

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 แอปไพรัล จำกัด

11/277 หมู่บ้านอินทวิษ 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

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 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
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440 รวม 3 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขเวลามีกำหนดสิบสองปี ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 รวมสามโฉนดกับบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	ติดถนนโครงการ T77 เป็นทางส่วนบุคคล (จดทะเบียนจ่ายมอบให้กับทรัพย์สินแล้ว) 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 แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ขอแสดงความนับถือ


 WEALTH APPRAISAL
 WEALTH APPRAISAL CO., LTD.
 (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.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,505,000,000.-
(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.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,611,000,000.-
(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.-
ส่วนควบพัฒนามบนที่ดิน			10,726,280.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,255,800,000.-
(สองพันสองร้อยห้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)			

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ

นายมนตรี ไล่โว่โสณกุล

ผู้สำรวจ

นายภาววี วิภูมิธิตสกุล

ผู้ตรวจ / ผู้ประเมินหลัก
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิเลขที่ วฒ.481

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) รายไตรมาส

ไตรมาสที่ 1 (1 ตุลาคม 2566)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,510,680,282.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,510,700,000.-
(สองพันห้าร้อยสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)			

ไตรมาสที่ 2 (1 มกราคม 2567)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,516,470,676.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,516,500,000.-
(สองพันห้าร้อยสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)			

ไตรมาสที่ 3 (1 เมษายน 2567)

รายการประเมินมูลค่า	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท / หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
อาคารสำนักงาน "SIRI CAMPUS"			2,522,642,016.-
รวมราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			2,522,600,000.-
(สองพันห้าร้อยยี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)			

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.-
(สองพันเจ็ดร้อยสามสิบแปดล้านห้าแสนบาทถ้วน)			

(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.-
(สามพันสี่สิบล้านเจ็ดแสนสองแสนบาทถ้วน)			

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.-
(สามพันหนึ่งร้อยสิบหกล้านแปดแสนบาทถ้วน)			