 ส.ค. 79 - 31 ก.ค. 80	184,432,825	8,915,920	175,516,905	0.1635	28,698,417

เริ่มปี	จำนวนเดือน	ปี	ระยะเวลา	ค่าเช่าตลาดบาท/ปี	ค่าเช่าตามสัญญาบาท/ปี	ผลต่างค่าเช่าบาท	PV factor 10.0%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
20.00	12	2580	1 ส.ค. 80 - 31 ก.ค. 81	184,432,825	10,126,800	174,306,025	0.1486	25,909,480
21.00	12	2581	1 ส.ค. 81 - 31 ก.ค. 82	184,432,825	10,126,800	174,306,025	0.1351	23,554,073
22.00	12	2582	1 ส.ค. 82 - 31 ก.ค. 83	212,097,749	10,253,400	201,844,349	0.1228	24,795,766
23.00	12	2583	1 ส.ค. 83 - 31 ก.ค. 84	212,097,749	11,646,000	200,451,749	0.1117	22,386,082
24.00	12	2584	1 ส.ค. 84 - 31 ก.ค. 85	212,097,749	11,646,000	200,451,749	0.1015	20,350,984
25.00	12	2585	1 ส.ค. 85 - 31 ก.ค. 86	243,912,412	11,791,600	232,120,812	0.0923	21,423,822
26.00	12	2586	1 ส.ค. 86 - 31 ก.ค. 87	243,912,412	13,393,200	230,519,212	0.0839	19,341,819
27.00	12	2587	1 ส.ค. 87 - 31 ก.ค. 88	243,912,412	13,393,200	230,519,212	0.0763	17,583,472
28.00	12	2588	1 ส.ค. 88 - 31 ก.ค. 89	280,499,273	13,560,600	266,938,673	0.0693	18,510,422
29.00	12	2589	1 ส.ค. 89 - 31 ก.ค. 90	280,499,273	15,402,000	265,097,273	0.0630	16,711,575
30.00	12	2590	1 ส.ค. 90 - 31 ก.ค. 91	280,499,273	15,402,000	265,097,273	0.0573	15,192,341
31.00	12	2591	1 ส.ค. 91 - 31 ก.ค. 92	322,574,164	15,594,500	306,979,664	0.0521	15,993,237
31.92	11	2592	1 ส.ค. 92 - 30 มิ.ย. 93	295,692,984	16,236,000	279,456,984	0.0477	13,341,309
							มูลค่าสิทธิการเช่า	1,090,585,891
							หรือ (พิเศษ)	1,090,600,000

การคำนวณสิทธิการเช่า สำหรับที่ดิน

รายละเอียดการประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 2 แปลง

- ที่ดินเนื้อที่ 5-0-98.3 ไร่ หรือ 2,098.3 ตารางวา
- มูลค่าตลาด ตารางวาละ 950,000 บาท (ตามการวิเคราะห์วิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score)
- Cap. Rate Use 4.0% (โดย Mkt.Cap rate ของข้อมูล 3 ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4.0 %)
- Discount Rate 10.00%

Discount Rate	=	Risk free + Risk premium
Risk Free	=	3.46% อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อายุ 32 ปี ณ วันที่ประเมิน
Risk Premium	=	6.50%
Discount Rate	=	9.96%
- ค่าเช่าตลาดรายเดือน ตารางวาละ 3,167 บาท
- ค่าเช่าตลาดรายเดือน 6,644,616.67 บาท
- ค่าเช่าตลาดรายปี 79,735,400 บาท
- อายุสัญญา คงเหลือ 31.92 ปี (31 ปี 11 เดือน)
- ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่ม 15% ทุกๆ 3 ปี
- สรุปมูลค่าสิทธิการเช่า 1,090,600,000 บาท

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินส่วนของสิ่งปลูกสร้างได้เลือกโดยวิธีการคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคา ตามสภาพการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างตามรายละเอียดการประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้

ลำดับ ที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตรม.)	ราคา (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทดแทน ใหม่รวม	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมปีละ (%)	หักค่าเสื่อมตาม มาตรฐาน(%)	ค่าดูแลรักษา (+),(-)	สรุปค่าเสื่อม ราคา (%)	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาทเศษ)
1	อาคารสำนักงาน สูง 28 ชั้น (South Wing) และสูง 35 ชั้น (North Wing) พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น										
	- พื้นที่ภายในอาคาร	134,779	27,000	3,639,033,000	2	-2.99%	-5.97%	0.00%	-5.97%	3,421,777,298.51	
		134,779		3,639,033,000						3,421,777,298.51	3,421,800,000.00
	รวมทั้งหมด	134,779		3,639,033,000						3,421,777,298.51	3,421,800,000.00
มูลค่าประกันอัคคีภัย (คิด90%ของมูลค่าทดแทนใหม่)											3,275,130,000.00

หมายเหตุ 1) ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้นบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย โดยมีการ
เพิ่ม/ลดในส่วนที่แตกต่างกัน

2) ค่าเสื่อมอาคาร ทางบริษัทฯ พิจารณาตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน ณ วันที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% คงเหลือสัญญาเช่า 33 ปี 6 เดือน ดังนั้นจึงเฉลี่ยพิจารณาค่าเสื่อมอาคารเฉลี่ยปีละ 2.99%

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

รายการ	เนื้อที่ (ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) ที่ดิน : สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดที่ดิน 787 และ 3027 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดิน 5-0-98.3 ไร่ (ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 31 ปี 11 เดือน)	2,098.3		1,090,600,000.00
สิ่งปลูกสร้าง : อาคารสำนักงาน สูง 28 ชั้น (South Wing) และสูง 35 ชั้น (North Wing) พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น	-	-	3,421,800,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน			4,512,400,000.00
(สี่พันห้าร้อยสิบสองล้านสี่แสนบาทถ้วน)			

ดังนั้นจากการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 3,421,800,000 บาท และมูลค่าที่ดินเท่ากับ 1,090,600,000 บาท ดังนั้นจากการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 4,512,400,000 บาท

11.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)

ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) โดยการประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 9 รายการ โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง สิ่งอำนวยความสะดวก โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์สูงสุด โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบมูลค่าตลาดและรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมินสรุปพอสังเขปได้ดังนี้

ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ชื่ออาคาร	อาคาร จี-ทาวเวอร์	อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์	อาคาร ซีพี ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	อาคารเอไอเอ แคปปิตอล	อาคารอาร์ เอส ทาวเวอร์	อาคารไซเบอร์ วิลด์
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก - ถนนพระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก
รูปแบบอาคาร	สโตร์โมเดิร์น	มาตรฐาน ทันสมัย	มาตรฐาน มั่นคงแข็งแรง	มาตรฐาน ทันสมัย	มาตรฐาน มั่นคงแข็งแรง	มาตรฐาน ทันสมัย
สภาพอาคาร	ใหม่	ใหม่	เก่า	ใหม่	เก่า	กลางเก่ากลางใหม่
อายุอาคาร	2 ปี	4 ปี (ก่อสร้างปี 2557)	26 ปี (ก่อสร้างปี 2535)	4 ปี (ก่อสร้างแล้วเสร็จปลายปี 2557)	25 ปี (ก่อสร้างปี 2536)	10 ปี (ก่อสร้างปี 2551)
จำนวนชั้น	อาคารสำนักงานสูง 28 ชั้น (SOUTH WING)และสูง 38 ชั้น (NORTH WING) พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น	36 ชั้น และ 34 ชั้น	30 ชั้น	34 ชั้น	41 ชั้น	48 ชั้น และ 43 ชั้น
พื้นที่เช่า	73,300.83 ตารางเมตร	57,000.00 ตารางเมตร	30,000.00 ตารางเมตร	54,000 ตารางเมตร	58,000 ตารางเมตร	61,815 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่า		ตารางเมตรละ 850.-บาท/เดือน	ตารางเมตรละ 600.-บาท/เดือน	ตารางเมตรละ 950.-บาท/เดือน	ตารางเมตรละ 500 – 550.-บาท/เดือน	ตารางเมตรละ 730.-บาท/เดือน
เงื่อนไข (สุทธิ/ตอรอง/อื่นๆ)		อายุสัญญาเช่า 3 ปีกับข้อเสนอนในการต่อสัญญา	อายุสัญญาเช่า 3 ปีกับข้อเสนอนในการต่อสัญญา	อายุสัญญาเช่า 3 ปีกับข้อเสนอนในการต่อสัญญา	อายุสัญญาเช่า 3 ปีกับข้อเสนอนในการต่อสัญญา	อายุสัญญาเช่า 3 ปี กับข้อเสนอนในการต่อสัญญา
วันที่สำรวจข้อมูล	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561
แหล่งข้อมูล		www.irentoffice.com	www.irentoffice.com	www.banbkk.org	คุณจิรายุส	www.banbkk.org
เบอร์โทรที่ติดต่อได้		โทร. 08-4543-4833	โทร. 08-4543-4833	โทร 08-4543-4833	โทร. 08-1682-4898	โทร. 08-4543-4833
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)
ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า		ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ดีกว่าทรัพย์สิน
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร		ธนาคาร, ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ร้านค้าปลีก, ร้านสะดวกซื้อ และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดินสถานีพระราม 9	ธนาคาร, ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ร้านค้าปลีก, ร้านสะดวกซื้อ และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดินสถานีพระราม 9	ธนาคาร, ศูนย์ฟิตเนส, ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ร้านค้าปลีก, ร้านสะดวกซื้อและใกล้รถไฟฟ้าใต้ดินสถานีศูนย์วัฒนธรรม	ธนาคาร, ร้านอาหาร, ร้านเสริมสวย, ร้านกาแฟ, ร้านค้าปลีก, ร้านสะดวกซื้อและติดรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีศูนย์วัฒนธรรม	ธนาคาร, ศูนย์ฟิตเนส, ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, ร้านค้าปลีก, ร้านสะดวกซื้อ และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดินสถานีศูนย์วัฒนธรรม
อื่นๆ		-ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 6.-บาท -ค่าน้ำหน่วยละ 20.-บาท -ค่าเช่าที่จอดรถ 1,500 - 1,800.-บาท/คัน/เดือน	-ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 5.08 บาท -ค่าน้ำหน่วยละ 21.40 บาท -ค่าเช่าที่จอดรถ 1,400.-บาท/คัน/เดือน	-ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 5.50.-บาท -ค่าน้ำหน่วยละ 20.-บาท -ค่าเช่าที่จอดรถ 2,000.-บาท/คัน/เดือน	-ค่าไฟฟ้าตามอัตราของการไฟฟ้า -ค่าน้ำหน่วยละ 19.19 บาท -ค่าเช่าที่จอดรถ 2,000.-บาท/คัน/เดือน	-ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 5.-บาท -ค่าน้ำฟรี -ค่าเช่าที่จอดรถ 1,800.-บาท/คัน/เดือน

ข้อมูลตลาด – พื้นที่พาณิชย์กรรมในศูนย์การค้า

ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน					
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 13	ข้อมูลที่ 14	ข้อมูลที่ 15	ข้อมูลที่ 16
ภาพถ่าย					
ชื่อ	อาคาร จี-ทาวเวอร์	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 9	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	ศูนย์การค้าเอ็มคอร์เทียร์	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนพหลโยธิน
ปีที่เปิดให้บริการ		ปี 2554	ปี 2554	ปี 2558	ปี 2525
จำนวนชั้น	อาคารสำนักงานสูง 28 ชั้น (SOUTH WING) และสูง 38 ชั้น (NORTH WING) พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น	8 ชั้น	8 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน	8 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน	6 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน
พื้นที่เช่าสุทธิประมาณ	73,300.83 ตารางเมตร	52,000 ตารางเมตร	ประมาณ 34,000 ตารางเมตร	ประมาณ 144,000 ตารางเมตร	ประมาณ 78,700 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
วันที่		กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561
โทร./ที่อยู่		02-103-5999	02-108-0888	02-269-1000	02-793-6000
ราคาเช่า		ชั้น G : 1,300 – 3,600 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 1 : 1,000 – 3,400 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 2 : 1,000 – 2,800 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 3 : 1,400 – 3,900 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 4 : 1,000 – 2,700 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)	ชั้นที่ LG : 2,500 – 3,000 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้นที่ G : 3,500 – 4,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้นที่ M : 2,000 – 4,000 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้นที่ 1 : 3,000 – 5,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้นที่ 2 : 3,000 – 4,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)	ชั้น G : 3,500 – 4,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น M : 2,500 – 3,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 1 : 2,000 – 2,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 2 : 2,000 – 2,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 3 : 2,000 – 2,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)	ชั้นใต้ดิน : 3,000 – 4,000 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 1 : 3,000 – 3,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 2 : 2,000 – 2,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 3 : 2,500 – 3,000 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)

ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน					
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 13	ข้อมูลที่ 14	ข้อมูลที่ 15	ข้อมูลที่ 16
		ชั้น 5 : 1,000 – 2,000 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 6 : 1,000 – 2,000 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)	ชั้นที่ 3 : 3,000 – 5,200 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้นที่ 4 : 1,500 – 2,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้นที่ 5 : 1,500 – 2,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้นที่ 6 : 1,500 – 3,500 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)	ชั้น 4 : 1,800 – 2,000 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 5 : 2,500 – 3,000 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ชั้น 6 : 2,500 – 3,000 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)	

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบที่นำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินครั้งนี้ มีปัจจัยบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สิน ที่ถูกประเมินราคา และมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจึงใช้วิธี Weighted Quality Score (WQS) โดยเป็นการให้น้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ ของสินทรัพย์เปรียบเทียบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินมาเป็นค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อหามูลค่าของสินทรัพย์ที่ถูกประเมิน ถ้าปัจจัยตัวใดมีอิทธิพลต่อมูลค่ามาก ก็จะให้น้ำหนักปัจจัยตัวนั้นมาก โดยที่ผลรวมน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ เท่ากับ 100% ผู้ประเมินจะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักของปัจจัยแต่ละตัว ผลรวมของผลคูณระหว่างคะแนนที่ให้กับน้ำหนักของปัจจัยแต่ละตัวคือค่า Weighted Quality Score โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดดังนี้

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 8	ข้อมูล 9	ข้อมูล 10	ข้อมูล 11
ประเภททรัพย์สิน		สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า	สำนักงานให้เช่า
ขนาดพื้นที่ให้เช่า	ตร.ม.	330-12,630	100 - 1,600	120 - 1,400	100 - 1,500	200 - 2,000
ความสูงอาคาร	ชั้น	38	36	30	34	41
ราคาเสนอให้เช่า	บาท/ตร.ม./เดือน	-	850	600	950	550
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตร.ม./เดือน	-	-100	-50	-100	-50
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตร.ม./เดือน	-	750	550	850	500
ปัจจัย	น้ำหนัก (%)					
ทำเลที่ตั้งโครงการ	15	9	9	9	9	8
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	10	9	9	9	9	9
การคมนาคม	5	9	9	9	9	9
ถนนผ่านด้านหน้า	5	8	8	8	8	8
ระดับโครงการ	10	9	9	8	9	7
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	5	9	9	8	9	7
รูปแบบอาคาร	10	8	8	9	8	9
อายุและสภาพอาคาร	10	9	9	8	9	7
งานระบบภายในอาคาร	5	7	7	7	7	7
พื้นที่อาคาร	10	8	8	7	9	7
การตกแต่งภายใน	15	8	9	6	9	7
รวมคะแนน WQS.	100	850.0	865.0	795.0	875.0	770.0
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			0.98	1.07	0.97	1.10
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Price)			737	588	826	552
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (% comparable)		100%	48.54%	13.24%	29.12%	9.10%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			358	78	240	50
สรุปค่าเช่าของทรัพย์สิน	บาท/ตรม./เดือน	726				
ค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สิน(พิเศษ)	บาท/ตรม./เดือน	730				

วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว เมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้น ระยะเวลาลงทุน ซึ่งได้จากรายได้ในปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน

การประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) ก่อนหักงบลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ G Tower

			ปีที่ จำนวนเดือน	1.00 12 1 ส.ค. 61 31 ก.ค. 62	2.00 12 1 ส.ค. 62 31 ก.ค. 63	3.00 12 1 ส.ค. 63 31 ก.ค. 64	4.00 12 1 ส.ค. 64 31 ก.ค. 65	5.00 12 1 ส.ค. 65 31 ก.ค. 66	6.00 12 1 ส.ค. 66 31 ก.ค. 67	7.00 12 1 ส.ค. 67 31 ก.ค. 68	8.00 12 1 ส.ค. 68 31 ก.ค. 69	9.00 12 1 ส.ค. 69 31 ก.ค. 70	10.00 12 1 ส.ค. 70 31 ก.ค. 71	11.00 12 1 ส.ค. 71 31 ก.ค. 72
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่														
พื้นที่สำนักงาน พื้นที่เช่าสุทธิ	67,440	ตารางเมตร		67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	730	บาท/ตร.ม./เดือน		730.00	751.90	774.46	797.69	821.62	846.27	871.66	897.81	924.74	952.48	981.06
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3%	ทุกปี		0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	95%	ต่อปี		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน				561,235,680.00	578,072,750.40	595,414,932.91	613,277,380.90	631,675,702.33	650,625,973.40	670,144,752.60	690,249,095.18	710,956,568.03	732,285,265.07	754,253,823.02
พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่เช่าสุทธิ	6,180.83	ตารางเมตร		6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	1,300.00	บาท/ตร.ม./เดือน		1,300.00	1,339.00	1,379.17	1,420.55	1,463.16	1,507.06	1,552.27	1,598.84	1,646.80	1,696.21	1,747.09
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3.00%	ทุกปี		0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	85%			75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม				72,315,711.00	84,416,539.97	86,949,036.17	89,557,507.26	92,244,232.48	95,011,559.45	97,861,906.23	100,797,763.42	103,821,696.32	106,936,347.21	110,144,437.63
พื้นที่ Storage พื้นที่เช่าสุทธิ	89.84	ตารางเมตร		89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	500.00	บาท/ตร.ม./เดือน		500.00	515.00	530.45	546.36	562.75	579.64	597.03	614.94	633.39	652.39	671.96
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3.00%	ทุกปี		0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	65%			65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่ Storage				350,376.00	360,887.28	371,713.90	382,865.32	394,351.27	406,181.81	418,367.27	430,918.29	443,845.83	457,161.21	470,876.05
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่				633,901,767.00	662,850,177.65	682,735,682.98	703,217,753.47	724,314,286.08	746,043,714.66	768,425,026.10	791,477,776.88	815,222,110.19	839,678,773.49	864,869,136.70
รายได้อื่นๆ (รายได้จากค่าสาธารณูปโภค, ค่าที่จอดรถ และอื่นๆ)														
- รายได้อื่นๆ	18.0%	ของรายได้ค่าเช่า		114,102,318.06	119,313,031.98	122,892,422.94	126,579,195.63	130,376,571.49	134,287,868.64	138,316,504.70	142,465,999.84	146,739,979.83	151,142,179.23	155,676,444.61
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด				748,004,085.06	782,163,209.63	805,628,105.92	829,796,949.10	854,690,857.57	880,331,583.30	906,741,530.80	933,943,776.72	961,962,090.02	990,820,952.72	1,020,545,581.31
รายจ่าย														
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	3.5%	ของรายได้ค่าเช่า		22,186,561.85	23,199,756.22	23,895,748.90	24,612,621.37	25,351,000.01	26,111,530.01	26,894,875.91	27,701,722.19	28,532,773.86	29,388,757.07	30,270,419.78
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	11.0%	ของรายได้รวม		82,280,449.36	86,037,953.06	88,619,091.65	91,277,664.40	94,015,994.33	96,836,474.16	99,741,568.39	102,733,815.44	105,815,829.90	108,990,304.80	112,260,013.94
ค่ารักษาความปลอดภัย	14,744,409.28	บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี	7%	14,744,409.28	15,776,517.93	16,880,874.19	18,062,535.38	19,326,912.86	20,679,796.76	22,127,382.53	23,676,299.31	25,333,640.26	27,106,995.08	29,004,484.73
ค่ารักษาความสะอาด	9,125,371.06	บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี	7%	9,125,371.06	9,764,147.04	10,447,637.33	11,178,971.94	11,961,499.98	12,798,804.98	13,694,721.32	14,653,351.82	15,679,086.44	16,776,622.50	17,950,986.07
ค่าซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการจัดการอื่นๆ	1%	ของรายได้รวม		7,480,040.85	7,821,632.10	8,056,281.06	16,595,938.98	17,093,817.15	17,606,631.67	27,202,245.92	28,018,313.30	28,858,862.70	29,724,628.58	30,616,367.44
ค่าเบี้ยประกัน	2,237,980.36	บาท/ปี ปรับเพิ่มทุกปี	3%	2,237,980.36	2,305,119.78	2,374,273.37	2,445,501.57	2,518,866.62	2,594,432.61	2,672,265.59	2,752,433.56	2,835,006.57	2,920,056.77	3,007,658.47
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	12.50%	ของรายได้ค่าเช่า 55%		43,580,746.48	45,570,949.71	46,938,078.21	48,346,220.55	49,796,607.17	51,290,505.38	52,829,220.54	54,414,097.16	56,046,520.08	57,727,915.68	59,459,753.15
รวมประมาณการรายจ่าย				181,635,559.24	190,476,075.83	197,211,984.71	212,519,454.20	220,064,698.12	227,918,175.57	245,162,280.22	253,950,032.78	263,101,719.81	272,635,280.47	282,569,683.59
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารทรัพย์สิน	23,372,840.59	บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี	7%	23,372,840.59	25,008,939.43	26,759,565.19	28,632,734.75	30,637,026.19	32,781,618.02	35,076,331.28	37,531,674.47	40,158,891.69	42,970,014.10	45,977,915.09

ปีที่ จำนวนเดือน	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	1 ส.ค. 61	1 ส.ค. 62	1 ส.ค. 63	1 ส.ค. 64	1 ส.ค. 65	1 ส.ค. 66	1 ส.ค. 67	1 ส.ค. 68	1 ส.ค. 69	1 ส.ค. 70	1 ส.ค. 71
	31 ก.ค. 62	31 ก.ค. 63	31 ก.ค. 64	31 ก.ค. 65	31 ก.ค. 66	31 ก.ค. 67	31 ก.ค. 68	31 ก.ค. 69	31 ก.ค. 70	31 ก.ค. 71	31 ก.ค. 72
ค่าเช่าที่ดิน (ตามสัญญา)	3,856,400.00	4,380,000.00	4,380,000.00	4,435,000.00	5,040,000.00	5,040,000.00	5,102,600.00	5,791,200.00	5,791,200.00	5,863,500.00	6,658,800.00
ค่าตอบแทนการอนุญาตเชื่อมต่อสถานีรถไฟ	1,690,377.08	1,859,414.79	1,859,414.79	1,859,414.79	2,045,356.27	2,045,356.27	2,045,356.27	2,249,891.90	2,249,891.90	2,249,891.90	2,474,881.09
เงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต 3.0% ของรายได้รวม	22,440,122.55	23,464,896.29	24,168,843.18	24,893,908.47	25,640,725.73	26,409,947.50	27,202,245.92	28,018,313.30	28,858,862.70	29,724,628.58	30,616,367.44
ค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมงาน 0.00 บาท	0.00										
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI) 69%	515,008,785.60	536,973,883.29	551,248,298.06	557,456,436.88	571,263,051.27	586,136,485.93	592,152,717.10	606,402,664.27	621,801,523.93	637,377,637.67	652,247,934.10
Discount Rate 10.50%	0.9050	0.8190	0.7412	0.6707	0.6070	0.5493	0.4971	0.4499	0.4071	0.3684	0.3334
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)	466,071,299.18	439,773,045.83	408,564,311.18	373,905,473.30	346,756,607.30	321,977,176.88	294,372,868.77	272,811,627.58	253,157,780.76	234,841,065.43	217,484,171.25
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) 5,791,198,644 บาท											
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศษ 5,791,000,000 บาท											

การประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) ก่อนหักงบลงทุนเพิ่มเติม (ต่อ)

โครงการ G Tower

	ปีที่ จำนวนเดือน	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00
		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		1 ส.ค. 72	1 ส.ค. 73	1 ส.ค. 74	1 ส.ค. 75	1 ส.ค. 76	1 ส.ค. 77	1 ส.ค. 78	1 ส.ค. 79	1 ส.ค. 80	1 ส.ค. 81	1 ส.ค. 82
		31 ก.ค. 73	31 ก.ค. 74	31 ก.ค. 75	31 ก.ค. 76	31 ก.ค. 77	31 ก.ค. 78	31 ก.ค. 79	31 ก.ค. 80	31 ก.ค. 81	31 ก.ค. 82	31 ก.ค. 83
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่												
พื้นที่สำนักงาน พื้นที่เช่าสุทธิ	67,440 ตารางเมตร	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	730.00 บาท/ตร.ม./เดือน	1,010.49	1,040.81	1,072.03	1,104.19	1,137.32	1,171.44	1,206.58	1,242.78	1,280.06	1,318.46	1,358.02
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3.00% ทุกปี	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	95% ต่อปี	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน		776,881,437.72	800,187,880.85	824,193,517.27	848,919,322.79	874,386,902.47	900,618,509.55	927,637,064.83	955,466,176.78	984,130,162.08	1,013,654,066.95	1,044,063,688.95
พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่เช่าสุทธิ	6,180.83 ตารางเมตร	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	1,300.00 บาท/ตร.ม./เดือน	1,799.50	1,853.49	1,909.09	1,966.37	2,025.36	2,086.12	2,148.70	2,213.16	2,279.56	2,347.94	2,418.38
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3.00% ทุกปี	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม		113,448,770.76	116,852,233.88	120,357,800.90	123,968,534.92	127,687,590.97	131,518,218.70	135,463,765.26	139,527,678.22	143,713,508.57	148,024,913.82	152,465,661.24
พื้นที่ Storage พื้นที่เช่าสุทธิ	89.84 ตารางเมตร	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	500.00 บาท/ตร.ม./เดือน	692.12	712.88	734.27	756.29	778.98	802.35	826.42	851.22	876.75	903.06	930.15
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3.00% ทุกปี	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่ Storage		485,002.33	499,552.40	514,538.97	529,975.14	545,874.39	562,250.62	579,118.14	596,491.69	614,386.44	632,818.03	651,802.57
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่		890,815,210.80	917,539,667.12	945,065,857.14	973,417,832.85	1,002,620,367.84	1,032,698,978.87	1,063,679,948.24	1,095,590,346.69	1,128,458,057.09	1,162,311,798.80	1,197,181,152.76
รายได้อื่นๆ (รายได้จากค่าสาธารณูปโภค, ค่าที่จอดรถ และอื่นๆ)												
- รายได้อื่นๆ	18.0% ของรายได้ค่าเช่า	160,346,737.94	165,157,140.08	170,111,854.28	175,215,209.91	180,471,666.21	185,885,816.20	191,462,390.68	197,206,262.40	203,122,450.28	209,216,123.78	215,492,607.50
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด		1,051,161,948.74	1,082,696,807.21	1,115,177,711.42	1,148,633,042.77	1,183,092,034.05	1,218,584,795.07	1,255,142,338.92	1,292,796,609.09	1,331,580,507.36	1,371,527,922.58	1,412,673,760.26
รายจ่าย												
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	3.5% ของรายได้ค่าเช่า	31,178,532.38	32,113,888.35	33,077,305.00	34,069,624.15	35,091,712.87	36,144,464.26	37,228,798.19	38,345,662.13	39,496,032.00	40,680,912.96	41,901,340.35
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	11.0% ของรายได้รวม	115,627,814.36	119,096,648.79	122,669,548.26	126,349,634.70	130,140,123.75	134,044,327.46	138,065,657.28	142,207,627.00	146,473,855.81	150,868,071.48	155,394,113.63
ค่ารักษาความปลอดภัย	14,744,409.28 บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี 7%	31,034,798.67	33,207,234.57	35,531,740.99	38,018,962.86	40,680,290.26	43,527,910.58	46,574,864.32	49,835,104.82	53,323,562.16	57,056,211.51	61,050,146.32
ค่ารักษาความสะอาด	9,125,371.06 บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี 7%	19,207,555.10	20,552,083.95	21,990,729.83	23,530,080.92	25,177,186.58	26,939,589.64	28,825,360.92	30,843,136.18	33,002,155.71	35,312,306.61	37,784,168.08
ค่าซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการจัดการอื่นๆ	1% ของรายได้รวม	31,534,858.46	32,480,904.22	33,455,331.34	34,458,991.28	35,492,761.02	36,557,543.85	37,654,270.17	38,783,898.27	39,947,415.22	41,145,837.68	42,380,212.81
ค่าเบี้ยประกัน	2,237,980.36 บาท/ปี ปรับเพิ่มทุกปี 3%	3,097,888.22	3,190,824.87	3,286,549.61	3,385,146.10	3,486,700.49	3,591,301.50	3,699,040.55	3,810,011.76	3,924,312.12	4,042,041.48	4,163,302.72
ค่าภาษีโรงเรือน	12.50% ของรายได้ค่าเช่า 55%	61,243,545.74	63,080,852.11	64,973,277.68	66,922,476.01	68,930,150.29	70,998,054.80	73,127,996.44	75,321,836.33	77,581,491.42	79,908,936.17	82,306,204.25
รวมประมาณการรายจ่าย		292,924,992.93	303,722,436.87	314,984,482.71	326,734,916.03	338,998,925.26	351,803,192.09	365,175,987.86	379,147,276.51	393,748,824.44	409,014,317.89	424,979,488.15

ปีที่				12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00
จำนวนเดือน				12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
				1 ส.ค. 72	1 ส.ค. 73	1 ส.ค. 74	1 ส.ค. 75	1 ส.ค. 76	1 ส.ค. 77	1 ส.ค. 78	1 ส.ค. 79	1 ส.ค. 80	1 ส.ค. 81	1 ส.ค. 82
				31 ก.ค. 73	31 ก.ค. 74	31 ก.ค. 75	31 ก.ค. 76	31 ก.ค. 77	31 ก.ค. 78	31 ก.ค. 79	31 ก.ค. 80	31 ก.ค. 81	31 ก.ค. 82	31 ก.ค. 83
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร														
ทรัพย์สิน	23,372,840.59	บาท / ปี	ปรับเพิ่มทุกปี 7%	49,196,369.15	52,640,114.99	56,324,923.04	60,267,667.65	64,486,404.38	69,000,452.69	73,830,484.38	78,998,618.29	84,528,521.57	90,445,518.08	96,776,704.34
ค่าเช่าที่ดิน (ตามสัญญา)				6,658,800.00	6,742,000.00	7,657,200.00	7,657,200.00	7,752,920.00	8,805,840.00	8,805,840.00	8,915,920.00	10,126,800.00	10,126,800.00	10,253,400.00
ค่าตอบแทนการอนุญาตเชื่อมต่อสถานีรถไฟ				2,474,881.09	2,474,881.09	2,722,369.20	2,722,369.20	2,722,369.20	2,994,606.12	2,994,606.12	2,994,606.12	3,294,066.73	3,294,066.73	3,294,066.73
เงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต	3.0%	ของรายได้รวม		31,534,858.46	32,480,904.22	33,455,331.34	34,458,991.28	35,492,761.02	36,557,543.85	37,654,270.17	38,783,898.27	39,947,415.22	41,145,837.68	42,380,212.81
ค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมงาน	0.00	บาท												
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)				668,372,047.12	684,636,470.05	700,033,405.13	716,791,898.61	733,638,654.19	749,423,160.32	766,681,150.40	783,956,289.91	799,934,879.40	817,501,382.21	834,989,888.23
Discount Rate 10.50%				0.3018	0.2731	0.2471	0.2236	0.2024	0.1832	0.1658	0.1500	0.1358	0.1229	0.1112
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)				201,683,765.95	186,960,738.85	173,000,306.46	160,309,373.86	148,486,085.15	137,267,708.61	127,084,850.23	117,600,337.07	108,594,810.86	100,433,976.28	92,834,862.76
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)				5,791,198,644										
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศษ														

การประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) ก่อนหักงบลงทุนเพิ่มเติม (ต่อ)

โครงการ G Tower

	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี	ปี
	จำนวนเดือน	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
		1 ส.ค. 83	1 ส.ค. 84	1 ส.ค. 85	1 ส.ค. 86	1 ส.ค. 87	1 ส.ค. 88	1 ส.ค. 89	1 ส.ค. 90	1 ส.ค. 91	1 ส.ค. 92
		31 ก.ค. 84	31 ก.ค. 85	31 ก.ค. 86	31 ก.ค. 87	31 ก.ค. 88	31 ก.ค. 89	31 ก.ค. 90	31 ก.ค. 91	31 ก.ค. 92	30 มิ.ย. 93
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่											
พื้นที่สำนักงาน พื้นที่เช่าสุทธิ	67,440 ตารางเมตร	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00
- กำหนดให้อัตราราคาเช่าเฉลี่ย	730 บาท/ตร.ม./เดือน	1,398.76	1,440.72	1,483.94	1,528.46	1,574.31	1,621.54	1,670.19	1,720.29	1,771.90	1,825.06
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราราคาเช่า	3.00% ทุกปี	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	95% ต่อปี	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน		1,075,385,599.62	1,107,647,167.61	1,140,876,582.64	1,175,102,880.12	1,210,355,966.52	1,246,666,645.52	1,284,066,644.88	1,322,588,644.23	1,362,266,303.56	1,286,206,434.9
พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่เช่าสุทธิ	6,180.83 ตารางเมตร	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83
- กำหนดให้อัตราราคาเช่าเฉลี่ย	1,300 บาท/ตร.ม./เดือน	2,490.93	2,565.66	2,642.63	2,721.91	2,803.57	2,887.68	2,974.31	3,063.54	3,155.44	3,250.10
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราราคาเช่า	3.00% ทุกปี	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม		157,039,631.08	161,750,820.01	166,603,344.61	171,601,444.95	176,749,488.30	182,051,972.94	187,513,532.13	193,138,938.10	198,933,106.24	187,826,007.81
พื้นที่ Storage พื้นที่เช่าสุทธิ	89.84 ตารางเมตร	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84
- กำหนดให้อัตราราคาเช่าเฉลี่ย	500.00 บาท/ตร.ม./เดือน	958.05	986.79	1,016.40	1,046.89	1,078.30	1,110.64	1,143.96	1,178.28	1,213.63	1,250.04
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราราคาเช่า	3% ทุกปี	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่ Storage		671,356.65	691,497.35	712,242.27	733,609.54	755,617.82	778,286.36	801,634.95	825,684.00	850,454.52	802,970.81
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่		1,233,096,587.35	1,270,089,484.97	1,308,192,169.52	1,347,437,934.60	1,387,861,072.64	1,429,496,904.82	1,472,381,811.96	1,516,553,266.32	1,562,049,864.31	1,474,835,413.5
รายได้อื่นๆ (รายได้จากค่าสาธารณูปโภค, ค่าที่จอดรถ และอื่นๆ)											
- รายได้อื่นๆ	18.0% ของรายได้ค่าเช่า	221,957,385.72	228,616,107.29	235,474,590.51	242,538,828.23	249,814,993.08	257,309,442.87	265,028,726.15	272,979,587.94	281,168,975.58	265,470,374.44
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด		1,455,053,973.07	1,498,705,592.26	1,543,666,760.03	1,589,976,762.83	1,637,676,065.71	1,686,806,347.69	1,737,410,538.12	1,789,532,854.26	1,843,218,839.89	1,740,305,787.9
รายจ่าย											
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	3.5% ของรายได้ค่าเช่า	43,158,380.56	44,453,131.97	45,786,725.93	47,160,327.71	48,575,137.54	50,032,391.67	51,533,363.42	53,079,364.32	54,671,745.25	51,619,239.47
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	11.0% ของรายได้รวม	160,055,937.04	164,857,615.15	169,803,343.60	174,897,443.91	180,144,367.23	185,548,698.25	191,115,159.19	196,848,613.97	202,754,072.39	191,433,636.68
ค่ารักษาความปลอดภัย	14,744,409.28 บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี 7%	65,323,656.56	69,896,312.52	74,789,054.40	80,024,288.20	85,625,988.38	91,619,807.56	98,033,194.09	104,895,517.68	112,238,203.92	110,086,971.68
ค่ารักษาความสะอาด	9,125,371.06 บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี 7%	40,429,059.84	43,259,094.03	46,287,230.61	49,527,336.75	52,994,250.33	56,703,847.85	60,673,117.20	64,920,235.40	69,464,651.88	68,133,246.05
ค่าซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการจัดการอื่นๆ	1% ของรายได้รวม	43,651,619.19	44,961,167.77	46,310,002.80	47,699,302.88	49,130,281.97	50,604,190.43	52,122,316.14	53,685,985.63	55,296,565.20	52,209,173.64

				ปีที่	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00	31.92
				จำนวนเดือน	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
					1 ส.ค. 83	1 ส.ค. 84	1 ส.ค. 85	1 ส.ค. 86	1 ส.ค. 87	1 ส.ค. 88	1 ส.ค. 89	1 ส.ค. 90	1 ส.ค. 91	1 ส.ค. 92
					31 ก.ค. 84	31 ก.ค. 85	31 ก.ค. 86	31 ก.ค. 87	31 ก.ค. 88	31 ก.ค. 89	31 ก.ค. 90	31 ก.ค. 91	31 ก.ค. 92	30 มิ.ย. 93
ค่าเบี้ยประกัน	2,237,980.36	บาท/ปี ปรับเพิ่มทุกปี	3%		4,288,201.80	4,416,847.86	4,549,353.29	4,685,833.89	4,826,408.91	4,971,201.18	5,120,337.21	5,273,947.33	5,432,165.75	5,128,869.83
ค่าภาษีโรงเรือน	12.50%	ของรายได้ค่าเช่า 55%			84,775,390.38	87,318,652.09	89,938,211.65	92,636,358.00	95,415,448.74	98,277,912.21	101,226,249.57	104,263,037.06	107,390,928.17	101,394,934.68
รวมประมาณการรายจ่าย					441,682,245.37	459,162,821.39	477,463,922.29	496,630,891.36	516,711,883.10	537,758,049.14	559,823,736.83	582,966,701.39	607,248,332.55	580,006,072.03
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารทรัพย์สิน	23,372,840.59	บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี	7%		103,551,073.64	110,799,648.80	118,555,624.22	126,854,517.91	135,734,334.16	145,235,737.56	155,402,239.18	166,280,395.93	177,920,023.64	174,509,889.86
ค่าเช่าที่ดิน (ตามสัญญา)					11,646,000.00	11,646,000.00	11,791,600.00	13,393,200.00	13,393,200.00	13,560,600.00	15,402,000.00	15,402,000.00	15,594,500.00	16,236,000.00
ค่าตอบแทนการอนุญาตเชื่อมต่อสถานีรถไฟ					3,623,473.40	3,623,473.40	3,623,473.40	3,985,820.74	3,985,820.74	3,985,820.74	4,384,402.82	4,384,402.82	4,384,402.82	2,411,421.55
เงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต	3.0%	ของรายได้รวม			43,651,619.19	44,961,167.77	46,310,002.80	47,699,302.88	49,130,281.97	50,604,190.43	52,122,316.14	53,685,985.63	55,296,565.20	52,209,173.64
ค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมงาน	0.00	บาท												
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)				69%	850,899,561.46	868,512,480.90	885,922,137.32	901,413,029.93	918,720,545.73	935,661,949.81	950,275,843.14	966,813,368.50	982,775,015.67	914,933,230.91
Discount Rate				10.50%	0.1006	0.0911	0.0824	0.0746	0.0675	0.0611	0.0553	0.0500	0.0453	0.0413
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)					85,614,220.20	79,082,682.33	73,002,646.31	67,220,943.36	62,001,460.84	57,144,598.27	52,522,286.78	48,358,665.35	44,486,013.42	37,792,883.45
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)				5,791,198,644	บาท									
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศษ				5,791,000,000	บาท									

การประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) หักงบลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ G Tower

	ปีที่ จำนวนเดือน	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		1 ส.ค. 61	1 ส.ค. 62	1 ส.ค. 63	1 ส.ค. 64	1 ส.ค. 65	1 ส.ค. 66	1 ส.ค. 67	1 ส.ค. 68	1 ส.ค. 69	1 ส.ค. 70	1 ส.ค. 71
		31 ก.ค. 62	31 ก.ค. 63	31 ก.ค. 64	31 ก.ค. 65	31 ก.ค. 66	31 ก.ค. 67	31 ก.ค. 68	31 ก.ค. 69	31 ก.ค. 70	31 ก.ค. 71	31 ก.ค. 72
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่												
พื้นที่สำนักงาน พื้นที่เช่าสุทธิ	67,440 ตารางเมตร	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	730 บาท/ตร.ม./เดือน	730.00	751.90	774.46	797.69	821.62	846.27	871.66	897.81	924.74	952.48	981.06
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3% ทุกปี	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	95% ต่อปี	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน		561,235,680.00	578,072,750.40	595,414,932.91	613,277,380.90	631,675,702.33	650,625,973.40	670,144,752.60	690,249,095.18	710,956,568.03	732,285,265.07	754,253,823.02
พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่เช่าสุทธิ	6,180.83 ตารางเมตร	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	1,300 บาท/ตร.ม./เดือน	1,300.00	1,339.00	1,379.17	1,420.55	1,463.16	1,507.06	1,552.27	1,598.84	1,646.80	1,696.21	1,747.09
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3% ทุกปี	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	85%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม		72,315,711.00	84,416,539.97	86,949,036.17	89,557,507.26	92,244,232.48	95,011,559.45	97,861,906.23	100,797,763.42	103,821,696.32	106,936,347.21	110,144,437.63
พื้นที่ Storage พื้นที่เช่าสุทธิ	89.84 ตารางเมตร	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	500 บาท/ตร.ม./เดือน	500.00	515.00	530.45	546.36	562.75	579.64	597.03	614.94	633.39	652.39	671.96
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3% ทุก 3 ปี	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่ Storage		350,376.00	360,887.28	371,713.90	382,865.32	394,351.27	406,181.81	418,367.27	430,918.29	443,845.83	457,161.21	470,876.05
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่		633,901,767.00	662,850,177.65	682,735,682.98	703,217,753.47	724,314,286.08	746,043,714.66	768,425,026.10	791,477,776.88	815,222,110.19	839,678,773.49	864,869,136.70
รายได้อื่นๆ (รายได้จากค่าสาธารณูปโภค, ค่าที่จอดรถ และอื่นๆ)												
- รายได้อื่นๆ	18% ของรายได้ค่าเช่า	114,160,143.06	119,384,395.33	122,962,924.97	126,579,195.63	130,376,571.49	134,287,868.64	138,316,504.70	142,465,999.84	146,739,979.83	151,142,179.23	155,676,444.61
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด		748,004,085.06	782,163,209.63	805,628,105.92	829,796,949.10	854,690,857.57	880,331,583.30	906,741,530.80	933,943,776.72	961,962,090.02	990,820,952.72	1,020,545,581.31
รายจ่าย												
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	3.5% ของรายได้ค่าเช่า	22,186,561.85	23,199,756.22	23,895,748.90	24,612,621.37	25,351,000.01	26,111,530.01	26,894,875.91	27,701,722.19	28,532,773.86	29,388,757.07	30,270,419.78
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	11% ของรายได้รวม	82,280,449.36	86,037,953.06	88,619,091.65	91,277,664.40	94,015,994.33	96,836,474.16	99,741,568.39	102,733,815.44	105,815,829.90	108,990,304.80	112,260,013.94
ค่ารักษาความปลอดภัย	14,744,409.28 บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี	14,744,409.28	15,776,517.93	16,880,874.19	18,062,535.38	19,326,912.86	20,679,796.76	22,127,382.53	23,676,299.31	25,333,640.26	27,106,995.08	29,004,484.73
ค่ารักษาความสะอาด	9,125,371.06 บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี	9,125,371.06	9,764,147.04	10,447,637.33	11,178,971.94	11,961,499.98	12,798,804.98	13,694,721.32	14,653,351.82	15,679,086.44	16,776,622.50	17,950,986.07
ค่าซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการจัดการอื่นๆ	1% ของรายได้รวม	7,480,040.85	7,821,632.10	8,056,281.06	8,295,938.98	8,545,501.57	8,798,866.62	9,058,866.62	9,323,866.62	9,594,866.62	9,870,866.62	10,147,866.62
ค่าเบี้ยประกัน	2,237,980.36 บาท/ปี ปรับเพิ่มทุกปี	2,237,980.36	2,305,119.78	2,374,273.37	2,445,501.57	2,518,866.62	2,594,432.61	2,672,265.59	2,752,433.56	2,835,006.57	2,920,056.77	3,007,658.47
ค่าภาษีโรงเรือน	12.50% ของรายได้ค่าเช่า 55%	43,580,746.48	45,570,949.71	46,938,078.21	48,346,220.55	49,796,607.17	51,290,505.38	52,829,220.54	54,414,097.16	56,046,520.08	57,727,915.68	59,459,753.15
รวมประมาณการรายจ่าย		181,635,559.24	190,476,075.83	197,211,984.71	212,519,454.20	220,064,698.12	227,918,175.57	245,162,280.22	253,950,032.78	263,101,719.81	272,635,280.47	282,569,683.59

