

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

(1) ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ประกอบด้วย

ที่ดิน ตั้งอยู่เลขที่ 999 หมู่ที่ 9 แยกจากถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 19+700 (ฝั่งขาเข้า) ไปทางทิศใต้ประมาณ 70 เมตร ในตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 19 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงพิมพ์ อาคารคลังเก็บกระดาษ อาคารสำนักงานจัดจำหน่าย โรงเก็บสารเคมี อาคารควบคุมไฟฟ้าย่อย อายุอาคารประมาณ 13 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ ถนนและลานคอนกรีต รั้วลวดหนามและเสาคอนกรีตพร้อมประตูรั้ว และสะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก

เครื่องพิมพ์พร้อมอุปกรณ์ในกระบวนการผลิตสิ่งพิมพ์ มีจำนวน 6 รายการ รวม 23 ชุด/เครื่อง เครื่องจักรส่วนใหญ่เริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 มีอายุใช้งานที่ผ่านมามีประมาณ 2-12 ปี เครื่องจักรส่วนใหญ่ผลิตและนำเข้าจากประเทศเยอรมัน และบางส่วนเป็นเครื่องจักรจากประเทศสหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และไทย

(2) อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ประกอบด้วย

ที่ดิน ตั้งอยู่เลขที่ 136 ถนน ณ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 7 ไร่ 64.0 ตารางวา ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารสำนักงาน อาคารบริการ อาคารสำนักพิมพ์ อาคารจอดรถ อายุอาคารประมาณ 26 ปี มีพื้นที่ใช้สอยรวม 35,483 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ ป้อมยาม ถนนและลานคอนกรีต รั้วและประตูรั้วเหล็กดัด

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินฯ (ล้านบาท)		ราคาประเมิน เฉลี่ย (ล้านบาท)
			KF ¹	15BA ²	
1	ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ที่ดิน	261.20	261.20	261.20	
	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	96.41	83.70	-	
	เครื่องจักร	11.27	92.60	66.00	
	รวม	368.88	437.50	327.00	382.25
2	อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ที่ดิน	859.20	859.20	859.00	
	อาคารสำนักงาน	305.14	242.20	-	
	รวม	1,164.34	1,101.40	859.00	980.20
	รวมทั้งสิ้น	1,533.22	1,538.90	1,186.00	1,362.45

หมายเหตุ: *ราคามูลค่ายุติธรรมประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) เมื่อวันที่ 4 และ 5 สิงหาคม 2563 และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2563

ชื่อ/บริษัทผู้ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ชื่อ/ผู้ประเมินหลัก	:	นายชาญณรงค์ พลพิช และนายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for Existing Use) ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	4 และ 5 สิงหาคม 2563
ชื่อ/บริษัทผู้ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	บริษัท 15ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ชื่อ/ผู้ประเมินหลัก	:	นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์ และนายไพรัช มณฑาพันธ์
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for Existing Use) ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	2 พฤศจิกายน 2563