

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1062-GL-1

วันที่ 25 กรกฎาคม 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคารสมัชชาวาณิช 2 (ยูบีซี 2)" ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3421 และ 4619 เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 2-3-62.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,162.0 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน สูง 23 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น และงานระบบ ภายใต้สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2554 ถึง 31 มีนาคม 2584 (อายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ 15 ปี 9 เดือน หรือ 15.75 ปี) ตั้งอยู่เลขที่ 591 ติดถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 33 (ซอยแดงอุดม) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร รายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 : 2,377,000,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)**
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15 ปี 9 เดือน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษา จรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