

เอกสารแนบ 4 : รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินทรัพย์สิน

ต้นปี 2562 มีรายการประเมินทรัพย์สิน 3 รายการ เพื่อประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อรายการเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ดังนี้

มติจากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2562 วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562

1. คณะกรรมการบริษัทมีมติให้ซื้อเครื่องจักรจำนวน 13 รายการ จากบมจ.ไดนาสตี ซีรามิค ในราคารวม 23.0 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
2. คณะกรรมการบริษัทมีมติให้ซื้อเครื่องจักรจำนวน 20 รายการจากบริษัท ไทล์ ท็อป อินดัสตรี จำกัด (มหาชน) ("TTOP") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ไดนาสตีซีรามิค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 96.83 ในราคา รวม 9.0 ล้านบาท(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
3. คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัท โรแลนด์ เอเชียบริคไทล์ จำกัด ("RABT") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำหน่ายที่ดินจำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ 43-2-97 ไร่ ให้แก่ บริษัท ไดนาสตีซีรามิค จำกัด (มหาชน) มูลค่ารวม 20.0 ล้านบาท

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินอิสระ คือ บริษัท เอเจนซีฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายการ	กรรมสิทธิ์	วิธีการประเมิน	มูลค่าประเมิน(บาท)
1.เครื่องจักรจำนวน 13 รายการ (สัญญาเช่า)	บมจ.ไดนาสตี ซีรามิค	วิธีการต้นทุน (Cost Approach)	23,803,760
2.เครื่องจักรจำนวน 20 รายการ (สัญญาเช่า)	บมจ. ไทล์ ท็อป อินดัสตรี	วิธีการต้นทุน (Cost Approach)	10,596,410
3.ที่ดินจำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ 43-2-97 ไร่	บจก. โรแลนด์ เอเชียบริคไทล์	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	25,370,000

โดยมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 อนุมัติให้ บริษัทฯ ซื้อเครื่องจักรดังกล่าว จาก บมจ.ไดนาสตี ซีรามิค และ บมจ.ไทล์ท็อปอินดัสตรี และอนุมัติให้ RABT บริษัทย่อย ขายที่ดินให้ บมจ.ไดนาสตี ซีรามิค ซึ่งได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว เมื่อ เดือน พฤษภาคม 2562

1.เครื่องจักรจำนวน 13 รายการ ของ บมจ.ไดนาสตี ซีรามิค

2011-17: Prime Minister Award, Labour Relation
2016-17: Good Governance Award, Min of Commerce
2011: Integrity Award: N'it Anti-Corruption Commission
2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

ที่ AREA.GEN 01/065/62(M)

30 มกราคม 2562

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 01/065/62(M)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท โรแยล ซีรามิค อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน: เครื่องใช้ในอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้อง ประเมินมูลค่า จำนวน 13 รายการ
ที่ตั้งทรัพย์สิน: บริษัท โรแยล ซีรามิค อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เลขที่ 54/7 หมู่ 3 ถนนสุวรรณศร (ทล.33) ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ทะเบียนเครื่องจักร : ไม่มีหนังสือสำคัญจดทะเบียนเครื่องจักร จากการสอบถามเจ้าหน้าที่โรงงาน เครื่องจักรไม่มีการจดทะเบียนเครื่องจักร กับ สำนักงานทะเบียนเครื่องจักรกลาง กรมโรงงานอุตสาหกรรม
ภาวะถูกหัก: จากการตรวจสอบ เครื่องจักรมีการทำสัญญาเช่า ระหว่างบริษัทไดนาสตี ซีรามิค จำกัด (มหาชน) "ผู้ให้เช่า" กับ บริษัทโรแยล ซีรามิค อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) "ผู้เช่า" ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ตามสัญญาเลขที่ DCC.สข.003/2561
วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เงื่อนไขและข้อจำกัด: แสดงรายละเอียดไว้ในหัวข้อ 4.2
หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด
สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ: แสดงรายละเอียดไว้ในหัวข้อ 4.3
วิธีการประเมิน: วิธีการต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมิน: 23 มกราคม 2562

