



## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย: บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด  
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน  
เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา  
ที่ตั้ง: เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)  
แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ PPA/GL-33/65



เสนอต่อ

บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด

จัดทำโดย

บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด  
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



บริษัท  
**พาวเวอร์แลนด์**  
พลัส แอปพรaisal จำกัด

POWERLAND PLUS APPRAISAL CO.,LTD.

69/4 หมู่บ้านบ้านฟ้าเนินพวัน ถนนหทัยราษฎร์ แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี  
กรุงเทพมหานคร 10510 โทรศัพท์ 02-002-6305 โทรสาร 02-006-8805



วันที่ 30 มิถุนายน 2565

รายงานเลขที่ PPA/GL-33/65

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการ

บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปพรaisal จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย  
บริษัทฯ ได้แสดงรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าใช้ในรายงานฉบับนี้ และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ 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
ภาวะผูกพัน	ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขกำหนดสิบสองปี ตั้งแต่วันที่ 16 ธ.ค.2562 ถึง วันที่ 15 ธ.ค.2574 รวมสามโฉนดกับ บริษัท แอสสิริ จำกัด(มหาชน)
การเข้าถึง	ติดถนนโครงการ T77 ลักษณะเป็นทางส่วนบุคคลจดทะเบียนจำยอมให้แก่ทรัพย์สิน ติดทางสาธารณประโยชน์ ถนนเลียบริมได้ทางด่วนฉลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน(Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน
วันที่กำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	1 กรกฎาคม 2565
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	2,452,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ.วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 3 )	2,603,700,000 บาท (สองพันหกร้อยสามล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
มูลค่าบังคับขาย ณ.เมื่อสิ้นปีที่ 3 (70%)	1,822,590,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบล้านห้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่ระบุไว้ในรายงานตามข้อ 7. และ  
สมมติฐานเพิ่มเติม หรือสมมติฐานพิเศษที่ระบุไว้ในบทสรุปสำหรับผู้บริหาร โดยบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์และส่วน  
เกี่ยวข้องใดๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปพรaisal จำกัด

นายชัชชัย จันทร์นวล

กรรมการผู้จัดการ/กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



## 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 ประกอบไปด้วยโครงการคอนโดมิเนียมในกลุ่มแสนสิริกริ๊ป ได้แก่ โครงการเดอะเบส พาร์คเวส สุขุมวิท 77, เดอะเบส พาร์คอีสต์ สุขุมวิท 77, การ์เด็นสแควร์ สุขุมวิท 77, บล็อก สุขุมวิท 77, เดอะเบส สุขุมวิท 77, ฮาสุเฮาส์, คาวะเฮาส์, พาร์คคอร์ธ สุขุมวิท 77 Bangkok International Preparatory & Secondary School ซึ่งภายในโครงการมีผู้พักอาศัยอยู่จำนวนมาก จึงมีความเหมาะสมสำหรับการประกอบกิจการประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า อีกทั้งยังมีสถานที่สำคัญใกล้เคียง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า, ร้านค้าสะดวกซื้อ, ร้านอาหาร, โรงเรียน, วัด, ตลาด, สถานีราชการ 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) : 2,236,205,000 บาท (สองพันสองร้อยสามสิบล้านสองแสนห้าพันบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (วิธีพิจารณารายได้) : 2,452,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (วิธีพิจารณารายได้) : 2,603,700,000 บาท (สองพันหกร้อยสามล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

ณ.วันที่ 1 กรกฎาคม 2568  
(กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 3 )

มูลค่าบังคับขายทรัพย์สิน (70%) : 1,822,590,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบล้านห้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)  
ณ.เมื่อสิ้นปีที่ 3

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 อัตราการเช่าพื้นที่ เป็นต้น จากการสำรวจข้อมูลราคาเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ในช่วง 500-1,300 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง 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 สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าการประเมินดังนี้

**สรุป มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ตามหลักเกณฑ์ดังนี้**

รายละเอียดทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
<b>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</b>	
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตรว.	: 1,294,568,000
สิ่งปลูกสร้าง ที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงาน	: 930,678,000
ส่วนควบพัฒนาในโครงการ	: 10,959,000
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบบนที่ดินที่ประเมิน (พิเศษ)	: 2,236,205,000
• สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (พิเศษ)	<u>2,236,205,000</u>
• มูลค่าประกันอัคคีภัย	837,610,000
• สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้	<u>2,452,000,000</u>
• สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ณ.วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 3)	<u>2,603,700,000</u>
• สรุปมูลค่าบังคับขาย ณ เมื่อสิ้นปีที่ 3 (70% ของมูลค่าตลาดทรัพย์สิน)	<u>1,822,590,000</u>

## (Discounted Cash Flow Method)

### กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่

3,4,5,6,7,8,9,10

รายการ		มูลค่าตลาด	มูลค่าบังคับขาย (70% ของมูลค่าตลาด)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 3	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2568	2,603,700,000.00	1,822,590,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 4	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2569	2,662,600,000.00	1,863,820,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 5	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2570	2,726,200,000.00	1,908,340,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 6	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2571	2,794,900,000.00	1,956,430,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 7	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2572	2,869,100,000.00	2,008,370,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 8	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2573	2,949,200,000.00	2,064,440,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 9	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2574	3,035,700,000.00	2,124,990,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 10	ณ. วันที่ 1 กรกฎาคม 2575	3,095,800,000.00	2,167,060,000.00