

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ลูกค้าราย บริษัท สิริพัฒน โฟร์ 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-67/0050



เสนอ
บริษัท สิริพัฒน โฟร์ จำกัด

จัดทำโดย
บริษัท เวลท์ แอปไพรัล จำกัด
11/277 หมู่บ้านถิ่นถวัลย์ 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

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ WA(BKK)/GL-67/0050

วันที่ 8 กรกฎาคม 2567



เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

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

| | |
|---|--|
| ชื่อลูกค้า | บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด |
| ประเภททรัพย์สิน | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และสวนควบพัฒนาบนที่ดิน 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 | ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขเวลามีกำหนดสิบสองปี ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 รวมสามโฉนดกับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) |
| ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร | ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4 |
| สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก | ติดถนนโครงการ T77 เป็นทางส่วนบุคคล (จุดภาระจ่ายมอบให้กับทรัพย์สินแล้ว) และติดทาง สาธารณประโยชน์ ถนนเลียบริบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) |
| วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า | วัตถุประสงค์สาธารณะ |
| หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า | ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด |
| วิธีการประเมินมูลค่า | บริษัทฯ เลือกใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่า ทรัพย์สินในครั้งนี้ และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ จึงเป็นวิธีที่สะท้อน มูลค่าตลาดได้อย่างแท้จริง |
| วันที่ประเมินมูลค่า | 1 กรกฎาคม 2567 |
| มูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน เป็นวิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน | 2,556,100,000.- บาท (สองพันห้าร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) |
| มูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 1) | 2,611,100,000.- บาท (สองพันหกร้อยสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) |
| เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน | ไม่มี |
| จุดพิกัด GPS | Lat : 13.716681 Long : 100.602092 |

บริษัท เวลท์ แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่
ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ขอแสดงความนับถือ

WEALTH APPRAISAL
WEALTH APPRAISAL (นายพิสิษฐ์ แก้วศรีงาม)
กรรมการผู้จัดการ

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เวลท์ แอปพร้าซัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ
สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) - เป็นวิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|--|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 2,556,065,977.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 2,556,100,000.- |
| (สองพันห้าร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) | | | |

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

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|--|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 2,611,133,891.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 2,611,100,000.- |
| (สองพันหกร้อยสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) | | | |

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. | 460,000.- | 1,353,412,000.- |
| สิ่งปลูกสร้าง | 5 รายการ | | 911,488,900.- |
| ส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน | | | 10,493,100.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 2,275,400,000.- |
| (สองพันสองร้อยเจ็ดสิบล้านห้าพันสี่แสนบาทถ้วน) | | | |

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ

นายมนตรี ไล่โว่โสภณกุล

นายมนตรี ไล่โว่โสภณกุล
ผู้สำรวจ

นางวิภาดา

นางภาววี วิภูมิติสติกุล
ผู้ตรวจ / ผู้ประเมินหลัก
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิเลขที่ วฒ.481

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) รายไตรมาส

ไตรมาสที่ 1 (1 ตุลาคม 2567)

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 2,565,914,682.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 2,565,900,000.- |
| (สองพันห้าร้อยหกสิบห้าล้านบาทถ้วน) | | | |

ไตรมาสที่ 2 (1 มกราคม 2568)

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|--|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 2,569,336,820.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 2,569,300,000.- |
| (สองพันห้าร้อยหกสิบเก้าล้านบาทสามแสนบาทถ้วน) | | | |

ไตรมาสที่ 3 (1 เมษายน 2568)

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|---|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 2,576,455,616.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 2,576,500,000.- |
| (สองพันห้าร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน) | | | |

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) กรณีขายปีที่ 2 ถึงปีที่ 8

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 2 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2569)

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|---|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 2,670,607,239.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 2,670,600,000.- |
| (สองพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) | | | |

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 3 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2570)

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|---|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 2,734,838,455.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 2,734,800,000.- |
| (สองพันเจ็ดร้อยสามสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน) | | | |

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 4 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2571)

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 2,804,208,168.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 2,804,200,000.- |
| (สองพันแปดร้อยสี่ล้านสองแสนบาทถ้วน) | | | |

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 5 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2572)

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|--|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 2,879,127,457.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 2,879,100,000.- |
| (สองพันแปดร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าพันหนึ่งแสนบาทถ้วน) | | | |

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) กรณีขายปีที่ 2 ถึงปีที่ 8 (ต่อ)

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 6 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2573)

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 2,960,040,291.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 2,960,000,000.- |
| (สองพันเก้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน) | | | |

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 7 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2574)

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 3,047,426,150.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 3,047,400,000.- |
| (สามพันสี่สิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) | | | |

(กรณีขายเมื่อสิ้นปีที่ 8 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2575)

| รายการประเมินมูลค่า | จำนวน (หน่วย) | ราคาประเมิน (บาท / หน่วย) | รวมราคาประเมิน (บาท) |
|---|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS" | | | 3,115,368,752.- |
| รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) | | | 3,115,400,000.- |
| (สามพันหนึ่งร้อยสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน) | | | |