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้ดังรายละเอียดต่อไปนี้

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สินประเมินได้ทั้งสิ้น						
ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ขนาด		มูลค่าที่ประเมิน (บาท)	รายละเอียด จากตารางที่
			จำนวน	หน่วย		
1	1 SET OF COMPLETED SQUARING/RECTIFIED LINE	วิธีการต้นทุน	1	SET	1,845,100.00	ตารางที่ 1
2	2 SETS OF BOTTOM TILE ENGLOBE DEVICE		2	SET	28,370.00	
3	2 SETS OF COMPLETED CERAMIC TILE SORTING LINE		2	SET	10,907,640.00	
4	2 SETS OF COMPLETED SQUARING/RECTIFIED LINE WITH AUTOMATIC SORTING LINE		2	SET	10,757,950.00	
5	2 SETS OF WATER SPRAY CABINET COMPLETED WITH AIRLESS PUMP,2 SET OF AIR		2	SET	99,660.00	
6	4 SETS OF GAZED AGITATE TANK		4	SET	165,040.00	
สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สินประเมินได้ทั้งสิ้น			13	รายการ	23,803,760.00	
(มีสีส้มสามเหลี่ยมแสดงส่วนเพิ่ม/ลดด้วยหลักสิบบาทถ้วน)						

(สี่สิบล้านสามแปดแสนสามพันเจ็ดร้อยหกสิบบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายจongsak บัวไย)

กรรมการผู้จัดการ



10 Nonsee Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905 Facsimile 66.2295.1154
BANGKOK : CHIENG MAI : KHON KAEN : SURAT THANI

http://www.area.co.th E-mail:area@area.co.th

ISO 9001

The first property consultant firm certified for the overall services

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

สรุปมูลค่าเครื่องจักร

ผู้ประเมินได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 23 มกราคม 2562 ดังต่อไปนี้:

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ขนาด		มูลค่าที่ประเมิน (บาท)	รายละเอียด จากตารางที่
			จำนวน	หน่วย		
1	1 SET OF COMPLETED SQUARING/RECTIFIED LINE	วิธีการต้นทุน	1	SET	1,845,100.00	ตารางที่ 1
2	2 SETS OF BOTTOM TILE ENGIBE DEVICE		2	SET	28,370.00	
3	2 SETS OF COMPLETED CERAMIC TILE SORTING LINE		2	SET	10,907,840.00	
4	2 SETS OF COMPLETED SQUARING/RECTIFIED LINE		2	SET	10,757,950.00	
	WITH AUTOMATIC SORTING LINE					
5	2 SETS OF WATER SPRAY CABINET COMPLETED		2	SET	99,660.00	
	WITH AIRLESS PUMP, 2 SET OF AIR					
6	4 SETS OF GAZED AGITATE TANK		4	SET	165,040.00	
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินไว้ทั้งหมด			13	จำนวน	27,803,760.00	
(มีสิบสามล้านแปดแสนสามพันเจ็ดร้อยหกสิบบาทถ้วน)						

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ความมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



(นายอานุภาพ เกษมสูงเนิน)

เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่สนับสนุน
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.312

ผู้ประเมินหลัก

ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



(นายจ่านงค์ บัวไวย)
กรรมการผู้จัดการ

บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการบริหารธุรกิจ (คอมพิวเตอร์ธุรกิจ)
มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.198

สก/จบ/GEN/2019/GEN 01/065/62(M)

2.เครื่องจักรจำนวน 20 รายการ ของ บมจ. ไทล์ทอป อินดัสตรี

2011-17: Prime Minister Award, Labour Relation
 2016-17: Good Governance Award, Min of Commerce
 2011: Integrity Award: N'tl Anti-Corruption Commission
 2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
 2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