	ปีที่ จำนวนเดือน	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00			
		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12			
		1 ส.ค. 61	1 ส.ค. 62	1 ส.ค. 63	1 ส.ค. 64	1 ส.ค. 65	1 ส.ค. 66	1 ส.ค. 67	1 ส.ค. 68	1 ส.ค. 69	1 ส.ค. 70	1 ส.ค. 71			
		31 ก.ค. 62	31 ก.ค. 63	31 ก.ค. 64	31 ก.ค. 65	31 ก.ค. 66	31 ก.ค. 67	31 ก.ค. 68	31 ก.ค. 69	31 ก.ค. 70	31 ก.ค. 71	31 ก.ค. 72			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารทรัพย์สิน	23,372,840.59	บาท / ปี	ปรับเพิ่มทุกปี	7%	23,372,840.59	25,008,939.43	26,759,565.19	28,632,734.75	30,637,026.19	32,781,618.02	35,076,331.28	37,531,674.47	40,158,891.69	42,970,014.10	45,977,915.09
ค่าเช่าที่ดิน (ตามสัญญา)					3,856,400.00	4,380,000.00	4,380,000.00	4,435,000.00	5,040,000.00	5,040,000.00	5,102,600.00	5,791,200.00	5,791,200.00	5,863,500.00	6,658,800.00
ค่าตอบแทนการอนุญาตเชื่อมต่อสถานีรถไฟ					1,690,377.08	1,859,414.79	1,859,414.79	1,859,414.79	2,045,356.27	2,045,356.27	2,045,356.27	2,249,891.90	2,249,891.90	2,249,891.90	2,474,881.09
เงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต	3.0%	ของรายได้รวม			22,440,122.55	23,464,896.29	24,168,843.18	24,893,908.47	25,640,725.73	26,409,947.50	27,202,245.92	28,018,313.30	28,858,862.70	29,724,628.58	30,616,367.44
ค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมงาน	55,640,000.00	บาท			55,640,000.00										
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)	61%	459,368,785.60	536,973,883.29	551,248,298.06	557,456,436.88	571,263,051.27	586,136,485.93	592,152,717.10	606,402,664.27	621,801,523.93	637,377,637.67	652,247,934.10			
Discount Rate	10.50%	0.9050	0.8190	0.7412	0.6707	0.6070	0.5493	0.4971	0.4499	0.4071	0.3684	0.3334			
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)		415,718,358.01	439,773,045.83	408,564,311.18	373,905,473.30	346,756,607.30	321,977,176.88	294,372,868.77	272,811,627.58	253,157,780.76	234,841,065.43	217,484,171.25			
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)	5,740,845,703	บาท													
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศษ	5,741,000,000	บาท													

การประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) หักงบลงทุนเพิ่มเติม (ต่อ)

โครงการ G Tower

	ปีที่	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00
	จำนวนเดือน	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		1 ส.ค. 72	1 ส.ค. 73	1 ส.ค. 74	1 ส.ค. 75	1 ส.ค. 76	1 ส.ค. 77	1 ส.ค. 78	1 ส.ค. 79	1 ส.ค. 80	1 ส.ค. 81	1 ส.ค. 82
		31 ก.ค. 73	31 ก.ค. 74	31 ก.ค. 75	31 ก.ค. 76	31 ก.ค. 77	31 ก.ค. 78	31 ก.ค. 79	31 ก.ค. 80	31 ก.ค. 81	31 ก.ค. 82	31 ก.ค. 83
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่												
พื้นที่สำนักงาน พื้นที่เช่าสุทธิ	67,440 ตารางเมตร	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	730 บาท/ตร.ม./เดือน	1,010.49	1,040.81	1,072.03	1,104.19	1,137.32	1,171.44	1,206.58	1,242.78	1,280.06	1,318.46	1,358.02
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3.0% ทุกปี	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	95% ต่อปี	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน		776,881,437.72	800,187,880.85	824,193,517.27	848,919,322.79	874,386,902.47	900,618,509.55	927,637,064.83	955,466,176.78	984,130,162.08	1,013,654,066.95	1,044,063,688.95
พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่เช่าสุทธิ	6,180.83 ตารางเมตร	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	1,300.00 บาท/ตร.ม./เดือน	1,799.50	1,853.49	1,909.09	1,966.37	2,025.36	2,086.12	2,148.70	2,213.16	2,279.56	2,347.94	2,418.38
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3% ทุกปี	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม		113,448,770.76	116,852,233.88	120,357,800.90	123,968,534.92	127,687,590.97	131,518,218.70	135,463,765.26	139,527,678.22	143,713,508.57	148,024,913.82	152,465,661.24
พื้นที่ Storage พื้นที่เช่าสุทธิ	89.84 ตารางเมตร	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	500 บาท/ตร.ม./เดือน	692.12	712.88	734.27	756.29	778.98	802.35	826.42	851.22	876.75	903.06	930.15
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3% ทุก 3 ปี	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่ Storage		485,002.33	499,552.40	514,538.97	529,975.14	545,874.39	562,250.62	579,118.14	596,491.69	614,386.44	632,818.03	651,802.57
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่		890,815,210.80	917,539,667.12	945,065,857.14	973,417,832.85	1,002,620,367.84	1,032,698,978.87	1,063,679,948.24	1,095,590,346.69	1,128,458,057.09	1,162,311,798.80	1,197,181,152.76
รายได้อื่นๆ (รายได้จากค่าสาธารณูปโภค, ค่าที่จอดรถ และอื่นๆ)												
- รายได้อื่นๆ	18.0% ของรายได้ค่าเช่า	160,346,737.94	165,157,140.08	170,111,854.28	175,215,209.91	180,471,666.21	185,885,816.20	191,462,390.68	197,206,262.40	203,122,450.28	209,216,123.78	215,492,607.50
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด		1,051,161,948.74	1,082,696,807.21	1,115,177,711.42	1,148,633,042.77	1,183,092,034.05	1,218,584,795.07	1,255,142,338.92	1,292,796,609.09	1,331,580,507.36	1,371,527,922.58	1,412,673,760.26
รายจ่าย												
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	3.5% ของรายได้ค่าเช่า	31,178,532.38	32,113,888.35	33,077,305.00	34,069,624.15	35,091,712.87	36,144,464.26	37,228,798.19	38,345,662.13	39,496,032.00	40,680,912.96	41,901,340.35
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	11.0% ของรายได้รวม	115,627,814.36	119,096,648.79	122,669,548.26	126,349,634.70	130,140,123.75	134,044,327.46	138,065,657.28	142,207,627.00	146,473,855.81	150,868,071.48	155,394,113.63
ค่ารักษาความปลอดภัย	14,744,409.28 บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี	7%	31,034,798.67	33,207,234.57	35,531,740.99	38,018,962.86	40,680,290.26	43,527,910.58	46,574,864.32	49,835,104.82	53,323,562.16	57,056,211.51
ค่ารักษาความสะอาด	9,125,371.06 บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี	7%	19,207,555.10	20,552,083.95	21,990,729.83	23,530,080.92	25,177,186.58	26,939,589.64	28,825,360.92	30,843,136.18	33,002,155.71	37,784,168.08
ค่าซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการจัดการอื่นๆ	1% ของรายได้รวม	31,534,858.46	32,480,904.22	33,455,331.34	34,458,991.28	35,492,761.02	36,557,543.85	37,654,270.17	38,783,898.27	39,947,415.22	41,145,837.68	42,380,212.81
ค่าเบี้ยประกัน	2,237,980.36 บาท/ปี ปรับเพิ่มทุกปี	3%	3,097,888.22	3,190,824.87	3,286,549.61	3,385,146.10	3,486,700.49	3,591,301.50	3,699,040.55	3,810,011.76	3,924,312.12	4,042,041.48
ค่าภาษีโรงเรือน	12.50% ของรายได้ค่าเช่า 55%	61,243,545.74	63,080,852.11	64,973,277.68	66,922,476.01	68,930,150.29	70,998,054.80	73,127,996.44	75,321,836.33	77,581,491.42	79,908,936.17	82,306,204.25
รวมประมาณการรายจ่าย		292,924,992.93	303,722,436.87	314,984,482.71	326,734,916.03	338,998,925.26	351,803,192.09	365,175,987.86	379,147,276.51	393,748,824.44	409,014,317.89	424,979,488.15

ปีที่ จำนวนเดือน	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	1 ส.ค. 72	1 ส.ค. 73	1 ส.ค. 74	1 ส.ค. 75	1 ส.ค. 76	1 ส.ค. 77	1 ส.ค. 78	1 ส.ค. 79	1 ส.ค. 80	1 ส.ค. 81	1 ส.ค. 82
	31 ก.ค. 73	31 ก.ค. 74	31 ก.ค. 75	31 ก.ค. 76	31 ก.ค. 77	31 ก.ค. 78	31 ก.ค. 79	31 ก.ค. 80	31 ก.ค. 81	31 ก.ค. 82	31 ก.ค. 83
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร บาท / ปี ปรับเพิ่ม											
ทรัพย์สิน 23,372,840.59 ทุกปี 7%	49,196,369.15	52,640,114.99	56,324,923.04	60,267,667.65	64,486,404.38	69,000,452.69	73,830,484.38	78,998,618.29	84,528,521.57	90,445,518.08	96,776,704.34
ค่าเช่าที่ดิน (ตามสัญญา)	6,658,800.00	6,742,000.00	7,657,200.00	7,657,200.00	7,752,920.00	8,805,840.00	8,805,840.00	8,915,920.00	10,126,800.00	10,126,800.00	10,253,400.00
ค่าตอบแทนการอนุญาตเชื่อมต่อสถานีรถไฟ	2,474,881.09	2,474,881.09	2,722,369.20	2,722,369.20	2,722,369.20	2,994,606.12	2,994,606.12	2,994,606.12	3,294,066.73	3,294,066.73	3,294,066.73
เงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต 3% ของรายได้รวม	31,534,858.46	32,480,904.22	33,455,331.34	34,458,991.28	35,492,761.02	36,557,543.85	37,654,270.17	38,783,898.27	39,947,415.22	41,145,837.68	42,380,212.81
ค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมงาน 55,640,000 บาท											
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI) 61%	668,372,047.12	684,636,470.05	700,033,405.13	716,791,898.61	733,638,654.19	749,423,160.32	766,681,150.40	783,956,289.91	799,934,879.40	817,501,382.21	834,989,888.23
Discount Rate 10.50%	0.3018	0.2731	0.2471	0.2236	0.2024	0.1832	0.1658	0.1500	0.1358	0.1229	0.1112
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)	201,683,765.95	186,960,738.85	173,000,306.46	160,309,373.86	148,486,085.15	137,267,708.61	127,084,850.23	117,600,337.07	108,594,810.86	100,433,976.28	92,834,862.76
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) 5,740,845,703 บาท											
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บัดเศษ 5,741,000,000 บาท											

การประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) หักงบลงทุนเพิ่มเติม (ต่อ)

โครงการ G Tower

ปีที				22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00	31.92
จำนวนเดือน				12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
				1 ส.ค. 82	1 ส.ค. 83	1 ส.ค. 84	1 ส.ค. 85	1 ส.ค. 86	1 ส.ค. 87	1 ส.ค. 88	1 ส.ค. 89	1 ส.ค. 90	1 ส.ค. 91	1 ส.ค. 92
				31 ก.ค. 83	31 ก.ค. 84	31 ก.ค. 85	31 ก.ค. 86	31 ก.ค. 87	31 ก.ค. 88	31 ก.ค. 89	31 ก.ค. 90	31 ก.ค. 91	31 ก.ค. 92	30 มิ.ย. 93
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่														
พื้นที่สำนักงาน พื้นที่เช่าสุทธิ	67,440	ตารางเมตร		67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00	67,440.00
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	730	บาท/ตร.ม./เดือน		1,358.02	1,398.76	1,440.72	1,483.94	1,528.46	1,574.31	1,621.54	1,670.19	1,720.29	1,771.90	1,825.06
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3%	ทุกปี		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	95%	ต่อปี		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน				1,044,063,688.95	1,075,385,599.62	1,107,647,167.61	1,140,876,582.64	1,175,102,880.12	1,210,355,966.52	1,246,666,645.52	1,284,066,644.88	1,322,588,644.23	1,362,266,303.56	1,286,206,434.94
พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่เช่าสุทธิ	6,180.83	ตารางเมตร		6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83	6,180.83
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	1,300	บาท/ตร.ม./เดือน		2,418.38	2,490.93	2,565.66	2,642.63	2,721.91	2,803.57	2,887.68	2,974.31	3,063.54	3,155.44	3,250.10
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3.00%	ทุกปี		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	85%			85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม				152,465,661.24	157,039,631.08	161,750,820.01	166,603,344.61	171,601,444.95	176,749,488.30	182,051,972.94	187,513,532.13	193,138,938.10	198,933,106.24	187,826,007.81
พื้นที่ Storage พื้นที่เช่าสุทธิ	89.84	ตารางเมตร		89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84	89.84
- กำหนดให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	500.00	บาท/ตร.ม./เดือน		930.15	958.05	986.79	1,016.40	1,046.89	1,078.30	1,110.64	1,143.96	1,178.28	1,213.63	1,250.04
- กำหนดให้ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า	3.00%	ทุก 3 ปี		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
- กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ย	65%			65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่ Storage				651,802.57	671,356.65	691,497.35	712,242.27	733,609.54	755,617.82	778,286.36	801,634.95	825,684.00	850,454.52	802,970.81
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่				1,197,181,152.76	1,233,096,587.35	1,270,089,484.97	1,308,192,169.52	1,347,437,934.60	1,387,861,072.64	1,429,496,904.82	1,472,381,811.96	1,516,553,266.32	1,562,049,864.31	1,474,835,413.55
รายได้อื่นๆ (รายได้จากค่าสาธารณูปโภค, ค่าที่จอดรถ และอื่นๆ)														
- รายได้อื่นๆ	18.0%	ของรายได้ค่าเช่า		215,492,607.50	221,957,385.72	228,616,107.29	235,474,590.51	242,538,828.23	249,814,993.08	257,309,442.87	265,028,726.15	272,979,587.94	281,168,975.58	265,470,374.44
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด				1,412,673,760.26	1,455,053,973.07	1,498,705,592.26	1,543,666,760.03	1,589,976,762.83	1,637,676,065.71	1,686,806,347.69	1,737,410,538.12	1,789,532,854.26	1,843,218,839.89	1,740,305,787.99
รายจ่าย														
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	3.5%	ของรายได้ค่าเช่า		41,901,340.35	43,158,380.56	44,453,131.97	45,786,725.93	47,160,327.71	48,575,137.54	50,032,391.67	51,533,363.42	53,079,364.32	54,671,745.25	51,619,239.47
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	11.0%	ของรายได้รวม		155,394,113.63	160,055,937.04	164,857,615.15	169,803,343.60	174,897,443.91	180,144,367.23	185,548,698.25	191,115,159.19	196,848,613.97	202,754,072.39	191,433,636.68
ค่ารักษาความปลอดภัย	14,744,409.28	บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี 7%		61,050,146.32	65,323,656.56	69,896,312.52	74,789,054.40	80,024,288.20	85,625,988.38	91,619,807.56	98,033,194.09	104,895,517.68	112,238,203.92	110,086,971.68
ค่ารักษาความสะอาด	9,125,371.06	บาท / ปี ปรับเพิ่มทุกปี 7%		37,784,168.08	40,429,059.84	43,259,094.03	46,287,230.61	49,527,336.75	52,994,250.33	56,703,847.85	60,673,117.20	64,920,235.40	69,464,651.88	68,133,246.05
1														
ค่าซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการจัดการอื่นๆ	%	ของรายได้รวม		42,380,212.81	43,651,619.19	44,961,167.77	46,310,002.80	47,699,302.88	49,130,281.97	50,604,190.43	52,122,316.14	53,685,985.63	55,296,565.20	52,209,173.64
ค่าเบี้ยประกัน	2,237,980.36	บาท/ปี ปรับเพิ่มทุกปี 3%		4,163,302.72	4,288,201.80	4,416,847.86	4,549,353.29	4,685,833.89	4,826,408.91	4,971,201.18	5,120,337.21	5,273,947.33	5,432,165.75	5,128,869.83
ค่าภาษีโรงเรือน	12.50%	ของรายได้ค่าเช่า 55%		82,306,204.25	84,775,390.38	87,318,652.09	89,938,211.65	92,636,358.00	95,415,448.74	98,277,912.21	101,226,249.57	104,263,037.06	107,390,928.17	101,394,934.68
รวมประมาณการรายจ่าย				424,979,488.15	441,682,245.37	459,162,821.39	477,463,922.29	496,630,891.36	516,711,883.10	537,758,049.14	559,823,736.83	582,966,701.39	607,248,332.55	580,006,072.03

	ปี จำนวนเดือน	22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00	31.92
		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
		1 ส.ค. 82	1 ส.ค. 83	1 ส.ค. 84	1 ส.ค. 85	1 ส.ค. 86	1 ส.ค. 87	1 ส.ค. 88	1 ส.ค. 89	1 ส.ค. 90	1 ส.ค. 91	1 ส.ค. 92
		31 ก.ค. 83	31 ก.ค. 84	31 ก.ค. 85	31 ก.ค. 86	31 ก.ค. 87	31 ก.ค. 88	31 ก.ค. 89	31 ก.ค. 90	31 ก.ค. 91	31 ก.ค. 92	30 มิ.ย. 93
บาท / ปีปรับ												
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารทรัพย์สิน 23,372,840.59	เพิ่มทุกปี 7%	96,776,704.34	103,551,073.64	110,799,648.80	118,555,624.22	126,854,517.91	135,734,334.16	145,235,737.56	155,402,239.18	166,280,395.93	177,920,023.64	174,509,889.86
ค่าเช่าที่ดิน (ตามสัญญา)		10,253,400.00	11,646,000.00	11,646,000.00	11,791,600.00	13,393,200.00	13,393,200.00	13,560,600.00	15,402,000.00	15,402,000.00	15,594,500.00	16,236,000.00
ค่าตอบแทนการอนุญาตเชื่อมต่อสถานีรถไฟ		3,294,066.73	3,623,473.40	3,623,473.40	3,623,473.40	3,985,820.74	3,985,820.74	3,985,820.74	4,384,402.82	4,384,402.82	4,384,402.82	2,411,421.55
เงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต 3.0%	ของรายได้รวม	42,380,212.81	43,651,619.19	44,961,167.77	46,310,002.80	47,699,302.88	49,130,281.97	50,604,190.43	52,122,316.14	53,685,985.63	55,296,565.20	52,209,173.64
ค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมงาน	บาท	55,640,000										
รายได้สุทธิ Net Operating Income (NOI)	61%	834,989,888.23	850,899,561.46	868,512,480.90	885,922,137.32	901,413,029.93	918,720,545.73	935,661,949.81	950,275,843.14	966,813,368.50	982,775,015.67	914,933,230.91
Discount Rate	10.50%	0.1112	0.1006	0.0911	0.0824	0.0746	0.0675	0.0611	0.0553	0.0500	0.0453	0.0413
- มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)		92,834,862.76	85,614,220.20	79,082,682.33	73,002,646.31	67,220,943.36	62,001,460.84	57,144,598.27	52,522,286.78	48,358,665.35	44,486,013.42	37,792,883.45
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV)	5,740,845,703 บาท											
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value (NPV) บดเศษ	5,741,000,000 บาท											

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายการ	เนื้อที่ (ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สิน <u>ก่อนหักงบลงทุนเพิ่มเติม</u>	-	-	5,791,000,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน			5,791,000,000.00
(ห้าพันเจ็ดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)			
- มูลค่าทรัพย์สิน <u>หักงบลงทุนเพิ่มเติม</u>	-	-	5,741,000,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน			5,741,000,000.00
(ห้าพันเจ็ดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)			

หมายเหตุ :

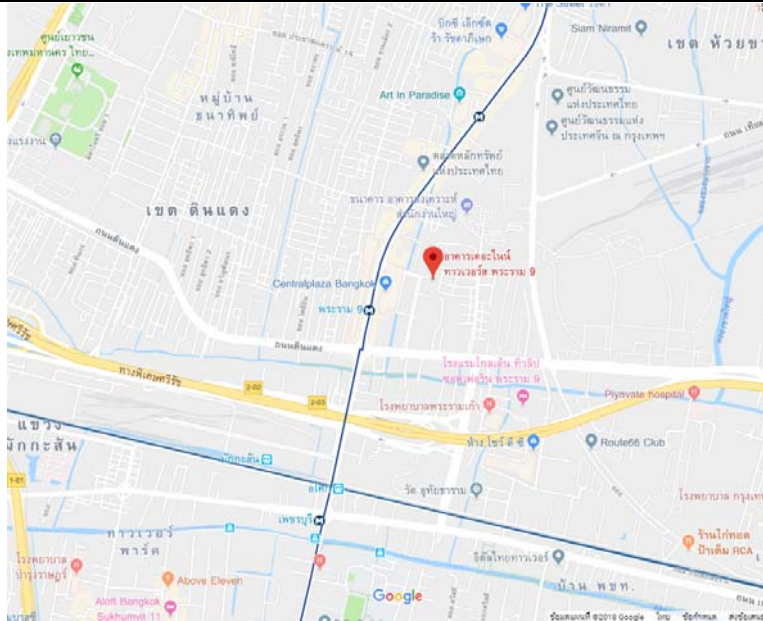
- 1.) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 (วิธีวิเคราะห์จากรายได้) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้
- 2.) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ดังนั้น หากเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

ดังนั้นจากการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าทรัพย์สิน ก่อนหักงบลงทุนเพิ่มเติม เท่ากับ 5,791,000,000 บาท และมูลค่าทรัพย์สิน หักงบลงทุนเพิ่มเติม เท่ากับ 5,741,000,000 บาท

12. รายการที่ 12: ที่ดินและอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เลขที่ 33/4 พระราม 9 ซอย 3 (ซอยแกรนด์ พระราม 9) ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ฟรีเฟอ แอฟไพร์ซ จำกัด)

ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดินและอาคารสำนักงาน “อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส” จำนวน 2 อาคาร คือ อาคารทาวเวอร์ส เอสูง 34 ชั้น และ อาคารทาวเวอร์ส บี สูง 32 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 121,207 ตารางเมตร
ที่ตั้งสินทรัพย์	อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตั้งอยู่ในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 เลขที่ 33/4 พระราม 9 ซอย 3 (ซอยแกรนด์ พระราม 9) ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางส่วนบุคคล (จดภาระจำยอมเรื่องทางเข้า-ออกแล้ว)
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1680, 1681, 1682 และ 1818 จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวม 5-0-54.0 ไร่ หรือ 2,054 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ประกอบด้วย 1. อาคาร ทาวเวอร์ส เอ เป็นอาคารสำนักงานสูง 34 ชั้น 2. อาคาร ทาวเวอร์ส บี เป็นอาคารสำนักงานสูง 32 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	- มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 39/2557 (เฉพาะส่วนที่ 1, 2, 3) ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และเลขที่ 62./2557 (เฉพาะส่วนที่ 4) ลงวันที่ 26 มีนาคม 2557 - มีใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือ เปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6) เลขที่ 227/2556 ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2556
ผู้ถือกรรมสิทธิสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันจำนองใดๆ
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับ พ.ศ. 2556) พบว่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่โซนสีน้ำตาล)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
มูลค่าทรัพย์สินประเมิน - แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ - แบบสิทธิการเช่า	เป็นเงิน 5,586,000,000.-บาท (ห้าพันห้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) เป็นเงิน 4,175,000,000.-บาท (สี่พันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าต้นทุนสำหรับประกัน อัคคีภัย (ไม่รวมฐานราก)	เป็นเงิน 2,509,000,000.-บาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ผู้ประเมิน	บริษัท ฟรีเฟอ แอฟไพร์ซ จำกัด
วันที่ประเมิน	วันที่ 31 กรกฎาคม 2561

แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	1.จากการตรวจสอบพบว่าทางเข้า-ออกทรัพย์สินเป็นทางส่วนบุคคลโฉนดที่ดินเลขที่ 1737, 789, 852, 2939, 1980, 1681, 1680, 1818 125706, 125704, 5265 และ 5264 เพื่อออกถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9 โดยได้รับการจดทะเบียนจ่ายยอมให้กับโฉนดที่ดินเลขที่ 1680, 1681 และ 1818 ซึ่งเป็นที่ดินตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งโฉนดที่ดินเลขที่ 1818 เป็นโฉนดแปลงคงของโฉนดที่ดินเลขที่ 1682 เป็นที่ดินตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเรียบร้อยแล้ว 2.การเข้า-ออกของโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ทางด้านถนนรัชดาภิเษกต้องผ่านที่ดินของการรถไฟฯ ขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย โฉนดที่ดินเลขที่ 1737 ซึ่งทางดังกล่าวได้มีการเปิด ใช้เข้า-ออกก่อนที่มีประกาศพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ.2540 และพระราชบัญญัติการรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย พ.ศ.2543 การประเมินมูลค่าครั้งนี้ประเมินภายใต้สมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินมีทางเข้า-ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย 3.จากการตรวจสอบสารบบ เรื่องการจดทะเบียนเรื่องทางของโฉนดแปลงทาง ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง พบว่าไม่พบเอกสารสิทธิที่ดินของการรถไฟฯ ฉบับลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2551 4.การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ดังนั้นหากเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลง 5.บริษัทฯ ได้รับคำสั่งว่าจ้างให้ประเมินทรัพย์สินแบบสิทธิการเช่า โดยเป็นการประเมินมูลค่าพื้นที่บางส่วน ของโครงการอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส คือประเมินมูลค่าในส่วนของพื้นที่สำนักงานให้เช่า โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 95,997 ตารางเมตร(รวมพื้นที่จอดรถ) และมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าสุทธิประมาณ 62,950 ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่ 19 เมษายน พ.ศ. 2560

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาเลือกวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากเหมาะสมในการสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นการตรวจสอบอีกวิธีหนึ่ง อีกทั้งวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) เป็นตัวปรับราคาเพื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของบริษัทฯ ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS เป็นการวิเคราะห์และกำหนดมูลค่าที่ดินและสำนักงาน โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินที่มีศักยภาพใกล้เคียงกัน

กับที่ดินของบริษัทมาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบ โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่ที่ตั้ง ถนนผ่านหน้า ขนาดเนื้อที่ รูปทรง สภาพภายในแปลง แหล่งความเจริญ การใช้ประโยชน์ และ สาธารณูปโภค สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

12.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยประมาณการต้นทุน เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ รูปแบบอาคารสำนักงานบนที่ดิน เนื้อที่รวม 5-0-54 ไร่ (2,054 ตรว.) มีลักษณะการปลูกสร้างเป็นการเฉพาะ ซึ่งไม่สามารถหาข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายกันมาเปรียบเทียบได้ จึงไม่อาจใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทั้งหมด แต่จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเฉพาะในส่วน ของที่ดินเท่านั้น สำหรับสิ่งปลูกสร้างจะใช้วิธีการคิดจากต้นทุน (Cost Approach) แล้วนำมูลค่าทั้งสองส่วนรวมกันเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ คัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่จะเข้าทำการมา เป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 6 ราย โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปทรงและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์สูงสุด จากนั้น ให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS การประเมินมูลค่าของดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีการคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) ของสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ที่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส พระราม 9 ซอย 3 (ซอยแกรนด์ พระราม 9) แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วย ขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วย ขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วย ขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วย ขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วย ขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนพระราม9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ระยะห่างจากทรัพย์สิน		ประมาณ 350 เมตร	ประมาณ 5,000 เมตร	ประมาณ 3,400 เมตร	ประมาณ 5,000 เมตร	ประมาณ 1,000 เมตร	ประมาณ 1,400 เมตร
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	5-0-54 ไร่ (2,054 ตรว.)	3-1-67 ไร่ (1,367 ตรว.)	2-2-93 ไร่ (1,093 ตรว.)	10-1-71 ไร่ (4,171 ตรว.)	2-3-42 ไร่ (1,142 ตรว.)	25-0-0 ไร่ (10,000 ตรว.)	3-1-85 ไร่ (1,385 ตรว.)
รูปร่างที่ดิน	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสามเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างขย่าว	166 เมตร x 60 เมตร	83 เมตร x 85 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 39 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 113 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 144 เมตร
ระดับดิน	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	3 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	3 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ชนิดและสภาพผิวจราจร	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18 เมตร/24 เมตร	48 เมตร/60 เมตร	48 เมตร/60 เมตร	48 เมตร/60 เมตร	48 เมตร/60 เมตร	48 เมตร/60 เมตร	24 เมตร/ 32 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์โฟนอน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์โฟนอน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์โฟนอน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์โฟนอน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์โฟนอน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์โฟนอน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์โฟนอน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ราคา		1,500,000 บาท/ตารางวา	850,000 บาท/ตารางวา	816,000 บาท/ตารางวา	1,200,000 บาท/ตารางวา	700,000 บาท/ตารางวา	750,000 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี		ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล		คุณวรภรณ์	คุณเอ็กซ์	คุณเอ็กซ์	คุณเอ็กซ์	คุณเอ็กซ์	คุณเอ็กซ์
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์		087-355-7739	081-6652558, 088-1947059	081-6652558, 088-1947059	081-6652558, 088-1947059	081-6652558, 088-1947059	081-6652558, 088-1947059
วิเคราะห์เปรียบเทียบ		ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ดีกว่าทรัพย์สิน ลักษณะรูปร่าง ที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ดิน น้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ด้อยกว่าทรัพย์สิน ลักษณะ รูปร่างที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อ ที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ดีกว่าทรัพย์สิน ลักษณะรูปร่าง ที่ดินด้อยกว่าทรัพย์สิน เนื้อ ที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ด้อยกว่าทรัพย์สิน ลักษณะ รูปร่างที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อ ที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ดีกว่าทรัพย์สิน ลักษณะรูปร่าง ที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ดิน น้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ด้อยกว่าทรัพย์สิน ลักษณะ รูปร่างที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อ ที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบที่นำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินครั้งนี้ มีปัจจัยบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สิน ที่ถูกประเมินราคา และมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจึงใช้วิธี Weighted Quality Score (WQS) โดยเป็นการให้น้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ ของสินทรัพย์ เปรียบเทียบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินมาเป็นค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อหามูลค่าของสินทรัพย์ที่ถูกประเมิน ถ้าปัจจัยตัวใดมีอิทธิพลต่อมูลค่ามาก ก็จะให้น้ำหนักปัจจัยตัวนั้นมาก โดยที่ผลรวมน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ เท่ากับ 100% ผู้ประเมินจะหาคะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักของปัจจัยแต่ละตัว ผลรวมของผลคูณระหว่างคะแนนที่ให้กับน้ำหนักของปัจจัยแต่ละตัวคือค่า Weighted Quality Score โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดดังนี้

ปัจจัย (Factor) เนื้อที่ดิน	น้ำหนัก (Weight) %	ข้อมูล 1 1,367 ตรว.	ข้อมูล 4 1,142 ตรว.	ข้อมูล 6 1,385 ตรว.	ทรัพย์สิน (SP) 2,054 ตรว.
สภาพแวดล้อม (Envoronment)	15	9	9	5	8
ทำเลที่ตั้ง (Location)	15	10	10	8	9
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	10	9	9	8	7
เนื้อที่ดิน (Area)	15	7	8	7	6
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	15	9	5	7	7
ระดับที่ดิน (Physical)	5	7	6	6	7
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	10	10	10	6	8
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	15	10	8	8	9
รวม (Sum)	100	900	820	695	770
ราคาเสนอขาย (Offer Proce) ตารางวา		1,500,000	1,200,000	750,000	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (AdjustPrice)		15%	15%	15%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (NeiPrice)		1,275,000	1,020,000	637,500	
ผลรวมของระดับคะแนน (WQS)		900	820	695	770
อัตราส่วนการปรับแก้ (Adjust Ratio)		0.86	0.94	1.11	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		1,090,833	957,805	706,295	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		130	50	75	255
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.51	0.20	0.29	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		1.96	5.10	3.40	10.46
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.19	0.49	0.33	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		204,531	466,930	229,546	901,007
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Total Market Value)					900,000

จากตารางวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สิน			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 6
สภาพแวดล้อม (Envoronment)	ดีกว่า	ดีกว่า	ด้อยกว่า
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ดีกว่า	ดีกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
เนื้อที่ดิน (Area)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สิน			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ใกล้เคียงกัน
ระดับที่ดิน (Physical)	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ดีกว่า	ดีกว่า	ด้อยกว่า
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน สามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 900,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 1,848,600,000 บาท (ปัดเศษ)

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ฟรีเฟอ แอปไพร์ซัล จำกัด เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของอาคาร รายละเอียดการประเมินราคาโดยใช้วิธีต้นทุนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้

ลำดับ ที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตรม.)	ราคา (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทดแทน ใหม่รวม	อายุอาคาร (ปี)	สรุปค่าเสื่อม ราคา (%)	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	อาคารสำนักงาน สูง 34 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น						
	(อาคาร A) และ สูง 32 ชั้น (อาคาร B)	121,207.00	23,000	2,787,761,000.00	7	7%	2,592,617,730.00
	รวม	121,207.00		2,787,761,000.00			2,592,617,730.00
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง							4,441,217,730.00
ยอดถัว							4,441,000,000.00
มูลค่าต้นทุนสำหรับประกันอัคคีภัย							2,509,000,000.00

หมายเหตุ 1) ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้นบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน อ้างอิง ในการพิจารณาราคาต่อหน่วย โดยมีการเพิ่ม/ลดในส่วนที่แตกต่างกัน

ดังนั้นจากการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 2,592,617,730 บาท และมูลค่าที่ดินเท่ากับ 1,848,600,000 บาท ดังนั้นจากการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 4,441,000,000 บาท

12.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)

ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากบ กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) โดยการ ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 12 รายการ โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มี ผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง สิ่งอำนวยความสะดวก โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ ประโยชน์สูงสุด โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบมูลค่าตลาดและรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมินสรุปพอสังเขปได้ดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
โครงการ	อาคาร เดอะไนน์ เทาวเวอร์	อาคารไซโย	อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์	อาคารวรสมบัติ	อาคารเดอะไนน์	อาคารยูนิลีเวอร์	อาคารจี ทาวเวอร์
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก
อายุอาคาร		20 ปี	22 ปี	22 ปี	7 ปี	3 ปี	7 ปี
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	62,950	9,176	27,000	30,000	68,720	15,827	26,100
ค่าเช่าเฉลี่ยสำนักงาน (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		460	520	540	650	720	730
ค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ค้าปลีก (บาท/ตารางเมตร/เดือน)					1,020	845	
อัตราเช่าประมาณ (%)		93%	92%	97%	95%	96%	99%

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
โครงการ	อาคาร เดอะไนน์ เทาวเวอร์	อาคารซีพี ทาวเวอร์ 2	อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์	อาคารเอไอเอ	อาคารไซเบอร์ เวิลด์	อาคารฟอร์รัม	อาคารเลอคอน คอร์ต
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก
อายุอาคาร		22 ปี	22 ปี	3 ปี	9 ปี	20 ปี	7 ปี
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	62,950	55,380	50,790	54,000	61,820	27,000	26,000
ค่าเช่าเฉลี่ยสำนักงาน (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		620	460	850	660	520	620
ค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ค้าปลีก (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		950		1,200	950		
อัตราเช่าประมาณ (%)		96%	94%	98%	85%	96%	80%

สรุป ค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในส่วนของสำนักงานประมาณ 630-650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และใน ส่วนของพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 1,020 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินงานกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว เมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้น ระยะเวลาลงทุน ซึ่งได้จากรายได้ในปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) - กรวมสิทธิ์สมบุรณ์

ปี		2558 (Actual)	2559 (Actual)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
รายได้																	
พื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด (ตารางเมตร)		68,642															
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - Tower A				35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211			
อัตราเช่า (%)				96%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%			
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม				-	4%	4%	4%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%			
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)				650	676	703	731	760	791	822	847	873	899	926			
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - Tower A				263,660,642	271,350,744	282,204,774	293,492,965	305,232,683	317,441,991	330,139,670	340,043,860	350,245,176	360,752,531	371,575,107			
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - Tower B				24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671			
อัตราเช่า (%)				100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%			
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม				-	4%	4%	4%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%			
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)				630	655	681	709	737	766	797	821	846	871	897			
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - Tower B				186,515,482	184,277,296	191,648,388	199,314,323	207,286,896	215,578,372	224,201,507	230,927,552	237,855,379	244,991,040	252,340,771			
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ห้องประชุม				3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068			
อัตราเช่า (%)				50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%			
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม				-	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%			
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)				650	650	650	715	715	715	787	787	787	865	865			
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - ห้องประชุม				11,963,796	13,160,176	13,160,176	14,476,193	14,476,193	14,476,193	15,923,812	15,923,812	15,923,812	17,516,194	17,516,194			
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่ Retail				5,692	5,692	5,692	5,692	5,692	5,692	5,692	5,692	5,692	5,692	5,692			
อัตราเช่า (%)				41.6%	55.1%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%			
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม				-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%			
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)				1,019	1,050	1,081	1,113	1,147	1,181	1,217	1,253	1,291	1,330	1,369			
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่ Retail				28,917,366	39,483,792	44,300,986	45,630,016	46,998,917	48,408,884	49,861,151	51,356,985	52,897,695	54,484,625	56,119,164			
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า		399,466,552	407,753,531	491,057,285	508,272,007	531,314,323	552,913,497	573,994,689	595,905,440	620,126,140	638,252,210	656,922,062	677,744,391	697,551,236			
รายได้อื่นๆ																	
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	6.50%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	32,432,593	8.12%	32,670,863	8.01%	36,942,699	38,050,980	39,192,510	40,368,285	41,579,334	42,826,714	44,111,515	45,434,860	46,797,906	48,201,843	49,647,899
รายได้ค่าจอดรถ	4.58%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	8,397,971	2.10%	15,567,184	3.82%	22,509,877	23,185,173	23,880,728	24,597,150	25,335,064	26,095,116	26,877,970	27,684,309	28,514,838	29,370,283	30,251,392
รายได้อื่นๆ (ห้องเก็บของ)	0.21%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	-	0.00%	-	0.00%	1,022,352	1,053,023	1,084,613	1,117,152	1,150,666	1,185,186	1,220,742	1,257,364	1,295,085	1,333,937	1,373,956
รายได้อื่นๆ	0.15%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%					736,586	758,684	781,444	804,887	829,034	853,905	879,522	905,908	933,085	961,078	989,910
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด		440,297,116	455,991,578	552,268,799	571,319,866	596,253,619	619,800,971	642,888,787	666,866,361	693,215,889	713,534,651	734,462,976	757,611,532	779,814,393			
รายจ่าย																	
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร	0.40%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2.5%	1,912,390	0.43%	1,932,360	0.42%	2,209,075	2,264,302	2,320,910	2,378,932	2,438,406	2,499,366	2,561,850	2,625,896	2,691,544	2,758,832	2,827,803
ค่าบริหารจัดการ	2.31%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปีละ 10.0%	11,569,460	2.63%	11,592,895	2.54%	12,752,185	12,752,185	12,752,185	14,027,403	14,027,403	14,027,403	15,430,144	15,430,144	15,430,144	16,973,158	16,973,158

ปี		2558 (Actual)		2559 (Actual)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด																	
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	3.61%	และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3.0%	17,731,027	4.03%	18,135,250	3.98%	19,912,222	20,509,588	21,124,876	21,758,622	22,411,381	23,083,722	23,776,234	24,489,521	25,224,207	25,980,933	26,760,361
ค่าประกันภัย	ปีที่ 1 คิด	2,040,541 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปีละ 5.0%	1,725,637	0.39%	1,768,943	0.39%	2,040,541	2,040,541	2,040,541	2,040,541	2,040,541	2,142,568	2,142,568	2,142,568	2,142,568	2,142,568	2,249,696
ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และ																	
ค่าซ่อมแซม	2.07%	ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2.5%	3,878,166	0.88%	874,778	0.19%	11,413,710	11,699,053	11,991,529	12,291,317	12,598,600	12,913,565	13,236,405	13,567,315	13,906,498	14,254,160	14,610,514
ค่าใช้จ่ายด้าน	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด																
สาธารณูปโภค	13.48%	และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3.0%	70,519,324	16.02%	72,836,684	15.97%	74,435,688	76,668,759	78,968,822	81,337,886	83,778,023	86,291,364	88,880,105	91,546,508	94,292,903	97,121,690	100,035,341
ค่าการตลาดและโฆษณา	0.50%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	-	0.00%	-	0.00%	2,761,344	2,856,599	2,981,268	3,099,005	3,214,444	3,334,332	3,466,079	3,567,673	3,672,315	3,788,058	3,899,072
	ของรวมประมาณการรายได้																
ค่าสำรองเพื่อการลงทุน	2.00%	ทั้งหมด	-	0.00%	-	0.00%	5,522,688	5,713,199	5,962,536	6,198,010	12,857,776	13,337,327	13,864,318	14,270,693	14,689,260	15,152,231	15,596,288
ค่าภาษีโรงเรือน	12.00%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	36,136,072	9.05%	34,711,698	8.51%	58,926,874	60,992,641	63,757,719	66,349,620	68,879,363	71,508,653	74,415,137	76,590,265	78,830,647	81,329,327	83,706,148
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			143,472,076		141,852,608		189,974,328	195,496,867	201,900,386	209,481,337	222,245,937	229,138,301	237,772,839	244,230,583	250,880,085	259,500,957	266,658,382
กำไรจากการดำเนินงาน			296,825,040	67.41%	314,138,970	68.89%	362,294,471	375,822,999	394,353,233	410,319,634	420,642,850	437,728,060	455,443,050	469,304,068	483,582,892	498,110,576	513,156,011
อัตราผลตอบแทน			7.50%													6,842,080,147	
อัตราคิดลด			9.00%				0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	0.4224	
มูลค่าปัจจุบัน							332,380,249	316,322,700	304,513,052	290,680,773	273,388,991	261,002,940	249,142,945	235,527,887	222,654,997	3,100,575,886	

หมายเหตุ : 1.ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน ปีที่ 1-4 คิด 1.0% หลังจากนั้นคิดปีละ 2.0%

ดังนั้น วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) – กรวมสิทธิ์สมบุรณ์ จะได้มูลค่า 5,586,190,419 บาทหรือ 5,586,000,000 บาท (ปัดเศษ)

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) - สิทธิการเช่า
ระยะเวลาการเช่า 28 ปี 8 เดือน 18 วัน นับตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2560

ปีที่	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
วันเริ่มต้นในแต่ละปี	31 กรกฎาคม 2561	31 กรกฎาคม 2562	31 กรกฎาคม 2563	31 กรกฎาคม 2564	31 กรกฎาคม 2565	31 กรกฎาคม 2566	31 กรกฎาคม 2567	31 กรกฎาคม 2568	31 กรกฎาคม 2569	31 กรกฎาคม 2570
วันสิ้นสุดในแต่ละปี	30 กรกฎาคม 2562	30 กรกฎาคม 2563	30 กรกฎาคม 2564	30 กรกฎาคม 2565	30 กรกฎาคม 2566	30 กรกฎาคม 2567	30 กรกฎาคม 2568	30 กรกฎาคม 2569	30 กรกฎาคม 2570	30 กรกฎาคม 2571
จำนวนเดือนปี	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
รายได้										
พื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด	59,882 ตารางเมตร									
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - Tower A	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211
อัตราการใช้ (%)	96.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	650	676	703	731	760	791	822	847	873	899
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - Tower A	263,660,642	271,350,744	282,204,774	293,492,965	305,232,683	317,441,991	330,139,670	340,043,860	350,245,176	360,752,531
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - Tower B	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671
อัตราการใช้ (%)	100.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	630	655	681	709	737	766	797	821	846	871
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - Tower B	186,515,482	184,277,296	191,648,388	199,314,323	207,286,896	215,578,372	224,201,507	230,927,552	237,855,379	244,991,040
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ห้องประชุม	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068
อัตราการใช้ (%)	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	650	650	650	715	715	715	787	787	787	865
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - ห้องประชุม	11,963,796	13,160,176	13,160,176	14,476,193	14,476,193	14,476,193	15,923,812	15,923,812	15,923,812	17,516,194
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	462,139,920	468,788,215	487,013,337	507,283,481	526,995,773	547,496,556	570,264,990	586,895,225	604,024,367	623,259,765
รายได้อื่นๆ										
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	6.89% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	32,603,699	33,581,810	34,589,265	35,626,943	36,695,751	37,796,623	38,930,522	40,098,438	41,301,391
รายได้ค่าจอดรถ	3.29% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	19,409,877	19,992,173	20,591,938	21,209,696	21,845,987	22,501,367	23,176,408	23,871,700	24,587,851
รายได้อื่นๆ (ห้องเก็บของ)	0.22% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	1,022,352	1,053,023	1,084,613	1,117,152	1,150,666	1,185,186	1,220,742	1,257,364	1,295,085
รายได้อื่นๆ	0.15% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	709,660	730,950	752,878	775,464	798,728	822,690	847,371	872,792	898,976
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด		515,885,507	524,146,171	544,032,031	566,012,736	587,486,905	609,802,422	634,440,032	652,995,519	672,107,670
693,385,567										
รายจ่าย	-									
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	3.30% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%	17,024,222	17,534,948	18,060,997	18,602,827	19,160,912	19,735,739	20,327,811	20,937,645	21,565,775
ค่าสาธารณูปโภค	12.50% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%	64,485,688	66,420,259	68,412,867	70,465,253	72,579,210	74,756,587	76,999,284	79,309,263	81,688,541
ค่าประกันภัย	ปีที่ 1 คิด 1,537,541 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปีละ 5.0%	1,537,541	1,537,541	1,537,541	1,537,541	1,537,541	1,614,418	1,614,418	1,614,418	1,614,418
ค่าซ่อมแซม	2.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2.5%	10,317,710	10,575,653	10,840,044	11,111,045	11,388,821	11,673,542	11,965,381	12,264,515	12,571,128
12,885,406										

ปีที่			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
วันเริ่มต้นในแต่ละปี			31 กรกฎาคม 2561	31 กรกฎาคม 2562	31 กรกฎาคม 2563	31 กรกฎาคม 2564	31 กรกฎาคม 2565	31 กรกฎาคม 2566	31 กรกฎาคม 2567	31 กรกฎาคม 2568	31 กรกฎาคม 2569	31 กรกฎาคม 2570
วันสิ้นสุดในแต่ละปี			30 กรกฎาคม 2562	30 กรกฎาคม 2563	30 กรกฎาคม 2564	30 กรกฎาคม 2565	30 กรกฎาคม 2566	30 กรกฎาคม 2567	30 กรกฎาคม 2568	30 กรกฎาคม 2569	30 กรกฎาคม 2570	30 กรกฎาคม 2571
จำนวนเดือนปี			12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
ค่าการตลาดและโฆษณา	0.00%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าสำรองเพื่อการลงทุน	2.00%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	5,158,855	5,241,462	5,440,320	5,660,127	11,749,738	12,196,048	12,688,801	13,059,910	13,442,153	13,867,711
ค่าภาษี	12.00%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	55,456,790	56,254,586	58,441,600	60,874,018	63,239,493	65,699,587	68,431,799	70,427,427	72,482,924	74,791,172
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			153,980,807	157,564,449	162,733,370	168,250,811	179,655,715	185,675,921	192,027,493	197,613,179	203,364,939	209,510,652
กำไรขั้นต้น			361,904,701	366,581,722	381,298,661	397,761,925	407,831,190	424,126,501	442,412,539	455,382,340	468,742,731	483,874,914
ค่าบริหารจัดการ			22,508,305	22,846,361	23,729,321	24,709,215	25,663,734	26,654,642	27,754,564	28,566,913	29,403,663	30,340,388
กำไรก่อนภาษี			339,396,396	343,735,361	357,569,340	373,052,709	382,167,456	397,471,859	414,657,975	426,815,427	439,339,068	453,534,526
อัตราคิดลด	10.00%		0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855
มูลค่าปัจจุบัน			308,542,178	284,078,811	268,647,137	254,800,020	237,295,923	224,362,502	212,785,106	199,112,546	186,322,652	174,857,193

หมายเหตุ: 1. ค่าภาษีโรงเรือนที่ 12.5% ของค่าเช่า(ค่าเช่าประมาณ 55% และค่าบริการประมาณ 45%)

2.ค่าการตลาดคิดรวมอยู่ในค่าบริการจัดการ

3.ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน ปีที่ 1-4 คิด 1.0% หลังจากนั้นคิดปีละ 2.0%

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) – สิทธิการเช่า (ต่อ)

ระยะเวลาการเช่า 28 ปี 8 เดือน 18 วัน นับตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2560

ปีที่	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00
วันเริ่มต้นในแต่ละปี	31 กรกฎาคม 2571	31 กรกฎาคม 2572	31 กรกฎาคม 2573	31 กรกฎาคม 2574	31 กรกฎาคม 2575	31 กรกฎาคม 2576	31 กรกฎาคม 2577	31 กรกฎาคม 2578	31 กรกฎาคม 2579	31 กรกฎาคม 2580
วันสิ้นสุดในแต่ละปี	30 กรกฎาคม 2572	30 กรกฎาคม 2573	30 กรกฎาคม 2574	30 กรกฎาคม 2575	30 กรกฎาคม 2576	30 กรกฎาคม 2577	30 กรกฎาคม 2578	30 กรกฎาคม 2579	30 กรกฎาคม 2580	30 กรกฎาคม 2581
จำนวนเดือนปี	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
รายได้										
พื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด	59,882 ตารางเมตร									
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - Tower A	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211
อัตราการใช้ (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	926	953	982	1,012	1,042	1,073	1,105	1,138	1,173	1,208
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - Tower A	371,575,107	382,722,361	394,204,031	406,030,152	418,211,057	430,757,389	443,680,110	456,990,514	470,700,229	484,821,236
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - Tower B	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671
อัตราการใช้ (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	897	924	952	980	1,010	1,040	1,071	1,103	1,137	1,171
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - Tower B	252,340,771	259,910,994	267,708,324	275,739,574	284,011,761	292,532,114	301,308,077	310,347,320	319,657,739	329,247,471
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ห้องประชุม	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068
อัตราการใช้ (%)	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	865	865	952	952	952	1,047	1,047	1,047	1,152	1,152
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - ห้องประชุม	17,516,194	17,516,194	19,267,813	19,267,813	19,267,813	21,194,594	21,194,594	21,194,594	23,314,054	23,314,054
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	641,432,072	660,149,549	681,180,169	701,037,539	721,490,631	744,484,097	766,182,782	788,532,428	813,672,022	837,382,761
รายได้อื่นๆ										
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	6.89%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	43,816,646	45,131,145	46,485,079	47,879,632	49,316,021	50,795,501	52,319,366	53,888,947
รายได้ค่าจอดรถ	3.29%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	26,085,251	26,867,809	27,673,843	28,504,058	29,359,180	30,239,955	31,147,154	32,081,569
รายได้อื่นๆ (ห้องเก็บของ)	0.22%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	1,373,956	1,415,174	1,457,629	1,501,358	1,546,399	1,592,791	1,640,575	1,689,792
รายได้อื่นๆ	0.15%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	953,723	982,335	1,011,805	1,042,159	1,073,424	1,105,627	1,138,796	1,172,959
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			713,661,648	734,546,011	757,808,525	779,964,747	802,785,655	828,217,971	852,428,673	877,365,695
รายจ่าย										
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	3.30%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%	22,879,130	23,565,504	24,272,469	25,000,644	25,750,663	26,523,183	27,318,878	28,138,445
ค่าสาธารณูปโภค	12.50%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%	86,663,373	89,263,274	91,941,172	94,699,407	97,540,390	100,466,601	103,480,599	106,585,017
ค่าประกันภัย	ปีที่ 1 คิด 1,537,541 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปีละ 5.0%		1,695,139	1,695,139	1,695,139	1,695,139	1,695,139	1,779,896	1,779,896	1,779,896

ปีที่	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00
วันเริ่มต้นในแต่ละปี	31 กรกฎาคม 2571	31 กรกฎาคม 2572	31 กรกฎาคม 2573	31 กรกฎาคม 2574	31 กรกฎาคม 2575	31 กรกฎาคม 2576	31 กรกฎาคม 2577	31 กรกฎาคม 2578	31 กรกฎาคม 2579	31 กรกฎาคม 2580
วันสิ้นสุดในแต่ละปี	30 กรกฎาคม 2572	30 กรกฎาคม 2573	30 กรกฎาคม 2574	30 กรกฎาคม 2575	30 กรกฎาคม 2576	30 กรกฎาคม 2577	30 กรกฎาคม 2578	30 กรกฎาคม 2579	30 กรกฎาคม 2580	30 กรกฎาคม 2581
จำนวนเดือนปี	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
รายได้										
ค่าซ่อมแซม 2.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2.5%	13,207,541	13,537,730	13,876,173	14,223,077	14,578,654	14,943,121	15,316,699	15,699,616	16,092,107	16,494,409
ค่าการตลาดและโฆษณา 0.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าสำรองเพื่อการลงทุน 2.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	14,273,233	14,690,920	15,156,171	15,599,295	16,055,713	16,564,359	17,048,573	17,547,314	18,103,406	18,632,519
ค่าภาษี 12.00% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	76,971,849	79,217,946	81,741,620	84,124,505	86,578,876	89,338,092	91,941,934	94,623,891	97,640,643	100,485,931
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด	215,690,265	221,970,513	228,682,745	235,342,067	242,199,435	249,615,252	256,886,580	264,374,179	272,381,217	280,320,877
กำไรขั้นต้น	497,971,383	512,575,498	529,125,781	544,622,680	560,586,220	578,602,720	595,542,093	612,991,516	632,789,071	651,305,098
ค่าบริหารจัดการ	31,226,545	32,140,981	33,165,210	34,135,403	35,134,737	36,252,950	37,313,216	38,405,328	39,629,856	40,788,556
กำไรก่อนภาษี	466,744,838	480,434,517	495,960,571	510,487,277	525,451,483	542,349,770	558,228,877	574,586,188	593,159,215	610,516,542
อัตราคิดลด 10.00%	0.3505	0.3186	0.2897	0.2633	0.2394	0.2176	0.1978	0.1799	0.1635	0.1486
มูลค่าปัจจุบัน	163,591,218	153,081,243	143,662,111	134,427,255	125,788,907	118,031,112	110,442,607	103,344,376	96,986,271	90,749,394

หมายเหตุ: 1. ค่าภาษีโรงเรือนที่ 12.5% ของค่าเช่า(ค่าเช่าประมาณ 55% และค่าบริการประมาณ 45%)

2. ค่าการตลาดคิดรวมอยู่ในค่าบริหารจัดการ

3. ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน ปีที่ 1-4 คิด 1.0% หลังจากนั้นคิดปีละ 2.0%

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) – สิทธิการเช่า (ต่อ)

ระยะเวลาการเช่า 28 ปี 8 เดือน 18 วัน นับตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2560

ปีที่	21.00	22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	28.72
วันเริ่มต้นในแต่ละปี	31 กรกฎาคม 2581	31 กรกฎาคม 2582	31 กรกฎาคม 2583	31 กรกฎาคม 2584	31 กรกฎาคม 2585	31 กรกฎาคม 2586	31 กรกฎาคม 2587	31 กรกฎาคม 2588	31 กรกฎาคม 2589
วันสิ้นสุดในแต่ละปี	30 กรกฎาคม 2582	30 กรกฎาคม 2583	30 กรกฎาคม 2584	30 กรกฎาคม 2585	30 กรกฎาคม 2586	30 กรกฎาคม 2587	30 กรกฎาคม 2588	30 กรกฎาคม 2589	18 เมษายน 2590
จำนวนเดือนปี	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	8.60
รายได้									
พื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด 59,882 ตารางเมตร									
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - Tower A	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211	35,211
อัตราการใช้ (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,244	1,281	1,320	1,359	1,400	1,442	1,485	1,530	1,576
ประมาณการรายได้ค่าเช่า - Tower A	499,365,873	514,346,849	529,777,255	545,670,572	562,040,689	578,901,910	596,268,967	614,157,036	453,350,252
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - Tower B	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671	24,671
อัตราการใช้ (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,206	1,242	1,279	1,318	1,357	1,398	1,440	1,483	1,527
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - Tower B	339,124,895	349,298,642	359,777,602	370,570,930	381,688,058	393,138,699	404,932,860	417,080,846	307,875,178
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ห้องประชุม	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068
อัตราการใช้ (%)	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,152	1,267	1,267	1,267	1,393	1,393	1,393	1,533	1,533
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - ห้องประชุม	23,314,054	25,645,459	25,645,459	25,645,459	28,210,005	28,210,005	28,210,005	31,031,006	22,238,887
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	861,804,822	889,290,951	915,200,315	941,886,961	971,938,752	1,000,250,615	1,029,411,833	1,062,268,888	783,464,318
รายได้อื่นๆ									
รายได้ค่าสาธารณูปโภค 6.89% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	58,885,908	60,652,485	62,472,059	64,346,221	66,276,608	68,264,906	70,312,853	72,422,239	53,459,683
รายได้ค่าจอดรถ 3.29% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	35,056,396	36,108,088	37,191,331	38,307,071	39,456,283	40,639,971	41,859,170	43,114,946	31,826,016
รายได้อื่นๆ (ห้องเก็บของ) 0.22% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	1,846,481	1,901,876	1,958,932	2,017,700	2,078,231	2,140,578	2,204,795	2,270,939	1,627,506
รายได้อื่นๆ 0.15% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.0%	1,281,725	1,320,176	1,359,782	1,400,575	1,442,592	1,485,870	1,530,446	1,576,359	1,129,724
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	958,875,332	989,273,576	1,018,182,419	1,047,958,528	1,081,192,466	1,112,781,940	1,145,319,098	1,181,653,371	871,507,247
รายจ่าย	-								
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 3.30% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%	30,747,638	31,670,067	32,620,169	33,598,774	34,606,738	35,644,940	36,714,288	37,815,717	27,914,301
ค่าสาธารณูปโภค 12.50% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%	116,468,326	119,962,376	123,561,247	127,268,085	131,086,127	135,018,711	139,069,272	143,241,351	105,735,990
ค่าประกันภัย ปีที่ 1 คิด 1,537,541 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปีละ 5.0%	1,868,891	1,868,891	1,868,891	1,868,891	1,868,891	1,962,335	1,962,335	1,962,335	1,406,340

ปีที่			21.00	22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	28.72
วันเริ่มต้นในแต่ละปี			31 กรกฎาคม 2581	31 กรกฎาคม 2582	31 กรกฎาคม 2583	31 กรกฎาคม 2584	31 กรกฎาคม 2585	31 กรกฎาคม 2586	31 กรกฎาคม 2587	31 กรกฎาคม 2588	31 กรกฎาคม 2589
วันสิ้นสุดในแต่ละปี			30 กรกฎาคม 2582	30 กรกฎาคม 2583	30 กรกฎาคม 2584	30 กรกฎาคม 2585	30 กรกฎาคม 2586	30 กรกฎาคม 2587	30 กรกฎาคม 2588	30 กรกฎาคม 2589	18 เมษายน 2590
จำนวนเดือนปี			12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	8.60
ค่าซ่อมแซม	2.00%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2.5%	16,906,769	17,329,439	17,762,675	18,206,742	18,661,910	19,128,458	19,606,669	20,096,836	14,762,801
ค่าการตลาดและโฆษณา	0.00%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าสำรองเพื่อการลงทุน	2.00%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	19,177,507	19,785,472	20,363,648	20,959,171	21,623,849	22,255,639	22,906,382	23,633,067	17,430,145
ค่าภาษี	12.00%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	103,416,579	106,714,914	109,824,038	113,026,435	116,632,650	120,030,074	123,529,420	127,472,267	94,015,718
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			288,585,710	297,331,158	306,000,668	314,928,097	324,480,165	334,040,157	343,788,367	354,221,572	261,265,296
กำไรขั้นต้น			670,289,622	691,942,417	712,181,751	733,030,431	756,712,301	778,741,783	801,530,731	827,431,799	610,241,951
ค่าบริหารจัดการ			41,980,277	43,319,201	44,585,471	45,889,773	47,353,782	48,735,737	50,161,124	51,761,906	38,175,755
กำไรก่อนภาษี			628,309,345	648,623,217	667,596,280	687,140,658	709,358,519	730,006,046	751,369,607	775,669,892	572,066,196
อัตราคิดลด	10.00%		0.1351	0.1228	0.1117	0.1015	0.0923	0.0839	0.0763	0.0693	0.0648
มูลค่าปัจจุบัน			84,903,800	79,680,751	74,555,923	69,762,366	65,470,953	61,251,488	57,312,734	53,787,548	37,049,841

หมายเหตุ: 1. ค่าภาษีโรงเรือนที่ 12.5% ของค่าเช่า(ค่าเช่าประมาณ 55% และค่าบริการประมาณ 45%)

- 2.ค่าการตลาดคิดรวมอยู่ในค่าบริการจัดการ
- 3.ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน ปีที่ 1-4 คิด 1.0% หลังจากนั้นคิดปีละ 2.0%

ดังนั้น วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) – สิทธิการเช่า จะได้มูลค่า 4,174,683,967 บาทหรือ 4,175,000,000 บาท (ปัดเศษ)

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายการ	เนื้อที่ (ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สิน กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	-	-	5,586,000,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน			5,586,000,000.00
(ห้าพันห้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)			
- มูลค่าทรัพย์สิน สิทธิการเช่า	-	-	4,175,000,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน			4,175,000,000.00
(สี่พันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)			

ดังนั้นจากการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์เท่ากับ 5,586,000,000 บาท และมูลค่าทรัพย์สินแบบสิทธิการเช่า เท่ากับ 4,175,000,000 บาท

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ หมดสัญญา

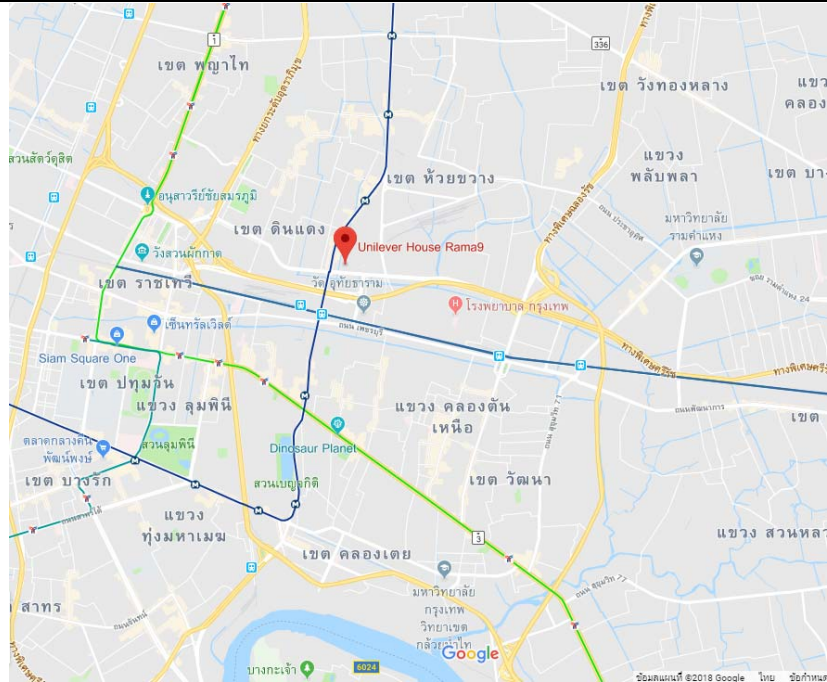
รายการ	มูลค่าที่ทำได้	
มูลค่าทรัพย์สิน – กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	5,586,000,000	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน – สิทธิการเช่า	4,175,000,000	บาท
คงเหลือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,411,000,000	บาท

ดังนั้นมูลค่าคงเหลือทรัพย์สินสุทธิหลังหัก สิทธิการเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ที่หมดสัญญา เท่ากับ 1,411,000,000 บาท

13. รายการที่13: ที่ดินและอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร อาคารยูนิลีเวอร์เฮาส์ เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ฟรีเฟอ แอฟไพรซ์ จำกัด)

ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดินและอาคารสำนักงาน “อาคารยูนิลีเวอร์ เฮาส์” จำนวน 1 อาคารสูง 12 ชั้นพร้อมลอย 1 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 46,950 ตารางเมตร
ที่ตั้งสินทรัพย์	อาคารยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางสาธารณประโยชน์
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3449 และ 4752 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 3-3-04.1 ไร่ หรือ 1,504.1 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงาน สูง 12 ชั้น ชั้นลอย 1 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 46,950 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 3 ปี มีสภาพดี
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	มีใบอนุญาตก่อสร้าง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันจำนองใดๆ
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับ พ.ศ. 2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่โซนสีน้ำตาล)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม บริษัทฯเห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
วิธีการประเมิน	1.วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2.วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
มูลค่าทรัพย์สินประเมิน - แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ - แบบสิทธิการเช่า	เป็นเงิน 2,423,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน) เป็นเงิน 1,181,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)
มูลค่าต้นทุนสำหรับประกันอัคคีภัย (ไม่รวมฐานราก)	เป็นเงิน 845,100,000 บาท (แปดร้อยสี่สิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ผู้ประเมิน	บริษัท ฟรีเฟอ แอฟไพรซ์ จำกัด
วันที่ประเมิน	วันที่ 31 กรกฎาคม 2561

แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	- จากการตรวจสอบพบว่าด้านทางทิศใต้ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าติดกับถนนพระราม 9 (ทางสาธารณประโยชน์) และทางเข้า-ออกที่จอดรถต้องผ่านทางส่วนบุคคลโฉนดที่ดิน 5265, 5264, 125704, 125706, 1681, 1980, 2939, 852, 789 และ 1737 เพื่อออกทางถนนพระราม 9 และถนนรัชดาภิเษก จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์พบว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนจำนองให้กับโฉนดที่ดินเลขที่ 1979 และเป็นเลขโฉนดเดิมของโฉนดที่ดินเลขที่ 3473 ซึ่งเป็นโฉนดแปลงคงของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ดังนั้นหากเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลง - ทางผู้ประเมินได้รับคำสั่งว่าจ้างให้ประเมินทรัพย์สินแบบสิทธิการเช่า โดยเป็นการประเมินมูลค่าพื้นที่บางส่วน ของโครงการอาคารยูนิลีเวอร์ เฮาส์ คือประเมินมูลค่าในส่วนของพื้นที่สำนักงานให้เช่า โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 30,176 ตารางเมตร(รวมพื้นที่จอดรถ) และมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าสุทธิประมาณ 18,527 ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่า 17 ปี 4 เดือน 14 วัน สิ้นสุดสัญญาเช่า 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2577

