

**สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง  
ภายใต้ชื่ออาคารสำนักงาน “สาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์”  
และสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน “ปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์”  
แขวงสีลม เขตบางรัก และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร**

(เลขที่อ้างอิง R0541/2015 และ R0542/2015 สรุป)

สำหรับ  
**บริษัท นอร์ท साठर เรียลตี้ จำกัด**  
และ **บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด**

จัดทำโดย  
**บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด**  
65/192 ชั้น 23 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์  
ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

[www.knightfrank.co.th](http://www.knightfrank.co.th)

ธันวาคม พ.ศ. 2558

VL/ps/R0541/2015 และ R0542/2015 สรุป

วันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2558

**บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด**

เลขที่ 98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

**บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด**

เลขที่ 57 อาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22

ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

**เรียน ท่านกรรมการผู้จัดการ**

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในลักษณะสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) ของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ได้แก่สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่ออาคารสำนักงาน “สาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์” ตั้งอยู่เลขที่ 98 ติดหัวมุมถนนสาทรเหนือ และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน “ปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์” (ไม่รวมส่วนโรงแรมดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ) ตั้งอยู่เลขที่ 57 ถนนวิฑู ในแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

**1. วัตถุประสงค์ของรายงาน**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังรายละเอียดข้างต้น รายงานที่จะจัดเตรียมขึ้น และนำเสนอต่อท่าน เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value of Leasehold Interest for the Existing Tenancy) ณ วันที่ประเมินมูลค่า 1 ตุลาคม พ.ศ. 2558 และมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value of Leasehold Interest for the Existing Tenancy) ตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่เข้ากองทรัสต์ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 เพื่อให้ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT)

**มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

**มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าในฐานะของผู้เช่า (Market Value of Leasehold Interest)** หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา ทั้งนี้ให้อยู่ภายใต้สมมติฐานว่า สามารถโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวได้โดยทั่วไป

**มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies)** เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิม และอ้างอิงตามสัญญาเช่าต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการให้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์ และเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

## 2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่มอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน รวมทั้งหมด 2 รายการ ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน “สาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์” ตั้งอยู่เลขที่ 98 ติดห้วมุมถนนสาทรเหนือ และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนของอาคารสำนักงาน “ปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์” (ไม่รวมส่วนโรงแรมดิ โอกระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ) โดยสรุปแต่ละแห่งดังนี้

### 2.1 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน “สาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์”

สิทธิการเช่าที่ดินของเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 520 เลขที่ดิน 45 มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 9 ไร่ 3 งาน 77.8 ตารางวา (3,977.8 ตารางวา หรือ 9.9445 ไร่) โดยมีเนื้อที่ดินเช่าบางส่วนตามสัญญา 5 ไร่ 60.32 ตารางวา (2,060.32 ตารางวา หรือ 8,241.28 ตารางเมตร) โดยมีวันที่เริ่มสัญญา วันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2553 และสิ้นสุดสัญญา วันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583

อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารสำนักงาน สาทร์ สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ มีความสูง 39 ชั้น (ลิฟท์โดยสารมี 40 ชั้น เพราะมีการข้ามชั้น 13) พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมประมาณ 114,567.00 ตารางเมตร ปัจจุบันมีพื้นที่เช่าสุทธิ 73,181.29 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงาน 70,650.40 ตารางเมตร พื้นที่พาณิชย์กรรม 2,071.89 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องเก็บของ 459.00 ตารางเมตร (พื้นที่เช่าสุทธิ ไม่นับรวมพื้นที่ Victor Club 922.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่ส่วน Victor Club นำมาเข้ากองทรัสต์ และสร้างรายได้อื่นๆ ให้กับกองทรัสต์)

## 2.2 สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนของอาคารสำนักงาน “ปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์” (ไม่รวมส่วนโรงแรมดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ)

โครงการอาคารสำนักงาน ปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ มีความสูง 33 ชั้น (ลิฟท์โดยสารมี 34 ชั้น เพราะมีการข้ามชั้น 13) พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมประมาณ 81,504.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่ส่วนโรงแรมดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ ประมาณ 28,200 ตารางเมตร (ไม่นำมาเข้ากองทรัสต์) และส่วนที่นำมาเข้ากองทรัสต์ ประมาณ 53,304.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิส่วนที่เข้ากองทรัสต์ 26,313.43 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่เช่าสำนักงาน 25,019.85 ตารางเมตร พื้นที่พาณิชย์กรรม 1,016.00 ตารางเมตร พื้นที่ห้องเก็บของ 277.58 ตารางเมตร (พื้นที่เช่าสุทธิ ไม่นับรวมพื้นที่ Victor Club 794.38 ตารางเมตร และพื้นที่ ATM โดยพื้นที่ส่วน Victor Club และ ATM นำมาเข้ากองทรัสต์ และสร้างรายได้อื่นๆ ให้กับกองทรัสต์)

## 3. สมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นสำหรับประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาในลักษณะที่เป็นสิทธิการเช่า เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) และยังมีสมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นอื่นๆ ดังที่ระบุไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ (Full Valuation Report) เลขที่อ้างอิง R0541/2015 และ R0542/2015

## 4. วิธีประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) และปัจจุบันได้มีการให้เช่าพื้นที่อาคารแก่ผู้เช่ารายย่อยทั่วไป ดังนั้นบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้

5. สรุปผลการประเมินมูลค่า

- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่ออาคารสำนักงาน “สาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์”

1) มูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์ตลาดปกติ ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2558
<ul style="list-style-type: none"> <li>• มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า ที่ระยะเวลาเช่า : 6,074,000,000.- บาท 25 ปี 7 วัน ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (หกพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)</li> </ul>
2) มูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559
<ul style="list-style-type: none"> <li>• มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า ที่ระยะเวลาเช่า : 6,502,000,000.- บาท 24 ปี 279 วัน ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ (หกพันห้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)</li> </ul>

- สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน “ปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์”

1) มูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์ตลาดปกติ ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2558
<ul style="list-style-type: none"> <li>• มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า ที่ระยะเวลาเช่า : 2,636,000,000.- บาท 25 ปี 340 วัน ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (สองพันหกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)</li> </ul>
2) มูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559
<ul style="list-style-type: none"> <li>• มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า ที่ระยะเวลาเช่า : 2,876,000,000.- บาท 25 ปี 248 วัน ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ (สองพันแปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)</li> </ul>

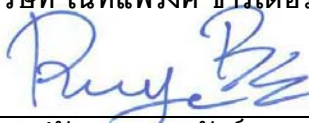

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่าที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้ถูกเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รายงานนี้อาจถูกเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของท่านตามวัตถุประสงค์ที่ระบุ

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

นายปรัชญา บุญยพันธ์

ผู้อำนวยการ - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.175



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด  
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16  
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง  
กรุงเทพมหานคร 10250  
โทรศัพท์ 0-2719-4500  
โทรสาร 0-2719-5070-71  
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 58-11501 (1) GL

วันที่ 18 ธันวาคม 2558

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ "สาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์" เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร**

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สินกรณี 1 : 6,111,000,000 บาท (หกพันหนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)  
ณ วันที่ทำการประเมิน  
ภายใต้สิทธิการเช่า 24.85 ปี
- มูลค่าทรัพย์สินกรณี 2 : 6,551,000,000 บาท (หกพันห้าร้อยห้าสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)  
ณ วันที่กองทุนฯ เข้าลงทุน  
ภายใต้สิทธิการเช่า 24.77 ปี

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

นายเลอสรค์ สังกวน

กรรมการผู้จัดการ





## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

<b>รายงานเลขที่</b>	58-11501 (1) GL																				
<b>ราย</b>	บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด																				
<b>วัตถุประสงค์การประเมิน</b>	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ																				
<b>รายละเอียดทรัพย์สิน</b>	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน (ถึงวันที่ 6 ตุลาคม 2583) โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 520</p> <p>ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านพื้นที่สำนักงานให้เช่า มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่อาคารเช่า ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>รายการ</th> <th>พื้นที่อาคารทั้งหมดรวม (ตร.ม.)</th> <th>พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่าในขนาด (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>อาคารสำนักงานและโรงแรมสูง 39 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น</td> <td>114,567.00</td> <td>114,567.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า (Retail) ที่สามารถปล่อยเช่าช่วงได้ โดยสรุปดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. สำนักงาน</td> <td>70,650.40</td> </tr> <tr> <td>2. ร้านค้า (Retail)</td> <td>2,071.89</td> </tr> <tr> <td>3. ห้องเก็บของ</td> <td>459.00</td> </tr> <tr> <td><b>รวม</b></td> <td><b>73,181.29</b></td> </tr> </tbody> </table>			ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารทั้งหมดรวม (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่าในขนาด (ตร.ม.)	1.	อาคารสำนักงานและโรงแรมสูง 39 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	114,567.00	114,567.00	รายการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	1. สำนักงาน	70,650.40	2. ร้านค้า (Retail)	2,071.89	3. ห้องเก็บของ	459.00	<b>รวม</b>	<b>73,181.29</b>
ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารทั้งหมดรวม (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่าในขนาด (ตร.ม.)																		
1.	อาคารสำนักงานและโรงแรมสูง 39 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	114,567.00	114,567.00																		
รายการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)																				
1. สำนักงาน	70,650.40																				
2. ร้านค้า (Retail)	2,071.89																				
3. ห้องเก็บของ	459.00																				
<b>รวม</b>	<b>73,181.29</b>																				
<b>ที่ตั้งทรัพย์สิน</b>	ตั้งอยู่ "สาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์" เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร																				

