

เอกสารแนบ 5

การประเมินราคาส่งปลูกสร้าง



PRIME ASSET APPRAISAL CO.,LTD.
23 Soi Pracharat 9/1 Taladkwan Muang Nonthaburi
Tel. 02-968-2644 Fax. 02-147-2583 WWW.PRIMEASSET.CO.TH
Email : PRIMEASSET999@GMAIL.COM

63 PAA 1050 (GL)

วันที่ 15 มกราคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด

ตามที่บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440
เนื้อที่ดินรวม	7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 5 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงาน 6 ชั้น มีชั้นใต้ดินและดาดฟ้า จำนวน 4 หลัง (อาคาร A,B,C และ D) และอาคารจอดรถ 7 ชั้น (อาคาร E)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	1.ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขเวลาที่มีกำหนดสิบสองปีรวมสามโฉนดกับ บริษัท แอสสิริ จำกัด(มหาชน) 2.จำนองรวมสามโฉนด(ระหว่างเช่า) กับ เซเวนตี้ เซเวน ดราก้อนส์ อินเวสเมนต์ ลิมิเตด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	วันที่ 4 มกราคม 2564
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	2,426,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบหกล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีที่ขายทรัพย์สิน สิ้นปีที่ 4 (ณ วันที่ 1 มกราคม 2568)	2,627,000,000 บาท (สองพันหกร้อยยี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)
มูลค่าบังคับขาย ณ สิ้นปีที่ 4	1,838,900,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบแปดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

ชติลา ชวาล์โถม

(นางสาวธนิศร ธนวงศ์เกษม)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปพรaisal จำกัด

บทสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

นำเสนอ	: บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด
วันที่สำรวจและประเมิน	: 4 มกราคม 2564
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	: ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	: ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440
เนื้อที่ดินรวม	: 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: จำนวน 5 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงาน 6 ชั้น มีชั้นใต้ดินและดาดฟ้า จำนวน 4 หลัง (อาคาร A,B,C และ D) และอาคารจอดรถ 7 ชั้น(อาคาร E)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	: 1.ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขที่กำหนดสิบสองปีรวมสามโฉนดกับ บริษัท แอสสิริ จำกัด(มหาชน) 2.จำนองรวมสามโฉนด(ระหว่างเช่า) กับ เซเวนตี้ เซเวน ดราก้อนส์ อินเวสเมนต์ ลิมิเตด
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 สีส้ม(ย.7) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด/ดีที่สุด	: พาณิชยกรรม
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย
การคมนาคมและเข้าถึง	: ติดถนนภายในโครงการ T77 เป็นทางส่วนบุคคลที่ได้รับการจดทะเบียนแล้ว แยกจาก ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และติดถนนเลียบริมทางด่วนคลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์)เป็น ทางสาธารณประโยชน์
ราคาประเมินราชการ	: ราคาประเมินราชการ เฉพาะส่วนของที่ดินรวม 88,266,000 บาท

ความเห็นผู้ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 6 ชั้น มีชั้นใต้ดินและดาดฟ้า จำนวน 4 หลัง (อาคาร A,B,C และ D) และอาคารจอดรถ 7 ชั้น(อาคาร E) ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ T77 ซึ่งเป็นทางส่วนบุคคลที่ได้รับการจัดการจำยอมแล้ว แยกจากถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และติดถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงานและมีอาคารจอดรถไว้คอยบริการแก่ผู้เช่าและผู้มาติดต่อ โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วยโครงการคอนโดเนียมใน กลุ่มแสนสิริกรู๊ป ได้แก่ โครงการเดอะเบส พาร์คเวส สุขุมวิท 77, เดอะเบส พาร์คอีสต์ สุขุมวิท 77, การ์เด็นสแควร์ สุขุมวิท 77, บล็อก สุขุมวิท 77, เดอะเบส สุขุมวิท 77, ฮาสเฮาส์, คาวะเฮาส์, พาร์คคอร์ธ สุขุมวิท 77 เป็นต้น ซึ่งมีผู้พักอาศัยอยู่จำนวนมาก ไม่น้อยกว่า 5,000 ครอบครัว จึงมีความเหมาะสมสำหรับการประกอบกิจการประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า อีกทั้งยังมีสถานที่สำคัญใกล้เคียง ได้แก่ คอมมูนิตี้ รีเทล , สนามบินสุวรรณภูมิ , โรงเรียนนานาชาติ, ร้านค้าสะดวกซื้อ, ร้านอาหาร, โรงเรียน, วัด, ตลาด, สถานที่ราชการ เป็นต้น

