

**รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**  
**ลูกค้าราย บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด**  
**ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน**  
**เนื้อที่รวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา**  
**ที่ตั้ง เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง**  
**แยกจากถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)**  
**แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร**  
**รหัสงาน WA(BKK)/GL-66/0037**



**เสนอ**  
**บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด**

**จัดทำโดย**  
**บริษัท เวลท์ แอปพร้าซัล จำกัด**  
11/277 หมู่บ้านธัญวัฑฒัน 5 ซอยวัชรพล 1/9  
แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220

โทรศัพท์ : 0-2948-0928-9 , 0-2948-2258 โทรสาร : 0-2948-2259 เว็บไซต์ [www.wealthapp.co.th](http://www.wealthapp.co.th)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ WA(BKK)/GL-66/0037

วันที่ 10 กรกฎาคม 2566



เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

ตามที่บริษัท เวลท์ แอปพร้าซัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน เนื้อที่รวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง แยกจากถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440 รวม 3 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขเวลาที่มีกำหนดสิบสองปี ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 รวมสามโฉนดกับบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ติดถนนโครงการ T77 เป็นทางส่วนบุคคล (จุดภาระจ่ายยอมให้กับทรัพย์สินแล้ว) และติดทางสาธารณประโยชน์ ถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์)
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	วัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจทานมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดให้เกิดรายได้ จึงเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าตลาดอย่างแท้จริง
วันที่ประเมินมูลค่า	1 กรกฎาคม 2566
มูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน เป็นวิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน	2,505,000,000.- บาท ( สองพันห้าร้อยห้าล้านบาทถ้วน )
มูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 2)	2,611,000,000.- บาท ( สองพันหกร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน )
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ไม่มี
จุดพิกัด GPS	Lat : 13.716681 Long : 100.602092

บริษัท เวลท์ แอปพร้าซัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



( นายพลสิทธิ์ แก้วศรีงาม )

กรรมการผู้จัดการ

**7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน**

บริษัท เวลท์ แอปพร้าซัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ  
**สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) - เป็นวิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน**

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน ( หน่วย )	ราคาประเมิน ( บาท / หน่วย )	รวมราคาประเมิน ( บาท )
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,504,966,078.-
<b>รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)</b>			<b>2,505,000,000.-</b>
( สองพันห้าร้อยห้าล้านบาทถ้วน )			

**สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)**  
 (กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 2 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน ( หน่วย )	ราคาประเมิน ( บาท / หน่วย )	รวมราคาประเมิน ( บาท )
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,611,004,317.-
<b>รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)</b>			<b>2,611,000,000.-</b>
( สองพันหกร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน )			

**สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยสรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) - เป็นวิธีตรวจทาน**

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน ( หน่วย )	ราคาประเมิน ( บาท / หน่วย )	รวมราคาประเมิน ( บาท )
ที่ดิน : จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ	2,942.2 ตร.ว.	450,000.00	1,323,990,000.-
สิ่งปลูกสร้าง	5 รายการ		921,083,520.-
ส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน			10,726,280.-
<b>รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)</b>			<b>2,255,800,000.-</b>
( สองพันสองร้อยห้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน )			

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ

..... นายมนตรี ไล้วโสภณกุล

ผู้สำรวจ

..... นายภาววี วิภูมิตสิตสกุล

ผู้ตรวจ / ผู้ประเมินหลัก  
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิเลขที่ วฒ.481

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) กรณีขายปีที่ 3 ถึงปีที่ 9

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 3 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2569)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน ( หน่วย )	ราคาประเมิน ( บาท / หน่วย )	รวมราคาประเมิน ( บาท )
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,670,467,299.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,670,500,000.-
( สองพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน )			

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 4 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2570)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน ( หน่วย )	ราคาประเมิน ( บาท / หน่วย )	รวมราคาประเมิน ( บาท )
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,734,687,319.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,734,700,000.-
( สองพันเจ็ดร้อยสามสิบล้านแปดพันห้าแสนบาทถ้วน )			

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 5 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2571)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน ( หน่วย )	ราคาประเมิน ( บาท / หน่วย )	รวมราคาประเมิน ( บาท )
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,804,044,941.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,804,000,000.-
( สองพันแปดร้อยสี่ล้านบาทถ้วน )			

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 6 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2572)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน ( หน่วย )	ราคาประเมิน ( บาท / หน่วย )	รวมราคาประเมิน ( บาท )
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,878,951,173.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,879,000,000.-
( สองพันแปดร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าพันบาทถ้วน )			

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) กรณีขายปีที่ 3 ถึงปีที่ 9 (ต่อ)

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 7 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2573)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน ( หน่วย )	ราคาประเมิน ( บาท / หน่วย )	รวมราคาประเมิน ( บาท )
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,959,849,903.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,959,800,000.-
( สองพันเก้าร้อยห้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน )			

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 8 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2574)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน ( หน่วย )	ราคาประเมิน ( บาท / หน่วย )	รวมราคาประเมิน ( บาท )
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			3,047,220,532.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			3,047,200,000.-
( สามพันสี่สิบล้านเจ็ดแสนสองพันบาทถ้วน )			

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 9 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2575)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน ( หน่วย )	ราคาประเมิน ( บาท / หน่วย )	รวมราคาประเมิน ( บาท )
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			3,116,831,582.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			3,116,800,000.-
( สามพันหนึ่งร้อยสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน )			