

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อโครงการ “ซัมเมอร์พอยท์”
ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง
แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท บุญคิ พระโขนง ทรี จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่า : 14 มิถุนายน 2567

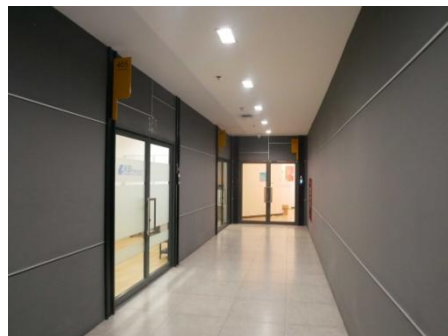
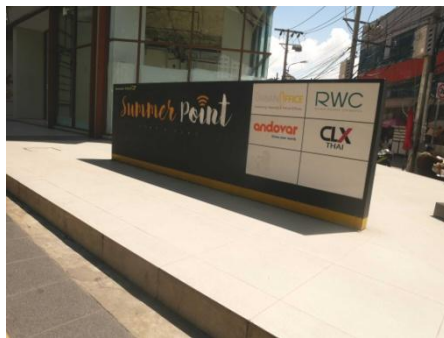
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อโครงการ “ซัมเมอร์พอยท์”
ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง
แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท บุญค พะโขนง ทรี จำกัด

เลขที่อ้างอิง : R0223/2024

วันที่ประเมินมูลค่า : 14 มิถุนายน 2567



ประกาศสำคัญถึงผู้อ่านรายงานนี้ทุกคน

เว้นแต่คุณจะเป็นลูกค้าที่มีชื่ออยู่ในรายงานนี้ หรือได้รับการระบุอย่างชัดเจนโดยเราในฐานะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบให้ข้อมูล
และเป็นผู้มีสิทธิในรายงานนี้ ในที่แห่งประเทศไทยไม่มีการผูกพันหรือมีหน้าที่ในการรับผิดชอบใดๆ ที่เกี่ยวกับเนื้อหาของรายงานนี้
และคุณไม่มีสิทธิอ้างอิงเนื้อหาเหล่านี้ด้วย

ที่ VL/sp/R0223/2024

วันที่ 26 กันยายน 2567

บริษัท บุญค พระโขง ทรี จำกัด

อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้นที่ 21

เลขที่ 170/67 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

เรียน ท่านกรรมการผู้จัดการ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ภายใต้โครงการชื่อ “ซัมเมอร์พอยท์” มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา (หรือ 595.0 ตารางวา) พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง ในแขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้น โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีส่วนจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล

กรรมการบริหาร - หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0223/2024
วัตถุประสงค์ ของรายงาน	เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (For the Existing Use and Tenancies) สำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญาปัจจุบัน 25 ปี 93 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า 14 มิถุนายน 2567 สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการซัมเมอร์พอยท์ ตั้งอยู่บริเวณแยกพระโขนง ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 69 เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล (สายสุขุมวิท) ในแขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่า (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิที่ดินและสัญญาเช่า, ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเท่านั้น) ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว และกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อโครงการ “ซัมเมอร์พอยท์” เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นโครงการมิกซ์ยูส (ส่วนสำนักงานและส่วนร้านค้า Retail) ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ประกอบกิจการเป็นอาคารสำนักงานระดับ Grade B จัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการเช่า
ที่ดินเช่า	ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 4075 โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา (595.0 ตารางวา หรือ 2,380.00 ตารางเมตร) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างด้านหน้าติดถนนสุขุมวิท ประมาณ 70.00 เมตร และมีความยาวด้านข้างติดซอยสุขุมวิท 69 ประมาณ 84.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งโครงการ “ซัมเมอร์พอยท์” มีภาระผูกพันการเช่าระยะยาวระหว่างบริษัท นูทิด พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่า) กับ บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับระยะเวลาเช่าตามสัญญา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่า 25 ปี 93 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า

**อาคารสิ่งปลูกสร้าง
และรายละเอียด
โครงการ**

อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ เป็นอาคารสูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นโครงการมิกซ์ยูส (ส่วนสำนักงานและส่วนร้านค้า Retail) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 9,997.00 ตารางเมตร อาคารมีอายุประมาณ 4 ปี สภาพอาคารดีและได้รับการดูแลรักษาดี การใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบัน เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่และบริการ มีพื้นที่เช่าสุทธิ 5,796.61 ตารางเมตร ปัจจุบันมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 96.08% ณ วันที่ประเมินมูลค่า สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ที่จอดรถ 78 คัน และทางวิ่งรถภายในอาคาร ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ขนส่งของ และบันไดหนีไฟ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบน้ำประปาและสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัยและสัญญาณเตือนภัย เป็นต้น โดยสามารถสรุปพื้นที่อาคารได้ดังนี้

รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร

ลักษณะการใช้พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
พื้นที่ร้านค้า Retail	998.75	
พื้นที่สำนักงาน	4,797.86	
พื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.61	58%
พื้นที่ส่วนกลางและบริการ	4,200.39	42%
รวมพื้นที่ทั้งหมด	9,997.00	100%

สำหรับรายละเอียดต่าง ๆ ของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ และสภาพอาคาร ดูรายละเอียดในรายงานประกอบ

สิทธิในทรัพย์สิน

สิทธิการเช่า (Leasehold)

**ข้อกำหนด/
กฎหมายเกี่ยวข้อง**

ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีน้ำตาล” (บริเวณหมายเลข ย.10-8) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556, FAR 8 : 1 และ OSR 4%

กฎหมายเกี่ยวข้องอื่น ๆ

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท (บริเวณที่ 3) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2548

สาธารณูปโภค ใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และรถไฟฟ้า BTS
โครงการพัฒนา ของรัฐ	ไม่มี
เอกสารสิทธิที่ดิน	เอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด (ดูรายละเอียดในรายงาน)
การใช้ประโยชน์สูงสุด ของที่ดิน	เพื่อการพาณิชย์กรรม (ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานตามสภาพปัจจุบัน)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) สำหรับการตรวจสอบผล
วันที่ประเมินมูลค่า และกำหนดมูลค่า	14 มิถุนายน 2567
มูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> มูลค่าสิทธิการเช่าที่ระยะเวลาเช่า 520,000,000.- บาท คงเหลือตามสัญญาปัจจุบัน 25 ปี : 93 วัน ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2567 (หาร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
การวิเคราะห์ มูลค่าสุดท้าย	- ราคาต่อตารางเมตร : คิดต่อพื้นที่เช่าสุทธิ เท่ากับ 89,645.- บาทต่อตารางเมตร - มูลค่าที่ดินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ : ราคาตลาดตารางวาละ 1,560,000.-บาท รวม 928,200,000.-บาท



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

บริษัท บูทิด พระโขนง ทรี จำกัด

อาคารสำนักงาน "ซัมเมอร์ พอยท์"

ตั้งอยู่เลขที่ 7 ซอยสุขุมวิท 69 ถนนสุขุมวิท

แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 67-10335 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์

แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

Tel. 02-294-9099 www.grandasset.co.th

วันที่ 26 กันยายน 2567

รายงานเลขที่ 67-10335 (1) GL

วันที่ 26 กันยายน 2567

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท บุญทิพย์ พระโขงนทร์ จำกัด

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน "ซัมเมอร์ พอยท์"

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่าน ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิถือครองภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า : 490,000,000 บาท (สี่ร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 25.21 ปี

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดๆ ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



นายเลอสรณ์ ส่องทวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	67-10335 (1) GL								
ราย	บริษัท บุญค พะโชนง หรี จำกัด								
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ								
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินฯ เป็นการประเมินมูลค่าภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามระยะเวลาการเช่าของสัญญาประมาณ 25.21 ปี และสิทธิการต่อสัญญาเช่าประมาณ 4.79 ปี รวมระยะเวลาการเช่าที่ประมาณ 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2597) มีรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินที่เช่า เป็นที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 4075 เนื้อที่เช่าประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 95.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 595.0 ตารางวา • สิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1. อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ 9,997 ตารางเมตร <p>โครงการทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการประเภทให้เช่าพื้นที่สำนักงานตามเอกสารและแผนการจัดการที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยสรุปดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายการ</th><th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) สำนักงาน</td><td>4,797.86</td></tr> <tr> <td>2) ร้านค้า</td><td>998.75</td></tr> <tr> <td>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ</td><td>5,796.61</td></tr> </tbody> </table>	รายการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	1) สำนักงาน	4,797.86	2) ร้านค้า	998.75	รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.61
รายการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)								
1) สำนักงาน	4,797.86								
2) ร้านค้า	998.75								
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.61								
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน "ซัมเมอร์ พอยท์" ตั้งอยู่เลขที่ 7 ซอยสุขุมวิท 69 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร								
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 4075								
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่า								
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บี.ไอ.ซี. พะโชนง จำกัด								
ภาระผูกพัน	ติดสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 ระหว่างบริษัท บี.ไอ.ซี. พะโชนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท บุญค พะโชนง หรี จำกัด (ผู้เช่า)								
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท บุญค พะโชนง หรี จำกัด								
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน								

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจ	10 มิถุนายน 2567
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 25.21 ปี	490,000,000 บาท (สี่ร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชัยรัตน์ ทองเส่งยม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวจิตราภรณ์ ไปยขุนทด