

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคา



บริษัท นวามินทร์ แอปไพรัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
NAWAMIN APPRAISAL AND CONSULTANT CO., LTD.

ที่ NAC-G-1565-0662

วันที่ 2 สิงหาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด

ตามที่บริษัท นวามินทร์ แอปไพรัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน จำนวน 6 แปลง เนื้อที่ดินรวม 35-1-23.9 ไร่ หรือ 14,123.9 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้างจำนวน 58 รายการ พร้อมสวนควบ (อยู่ระหว่างรอการพัฒนาโครงการ)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ เซอร่าตัน ภูเก็ต แกรนด์ เบย์ รีสอร์ท ถนนสายบ้านอ่าวปอ-บ้านคิลิแว แยกจากถนนสายบ้านบางโรง-อ่าวปอ (กม.4007) หมู่ที่ 8 ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดิน จำนวน 6 ฉบับ (ดูรายละเอียดหัวข้อ 4.1)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	(ดูรายละเอียดหัวข้อ 4.1)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด
ภาวะผูกพัน	จำนวนเป็นประกันกับ บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และสอบทานด้วยวิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method)
วันที่ประเมิน	25 มิถุนายน 2562
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน	621,451,600 บาท (หกร้อยยี่สิบเอ็ดล้านสี่แสนห้าหมื่นหนึ่งพันหกร้อยบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สินเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%	1,761,909,500 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยหกสิบเอ็ดล้านเก้าแสนเก้าพันห้าร้อยบาทถ้วน)

บริษัท นวามินทร์ แอปไพรัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ
(ลายเซ็น)
(นางสาวสุรสา สีสังข์)
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท นวามินทร์ แอปไพรัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

เลขที่ 102/12 ลาดพร้าว 3 บ้านสวนสีดอง ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310
โทร 0-2931-3116 แฟกซ์ 0-2931-3115



บริษัท นามินท์ แอปพรaisal แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
NAWAMIN APPRAISAL AND CONSULTANT CO., LTD.

ที่ NAC-G-2970-1262

วันที่ 11 ธันวาคม 2562

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท นามินท์ แอปพรaisal แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน จำนวน 6 แปลง เนื้อที่ดินรวม 30-3-12.4 ไร่ หรือ 12,312.4 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้างจำนวน 83 รายการ พร้อมสวนควบ (อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท เซอร์ราติน ภูเก็ต แกรนด์ เบย์ ถนนสายบ้านถั่วปอ-บ้านคัลฟิว แยกจากถนนสายบ้านบางโรง-ถั่วปอ (กม 4007) ตำบลป่าคอก อำเภอกงหรา จังหวัดภูเก็ต
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดิน จำนวน 6 ฉบับ (ดูรายละเอียดหัวข้อ 4.1)
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	(ดูรายละเอียดหัวข้อ 4.1)
ผู้ถือกรรมสิทธิสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับ บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และสลับทวนด้วยวิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method)
วันที่ประเมิน	2 ธันวาคม 2562
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน	827,874,480 บาท (แปดร้อยยี่สิบเจ็ดล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นสี่พันสี่ร้อยแปดสิบบาทถ้วน)

บริษัท นามินท์ แอปพรaisal แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนงเยาว์ สีสั่ง)
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท นามินท์ แอปพรaisal แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
เลขที่ 102-102/102 ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร 10210
โทร: 02-000-0000 แฟกซ์: 02-000-0000