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 520
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่าที่ดิน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ภาระผูกพัน	ติดสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี กับบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียดดี้ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	30 พฤศจิกายน 2558
มูลค่าทรัพย์สินกรณี 1 ณ วันที่ทำการประเมิน ภายใต้สิทธิการเช่า 24.85 ปี	6,111,000,000 บาท (หกพันหนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สินกรณี 2 ณ วันที่กองทุนฯ เข้าลงทุน ภายใต้สิทธิการเช่า 24.77 ปี	6,551,000,000 บาท (หกพันห้าร้อยห้าสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แควซิที จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ





บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด  
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16  
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง  
กรุงเทพมหานคร 10250  
โทรศัพท์ 0-2719-4500  
โทรสาร 0-2719-5070-71  
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 58-11502 (1) GL

วันที่ 18 ธันวาคม 2558

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าพื้นที่อาคาร ตั้งอยู่อาคารสำนักงาน "ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์" เลขที่ 57 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร**

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำข้อมูลจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สินกรณี 1 : 2,645,000,000 บาท (สองพันหกร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)  
ณ วันที่ทำการประเมินฯ  
ภายใต้สิทธิการเช่า 25.76 ปี
- มูลค่าทรัพย์สินกรณี 2 : 2,857,000,000 บาท (สองพันแปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)  
ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน  
ภายใต้สิทธิการเช่า 25.68 ปี

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

นายเลอสรค์ ส่องทวน

กรรมการผู้จัดการ



## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	58-11502 (1) GL																						
ราย	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด																						
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ																						
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าพื้นที่อาคาร ภายในอาคารสำนักงาน "ปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์" ระยะเวลาเช่าประมาณการตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน ประมาณ 25.76 ปี (ถึงวันที่ 5 กันยายน 2584) พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่าให้กองทรัสต์ฯ ประมาณ 53,304.00 ตารางเมตร โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 102997</p> <p>ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านพื้นที่สำนักงานให้เช่า มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่อาคารเช่า ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>รายการ</th> <th>พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)</th> <th>พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่าในอนาคต (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>อาคารสำนักงานและโรงแรมสูง 33 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น</td> <td>81,504.00</td> <td>53,304.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>การประเมินฯ ครั้งนี้ เป็นการประเมินฯ พื้นที่บางส่วนในอาคารตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้น 21 ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า (Retail) ที่สามารถปล่อยเช่าช่วงได้ โดยสรุปดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. สำนักงาน</td> <td>25,019.85</td> </tr> <tr> <td>2. ร้านค้า (Retail)</td> <td>1,016.00</td> </tr> <tr> <td>3. ห้องเก็บของ</td> <td>277.58</td> </tr> <tr> <td>4. ตู้ เอ.ที.เอ็ม.</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td><b>รวม</b></td> <td><b>26,315.43</b></td> </tr> </tbody> </table>			ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่าในอนาคต (ตร.ม.)	1.	อาคารสำนักงานและโรงแรมสูง 33 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	81,504.00	53,304.00	รายการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	1. สำนักงาน	25,019.85	2. ร้านค้า (Retail)	1,016.00	3. ห้องเก็บของ	277.58	4. ตู้ เอ.ที.เอ็ม.	2.00	<b>รวม</b>	<b>26,315.43</b>
ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่าในอนาคต (ตร.ม.)																				
1.	อาคารสำนักงานและโรงแรมสูง 33 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	81,504.00	53,304.00																				
รายการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)																						
1. สำนักงาน	25,019.85																						
2. ร้านค้า (Retail)	1,016.00																						
3. ห้องเก็บของ	277.58																						
4. ตู้ เอ.ที.เอ็ม.	2.00																						
<b>รวม</b>	<b>26,315.43</b>																						
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่อาคารสำนักงาน "ปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์" เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร																						

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	30 พฤศจิกายน 2558
มูลค่าทรัพย์สินกรณี 1 ณ วันที่ทำการประเมินฯ ภายใต้สิทธิการเช่า 25.76 ปี	2,645,000,000 บาท (สองพันหกร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สินกรณี 2 ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ภายใต้สิทธิการเช่า 25.68 ปี	2,857,000,000 บาท (สองพันแปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรวิศ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