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ดังนั้นการประเมินมูลค่าใช้วิธีรายได้เป็นวิธีการหลักในการสรุปมูลค่า การกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่ ขึ้นอยู่กับรูปแบบสำนักงาน อัตราการเช่าพื้นที่ เป็นต้น จากการสำรวจข้อมูลราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ในช่วง 650-1,150 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้น บริษัท ฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า พื้นที่สำนักงานเท่ากับ 1,000.- บาท/ตารางเมตร/เดือน อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ประมาณการปัจจัยดังกล่าวด้วยความระมัดระวังและตั้งอยู่บนพื้นฐานการประมาณการแบบอนุรักษ์นิยม

ส่วนของการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน เป็นการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินอีกวิธีหนึ่งเพิ่มเติม นอกเหนือจากการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ ประกอบด้วยที่ดิน เนื้อที่ 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา ซึ่งที่ดินที่ประเมินมีข้อเด่นในเรื่องทำเลที่ตั้ง ซึ่งเอื้อประโยชน์ต่อการประกอบกิจการประเภทสำนักงานให้เช่า การประเมินเฉพาะส่วนของที่ดินจึงเป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งใช้ข้อมูลเปรียบเทียบที่เป็นที่ดินว่างเปล่าบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน ซึ่งเป็นข้อมูลเสนอขาย-ซื้อขาย ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกันมาเปรียบเทียบหามูลค่าที่ดิน และนำมารวมกับมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะและการใช้ประโยชน์เฉพาะทาง ความแตกต่างของต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่จึงขึ้นอยู่กับโครงสร้างหลัก วัสดุใช้สอย การตกแต่งภายใน ตลอดจนการใช้ประโยชน์ของอาคารนั้น ซึ่งจากสภาพและการใช้ประโยชน์ของอาคาร บริษัท ฯ ทำการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง (BOQ) ที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง และเทียบเคียงตามบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ในการประเมินครั้งนี้ ทางผู้ว่าจ้างได้เพิ่มเติมเงื่อนไข หากจะทำการขายทรัพย์สินออกเมื่อสิ้นปีที่ 4 (ณ วันที่ 1 มกราคม 2568) พร้อมติดภาระการเช่าตามสัญญาเช่า ไปด้วย เพื่อให้ทราบมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ขาย ทางผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้(แบบคิดลดกระแสเงินสด) โดยกำหนดสมมติฐานเดียวกันกับการประเมินในกรณีปกติ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินซึ่งก่อให้เกิดรายได้เชิงพาณิชย์กรรมตลอดอายุชีพ ดังนั้น การสรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยมูลค่าจากการประเมินโดยวิธีรายได้จึงเป็นการสะท้อนมูลค่าตลาดได้อย่างเหมาะสมที่สุด อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้ใช้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน เป็นการสอบทานอีกวิธีหนึ่ง จากรายละเอียดที่กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปพร้าซัล จำกัด มีความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 4 มกราคม 2564 ดังนี้

ที่ดินเนื้อที่ 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน และอาคารจอดรถ รวม 5 รายการ

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน : 2,426,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบหกล้านบาทถ้วน)

กรณีที่ทำกรขายทรัพย์สิน เมื่อสิ้นปีที่ 4 (ณ วันที่ 1 มกราคม 2568)

ที่ดินเนื้อที่ 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน และอาคารจอดรถ รวม 5 รายการ

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน : 2,627,000,000 บาท (สองพันหกร้อยยี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

มูลค่าบังคับขาย ณ สิ้นปีที่ 4 : 1,838,900,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบแปดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

ทางบริษัทฯ ขอรับรองว่า การให้ความเห็นมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการให้ความเห็นตามหลักวิชาการและอยู่ภายใต้มาตรฐานจรรยาบรรณและวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย โดยบริษัทฯ ไม่มีส่วนได้เสียไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใด

สรุปการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

- ที่ดินจำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา

ประเมินให้ ตารางวาละ 450,000 บาท	เป็นเงิน	1,323,990,000 บาท
----------------------------------	----------	-------------------

- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ ณ วันสำรวจ
- | | | |
|--|----------|-----------------|
| | เป็นเงิน | 949,126,080 บาท |
|--|----------|-----------------|

รวมมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)	(พิเศษ)เป็นเงิน	2,273,116,000 บาท
--	-----------------	-------------------

(สองพันสองร้อยเจ็ดสิบล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นหกพันบาทถ้วน)

หมายเหตุ ทางผู้ว่าจ้างมีความประสงค์ให้เพิ่มเติมการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 5-12 และมูลค่าบังคับขาย โดยมีรายละเอียด
ดังนี้

วันที่ประมาณการ	มูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าบังคับขาย
สิ้นปีที่ 5	2,688,000,000	1,881,600,000
สิ้นปีที่ 6	2,753,000,000	1,927,100,000
สิ้นปีที่ 7	2,824,000,000	1,976,800,000
สิ้นปีที่ 8	2,901,000,000	2,030,700,000
สิ้นปีที่ 9	2,983,000,000	2,088,100,000
สิ้นปีที่ 10	3,072,000,000	2,150,400,000
สิ้นปีที่ 11	3,167,000,000	2,216,900,000



บริษัท
พาวเวอร์แลนด์
พลัส แอปพรaisal จำกัด

POWERLAND PLUS APPRAISAL CO.,LTD.