ที่ AREA.GEN 01/064/62(M)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

30 มกราคม 2562

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 01/064/62(M)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท โรแยล ซีรามิค อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน: เครื่องใช้ในอุตสาหกรรมผลิตกระเบื้อง ประเมินมูลค่า จำนวน 20 รายการ
 ที่ตั้งทรัพย์สิน: บริษัท โรแยล ซีรามิค อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เลขที่ 54/7 หมู่ 3 ถนนสุวรรณศร (ทล.33) ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแวง จังหวัดสระบุรี
 ทะเบียนเครื่องจักร: ไม่มีหนังสือสำคัญจดทะเบียนเครื่องจักร จากการสอบถามเจ้าหน้าที่โรงงาน เครื่องจักรไม่มีการจดทะเบียนเครื่องจักร กับ สำนักงานทะเบียนเครื่องจักรกลาง กรมโรงงานอุตสาหกรรม
 ภาระผูกพัน: จากการตรวจสอบ เครื่องจักรมีการทำสัญญาเช่า ระหว่าง บริษัทไทล์ทอป อินดัสตรี จำกัด (มหาชน) "ผู้ให้เช่า" กับ บริษัทโรแยล ซีรามิค อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) "ผู้เช่า" ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ตามสัญญาเลขที่ TTOP.สช.002/2561
 วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
 เงื่อนไขและข้อจำกัด: แสดงรายละเอียดไว้ในหัวข้อ 4.2
 หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด
 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ: แสดงรายละเอียดไว้ในหัวข้อ 4.3
 วิธีการประเมิน: วิธีการต้นทุน (Cost Approach)
 วันที่ประเมิน: 23 มกราคม 2562

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ขนาด		มูลค่าที่ประเมิน (บาท)	รายละเอียด จากตารางที่
			จำนวน	หน่วย		
1	1 SET OF SUFACE GLAZING MACHINE	วิธีการต้นทุน	1	SET	105,450.00	ตารางที่ 1
2	3 SETS OF COMPLETEED CERAMIC TILE SORTING		3	SET	7,122,760.00	
3	3 SETS OF ROLLER KILN ENTRY ROW FORMING MACHINE		3	SET	206,760.00	
4	5 SETS OF GLAZED FLAT SCREEN PRINTER MACHINE		5	SET	2,515,510.00	
5	8 SETS OF TILE TRANSPORT COMPENSATOR MACHINE		8	SET	645,930.00	
สรุปมูลค่าตลาดที่ประเมินได้ทั้งสิ้นรวม			20	รายการ	10,596,410.00	
(สืบฐานพิจารณาเกณฑ์ต้นทุนหักพื้นที่ร้อยละสิบบาทถ้วน)						

(สิบส่วนห้าแสนเก้าหมื่นหกพันสี่ร้อยสิบบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายจันทน์ บัวไชย)

กรรมการผู้จัดการ



10 Nonsee Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905 Facsimile 66.2295.1154
 BANGKOK : CHIENG MAI : KHON KAEN : SURAT THANI
<http://www.area.co.th> E-mail:area@area.co.th

ISO 9001
 The first property consultant firm
 certified for the overall services

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

4.5 สรุปมูลค่าเครื่องจักร

ผู้ประเมินได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 23 มกราคม 2562 ดังต่อไปนี้:

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ขนาด		มูลค่าที่ประเมิน (บาท)	รายละเอียด จากตารางที่
			จำนวน	หน่วย		
1	1 SET OF SUFACE GLAZING MACHINE	วิธีการต้นทุน	1	SET	105,450.00	ตารางที่ 1
2	3 SETS OF COMPLETED CERAMIC TILE SORTING		3	SET	7,122,780.00	
3	3 SETS OF ROLLER KILN ENTRY ROW FORMING MACHINE		3	SET	206,780.00	
4	5 SETS OF GLAZED FLAT SCREEN PRINTER MACHINE		5	SET	2,515,510.00	
5	8 SETS OF TILE TRANSPORT COMPENSATOR MACHINE		8	SET	645,930.00	
สรุปมูลค่ารวมทรัพย์สินได้ประเมิน			20	เครื่องจักร	3,836,470.00	
(สืบค่าผ่านเกณฑ์ขั้นต่ำที่ผู้ประเมินพิจารณา)						

