

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ที่ QA2018-10-0203

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ตามที่บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงานและขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยไม่มีชื่อ ถนนสายบ้านคลองขนาน-บ้านหาดยาว ตำบลตลิ่งชัน อำเภอเหนือคลอง จังหวัดกระบี่	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน จำนวน 51 ฉบับ (ดูตามรายละเอียด ข้อ 3.1)	
ที่ดิน	เนื้อที่ดินรวม 268-1-14.5 ไร่ (107,314.5 ตารางวา)	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ดูในรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (หัวข้อที่ 3.1)	
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ	
ผังเมือง	สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยวและเขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน	
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด	
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	
วันที่ประเมิน	19 ตุลาคม 2561	
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	1,117,352,000 บาท	(หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบเจ็ดล้านสามแสนห้าหมื่นสองพันบาทถ้วน)
มูลค่าบังคับขาย 60%	670,411,000 บาท	(หกร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน)

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายจักรกริช ลำพูน)

กรรมการผู้จัดการ

Report No. : QA2018-09-0173

Date 18 October 2018



Atten To: Managing Director

Apex Development Public Company Limited

Quality Appraisal Co.,Ltd has been assigned to carry out a Property Valuation.

Presently, Quality Appraisal Co.,Ltd has completed a valuation report which is consisted of the valuation basis, assumptions, condition and restriction. The summary of Property Valuation is follows.

Client	Apex Development Public Company Limited
Property Type	Land and Building
Property Location	" Sigma Resort Jomtien (Resort in Pattaya) " 64 Jomtien Beach Road Na Chom Thian, Sattahip District, Chon Buri Province
Certificate of land Owner	Title Deed No. 4479 , 222036 And 222037 Total 3 Title Deed.
Land	Land Area 10-1-66.8 Rai (4,166.8 Sq.Wah)
Building	10 Buildings
Land Ownership	Apex Development Public Company Limited.
Building Ownership	Detail in pages 8
Encumbrances	Title Deed No.Srisawat Power 1979 Co.,Ltd
Town Plan Regulation	Orange , Residential Type
Valuation Purpose	To expres the Property Value
Valuation Method	Cost Apprcach
Inspection Date	17 October 2018
Cost Approach Value	979,000,000.- ๙๗๙ (Nine Hundred Seventy Nine Million Baht Only)
Sales Force 70%	685,000,000.- ๖๘๕ (Six Hundred Eighty Five Million Baht Only)

Quality Appraisal Co.,Ltd and values hereby certify that we neither have present nor prospective interest on the property appraised or on the value reported. This valuation has been carried out in compliance with the guidance note on the property valuation standard and professional conduct for independent valuers in Thailand

Best Regards,

(Mr. Jakkit Lamphun)

Managing Director