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาเลือกวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากเหมาะสมในการสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นการตรวจสอบอีกวิธีหนึ่ง อีกทั้งวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) เป็นตัวปรับราคาเพื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของบริษัทฯ ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS เป็นการวิเคราะห์และกำหนดมูลค่าที่ดินและสำนักงาน โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับที่ดินของบริษัทมาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบ โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่ที่ตั้ง ถนนผ่านหน้า ขนาดเนื้อที่ รูปร่าง สภาพภายในแปลง แหล่งความเจริญ การใช้ประโยชน์ และ สาธารณูปโภค สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

13.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยประมาณการต้นทุน เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ รูปแบบอาคารสำนักงานบนที่ดิน เนื้อที่รวม 3-3-4.1 ไร่ (1,504.1 ตารางวา) มีลักษณะการปลูกสร้างเป็นการเฉพาะ ซึ่งไม่สามารถหาข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายกันมาเปรียบเทียบได้ จึงไม่อาจใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทั้งหมด แต่จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเฉพาะในส่วนของที่ดินเท่านั้น สำหรับสิ่งปลูกสร้างจะใช้วิธีการคิดจากต้นทุน (Cost Approach) แล้วนำมูลค่าทั้งสองส่วนรวมกันเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน โดย ผู้ประเมินราคาอิสระ คัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่จะเข้าทำการรายการมาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 6 ราย โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์สูงสุด จากนั้น ให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS การประเมินมูลค่าของดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีการคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) ของสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ที่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	อาคารยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวางกรุงเทพมหานคร	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนพระราม9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ระยะห่างจากทรัพย์สิน		ประมาณ 350 เมตร	ประมาณ 5,000 เมตร	ประมาณ 3,400 เมตร	ประมาณ 8,000 เมตร	ประมาณ 1,000 เมตร	ประมาณ 1,400 เมตร
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	3-3-4.1 ไร่ (1,504.1 ตรว.)	3-1-67 ไร่ (1,367 ตรว.)	2-2-93 ไร่ (1,093 ตรว.)	10-1-71 ไร่ (4,171 ตรว.)	2-3-42 ไร่ (1,142 ตรว.)	25-0-0 ไร่ (10,000 ตรว.)	3-1-85 ไร่ (1,385 ตรว.)
รูปร่างที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสามเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างxยาว	40 เมตร x 158 เมตร	83 เมตร x 85 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 39 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 113 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 144 เมตร
ระดับดิน	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	3 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ชนิดและสภาพผิวจราจร	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี	คอนกรีตเสริมเหล็ก สภาพ ดี
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18 เมตร/32 เมตร	48 เมตร/60 เมตร	48 เมตร/60 เมตร	48 เมตร/60 เมตร	48 เมตร/60 เมตร	48 เมตร/60 เมตร	24 เมตร/32 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ไฟถนน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ไฟถนน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ไฟถนน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ไฟถนน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ไฟถนน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ไฟถนน ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล	โซนสีน้ำตาล
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ราคา		1,500,000 บาท/ตารางวา	850,000 บาท/ตารางวา	816,000 บาท/ตารางวา	1,200,000 บาท/ตารางวา	700,000 บาท/ตารางวา	750,000 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี		ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล		คุณวราภรณ์	คุณเอ็กซ์	คุณเอ็กซ์	คุณเอ็กซ์	คุณเอ็กซ์	คุณเอ็กซ์
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์		087-355-7739	081-6652558, 088-1947059	081-6652558, 088-1947059	081-6652558, 088-1947059	081-6652558, 088-1947059	081-6652558, 088-1947059
วิเคราะห์เปรียบเทียบ		ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน ลักษณะรูปร่างที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน ลักษณะรูปร่างที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน ลักษณะรูปร่างที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน ลักษณะรูปร่างที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน ลักษณะรูปร่างที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน ลักษณะรูปร่างที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบที่นำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินครั้งนี้ มีปัจจัยบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สิน ที่ถูกประเมินราคา และมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจึงใช้วิธี Weighted Quality Score (WQS) โดยเป็นการให้น้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ ของสินทรัพย์เปรียบเทียบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินมาเป็นค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อหามูลค่าของสินทรัพย์ที่ถูกประเมิน ถ้าปัจจัยตัวใดมีอิทธิพลต่อมูลค่ามาก ก็จะให้น้ำหนักปัจจัยตัวนั้นมาก โดยที่ผลรวมน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ เท่ากับ 100% ผู้ประเมินจะหาคะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักของปัจจัยแต่ละตัว ผลรวมของผลคูณระหว่างคะแนนที่ให้กับน้ำหนักของปัจจัยแต่ละตัวคือค่า Weighted Quality Score โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดดังนี้

ปัจจัย (Factor) เนื้อที่ดิน	น้ำหนัก (Weight) %	ข้อมูล 1 1,367 ตรว.	ข้อมูล 4 1,142 ตรว.	ข้อมูล 6 1,385 ตรว.	ทรัพย์สิน (SP) 1,504.1 ตรว.
สภาพแวดล้อม (Environment)	15	9	9	5	8
ทำเลที่ตั้ง (Location)	15	10	10	8	9
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	10	9	9	8	7
เนื้อที่ดิน (Area)	15	7	8	7	6
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	15	9	5	7	7
ระดับที่ดิน (Physical)	5	7	6	6	7
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	10	10	10	6	8
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	15	10	8	8	9
รวม (Sum)	100	900	820	695	770
ราคาเสนอขาย (Offer Price) ตารางวา		1,500,000	1,200,000	750,000	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (Adjust Price)		15%	15%	15%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		1,275,000	1,020,000	637,500	
ผลรวมของระดับคะแนน (WQS)		900	820	695	770
อัตราส่วนการปรับแก้ (Adjust Ratio)		0.86	0.94	1.11	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		1,090,833	957,805	706,295	
ระดับความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		130	50	75	255
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.51	0.20	0.29	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		1.96	5.10	3.40	10.46
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.19	0.49	0.33	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		204,531	466,930	229,546	901,007
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Total Market Value)					900,000

จากตารางวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สิน			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 6
สภาพแวดล้อม (Environment)	ดีกว่า	ดีกว่า	ด้อยกว่า
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ดีกว่า	ดีกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
เนื้อที่ดิน (Area)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สิน			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ใกล้เคียงกัน
ระดับที่ดิน (Physical)	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ดีกว่า	ดีกว่า	ด้อยกว่า
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญ เปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 900,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 1,353,690,000 บาท

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ฟรีเฟอ แอฟไพร์ซัล จำกัด เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของอาคาร รายละเอียดการประเมินราคาโดยใช้วิธีต้นทุนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้

ลำดับ ที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตรม.)	ราคา (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทดแทน ใหม่รวม		อายุอาคาร (ปี)	สรุปค่าเสื่อม ราคา (%)	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	อาคารสำนักงาน สูง 12 ชั้น ชั้นลอย 1 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น							
	พื้นที่ภายในอาคาร		46,950.00	20,000	939,000,000.00	3	3%	910,830,000.00
รวม			46,950.00		939,000,000.00			910,830,000.00
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง								2,264,520,000.00
ยอดถัว								2,265,000,000.00
มูลค่าต้นทุนสำหรับประกันอัคคีภัย								845,1000,000.00

หมายเหตุ 1) ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้นบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2560 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน อ้างอิง ในการพิจารณาราคาต่อหน่วย โดยมีการเพิ่ม/ลดในส่วนที่แตกต่างกัน

จากการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 910,830,000บาท และมูลค่าที่ดินเท่ากับ 1,353,690,000 บาท ดังนั้นจากการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 2,265,000,000 บาท

13.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)

ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) โดยการประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 12 รายการ โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง สิ่งอำนวยความสะดวก โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์สูงสุด โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบมูลค่าตลาดและรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมินสรุปพอสังเขปได้ดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
โครงการ	อาคาร ยูนิลีเวอร์	อาคารไชโย	อาคารเคทีเอ็น ทาวเวอร์	อาคารวรสมบัติ	อาคารเดอะไนน์	อาคารยูนิลีเวอร์	อาคารจี ทาวเวอร์
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก
อายุอาคาร		20 ปี	22 ปี	22 ปี	7 ปี	3 ปี	7 ปี
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	1,5827	9,176	27,000	30,000	68,720	15,827	26,100
ค่าเช่าเฉลี่ยสำนักงาน (บาท/ตารางเมตรเดือน)		460	520	540	650	720	730
ค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ค้าปลีก (บาท/ตารางเมตรเดือน)					1,020	845	
อัตราเช่าประมาณ (%)		93%	92%	97%	95%	96%	99%

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
โครงการ	อาคาร ยูนิลีเวอร์	อาคารซีพี ทาวเวอร์ 2	อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์	อาคารเอไอเอ	อาคารไซเบอร์ วิลด์	อาคารฟอรัม	อาคารเลอคอน คอร์ต
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก
อายุอาคาร		22 ปี	22 ปี	3 ปี	9 ปี	20 ปี	7 ปี
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	1,5827	55,380	50,790	54,000	61,820	27,000	26,000
ค่าเช่าเฉลี่ยสำนักงาน (บาท/ตารางเมตรเดือน)		620	460	850	660	520	620
ค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ค้าปลีก (บาท/ตารางเมตรเดือน)		950		1,200	950		
อัตราเช่าประมาณ (%)		96%	94%	98%	85%	96%	80%

สรุป ค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในส่วนของสำนักงานประมาณ 720 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และในส่วน of พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 845 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว เมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้น ระยะเวลาลงทุน ซึ่งได้จากรายได้ในปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน

เอกสารแนบ1 - ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ						บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)									
วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) - กรวมสิทธิ์สมบุรณ์															
ปีที่	2558 (Actual)		2559 (Actual)			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
จำนวนเดือนที่คิด / ปี						12	12	12	12	12	12	12	12	12	
รายได้															
พื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด (ตรม.)	22,393														
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตรม.) - พื้นที่สำนักงาน						18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	
อัตราการใช้ (%)						100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม						-	0.00%	8.89%	3.32%	0.00%	8.89%	3.32%	0.00%	8.89%	
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)						720	720	784	810	810	882	911	911	992	
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน	142,286,515		142,286,515			160,073,280	160,073,280	174,296,458	180,082,440	180,082,440	196,083,515	202,592,745	202,592,745	220,593,955	
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่พาณิชย์กรรม						3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	3,866	
อัตราการใช้ (%)						58.15%	65.00%	75.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม						-	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)						845	870	896	923	951	980	1,009	1,039	1,070	
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่พาณิชย์กรรม	3,994,631		14,782,874			22,794,990	26,244,619	31,190,721	36,409,968	39,708,282	40,899,531	42,126,517	43,390,312	44,692,022	
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าทั้งหมด	146,281,147		157,069,390			182,868,270	186,317,899	205,487,178	216,492,408	219,790,722	236,983,046	244,719,262	245,983,057	265,285,976	
รายได้อื่นๆ															
รายได้ค่าจอดรถ	0.50%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.00%	19,973	0.01%	73,914	0.05%	914,341	941,772	970,025	999,125	1,029,099	1,059,972	1,091,771	1,124,525	1,158,260
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	6.67%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.00%	16,787,070	11.48%	14,967,471	9.53%	12,204,030	12,570,151	12,947,256	13,335,674	13,735,744	14,147,816	14,572,251	15,009,418	15,459,701
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	163,088,189		172,110,775			195,986,642	199,829,822	219,404,459	230,827,207	234,555,565	252,190,834	260,383,284	262,117,000	281,903,937	
รายจ่าย															
		ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0%													
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร	1.40%	ระยะเวลา 4 ปี และหลังจากนั้นปรับขึ้น 1.0%	14,815,565	9.08%	2,700,000	1.57%	2,743,813	2,798,689	2,854,663	2,911,756	2,969,991	2,999,691	3,029,688	3,059,985	3,090,585
ค่าบริหารจัดการ	3.41%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี	6,507,799	3.99%	6,531,707	3.80%	7,184,878	7,184,878	7,184,878	7,903,365	7,903,365	7,903,365	8,693,702	8,693,702	8,693,702
		ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0%													
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	3.64%	ระยะเวลา 4 ปี และหลังจากนั้นปรับขึ้น 1.0%	5,796,556	3.55%	6,575,961	3.82%	7,138,710	7,281,484	7,427,114	7,575,656	7,727,169	7,804,441	7,882,486	7,961,310	8,040,924
ค่าประกันภัย		ปีที่ 1 คิด 411,641 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปีๆละ 3.0%	1,099,770	0.67%	1,583,038	0.92%	411,641	411,641	411,641	411,641	423,990	423,990	423,990	423,990	423,990
ค่าซ่อมแซม	1.50%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0%	2,272,293	1.39%	2,036,663	1.18%	2,939,800	2,998,596	3,058,568	3,119,739	3,182,134	3,245,776	3,310,692	3,376,906	3,444,444
ค่าใช้จ่ายด้าน		ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0%													
สาธารณูปโภค	9.77%	ระยะเวลา 4 ปี และหลังจากนั้นปรับขึ้น 1.0%	19,481,444	11.95%	19,035,348	11.06%	19,141,431	19,524,260	19,914,745	20,313,040	20,719,301	20,926,494	21,135,759	21,347,116	21,560,588
ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	2.00%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	-	0.00%	-	0.00%	1,959,866	1,998,298	2,194,045	2,308,272	2,345,556	5,043,817	5,207,666	5,242,340	5,638,079
ค่าภาษีโรงเรือน	10.50%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าทั้งหมด	14,587,732	9.97%	18,370,838	11.70%	19,201,168	19,563,379	21,576,154	22,731,703	23,078,026	24,883,220	25,695,522	25,828,221	27,855,028
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด	64,561,159		56,833,555			60,721,308	61,761,226	64,621,807	67,275,173	68,337,183	73,230,795	75,379,505	75,933,571	78,747,338	
กำไรจากการดำเนินงาน	98,527,031		115,277,220		66.98%	135,265,335	138,068,597	154,782,652	163,552,034	166,218,382	178,960,039	185,003,779	186,183,429	203,156,599	
อัตราผลตอบแทน	7.50%														
อัตราคิดลด	9.00%					0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	
มูลค่าปัจจุบัน						124,096,637	116,209,575	119,520,607	115,864,384	108,030,543	106,708,024	101,203,402	93,439,185	93,538,942	

เอกสารแนบ1 - ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ										บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)													
วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) – กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (ต่อ)																							
ปีที่		2558 (Actual)		2559 (Actual)		10		11		12		13		14		15		16		17		18	
จำนวนเดือนที่คิด / ปี						12		12		12		12		12		12		12		12		12	
รายได้																							
พื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด (ตารางเมตร)		22,393																					
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่สำนักงาน						18,527		18,527		18,527		18,527		18,527		18,527		18,527		18,527		18,527	
อัตราการใช้ (%)						100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%	
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม						3.32%		0.00%		8.89%		3.32%		0.00%		8.89%		3.32%		0.00%		0.00%	
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)						1,025		1,025		1,116		1,153		1,153		1,256		1,297		1,297		1,297	
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่สำนักงาน		142,286,515		142,286,515		227,916,838		227,916,838		248,168,199		256,406,443		256,406,443		279,189,224		288,457,248		288,457,248		288,457,248	
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่พาณิชย์กรรม						3,866		3,866		3,866		3,866		3,866		3,866		3,866		3,866		3,866	
อัตราการใช้ (%)						90.00%		90.00%		90.00%		90.00%		90.00%		90.00%		90.00%		90.00%		90.00%	
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม						3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%	
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)						1,103		1,136		1,170		1,205		1,241		1,278		1,316		1,356		1,397	
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า - พื้นที่พาณิชย์กรรม		3,994,631		14,782,874		46,032,782		47,413,766		48,836,179		50,301,264		51,810,302		53,364,611		54,965,550		56,614,516		58,312,951	
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่าทั้งหมด		146,281,147		157,069,390		273,949,621		275,330,604		297,004,378		306,707,707		308,216,745		332,553,835		343,422,798		345,071,764		346,770,200	
รายได้อื่นๆ																							
รายได้ค่าจอดรถ		0.50%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.00%	19,973	0.01%	73,914	0.05%	1,193,008	1,228,798	1,265,662	1,303,632	1,342,741	1,383,023	1,424,514	1,467,249	1,511,267							
			ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าทั้งหมดและปรับ																				
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		6.67%	ขึ้นปีละ 3.00%	16,787,070	11.48%	14,967,471	9.53%	15,923,492	16,401,196	16,893,232	17,400,029	17,922,030	18,459,691	19,013,482	19,583,886	20,171,403							
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด				163,088,189		172,110,775		291,066,120	292,960,599	315,163,272	325,411,368	327,481,516	352,396,549	363,860,794	366,122,900	368,452,869							
รายจ่าย																							
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหาร		1.40%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0%					3,121,491	3,152,706	3,184,233	3,216,075	3,248,236	3,280,718	3,313,525	3,346,661	3,380,127							
			ระยะเวลา 4 ปี และหลังจากนั้นปรับขึ้น 1.0%	14,815,565	9.08%	2,700,000	1.57%																
ค่าบริหารจัดการ		3.41%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี	6,507,799	3.99%	6,531,707	3.80%	9,563,072	9,563,072	9,563,072	10,519,379	10,519,379	10,519,379	11,571,317	11,571,317	11,571,317							
			ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0%																				
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง		3.64%	ระยะเวลา 4 ปี และหลังจากนั้นปรับขึ้น 1.0%	5,796,556	3.55%	6,575,961	3.82%	8,121,333	8,202,546	8,284,572	8,367,417	8,451,091	8,535,602	8,620,958	8,707,168	8,794,240							
ค่าประกันภัย			ปีที่ 1 คิด 411,641 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปีละ 3.0%	1,099,770	0.67%	1,583,038	0.92%	423,990	436,710	436,710	436,710	436,710	436,710	449,811	449,811	449,811							
ค่าซ่อมแซม		1.50%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0%	2,272,293	1.39%	2,036,663	1.18%	3,513,333	3,583,599	3,655,271	3,728,377	3,802,944	3,879,003	3,956,583	4,035,715	4,116,429							
			ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ																				
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค		9.77%	2.0% ระยะเวลา 4 ปี และหลังจากนั้นปรับขึ้น 1.0%	19,481,444	11.95%	19,035,348	11.06%	21,776,193	21,993,955	22,213,895	22,436,034	22,660,394	22,886,998	23,115,868	23,347,027	23,580,497							
ค่ากันสาดรองเพื่อการลงทุน			2.00%	-	0.00%	-	0.00%	5,821,322	5,859,212	6,303,265	6,508,227	6,549,630	7,047,931	7,277,216	7,322,458	7,369,057							
ค่าภาษีโรงเรือน			10.50%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าทั้งหมด	14,587,732	9.97%	18,370,838	11.70%	28,764,710	28,909,713	31,185,460	32,204,309	32,362,758	34,918,153	36,059,394	36,232,535	36,410,871						
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด				64,561,159		56,833,555		81,105,445	81,701,514	84,826,478	87,416,529	88,031,144	91,504,495	94,364,673	95,012,692	95,672,350							
กำไรจากการดำเนินงาน				98,527,031	60.41%	115,277,220	66.98%	209,960,675	211,259,085	230,336,794	237,994,839	239,450,372	260,892,054	269,496,120	271,110,208	272,780,519							
อัตราผลตอบแทน		7.50%																3,637,073,590					
อัตราคิดลด		9.00%						0.4224		0.3875		0.3555		0.3262		0.2992		0.2745		0.2519		0.2311	
มูลค่าปัจจุบัน								88,689,658		81,869,835		81,892,729		77,628,835		71,654,678		71,624,794		67,877,924		903,076,446	

หมายเหตุ : 1. ข้อสมมุติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน อัตราการเช่า และอัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างว่าจะมีการต่อสัญญาเช่าทุกๆ 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่ 15 พฤศจิกายน 2557 - 14 พฤศจิกายน 2577 และมีการปรับเพิ่มของค่าเช่าประมาณ 12.5% ต่อทุก 3 ปี

2. ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุนปีที่ 1 - 5 คิดปีละ 1.0% หลังจากนั้นคิดปีละ 2.0%

ดังนั้น วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) – กรวมสิทธิ์สมบูรณ์ จะได้มูลค่า 2,422,926,198 บาท หรือ 2,423,000,000 บาท (ปัดเศษ)

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) - สิทธิการเช่า

ระยะเวลาการเช่า 16 ปี 3 เดือน 14 วัน วันสิ้นสุดสัญญา 14 พฤศจิกายน 2577

ปีที่		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00
วันเริ่มต้นในแต่ละปี		31 กรกฎาคม 2561	31 กรกฎาคม 2562	31 กรกฎาคม 2563	31 กรกฎาคม 2564	31 กรกฎาคม 2565	31 กรกฎาคม 2566	31 กรกฎาคม 2567	31 กรกฎาคม 2568	31 กรกฎาคม 2569
วันสิ้นสุดในแต่ละปี		30 กรกฎาคม 2562	30 กรกฎาคม 2563	30 กรกฎาคม 2564	30 กรกฎาคม 2565	30 กรกฎาคม 2566	30 กรกฎาคม 2567	30 กรกฎาคม 2568	30 กรกฎาคม 2569	30 กรกฎาคม 2570
จำนวนเดือนปี		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12	12	12.00	12.00
รายได้										
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	18,527
อัตราการเช่า (%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม		-	0.00%	8.89%	3.32%	0.00%	8.89%	3.32%	0.00%	8.89%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		720	720	784	810	810	882	911	911	992
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า		160,073,280	160,073,280	174,296,458	180,082,440	180,082,440	196,083,515	202,592,745	202,592,745	220,593,955
รายได้คืนฯ										
รายได้ค่าสาธารณูปโภค 5.50% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.00%		8,804,030	9,068,151	9,340,196	9,620,402	9,909,014	10,206,284	10,512,473	10,827,847	11,152,682
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด		168,877,310	169,141,431	183,636,654	189,702,842	189,991,454	206,289,799	213,105,218	213,420,592	231,746,637
รายจ่าย										
ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0%										
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 3.60% ระยะเวลา 4 ปี และหลังจากนั้นปรับขึ้น 1.0%		6,079,583	6,201,175	6,325,198	6,451,702	6,580,736	6,646,544	6,713,009	6,780,139	6,847,941
ค่าประกันภัย ปีที่ 1 คิด 329,034 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปีๆละ 3.0%		329,034	329,034	329,034	329,034	329,034	338,905	338,905	338,905	338,905
ค่าซ่อมแซม 0.60% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0%		1,013,264	1,033,529	1,054,200	1,075,284	1,096,789	1,118,725	1,141,100	1,163,922	1,187,200
ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0%										
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค 8.50% ระยะเวลา 4 ปี และหลังจากนั้นปรับขึ้น 1.0%		14,354,571	14,641,663	14,934,496	15,233,186	15,537,850	15,693,228	15,850,160	16,008,662	16,168,749
ค่ากันสกรองเพื่อการลงทุน 2.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด		1,688,773	1,691,414	1,836,367	1,897,028	1,899,915	4,125,796	4,262,104	4,268,412	4,634,933
ค่าภาษีโรงเรือน 10.50% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า		16,807,694	16,807,694	18,301,128	18,908,656	18,908,656	20,588,769	21,272,238	21,272,238	23,162,365
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด		40,272,920	40,704,509	42,780,423	43,894,891	44,352,980	48,511,967	49,577,517	49,832,278	52,340,092
กำไรก่อนภาษี		128,604,391	128,436,922	140,856,231	145,807,951	145,638,474	157,777,832	163,527,701	163,588,314	179,406,544
ค่าบริหารจัดการ		10,461,235	10,466,538	11,405,880	11,791,620	11,797,820	12,861,153	13,302,177	13,316,421	14,513,014
กำไรจากการดำเนินงาน		118,143,156	117,970,384	129,450,351	134,016,332	133,840,654	144,916,679	150,225,524	150,271,893	164,893,531
อัตราคิดลด 10.00%		0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241
มูลค่าปัจจุบัน		107,402,869	97,496,185	97,257,965	91,534,958	83,104,516	81801687	77,089,447	70,102,947	69,930,954