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



(นายอานัส ภาวะสูงเนิน)

เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินมั่นคง
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.312

ผู้ประเมินหลัก

ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



(นายจันศักดิ์ นวไธย)

บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการบริหารธุรกิจ (คอมพิวเตอร์ธุรกิจ)

มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.188

กรรมการผู้จัดการ

อก/จบ/GEN/2019/GEN 01/064/62(M)

3.ที่ดินจำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ 43-2-97 ไร่

2011-17: Prime Minister Award, Labour Relation
 2016-17: Good Governance Award, Min of Commerce
 2011: Integrity Award: N'it Anti-Corruption Commission
 2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
 2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

ที่ AREA.GEN 01/063/62(R)

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants: Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

25 มกราคม 2561

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ GEN 01/063/62(R)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
 บริษัท โรแลนด์ เอเชียบริคแอนด์โกลด์ จำกัด

ตามที่บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินเปล่า จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 43 ไร่ 2 งาน 97.0 ตารางวา หรือ 17,497.0 ตารางวา

ที่ตั้งทรัพย์สิน: ซอยโรงงาน โรแลนด์ ซีรามิค อุตสาหกรรม แยกจากถนนสุวรรณศร (ทล.33) ตำบลโคกแย้ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

พิกัดทางภูมิศาสตร์: Lat: 14.392821, Lon: 100.918409

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 3571, 11294, 14560 และ 17415 รวมจำนวน 4 ฉบับ
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบันคือ บริษัท โรแลนด์ เอเชียบริคแอนด์โกลด์ จำกัด

ภาวะผูกพัน: จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่าไม่มีภาระผูกพันที่มีจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด

การเวนคืน: ปัจจุบันทรัพย์สินนี้อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์

วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

เงื่อนไข: ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ไม่สามารถใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่นๆ เนื่องจากความแตกต่างของการพิจารณา เช่น บริเวณพื้นที่ที่เข้าสำรวจไม่ได้, ความลึกของบ่อน้ำ เป็นต้น
2. แปลงทางเข้า-ออกอ้างอิงตามเอกสารลูกค้า รายละเอียดแสดงไว้ในภาคผนวก จ.

หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด

สมมติฐานการประเมิน: ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ

วิธีการประเมิน: วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วันที่ประเมิน: 23 มกราคม 2562

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น 25,370,000.00 บาท (ยี่สิบห้าล้านบาทสามแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายจongsัก ปัวไย)

กรรมการผู้จัดการ

ใช้สำหรับรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของ บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส เท่านั้น



10 Nonsee Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905 Facsimile 66.2295.1154
 BANGKOK : CHIENG MAI : KHON KAEN : SURAT THANI
<http://www.area.co.th> E-mail: area@area.co.th

ISO 9001
 The first property consultant firm
 certified for the overall services

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังต่อไปนี้:

ตารางที่ 4: สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 มกราคม 2562

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)					
เนื้อที่ดินประมาณ	17,497.0	ตร.ว.ฯ	1,450.00	บาท เป็นเงิน	25,370,650.00 บาท
มูลค่ารวมโดยประมาณ					25,370,000.00 บาท
สรุปมูลค่าตลาด (Open Market Value) ของทรัพย์สิน ที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น				25,370,000.00	บาท
(ยี่สิบห้าล้านบาทสามแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)					
อธิบายเพิ่มเติม :					
ผู้ประเมินจะพิจารณามูลค่าจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาด และประเภทของทรัพย์สินนี้ ที่มีข้อมูลตลาดการซื้อขายทรัพย์สินมาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้เพียงพอ					

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



(นายอัญญาคี เกาะสูงเนิน)
ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน

เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินสินคอสัน
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.312

ผู้ประเมินหลัก

ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



(นายจ่านงค์ บัวไชย)
กรรมการผู้จัดการ

บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการบริหารธุรกิจ (คอมพิวเตอร์ธุรกิจ) ม.ราชภัฏสวนสุนันทา
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.198

ยก/จบ/CO/2019/GEN 01/063/82(R)