



บริษัท
พาวเวอร์แลนด์
พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย: บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และ 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 98-68-PPA-GL



เสนอต่อ

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และ บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด

จัดทำโดย

บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด

ประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2568

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



บริษัท
พาวเวอร์แลนด์
พลัส แอปพรaisal จำกัด

POWERLAND PLUS APPRAISAL CO.,LTD.

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



วันที่ 16 พฤษภาคม 2568

รายงานเลขที่ 98-68-PPA-GL

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปพรaisal จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ได้แสดงรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าใช้ในรายงานฉบับนี้ และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดินและเนื้อที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2641,4273 และ 4440 เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่หรือ 2,942.2 ตร.ว.
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (รายละเอียดตามรายงานหัวข้อ 4.1-4.3)
ผู้ถือกรรมสิทธิสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขเวลาที่กำหนดสิบสองปี ตั้งแต่วันที่ 16 ธ.ค.2562 ถึง วันที่ 15 ธ.ค.2574 รวมสามโฉนดกับ บริษัท แส้นสิริ จำกัด(มหาชน)
การเข้าถึง	ติดถนนโครงการ T77 ลักษณะเป็นทางส่วนบุคคลจดทะเบียนให้แก่ทรัพย์สิน ติดทางสาธารณประโยชน์ ถนนเลียบริมทางด่วนคลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน(Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน
วันที่กำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	1 เมษายน 2568
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	2,520,900,000 บาท(สองพันห้าร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่ระบุไว้ในรายงานตามข้อ 7. และ
สมมติฐานเพิ่มเติม หรือสมมติฐานพิเศษที่ระบุไว้ในบทสรุปสำหรับผู้บริหาร โดยบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์และส่วน
เกี่ยวข้องใดๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ขอแสดงความนับถือ

กระทำแทนในนาม

บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปพรaisal จำกัด

(นายชูชัย จันทน์นวล)

กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ถูกต้องของบริษัทฯ จะต้องประทับตราบริษัทฯ คู่กับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามหรือผู้รับมอบอำนาจเท่านั้น

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
วันที่กำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	:	1 เมษายน 2568
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 โฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	:	ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขเวลาที่กำหนดสิบสองปีตั้งแต่วันที่ 16 ธ.ค.2562 ถึง วันที่ 15 ธ.ค. 2574 รวมสามโฉนดกับบริษัท แอสสิริ จำกัด(มหาชน)
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 ลักษณะรูปร่างที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยม ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ที่ดินได้รับการพัฒนาแล้วสูงกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 เมตร ที่ดินมีด้านที่ติดถนนภายในโครงการ 1 ด้าน และถนนสาธารณะประโยชน์ 1 ด้าน ทางเข้าออกรถยนต์ใช้ทางเข้า-ออก ผ่านถนนถนนโครงการ T77 และถนนเลียบริมได้ทางด่วนฉลองรัช(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 ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมในกลุ่มแสนสิริรูปแบบ ได้แก่ โครงการเดอะเบส พาร์คเวส สุขุมวิท 77, เดอะเบส พาร์คอีสต์ สุขุมวิท 77, การ์เด็นสแควร์ สุขุมวิท 77, บล็อก สุขุมวิท 77, เดอะเบส สุขุมวิท 77, ฮาสเฮาส์, ควะเฮาส์, พาร์คคอร์ท สุขุมวิท 77 Habito Mall Bangkok International Preparatory&Secondary School ภายในโครงการมีผู้พักอาศัยอยู่จำนวนมาก จึงมีความเหมาะสมสำหรับการประกอบกิจการ ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าอีกทั้งยังมีสถานที่สำคัญใกล้เคียง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า, ร้านค้าสะดวกซื้อ, ร้านอาหาร, โรงเรียน, วัด, ตลาด, สถานที่ราชการ สถานีรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช เป็นต้น มีระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า และสื่อสาร ระบบประปา ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคมนาคมสะดวก และมีสภาพคล่องในการซื้อ-ขายดี แนวโน้มความเจริญอยู่ในระดับที่ดี

การเข้าถึง : ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก

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

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (Cost Approach) : 2,265,566,000 บาท
(สองพันสองร้อยหกสิบล้านห้าแสนหกหมื่นบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (Income Approach) : 2,520,900,000 บาท
(สองพันห้าร้อยยี่สิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

สมมติฐานเพิ่มเติม : ไม่มี

ความเห็นผู้ประเมินมูลค่า : จากข้อมูลตลาดที่ดินที่ประกาศขายหรือซื้อ-ขายตารางวาละ 400,000-1,650,000 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน การคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ศักยภาพ การใช้ประโยชน์ของที่ดิน และแนวโน้มในการพัฒนา บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาดโดยวิธี WQS. และให้คะแนน

ตามปัจจัยต่าง ๆ แสดงตามตาราง (ดูตารางการคำนวณมูลค่าที่ดิน) ทรัพย์สินที่ประเมินพิจารณาแล้วเห็นควรประเมินมูลค่าที่ดิน ตารางวาละ 460,000.- บาท หรือไร่ละ 184,000,000.- บาท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นที่ดินพร้อมอาคาร สำนักงาน ที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ดังนั้นการประเมินมูลค่าใช้วิธีรายได้เป็นวิธีการหลักในการสรุปมูลค่า การกำหนดราคาเช่าพื้นที่ ขึ้นอยู่กับรูปแบบสำนักงาน อัตราการเช่าพื้นที่ เป็นต้น จากการสำรวจข้อมูลราคาเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ในช่วง 500-1,400 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้งสภาพอาคารสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้น บริษัท ฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า พื้นที่สำนักงานเท่ากับ 975.- บาท/ตารางเมตร/เดือน

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

จากการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน ของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อ วันที่ 1 เมษายน 2568 บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าการประเมินดังนี้

สรุป มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตรว.	: 1,353,412,000
สิ่งปลูกสร้าง ที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงาน	: 901,894,000
ส่วนควบพัฒนาในโครงการ	: 10,260,000
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบบนที่ดินที่ประเมิน (พิเศษ)	: 2,265,566,000
• สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (พิเศษ)	<u>2,265,566,000</u>
• มูลค่าประกันอัคคีภัย (อาคารสิ่งปลูกสร้าง)	811,705,000
• สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้	<u>2,520,900,000</u>

(Discounted Cash Flow Method)

รายไตรมาส

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

ไตรมาสที่ 1 (30 มิถุนายน 2568)

รายละเอียดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมิน (บาท)
* อาคารสำนักงาน SIRI CAMPUS	2,522,400,000
สรุป มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (พิเศษ)	2,522,400,000
(สองพันห้าร้อยยี่สิบสองล้านสี่แสนบาทถ้วน)	

ไตรมาสที่ 2 (30 กันยายน 2568)

รายละเอียดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมิน (บาท)
* อาคารสำนักงาน SIRI CAMPUS	2,524,000,000
สรุป มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (พิเศษ)	2,524,000,000
(สองพันห้าร้อยยี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)	

ไตรมาสที่ 3 (31 ธันวาคม 2568)

รายละเอียดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมิน (บาท)
* อาคารสำนักงาน SIRI CAMPUS	2,525,200,000
สรุป มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (พิเศษ)	2,525,200,000
(สองพันห้าร้อยยี่สิบห้าล้านสองแสนบาทถ้วน)	