89/4 หมู่บ้านบ้านฟ้าวัน ถนนพหลโยธิน แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี
กรุงเทพมหานคร 10510 โทรศัพท์ 02-002-6305 โทรสาร 02-006-8805

วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564

รายงานเลขที่ PPA/GL-0007/64

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปพรaisal จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย
บริษัทฯ ได้แสดงรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าไว้ในรายงานฉบับนี้ และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดินและเนื้อที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2641,4273 และ 4440 เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (รายละเอียดตามรายงานหัวข้อ 4.1-4.3)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	1.ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขกำหนดสิบสองปีรวมสามโฉนดกับ บริษัท แอสสิริ จำกัด(มหาชน) 2.จำนวนรวมสามโฉนด(ระหว่างเช่า) กับ เซเวนตี้ เซเวน ดรากอนส์ อินเวสเมนต์ ลิมิเตด
การเข้าถึง	ติดถนนโครงการ T77 ลักษณะเป็นทางส่วนบุคคลลดการจ่ายอมให้แก่ทรัพย์สิน ติดทางสาธารณประโยชน์ ถนนเลียบริมทางด่วนคลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน(Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	1 กุมภาพันธ์ 2564
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	2,410,900,000 บาท(สองพันสี่ร้อยสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ.วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 4)	2,606,700,000 บาท(สองพันหกร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
มูลค่าบังคับขาย ณ.สิ้นปีที่ 4(70%)	1,824,690,000 บาท(หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบล้านหกแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่ระบุไว้ในรายงานตามข้อ 7. และ
สมมติฐานเพิ่มเติม หรือสมมติฐานพิเศษที่ระบุไว้ในบทสรุปสำหรับผู้บริหาร โดยบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์และส่วน
เกี่ยวข้องใดๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัชชัย จันทร์นวล)

กรรมการผู้จัดการ



หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ถูกต้องของบริษัทฯ จะต้องประทับตราบริษัทฯ คู่กับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
วันสำรวจและประเมินมูลค่า	: 1 กุมภาพันธ์ 2564
เอกสารสิทธิ์ที่ดินและเนื้อที่ดิน	: เอกสารสิทธิ์ที่ดินเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 2641,4273 และ 4440 จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน (รายละเอียดตามรายงานหัวข้อ 4.1-4.3)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท สิริพัฒน์ โพร จำกัด
ภาระผูกพัน	: 1.ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขเวลาที่มีกำหนดสิบสองปีรวมสามโฉนดกับ บริษัท แอสสิริ จำกัด(มหาชน) 2.จำนวนรวมสามโฉนด(ระหว่างเช่า) กับ เซเวนตี้ เซเวน ดราก้อนส์ อินเวสเมนต์ ลิมิเต็ด
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่เขตบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับ พ.ศ.2556) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีส้ม ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	: การใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรม ประเภทอาคารสำนักงาน จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่ได้รับจากลูกค้ามีรายการดังนี้

ที่ดิน ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2641,4273 และ 4440 จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา สภาพทั่วไปของที่ดิน เป็นพื้นที่ราบ ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยม ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ที่ดินได้รับการพัฒนาแล้วสูงกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 เมตร ที่ดินมีด้านที่ติดถนนภายในโครงการ 1 ด้าน และถนนสาธารณะประโยชน์ 1 ด้าน ทางเข้าออกรถยนต์ใช้ทางเข้า-ออก ผ่านถนนถนนโครงการ T77 และถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์) เป็นทางสาธารณะประโยชน์ ปัจจุบันที่ดินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน

อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ประกอบด้วยอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 4 อาคาร (อาคาร A,B,C,D) และอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)