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) – สิทธิการเช่า (ต่อ)

ระยะเวลาการเช่า 16 ปี 3 เดือน 14 วัน วันสิ้นสุดสัญญา 14 พฤศจิกายน 2577

ปีที		10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	16.289
วันเริ่มต้นในแต่ละปี		31 กรกฎาคม 2570	31 กรกฎาคม 2571	31 กรกฎาคม 2572	31 กรกฎาคม 2573	31 กรกฎาคม 2574	31 กรกฎาคม 2575	31 กรกฎาคม 2576	31 กรกฎาคม 2577
วันสิ้นสุดในแต่ละปี		30 กรกฎาคม 2571	30 กรกฎาคม 2572	30 กรกฎาคม 2573	30 กรกฎาคม 2574	30 กรกฎาคม 2575	30 กรกฎาคม 2576	30 กรกฎาคม 2577	14 พฤศจิกายน 2577
จำนวนเดือนปี		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.47
รายได้									
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	18,527	18,527
อัตราค่าเช่า (%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม		3.32%	0.00%	8.89%	3.32%	0.00%	8.89%	3.32%	0.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		1,025	1,025	1,116	1,153	1,153	1,256	1,297	1,297
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า		227,916,838	227,916,838	248,168,199	256,406,443	256,406,443	279,189,224	288,457,248	83,330,491
รายได้อื่นๆ									
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	5.50% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่าและปรับขึ้นปีละ 3.00%	11,487,263	11,831,881	12,186,837	12,552,442	12,929,015	13,316,886	13,716,392	4,081,310
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด		239,404,101	239,748,719	260,355,036	268,958,885	269,335,458	292,506,110	302,173,641	87,411,802
รายจ่าย									
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	3.60% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0% ระยะเวลา 4 ปี และหลังจากนั้นปรับขึ้น 1.0%	6,916,420	6,985,584	7,055,440	7,125,994	7,197,254	7,269,227	7,341,919	2,142,168
ค่าประกันภัย	ปีที่ 1 คิด 329,034 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปีๆละ 3.0%	338,905	349,072	349,072	349,072	349,072	349,072	359,544	103,866
ค่าซ่อมแซม	0.60% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0%	1,210,944	1,235,163	1,259,866	1,285,064	1,310,765	1,336,980	1,363,720	401,835
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	8.50% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 2.0% ระยะเวลา 4 ปี และหลังจากนั้นปรับขึ้น 1.0%	16,330,436	16,493,741	16,658,678	16,825,265	16,993,517	17,163,453	17,335,087	5,057,896
ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	2.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	4,788,082	4,794,974	5,207,101	5,379,178	5,386,709	5,850,122	6,043,473	1,748,236
ค่าภาษีโรงเรือน	10.50% ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	23,931,268	23,931,268	26,057,661	26,922,677	26,922,677	29,314,868	30,288,011	8,749,702
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด		53,516,055	53,789,802	56,587,818	57,887,249	58,159,994	61,283,722	62,731,754	18,203,703
กำไรก่อนภาษี		185,888,046	185,958,917	203,767,218	211,071,636	211,175,464	231,222,387	239,441,887	69,208,099
ค่าบริหารจัดการ		15,009,163	15,024,867	16,371,005	16,929,129	16,947,081	18,461,412	19,088,898	5,520,268
กำไรจากการดำเนินงาน		170,878,883	170,934,050	187,396,213	194,142,507	194,228,383	212,760,975	220,352,989	63,687,831
อัตราคิดลด	10.00%	0.3855	0.3505	0.3186	0.2897	0.2633	0.2394	0.2176	0.2117
มูลค่าปัจจุบัน		65,881,207	59,911,342	59,710,209	56,236,169	51,146,404	50,933,286	47,955,230	13,483,760

หมายเหตุ : 1.ข้อสมมุติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่า อัตราการเช่า และอัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาการเช่าพื้นที่ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างว่าจะมีการต่อสัญญาเช่าทุกๆ 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่ 15 พฤศจิกายน 2557 - 14 พฤศจิกายน 2577 และมี

การปรับเพิ่มของค่าเช่าประมาณ 12.5%ต่อทุก 3 ปี

2. ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุนปีที่ 1 - 5 คิดปีละ 1.0% หลังจากนั้นคิดปีละ 2.0%

ดังนั้น วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) – สิทธิการเช่า_จะได้มูลค่า 1,180,979,134 บาทหรือ 1,181,000,000 บาท (ปัดเศษ)

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รายการ	เนื้อที่ (ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
- มูลค่าทรัพย์สิน - กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	-	-	2,423,000,000
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน			2,423,000,000
(สองพันสี่ร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน)			
- มูลค่าทรัพย์สิน - สิทธิการเช่า	-	-	1,181,000,000
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน			1,181,000,000
(หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)			

ดังนั้นจากการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์เท่ากับ 2,423,000,000 บาท และมูลค่าทรัพย์สินแบบสิทธิการเช่า เท่ากับ 1,181,000,000 บาท

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ หมดสัญญา

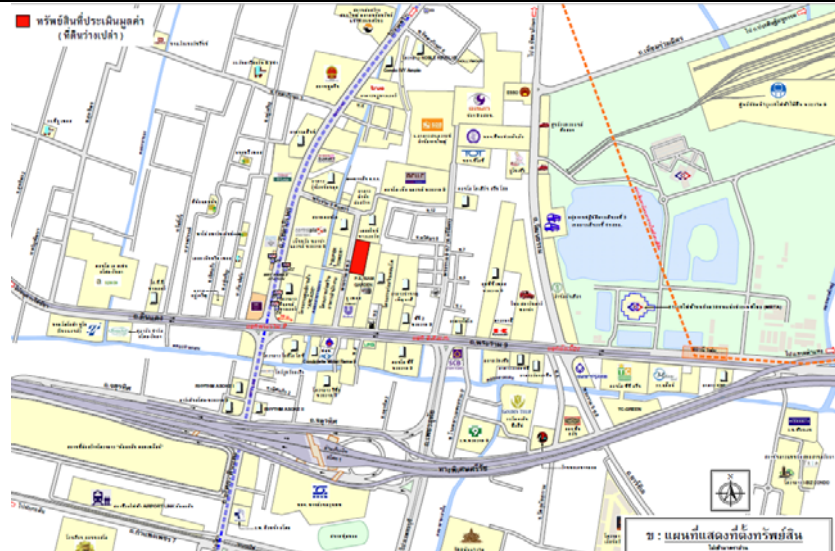
รายการ	มูลค่าที่หาได้	
มูลค่าทรัพย์สิน – กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	2,423,000,000	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน – สิทธิการเช่า	1,181,000,000	บาท
คงเหลือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,242,000,000	บาท

ดังนั้นมูลค่าคงเหลือทรัพย์สินสุทธิหลังหัก สิทธิการเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ที่หมดสัญญา เท่ากับ 1,242,000,000 บาท

14. รายการที่ 14: ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'New World Grand Rama 9 Bangkok Hotel Project' ตั้งอยู่ในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'New World Grand Rama 9 Bangkok Hotel Project'					
ที่ตั้งสินทรัพย์	ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดซอยพระราม 9 ซอย 3 (ซอยพระราม 9 สแควร์) ถนนพระราม 9 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) -พระราม 9 ในแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร					
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ระหว่างพัฒนาโครงการ 'New World Grand Rama 9 Bangkok Hotel Project' เนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 41.9 ตารางวา (หรือ 1,041.9 ตารางวา)					
ที่ดิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 2 ไร่ 2 งาน 41.9 ตารางวา (1,041.9 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลง โดยรวมคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างด้านหน้าติดซอยพระราม 9 ซอย 3 ประมาณ 111.00 เมตร และมีความลึกสูงสุดของรูปแปลงประมาณ 38.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.20 เมตร					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
	3473	156	1410	ไร่	งาน	ตารางวา
				2	2	41.90
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน)					
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)					
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีน้ำตาล" (บริเวณ ย. 9-5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ 1). ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (คำปลิก-คำสั่ง) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 2). ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544					
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณะประโยชน์ และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT)					
โครงการพัฒนาของรัฐ	- โครงการมักกะสัน คอมเพล็กซ์ - โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม					
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ					
หลักเกณฑ์และวิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)					
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการพาณิชย์กรรม					
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	833,500,000.- บาท (แปดร้อยสามสิบสามล้านห้าแสนบาทถ้วน)					
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	ที่ดิน : ตารางวาละ 800,000.- บาท					
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด					

วันที่ประเมิน	2 สิงหาคม 2561
แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	1). ปัจจุบันทางเข้า-ออกที่ดินมีสภาพเป็นถนนส่วนบุคคล (ซอยพระราม 9 สแควร์-ซอยพระราม 9 ซอย 3) และได้จดทะเบียนจ่ายอมให้กับทรัพย์สินแล้ว ยกเว้นโฉนดที่ดินเลขที่ 1737 เลขที่ดิน 222 ถือกรรมสิทธิ์ โดยองค์การรถไฟฟ้ามหานคร บริษัทพิจารณาว่าทรัพย์สินสามารถเข้า-ออก สู่ถนนรัชดาภิเษกและถนนพระราม 9 โดยถนนส่วนบุคคล (ซอยพระราม 9 สแควร์-ซอยพระราม 9 ซอย 3) ได้อย่างไม่มีปัญหาแต่อย่างใด 2). ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจาก บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด ให้ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดินเพียงอย่างเดียวเท่านั้น

ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด(Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อ ขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่ง วิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้ง การเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลง ที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง จากนั้น นำมาปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่คาดว่าจะซื้อ-ขายได้จริงตามความเหมาะสม, ปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินสภาพแวดล้อม ทักษะสภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า – ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า, ปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ และปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรือ อาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืน สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

14.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Comparative Method)

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'New World Grand Rama 9 Bangkok Hotel Project'	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดซอยพระราม 9 ซอย 3 (ซอยพระราม 9 สแควร์) ถนนพระราม 9 ใกล้แยก พระราม 9 และใกล้สถานี รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - พระราม 9	ติดถนนพระราม 9 และซอย พระราม 9 ซอย 4 ห่างจากสถานี รถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร	ติดถนนพระราม 9 และซอย พระราม 9 ซอย 4 ห่างจาก สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานี พระราม 9 ประมาณ 350 เมตร	บริเวณห้วมุมแยกพระราม 9 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 100 เมตร เชื่อกับอาคาร สำนักงาน "G Tower"	ติดถนนอโศก - ดินแดง ห่าง จากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานี พระราม 9 ประมาณ 200 เมตร	ติดถนนอโศก - ดินแดง ห่าง จากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานี พระราม 9 ประมาณ 300 เมตร	ติดถนนรัชดาภิเษก ติดกับสถานี รถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีศูนย์ วัฒนธรรม
ถนนด้านหน้าที่ดิน	สภาพผิวจราจรเป็น ถนน คอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับ ด้วยแอสฟัลติกส์ ขนาด 8 ช่อง จราจร กว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริม เหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัล ดิกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็ก เขตทางกว้าง ประมาณ 24 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัล ดิกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัล ดิกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริม เหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร
สาธารณูปโภค ใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณะประโยชน์ และ รถไฟฟ้า ใต้ดิน (MRT)	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์
ผังเมือง	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5"	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5"(FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-14"(FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-17"(FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-17"(FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5"(FAR 7:1, OSR 4.5%)
เนื้อที่ดิน	2 ไร่ 2 งาน 41.9 ตารางวา (1,041.9 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 46.0 ตารางวา (หรือ 846.0 ตารางวา)	ประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 99.0 ตารางวา (หรือ 2,699.0 ตาราง วา)	ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 53.3 ตารางวา (หรือ 1,153.3 ตาราง วา)	ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน (หรือ 1,000 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 69.8 ตารางวา (หรือ 669.8 ตาราง วา)	ประมาณ 25 ไร่ 2 งาน 19.5 ตารางวา (หรือ 10,219.5 ตาราง วา)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลง โดยรวม คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างด้านหน้าติดซอยพระราม 9 ซอย 3 ประมาณ 111.00 เมตร และมีความลึกสูงสุดของรูปแปลงประมาณ 38.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 14 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 39 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ไม่ต่อเนื่องกัน (คล้ายรูปตัว L) มีหน้ากว้าง ติดถนนด้านหน้าประมาณ 110 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับ ถนนด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 80 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอนถนน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 46 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอนถนน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 120 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร
ราคาซื้อ-ขาย			ตารางวาละ 700,000.- บาท	ตารางวาละ 877,352.- บาท	ตารางวาละ 600,000.- บาท	ตารางวาละ 763,219.- บาท	
วันที่ซื้อ-ขาย			ประมาณต้นปี 2560	ธันวาคม 2559	ประมาณกลางปี 2559	ประมาณต้นปี 2561	
แหล่งข้อมูล-ชื่อขาย			สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาห้วยขวาง	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาห้วยขวาง	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาห้วยขวาง	
ราคาเสนอขาย		ประมาณตารางวาละ 800,000.- บาท					ตารางวาละ 680,000.- บาท
วันที่เสนอขาย		สิงหาคม 2561					สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 09-8434-7198 คุณยศพล					โทรศัพท์ 08-9134-3725 คุณธนวัฒน์
หมายเหตุ		เป็นราคาเฉลี่ย จากการขายที่ดินหลายแปลงรวมกัน	เป็นราคาเฉลี่ยการซื้อขาย ที่ดินรวมกับฝั่งข้ามคลอง ปัจจุบันพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม 'Ideo Rama 9 - Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม 'Asthon Asoak - Rama9'	ปัจจุบันพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม 'The Line Asoke - Din Daeng'	ปัจจุบันพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม 'Knights Bridge Space Rama 9'	
วิเคราะห์เปรียบเทียบทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'New World Grand Rama 9 Bangkok Hotel Project'	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดซอยพระราม 9 ซอย 3 (ซอยพระราม 9 สแควร์) ถนนพระราม 9 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - พระราม 9	ติดถนนรัชดาภิเษก ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีศูนย์วัฒนธรรม ประมาณ 150 เมตร (ตรงข้าม ห้าง Big C Extra รัชดาฯ)	ติดถนนรัชดาภิเษก และซอยรัชดาภิเษก 18 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีสุทธิสาร ประมาณ 430 เมตร	ติดถนนอโศกมนตรี ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า สถานีพระราม 9 ประมาณ 250 เมตร	ติดถนนอโศกมนตรี และติดสถานีรถไฟฟ้า สถานีอโศก	ติดถนนอโศกมนตรี และติดสถานีรถไฟฟ้า สถานีอโศก	ติดถนนรัชดาภิเษก ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า สถานีอโศก ประมาณ 600 เมตร
ถนนด้านหน้าที่ดิน	สภาพผิวจราจรเป็น ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ ขนาด 8 ช่องจราจร กว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 28 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณะประโยชน์ และรถไฟฟ้า ใต้ดิน (MRT)	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
ผังเมือง	"สีน้ำตาล" (บริเวณ ย. 9-5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก"	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 4-3" (FAR 8:1, OSR 4%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 5-3" (FAR 10:1, OSR 3%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 5-3" (FAR 10:1, OSR 3%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 5-4" (FAR 10:1, OSR 3%)
เนื้อที่ดิน	2 ไร่ 2 งาน 41.9 ตารางวา (1,041.9 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 52.0 ตารางวา (หรือ 1,152.0 ตารางวา)	ประมาณ 10 ไร่ 1 งาน 71.0 ตารางวา (หรือ 1,171.0 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 50.0 ตารางวา (หรือ 650.0 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 20.0 ตารางวา (หรือ 520.0 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 47.6 ตารางวา (หรือ 1,147.6 ตารางวา)	ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน (หรือ 1,400 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลง โดยรวมคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างด้านหน้าติดซอยพระราม 9 ซอย 3 ประมาณ 111.00 เมตร และมีความลึกสูงสุดของรูปแปลงประมาณ 38.00 เมตร สภาพที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นคล้ายสามเหลี่ยมหัวตัด มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 113 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงตัวแอล ด้านในคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 6 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
	ปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.20 เมตร						
ราคาซื้อ-ขาย				ตารางวาละ 901,538.- บาท	ตารางวาละ 2,000,000.- บาท	ตารางวาละ 1,072,162.- บาท	ตารางวาละ 1,950,078.- บาท
วันที่ซื้อ-ขาย				มิถุนายน 2559	พฤษภาคม 2560	พฤษภาคม 2557	กรกฎาคม 2560
แหล่งข้อมูล-ชื่อขาย				สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
ราคาเสนอขาย		ตารางวาละ 1,200,000.- บาท	ตารางวาละ 900,000.- บาท				
วันที่เสนอขาย		สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561				
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 08-1655-2558, 08-8194-7059 คุณเอ็กซ์	โทรศัพท์ 06-1915-6619 คุณแอม				
หมายเหตุ				ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Chewathai Residence Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Celes Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Ashton Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Whizdom Asoke - Sukhumvit'
วิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่า ที่ดินติดถนน ถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษก ถนนอโศกมนตรี และบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีการซื้อ - ขายที่ดินในช่วงราคา ประมาณ 600,000 – 2,000,000.-บาทต่อตารางวา มีราคาเสนอขายที่ดินในช่วงราคาประมาณ 680,000 - 1,200,000.-บาทต่อตารางวา สำหรับข้อมูล ที่สำรวจและสามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 1, 3 และ 7 และเมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าว และพิจารณาถึงสภาพของตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน แล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตาม ความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาด เนื้อที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางปรับเพิ่ม-ลดได้ ดังนี้

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	3	7	
ที่ตั้งและทำเล	ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 4 ห่างจากสถานีรถไฟใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร	บริเวณห้วยมแยกพระราม 9 ห่างจากสถานีรถไฟใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 100 เมตร เยื้องกับอาคารสำนักงาน "G Tower"	ติดถนนรัชดาภิเษก ห่างจากสถานีรถไฟใต้ดิน สถานีศูนย์วัฒนธรรม ประมาณ 1500 เมตร	ติดซอยพระราม 9 ซอย 3
เนื้อที่ดิน (ไร่)	2 - 0 - 46.0 ไร่	2 - 3 - 53.3 ไร่	2 - 3 - 52.0 ไร่	2 - 2 - 41.9 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	846.00	1,153.30	1,152.00	1,041.90
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปคล้ายสามเหลี่ยมหัวตัด	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	14.00	110.00	113.00	111.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)	(0.20)	0.20	0.00	(0.20)
ข้อกำหนดพื้นที่ก่อสร้างอาคาร/สัดส่วนที่ว่าง	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	800,000.00		1,200,000.00	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)	780,000.00		950,000.00	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)		877,352.00		
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	สิงหาคม 2561	ธันวาคม 2559	สิงหาคม 2561	
ปรับระยะเวลาการซื้อขาย (บาท/ตรว.)	0.00	131,603.00	0.00	
ปรับส่วนของค่าถมดิน (บาท/ตรว.)	0.00	(600.00)	(300.00)	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	780,000.00	1,008,355.00	949,700.00	

วิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	3	%	7
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	(5)%	(39,000)	(15)%	(151,253)	(10)%	(94,970)
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	%		%		%	

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	3	%	7
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	5%	39,000	5%	50,418	5%	47,485
- หน้ากว้างที่ดิน	12%	93,600	%		%	
- ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	(5)%	(39,000)	(5)%	(50,418)	(5)%	(47,485)
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	(5)%	(39,000)	(5)%	(50,418)	(5)%	(47,485)
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	2%	15,600	(20)%	(201,671)	(15)%	(142,455)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		795,600		806,684		807,245

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
1	795,600	249,600	0.3161	3.1632	0.3477	276,597
3	806,684	302,506	0.3831	2.6100	0.2869	231,402
7	807,245	237,425	0.3007	3.3254	0.3655	295,037
รวม	2,409,529	789,531	1.0000	9.0985	1.0000	803,036
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						800,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 2 ไร่ 2 งาน 41.90 ตารางวา (หรือ 2.6047 ไร่)

หรือ 1,041.90 ตารางวา @ 800,000 บาท : 833,520,000 บาท

หรือประมาณ : 833,500,000 บาท

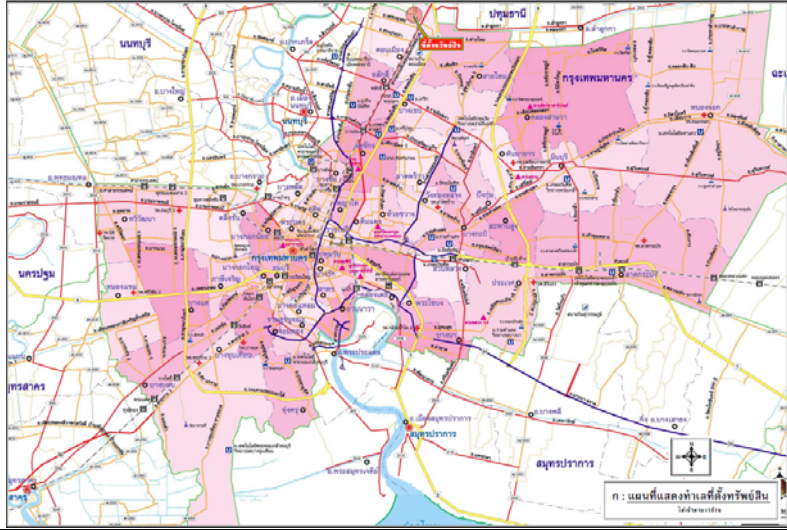
ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญเปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 800,000.00 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 41.90 ตารางวา หรือ 1,041.90 ตารางวา ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 833,500,000 บาท

15. รายการที่ 15: ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคารสโมสร และสำนักงานขาย 3 ชั้น ภายในโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง เลขที่ 339 ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคารสโมสร และสำนักงานขาย 3 ชั้น								
ที่ตั้งสินทรัพย์	ตั้งอยู่เลขที่ 339 ภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ห่างจากถนนเชิดวุฒากาศ ไปทางทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 380 เมตร หรือห่างจากทางแยกถนนเดชะตุงคะห์ ตัดกับถนนเชิดวุฒากาศ ไปทางทิศเหนือ ระยะทางประมาณ 1.13 กิโลเมตร ในแขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร								
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสโมสรและสำนักงานขาย 3 ชั้น)								
ที่ดิน	ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 11933 เลขที่ดิน 140 มีเนื้อ ที่ดินตามเอกสารสิทธิ 5 ไร่ 3 งาน 13.10 ตารางวา (2,313.10 ตารางวา หรือ 5.78275 ไร่) มีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างด้านทิศเหนือติด ถนนภายในโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ประมาณ 74 เมตร และมีความกว้างด้านทิศตะวันออกติด คลองเปรมประชากร ประมาณ 140 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับ ถนนด้านหน้าทรัพย์สิน หมายเหตุ : ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีเนื้อที่ดินบางส่วน ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 11934,11935 และ11936 กว้างประมาณ 10 เมตร ยาวประมาณ 74.39 เมตร ตลอดแนวที่ดินทางด้านทิศตะวันออกไปทิศตะวันตก คิดเป็นเนื้อดินประมาณ 1 งาน 85.98 ตารางวา (185.98 ตารางวา) ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางผู้ประเมินอิสระไม่พิจารณาประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมดังกล่าวให้ ดังนั้น คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 27.12 ตารางวา (2,127.12 ตารางวา)								
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	ประกอบด้วย อาคารสโมสรและสำนักงานขาย 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวม ประมาณ 1,107.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ ถนนและลานคอนกรีตเสริมเหล็ก อายุอาคารประมาณ 14 ปี อาคารมีสภาพปานกลาง มีการดูแลรักษาดี ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารสโมสรและสำนักงานขายของโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง มีรายละเอียดอาคารโดยสรุปดังนี้ <table><tr><th rowspan="2">รายละเอียดอาคาร</th><th>ขนาดอาคาร</th><th>พื้นที่อาคาร</th></tr><tr><th>(เมตรxเมตร)</th><th>(ตารางเมตร)</th></tr><tr><td>อาคารสโมสรและสำนักงานขาย 3 ชั้น</td><td>16.00 x 24.00</td><td>1,107.00</td></tr></table> หมายเหตุ: ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทางผู้ประเมินอิสระไม่ได้รับรายละเอียดของใบอนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร เนื่องจากบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถจัดหาให้ได้ ดังนั้น ในการประเมินมูลค่า ครั้งนี้ทางผู้ประเมิน จะพิจารณาประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบนสมมติฐานว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดได้ปลูกสร้างถูกต้องตามข้อกำหนดกฎหมาย และบนสมมติฐานว่ามีกรรมสิทธิ์เดียวกันกับที่ดินที่ตั้ง อาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้ โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด	รายละเอียดอาคาร	ขนาดอาคาร	พื้นที่อาคาร	(เมตรxเมตร)	(ตารางเมตร)	อาคารสโมสรและสำนักงานขาย 3 ชั้น	16.00 x 24.00	1,107.00
รายละเอียดอาคาร	ขนาดอาคาร		พื้นที่อาคาร						
	(เมตรxเมตร)	(ตารางเมตร)							
อาคารสโมสรและสำนักงานขาย 3 ชั้น	16.00 x 24.00	1,107.00							
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<u>ผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” (บริเวณ ย. 3-2) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ตามประกาศกฎกระทรวง ว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร <u>ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ</u> - ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณ ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดบางประเภท (บริเวณที่ 3)								

	- ประกาศกระทรวงคมนาคม พ.ศ. 2540 : ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายใน บริเวณ ข. เขต ปลดปล่อยในการเดินอากาศบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร																																	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท สเตอร์ลิง อีคิวตี้ จำกัด																																	
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี																																	
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)																																	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด <table><tr><th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th><th rowspan="2">เลขที่ดิน</th><th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th><th colspan="3">เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์</th></tr><tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตารางวา</th></tr><tr><td>11933</td><td>140</td><td>21744</td><td>5</td><td>3</td><td>13.10</td></tr><tr><td colspan="3">เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์</td><td>5</td><td>3</td><td>13.10</td></tr><tr><td colspan="3">หัก - เนื้อที่ดินส่วนถนนการจ่ายอม</td><td>0</td><td>1</td><td>85.98</td></tr><tr><td colspan="3">คงเหลือ - เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า</td><td>5</td><td>1</td><td>27.12</td></tr></table>	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ไร่	งาน	ตารางวา	11933	140	21744	5	3	13.10	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			5	3	13.10	หัก - เนื้อที่ดินส่วนถนนการจ่ายอม			0	1	85.98	คงเหลือ - เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า			5	1	27.12
โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน				หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์																												
		ไร่	งาน	ตารางวา																														
11933	140	21744	5	3	13.10																													
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			5	3	13.10																													
หัก - เนื้อที่ดินส่วนถนนการจ่ายอม			0	1	85.98																													
คงเหลือ - เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า			5	1	27.12																													
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ																																	
โครงการพัฒนาของรัฐ	- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม (ธรรมศาสตร์- มหาชัย) - โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี																																	
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย																																	
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ																																	
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)																																	
มูลค่าตลาด (Market Value)	1) กรณีที่พิจารณาเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการตามผังพัฒนาโครงการ และผังโฆษณาการขายโครงการ โดยไม่สามารถเปลี่ยนการใช้ประโยชน์หรือจัดหาประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจได้ : ไม่พิจารณาประเมินมูลค่า 2) กรณีที่พิจารณาบนสมมติฐานว่าไม่เป็นพื้นที่สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ และต้องการทราบมูลค่าที่ดินและต้นทุนทดแทนสุทธิของอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน : 90,400,000.- บาท (เก้าสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)																																	
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	กรณีที่พิจารณาบนสมมติฐานว่าไม่เป็นพื้นที่สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ และต้องการทราบมูลค่าที่ดินและต้นทุนทดแทนสุทธิของอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน ที่ดิน : ตารางวาละ 38,000.- บาท รวม 80,830,560.- บาท อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ : - ต้นทุนทดแทนใหม่ 13,261,000.- บาท - ต้นทุนทดแทนสุทธิ 9,547,920.- บาท																																	
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด																																	
วันที่ประเมิน	31 กรกฎาคม 2561																																	

แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	ไม่มี

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) เป็นการวิเคราะห์และกำหนดมูลค่าที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับที่ดินของบริษัทมาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 11 ราย โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่ ที่ตั้ง ถนนผ่านหน้า ขนาดเนื้อที่ รูปร่าง สภาพภายในแปลง แหล่งความเจริญ การใช้ประโยชน์ และ สาธารณูปโภค สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

15.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าจากราคาตลาด (Comparative Method)

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่า แสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (เดิม)	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณ ใกล้แยกถนนพหลโยธิน	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดถนนสวนบุคคผล แยกจาก ซอยวิภาวดี 33 ประมาณ 100 เมตร	ภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง	ติดถนน ร.พ.ช.
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็ก กว้างประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ ดิกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ ดิกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ ดิกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนหินคลุก กว้างประมาณ 3 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็ก กว้างประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนแอสฟัลต์ ดิกส์ กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์
ผังเมือง	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.3-2"	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 2" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 2" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.3 - 2" (FAR 2.5:1, OSR 12%)	สีชมพู-ที่ดินประเภทชุมชน "บริเวณ 1.18" (จังหวัด ปทุมธานี)
เนื้อที่ดิน	หลังหักภาระจำยอม 5 ไร่ 1 งาน 27.12 ตารางวา (2,127.12 ตารางวา)	ประมาณ 12 ไร่ (หรือ 4,800 ตารางวา)	ประมาณ 10 ไร่ 77 ตารางวา (หรือ 4,077 ตารางวา)	ประมาณ 19 ไร่ 56 ตารางวา (หรือ 19,14 ตารางวา)	ประมาณ 3 งาน 32 ตารางวา (หรือ 332 ตารางวา)	ประมาณ 1 งาน 87.10 ตารางวา(หรือ187.10 ตารางวา)	ประมาณ 8 ไร่ 1 งาน (หรือ 3,300 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	รูปแปลงที่ดินเป็นรูป สี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้าง ด้านทิศเหนือติด ถนนภายใน โครงการแกรนด์ คาแนล ดอน เมือง ประมาณ 74 เมตร และ มีความกว้างด้านทิศตะวันออก ติดคลองเปรมประชากร ประมาณ 140 เมตร สภาพ ที่ดินพัฒนาแล้ว มีระดับที่ดิน เสมอกับถนนด้านหน้า ทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูป สี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้าง ติดถนนประมาณ 60 เมตร ลึก ประมาณ 320 เมตร สภาพ ที่ดินถมแล้วประมาณ 5 ไร่ (ส่วนที่เป็นบิมน้ำม้วน) มี ระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าระดับ ถนนด้านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติด ถนนประมาณ 100 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับ ที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลาย เหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนน ประมาณ 80 เมตร สภาพที่ดิน ยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่า ระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.00 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติด ถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มี ระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนน ด้านหน้าประมาณ 1.0 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติด ถนน และติดทะเลสาบ ด้านละ ประมาณ 20 เมตร สภาพที่ดิน ถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนน ด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้ามีหน้ากว้างติด ถนนด้านหน้าประมาณ 90 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มี ระดับที่ดินเสมอระดับถนน ด้านหน้า
ราคาซื้อ-ขาย			รวมประมาณ 200,000,000.- บาท (หรือตารางวาละ 49,055.-บาท)				

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
วันที่ซื้อ-ขาย			เมื่อปี 2557				
แหล่งข้อมูล-ซื้อขาย			โทรศัพท์ 02-296-4949 (บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) รหัส ทรัพย์สิน BY 1037				
ราคาเสนอขาย		ตารางวาละ 130,000.-บาท	ตารางวาละ 100,000 บาท	ตารางวาละ 95,000 บาท	ตารางวาละ 47,000.-บาท	รวม 15,500,000 บาท (หรือ ประมาณตารางวาละ 82,800.-บาท)	ตารางวาละ 30,000 บาท
วันที่เสนอขาย		กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 082-464-4536 (คุณ วรรณท์)	โทรศัพท์ 09-1576-4888 (คุณ สิน-ผู้ดูแล)	โทรศัพท์ 095-538-3697(คุณ ชลภัสสรร์)	โทรศัพท์ 081-812-6737 (คุณ จรยรงค์)	โทรศัพท์ 089-631-5494 (คุณ ตัน)	โทรศัพท์ 08-7983-8767(คุณสุ เทพ)
หมายเหตุ		ปัจจุบันพื้นที่บางส่วนให้เช่า เป็นสถานีบริการน้ำมัน ปตท. และติดสัญญาเช่าอยู่ ทาง ผู้ขายจะดำเนินการยกเลิก สัญญาและรื้อ ถอนสิ่งปลูก สร้างออก	สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารโรง ซ่อมบำรุง พื้นที่ประมาณ 631 ตรม. และโกดังเก็บของพื้นที่ ประมาณ 3,240 ตรม.มีสภาพ เก่า ชำรุด และไม่มีการใช้ ประโยชน์ ทางผู้ขายไม่คิด มูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว				
วิเคราะห์เปรียบเทียบกับ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ไกล่เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ไกล่เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง	ติดถนนภายในโครงการนานาการ์ เด็น	ติดถนนสองประภา แยกจากถนน เชิดวุฒากาศ ประมาณ 430 เมตร	ติดซอยแจ้งวัฒนะ 10 แยก 9-1-3 (ซอยมีสุข 30) ห่างจากซอยแจ้ง วัฒนะ ประมาณ 1.2 กิโลเมตร	ติดซอยสวนบุคคล บริเวณซอย กำแพงเพชร 6 ซอย5	ติดซอยแจ้งวัฒนะ 6 แยกจาก ถนนแจ้งวัฒนะ ประมาณ 220 เมตร
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริม เหล็ก กว้างประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนหินคลุก กว้าง ประมาณ 3 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริม เหล็ก กว้างประมาณ 14 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง กล้าง ประมาณ 8 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริม เหล็ก กว้างประมาณ 8 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 4 เมตร เขต ทางกว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบ ระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบ ระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบ ระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และ ระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบ ระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และ ระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.3-2"	สีชมพู-ที่ดินประเภทชุมชน "บริเวณ 1.18" (จังหวัดปทุมธานี)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.3-4" (FAR 2.5:1, OSR 12.5%)	สีส้ม-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง "บริเวณ ย.5 - 1" (FAR 4:1, OSR 7.5%)	สีส้ม-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง "บริเวณ ย.5 - 1" (FAR 4:1, OSR 7.5%)	สีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4-8" (FAR 3:1, OSR 10%)
เนื้อที่ดิน	หลังหักภาระจ่ายอม 5 ไร่ 1 งาน 27.12 ตารางวา (2,127.12 ตารางวา)	ประมาณ 2 งาน (หรือ 200 ตารางวา)	ประมาณ 6 ไร่ 96.10 ตารางวา (หรือ 2,496.10 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ (หรือ 800 ตารางวา)	ประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 84.9 ตาราง วา (หรือ 1,349.9 ตารางวา)	ประมาณ 3 ไร่ (หรือ 1,200 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	รูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมคาง หมู มีหน้ากว้างด้านทิศเหนือติด ถนนภายในโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ประมาณ 74 เมตร และมีความกว้างด้านทิศ ตะวันออกติดคลองเปรมประชากร ประมาณ 140 เมตร สภาพที่ดิน พัฒนาแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับ ถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้ามีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 20 เมตร สภาพ ที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่า ระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 90 เมตร และ ติดซอยสรณคมณ์ประมาณ 125 เมตรสภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับ ที่ดิน เสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 6 เมตร สภาพ ที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอ ถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้ามีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 76 เมตร ลึก ประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินถม แล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนน ด้านหน้า	มีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูป ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้ามีหน้า กว้างติดซอยแจ้งวัฒนะ 6 ประมาณ 50 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับ ถนนด้านหน้า ประมาณ 0.30 เมตร
ราคาซื้อ-ขาย			รวมประมาณ 211,319,826.-บาท (หรือประมาณ ตารางวาละ 84,660.-บาท)		รวม 69,454,000 บาท(หรือตาราง วาละ 50,150 บาท)	ตารางวาละ 80,000 บาท
วันที่ซื้อ-ขาย			พฤศจิกายน 2557		มีนาคม 2558	มิถุนายน 2559
แหล่งข้อมูล-ซื้อขาย			สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร- สาขาดอนเมือง		โทรศัพท์ 02-680-3333 ฝ่าย บริหารสินทรัพย์ธนาคารเกียรติ นาสิน จำกัด (มหาชน)	โทรศัพท์ 08-1552-7880 (คุณ น้อย)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
ราคาเสนอขาย		ตารางวาระ 25,000 บาท		ตารางวาระ 40,000 บาท		
วันที่เสนอขาย		กรกฎาคม 2561		กรกฎาคม 2561		
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 06-2186-5008(คุณมงคล)		โทรศัพท์ 081-663-8484 (คุณสายสุดา)		
หมายเหตุ			ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยและอาคารพาณิชย์ ภายใต้ชื่อ "JWCondo@Donmuang"	ที่ดินตั้งอยู่ท้ายซอยเป็นซอยตัน	ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ "VELA DE CONDO"	
วิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงทรัพย์สิน

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่ามีการเสนอขาย/ซื้อ ขายที่ดินเปล่าขนาดเนื้อที่ 187.10-7,656 ตารางวา มีราคาเสนอขายและซื้อ ขาย อยู่ระหว่างประมาณ 25,000 - 130,000.- บาทต่อตาราง ทั้งนี้ขึ้น อยู่กับทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน ลักษณะที่ดิน หน้ากว้างติดถนน ขนาดที่ดิน ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และศักยภาพการใช้ประโยชน์ เป็นต้น โดยข้อมูลตลาดที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ ประกอบด้วย ข้อมูลตลาดแปลงที่ 5, 6 และ 9 สามารถสรุปเป็นตารางปรับเพิ่ม-ลดได้ดังนี้

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่รวมเนื้อที่ดินส่วนที่กัน ทางภาระจำยอม
	5	6	9	
ที่ตั้งและทำเล	ภายในโครงการ แกรนด์คาแนล ดอน เมือง	ถนน ร.พ.ช. แยกจาก ถนนเลียบคลองเปรม ประชากร (ถนนเดช อุดม)	ถนน ร.พ.ช. แยกจาก ถนนเลียบคลองเปรม ประชากร (ถนนเดช อุดม)	ติดถนนภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง (ถนนภาระจำยอม)
เนื้อที่ดิน (ไร่)	0-1-87.10 ไร่	8 -1-00 ไร่	2-0-00 ไร่	5-1-27.12 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	187.10	3,300.00	800.00	2,127.12
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	20.00	90.00	6.00	74.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)	0.00	0.00	0.00	0.00
ผังเมือง	สีเหลือง ประเภทที่ อยู่อาศัยหนาแน่น น้อย	สีชมพู ประเภทชุมชน (ปทุมธานี)	สีส้ม ประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นปาน กลาง	สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	82,800.00	30,000.00	40,000.00	
ราคาที่เคยคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)	77,000.00	27,000.00	35,000.00	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	0.00	
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	0.00	
ปรับส่วนของค่าถมดิน (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	0.00	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	77,000.00	27,000.00	35,000.00	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	5	%	6	%	9
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	(5)%	(3,850)	35%	9,450	10%	3,500
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	(30)%	(23,100)	3%	810	(5)%	(1,750)
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	(5)%	(3,850)	(5)%	(1,350)	(5)%	(1,750)

	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	5	%	6	%	9
- หน้ากว้างที่ดิน	(10)%	(7,700)	3%	810	10%	3,500
- ระบบสาธารณูปโภค	0%	0	3%	810	0%	0
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	0%	0	3%	810	3%	1,050
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	0%	0	(3)%	(810)	(3)%	(1,050)
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	0%	0	0%	0	0%	0
รวม	(50)%	(38,500)	39%	10,530	10%	3,500
ราคาที่ได้จากการปรับแก้	38,500		37,530		38,500	

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
5	38,500	38,500	0.5838	1.7130	0.1504	5,791
6	37,530	14,850	0.2252	4.4411	0.3900	14,636
9	38,500	12,600	0.1911	5.2341	0.4596	17,695
รวม	114,530	65,950	1.0000	11.3882	1.0000	38,122
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						38,000

สรุปมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 5 ไร่ 3 งาน 13.10 ตารางวา (2,313.10 ตารางวา หรือ 5.7825 ไร่)

หัก เนื้อที่ดินส่วนภายใต้ภาระจำยอมเนื้อที่ประมาณ 1 งาน 85.98 ตารางวา (0.46495 ไร่)

คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 5 ไร่ 1 งาน 27.12 ตารางวา (5.31780 ไร่)

หรือประมาณ 2,127 ตารางวา @ 38,000 บาท

80,830,560 บาท

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญเปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 38,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินหลังหักส่วนภาระจำยอมแล้วที่มีเนื้อที่ 5 ไร่ 1 งาน 27.12 ตารางวา หรือ 2,127 ตารางวา ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 80,830,560 บาท

15.2 วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ประเมินโดยใช้วิธีการคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอยและความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่งทางผู้ประเมิน พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC) ซึ่งลักษณะอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย อาคารสโมสรและสำนักงานชาย 3 ชั้น และสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งสามารถประมาณการต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบันได้ดังนี้

อาคารสิ่งปลูกสร้าง - โดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

(รวมงานโครงสร้าง, งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร)

ลำดับ	รายการ	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนรวม (บาท)
1)	อาคารสโมสรและสำนักงาน 3 ชั้น				
	พื้นที่สำนักงาน (ฝ่ายชาย)	477.00	ตรม.	17,000	8,109,000
	พื้นที่สำนักงาน (ฝ่ายช่าง)	88.00	ตรม.	15,000	1,320,000
	พื้นที่ห้องน้ำ ชาย-หญิง	30.00	ตรม.	15,000	450,000
	พื้นที่โถงทางเข้าอาคาร	52.00	ตรม.	10,000	520,000
	พื้นที่เฉลียง ทางเท้า	128.00	ตรม.	5,000	640,000
	พื้นที่สระเบียร์	6.00	ตรม.	6,000	36,000
	พื้นที่เก็บของ วางแอร์ และระบบปั้มน้ำ	320.00	ตรม.	3,000	960,000
	พื้นที่กระถางปลูกต้นไม้	6.00	ตรม.	3,000	18,000
	รวมต้นทุนทดแทนใหม่	1,107.00	ตรม.	10,888	12,053,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	14.00	ปี	28%	3,374,840
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				8,678,160
2)	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ				
	ถนนและลานจอดรถคอนกรีต	1,208.00	ตรม.	1,000	1,208,000
	รวมต้นทุนทดแทนใหม่	1,208.00	ตรม.		1,208,000
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	14.00	ปี	28%	338,240
	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน				869,760
	รวมต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน				9,547,920
	หรือประมาณ				9,500,000
	รวมมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง			90,378,480	บาท
	หรือประมาณ			90,400,000	บาท

สรุปราคาประเมินสินทรัพย์โดยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

ที่	รายการ		คำนวณ	หน่วย
1	ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน	=	9,547,920	บาท
2	มูลค่าที่ดิน	=	80,830,560	บาท
3	รวมมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	=	90,378,480	บาท
	หรือประมาณ	=	90,400,000	บาท

จากการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 80,830,560 บาท และมูลค่าต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบัน 9,547,920 บาท ดังนั้นจากการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 90,400,000 บาท (พิเศษ)