สภาพแวดล้อม : สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร และมีสถานที่สำคัญบริเวณภายในโครงการ T77 ประกอบไปด้วยโครงการคอนโดมิเนียมใน กลุ่มแสนสิริกรุ๊ป ได้แก่ โครงการเดอะเบส พาร์คเวส สุขุมวิท 77, เดอะเบส พาร์คอีสต์ สุขุมวิท 77, การ์เด้นสแควร์ สุขุมวิท 77, บล็อก สุขุมวิท 77, เดอะเบส สุขุมวิท 77, ฮาสูเฮาส์, ควะเฮาส์, พาร์คคอร์ท สุขุมวิท 77 Bangkok International Preparatory & Secondary School ซึ่งภายในโครงการมีผู้พักอาศัยอยู่จำนวนมาก จึงมีความเหมาะสมสำหรับการประกอบกิจการประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า อีกทั้งยังมีสถานที่สำคัญใกล้เคียง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า, ร้านค้าสะดวกซื้อ, ร้านอาหาร, โรงเรียน, วัด, ตลาด, สถานที่ราชการ สถานีรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช เป็นต้น มีระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบประปา ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคมนาคมสะดวก และมีสภาพคล่องในการซื้อ-ขายดี แนวโน้มความเจริญอยู่ในระดับดี

การเข้าถึง : ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า : ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด บริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน มูลค่าที่ประเมินได้จากวิธีนี้ประกอบด้วยมูลค่าของที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง และพิจารณารายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (วิธีต้นทุน) : 2,246,033,000 บาท (สองพันสองร้อยสี่สิบล้านสามหมื่นสามพันบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (วิธีรายได้) : 2,410,900,000 บาท (สองพันสี่ร้อยสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (วิธีรายได้) : 2,606,700,000 บาท (สองพันหกร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

ณ.วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568

(กรณีที่ขายทรัพย์สิน สิ้นปีที่ 4)

มูลค่าบังคับขายทรัพย์สิน : 1,824,690,000 บาท(หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบล้านหกแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

ณ สิ้นปีที่ 4

สมมติฐานเพิ่มเติม : ไม่มี

ความเห็นผู้ประเมินมูลค่า : จากข้อมูลตลาดที่ดินที่ประกาศขายหรือซื้อ-ขายตารางวาละ 550,000-1,430,348 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน การคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ศักยภาพ การใช้ประโยชน์ของที่ดิน และแนวโน้มในการพัฒนา บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาดโดยวิธี WQS. และให้คะแนนตามปัจจัยต่างๆ แสดงตามตาราง (ดูตารางการคำนวณมูลค่าที่ดิน) ทรัพย์สินที่ประเมินพิจารณาแล้วเห็นควรประเมินมูลค่าที่ดินตารางวาละ 440,000.- บาท หรือไร่ละ 176,000,000.- บาท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นที่ดินพร้อมอาคาร สำนักงาน ที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ดังนั้นการประเมินมูลค่าใช้วิธีรายได้เป็นวิธีการหลักในการสรุปมูลค่า การกำหนดราคาเช่าพื้นที่ ขึ้นอยู่กับรูปแบบสำนักงาน อัตราการเข้าเช่าพื้นที่ เป็นต้น จากการสำรวจข้อมูลราคาเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ในช่วง 500-1,300 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้น บริษัท ฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า พื้นที่สำนักงานเท่ากับ 950.- บาท/ตารางเมตร/เดือน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และวิธีหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นเกณฑ์ในการหามูลค่าปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง

จากการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีการประเมินมูลค่าดังแสดงมาข้างต้น ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานของบริษัท เอสอี ดีจิทัล จำกัด ประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าการประเมินดังนี้

สรุป มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

<u>รายละเอียดทรัพย์สิน</u>		<u>มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)</u>
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตรว.	:	1,294,568,000
สิ่งปลูกสร้าง ที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงาน	:	940,272,000
ส่วนควบพัฒนาในโครงการ	:	11,193,000
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบบนที่ดินที่ประเมิน (พิเศษ)	:	2,246,033,000
• สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (พิเศษ)		<u>2,246,033,000</u>
• มูลค่าประกันอัคคีภัย		846,841,000
• สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้		<u>2,410,900,000</u>
• สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ณ.วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 4)		<u>2,606,700,000</u>
• สรุปมูลค่าบังคับขาย ณ.สิ้นปีที่ 4 (70% ของมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 4)		<u>1,824,690,000</u>

รายการ	มูลค่าตลาด	มูลค่าบังคับขาย (70% ของมูลค่าตลาด)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 5 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569)	2,665,800,000.00	1,866,060,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 6 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2570)	2,729,700,000.00	1,910,790,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 7 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571)	2,798,600,000.00	1,959,020,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 8 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2572)	2,873,100,000.00	2,011,170,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 9 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2573)	2,953,500,000.00	2,067,450,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 10 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2574)	3,040,400,000.00	2,128,280,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 11 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2575)	3,125,600,000.00	2,187,920,000.00